

# 地鐵直達福田口岸 北環大道貫通全市 深圳梅林樓盤交通便利 港人熱捧

深圳福田梅林片區緊鄰市中心，地鐵4號、9號和10號線穿梭區內，毗鄰深圳三大主幹道之一的北環大道，交通便利。梅林擁有山景和水庫等天然景觀，吸引不少香港人買樓自住或收租投資。其中，由香港設計師打造的綠景虹灣，面積51平米細兩房單位入場費約450萬元（人民幣，下同），符合在福田置業上車需求。

大公報記者 李昌鴻深圳報導

梅林片區交通便利，北環大道緊貼片區南部，可以快速前往羅湖、福田、南山寶安和龍華等；地鐵4號線和10號把福田、龍華、龍崗南北方向連接起來，而且均直達福田口岸，約10多分鐘即可回港；轉地鐵3號線可以直達福田高鐵站，僅14分鐘到香港西九龍。在梅林片區也可乘坐地鐵4號線前往深圳北高鐵站，快速通往全國各地。此外，地鐵9號線將梅林片區與文錦渡口岸和前海便捷連接，市民無論出入境還是前往前海工作、商務公幹等，均十分便利。

## vivo榮耀等巨企落戶

上梅林擁有城市綜合體卓越匯購物中心和新一代產業園，周邊已是一派嶄新氣象，並且有vivo、榮耀在內的多家大型企業進駐，有一定產業支撐。教育方面，福田區實驗教育集團開辦的梅香學校，是九年一貫制學校，佔地2.34萬平米，建築面積4.88萬平米，辦學規模為54個班，方便周邊居民的孩子上學。

深圳中原地產梅林片區客戶經理

寇常在表示，綠景集團開發的綠景虹灣，2018年交樓，是梅林片區最新的樓盤。屋苑毗鄰北環大道，與地鐵9號線梅景站無縫接駁。在梅景站僅需3站到10號線孖嶺站，不到20分鐘可到福田口岸，也可以坐4號線前往福田口岸，需時僅約15分鐘。

## 綠景虹灣入場費515萬

綠景虹灣是由香港設計師打造，共7幢46層高住宅，提供1932伙，面積51至191平米，戶型多元化，間隔由兩房至五房，以兩房和細三房為主。項目綠化率46%，最大優勢是車位充足，高達2500個，而且自設6萬平米的佐嶺虹灣購物中心，住戶不用走出屋苑，已滿足吃喝玩樂等需求。

該屋苑二手市場價為每平米8.9萬至10.05萬元，政府指導價為8.87萬元，單位入場費約450萬元（約515萬港元）。



掃一掃 有片睇



▲綠景虹灣主打兩房和細三房單位。

綠景虹灣	
地址	福田區下梅林北環大道6098號
發展商	深圳市綠景房地產
建築面積	36.8萬平米
單位量	1932伙
熱門戶型	51平米：兩房兩廳
	64平米：兩房兩廳
	87平米：三房兩廳
市場價格	8.9萬至10.05萬元人民幣/平米
政府指導價	8.87萬元人民幣/平米



▲綠景虹灣87平米三房兩廳戶型圖。



▲綠景虹灣由7幢高層住宅組成，提供1932個單位。

## 綠景虹灣樓齡新 五年升值38%

### 熱門樓盤

綠景虹灣位置優越，吸引不少港人購入作自住及放租用途。深圳中原地產梅林片區客戶經理寇常在表示，福田梅林片區交通方便，近年較新盤落成，不少港人轉而購入半新盤綠景虹灣，主要為面積51至70平米的兩房和細三房，目前51平米單位月租7000至8000元（人民幣，下同），70平米戶型月租由1萬至1.2萬元。

