甲級寫字樓圍繞 方便拓展業務

福田CBD金融企聚集 中海華庭商務客首選

隨着大灣區交通網絡互聯互通步伐加快，對深港雙城生活不再陌生的港人將工作、生活、居住的半徑從羅湖逐漸擴大到了深圳福田、南山等片區，環繞福田高鐵站，大灣區一小時生活圈正在形成。在美聯物業全國研究中心總監何倩茹看來，港人置業福田CBD沒有什麼「大坑」需要迴避，唯一要計算的就是自己的「荷包」，看資金實力，實力強的可以選擇社區大一點、品質好一點的小區；另外選擇正規的中介服務機構，不要選擇太小的、不正規的中介服務機構，以免收費不透明、服務不專業。

大公報記者 毛麗娟

▲▶美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，福田CBD附近房子適合商務人群。

在城市中心享受出則繁華、入則寧靜的生活是很多購房者的追求。從深圳福田高鐵站出來，往西走100米左右，就可看到位於深圳福田CBD繁華地段的樓盤——中海華庭。

中海華庭具備地理環境及生活配套充足的優勢。小區距離地鐵1號線、3號線購物公園站只有100米，十分鐘內走路可直達福田高鐵站，坐上最高行駛速度每小時200公里的列車，最快14分鐘就可通達香港西九龍站，真正實現快速穿梭深港，雙城生活無縫對接。

港人租兩居室 讚辦事高效

港人金融行業從業者Eiffel，幾年前他租下了一套中海華庭的兩居室，就是為了離同行與客戶更近、方便拓展業務。「租金不便宜，但是旁邊有福田高鐵站，回香港方便，周圍全是甲級寫字樓，裏面入駐了眾多金融類企業、專業服務類企業，住在附近方便與同行交流，也方便拓展客戶。」Eiffel介紹說。高收入人群最在乎的是時間，在CBD高效辦完事對他們而言比什麼都重要，因此自己經常在中午或晚上約客戶見面談事，福田高鐵周邊有許多購物中心，抬腳就能找到吃飯聚會的地方，省時省力。

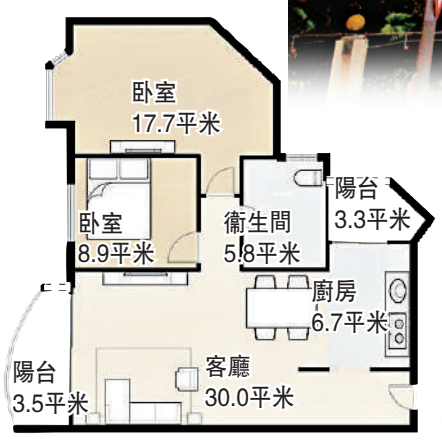
中海華庭小區由中海地產開發，一共8棟，4棟小高層，4棟高層，房子均為坐北朝南，面積段在83至168平米左右，其中以84平米兩房及119、121、125平米的三房居多。小區內的峰座32層、2梯4戶，台座29層、3梯6戶，軒座為12層小高層1梯4戶。

戶戶坐北朝南 配套充足

不過，因為小區的戶型是港式設計，部分戶型不夠方正。記者查閱戶型圖發現，小區119、120、121平米的三房、四房戶型都不方正，客廳均有斜角，只有83、84、107、168平米的戶型是方正的。」

從居住體驗上來看，小區綠化率很高，密度低，內有健身器材、游泳池、圖書館、會所等，生活方便。生活配套方面，小區周圍100米以內有天虹、家樂福、吉之島等大型超市及商場Coco city。小區的教育配套也很充足，100米內有華庭思博幼兒園、愛樂谷幼兒園、福新小學，中學為市一級重點中學石廈中學。

根據深圳市政府出台的二手房指導價，小區的參考單價是每平米92700元（人民幣，下同），但業主實際報價每平米在11萬元以上，一套84平米的房子售價在900萬左右，首付3成也要270萬左右，對於首次置業且資金實力不雄厚的買家來說，壓力較大。



