

每平米售逾十萬 家長仍趨之若鶩

福田百花名校雲集 樓價高企不下

深圳福田百花片區是深圳所有父母都知道的「雞娃」中心，轄區內因有深圳實驗學校中學部、小學部、荔園小學（北校區）、百花小學等名校而得名。連接深圳福田與深圳光明的地鐵6號線開通後，深圳各區通達「雞娃」中心百花片區更近。百花片區的學區房教育在深是出了名的火熱，也是出了名的「昂貴」，商品房每平米價格動輒十幾萬元（人民幣，下同），但照樣有價有市。

大公報記者 毛麗娟



▲百花片區不僅名校雲集，且課外興趣班、補習班也是遍地開花。

「雞娃」是網絡流行詞，指的是父母為了孩子能讀好書、考出好成績，不斷給孩子安排各種學習和活動，讓孩子去拚搏的行為。百花片區位於深圳地鐵6號線體育中心站附近，屬於福田區園嶺街道，交通四通八達，環繞有地鐵1號線、3號線、6號線，片區離中國電子一條街華強北及深圳市委市政府大樓較近。

補習班遍布 書店林立

樂有家置業經理胡小姐介紹，百花片區不僅名校雲集，且課外興趣班、補習班也是遍地開花，只要是小孩想學的，這裏就沒有不教的。記者行走在百花片區，除了遍布街邊各類興趣班、培訓機構，還有大大小小的書店。其中，物質生活書吧是深圳最為知名的書店之一，這家已有20幾年歷史的書店，是百花片區的孩子自習的好去處。在放學時分，總能見到三五成群的中小學生在書店內一起討論作業，或找個角落靜靜地看書、聽音樂。

百花片區的多數樓盤建於上世紀90年代和2000年左右。如南天一花園、南天二花園、核電花園、長城花園、國城花園等等。小區歷史較悠久，停車位普遍不足，且多是樓梯房，樓價每平米十萬元以上，但不妨礙深圳家長趨之若鶩。在深圳，經常流傳這樣的說法：別看某某是大公司的老闆，他不還得住在百花片區又破又舊的學區房裏；今天又偶遇了某知名公司的老闆某某，陪孩子在百花片區補習呢。

其實，居住在百花片區的居民，基本上是深圳中高收入群體，以企業高管、公務員、教師、醫生等事業單位的人群為主。這些人群本身是內地高等教育擴招、在一線城市有地位有名利的受益者，因此他們更希望下一代能在優質學區的片區成長，進而有個好前程，以保證階層不滑坡。

80平米兩房戶 22年漲19倍

邱小姐住在百花片區已經22年了。「2000年，考慮到孩子即將出生，未來需要一個良好的

學區環境，我在片區置業了一套80多平米的複式兩房戶型，當時售價是不到50萬元。」邱小姐透露，如今20多年過去了，這套房子的對價已經漲到1000萬元左右，增長逾19倍。儘管女兒已經上大學，邱小姐卻還未有着急售該房子的意願。「搞不好以後女兒需要這套學區房，她的後代也得學啊。」邱小姐稱。

記者以買樓者的身份查詢，樂有家的置業經理胡小姐說：「絕大多數父母正是看中這裏濃濃的『雞娃』氛圍，在這裏置業安家，希望孩子在一個學習氛圍濃郁的片區長大，冀望這裏長大的孩子，成績再差也不會差到哪裏去。」她一再說：「雖然價格貴了點，但是為孩子投資是值得的，老外用完學位後，如果您又生了二胎，還可以在名校片區上學，平均下來，這筆買賣就是值得的。」

「如果不太在意小學學位，選擇百花小學及實驗學校初中的話，可以考慮購買長安花園的房子，目前一套在售的98平米3房戶型，政府指導



▲擁有超過20年歷史的物質生活書吧，是深圳最為知名的書店之一。

價是每平米10萬元左右。」百花片區貝殼找房經理透露，帶百花小學學位的房子普遍單價在10萬元左右；帶荔園小學北校區學位的樓盤單價普遍在13萬元左右；而帶實驗學校小學及初中學位的國城花園、南天二花園則業主報價每平米約在16萬元。

百花園樓齡20年 四地鐵圍繞

交通便利

百花片區的樓盤多數樓齡較老，不少樓盤有30年歷史，如果想選擇次新一點的樓盤，建於2003年的百花園是個較好的選擇。

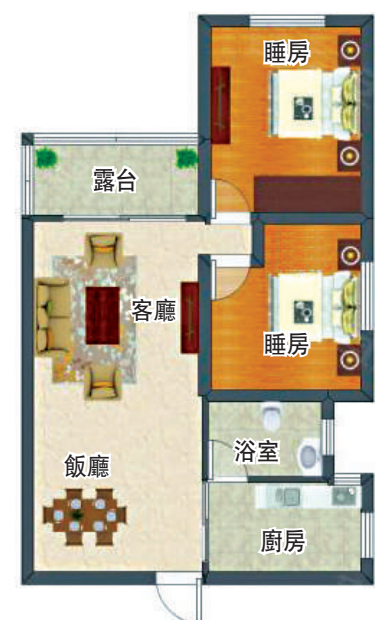
百花園一期共有三棟，分別是紫荊閣、牡丹閣、百合閣，有51到53平米的1房1廳，有80平米的2房2廳。百花園二期也有三棟，分為海棠閣、芙蓉閣、玫瑰閣，主要戶型有92平米的2房戶型，132平米的3房戶型、157平米的4房戶型。小區屬於半封閉的管理，三樓有一個1000平米的空中花園，有各種兒童娛樂設施，網球場等。

