

產業升級便利就業 地鐵直達福田口岸 梅林樓盤熾熱 交投居深圳三甲

深圳福田區梅林片區交通方便，快速通達全市各區，而且坐擁梅林山和梅林水庫天然景觀，適合追求靜中帶旺的置業人士。區內大型項目梅林一村於2000年入伙，共有6840個單位，入住人口達3萬，配套齊備，因而連續15年二手成交率高居深圳前三名，當中以大單位較受市場歡迎。

大公報記者 李昌鴻深圳報導

梅林片區北靠梅林山，南倚北環大道，東西兩旁分別為觀梅路和福龍路，駕車人士可快速前往福田、羅湖、南山、寶安和龍崗等區。區內有4條地鐵線貫通，其中4號線和10號線南向終點站為福田口岸；9號線東向文錦渡口岸，西向前海；值得一提的是，由4號線上梅林站出發，3個站即到深圳北高鐵路站，快速通達全國。

梅林片區迎來產業升級的利好優勢，方便居民就近就業。福田區大力推進環CBD高端產業帶，打造高品質先鋒城區。位於梅林片區的福田新一代產業園，有大數據、雲計算、物聯網為代表的新一代信息技術產業；以航空航天、高端裝備為代表的特色產業；以新能源、生物醫藥等為代表的新興產業，龐大產業集群重點發展電子信息、生物醫藥、智能裝備、汽車零部件、新材料等，推動高質量創新發展。

梅林一村共6840伙 人口逾3萬

深圳中原地產梅林片區客戶經理寇常在表示，深圳大型成熟社區梅林一村，由香港設計師打造，於千禧年入伙，是當時的亞洲第一村，佔地38.4萬平米，建築面積80萬平米，共有13個區96幢住宅，提供6840個單

位，入住人口達3萬之多。小區原開始作為政府官員福利房，後來通過市場化可以自由轉讓，當中以面積89至147平米的大單位受買家追捧，間隔由三房至四房，政府指導價為每平米7.79萬元（人民幣，下同），市場價為每平米7.5萬至10萬元。

他表示，小區住宅有9層、18層及32層高，單位間隔方正，採光充足。購物消閒配套完善，有籃球場、游泳池、華聯超市、家樂福超市和福田農批市場。交通方面，鄰近地鐵9號線下梅林站，2站到上梅林站轉乘4號線，或3站到孖嶺站轉乘10號線，即可到福田口岸，十分便捷。教育方面，有梅林幼兒園、深圳中學梅香學校、梅園小學等。

小區鄰近梅林水庫，景觀好，並且有登山道，直達南山西麗大學城，時間約一個半小時。小區附近也有蓮花山、中心公園等3個公園。

由於梅林一村配套設施完善，單位間隔實用，造價合理，成為剛需客心水之選，二手成交活躍，連續15年高居深圳前三名。



扫一扫 有片睇



▲梅林一村於千禧年入伙，規模龐大，是當時的亞洲第一村。
大公報記者李昌鴻攝

▲梅林一村89平米三房兩廳戶型圖。



梅林一村	
地址	福田區下梅林梅林路148號
發展商	深圳市住宅局
佔地面積	38.4萬平米
建築面積	80萬平米
單位量	6840伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳 98平米：三房兩廳 147平米：四房兩廳
市場價格	7.5萬至10萬元人民幣/平米
政府指導價	7.79萬元人民幣/平米



▲梅林一村以面積89至147平米的大單位較受歡迎。

港人買梅林住宅 十年勁賺10倍

前景看俏

福田區梅林片區交通方便，深圳中原地產梅林片區客戶經理寇常在在分享港人在區內置業的個案。有港人2006年購入翰嶺院，持貨10年勁賺10倍；有投資者看好片區前景，疫情前購入單位自住至今。

港人黃先生2006年購入翰嶺院一個三房兩廳單位作投資，作價70萬至80萬元（人民幣，下同）。當時作為梅林區的新樓，不但景觀佳，而且交通配套完善，當2016年看到樓價勁升10倍，便轉手獲利，收益可觀。

交通便利 自住投資皆宜

港人林先生、吳先生分別在疫情前購入梅林一村單位，一方面是往返香港便捷，也看中區

周邊的環境和山景資源。

林先生由於看中梅林一村配套完善，交通方便，加上坐擁優美山景，以逾十萬元購入該盤一個頂樓複式單位。他表示，由小區開車，一個燈位即可上北環大道；公共交通方面，由地鐵9號線下梅林站，兩站即到上梅林站，轉乘4號線或由孖嶺站轉乘10號線，10多分鐘迅速抵達福田口岸，往返香港便捷。

