

鄰近銀行保險企總部 文化藝術設施完備 福田市民中心區 金融界置業熱點



▲深圳福田區市民中心一帶，有大型城市公園，周邊甲級寫字樓林立，住宅佔地利優勢，受買家追捧。

位於福田區的「市民中心片區」，為深圳行政中心，也是深圳的金融中心和公共服務配套核心帶，大型商廈林立，市政設施優質，生活配套齊全，交通網絡發達，有不少高收入群體在區內上班，不論是單身白領還是有孩子的家庭，均希望在區內找到合適的居所，方便返工上學。市民中心片區有不少樓盤，既有單幢住宅，也有大型屋苑，二手放盤每平米售價介乎7萬至12萬元（人民幣，下同），受中產及金融界人士追捧。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

隨着深南大道拓寬和金融區遷至福田，上世紀九十年代深圳市中心開始由羅湖轉移至福田。福田區憑藉後發優勢，整體規劃較羅湖完善，主打銀行、保險、互聯網等高端產業，跟羅湖以商業和服務產業為主互為替補。

均價超10萬 十年漲4倍

市民中心片區是深圳最核心的區域之一，鏈家地產置業經理李春琳表示：「10年前，片區周邊樓盤每平米售價多數在2萬至3萬元，如今已升到10萬多元，高峰時期像雅頌居、天健世紀花園等樓盤賣過14萬多元。」李春琳透露，市民中心片區建築密度低，周邊主要分布大型金融、地產企業等的總部大樓、行政機關，以及文化場館設施，是很多高收入人群置業的熱門片區之一。

對中產及金融界人士來說，在市中心居住及上班，比住在靜寧的郊區方便得多。在福田中心商務區從事投融資業務的張婷表示，選擇在市中心居住，就是選擇一種生活方式。在繁忙的工作後，周

末可以登上蓮花山，在小廣場眺望南邊市民中心各類建築流暢的線條，如「大鵬展翅」一般；也可以去深圳圖書館找個角落，靜心細閱熱愛的書本；還能去深圳博物館、關山月美術館看展覽……這裏的一切永遠是繁忙與愜意合二為一。

在連接市民中心與深圳中心書城的巨大廣場，每逢周末，大批人群在廣場上運動、談笑、歌唱，也有父母帶着孩子到自發擺攤組織的集市，逛逛消磨時間。

樓市調整期 造價有商量

德佑地產置業經理佟童透露，在市民中心片區的置業人士，一房戶型買家主要是年輕小白領或單身青年；三房高價戶型則多是有孩家庭，他們看中周邊的文化藝術氛圍，可以帶小孩逛書店、看展覽。不過，佟童提醒買家要量力而為，在區內置業應根據個人需求及承受能力。

李春琳認為，目前樓市較低迷情況下，準買家不妨嘗試議價，因為放盤業主提供的議價空間比較



大，有些朝向不太理想的戶型，可按政府參考價成交。李春琳介紹天健世紀花園一個建築面積152平米的單位，業主報價1466萬元，政府參考價1410萬元，「砍到政府參考價，問題不大。」

福崗園每平米7萬 低同區三成



▲福崗園為單幢式住宅，位處市中心，購物消閒便利。

福田區的市民中心片區周邊一公里生活圈內，有每平米十幾萬元（人民幣，下同）的豪宅，也有戶型不大、樓齡較久，但周邊配套齊全的剛需住宅。港人如果資金有限，可以選擇有多條地鐵線環繞的單幢式住宅福崗園，屬性價比高之選。

福崗園於1997年建成，建築面積2.6萬平米，提供374伙，單位建築面積由55至76平米，主打兩房戶型。其中，55及58平米為兩房一廳間隔，76平米屬兩房兩廳設計。目前一個76平米朝向正南的二手放盤，每平米參考價6.2萬元，售價約471萬元（約518萬港元），較區內樓盤每平米逾10萬元售價低逾三成。業主李小姐在深圳會展中心附近的商務區上班，她購買福崗園的主要原因是可以徒步返工，周邊生活便利，約會朋友、購物、消閒同樣方便。

地鐵線環繞 鄰近四車站

福崗園周邊大型商場林立，一公里範圍內有卓悅中心、天元連城新天地等近十個大型購物中心；教育資源方面，鄰近華富文天祥幼兒園、華富文天祥小學，對有小孩家庭十分便利。

屋苑被地鐵線包圍，不論到市民中心站、會展中心站、崗廈北站及崗廈站距離相若。住戶亦可步行至福田高鐵站，搭乘高鐵往廣州及香港快捷舒適。項目周邊市政配套各具特色，向北是深圳圖書館、深圳少年宮、深圳音樂廳、深圳書城等，向西有風景絕佳的深圳市民公園、可開展各項體育運動的市民廣場。

