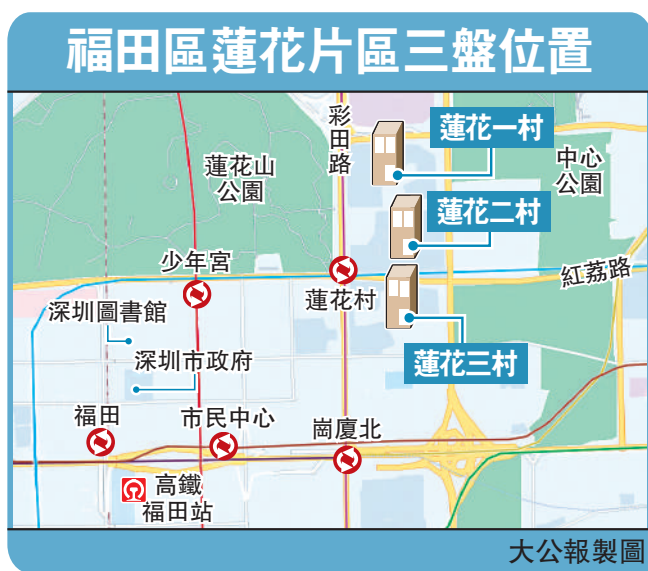


# 地鐵線多達7條 鄰近高鐵站與口岸

# 福田蓮花村佔地利 港人置業熱點



▲蓮花二村樓層不高，居住密度較低。

蓮花二村	
地址	福田區紅荔路5006號
單位量	2500伙
主力戶型	42平米：一房一廳 76平米：兩房兩廳
市場價格	10萬元人民幣/平米
政府指導價	8.6萬元人民幣/平米
每月管理費	0.8元人民幣/平米



▲蓮花山公園位於深圳市中心，位置優越，每逢假日有不少市民玩樂。



▲蓮花村站是深圳地鐵3號線和10號線交匯站，4站直達福田口岸。

深圳福田區蓮花片區緊鄰福田中心，地鐵3號線、4號線和10號線在蓮花村和少年宮交匯，由蓮花村站僅4站直達福田口岸，兩站到地鐵站極其方便。蓮花片區擁有中心書城、圖書館、博物館、音樂廳等文化地標，同時緊鄰蓮花山、筆架山和中心公園，環境優美，多年來吸引不少港人置業。片區內的蓮花村樓齡雖逾30年，但上車容易，有不少港人擇居，其中優勢最為明顯的蓮花二村，42平米一房一廳小戶型售價約8.6萬元（人民幣，下同），便可以享受成熟的生活、文化和交通等配套。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

蓮花片區地處福田區蓮花街道，屬於深圳市中心區，東起彩田路，與華富街道相連；西至香梅路，與香蜜湖街道接壤；南臨深南大道，與福田街道毗鄰；北至北環大道，與梅林街道相接。蓮花片區最大優勢是地處深圳的政治、文化和商務活動中心，包括深圳市人民政府、深圳市人大常委會、深圳市中級人民法院等。

## 居住密度低 樓齡普遍超30年

蓮花片區有多達7條地鐵線貫穿，擁有崗廈北、蓮花村、市民中心和少年宮等地鐵站。在蓮花村站乘坐3號線到地鐵福田站僅兩站距離，時間約4分鐘；乘坐10號線往福田口岸，也只是4站距離，需時約8分鐘，往返香港十分便捷。地鐵福田站主要承擔廣州、深圳和香港之間的城際客運運輸，構建珠三角中心城市「半小時交通圈」。蓮花片區另一最大優勢是匯聚了深圳主要公共活動場所，包括蓮花山公園、筆架山公園、深圳市圖書館、書城、音樂廳、博物館、少年宮等，市民可以便捷地享受文化、休閒、健身和娛樂等設施。

蓮花村社區屬於福田區華富街道下轄的社區，為政府福利房，蓮花一、二村在1991年交付，蓮花

三村在1995年入伙。與福田中心區的高樓大廈相比，蓮花村是較低矮的建築。

中原地產蓮花片區深業上城店長劉興剛表示，蓮花村之中，二村區位優勢最為明顯，前身為公務員住宅，現為大型低密度社區，緊鄰深圳市政府、圖書館、蓮花山公園、少年宮、博物館等政府、文化和休閒等設施，配套成熟。教育方面，小區有機關幼兒園、美蓮小學和蓮花中學北校區。

## 二村一房戶入場費約400萬

蓮花二村由49幢住宅組成，提供2500伙。劉興剛介紹，戶型包括42平米一房一廳、76平米兩房兩廳及84平米三房兩廳。其中一房戶售價約350萬元人民幣起（約397萬港元）。小區前身為深圳市政府公務員居住的示範小區，由於為福利購房，售價僅3萬至9萬元，每平米不到1000元，現在大概升至10萬元，政府指導價8.6萬元。其中76平米單位，南北通透，設雙露台，分別連接客廳及廚房，觀景和實用性俱備。



掃一掃 有片睇



▲蓮花二村76平米兩房兩廳戶型圖。

## 90年代在港發售 逾廿年升值13倍

蓮花片區因為有多個地鐵站和高鐵福田站，因此前往香港十分便捷，加上良好的市政、商業、文化和休閒配套，早於上世紀90年代，有樓盤在香港發售，吸引了許多港人購買，20多年來樓價升值高達13倍。

