

擁高鐵地鐵網 文化綠化俱備 港人置業熱門

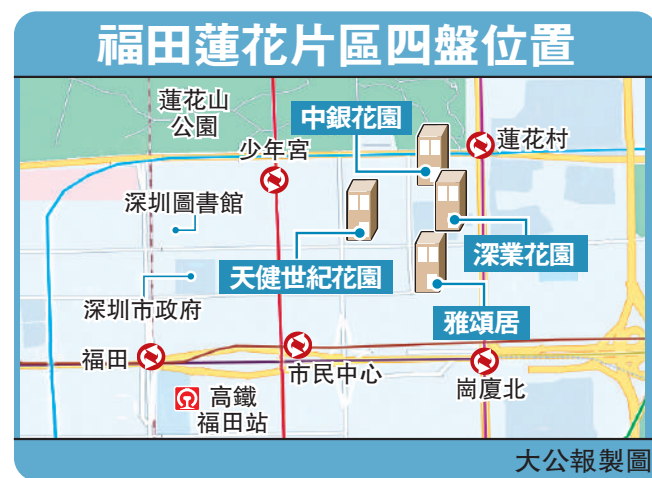
福田蓮花屋苑受捧 廿二年升值12倍

深圳福田蓮花片區處全市的政治、文化和商務中心，有蓮花山公園、筆架山公園和中心公園等大型城市公園，擁有深圳其他片區未有的優勢。在蓮花片區居住，既享受便捷的生活配套，又能感受周邊的文化氛圍，不少熱門樓盤早年吸引港人置業或投資，多個千禧年代入伙的屋苑現時仍具吸引力。其中，2000年交付的深業花園，配套齊全，當時開盤價每平米為7000元（人民幣，下同），現時政府指導價已升至每平米近9.3萬元，22年漲價逾12倍。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



▲深圳福田中央商務區甲級商廈林立，住宅物業受用家追捧。



大公報製圖

蓮花片區鄰近福田高鐵路，往香港西九龍僅14分鐘車程，與深圳形成「半小時生活圈」。以福田高鐵路為核心，周邊有地鐵站（蓮花村、少年宮、崗廈北、市民中心等）、公交車、出租車以及商業配套於一體的綜合交通樞紐，通過32個出入口與深交所大樓、廣電大廈、基金大廈、市民中心等連通，交通配套完善。片區內文化氣息濃厚，有深圳中心書城、深圳圖書館、關山月美術館等。此外，蓮花山公園、筆架山公園是區內市民假日充電休閒好去處。

片區內多個千禧年代入伙的樓盤，如深業花園、天健世紀花園等樓齡雖約20年，但仍然深受不少港人歡迎。

在2000年交付的深業花園，地處福田北商務中心區地段，緊鄰彩田路、福中路，位置優越，鄰近深圳政治、經濟、商業和文化中心。屋苑商業配套有華潤萬家、上島咖啡、九十度餐飲空間等。由於鄰近市民中心，可以享受深圳圖書館、深圳中心書城、深圳博物館等文化設施。出行方面，屋苑距地鐵3號線蓮花村站僅300米，距地鐵2號線、10號線、11號線和14號線的樞紐車站崗廈北站，同樣300米之遙。

深業花園綠化率45% 設人造沙灘

深業花園是深業集團開發及管理，佔地3.6萬平米，建築面積13.3萬平米，中心庭園面積2萬平米，綠化率達45%，擁有2萬平方米的庭園，有大面積泳池、人造沙灘、特色流水長廊、

觀景台、瀑布、空中花園，屋苑配有高級會所，內設健身室、舞蹈室、閱覽室、棋牌室、培訓中心等。

中原地產蓮花片區物業顧問王煬炯表示，深業花園由5幢高樓和5幢小高層組成，提供670伙，當年開盤價為每平米7000元，主力為三房至四房單位，包括95平米三房兩廳和140平米四房兩廳，戶型方正，南北通透，外望蓮花山景觀。

天健世紀花園距地鐵站3分鐘

至於位處海田路與福中路交匯的天健世紀花園，往地鐵少年宮站僅3分鐘路程。小區園林由香港奧亞園境師事務所設計，帶有北歐風格。屋苑配套完善，有商場、會所、泳池、網球場、兒童遊樂場等。小區鄰近蓮花山公園，步行僅需時3至5分鐘。

深業花園與天健世紀花園均鄰近天健小學、蓮花中學等教育配套。王煬炯表示，天健世紀花園分南北兩個區域，由8幢25至29層高住宅組成，共計769個單位，主力戶型是三房至四房，

面積由117至146平米。戶型採光好，東南北等三個朝向。天健世紀花園於2004年交付，當年開盤價為每平米7000元，目前市場價已急升至每平米9.5萬至10萬元，政府指導價9.3萬元。屋苑住客主要為公務員社群，以自住為大多數。



掃一掃 有片睇



深業花園

地址	福田區福中路106號
建築面積	13.3萬平米
單位量	670伙
熱門戶型	95平米：三房兩廳 140平米：四房兩廳
市場價格	9.5萬至10萬元人民幣/平米
政府指導價	9.3萬元人民幣/平米



▲深業花園95平米三房兩廳戶型圖。



▲天健世紀花園117平米三房兩廳戶型圖。



天健世紀花園

地址	福田區福中一路1013號
建築面積	14.6萬平米
單位量	769伙
熱門戶型	117平米：三房兩廳 146平米：四房兩廳
市場價格	9.5萬至10萬元人民幣/平米
政府指導價	9.3萬元人民幣/平米

