

# 深圳會展區潛力厚 福永樓價看俏

## 金域豪庭5分鐘到地鐵 兩房上車價490萬



深圳會展片區得到前海和國際會展中心的雙重加持，未來將獲得良好的發展機遇，福澤會展片區附近的福永，許多房地產項目可望實現保值和升值。其中，金域豪庭三期63平米的兩房單位，總價僅約50萬元（人民幣，下同，相當於大約5萬港幣），可以滿足一些港人北上置業，低門檻的上車要求，有利他們開拓大灣區置業。

大公報記者 李昌鴻

會展片區在去年9月納入《前海方案》；財政部、國家稅務總局去年也延續在前海深港現代服務業合作區符合條件的企業，可減按15%的稅率徵收企業所得稅政策，還將優惠目錄擴圍、門檻降低，預計全年受惠企業1.2萬戶，減免稅款增加約5億元。截至去年底，前海新興產業註冊企業累計達3.15萬家。

### 港企紛進駐 前海聚人才

企業可以享受稅收和人才個稅優惠等紅利，有利吸引企業和人才進駐。統計顯示，截至去年底，前海合作區註冊的港資企業已達1.17萬家，

企業涵蓋金融、科技、物流和專業服務等領域。去年前10個月，前海實際使用港資39.9億美元，佔深圳全市近50%，同比增長20.7%。大量港企員工將帶來很多住房需求，而福永的房價和租金較前海低不少，福永的優勢令許多前海工作的年輕人前來福永置業。

此外，位於寶安區福永街道會展新片區的深圳國際會展中心，可以輻射香港、東莞等地，也鄰近深圳機場，營運兩年多已舉辦了大量展會。隨着去年底通車的深圳地鐵20號線二期開通，為前往深圳國際會展中心的參展商和觀眾帶來便捷。

中原地產國際會展中心片區店董楊墩州坦言，福永金域豪庭作為會展片區優質二手樓盤，因交通出行便利，周邊生活設施充足，入市門檻低等因素，受到許多港人關注。

他介紹，金域豪庭共有三期，有28棟樓。其中一期為樓高7層，只有樓梯上落；二、三期為樓高13層，上落有升降機。一期於2002至2003年出售，熱門戶型為77至85平米的兩房單位；二、三期出售日期分別在2006至2007年及2010年。二期戶型包括77至86平米三房和少量140平米的四房單位；三期為65平米的兩房、77至85平米的三房和少量140至160平米的四至

五房單位。

### 民生教育醫療配套完備

楊墩州表示，金域豪庭小區交通出行便利，步行5分鐘可達地鐵11號福永站；門口有菜市場和小型商業綜合體。小區也有幼兒園，附近還有福永中心小學、福永中學和福永人民醫院等教育和醫療配套。

他透露，目前金域豪庭一、二、三期的市場成交價每平米分別為5萬多、6萬及6.5萬至7萬元；而政府指導價每平米分別為4.7萬、5.19萬及5.8萬元。金域豪庭63平米兩房單位總價不到400萬元，有利港人輕鬆上車。



133平米四房兩廳戶型



### 金域豪庭

項目地址	福永鎮同富裕路
熱門戶型	一期：77至85平米兩房 二期：77至86平米三房 三期：65平米兩房、77至85平米三房
平均售價	一期：5.2萬元人民幣/平米 二期：6萬元人民幣/平米 三期：6.5萬至7萬元人民幣/平米
政府指導價	一期：4.7萬元人民幣/平米 二期：5.19萬元人民幣/平米 三期：5.8萬元人民幣/平米
項目特色	步行5分鐘可達地鐵福永站，門口有菜市場和商場
開發商	永泰輝印刷（深圳）有限公司



▲金域豪庭作為會展片區優質二手樓盤，因交通出行便利，周邊生活設施充足。

## 中糧鳳凰里花苑 樓距寬實用率高

### 設施豐富

2015年開售、2017年入伙的中糧鳳凰里花苑，項目戶型好、實用面積高，樓間距比較寬、景觀靚為其優勢，但缺點是周邊全是出租房，附近有印刷廠和電子廠等，影響空氣質量。

中糧鳳凰里花苑由7棟32層高樓組成，總戶數為1286戶。項目熱門戶型為78至83平米的三房兩廳、87至89平米三房兩廳、124至127平米的四房兩廳。該屋苑人車分流，有專門的車行道環繞。小區步行約10分鐘到地鐵11號線橋頭站，交通出行方便。小區配備幼兒園，樓下商舖多，包括錢大媽、生活超市，沙縣小吃等，社區配套較好。附近還有好萬年百貨、百盛佳商場、恒興購物商場等，方便購物。

