



# 深首個站頂物業 返港僅半小時

## 港鐵天頌交通便捷 大戶型具升值潛力

深圳北高鐵站極具地理優勢，是大灣區最為重要的交通樞紐之一，助力深圳打造北部商務中心區（CBD），未來將有60多棟政府規劃的甲級寫字樓，有利周邊房產價值的提升。在深圳北片區，2015年發售時已吸引大量港人搶購的港鐵天頌，中原地產星河盛世旗艦店高級置業顧問楊顯成表示，如今因地鐵無縫接駁、深圳北中心區和高鐵等發展優勢，其三房和四房的大戶型，仍具有相當的保值和升值潛力。

大公報記者 李昌鴻（文、圖）

楊顯成介紹，港鐵天頌是港鐵集團（00066）「地鐵+社區綜合發展模式」在內地的首發力作，位於深港中軸龍華區的核心地段，與地鐵4號線龍勝站無縫接駁，為深圳首個地鐵上蓋物業，這也是將香港「地鐵+上蓋物業」在深圳的複製和推廣，受到深圳市民和港人的追捧。該樓盤位於布龍路與和平路交匯處，地鐵龍勝站與深圳北站相隔兩個地鐵站。該樓盤佔地8.94萬平方米，建築面積20.62萬平方米，總戶數為1700伙。花園容積率僅為2.3，涵蓋雙拼、疊加、純複式、高層和超高層等，戶型包括三房、四房、五房及複式、別墅等。

### 港人組團搶購 六年價漲近兩倍

他稱，港鐵天頌於2015年在深圳發售，港鐵此前也在香港進行了銷售推廣，加上當時國家推出「3.30」樓市新政，令當年4月下旬出現2500人爭搶600套房源現象，價格為每平米3.4萬至3.5萬元（人民幣，下同），其中有很多港人組團北上搶購。目前天頌的市場價為每平米8.5萬至9萬元，政府指導價為6.85萬元，較市場價低了兩三成。

記者走訪港鐵天頌花園，發現與龍勝地鐵站無縫接駁，並有購物、消費等一萬平米的商業配套，可謂是一應俱全。花園設有上萬平米的空中花園。花園中游泳池一些業主攜同小孩在游泳，花園裏有別墅、十多棟高層和超高層等大樓，設計和規劃給人一種高貴典雅的享受。

楊顯成與記者一起來到天頌其中一棟31樓四房兩廳戶型，面積124平米在售單位，業主6年來空置着沒有裝修。該單位的飯廳和客廳連在一起，面積約近30至40平米，兩個大臥室分別



▲楊顯成表示，港鐵天頌有很多業主是港人。

有近18平米，並且還有書房和兒童房，一家四五人居住，十分開闊。房間陽台向外觀望，龍華繁華的中心區景色盡收眼底。

### 配套完備 二手放盤量少

其他配套方面，楊顯成表示，除了自身上萬平米的商業配套完善外，附近還有龍華大潤發、九方購物中心、萊蒙領尚、綠景1866佐玲薈、綠景佐玲香頌購物中心等，購物消費十分便捷。交通、教育等方面也是不錯，天頌除了無縫接駁4號線龍勝地鐵站外，附近還有6號線上芬站。學區房包括在龍華排名前三的高峰學校，以及小區自帶2700平米的雙語國際幼兒園。醫療方面附近有龍華人民醫院、龍安醫院。此外，天頌鄰近羊台山森林公園、龍勝公園，是業主散步、休息、散心和遊玩的好去處。楊顯成坦言，許多業主喜歡天頌居住舒適和交通方便，目前天頌二手放盤量並不多。

在深圳從事投資的港人鄭先生表示，他2015年購買天頌自住至今，居住舒適環境綠化好，交通十分方便，從龍勝坐地鐵四五分鐘到深圳北站，再轉乘高鐵半個小時便可以回到香港，感嘆深港形成了半小時生活圈，工作生活十分不錯。



掃一掃 看片睇



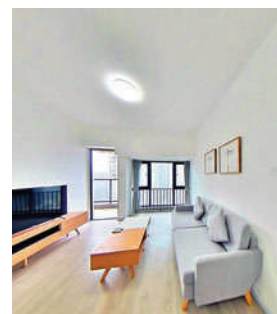
▲港鐵天頌戶型圖。

港鐵天頌（單位：人民幣）	
主力戶型	89平米3房、124平米4房和175平米5房
市場成交價	每平米8.5萬至9萬元
政府指導價	每平米6.8萬元
優勢	接駁龍勝地鐵站、環境優美配套成熟

大公報記者李昌鴻製表



▲港鐵天頌樣板間客廳。



▲港鐵天頌樣板間客廳。

## 玖龍璽緊鄰地鐵 泳池花園齊全

**靚盤推介** 龍光玖龍璽是與地鐵無縫接駁的物業。項目由龍光地產（03380）開發，位於龍華區新區大道與白石龍交匯，與白石龍地鐵無縫接駁，鄰近深圳北站，僅隔一個地鐵站，地段好，配套齊全。

中原地產星河盛世旗艦店董楊梅芳表示，玖龍璽共計1774戶，最小戶型為83平米的3房2衛，88平米4房2房、113平米4房和135平米5房，市場價目前為每平米13萬元，政府指導價9萬元。玖龍璽是典型的圍合式花園小區，整個花壇、雕像與水池，是由深淺不一的棕色系相搭配，使得園內景觀層次豐富，別具一格。小區中部是雙游泳池，恆溫游泳池的建築採用了分層，一樓是游泳區，二樓是花園休息區，將花園空間利用起來。