地標豪宅雅頌居 每平米近14萬

位置優越

雅頌居為福田中心區標桿豪宅，由嘉里建設（深圳）發展，中原地產蓮花片區物業顧問王煬炯表示，該盤於2002年賣樓花，每平米開價1萬元（人民幣，下同），受港人垂青，至今20年，二手市場場雖升至每平米12萬元（約13.6萬港元），累積升值達11倍，但不少港人仍繼續持有單位作出租、自住或度假用途。

雅頌居由8幢高層物業組成，建築面積11.8萬平米，共提供576伙，主要戶型包括124平米三房兩廳、188平米四房兩廳、224平米四房兩廳。王煬炯介紹，單位戶型方正，南北通透，實用率高，屋苑由香格里拉酒店負責管理，2004年入伙至今18年，外觀仍然簇新。

港人住戶比例佔一成

王煬炯稱，雅頌居2002年在香港進行宣傳和發售時，吸引不少港人置業，比例高達三成。現在樓價大漲，港人住戶仍佔約一成。屋苑住戶可謂非富則貴，不少從事貿易及開設公司。

港人李先生2002年買入雅頌居一個224平米的四房大單位，當時售價為200多萬元，至今樓價已升值至逾3000萬，漲幅高達14倍。李先生仍是作自住用途，他在深圳開設公司，疫情前在

深港兩邊居住。

港人楊先生也是2002年第一批購買雅頌居188平米四房兩廳戶型，當時每平米售價1萬元。之後他居住了四五年，後來去國外發展，現在一直出租，月租為2.8萬元。

另一個港人李先生在香港開設貿易公司，他於2002年以140萬元買入雅頌居139平米三房單位，空閒時用來在深圳度假，現在因疫情便在香港沒有過來。

在深圳開投資公司的港人魏小姐，2002年購買一個188平米單位，最近幾年因為看好居住環境和良好的配套，又多購買一套224平米大戶型，目前均為自住。

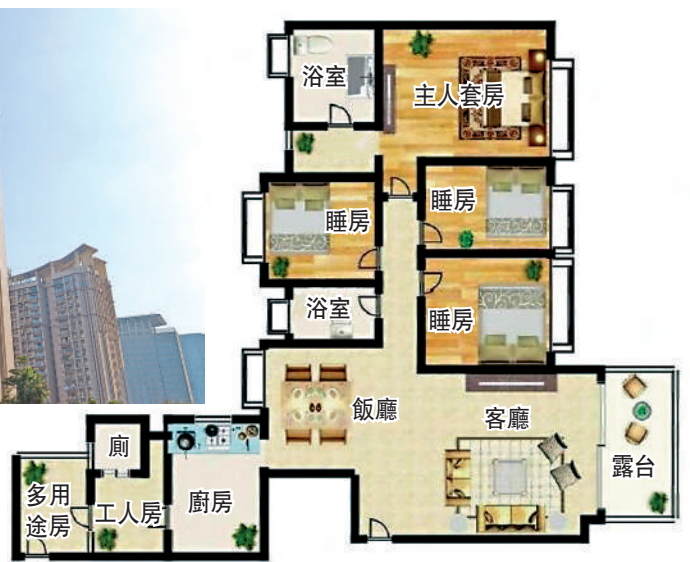
雅頌居

地址	福田區海田路1008號
建築面積	11.8萬平米
單位量	576伙
熱門戶型	124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
政府指導價	11萬元人民幣/平米



▲雅頌居樓齡雖18年，但保養完善，外觀簇新。

▶雅頌居188平米四房兩廳戶型圖。



中銀花園入場費550萬 性價比高

剛需之選

1997年建成的中銀花園，由中銀集團與嘉園實業（深圳）投資開發。雖然其紫紅色的大廈外牆引發不少市場傳聞，但能以每平米5萬至6萬元（人民幣，下同）置業福田商務中心區，對資金有限的剛需客而言是不錯的選擇。從中介網站的信息看，84平米兩房兩廳單位樓價低至487萬元（約550萬港元），99平米三房兩廳單位入場價也少於600萬元。

中銀花園由5幢住宅及2幢寫字樓構成，住宅樓高32層，提供1018個單位，面積由84至168平米，標準單位間隔由兩房兩廳至四房兩廳，另設複式及罕有的空中花園特色戶型。主力為84平米兩房可改三房戶型，以及99平米單位，適合剛需用戶。

鄰近名校 老師家長客至愛

屋苑距離地鐵10號線蓮花村站僅約200米，地鐵3號線少年宮站500米，1號線崗廈北站1.3公里，出行十分方便。周邊商業資源有華潤萬家，距離小區約400米。

教育資源完善，中銀花園鄰近不少著名學校，距離美蓮小學700米，福田中學1.6公里，南方科技大學1.8公里。此外，屋苑設有籃球場、

乒乓球場等運動設施，方便進行體育鍛煉；小區綠化率達35%，中心區域有涼亭和長椅，提升了生活閒適度。

目前中銀花園的政府指導價為每平米5.81萬元。參考地產中介網站的信息，84平米兩房單位二手放盤叫價由487萬至493萬元，99平米三房戶總價約570萬元，折合每平米叫價5.8萬元，與政府指導價相若。租務方面，84平米戶型月租約7500元，99平米月租由8500至10000元。

中介透露，現時屋苑住客多為附近學校的老師和方便孩子上學的家長客，租客則以在周邊上班的年輕白領和老師，均屬於文化水平不俗、質素較高的群體。

中銀花園

地址	福田區福中一路1006號
建築面積	8.3萬平米
單位量	1018伙
熱門戶型	84平米：兩房兩廳 99平米：三房兩廳
市場價格	6.2萬元人民幣/平米
政府指導價	5.81萬元人民幣/平米



▲中銀花園99平米三房兩廳戶型圖。

▶中銀花園為綜合式項目，5幢住宅樓高32層，提供1018個單位。

