

老牌中心區上步路 學位優質生活便利

## 通新嶺新村配套成熟 13年漲5倍



上步路片區三樓盤

深圳上步路的科學館、華強北的商業街、燕南路的美食、深南東路的繁華商業……走在地鐵6號線通新嶺站及科學館站的街道上，沒有太多觸摸城市天際線的高樓大廈，老城區的悠然自得隨處可見。作為老牌中心區的上步路，由於成熟片區的優質學位及生活便利，該片區成為很多深圳人購置二手房的首選，平均單價穩定在每平米10萬元（人民幣，下同）上下。

大公報記者 毛麗娟 實習記者 方婷

一位在通新嶺新村置業的王姓業主告訴記者，自己2009年購買了通新嶺房產，當時正值2008年金融危機後國家推出了「四萬億」計劃，房價從大跌中迅速恢復，自己因為想讓小孩上荔園小學，趕緊迅速出手，買的時候單價是每平米1.6萬元，如今實際成交單價在10萬元左右，13年增逾5倍。

該業主透露，通新嶺新村最早是分給公務員和事業單位有編制職工的福利房，



▲通新嶺新村周圍市政配套優質。大公報記者毛麗娟攝

因此周圍的市政配套都是最優質，除了優質的學校，還有優質的體育鍛煉設施、優質的社區圖書館、優質的休閒散步場所。「且因為片區居住的多數是高素質人群，小區鄰里關係好，居住氛圍純粹，適合有孩子的家庭。」

## 高質人群聚集 居住氛圍純粹

在上世紀90年代的深圳，福田區與羅湖區接壤的上步路、深南東路是絕對的市中心，這裏聚集各家金融機構、深圳市委大樓、還有深圳老博物館及全國各地新聞媒體駐站所在地；加上佔地28公頃的荔枝公園，以及多個舞台廣場，居民生活可謂豐富多彩。儘管現已不再是各大知名企業扎堆辦公的地方，但片區仍是深圳諸多政府機關部門、事業單位的辦公所在地；周邊有荔園小學（通新嶺校區）、深圳外國語中學初中部等名校，是關注教育的家長重點考慮的置業片區；同時，片區周邊有華強北電子一條街，是電子信息產業中小微企業聚集的場所。片區繼續以成熟的配套、發達的商業、優質的學區吸引不少深圳人在周邊買房租房。

根據深圳市福田區「十四五」規劃，福田區也在打造高水平現代產業支撐體

系，加快建成高質「灣區總部之都」，並升級為發展戰略性新興產業，打造數字經濟先行區，構建「一軸兩翼」空間格局。

其中，「中軸」是河套深港科技創新合作區—福田中心區—梅林片區，「西翼」以香蜜湖新金融中心聯動車公廟、金沙、安托山片區，「東翼」則是以環中心公園活力圈聯動華強北、上步路、八卦嶺、彩田北片區。

## 學位需求買家 首選商品房

樂有家通新嶺片區置業經理魏巖受訪時表示，「東翼」上步路及八卦嶺片區的很多老舊住宅、老舊工業廠房都在改造，未來城市面貌提升後，相信會吸引一批外溢到其他區域購房的置業者回來。「畢竟這裏是深圳老牌中心區，去深圳任何一個片區均十分方便，且離皇崗口岸、福田口岸、羅湖口岸均在五公里範圍內，往返深港便利，也很適合港人置業。」他透露，片區既有幸福里花園、瑋鵬花園、雍怡閣等10萬元單價上下的住宅商品房可選，也有佳兆業中心、國企大廈等單價在4萬左右的公寓可售賣，但建議有學位需求的買家還是首選商品住宅。



▲通新嶺新村92.5平米3房2廳戶型圖。

## 通新嶺新村

地址	福田區同福路2號
開發商	深圳城市建設集團
熱門戶型	92.5平米：3房2廳
市場均價	10萬-11萬元人民幣/平米
政府指導價	9.83萬元人民幣/平米
項目特色	雙地鐵口物業，位於深圳最優質的學區片區，周邊各種優質市政配套