中原地產蓮花片區物業顧問王煬炯透露，港人李先生與陳先生，均在上世紀90年代末在蓮花三村購入一套96平米三房兩廳單位，兩人當時購入價是每平米5000元（人民幣，下同），現在已升值至每

平米7萬多元，漲幅達13倍。

## 港人業主高峰期佔逾20%

李先生購入單位用於養老，陳先生此前是香港和深圳兩邊住。因疫情關係，兩人同樣近3年沒有往深圳，單位現出租。李先生的單位月租7000元，陳先生出租單位月收7200元（約8157港元）。

在東莞開工廠的港人張先生，為了方便小孩上學和得到更佳的教育環境，於2013年買入蓮花二村一個面積85平米的三房兩廳單位，當時入市價為每

平米4萬元，現在已升值到每平米9.5萬元，9年累積上漲1.4倍。

王煬炯稱，早在1997年，由中海地產開發的蓮花三村海連大廈也有在香港發售，當年每平米售價8000港元，吸引很多港人購買，港人業主佔比達兩成多，後來不少港人轉售物業，如今比例降至約一成，單位樓價現已升值至每平米6.5萬元人民幣，不計匯率因素，期內漲幅達7倍。在深圳做生意的港人謝女士在1997年樓盤開賣時買入一間三房單位用於自住，偶爾回香港。

## 蓮花一村共2768伙 三公園環繞

大型社區

蓮花一村位於荷崗西路、皇崗路與彩田路交匯，西面是蓮花山公園，東面是中心公園和筆架山公園，三大公園環抱，距離僅50至100米範圍內。小區內有網球場、游泳池、籃球場、華潤萬家、美蓮小學等生活及教育配套。

## 91年交付 部分座數無電梯

中原地產蓮花片區物業顧問楊安旺表示，蓮花一村是以多層物業為主的大型社區，由48幢住宅組成，提供2768個單位。由於為早期設計的住宅，部分座數無電梯，需要樓梯上樓，也因為是

老舊小區，裝修一般，但整體乾淨整潔。

多層住宅以一梯兩戶為主，戶型大多方正實用，南北通透採光好。

屋苑中小戶型為一房一廳和兩房兩廳，面積分別為42和75平米。小區在1991年交付時，當時一套總價約20萬至30萬元（人民幣，下同），目前市場價每平米已達9萬元，而政府指導價在每平米8.03萬元。

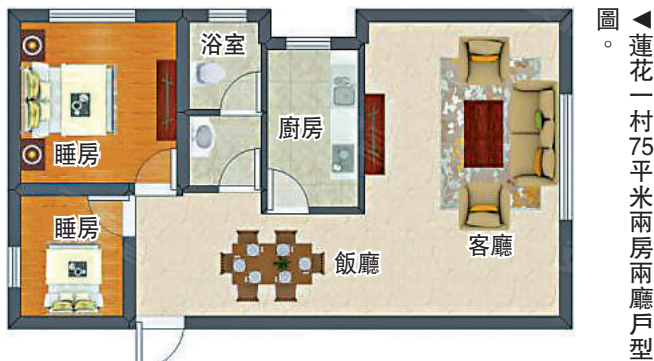
交通方面，蓮花一村距地鐵蓮花村站約5至10分鐘路程，500米範圍內有3號線、4號線和10號線3條地鐵線。此外，小區對面是深業上城綜合體，有文化、消費等眾多設施，方便市民消費。



▲中心公園是當地居民的休閒好去處。

▲蓮花一村有各類樓層物業，生活配套完善。

蓮花一村	
地址	福田區荷崗西路4001號
單位量	2768伙
主力戶型	42平米：一房一廳 75平米：兩房兩廳
市場價格	9萬元人民幣/平米
政府指導價	8.03萬元人民幣/平米
每月管理費	1元人民幣/平米



▲蓮花一村75平米兩房兩廳戶型圖。



▲蓮花三村由多幢物業組成，提供2681伙。

蓮花三村	
地址	福田區紅荔西路5002號
單位量	2681伙
主力戶型	42平米：一房一廳 78平米：兩房兩廳
市場價格	9萬元人民幣/平米
政府指導價	8.3萬元人民幣/平米
每月管理費	0.9元人民幣/平米

## 蓮花三村擁雙站優勢 主打兩房

交通完善

蓮花三村緊鄰地鐵蓮花村站，距地鐵2號線、10號線、11號線和14號線交匯的崗廈北也不遠，沿10號線僅3站即到福田口岸，前往香港十分方便，而坐2號線數分鐘到達福田高鐵路站，轉乘高鐵路到香港西九龍僅14分鐘。

## 78平米戶型近500伙

中原地產蓮花片區物業顧問楊安旺介紹，蓮花三村由多幢大樓組成，共計2681伙，其中，78平米兩房兩廳有近500伙，小區內有長福

花園和福蓮花園，均為樓梯房。

蓮花三村鄰近中心公園，小區旁邊有大型超市華潤萬家，緊鄰福中路，商業配套好，有眾多餐館和特色商店。蓮花三村也鄰近市民中心、蓮花山公園、深圳博物館、深圳市工業展覽館、市民廣場等旅遊景點，有利業主方便進行商務、文化和休閒等活動。社區還有下沙黃氏祭祖和下沙大盆菜宴習俗、涼帽、圍裙帶編織技藝和舞龍等民俗文化。

現在，蓮花三村單位市場價為每平米9萬元（人民幣，下同），政府指導價為每平米8.3萬元。



▲蓮花三村78平米兩房兩廳戶型圖。



▲蓮花三村周邊配套完善，鄰近市民中心。