周邊醫療和教育設施豐富。包括深圳市寶安區福永人民醫院、福永預防保健

### 中糧鳳凰里花苑

項目地址	大洋路與新塘路交匯處
熱門戶型	78至82平米三房兩廳 87至89平米三房兩廳
市場均價	7萬元人民幣/平米
政府指導價	4.77萬元人民幣/平米
項目特色	小區人車分流、享受鳳凰山森林公園和立新水庫翠綠環境
開發商	中糧地產



▲中糧鳳凰里花苑小區步行約10分鐘到地鐵11號線橋頭站。

所和橋頭社區健康服務中心；景山實驗學校、橋頭小學、福永中學和深圳第十二高級中學。

雖說附近工廠影響小區空氣質量，但屋苑後面是鳳凰山森林公園，對面是立新水庫，業主可享受山水環境。

中糧鳳凰里花苑2015年開盤時均價為每平米2.8萬至3.5萬元（人民幣，下同），現在大戶型6萬餘元，78至82平米的三房小戶型市場價格為每平米7萬元，政府指導價為4.77萬元。從市場價看，如今市場價已較開盤價升值一倍。

## 立新湖花園 廿年升值50倍

### 投資有道

本世紀初，深圳樓價與本港比較低很多，吸引部分港人積極在深圳置業。中原地產國際會展中心片區店董楊墩州透露，其中福永立新湖花園的樓價，大約20年間升值近50倍，升幅驚人。

福永立新湖花園為12棟8層高的小高層住宅，主要戶型是87至96平米的三房，也有部分頂層複式樓。園林綠化面積大，配有超市。

上世紀末，立新湖花園開售時，開發商看好港人購買力，積極赴港推介，在港的宣傳開售價很低，均價為每平米

1000多元（人民幣，下同），其複式一套三房，售價僅13萬至15萬元。現時該樓盤已升至每平米4萬至5萬元，漲幅近50倍，十分驚人。

楊墩州又以金域豪庭為例，2002年金域豪庭一期開售時，每平米均價僅2000元，有港人購入一期77至85平米兩房單位，按當時作價計算約16萬至18萬元，目前已達到380萬至450萬元，資產升值20多倍。

當年很多港人買入上述樓盤作投資或自住用途，但楊墩州說，很多已在多年前轉手，現在作自住或出租的港人業主並不多。



立新湖花園88平米三房一廳戶型

## 華強城市花園 大型商住綜合體

### 靚盤推薦

華強城市花園地處深圳空港，交通便捷之餘，屋苑內配套一流，而且門口就有商場，購物設施充足。

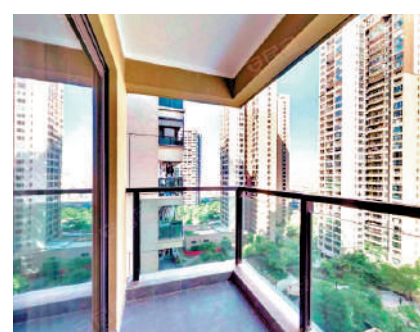
華強城市花園位於鳳塘大道與寶安大道交匯處，為福永大型小區。樓盤與深圳地鐵11號線塘尾站B出口無縫對接。地鐵11號線快線串聯前海、后海、南山、機場等，並連接深圳灣總部基地、福田經濟圈等。

小區分三期發展，共有10棟32層高的高樓，共計3000套房。一、二期均為住宅，三期為大型綜合體，涵蓋了寫字樓、公寓及大型購物商場。戶型包括68至72平米兩房、83、89平米的三房兩廳，戶型方正實用率高。第一期於2018年銷售，

小區綠化率35%，門口就是商場。三期共計有1072套中小戶型的公寓，面積介乎33至72平米的一至兩房單位。項目帶裝修，優點是樓間距寬，採光好，視野開闊無遮擋。小區內配備有游泳池、健身器材，供業主日常鍛煉。此外，小區兩公里外有彩虹商場、龍洲百貨、福購生活超市、逸海百貨等，配套齊全，購物方便。小區不足之處是綠化面積偏低，停車位緊張。

目前一期市場價大概每平米6萬元（人民幣，下同），政府指導價約5萬元。由於交通方便，租金走高，兩房戶可租5000元（約6155港幣），從西鄉和寶安來的租戶較多。

目前一期市場價大概每平米6萬元（人民幣，下同），政府指導價約5萬元。由於交通方便，租金走高，兩房戶可租5000元（約6155港幣），從西鄉和寶安來的租戶較多。



87平米三房兩廳戶型

### 華強城市花園

項目地址	福永鳳塘大道與寶安大道交匯處
熱門戶型	一、二期：68至72平米兩房、83平米三房兩廳 三期：33至72平米小戶型、一至兩房公寓
市場均價	一、二期：6萬元人民幣/平米 三期：7萬元人民幣/平米
政府指導價	約5萬元人民幣/平米
項目特色	戶型方正實用率高，與地鐵11號線塘尾站無縫對接
開發商	華強房地產開發