寇常在指出，綠景虹灣樓齡僅5年，由於距離深圳市民中心和福田商務中心區僅兩三個地鐵站，自行車10分鐘可達，十分方便，因而吸引港人買入作投資用途。

### 兩房月租逾九千元

港人張先生在香港從事進出口貿易，2017年以400多萬元買入該盤51平米兩房單位，入伙後一直出租，5年累計租金收益逾40萬元，

該單位目前市價550萬元，期內升值150萬元或38%。

從事股票投資的港人李先生，2017年以約500萬元買入綠景虹灣一個面積64平米兩房單位，並一直出租，月租收入8000多元（逾9100港元）。

港人王女士在香港工作，因經常往深圳出差，故於2017年以398萬元買入綠景虹灣51平米兩房作為自住，方便深港兩地往返。



## 福田梅林片區三盤位置



▲凱豐花園二期單位戶型多元化，面積由30至108平米。

▶凱豐花園分兩期發展，第二期由3幢高層住宅組成。



## 凱豐花園性價比高 最平310萬

### 剛需樓盤

凱豐花園鄰近北環大道和地鐵10號線孖嶺站和4號線上梅林站，為熱門剛需上車盤，面積30平米的開放式單位入場費僅270萬元（人民幣，下同）（約310萬港元）。

### 一期無電梯 二期戶型多樣

深圳中原地產梅林片區客戶經理寇常在介紹，凱豐花園共分兩期，一期於1998年入伙，建築面積2.6萬平米，由4幢不設電梯的低層住宅組成，共提供187伙，以兩房為主；二期於2006年交樓，建築面積5.6萬平米，由3幢18層高電梯住宅

組成，共668伙。屋苑交通方便，距離地鐵孖嶺站僅200米。二期戶型多元化，面積介乎30至108平米，間隔由開放式至三房兩廳，大多數單位設有露台，光線充足，通風良好。

凱豐花園二手市場價為每平米8.9萬元，政府指導價每平米7.6萬元。面積44平米一房兩廳單位售價390萬元，74平米三房兩廳560萬元有交易。

屋苑周邊生活配套完善，附近有梅林醫院、翰嶺社區健康服務中心和深圳市社會福利中心康復醫院等；教育方面有翰林實驗學校、梅華小學和梅麗小學等，幼兒園有翰林幼兒園、匯龍幼兒園、卡通城幼兒園等。



▲凱豐花園74平米三房兩廳戶型圖。

凱豐花園二期	
地址	福田區上梅林凱豐路8號
發展商	深圳凱豐特種汽車工業
建築面積	5.6萬平米
單位量	668伙
熱門戶型	30平米：開放式
	44平米：一房兩廳
	74平米：三房兩廳
市場價格	8.9萬元人民幣/平米
政府指導價	7.6萬元人民幣/平米



▲尚書苑於2005年入伙，為福田梅林片區熱門二手屋苑。

▲尚書苑提供833伙，長形客廳設計，間隔方正實用。

## 尚書苑鄰近地鐵站 二手交投旺

### 熱門選擇

尚書苑位於梅山街與梅林路交匯處，於2005年入伙，建築面積5.6萬平米，由4幢18至22層高住宅組成。屋苑配套設施成熟，樓下是公車站，鄰近地鐵9號線梅景站及北環大道，交通方便，為梅林片區熱門屋苑，平均每月均錄得二手成交。附近有福田農批市場，以及各類教育及生活配套。

### 間隔實用 面積35平米起

尚書苑共提供833個單位，面積由35至88平米，間隔介乎開放式至三房兩廳，配備大露台，戶型方正，實用率高。屋苑3樓設有空中花園，場

地開闊，適合小孩玩耍，長者休閒散步。

深圳中原地產梅林片區客戶經理寇常在透露，尚書苑周邊教育配套充足，緊鄰梅林一村，有梅林幼兒園、機關第三幼兒園、梅香學校和梅園小學等。商業配套方面，鄰近有6萬平米的佐嶺虹灣購物中心，購物消閒十分便利。不過，屋苑缺點是環境有點嘈雜。

寇常在表示，尚書苑位置方便，深受買家歡迎，單位二手市場價為每平米8.5萬至10.05萬元（人民幣，下同），政府指導價為每平米7.4萬元，開放式單位售價低於300萬元，買家可以輕鬆上車。

尚書苑	
地址	福田區下梅林梅林路110號
發展商	君豪實業發展（深圳）
建築面積	5.6萬平米
單位量	833伙
熱門戶型	35平米：開放式
	62平米：兩房兩廳
	88平米：三房兩廳
市場價格	8.5萬至10.05萬元人民幣/平米
政府指導價	7.4萬元人民幣/平米



▲尚書苑88平米三房兩廳戶型圖。