

深圳教育新政利好 帶旺學區房

港人子女可入讀公立學校 名校網樓盤有價有市



▲深圳外國語學校龍華學校為深圳知名學校。 大公報記者李昌鴻攝



▲龍光·玖龍璽為大型屋苑，共有13幢住宅，提供1712個單位。



▲玉龍學校創建於2014年9月，鄰近深圳大型保障性住房龍悅居。

深圳近年推出新政策，港人只要在深圳連續居住滿一年、有穩定職業、參加社會保險或持有營業執照依法繳稅，其子女便可以按非深戶籍學生一樣，按積分制入讀就近深圳市內公立學校。龍華區因有深圳外國語學校龍華學校和玉龍學校兩所著名公辦學校，受到注重子女教育的居深港人關注，帶動周邊住宅需求，有港人為方便子女上學，去年斥資逾500萬元（人民幣，下同）購入龍光·玖龍璽三房單位，目前該盤二手市場價為每平米13萬元（約15萬港元）。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

在深圳推出港人子女入讀當地學校的新政策後，入讀深圳學校尤其是名校的港人子弟愈來愈多。據資料顯示，目前深圳八大名校包括深圳中學、深圳實驗中學、深圳外國語學校、深圳高級中學、深圳紅嶺中學、寶安中學等。

學校著重多元教學

其中，深圳外國語學校龍華學校佔地3.07萬平米，由龍華區教育局與深圳外國語學校合作辦學的九年一貫制（小學至初中）區屬公辦學校，現有近1600名學生。該校於2018年9月創建，秉承「打造賦能課程，實現優質教育」的課程理念，構建多元領域、多元層級的「賦能課程體系」，覆蓋學生成長的多個領域。其作為深圳外國語學校的分校，受到許多在深圳工作、經商和投資的港人家長青睞。

至於深圳外國語學校龍華學校附近的玉龍學校，創建於2014年9月，同為龍華區名

列前茅的公辦學校，共有2960名學生。玉龍學校為龍華區「十二五」規劃建設的九年一貫制公辦學校，是深圳大型保障性住房龍悅居的配套教育設施，也是距離高鐵路深圳北站最近的學校，交通便捷。

深圳中原地產營業經理林輝表示，作為學區房的龍光·玖龍璽，距離深圳外國語學校龍華學校僅800多米，深受家長歡迎，港人黃先生去年斥資1500多萬元購入一個三房單位。

玖龍璽間隔方正 實用率高

龍光·玖龍璽佔地4.66萬平米，建築面積25.21萬平米，共提供1712個單位，面積由83平米起，主要戶型包括83平米三房兩廳、88平米四房兩廳等，間隔方正，實用率高，受買家歡迎。

林輝指出，龍光·玖龍璽是典型的圍合式小區格局，屋苑中部設有雙游泳池，單位景觀層次豐富。

該盤距離白石龍地鐵站不足200米，附近有深圳市龍華區人民醫院白石龍社區健康服務中心等醫療配套；學校方面，鄰近深圳外國語學校龍華校區、玉龍學校、民樂小學、東星小學及書香小學等；對外購物同樣方便，周邊有虹商場、華潤萬家、星河COCO City和蘇寧易購等商場及超市。



掃一掃 有片睇



▲龍光·玖龍璽為大型屋苑，共有13幢住宅，提供1712個單位。

家長儲社保積分 圓孩子入讀名校夢

深圳推出入學新政策後，不少港人購置及租住龍華區鄰近名校的屋苑，方便子女上學，接受優質教育。

用心良苦

深圳中原地產營業經理林輝表示，在華強北做電子產品生意的港人林先生，去年購入龍光·玖龍璽一個面積近90平米的四房大單位。他通過社保積分，實現孩子在深圳名校上學的梦想。其中，最小的孩子於深圳外國語學校龍華學校就讀初中二年級，另外兩個較年長的孩子已上大學。

目前在深圳置業的門檻跟香港差距不大，尤其是打正學區房旗號的樓盤，不少造價介乎600萬元至逾1000萬元（人民幣，下同）。因此，不少港人情願租

住學區房物業，以取得心儀學校的入場券。

玖龍璽四房月租萬元

港人黃先生與妻子在深圳做生意，他們多年前已租住龍光·玖龍璽一個88平米的四房物業，現時月租9000多元（約1萬港元），以令兒子能入讀深圳外國語學校龍華學校。

在深圳從事金融工作的港人劉女士，則選擇了新彩苑，多年前租住該盤面積83平米三房單位，月租6500元，憑藉她在深圳穩定工作和社保等，實現讓孩子就讀深圳外國語學校龍華學校的梦想，9月初女兒將入讀該校小學二年級。



