

毗鄰深港科創合作區 水圍片區有前景

綠茵閣近福田口岸 千呎戶820萬入場

深圳地鐵10號線自2020年8月開通，連接福田口岸和平湖，港人北上到水圍片區更便捷。福民地鐵站匯聚4號、7號和10號三條地鐵線。該站所屬的水圍片區，一方面離福田口岸僅一站路程，另一方面緊鄰深港科技創新合作區，當地的房產有一定的保值得和升值前景。中原地產福田南水圍店店長李斌表示，片區內的綠茵閣緊鄰福民地鐵口，往返香港交通十分便捷；房間實用率高。

大公報記者 李昌鴻

深圳水圍片區三樓盤



大公報製圖



水圍片區內的樓盤綠茵閣，鄰近地鐵福民站，環境安靜，性價比高。
大公報記者李昌鴻攝

福民地鐵站三線匯聚，港人前往福田、南山、羅湖、龍華和龍崗十分方便，坐地鐵到福田不到10分鐘，到深圳北站20分鐘。李斌指出，福民地鐵站水圍片區緊鄰福田口岸，能便捷地往返香港，近20年來大量港人在水圍片區工作、生活，水圍片區已成為港人在深圳最大的聚集區。

港人聚居 佔比達五成

他稱，福田南是福田區最繁華的區域之一，飲食、休閒、娛樂和購物等十分方便。該片區有港人喜愛的水療，包括東方棕泉、東方園和淺深。茶餐廳有港資大有利、金龍和大家樂等，水圍和皇崗村分別有飲食一條街，有來自香港和內地眾多風味的美食，可以讓港人一飽口福。銀行有渣打、農行、中行、建行和招行等。水圍片區也因地處福田南，配套好，而成為港人聚集最多的地方。李斌以宣嘉華庭小區為例，以前居於項目的八至九成是港人，

雖然後來許多港人轉手，但港人業主目前在項目的佔比仍有五成。

水圍片區內的樓盤綠茵閣，於1998年對外出售，為18層高的小高層，共有3棟高樓，每層2梯8戶，共計有400多戶。該盤大戶型為97平米3房2廳和120平米4房2廳，房間實用率高。

該小區政府指導價每平米6.5萬元（人民幣，下同）。市場價方面，記者獲悉，介乎7萬至9萬元之間，一套大戶型97平米需700萬至800萬元（約為820萬至940萬港元）。

該小區的好處是安靜和性價比高。交通方面，匯聚4號、7號和10號三條地鐵線。小區離福民地鐵站僅150米，步行到福田口岸也僅約10分鐘。教育配套上，小區帶荔園外國語水圍校區小學和皇崗中學，此外，福田區正在重建皇崗中學，投入金額5億元，將建成小學和初中9年制學校。綠化方面，小區後門出去便是面積約5000多平米的綠谷公園，彌補了小區

綠化的不足。不過，車位不足是小區的缺點。

交通便捷 三地鐵線交匯

鄰近福田口岸的深港科技創新合作區，十分有利福田口岸片區附近的房產保值和升值。合作區位於福田南部與香港接壤處，是粵港澳大灣區建設的重點項目，以科技創新為主題的特色平台，從創新全鏈條提供政策支持，聯合吸引全球高端人才。

合作區已引進落地一批重大科研機構，包括國家藥品監督管理局藥品審評檢查大灣區分中心和醫療器械技術審評檢查大灣區分中心、國際量子研究院、大灣區數字經濟研究院等。



更多內容歡迎掃描二維碼，瀏覽大公網

港人置業福田南 樓價13年漲7倍

投資增值

福田口岸2007年8月開通，其時地鐵4號線與深圳北站、福田高鐵路對接，南經通道橋與香港落馬洲站聯檢樓及九廣線落馬洲支線相連。有見證福田口岸開通前後變化的港人，在水圍片區內投資的房產，已升值約7倍。

中原地產福田南水圍店店長李斌透露，港人張先生因為看好便捷的交通和升值潛力，2009年就買入了片區內的景源華庭。他當時購入的價格每平米為1.2萬元（人民幣，下同），他花了100多萬元購入94平米3房單位，一直以來都是對外出租，現在每月租金已達到1.1萬元，已收回了投資成本。現在該單位的市場價格已漲至800多

萬，房價已漲了7倍。

另一位港人黃先生也在2009年購入片區內宣嘉華庭項目。他購入的是樓盤稀有的頂層複式單位，面積高達200多平米，總價280萬元，用於自住。他在深圳開公司，選該區置業是看好該區的交通和居住環境，經過十多年的幾輪大漲，現在其頂層複式單位總價已升至1800萬，翻了5倍。

港人任先生更早在區內置業。他2000年購買了片區內綠茵閣一套97多平米3房單位作自住用途，當時總價約100萬元左右，目前市場價已是700萬元，升值了6倍。

水圍片區物業十多年來升值能力不俗，有不少前期置業的港人已出售單位獲利套現。但上述張先生目前仍持有單位作出租用途，未有出售的計劃。黃先生與任先生也會繼續持有單位作自住。



