

位處深圳福田中心 新式店舖匯聚名校林立

景田區樓價8年翻倍 中產追捧



▲福田為深圳重要商業區，中級商廈林立，交通配套完善，福田各片區住宅受買家歡迎。

位處深圳福田中心的景田片區，東鄰蓮花山公園，西望香蜜湖，南靠深圳高爾夫球場，北向下梅林，雖然不是深圳最高檔的居住社區，但基建、民生、商業配套齊全，由幼兒園到高中，由新派咖啡店到傳統老舖，各式商店應有盡有，成為中產置業者的理想聚居地。物業代理透露，區內二手放盤中，每平米售價7萬至9萬元（人民幣，下同）的成交佔約六成，入場費250萬元。隨着政策扶持和舊城改造規劃，區內將有多個高質量新盤落成，吸引新一批外區客進駐。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

相比福田傳統豪宅區香蜜湖，景田片區二手住宅的價格極具吸引力，是當地中產人士置業的首選片區之一，也是深圳人口較為集中的居民生活區。

小戶型入場費低至277萬

樂有家景田分店置業經理黃磊表示，景田片區毗鄰福田中央商務區，早年興建的住宅目標客群為商務人士，不少屬小戶型，目前250萬至350萬元（約277萬至392萬港元）有交易。不過，500萬元以上的成交依然是片區內的主力。

景田片區距香蜜湖豪宅區、福田中央商務區、車公廟商務區都是2公里之內，購物、娛樂等設施齊全，同時，受益於福田中央商務區的輻射和福田區政府對景田各個舊城改造項目的重視，近5年來，景田片區二手樓價節節上升。

據樂有家研究中心數據顯示，2014年片區二手住宅每平米售價36825元，最高升到2020年的每平

米9萬元，近兩年因新冠疫情影響，每平米回落至約7.5萬，不過8年仍累漲達1倍。

基建交通設施方面，經過景田的地鐵線有兩條，分別為2號線和9號線，景田站是兩線交匯站。片區主要道路為北環大道、新洲路、香梅路及紅荔西路。

區內教育資源豐富，有4所公辦省一級小學，其中獅嶺小學地處福田區「五報兩館一中心」文化重鎮，辦學歷史近40年，是「中國特色教育示範基地」。片區內還有景秀中學和小學、福田外國語學校、福景外國語學校及2004年創辦的耀華實驗學校，師資優良，辦學成績不俗。

據家長幫網站資料顯示，福田外國語學校在2022年深圳高中階段學校招生考試中，考入深圳四大高中（深圳中學、深圳實驗學校高中部、深圳外國語學校、深圳高級中學）的學生比例為16%，在福田的初中排名第一；景秀中學同期考入四大高

中的學生佔比為7.8%，在福田的初中排名第六位；福景外國語學校在2022年深圳高中階段學校招生考試的平均分，在全市320多所民辦初中學校中位列第36位。

舊改上馬 優質新盤陸續落成

另一方面，景田片區內多個舊城改造項目同步推進。鏈家地產置業經理李萍表示，香蜜二村多幢樓體拆遷安置完成、香蜜湖度假村大規模拆卸待建、樓齡39年的市政大院迎來華潤地產入駐、樓齡35年的香蜜新村也有望首批納入景田舊城改造計劃，還有華泰小區、金泰市場等。

李萍相信，密鑼緊鼓的政策扶持和舊城改造規劃，景田有望蛻變成為福田中心區現代化新城，未來將會興建更多新盤，吸引外區客入住。同時，景田區域靠近未來香蜜湖全球金融中心，在產業帶動下，新建樓盤也邁向豪宅化。

萬科金色家園距地鐵50米 戶型多元化

萬科金色家園	
地址	福田區蓮花路與景田路交匯處
發展商	深圳市萬科房地產
佔地面積	2.9萬平米
建築面積	20萬平米
單位量	1373伙
主力戶型	90平米：三房兩廳 108平米：三房兩廳 132平米：四房兩廳
市場價格	9.6萬元人民幣/平米
政府參考價	8.59萬元人民幣/平米

萬科金色家園距離景田地鐵站北出口不到50米，名副其實的地鐵站口物業。屋苑周邊配套齊全，臨近蓮花山公園、北京大學深圳醫院，受到不少置業者關注。

分三期發展 提供1373伙

樓盤佔地2.9萬平米，總建築面積20萬平米，共分三期發展，提供1373伙。第一期提供524個單位，於2001年入伙；第二期共518伙，2002年入伙；第三期總戶數331個，2003年入伙。屋苑綠化率達50%，庭院佔地一萬餘平米，有泳池、兒童樂園、瀑布、噴泉、草地排球場等。

家住該小區的業主江先生坦言，景田片區各項設施配套完善，隔鄰的福田中心區也給景田居民帶來極大的便利。一路之隔的蓮花山與香蜜湖，為居民提供休閒好去處；深圳唯一一家兒童醫院，也與景田片區相距不到1公里；市民中心、深圳音樂廳、福田中心書城、深圳博物館等市政配套，景田居民也十分方便到達。

萬科金色家園戶型多元化，單位建築面積由44至200平米，其中主打90至132平米的三房至四房單位。該屋苑政府參考價是每平米8.59萬元（人民幣，下同），業主叫價多在每平米9.6萬元。德佑地產置業經理潘玉春表示，最便宜的在售三房，面積90平米，業主叫價870萬元。



