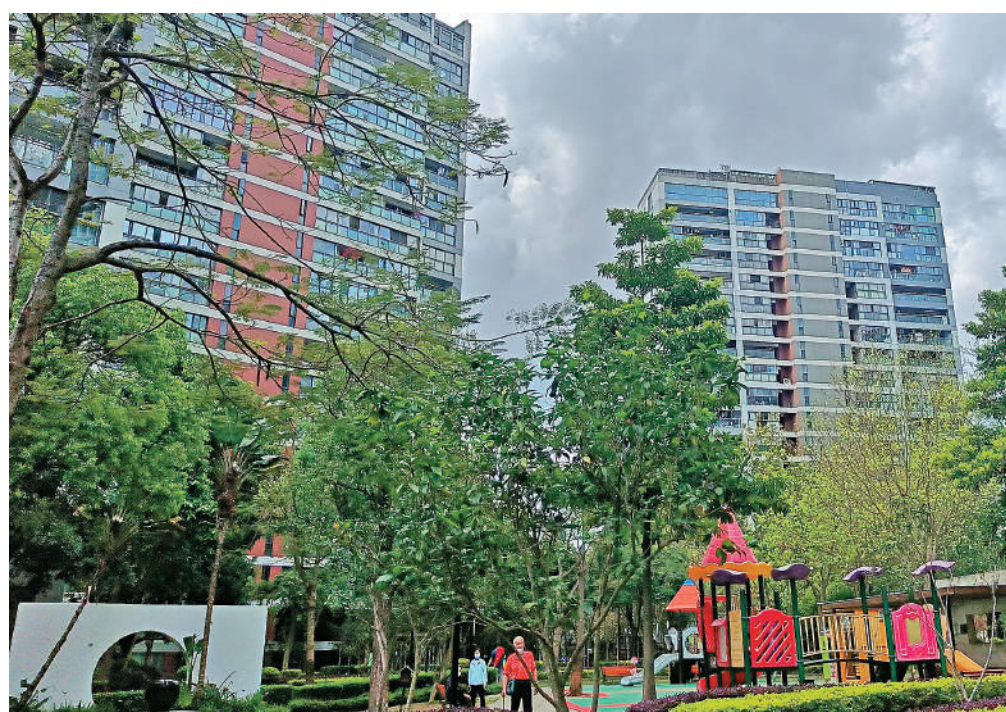


坂田匯聚科技人才 華為員工置業首選 第五園間隔方正 大戶型受捧

深圳龍崗區坂田街道作為全球科技巨頭華為的總部，也是地處深圳市中心，基於良好的經濟發展和交通便捷的區域優勢，坂田樓價接近龍華、高於鄰近的布吉。其中，萬科第五園大單位因居住環境優越，受到不少香港買家和本地居民的關注。

大公報記者 李昌鴻



萬科第五園五至六期多數為大單位，居住環境優越。
大公報記者李昌鴻攝

坂田街道位於深圳中部區域的福田、龍崗、龍華三區交界處，地處深莞惠的幾何中心，東與布吉、吉華街道相連，南與羅湖區相接，西與龍華區龍華街道交界，北與龍華區觀湖街道毗鄰，轄區面積28.51平方公里。坂田擁有地鐵5號和10號線，分別為東西和南北走向，連通福田、龍華、龍崗和寶安。

區內47企產值過億

坂田街道是粵港澳大灣區科技產業與城市融合發展示範基地，其最大的優勢是擁有全球科技巨頭華為為總部，以及近400家國家級高新技術企業。從2018年數據看，坂田街道生產總值達2408.55億元（人民幣，下同），同比增長18.7%，佔龍崗區的一半以上，達56.17%。坂田街道已打造以華為為核心的「一核四翼」產業布局，世界級新一代信息技術產業