◀中海華庭84平米兩房戶型圖。受訪者提供

中海華庭
（單位：人民幣）

所屬商圈	福田中心區購物公園商圈
物業類型	住宅
竣工時間	1999年
總戶數	753戶
停車位	509個
官方指導價	每平米92700元
市場價	每平米11萬元以上
容積率	3.38
開發商	中國海外建築（深圳）
物管	中海物業管理有限公司
物業費	每平米每月4元

記者毛麗娟製表

串連廣深港 生意生活兩不誤

雙城生活

深圳福田、南山等片區高端寫字樓多，現代服務業聚集，交通便利、購物中心星羅棋布。可以想像這樣一幅圖景：一位在香港環球貿易廣場上班的金融分析師，上午可以從香港西九龍坐高鐵來深圳福田CBD開會，下午還可以從福田高鐵站出發到廣州辦事，晚上高鐵40分鐘就能返回深圳中心區居住。可以說，福田高鐵站真正串聯起了香港、深圳、廣州三個大灣區重要城市的核心城區，置業福田高鐵站周邊能夠實現生意生活「兩不誤」。

福田高鐵站在2015年底開通，位於深圳福田CBD內，在深南大道南側福華一路與益田路交叉口，是「亞洲最大地下火車站」。與其他設在城郊的高鐵站不同，福田高鐵站是內地首個位於城市中心商務區地下的高鐵站，這個車站同時是廣深港高鐵重要節點，可轉乘深圳地鐵的2號線、3號線以及11號線，而規劃中深惠汕（中山、深圳、惠州、汕頭）城際線和深江（深圳、江門）城際線未來也將在此交匯。

福田高鐵站將香港、深圳、廣州三個城市的核心區聯繫起來，大大方便了三地商務人群的業務往來，大灣區一小時生活圈因此成為現實。

時間成本大大減低

何倩茹分析，福田CBD附近的房子適合香港商務人群購買，住在深圳福田CBD，最大的好處就是往來香港的時間成本會很低；其次，如果生活在深圳這一邊，生活成本也比香港要低，但是又可以同時便利享受到深圳跟香港兩邊的資源及服務，另外周圍購物商場多、教育資源也不錯，生活品質與香港核心區相差無幾；此外，福田CBD是深圳市中軸線上最中心的位置，無論去到深圳的任何一個行政區都很方便，東可以去鹽田、大鵬看海，西至深圳機場搭乘飛機只需半小時車程。

黃埔雅苑
（單位：人民幣）

所屬片區	福田蓮花山
物業類型	住宅
竣工時間	2002年
總戶數	900戶
官方指導價	每平米91000元
市場價	每平米近12萬元
容積率	2.8
綠化率	45%
開發商	和記黃埔地產（深圳）
物管	南京萬科物業管理
物業費	每平米每月3.6元

記者毛麗娟製表

▲黃埔雅苑107平米三房戶型圖。受訪者提供

黃埔雅苑旺中帶靜 3房叫價1250萬

生活便利

從福田高鐵站往北一個地鐵站，即在2號線蓮花西地鐵站周邊覓盤，北靠蓮花山公園、左臨深圳市圖書館、深圳市音樂廳等優質公共配套設施，黃埔雅苑這個大社區樓盤，可謂享盡市中心的繁華與便利。

鏈家地產經紀人鄭秋燕透露，目前黃埔雅苑1期78平米兩房一廳的租金是每月9000元（人民幣，下同），售價方面，政府出台的指導價是每平米91000元，但業主實際報價將近12萬元，黃埔雅苑一期一套107平米的3房戶型，實際報價是1250萬元，適合有實力的買家。

黃埔雅苑周邊零售、學區、醫療配套十分豐富。百佳超市、萬佳超市、華潤超市、都田超市雲集；中小學有黃埔小學、華強職業高中、蓮花中學、黃埔中學；醫療配套方面，步行不用十分鐘就可到深圳市兒童醫院、深圳中心醫院、北大深圳醫院；金融服務方面更是雲集了中國銀行、工商銀行、建設銀行、招商銀行等。

