

河套合作區加快建設 福田水圍片區受惠

紫光名苑主打小戶型一房賣419萬

河套深港科技創新合作區的建設正在加快，香港科學園深圳分園將於今年年底前完成改造，合作區緊密對接，北部都會區規劃，未來香港的機構與企業陸續進駐，人流勢增。緊鄰深圳地鐵福民站的紫光名苑，一房一廳單位售價360萬元（人民幣，下同，約56萬港幣），置業門檻相對低，對事業剛起步、或有意來深圳開創事業的港青，可減輕上車壓力。

大公報記者 李昌鴻

深港科技創新合作區最近推出深港科創合作「八大舉措」，包括加快香港科學園深圳分園建設、發布實施深港「聯合政策包」、助力香港青年創新創業、鼓勵科技成果轉化、籌集一批支持深港科創合作新空間等。合作區還推動河套港澳青年創新創業谷年內投入運營。加快推進約1萬平米河套港澳青年創新創業谷改造工程進度，將於年內投入運營，旨在建設成為集孵化、中試、服務於一體的國際化創新創業綜合體、具輻射帶動效應的國家級創新創業中心。

上車門檻低 吸引港青

水圍片區緊鄰福田口岸和河套深港科技創新合作區，地鐵4號線、7號線和10號線在此交匯，離福田口岸僅一站地鐵，交通便捷。中原地產福田南水圍店店長李斌稱，隨著深港科技創新合作區建設加快，將十分利好水圍片區房產，尤其是中小戶型，因為上車門檻較低，壓力相對較小，會吸引港青前來購買。離福民地鐵口僅50米的紫光名苑，離福田口岸坐地鐵4號線僅一站。因小戶型多，入市門檻僅300多萬元，十分適合港青入市。李斌介紹，紫光名苑2001年建成，共計有372戶，主要是中小戶型。主力戶型是41至46平米的一房一廳和61至77平米的兩房戶。其中，41平米戶型市場價僅360萬至380萬元。

地鐵一站達福田口岸

李斌稱，目前小區市場價格每平米7萬至8萬元，小戶型每平米價格就要近9萬元，而政府參考價為每平米6.1萬元。但入市門檻較低始終能吸引資金不多的港青及初創業者關注。此外，一房一廳的小戶



▲紫光名苑離福民地鐵僅50米。

型單位也容易出租，目前租金為5000至5500元，很多港人購入單位也是用於收租。

記者從房地產中介的網上平台也看到不少紫光名苑待出租的單位信息，大部分出租的單位面積介乎40多平米至60多平米，掛出的每月租金由4000多至6000多元不等。小區戶型方正實用率高，出門便是綠谷公園，附近有荔園外國語水圍校區小學和皇崗中學。小區不足之處是停車位不足和僅有一棟高樓，缺乏大型小區生活設施。



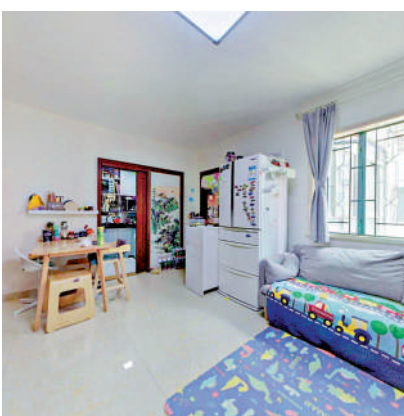
更多內容歡迎掃描二維碼，瀏覽大公網

紫光名苑	
地址	福田福強路1048號
發展商	深圳市錦利聯投資發展公司
主力戶型	41至46平米：一房一廳 61至77平米：兩房
市場價格	7萬至8萬元人民幣/平米
政府參考價	6.1萬元人民幣/平米
管理費	3元人民幣/平米/月
項目特色	戶型方正實用率高，離福民地鐵口僅50米，一房一廳容易出租

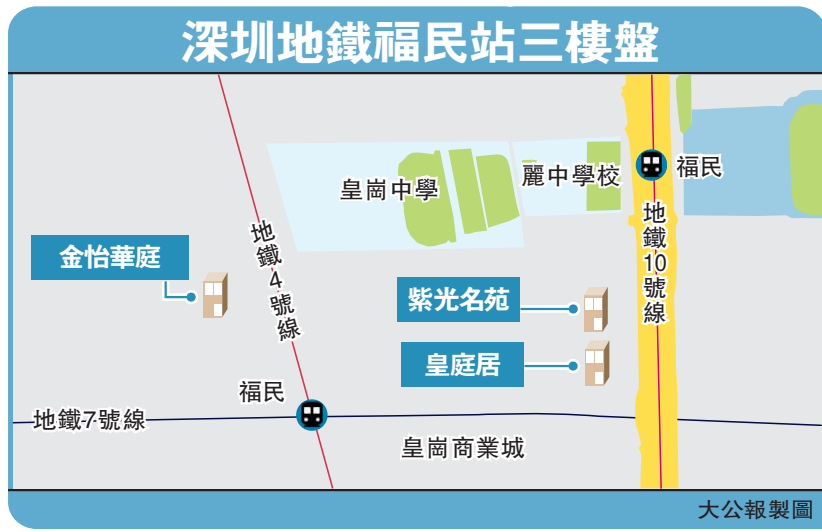
大公報記者李昌鴻整理



▲水圍片區緊鄰福田口岸和河套深港科技創新合作區。



▲紫光名苑41平米戶型圖。



大公報製圖

皇庭居戶型方正 租金回報佳

鐵路效應

水圍片區因為緊鄰福田口岸和地鐵福民站，為4號線、7號線和10號線交匯處，區內人可以方便往返深圳各區。據中原地產福田南水圍店店長李斌透露，早在2009年已有港人到水圍片區置業。