集聚區基本成型，年產值過億級企業達47家，可見區內具有甚高的購買力。

記者在採訪中獲悉，坂田街道許多優質樓盤吸引華為員工紛紛買入，成為他們的置業首選。其中，萬科第五園的大單位是不少華為員工、香港買家和當地居民的購買之選。

深圳中原地產萬科第五園門店營業經理馮金接受記者採訪時表示，該屋苑緊鄰坂銀大道，共分9期開發，第五期於2010年發售。

萬科管理 車位充足

第五園優勢環境清雅，間隔方正，實用率高，並且很多單位是高贈送，物業管理為萬科物業，而且整體車位充足。

馮金又稱，第五園五期、六期、七期和九期均為大單位，主打單位為110平米3房、120平米3至4房、

145平米4房。屋苑還有166至230平米的大平層；至於162平米複式5房戶，因贈送面積大，總面積達300平米，總價1500萬元。

市場均價方面，第五園七期為每平米7萬元，政府指導價為每平米5.9萬元；而五期的市場均價為每平米5.4萬元，是雙拼房兩個房產證，政府指導價為每平米4.58萬元。

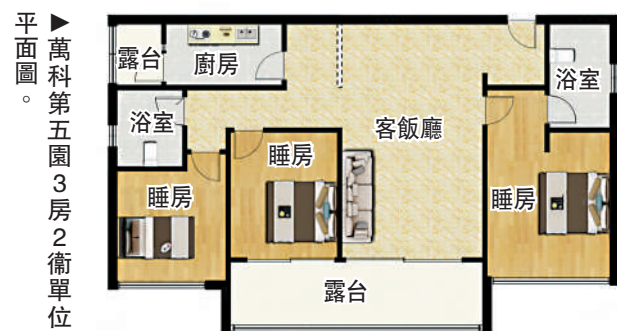
依山靠水 綠化好

談到第五園的各項優勢時，馮金指出，該屋苑位處銀湖山腳下，為大型成熟社區，依山靠水，低地積比率、綠化好。

教育方面，屋苑附近有科學高中附屬五花小學、五和中學、深圳實驗學校坂田校區初中部等。此外，屋苑交通亦十分便捷，緊鄰坂銀大道，開車十多分鐘可直達福田中心區，距離地鐵10號南坑站約1.2公里。

萬科第五園	
地址	龍崗區布吉鎮坂田村雅園路
主打單位	六期、七期和九期均為大單位 主要為110平米3房、120平米3至4房、145平米4房
市場均價	七期：7萬元人民幣/平米 五期：5.4萬元人民幣/平米，為雙拼房兩個房產證
政府指導價	七期：5.9萬元人民幣/平米 五期：4.58萬元人民幣/平米
優勢	鄰坂銀大道開車十多分鐘到福田中心區，戶型方正，附近有小學和幼兒園

大公報記者李昌鴻製表



萬科第五園3房2衛單位平面圖。



掃一掃 有片睇

贈送面積多 信義嘉御山二手交投旺

需求 殷切

信義嘉御山地處坂田及華為科技城的核心區域，東臨貫穿整個深圳中部組團的城市交通主幹線五和大道，南接橫貫坂田的吉華路，是由深圳市信賢房地產開發公司規劃及開發。深圳中原地產萬科第五園門店營業經理馮金介紹，該屋苑的優勢是贈送面積多，以一個100平米的複式單位（5房3衛）為例，贈送面積有60平米，市價為1200萬元（人民幣，下同），成交的有1100萬元。

均價約8萬人民幣

信義嘉御山規劃面積9.93萬平米，建築面積43萬平米，共6期25棟，合計約3200伙；主打單位包括134平米4房、169平米4房和217平米5房。該屋苑目前市場均價大約每平米8萬元，政府指導價為每平米7.2萬元。

馮金稱，除了贈送面積多，信義嘉御山社區健康服務中心的建築面積達400平米，居住小區級文化室建築面積



▲信義嘉御山鄰近地鐵坂田北站，升值潛力大。
大公報記者李昌鴻攝

則有1500平米。此外，屋苑鄰近地鐵10號線坂田北站，僅500米距離，離5號線五和站亦只是一公里。屋苑還有3所公立幼兒園、九年制小學和初中、科技城外國語中學和小學。