▲萬科金色家園分三期發展，坐擁地鐵便利優勢。

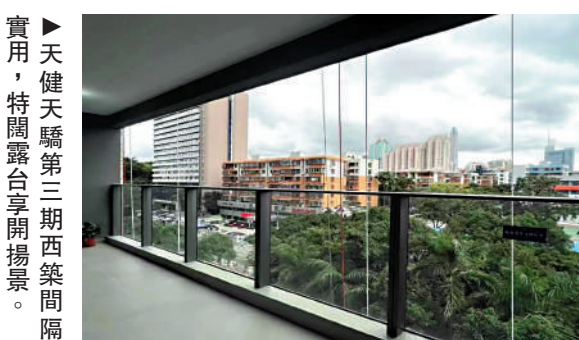
▼108平米三房兩廳戶型圖。



天健天驕熱銷 第三期每平米售13萬

天健天驕位於福田區商報路與景田西路交匯處，鄰近地鐵景田站，一路之隔是香蜜湖豪宅區，一個地鐵站距離即可享受休閒、購物等配套，兩站即到車公廟站及中心區商圍，區位優勢明顯。

天健天驕屬天健工業園片區更新單元項目，佔地3.5萬平米，總建築面積20.6萬平米，包括商品房住宅、保障性住房及學校。第一期南苑去年8月底開盤，推出515伙，每平米售價10.5萬元（人民幣，下同），現已售罄；第二期北廬去年11月推出首批位於C座、E座的207個單位，每平米售價約11.4萬元，同樣沽清。目前銷售的是第三期西苑，共517伙，推售戶型建築面積79至151平米，間隔由兩房兩廳至四房兩廳，總價在832萬至1825萬元之間，平均每平米售價11.67萬元（約13萬港元），以首期三成計，即約250萬元可上車。



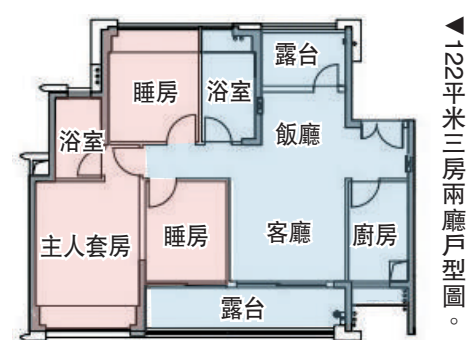
▲天健天驕第三期西苑間隔實用，特闊露台享開揚景。

鄰近大型商圍及公園

天健天驕西苑戶型與第一及第二期相比，面積相對較小，最大特點是空間布局合理、方正實用、採光度好，有6米闊露台，盡收香蜜湖景觀。

樓盤周邊配套齊全，包括深圳改革開放展覽館、深圳中心書城、蓮花山公園、商場COCO Park、深圳證券交易所等。鄰近的香蜜湖正在打造國際金融中心、創投風投街區，帶旺區內經濟，樓盤更受追捧。

學校資源方面，天健天驕鄰近深圳名校荔園外國語學校北校區、紅嶺教育集團旗下福田科技中學，對家長客而言，甚具吸引力。



▲122平米三房兩廳戶型圖。

天然居臨近香蜜湖 綠化率46%

2002年建成的天然居，綠化率達46%是屋苑最大特點，周邊還分布香蜜湖公園、街心公園、香蜜湖、景田網球中心等多項休閒設施，適合不同年齡層所需。屋苑距香蜜湖豪宅片區僅一街之隔，住戶也可方便享受香蜜湖片區的低密度、優質配套設施。

天然居佔地2.7萬平米，總建築面積16萬平米，由6幢住宅組成，提供1056伙，單位面積由76至138平米，間隔由兩房兩廳至四房兩廳。



▲天然居於2002年建成，由6幢住宅組成，共提供1056個單位，戶型選擇多。

其中入門級的76平米單位，客飯廳居中，睡房分隔兩旁，設有3.6闊露台，外望開揚景觀。至於138平米四房單位，設有三個露台，分別連接客廳、主人房及廚房，主人套房特設衣帽間。

片區旺中帶靜 港人業主多

屋苑交通方便，四邊均為地鐵站，西面靠近香梅北站，北面為梅景站，東面向景田站，南面有香梅站，另有數條公車站到達，十分便



▲天健天驕屬大型舊城改造項目，興建商品房住宅、保障性住房及學校等。

天健天驕	
地址	福田區景田西路與商報路交匯
發展商	深圳市天健房地產
佔地面積	3.5萬平米
建築面積	20.6萬平米
單位量	517伙（第三期西苑）
主力戶型	79平米：兩房兩廳 122平米：三房兩廳 151平米：四房兩廳
市場價格	11.67萬元人民幣/平米
政府參考價	11.67萬元人民幣/平米

利。教育配有福田區外國語學校（景田校區）和景田小學等。

鏈家地產置業經理陳瑤表示，香蜜湖片區早年有不少實力雄厚的香港買家，這些買家趕上了中國房地產價格的第一輪飛躍，賺得盆滿鉢滿。

她透露，現時香蜜湖和景田片區仍有不少香港業主，他們看中的是該片區旺中帶靜，尤其是別墅區，業主幾乎非富即貴，圈層不一樣，選擇的居住環境也不一樣。

天然居	
地址	福田區香梅路與景田西路交匯處
發展商	深圳市天健房地產
佔地面積	2.7萬平米
建築面積	16萬平米
單位量	1056伙
主力戶型	76平米：兩房兩廳 118平米：三房兩廳 138平米：四房兩廳
市場價格	11萬元人民幣/平米
政府參考價	10.37萬元人民幣/平米