在時間軸上，深圳地鐵4號線一期在2004年底開通，至2007年中，二期福田口岸站開通，福田口岸站通過福田口岸與香港的港鐵東鐵線落馬洲站接駁。2016年10月，深圳地鐵7號線開通營運。2020年10月，深圳地鐵10號線，也稱「深圳地鐵阪田線」開通，港人北上阪田和平湖等也十分便捷。李斌稱，港人李女士和譚女士都是看好水圍片區便捷的交通和完善的生活配套，2009年在區內置業。

李女士購入的是皇庭居69平米的兩房單位，當時價格每平米1萬多元（人民幣，下同），成交價約70多萬元，用作自住。後來她回港生活和工作後，她將單位對外放租，現在每月租金約6500元。若按現時市價580萬至600萬計算，該單位已升值逾7倍。

2011年入市購入皇庭居47平米一房一廳單位的譚女士，持貨至今單位也漲價了3倍。她當年花了近百萬元購入單位用於自住。其後她回港工作生



▲皇庭居一房單位租金約5500元人民幣。

活，單位現供父母居住。目前房價已接近400萬元。

皇庭居租務市場中，目前一房單位租金約為5500元，租金回報率相對高，有不少港人購入單位作出租之用。此外，物業管理也比較好，是置業者的考慮因素之一。

位處老舊小區 車位偏緊

皇庭居2003年入伙，分A、B兩棟，1到6樓是商業裙樓，7樓有平台花園供居民休閒娛樂，總高32層共390戶。主力戶型為43至47平米的一房一廳單位和67至70平米的兩房單位。小區大樓每5層有小平台花園，7樓和頂樓部分有平台花園。小區政府參考價為每平米6.37萬元，市場價每平米約8萬元。



▲皇庭居主打一至兩房戶型。

與紫光名苑相若，皇庭居離福民地鐵站入口僅數十米，可以乘坐地鐵4號線和7號線直達福田口岸和福田中心區；樓下還有福民新村公交站台，交通便捷。其他配套方面，生活配套周邊有福民綜合市場、崇尚百貨等商業配套豐富，生活便利。教育配套幼兒園有麗城幼兒園、麓城幼兒園，小學有福民小學，初中為皇崗中學。醫療方面有皇崗醫院。銀行有民生銀行、郵政儲蓄、交通銀行、浦發銀行等。

李斌表示，皇庭居小區優勢是採光好、戶型方正實用率高，租金回報率高。不過，由於是老舊小區，也面對車位偏緊的問題。此外，靠彩田路單位也有車流等帶來的噪音問題。目前小區港人居住最多，購買主力戶型為兩房戶。



▲皇庭居較多港人居住，持貨12年漲價3倍。



▲68平米兩房單位。

皇庭居	
地址	福田福民路2號
發展商	深圳市皇崗實業房地產
主力戶型	43至47平米一房一廳 67至70平米兩房
市場價格	8萬元人民幣/平米
政府參考價	6.37萬元人民幣/平米
管理費	2.8元人民幣/平米/月
項目特色	緊鄰地鐵福民站、採光好、戶型方正實用率高、租金回報率高

大公報記者李昌鴻整理



▲金怡華庭入市門檻相對低。

金怡華庭	
地址	福田金田路2003號
發展商	深圳市嘉意台實業公司
主力戶型	28平米開放式 37至39平米一房一廳 57至64平米兩房 74至94平米三房
市場價格	10萬元人民幣/平米
政府參考價	7.42萬元人民幣/平米
管理費	3.3元人民幣/平米/月
項目特色	福民地鐵站上蓋物業、實用率高、地理位置優越、交通便利

大公報記者李昌鴻整理

近福田CBD 金怡華庭327萬上車

熱門之選

對渴望擁有私人空間的置業者來說，同區的金怡華庭或更符合他們的要求。因為項目有提供28平米的一房單位，入市門檻低至280萬元（人民幣，下同，約327萬港幣），可讓他們更易上車。

金怡華庭為地鐵4號線上蓋物業，交通便捷度可想而知。項目共3棟，樓高31層，2003年入住，主力戶型包括28平米開放式單位；37至39平米一房一廳單位；57至64平米的兩房單位等。

戶型選擇多 實用率高

中原地產福田南水圍店店長李斌稱，金怡華庭以實用、舒適、分區合理為整體規劃原則，戶型選擇豐富，居住

實用率高為賣點。每個戶型採光、通風性好；小區有平台花園，綠化率35%。此外，隔壁就是皇崗村美食街，餐飲方面就有家家長沙米粉、港食軒概念茶餐廳、煒記潮州餐廳等特色美食。教育方面有福民小學、皇崗中學、崗廈中學、郵局幼兒園等；金融方面有招商銀行、深發展銀行、建設銀行等。然而，停車位緊張仍是區內普遍老小區面對的問題。

雖說28平米開放式單位售價為280萬元，入市門檻低。但若按每平米價格計算，每平米的市場價格達到10萬元，這個價格在水圍片區中還是比較高的。究其原因，是項目鄰近深圳會展中心和福田CBD。目前該小區的政府參考價為每平米7.42萬元。



▲金怡華庭75平米戶型圖。



▲金怡華庭為鐵路上蓋物業，戶型選擇豐富。