百花園周邊培訓機構眾多，樓下就是各類興趣班，適合有孩子的家庭選擇在此居住。該樓盤對應的學位是深圳名校：荔園小學（北校區）、深圳實驗學校初中部。因為是主打學區房特色，故小區的居民也多有孩家庭，租客少，小區的居住氛圍較為純粹。

小區居民秦女士受訪透露，自己以前住在福田其他片區，但為了孩子就學，2015年買了百花園，當時售價每平米8萬元（人民幣，下同）左右，到2020年，小區每平米成交價一度達到18萬元甚至20萬元。

元。「這幾年政府調控，我們這邊的學區房價格有所下降，但與政府指導價相比，小區樓價仍然還處在高位，目前每平米售價至少13萬元。」秦女士表示。

百花園周邊分布着4條地鐵線，有7號線黃木崗站、2號線燕南站、距6號線體育中心站僅50米、距3號線通新嶺站僅150米，交通十分便利，往東邊可去羅湖、龍崗，往西邊可去南山。



▲百花園一期。大公報記者毛麗娟攝



▲百花園一期。大公報記者毛麗娟攝

百花園	
地址	福田區百花2路2號
開發商	深圳市城市建設開發（集團）
熱門戶型	80平米2房2廳
市場均價	13萬元人民幣/平米
政府指導價	12萬元人民幣/平米
項目特色	百花片區樓齡較新的樓盤

核電花園戶型方正 周邊配套齊全

理想之家

核電花園建於1990年，樓齡有32年，在百花片區也算樓齡較老的樓盤，但與百花片區多數樓盤戶型有斜廳不同，核電花園以戶型方正的優勢在該片區受到置業者歡迎。

核電花園規劃面積2.558萬平米，建築面積11.58萬平米，4棟共約927戶。小區戶型較多，有82平米的2房戶型、有93與99平米戶型、127平米的3房戶型，也有125平米的4房戶型。其中，以82平米的2房，93和99平米的3房為主要戶型。不過，項目無電梯，車位只有400個，停車比較緊張。目前政府指導單價是10萬元（人民幣，下同），但業主報價多在12萬元左右。

小區周邊培訓機構較多也是深受家長追捧的原因。有新東方、學而思、英孚教育、帆灣培訓、積微書院、深圳實驗教育培訓中心、黛西國際藝術教育（百花二路校區）、揚正教育、考拉國際教育、微學、伊萊英語（深圳百花校區）、精英教育城等。

小區周邊的配套也較為豐富，

超市、醫院、學校、銀行、書店，應有盡有，小區到深圳市第二人民醫院僅800米，旁邊有通家樂超市、麥當勞、嘉旺等。小區距離通心嶺地鐵站不到800米，與地鐵3號線華新站僅隔300米，離華強北電子一條街較近。

劉芳是一位媒體工作者，她的丈夫在一家央企工作，因為身邊交往的群體多數選擇在百花片區置業，2012年，劉芳與丈夫也將家安置在了核電花園。「剛買的時候我們還沒孩子，現在孩子已經8歲了，正在上小學，選擇這裏就是因為看中學區的教育資源，9年義務制教育可以在片區得到一站式解決。」劉芳說，比起南山、寶中等地方，百花片區確實不新了，但作為父母，還是會將子女教育放在第一位。她透露，只有等孩子讀完初中後，才會考慮置換。



▲核電花園外觀。大公報記者毛麗娟攝



▲核電花園93平米的3房2廳戶型。

核電花園	
項目地址	福田區百花5路
開發商	深圳市中洲地產
熱門戶型	80平米2房2廳
市場均價	12萬元人民幣/平米
政府指導價	10萬元人民幣/平米
項目特色	戶型方正，實用率高

南天一花園南北通透 兩房值千萬

筍盤推介

如果想以千萬元左右的價格在深圳購置一套優質學區樓，南天一花園可能是個比較好的選擇。百花片區貝殼找房經理坦言，目前如果想上荔園小學北校區和實驗學校初中部，性價比最高的樓盤是南天一花園，以一套配有電梯的、七樓的東南朝向的86平米2房2廳戶型為例，報價大概在1000萬元（人民幣，下同）左右，業主實收是990萬元。

南天一花園主要戶型有87平米的複式兩房，107平米的3房，都是南北通透，總高17層，樓間距寬，採光好。不過，小區車位略顯不足，沒有地下停車場，只有地面及一樓架空層可停車。還有一個明顯的缺點是，小區建於1985年，外觀及陳設老舊，空間設計上也不

夠現代化，大長走廊直通各家各戶，住在走廊盡頭的鄰居，要從電梯口旁邊的住戶家經過，隱私保護不夠好；且1層到3層是爬樓梯，3層以上才有電梯，對於住在低層的、家裏有老人的住戶來說，不太方便。

但總體而言，小區內有免費開放的籃球場，北邊還有正在維修改造的深圳

市體育館，各類運動設施齊全。周邊配套豐富，步行即可到達八卦嶺美食街；醫療資源也十分豐富，距離老牌醫院——深圳市二醫院僅兩公里；出門直達6號線體育中心站，距地鐵7號線也僅僅500米，往西直通蓮花山公園、往北有筆架山公園，往南有荔枝公園，往東是洪湖公園，生活可謂十分便利。

南天一花園	
地址	福田區百花三路2號
開發商	深圳市中航地產發展
熱門戶型	87平米2房2廳
市場均價	12萬元人民幣/平米
政府指導價	12萬元人民幣/平米
項目特色	多地鐵口物業，位於深圳最優質的學區片區



▲南天一花園外觀。大公報記者毛麗娟攝