

5條地鐵線匯聚 大型商場林立

崗廈交通便利 樓盤主打中小戶型

深圳福田中心區的崗廈片區，有地鐵崗廈站和崗廈北站，匯聚直達福田高鐵路，乘高鐵14分鐘極速到達香港西九龍。片區內交通便利，商業配套齊全，大型商場、藝術設施和文化體驗空間林立，吸引不少港人居住或投資。鄰近地鐵崗廈站的星河世紀，一房單位入場費23萬元（人民幣，下同），屬上車熱門之選。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



▲星河世紀住宅樓高32層，主打一房至兩房細單位。

崗廈片區的交通、商業、教育及娛樂等配套完善，樓盤受港人和深圳居民追捧。中原地產崗廈彩福店長肖超介紹，崗廈片區北鄰深南大道，南靠濱河大道，設有地鐵崗廈站和崗廈北站，前者是地鐵1號和10號線匯聚站，後者是地鐵2號、10號、11號和14號線交匯處，市民乘坐地鐵前往福田口岸和福田高鐵路快捷方便。

肖超稱，崗廈片區的區位優勢明顯，從商業角度來看，區內配置大型商業中心卓悅中心，建築面積近30萬平方米，由四個主題商場、一條中央大街及兩幢高廈組成，為集中式商業及開放式街區的完美結合，其中長達800米的中央大街貫穿項目南北。

中央大街設置大型藝術設施、文化體驗空間、娛樂式噴泉及人文綠化景觀，更有入口直達承載崗廈村歷史文化記憶的文天祥紀念館，成為集商業、人文、藝術為一體的城市綜合。

食肆選擇多 購物消閒方便

除了卓悅中心之外，附近還有大型商業中心皇庭購物中心、怡景中心城、星河COCO Park和福田購物公園，乘坐地鐵僅一個站快速到達。五個購物中心總面積高達250萬平方米，居民消費和購物十分方便。

星河世紀作為崗廈片區的優質二手物業，距離地鐵崗廈站僅約100米、崗廈北站直線距離約

200米，對外交通便利。另外，屋苑樓下和周邊食肆林立，購物及休閒等商店眾多，可滿足住客日常生活所需。

星河世紀由3幢物業組成，建築面積12.6萬平方米，其中一幢為39層高寫字樓，另外兩幢為住宅公寓，樓高32層，單位建築面積由37至64平方米，主力戶型為44至48平方米一房一廳、64平方米兩房兩廳，合共提供1444伙。肖超指出，單位戶型方正，實用率高，採光充足，其中以64平方米單位最搶手，適合小家庭，年初至今已錄得4宗同類戶型二手買賣。

星河世紀一房入場費430萬

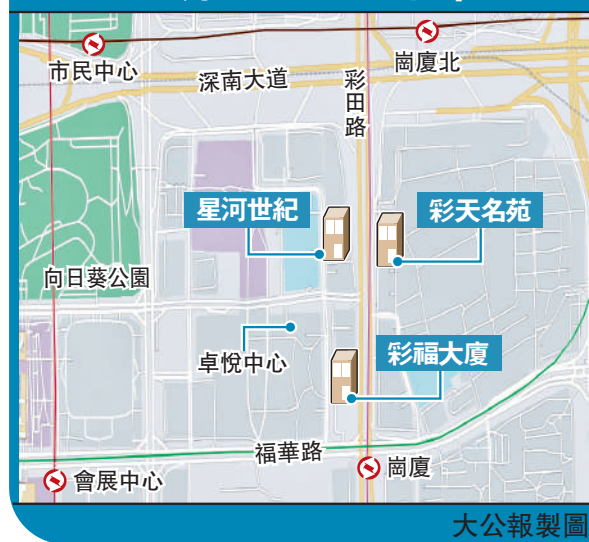
肖超表示，星河世紀於2006年12月入伙，最初開盤價每平米8000元。據了解，目前二手成交價已升至每平米逾10萬元，政府指導價為每平米8.5萬元。售價方面，44平米一房單位總價在390萬至400萬元（約430萬至440萬港元），48平米戶型二手價430萬至450萬元，64平米單位為680萬至700萬元。

屋苑租務市場熾熱，44平米戶型月租6500至7000元，64平米單位月租9000至10000元，租金回報不俗。



▲星河世紀會所設施完善，設有室外泳池。

深圳福田三盤位置



大公報製圖



▲星河世紀64平米兩房兩廳戶型圖。



10號線交匯站，人流眾多。



▲彩福大廈單位建築面積由44至121平米，間隔由一房至三房不等。



▶彩福大廈51平米一房一廳戶型圖。

彩福大廈佔地利 30米到崗廈站

優勢突顯

彩福大廈位於福田區彩田路與福華路交界，距地鐵崗廈站僅30米，佔盡鐵路優勢。中原地產崗廈彩福店長肖超表示，該盤建築面積51平米的一房一廳單位，二手售價約350萬元（人民幣，下同），置業人士輕鬆在市區上車。

彩福大廈於1998年底開售，2002年入伙，產權年期70年。屋苑毗鄰地鐵10號線與1號線交匯的崗廈站，坐一個站即到崗廈北站，可以快速前往龍崗、坪山、南山和寶安等地。日常生活配套方面，大型購物商場卓悅中心僅一街之隔，距離深圳中心公園約300米。教育方面，小區配套有文天祥小學和蓮花中學南校區。

