

高速公路優化 三條新地鐵線直達深圳各區

梅林關交通網大升級 物業迎升值

深圳龍華區梅林關雖與福田區接壤，但因大山等地理阻隔，令梅林關既未能與福田區連成一體，又未能和龍華新區形成有效聯動，所以樓盤交投較疏落，造價低水。不過，有代理稱，梅林關將被打造成為深圳中心區後花園，物業身價勢大幅飆升。

大公报記者 毛麗娟深圳報道

1982年，深圳特區與非特區之間設立了長約83.5公里的管理線，俗稱「二線關」，梅林關是其中一個關口。由於梅林關口影響了片區交通規劃的整體性，樓盤幾乎分布各個角落，頗有不成氣候的感覺。因此，梅林關片區樓盤交投較淡靜，總價相對較低，不過部分屋苑因擁有山景或湖景，受追求清靜環境買家的歡迎。

在梅林關片區，梅觀路的西側有書香門第·上河坊、萬科金域華府、鑫海公寓、龍光·玖龍璽、龍澤苑等屋苑，東側有豐澤湖山莊、星河丹堤花園、溪山美地園、民樂花園等樓盤。

山頂建展覽館 勢成地標景觀

目前，梅林關片區已在新一輪深圳市級國土空間規劃中被納入為深圳都市核心，相關地皮被收回後，將優先用於高端產業、優質公共服務配套等用途，有效提升片區整體發展。

乐有家地產梅林關片區置業經理江濱表示，梅林關片區的新規劃內容，包括科學開發梅林關口岸約70公頃用地，以梅觀高速市政化改造、皇崗路地下改造為契機，優化皇崗路、梅觀路、南坪快速等高速路網連接，部分建設雙層連接空中走廊，形成立體交通網。另外，在梅林關片區大腦殼山頂建設特區一體化展覽館、改革開放成就展覽館等，並打造登山公園，形成地標性景觀點，打造龍華公共IP形象。

江濱指出：「這意味着升級改造完成後，梅林關片區的市容、市貌及居住體驗將會大大提升，屆時會有中心區後花園的感覺。」

資料顯示，2013年梅林關開始改善交通；2015年深圳二線關交通綜合改善工程啟動，關口8條行車道上減速帶及20個檢查崗亭被陸續拆除；2020年8月深圳地鐵6號線梅林關站開通。

目前，梅林關匯聚多條地鐵線路，

除了已開通的4號線和6號線外，正在建設中的22號線、27號線、21號線也將穿過梅林關，直達南山區、福田區腹地。其中，22號線還將貫穿深圳東西南北，承擔福田主中心對龍華區和東莞等地區的輻射帶作用，串聯起福田、龍華、龍崗乃至東莞，有助推動沿線土地、物業價值提升。

若要在梅林關置業，德祐地產置業經理孫加成提醒，由於一些戶型在開發時被做成雙拼房，需要兩個房產證才能買一個單位，所以買家要注意單證、雙證的區別。

單證和雙證的戶型造價也有差異，以2008年開盤的萬科金域華府為例，一個單證的89平米戶型，加上贈送面積合共115平米，業主報價995萬元（人民幣，下同），每平米售價8.65萬元；而雙證的143平戶型，需要兩個購房名額，業主最新報價1060萬元，每平米售價7.4萬元。



▲龍華區梅林關將會大變身，優化梅觀路等快速公路網，交通將會更暢順。



大公报製圖

萬科金域華府規模巨 十五年漲價9倍

萬科金域華府	
地址	龍華區梅林關十一號支路121號
開發商	深圳萬科房地產
建築面積	18.9萬平米
單位量	2203伙
主打戶型	64平米：兩房兩廳
	86平米：三房兩廳
	89平米：三房兩廳
市場價格	9萬至9.5萬元人民幣／平米
政府指導價	8.12萬元人民幣／平米

鐵路屋苑 梅龍關片區大型屋苑萬科金域華府由深圳萬科開發，鄰近地鐵4號線白石龍站，樓盤於2008年開售，當時每平米售價8000至9000元（人民幣，下同），目前已大幅升值到每平米8萬至9萬元，15年累漲9倍。

戶戶贈送面積 可作儲物室

萬科金域華府分兩期發展，由22幢物業組成，建築面積18.9萬平米，提供2203個單位，面積由64至143平米，每個戶型設有贈送面積，可以是儲物室或書房，也能作為一間睡房之用。貝殼地產旗下微地產置業經理羅小姐介紹，萬科金域華府一期以89平米戶型為主，連贈送的實際面積115平米，售價主要介乎810萬到820萬元；二期以86平米戶型為主，連贈送的實際面積有120平米，業主報價在870萬到900萬元之間。

戶型以南北朝向為主，客廳露台均呈長方形，外望開揚景觀。單位面積寬敞，每間睡房可放置1.5米闊雙人床，在當下已經沒有贈送面積的新盤市場，顯得難能可貴。羅小姐表示，把贈送面積算進去，萬科金域華府的總價是可以接受的。

