



# 深圳北站力拓總部經濟 房價比肩福田南山

## 潛龍鑫茂均價8萬 中小戶型性價比高

位於龍華區民治街道的深圳北站，目前附近的一些房產的價值比肩福田和南山，許多樓盤均價超10萬元（人民幣，下同）。不過，中原地產星河盛世旗艦店董楊梅芳表示，深圳北站附近仍有一些性價比較高的中小戶型，包括潛龍鑫茂花園、星河盛世和匯龍苑，均價在8萬至9萬元，隨著深圳北站周邊大力發展總體經濟和研發創新，未來仍有一定的升值潛力。

大公報記者 李昌鴻（文、圖）

深圳北站作為華南最重要的高鐵站，加上連接福田口岸的地鐵4號及5、6號線均在此匯集，而廣深港高鐵開通後大幅拉近香港與龍華的時空距離，從西九龍站乘坐高鐵僅需19分鐘便可到達深圳北站。從深圳北站前往福田、南山、羅湖、龍崗、寶安及香港等地十分便捷，深圳北站周邊的房產一直受到本地和港人的關注。該站目前日均發送旅客達到14萬人次，最高峰更達37萬人次。如今深圳北站新城是深圳市實施「雙區驅動」發展戰略的橋頭堡。而深圳北站和多條地鐵線的開通，令龍華經濟尤其是北站周邊實現了脫胎換骨的發展。

### 北站新城發展勢頭強勁

楊梅芳表示，深圳正在建設北站新城，規劃總面積17.34平方公里，其中核心區範圍面積達6.1平方公里。目前北站新城發展勢頭強勁，將依託優越的區位、交通、生態、配套四大優勢，打造中央活力區、總部經濟和國際會客廳，將建設數十棟高樓。該片區計劃引進20至30家大型總部企業及上市公司，未來可容納25萬高端就業人口和11萬居住人口，吸引大量的高端商務人群。正是諸多利好令龍華區房價迅速飛升，一些房價甚至超過福田。

談到性價比高的中小戶型小區時，楊梅芳介紹了潛龍鑫茂花園。佔地面積為5萬多平米、建築面積近20萬平米的潛龍鑫茂花園，共計有1372戶，均帶有電梯。該花園離深圳北高鐵站僅750多米，步行約需15分鐘。

該項目為13層樓洋房，分ABC區，共計有10棟樓，於2006年發售，當時價格僅為每平方米3000至4000元，目前均價在8



▲▲中原地產星河盛世旗艦店董楊梅芳表示，潛龍鑫茂花園是具有較好性價比的中小戶型花園。

萬元左右，15年來房價上漲約20倍，目前政府指導價為6.13萬元。

### 200萬購近300呎單間

楊梅芳認為，潛龍鑫茂花園具有上車壓力小、升值空間不俗的機遇。該花園A區戶型以小戶型為主，包括39平米至40平米一房一廳，56平米2房和62平米、70平米的兩房；C區更有27平米單間。港人前來購房的話，一個單間27平米，總金額僅逾200萬元，首付約60萬元。而40平米的一房一廳也就約320萬元，首付約百萬；小兩房56平米近450萬元，這一價格在香港是很難購買兩房一廳，況且坐地鐵不足20分鐘，能實現半小時生活圈。該小區教育、商業和交通等配套大好，花園裏配有九年義務教育潛龍學校和幼兒園，周邊商業配套好，餐飲、超市等應有俱有，交通方面鄰近地鐵4號線深圳北站和白石龍站，地鐵5號線民治站也在附近。

楊梅芳又稱，目前深圳北站附近有許多小區市場價均在10萬元，帶有深圳高級中學北校區的學區房金亨利每平米高達16萬元，是目前最貴的二手小區房，而上河坊小區也基本接近每平米11萬元。因此，相對而言，潛龍鑫茂花園每平米需約8萬元，無疑性價比不俗。



▲潛龍鑫茂花園兩房一廳戶型圖。

### 潛龍鑫茂花園（單位：人民幣）

主力戶型	27平米單房、40平米一房、56平米兩房
市場成交價	8萬元/平米
政府指導價	6.13萬元/平米
優勢	臨近地鐵深圳北站和民治站，環境優美配套成熟

大公報記者李昌鴻製表



掃一掃 有片睇



▲潛龍鑫茂花園A區一出租單位之客廳展示圖。網絡圖片

## 星河盛世配套齊 出租容易回報佳

### 升值機會

星河盛世佔地面積為6.9萬平米，總建築面積約47萬平米，離深圳北站比較近，約1.7公里，臨近地鐵站是白石龍，步行約五六分鐘便可到達。中原地產星河盛世旗艦店董楊梅芳表示，深圳北站2011年底開通後，很多香港人得悉高鐵帶來的升值機遇，紛紛於2015至2016年買入星河盛世，當時每平米價格為4.5萬至5萬元（人民幣，下同），現在漲價已近一倍，達到每平米8萬元。目前該花園租金已超過月供，而且很容易出租，即便一房一廳戶型，每月租金也有5000至6000元。

楊梅芳介紹，星河盛世共計有2386戶，A區以小戶型為主，包括46平米的大單間，類似酒店單間，配有獨立的廚房和洗手間，並有48平米的一房一廳、62平米小兩房，以及76平米至78平米的兩房兩廳，B區主要為人才房。