福崗園	
地址	福田區崗廈村西六坊5號
開發商	深圳市錦峰實業
建築面積	2.6萬平米
單位量	374伙
主力戶型	55平米：兩房一廳 58平米：兩房一廳 76平米：兩房兩廳
市場價格	7萬元人民幣/平米
政府參考價	6.2萬元人民幣/平米



▲55平米兩房一廳戶型圖。

雅頌居保養得宜 換樓剛需客之選

傳統豪宅

雅頌居位於福田市中心，鄰近地鐵站、市民中心、科技書城和蓮花山公園，可謂享盡中心區的豐富配套設施。樓盤於2004年落成，外觀及內部設施保養得宜。港人如果有較多預算，又想在中心區置業，雅頌居是換樓熱門之選。

綠化率67% 會所設施齊全

雅頌居由嘉里建設（深圳）發展，共有8幢高層物業組成，建築面積11.8萬平米，提供576個單位，建築面積由87至225平米，間隔介乎兩房至五房，熱門戶型包括87平米兩房兩廳、124至140平米的三房兩廳、188平米四房兩廳等。

屋苑綠化率達67%，住客會所面積3500平米，設有會客室、娛樂室、美容院、恆溫泳池、羽毛球館、健身房等各類設施。

樓價周邊500米內有華潤萬家、市民中心廣場、少年宮、深圳中心書城、蓮花山公園、深圳市民公園等生活配套。

交通網絡方面，屋苑距離地鐵1、2號線的市民中心站、3、4號線的少年宮站約800米，無論向東前往坪山、鹽田，還是向西到南山、寶安均十分便利，搭乘地鐵即可通達深圳全市。

樂有家地產分行置業經理江先生透露，雅頌居面積大，總價較高，買家以家庭換樓客為主。「目前二手放盤叫價約每平米12萬元人民幣，比政府參考價大概高1萬元人民幣，是實力買家在市中心區的置業首選目標之一。」



▲140平米三房兩廳戶型圖。



▲雅頌居於2004年落成，共提供576伙，主打大單位。

雅頌居	
地址	福田區海田路1008號
開發商	嘉里建設（深圳）
建築面積	11.8萬平米
單位量	576伙
主力戶型	87平米：兩房兩廳 140平米：三房兩廳 188平米：四房兩廳
市場價格	12萬元人民幣/平米
政府參考價	11.05萬元人民幣/平米

天健世紀花園共764伙 戶型多元化

大型屋苑

天健世紀花園位於蓮花山公園南面，於2003年建成，由8幢高層住宅組成，分南北兩區，建築面積14.6萬平米，共有764伙，單位建築面積由59至146平米，間隔由一房一廳至四房兩廳，熱門戶型為129至131平米三房兩廳、146平米四房兩廳。屋苑綠化率40%，會所設有健身室、室內游泳池等設施。

屋苑交通方便，樓盤距離地鐵3號線蓮花村站100米、4號線少年宮站200米、2號線市民中心站800米，住戶可視乎目的地搭乘不同線路的地鐵。

超市及購物中心配套齊備

周邊生活配套齊全，500米商圍內有華潤萬家大型生活超市、菜市場、彩德城購物中心、市民中心廣場、蓮花山公園、深圳中心公園等；公共文娛設施有深圳圖書館、深圳音樂廳、關山月美術館、深圳中心書城等，無論是購物、消閒絕對滿足住戶所需。

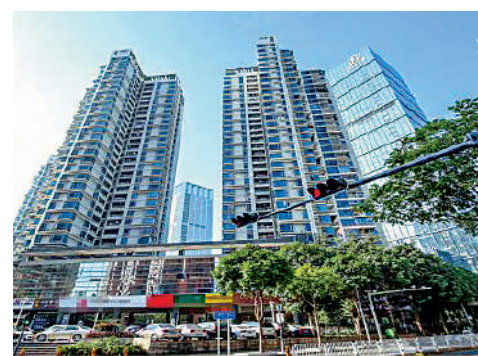
業主張女士表示，2018年賣掉

深圳龍崗區阪田物業之後，隨即買入天健世紀花園建築面積131平米的三房單位，實現了步行即可在市中心區上班的夢想。「在這裏居住，可以走路或騎自行車到福田中心區的辦公樓，周邊也有蓮花小學、蓮花中學等優質教學資源配套，滿足大人、小孩的雙重需求。」

張女士透露，當時單位買入價是每平米9萬多元（人民幣，下同），2020年最高漲至逾13萬元，現在回落到10萬元附近。



▲131平米三房兩廳戶型圖。



▲天健世紀花園分南北兩區，由8幢高層住宅組成。

天健世紀花園	
地址	福田區福中一路1013號
開發商	深圳市天健地產
建築面積	14.6萬平米
單位量	764伙
主力戶型	60平米：一房兩廳 131平米：三房兩廳 146平米：三房兩廳
市場價格	10萬至11萬元人民幣/平米
政府參考價	9.23萬元人民幣/平米