萬科金域華府小區綠化率38%，有多個活動空間，配置各類體育活動和兒童遊樂設施。每座配有入戶大堂，供住戶休息。項目自身配套方面，屋苑基座商場涵蓋超級市場、水果店及餐廳，滿足日常生活。

►萬科金域華府89平米三房兩廳連儲物室戶型圖。



▲萬科金域華府分兩期發展，共提供2203個單位，戶型以南北朝向為主。

書香門第·上河坊設商業街 攻細單位

書香門第·上河坊	
地址	龍華區梅林關金龍路5號
開發商	鵬寶東物業
建築面積	11.2萬平米
單位量	1153伙
主打戶型	38平米：一房一廳
	51平米：兩房一廳
	65平米：兩房兩廳
市場價格	8萬元人民幣／平米
政府指導價	7.35萬元人民幣／平米

時尚小區 書香門第·上河坊是集城市低密度精品住宅、特色商業文化步行街為一體的大型低密度屋苑，由深圳市鵬寶東物業發展，於2009年入伙，距離地鐵4號線民樂站僅200米。屋苑由曾打造香港迪士尼樂園的國際建築設計公司RTKL設計，精心建造具地中海風情，集休閒、浪漫為一體的國際時尚小區。

屋苑最大特色是樓下配置商業街區，分為內外街和五大主題廣場，商舖天台是公共休憩空間及綠化地帶，讓住戶享受寬敞的室外空間，景觀、樓宇間距的舒適性得到大大提高。

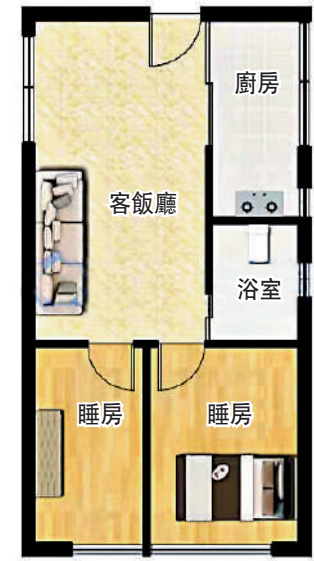
一房入場費350萬

書香門第·上河坊建築面積11.2萬平米，由4幢高層住宅組成，提供1153個單位，面積由28至87平米，主打細戶型，間隔實用，戶戶三面採光。屋苑擁有600平米的豪華會所，設有私人雪茄房、私人商務中心等，配置媲美酒店的物業管理服務。

乐有家地產置業經理王先生介紹，書香門第·上河坊第一期包括87平米三房兩廳單位，每平米售價8萬元（人民幣）左右；第二期主力為細單位，包括38平米一房一廳、51平米兩房一廳，65平米兩房兩廳戶型。以每平米8萬元計算，38平米單位總值約300萬元（約350萬港元）。



▲書香門第·上河坊設有商業街區，飲食、消閒、玩樂齊全。



▲書香門第·上河坊為結合休閒與浪漫的國際時尚屋苑。

龍光·玖龍璽位處地鐵上蓋 四房受捧

龍光·玖龍璽	
地址	龍華區梅林關白石龍地鐵站C出口
開發商	金駿房地產
建築面積	18.7萬平米
單位量	1496伙
主打戶型	83平米：三房兩廳
	88平米：四房兩廳
	137平米：五房兩廳
市場價格	9萬至9.5萬元人民幣／平米
政府指導價	9.05萬元人民幣／平米

交通便利 龍光·玖龍璽在梅林關片區左側，位處地鐵4號線白石龍站上蓋，一站直達深圳北站，五站到市民中心。經深圳北站乘坐高鐵，便捷通達內地及香港。屋苑周邊公路網發達，新區大道、梅龍路、南坪快速等多條快速路圍繞，快速通達南山及福田。

2016年建成的龍光·玖龍璽，建築面積18.7萬平米，共11幢物業，單位1496伙。該盤於2015年賣樓花時，每平米售價約5萬元（人民幣，下同），如今二手價每平米9萬元左右。屋苑主力戶型包括83平米三房兩廳、88平米四房兩廳及137平米五房兩廳，其中以四房戶最受市場歡迎。

小區配套齊全 購物便利

龍光·玖龍璽自置3.7萬平米商業配套，包括小區東北的商場，地鐵有出口連接項目商場及住宅大廈基座，全天候直達居所。屋苑周邊亦有續果空間、星河COCO City、上河坊、中航九方等購物中心。小區配有幼兒園、醫療服務中心、超級市場、會所、老年人照料中心等，生活非常便利。

項目周邊教育配套資源完善，包括白石龍幼兒園、書香小學、潛龍學校、民樂小學，項目西南側200多米處為深圳外國語龍華分校（包括小學、初中和國際部）。



▲龍光·玖龍璽88平米四房兩廳戶型圖。



▲龍光·玖龍璽於2016年建成，共11幢物業，二手盤每平米售價約9萬元人民幣。