大公報記者毛麗娟整理

## 樓齡較舊 原為福利房

美中不足

在深圳的老中心城區，論起社區環境及配套資源的優越性，不得不提通新嶺新村，該樓盤建於1980年，臨近深圳市委大樓，抬腳出門就是深圳市一級公園荔枝公園，且被各種政府資源所環繞，如深圳市總工會、深圳市老博物館、深圳會堂、深圳科學館，可謂佔盡天時地利。樓盤唯一的不足是均為樓梯房，樓齡較老。

通新嶺新村建於政府資源聚集的福田區同福路，佔地面積2.18萬平方米，小區總共有39棟、總共有1131戶，主要戶型有：157平米6室2廳、157平米5室2廳、156.66平米5室2廳、157平米4室2廳。

該樓盤早年是分給公務員、事業單位員工居住的福利房，後因周邊教育資源豐富，流通過程中逐漸被注重小孩教育的中高收入家庭買入。幾十年下來，小區的居住人群

沉澱為高素質、高收入群體，居住氛圍濃厚。

成宏地產通新嶺片區置業經理楊先生透露，目前購買該樓盤的潛在購房者主要是考慮到小區的學位較好，很多家庭在小區居住十多年、等小孩讀完初中後一般就會賣出，以置換到更新的小區。他介紹，通新嶺一套3房2廳的92.5平米朝南戶型業主報價是1040萬元（人民幣，下同），而政府指導價的總價是910萬元，單價是每平米9.83萬元。

通新嶺新村周邊生活配套豐富，附近五公里內購物中心有群星廣場購物中心、中信城市廣場、kkmall購物中心；超市有華潤萬家便利超市；樓盤1公里範圍內有6個地鐵站，分別為通新嶺、燕南、紅嶺、科學館、園嶺、紅嶺南；周邊配有荔園小學、少兒圖書館、婦兒醫院、深圳市青少年活動中心、深圳市青少年圖書館等。

## 幸福里居住品質佳 高淨值人士最愛

高尚住宅

如果港人希望在深圳老牌中心區置業、無需考慮學位的話，六號線科學館地鐵站附近的幸福里是一個很好的選擇，該樓盤是2013年建成的次新樓盤，外觀及內部設施保養得好，且最重要的是，小區周邊購物及吃喝玩樂都方便、商業十分繁華、夜生活豐富。

幸福里位於深圳最知名的購物中心萬象城的南側，是華潤中心的住宅部分，由三棟49層的住宅組成，樓高164.4米，為深圳最高的住宅建築之一，小區佔地1.43萬平方米，建築面積11萬平方米，僅768戶，以居住為主導功能，具備商務特徵的城市資源高尚住宅。

幸福里的戶型主要有3類。經濟型：90至95平米，注重在既定面積下的功能需求，特點是觀景小露台，雙浴室，主人房帶浴室，追求實用率。舒適型：140至145平米，注重在既定功能下



▲幸福里花園外觀及內部設施保養俱佳。網絡截圖



▲幸福里95平米2房2廳戶型圖。

的空間品質感，特點是10平米空中花園，有大廳和大主人房。豪華型：180平米以上，注重打造空間品質的差異感，特點是15平米空中內庭園，有中、西廚設計，帶工人房等。

幸福里所處的片區是福田、羅湖早年的高淨值人士喜歡置業的區域，西邊是老的深圳證券交易所、深圳書城以及各大國有銀行，北邊是深圳地標——地王大廈，西邊抬腳出門就是國際奢侈品雲集的萬象城。該樓盤優越的地理位置吸引了不少當時的有錢人購買。

安居客寶安南路片區的置業經理江先生告訴記者，幸福里目前的政府指導單價是每平米8.7萬元（人民幣，下同），業主實際報價多在10萬元左右，以一套95平米的2房2廳戶型為例，參考總價是829萬元，但實際報價超960萬元，首付三成的話也接近300萬元，適合對居住品質有要求的港人購買。