綠茵閣一套97多平米單位，市場價約700萬元人民幣。



▲綠茵閣120平米戶型圖。

綠茵閣	
地址	福強路與福民路交匯處
發展商	賽格廣場投資發展
主推單位	97平米3房2廳、120平米4房2廳
市場價格	7萬至9萬元人民幣/平米
政府指導價	6.5萬元人民幣/平米
優勢	房間實用率高、離福民地鐵站僅150米、步行10分鐘到福田口岸

大公報記者李昌鴻整理

景源華庭戶型方正 車位充足

靚盤推薦

位於福田區彩田路與濱河大道交接處的景源華庭，據中原地產福田南水圍店店長李斌表示，該項目最大的賣點是次新盤，為2010年入住；小區戶型方正，有超大露台，房間也大，採光好，是小區的優勢之一。

李斌介紹，景源華庭佔地面積為6695平米、建築面積6.79萬平米，其中商業用地約1萬平米，共有3棟高樓，每棟樓高30層，共計有640戶。主力大戶型包括93平米3房、97平米的3房和101平米的4房等。

此外，小區交通便利、環境優雅、配套完善。小區樓下便是福民地鐵站10號線，坐地鐵一站僅2分鐘就可達福田口岸，從小區步行到福田口岸也僅約15分鐘；小區的公車站有高級技校、福民新村、皇崗中學、福民地鐵站、福田保健院、福強路口等，購物和出行都很方便。環境方面，通過小區道路的合理組織，休閒設施的安排，提供自然、舒適的居住環境。其他的商業配套方面，購物設施包括時代廣場等，菜市場有錢大媽肉菜市場、福民街市、皇崗肉菜市場；銀行有建行、農行等；醫療設施有彩田醫院和福田區婦幼保健院；教育配套方

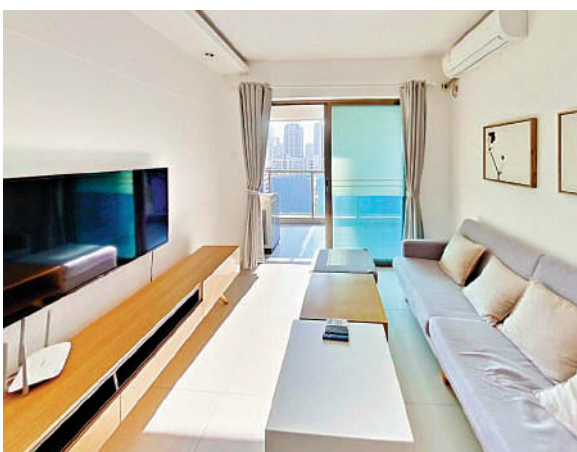
面，因處於水圍片區，都是荔園外國語水圍校區小學和皇崗中學的學區房。

小區有三層地下停車場，車位較為充足也是小區的優點。據悉，該小區市場價為每平米9萬至10萬元（人民幣，下同），政府指導價為6.6萬至9萬元。

景源華庭

樓盤地址	彩田路與濱河大道交接處
發展商	振業集團
主推單位	93平米3房 97平米3房 101平米4房
市場價格	9萬至10萬元人民幣/平米
政府指導價	6.69萬元人民幣/平米
優勢	次新盤，有超大陽台、房間大、採光好，樓下是10號線福民地鐵站

大公報記者李昌鴻整理



▲景源華庭採光好，樓下是10號線福民地鐵站，有2房單位目前租7290元人民幣。



▲宣嘉華庭118平米單位戶型圖。

宣嘉華庭	
樓盤地址	福強路與金田路交匯處
發展商	威而康實業（深圳）
主推單位	100平米3房 118平米3+1房 131平米4房
市場價格	約8萬元人民幣/平米
政府指導價	6.16萬元人民幣/平米
優勢	小區精緻戶型實用、步行到福田口岸僅6分鐘、臨近福民地鐵站

大公報記者李昌鴻整理



▲宣嘉華庭單位實用率高。



▲宣嘉華庭步行到福田口岸僅需6分鐘，靠近福民地鐵站。
大公報記者李昌鴻攝

宣嘉華庭實用率高 花園精緻

配套完善

在宣嘉華庭的住戶中，香港人與外籍人士佔大多數，小區最大優勢是靠近福田口岸，步行僅需6分鐘，離福民地鐵站步行約4、5分鐘。小區市場價為每平米8萬多元（人民幣，下同），而政府指導價為6.16萬元。

中原地產福田南水圍店店長李斌表示，宣嘉華庭位於福田區東南角，西鄰保稅區，北鄰皇崗口岸，南臨深圳河。於1998年入住，共有3棟高樓，每棟樓高31層共計600多戶，為港人集聚的小區，地積比率為8.4倍，綠化率為30%。

小區花園精緻，戶型非常實用，主力戶型包括100平米3房、118平米的3+1房和131平米的4房。

小區配有游泳池和會所，管理好。此外，小區樓下有麵點王、春滿園等食肆和中國銀行；小區旁邊的時代廣場為購物廣場；小區後門是社區綠谷公園。周邊配套方面，附近學校包括皇崗中學、麗中小學、福民小學和麗城幼兒園；附近商場有國美電器，醫院有皇崗醫院；銀行包括建設銀行、工商銀行、平安銀行。附近公交站包括福強路口、水圍等，均有10多條公交線經過，交通方便。

不過，樓盤也不是每個單位都有露台。



▲景源華庭106平米單位戶型圖。