楊梅芳表示，龍光玖龍璽地段

### 玖龍璽（單位：人民幣）

主力戶型	88平米4房 113平米4房
市場成交價	每平米逾13萬元
政府指導價	每平米9萬元
優勢	無縫接駁地鐵白石龍站、配套成熟

大公報記者李昌鴻製表

好，有玖龍璽的商業配套，學區房是深圳市外國語學校龍華校區，戶型實用率比較高，當時贈送面積比較多，較正常多17%。在醫療方面，有九味堂、深圳市龍華區人民醫院白石龍社區健康服務中心，及陳振添西醫診所等。教育方面，配有民樂小學，東星小學，書香小學，金城華府幼兒園，玉龍學校，行知實驗小學。消費購物方面，包括有天虹商場、華潤萬家、星河COCO City和蘇寧易購等。



▲玖龍璽戶型圖。

## 金茂府1500萬入場 享智慧生活

### 知名豪宅

作為深圳北知名的豪宅之一，金茂府2019年開售，因均價超過10萬元（人民幣，下同）成為市場焦點。目前金茂府仍有部分新房，價格每平米高達11萬元，並且也有業主放售單位，目前二手大戶型最便宜的總價從1500萬到4000萬元不等。

中原地產星河盛世旗艦店董楊梅芳表示，金茂府由8棟塔樓組成，共有665套，均以大戶型為主，包括三房、四房和五房。目前在售還有40多套，面積為185到248平米，為4至5房戶型。金茂府最大的亮點是智能建築，通過5G網絡實現了互聯互通，業主進門時，小區智能系統可以自動給業主找到離家最近的停車位，進門也是人臉識別，讓業主感受智慧生活。

他稱，金茂府大戶型中，248平米總價2900萬元，複式290平米總價3400萬至4100萬元左右，510平米頂樓複式則要6000萬至7000萬元，共計僅有四套，目前只剩兩套。

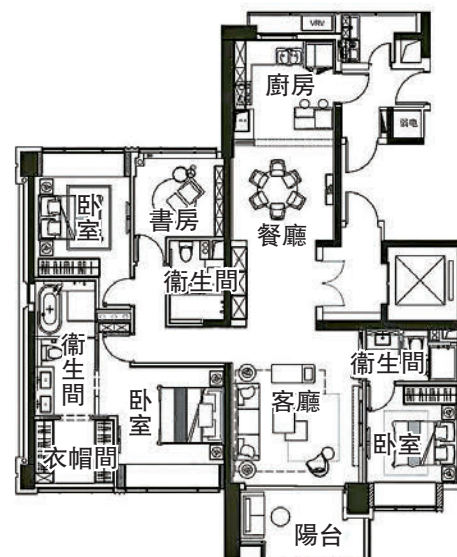
金茂府配備龍華唯一獲美國LEED school及國家綠色三星綠色認證的公立幼兒園——龍華區金茂府幼兒園，由中國金茂按照「省一級」幼兒園標準建造；龍華金茂府與龍華區政府、華東師範大學教育集團共同引進了華東師範大學附屬深圳龍華學校；項目更擁龍華最高端商業街區J·LIFE，已由開發商招商完畢，引進的全部是首進龍華的高端品牌，已於2019年11月23日開業。金茂府屬學區，包括有上芬小學、龍華區實驗學校。商業配套則有九方購物中心、鴻榮源壹城中心壹方天地。

金茂府交通便捷，附近有快速路網，包括福龍路、新區大道、梅龍路、梅觀高速、南坪快速、留仙大道。地鐵方面，金茂府緊鄰地鐵4號線上塘站，5分鐘可抵達深圳北站，23分鐘抵達香港西九龍站。醫療方面，金茂府附近有第二兒童醫院、南方醫科大學附屬醫院、深圳市龍華區人民醫院等。生態資源方面，附近有綠谷公園、羊台山、塘朗山、高峰水庫等。

### 金茂府（單位：人民幣）

主力戶型	155平米至248平米的3至5房
市場成交價	每平米10萬至11萬元
政府指導價	暫無
優勢	臨近地鐵上塘站，為智慧小區

大公報記者李昌鴻製表



▲金茂府一百八十五平米四房兩廳三衛戶型圖。

## 龍光玖龍璽港人至愛 投資收益勁

### 升值驚人

內地2015年推出「3·30」樓市新政，令全國多個城市出現搶房熱，其時也有港人組團扎堆到深圳北置業。其間推出的港鐵天頌、龍光玖龍璽等大戶型，吸引許多港人購買。6年以來，龍光玖龍璽的漲幅約兩倍，天頌漲幅也有1.58倍。

港鐵天頌位於4號線龍勝地鐵站，於2015年4月下旬開盤。當年，三個從香港購來深圳買樓的港人坦言，發展商是港

鐵，對這個品牌有信心，而且內地持續釋放利好樓市政策，更激發他們的投資意欲，他們每人均認購兩個籌碼，以增加搖籃中籤率。

港人吳先生，買了B7棟27樓89平米兩房戶型，總價307萬元（人民幣，下同）。戴女士與丈夫商量後，「撻槌」購買了大戶型三房，總價312萬元。另一位香港人鄭先生買入4房，單價每平米3.5萬元。6年過去，許多當年買入天頌的港人，資產大幅增值，目前該樓盤市場價在8.5萬

至9萬元之間，較6年前大約約1.58倍。

中原地產星河盛世旗艦店董楊梅芳表示，在2015至2016年港人北上深圳購房熱潮中，大戶型的龍光玖龍璽也吸引了許多港人購買，當時均價僅為4萬至5萬元。

因龍光地產（03380）在香港上市，並在香港做了一些推廣，港人何先生毅然出售星河盛世房產，換買玖龍璽135平米5房用於自住。現時均價已升至近13萬元，較之前大漲約兩倍，其房產也大幅升值。