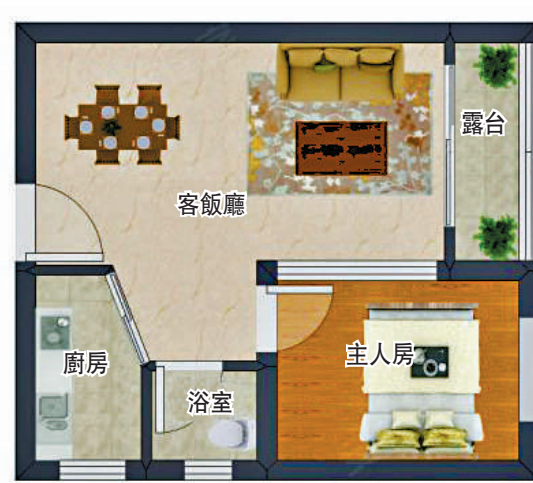
## 幸福里花園

地址	羅湖區寶安南路1881號
開發商	華潤地產深圳
熱門戶型	95平米：2房2廳
市場均價	10萬元人民幣/平米
政府指導價	8.7萬元人民幣/平米
項目特色	與老牌購物中心萬象城、君悅酒店為鄰，商業繁華、鬧中取靜

大公報記者毛麗娟整理



▲幸福里花園是華潤中心的住宅部分。大公報記者毛麗娟攝

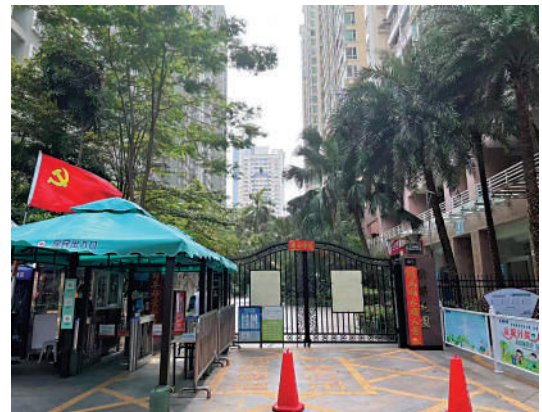


▲瑋鵬花園46.8平米1房2廳戶型圖。

## 瑋鵬花園

地址	福田區振中路1號
開發商	深圳市瑋鵬置業
熱門戶型	77平米：2房2廳
市場均價	13萬元人民幣/平米
政府指導價	9.85萬元人民幣/平米
項目特色	多地鐵口物業，位於深圳最優質的學區片區

大公報記者毛麗娟整理



▲瑋鵬花園可滿足不同資金量購房者的需求。大公報記者毛麗娟攝



▲瑋鵬花園客飯廳。網絡截圖

## 近名校戶型多 瑋鵬花園攬家庭客

商圈繁華

瑋鵬花園建於2003年，身處深圳的老牌中心區羅湖蔡屋圍金融圈和福田華強北商圈，生活、購物均十分便利。樓盤戶型豐富，有1房2廳的46.8平米戶型，有77至93平米的2房2廳戶型，有100多平米的3房戶型，也有166平米的4房2廳戶型，滿足不同資金量、對學區要求較高的購房者的需求。

小區規劃面積3.46萬平方米，建築面積24.5萬平方米，7棟共約1887戶。瑋鵬花園周邊環繞5條地鐵線，分別是6號線的通新嶺站、1號線的科學館站、3號線的華新站、2號線的燕南站、7號線的華強北站，交通可謂十分便利。小區距離名校荔園小學西校區僅200多米，可

步行上學。目前該小區的租金水平大概是2房7800元（人民幣，下同）左右，3房9600元左右。

小區周邊教育資源豐富，有書畫、樂高機器人教育、英語、跆拳道、圍棋等各類興趣培訓機構。

樂有家地產通新嶺片區的置業經理鄧國青表示，該小區擁有荔園小學西校區和紅嶺中學的學位，都是比較好的名校，加上樓盤建於2000年代，算是周邊比較新的樓盤，因此業主真實報價比政府指導價要高3萬多，多數戶型所報單價在13萬左右。以一套77平米的朝北戶型為例，按照政府指導價，總價是750萬左右，但業主實際掛牌價是988萬。