商業配套方面，信義嘉御山下是天虹商場，面積為4萬平米，設有眾多餐飲、購物供居民選擇；而對面佳華購物廣場，面積6萬平米，更有戲院等不同的娛樂設施。

談到升值前景時，馮金稱，華為總部就在附近，帶來了強勁的購買力，所以信義嘉御山在坂田的單價居於前列；二手房成交量也居前五。不過，屋苑車位有點緊張或是不足之處。



信義嘉御山5房2衛單位平面圖。

信義嘉御山	
地址	龍崗吉華路698號
主打單位	134平米4房、169平米4房、217平米5房
市場均價	約8萬元人民幣/平米
政府指導價	7.2萬元人民幣/平米
優勢	近地鐵10號線坂田北站，附近有3所公立幼兒園、九年制小學和初中

大公報記者李昌鴻製表

星河銀湖谷配套完善 購物中心就在家樓下

地鐵 上蓋

星河銀湖谷位於坂田梅坂大道與雅寶路交匯處，為地鐵10號線雅寶站上蓋物業。屋苑商業配套齊全，還可享用33萬平米山體公園及其他文體配套設施。

星河銀湖谷佔地面積3.12萬平米，住宅建築面積19.2萬平米，由7座47至48層高層住宅和1座34層保障性住房組成。

深圳中原地產萬科第五園門店營業經理馮金表示，屋苑主打單位為152平米4房、140平米5房及165平米5房，均價為每平米7.9萬元（人民幣，下同），政府指導價為每平米7.07萬元。

屋苑樓下是COCO Park旗艦商業綜合中心，面積逾8萬平米，設有餐飲、戲院、娛樂和電競等，並

有約5.5萬平米高級酒店公寓，以及寫字樓和公共服務配套。

交通方面，屋苑毗鄰梅坂大道，快速接駁南坪快速、梅觀高速、新彩隧道、坂銀隧道；地鐵10號線雅寶站上蓋，4、5號線環繞，可以便捷前往福田和龍華。

教育方面，屋苑附近有華南師範大學附小、民樂小學、丹堤實驗學校、光雅南坑幼兒園、溪山幼兒園等。

擁33萬平米自有山體公園

此外，住戶可以感受附近約14平方公里銀湖山郊野公園、雅寶水庫、民治水庫；屋苑設有33萬平米的自有山體公園，其他配套包括籃球場、網球場、健身房、恆溫泳池、環湖登山綠道等多種文娛康樂設施。

星河銀湖谷	
地址	梅坂大道與雅寶路交匯處
主打單位	152平米4房、140平米5房、165平米5房
市場均價	7.9萬元人民幣/平米
政府指導價	7.07萬元人民幣/平米
優勢	地鐵10號線雅寶站上蓋物業、商業配套好

大公報記者李昌鴻製表



星河銀湖谷4房2衛單位平面圖。

港人千五萬沽別墅 持貨14年賺5.5倍

回報 可觀

深圳中原地產萬科第五園門店營業經理馮金告訴記者，由於坂田緊鄰龍華，地鐵5號線連接深圳北站，許多港人前往坂田置業和投資，有港人十多年來物業增值5.5倍。

從萬科第五園乘坐地鐵5號線，數個站便到深圳北高鐵站，長年做生意的港人張先生早在2004年購入第五園第一期的別墅，面積為189平米，當時售價為230萬元（人民幣，下同）；經過多

輪上漲後，他在2018年以1500萬元出售單位，賺1270萬元，物業升值5.5倍。

自住舒適 升值三成也不賣

另一港人賈先生在2016年購入星河銀湖谷一個152平米4房戶。他看好單位為地鐵上蓋物業，交通便捷，並且附近有銀湖山郊野公園、雅寶水庫、民治水庫，依山近水，環境優雅。

賈先生當時購入價約為每平米6萬

元，總售價900萬元，用於自住；目前市價已升至1200萬元，上漲300萬元或33%。賈先生和家人現時仍居住在該屋苑，因感覺居住單位既舒適又方便，未有考慮出售。

此外，不少港人會選擇信義嘉御山房產，以自住為主，因其鄰近地鐵10號線坂田北站及5號線五和站。信義嘉御山作為次新小區，目前市場價為每平米8萬元，較2015年的均價升值超過一倍多。