在香港從事金融保險工作的港

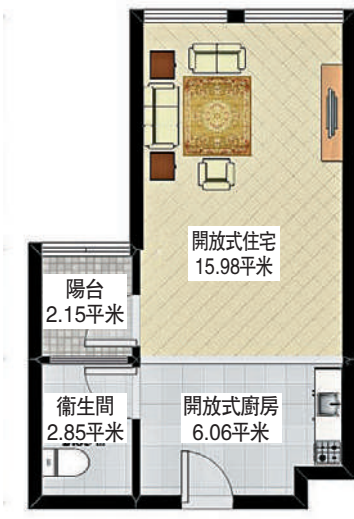
人王先生，2012年前來星河盛世購買的一手48平米一房一廳，並帶精裝，當時售價為每平米2.67萬元，總額約130萬元，現在上漲到近500萬元，升幅近三倍。該物業月供3000多元，收回的租金有5500多元。楊梅芳透露，王先生準備來內地就業和居住，計劃出售上述物業並更換大一點的房子作自住。

說到該星河盛世的優勢，楊梅芳指出，其中，商業配套完善，包括盛世飛揚商務酒店、鑫茂花園酒店、維也納酒店、星河COCOCITY、電影院、星巴克、健身房、天虹超市、餐館等齊全。其中COCOCITY面積達5.81萬平米，並有農行、中行和建行等。小區是學區房，配有九年義務教育潛龍學校和書香門第幼兒園。小區裏擁有車位4100個，可以滿足住房需求，這較其他停車位緊張的小區是一大優勢。

目前，星河盛世市場價9萬至10萬元，政府指導價為7.1萬元。

星河盛世（單位：人民幣）	
主力戶型	46平米大單間 48平米的一房 62平米小兩房
市場成交價	9萬-10萬元/平米
政府指導價	7.1萬元/平米
優勢	臨近地鐵白石龍站，交通便捷，綠化好

大公報記者李昌鴻製表  
▲星河盛世單房戶型圖。受訪者供圖



## 匯龍苑教育資源充足 交通便利

### 靚盤推介

匯龍苑位於地鐵四號線白石龍站旁，真正地鐵口的物業，與中航香水郡、萬科金域華府、聖莫麗斯、星河丹堤、書香門第等豪宅一起，形成關口第一站核心居住區。這裏的交通極其方便。配有餐飲、超市等，生活十分方便。

中原地產星河盛世旗艦店董楊梅芳稱，匯龍苑1996年建成，佔地面積1.99萬平米，建築面積共計3.59萬平米，共計11棟340戶。該花園最大的好處是離地鐵4號線白石龍站十分近，僅100多米距離。



▲匯龍苑花園。受訪者供圖

匯龍苑有51平米一房一廳、63平米兩房和78平米兩房。目前，該小區價格為8萬多元（人民幣，下同），政府指導價為5.6萬元。

小區學區房為書香門第實驗小學，中學為深圳外國語龍華分校。周邊培訓學校資源也豐富，包括樂仕藝術、小畫鋪藝術教育、星少年雙語主持文化中心、森蘭國際美術教育和高分得教育等。小區居住環境好，容積率低。

不過，小區缺點是比較老舊，沒有電梯，而且泊車位只有180多個，只有住戶總數的一半。



▲匯龍苑花園客廳展示圖。網絡圖片

### 匯龍苑（單位：人民幣）

主力戶型	51平米一房 63平米兩房
市場成交價	逾8萬元/平米
政府指導價	5.6萬元/平米
優勢	環境安靜、空氣好、臨近地鐵白石龍站

大公報記者李昌鴻製表

### 匯龍苑一房一廳戶型圖。受訪者供圖



## 港人投資深圳北 12年價飆逾10倍

### 眼光獨到

許多港人前來深圳北站附近買房，一方面是看好深圳北高鐵站帶來的利好，地鐵4號線直通福田口岸。另一方面，龍華地處深圳中心位置，往其他地方都方便，他們也是看好龍華的發展潛力。有港人在2009年已購買萬科金域華府，12年來房產帶來了逾10倍的升值。

中原地產星河盛世旗艦店董楊梅芳分享了若干港人在當地購房的個案。在楊梅芳眼中，在深圳一司法機構上班、年近40的港人黃先生眼光獨到，他在正值金融

危機過後的2009年，以每平米9000多元（人民幣，下同）購入萬科金域華府的兩房。萬科金域華府離白石龍地鐵口很近，由於剛經歷完全融危機，項目每平米9000多元價格屬偏低。12年過後，項目現在已升至每平米11萬左右，他的房產因此暴漲逾10倍。他剛購入時是以出租為主，後來用作自住。

### 暫無法通關 可用電子簽約

而在香港上班的港人陳女士看好深圳北站附近的升值潛力，2016年買入潛龍鑫

茂花園一房一廳作投資。當時該花園二手房價格為140萬左右。她按揭首付40萬至50萬元，一直用於出租，租金3500元。現在該房產市場價格330萬元，持貨5年漲了約1.5倍。

楊梅芳告訴記者，在深圳北站附近很多的房子用於出租，或者等升值一定幅度後出售。現在有很多在香港上班的港人因疫情過不來，他們可以通過中介進行電子簽定租賃協議或者出售協議，現在在中國移動電話可以實名身份認證，以此便可以進行電子簽約。