最令住家用戶心儀的是，該小區北面就是深圳市最大的市政公園：蓮花山公園，高層可直接看蓮花山公園風景，抬腳就可到公園跑步散步；往東走不到十分鐘，深圳市圖書館、深圳市音樂廳、深圳市博物館、深圳市當代藝術與城市規劃館、深圳市中心書城、深圳市少年宮等公共配套。

黃埔雅苑分1期（8棟）、2期（8棟）、3期（5棟）、4期（5棟），1期有400個停車位，2期1200個停車位，3期800個停車位，4期650個停車位。

就小區位置，黃埔雅苑可謂靜中帶旺，旺中帶靜，各項配套應有盡有。

高端客多 星河花園租盤流轉快

投資佳選

在福田CBD商務區，星河國際花園既是為數不多的商品房小區之一，又是集合了地段黃金、戶型方正等諸多優勢的小區。該樓盤與中海華庭相距不遠，走到福田高鐵站同樣只需十分鐘左右，且與中海華庭相比，小區戶型更為方正，採光通風好，適宜居住。

小區有4棟住宅樓，均是30層的塔樓，戶戶朝南，小戶型87平米，大戶型239平米。A棟為兩梯兩戶的239平米五房，B與C棟為兩梯四戶，D棟為三梯六戶。小區花園為空中花園，A棟是乒乓球室，B1棟是鋼琴室，C1棟是兒童娛樂場所，D1棟是健身會所，C2棟是圖書館，休閒娛樂樣樣齊全。

目前，小區的二手房政府指導價是每平米96300元（人民幣，下同），一套87平米的房子參考價是838萬，但業主實際報價是每平米12萬元左右，也就是一套87平米的房子的實際報價是1044萬，首付三成約300多萬。而小區兩房租金去到了每月13000至15000元，三房租金是15000至20000元，四房租金超過20000元。

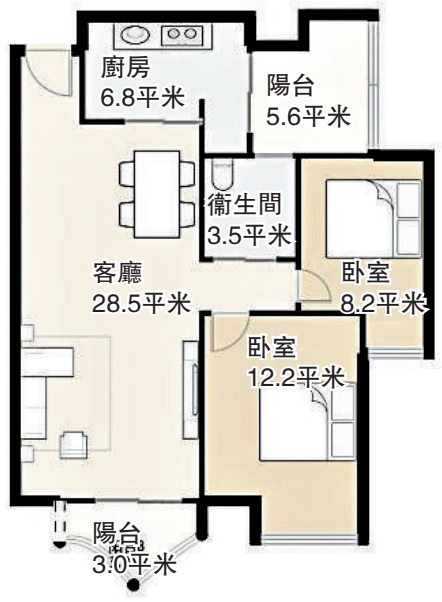
小區業主透露，小區房子放租很快便獲承租，主要還是因為臨近福田CBD商務區，這裏聚集了眾多金融類企業、高端服務業企業，高收入人群多，高管也多，由於步行十幾分鐘、無需開車就可到周邊上班的寫字樓工作，他們多選擇在片區周邊買房或租房，星河國際花園因而受到買家和租客的青睞。

配套方面，小區樓下有君尚百貨、天虹超市、Cocopark、中國銀行、工商銀行，小區100米處就有供應每日肉菜果蔬的街市。樓下100米內公交地鐵密布，地鐵1號線、3號線可到深圳的東部與西部，其中1號線可到羅湖口岸，另有福田高鐵站直達香港西九龍和廣州。此外，小區車位充足，每戶平均可以有兩個車位。不足之處是緊鄰深圳主幹道濱河大道，會有一些噪音。

星河國際花園
（單位：人民幣）

所屬商圈	福田中心區購物公園商圈
物業類型	住宅
竣工時間	2003年
總戶數	937戶
停車位	1795個
官方指導價	每平米96300元
市場價	每平米約12萬元
容積率	4.41
綠化率	30%
開發商	深圳市星河房地產開發公司
物管	深圳市星河物業管理公司
物業費	每平米每月3.6元

記者毛麗娟製表



◀星河國際花園87平米的兩房戶型圖。受訪者提供