▲龍光·玖龍璽88平米四房兩廳戶型圖。

龍光·玖龍璽	
地址	龍華區新區大道與白石龍路交匯
發展商	金駿房地產
佔地	4.66萬平米
建築面積	25.21萬平米
單位量	1712伙
主力戶型	83平米：三房兩房 88平米：四房兩廳
市場價	13萬元人民幣/平米
政府參考價	9萬元人民幣/平米

大公報記者李昌鴻整理



▲龍悅居四期緊鄰深圳北站，受港人青睞。 大公報記者李昌鴻攝

龍悅居四期	
地址	龍華區致遠南路12號
發展商	萬科企業股份
佔地	7.72萬平米
建築面積	38.78萬平米
單位量	2734伙
主力戶型	63平米：兩房兩廳
市場價	9萬元人民幣/平米
政府參考價	8.9萬元人民幣/平米

大公報記者李昌鴻整理

龍悅居佔高鐵之利 570萬有交易

地利優勢

高鐵路深圳北站緊鄰的大型屋苑龍悅居雖然是保障性住房，但除了第一至三期的公租房不能交易外，第四期的經濟適用房已可於2019年底進行二手買賣。2015年入伙的龍悅居四期，南面有深圳外國語學校龍華學校，西面緊鄰玉龍學校，北面為高鐵路，便利孩子上學之餘，乘坐高鐵路轉瞬即達。

四期補地價後准交易 主打兩房

龍悅居分四期發展，其中第四期佔地7.72萬平米，建築面積38.78萬平米，由11幢高樓組成，提供2734個單位，戶型較單一，以63平米兩房兩廳為主，方正實用，布局合理。自2019年底起，龍悅居四期業主可以補地價，由綠本房產證轉正為紅本，作為正常商品房交易。深圳中原地產營業經理林



▲龍悅居四期63平米兩房兩廳戶型圖。

輝表示，龍悅居四期因具備學區房優勢，單位高峰期售價每平米10多萬元（人民幣，下同），目前市場價每平米為9萬元，政府指導價8.9萬元，精裝修小戶型售價介乎500萬至600萬元（約570萬至690萬港元）。

代理指出，龍悅居四期中，第1至4座因近屋苑花園，環境較安靜；第5至6座面向高鐵路和地鐵路軌，部分戶型會有噪音。

龍悅居四期最大的優勢是距離高鐵路深圳北站僅200至300米，坐高鐵路返港僅需19分鐘。此外，屋苑綠化率達40%，附近還有深圳北中心公園等四大公園。周邊商業配套齊備，餐飲、超市、水果店等一應俱全，如華潤萬家、福到來購物中心、萬寧超市、豐收百貨和新源百貨等，購物非常方便。醫療配套方面，鄰近慈銘體檢、萬春堂藥店和南北藥行等，以及深圳市龍華區人民醫院龍悅居社區健康服務中心等。

新彩苑擁雙站優勢 配套齊全

綜合物業

位於龍華區民治街道白石龍片區的新彩苑，鄰近地鐵站及高鐵路，數公里內有多個購物商場和生活超市，住戶出行和購物同樣便捷。

提供799伙 綠化率35%

新彩苑佔地1.96萬平米，建築面積為13.28萬平米，為商場、寫字樓及住宅綜合式物業，共有799個單位，屋苑綠化率35%。住宅主力戶型為83平米和90平米的三房兩廳單位，市場價為每平米9萬至10萬元（人民幣，下同），政府指導價為7.49萬元。

屋苑每座南北朝向，樓距間隔大，因利採光通風。單位布局合理，客廳連接露台，外望開揚景緻。

新彩苑除了擁有學區教育配套外，對外交通十分方便，鄰近地鐵白石龍站及高鐵路深圳北

站雙線優勢。商業方面，數公里內有多間購物中心，包括星河COCO City、天虹商場、上河坊購物樂園；超市有萬寧超市、深圳特產星辰便利超市、鮮尚生活超市；菜市場有白石龍農貿市場、祥瑞華鮮肉菜市場。

新彩苑	
地址	龍華區新區大道與寧遠路交匯
發展商	中國寶安集團
佔地	1.96萬平米
建築面積	13.28萬平米
單位量	799伙
主力戶型	83平米：三房兩廳 90平米：三房兩廳
市場價	9萬至10萬元人民幣/平米
政府參考價	7.49萬元人民幣/平米

大公報記者李昌鴻整理



▲新彩苑由3幢物業組成，主攻三房單位。



▲新彩苑90平米三房兩廳戶型圖。