彩福大廈佔地1.1萬平米，建築面積13.6萬平米，由4幢物業組成，共提

供1023個單位。大樓5樓設有4000平米的空中花園，有運動器材供住戶鍛煉，設有涼亭供休息。會所設施齊全，包括健身房、卡拉OK房、桌球室、乒乓球室、室內門球場、棋牌室及網球場等。肖超表示，單位戶型方正，實用性高。不過，小區綠化面積較少，提供車位約320個，稍為不足。

二手每平米售價7.7萬

彩福大廈單位建築面積由44至121平米，間隔由一房一廳至三房兩廳，以細單位為主，其中面積51平米一房一廳較受歡迎。開盤時每平米售價為6000至7000元，現在大幅漲價至7萬元左右（約7.7萬港元），目前政府指導價為每平米5.56萬元。據鏈家網數據顯示，彩福大廈9月錄9宗二手成交。



▲彩福大廈於2002年入伙，共提供逾千個單位。

彩福大廈	
地址	福田區彩田路3001號
開發商	福田房地產開發
佔地面積	1.1萬平米
建築面積	13.6萬平米
單位量	1023伙
單位面積	44至121平米
主力戶型	51平米：一房一廳 78平米：兩房兩廳
市場價格	7萬元人民幣/平米
政府參考價	5.56萬元人民幣/平米

彩天名苑實用率八成 剛需客追捧

單位四正

位於福田區彩田路、深南大道與福華路之間的彩天名苑，鄰近地鐵崗廈站，除交通便利外，屋苑擁3800平米純生活會所，內設游泳池、音樂吧、DIY工作室及其他康體娛樂設施。此外，單位間隔方正，實用率近八成，買家以剛需住客為主。

4幢住宅提供1188伙

彩天名苑2001年建成，佔地1.3萬平米，建築面積9.4萬平米，由4幢32層高住宅組成，提供1188伙。單位建築面積由33至114平米，間隔由開放式至三房兩廳，



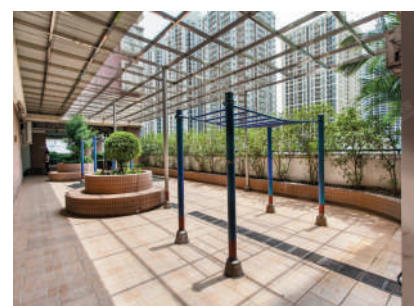
▶彩天名苑33平米開放式戶型圖。

▶彩天名苑5樓設空中花園，供住戶享用。

以中小型單位為主，包括33及36平米的開放式間隔、41至48平米的一房一廳和61平米的兩房一廳。屋苑5樓設有空中花園，並配有泳池和活動中心。小區鄰近福田人民醫院、彩田醫院、深圳市中醫院，以及鄰近中國銀行、平安銀行、招商銀行、交通銀行等。教育方面，鄰近文天祥小學和蓮花中學南校區。

中原地產崗廈彩福店長肖超表示，彩天名苑於2000年開盤，當時每平米售價僅6000至7000元（人民幣，下同），目前二手價已飆至每平米7萬元，政府指導價為每平米6.48萬元。該盤以61平米戶型較受歡迎，市場價為400萬至420萬元，至於最細的33平米單位入場費220萬至230萬元。

由於彩天名苑位處福田中心區，綠化率較低，僅30%；車位配套同樣供不應求，共有360個，平均一戶配置0.3個車位。



彩天名苑

地址	福田區彩田路3016號
開發商	深業集團（深圳）
佔地面積	1.3萬平米
建築面積	9.4萬平米
單位量	1188伙
單位面積	33至114平米
主力戶型	33平米：開放式 48平米：一房一廳
市場價格	7萬元人民幣/平米
政府參考價	6.48萬元人民幣/平米



▲彩天名苑由4幢32層高住宅組成，共有單位1188伙。

福田盤11年升值3.7倍 賺租又賺價

回報可觀

深圳經濟迅速發展，樓價跟隨市況上揚，早年入市的買家均大賺。中原地產崗廈彩福店長肖超透露，2015年之前，不少港人購買福田樓盤作投資用途，近年陸續出售，有買家持貨11年勁賺近4倍離場。

肖超表示，港人孫女士因近年常在澳洲居住，很少回港，所以9月以700萬元（人民幣，下同）沽出持有的星河世紀面積64平米兩房單位，以

2011年買入價約150萬元計算，持貨11年，賬面勁賺550萬元，期內大幅升值3.7倍。孫女士一直把該單位出租，一年收入10多萬元，11年來租金已經抵銷大部分樓價，既賺租又賺價，回報可觀。

港人三兄妹合夥 五載進賬275萬

他並稱，港人陳先生兄妹三人均在香港工作，2013年因看好深圳樓市前景，合夥以150萬元買入星河世紀面積44平米單位，一房一廳間隔，2018

年以近400萬元沽出，持貨5年賬面獲利250萬元（約275萬港元），期內升值1.7倍。

另外，港人賴女士在2011年購入福田樓盤，當年以80多萬元買入彩福大廈一房一廳單位，建築面積51平米，作為收租用途，平均月租5500元，一年收入6.6萬元。因為新冠疫情原因，她目前甚少前往深圳，故以320萬元放售單位。若成功沽出，單位11年升值3倍，還未計算期內60多萬元的租金收入。