至於經常往返深港兩地的吳先生，以1180萬元購入梅林一村面積逾120平米的頂層複式，他看好小區配套佳，適合自住和養老。

港人劉女士在香港上班，是跨境家庭，為了子女學習和父母養老，早前以750萬元購入梅林一村一個98平米三房單位，主要是樓價合適。

福田梅林片區三盤位置



大公報製圖



▲翰嶺院戶型選擇多，間隔由開放式至五房。



▲翰嶺院106平米三房兩廳戶型圖。

翰嶺院間隔多元化 主打三房戶

剛需樓盤

翰嶺院位於彩田北路東側，於2006年入伙，佔地7萬平米，建築面積18.4萬平米，由17幢28層高住宅組成，共計1280伙。深圳中原地產梅林片區客戶經理寇常在介紹，翰嶺院為大型成熟社區，地積比率僅2.6倍，綠化率35%。

項目戶型多元化，單位面積由25平米的開放式至155平米的五房均有選擇，當中以三房單位為主，間隔方正，南北通透。

翰嶺院交通配套方便，距離地鐵10號線孖嶺站及6號線翰嶺站不足500米，搭乘地鐵快速通達全市。屋苑西鄰福田中心區，有政府辦公樓、出入境大廳；附近有梅林最大商業綜合體卓越城商園，名店林立。

教育方面，小區旁有9年制翰嶺實驗中小學外，附近有翰林幼兒園、匯龍幼兒園、深圳卡通城幼兒園、翰林學校、梅華小學和梅麗小學等幼兒園及小學，校網完善。生活配套佳，小區附近有梅林醫院、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。商業方面還有華南超市、天虹商場、翰林果菜超市、萬家歡超市、民惠超市等。

二手叫價逾900萬

寇常在透露，翰嶺院市場價每平米8萬至11萬元（人民幣，下同），政府指導價7.61萬元。據地產中介資料，翰嶺院106至111平米三房戶，叫價800萬至845萬元（約913萬至965萬港元）。



▲翰嶺院由17幢住宅組成，提供1280伙。
大公報記者李昌鴻攝



▲水木瀾山89平米三房兩廳連書房戶型圖。



▲水木瀾山於2008年入伙，提供488個單位。

水木瀾山綠化率35% 享山園雙景

配套齊全

水木瀾山南臨梅林車管所、東向梅觀高速及銀湖山、西鄰合正逸園，南面及西面向市中心，視野開闊，景觀資源豐富。樓盤自帶室外泳池、會所、基座商舖等。周邊配套完善，醫院有北京大學深圳醫院，教育方面有翰嶺實驗中小學、梅華小學、梅麗小學、翰林幼兒園等；購物商場有天虹商場、佳華超市等；銀行方面有中國銀行、招商銀行、建設銀行等。

深圳中原地產梅林片區客戶經理寇常在表示，水木瀾山建築面積6.5萬平米，共有兩幢住宅，分別樓高31層及34層，共488個單位，面積74平米起，間隔由兩房至三房。小區於2008年入伙，整體比較新，綠化率35%。

設計方面，由於佔地狹長，在規劃時將兩幢住宅坐落於同一基座之上，一南一北錯開布置，首層架空，以求中心庭院面積達到最大化，結合室外泳池、綠化園林等，為業主創造舒適優美的休閒環境。

人性化設計 室外活動空間私密

兩幢物業主朝西南，視野開闊，並可以享有山景、園景，將東側梅觀路造成的噪聲干擾降至最低。西北角行人主入口有意抬高2.5米，使業主的室外活動空間相對私密。

水木瀾山車位共333個，車位配比为0.7，比較緊張。單位政府指導價為每平米7.86萬元（人民幣，下同），市場價8.5萬至10萬元。

翰嶺院	
地址	福田區上梅林彩田北路7024號
發展商	深圳市利豐房地產
佔地面積	7萬平米
建築面積	18.4萬平米
單位量	1280伙
熱門戶型	77平米：兩房兩廳 106平米：三房兩廳 111平米：三房兩廳
市場價格	8萬至11萬元人民幣/平米
政府指導價	7.61萬元人民幣/平米



▲水木瀾山兩幢住宅坐落同一基座，一南一北錯開布局。
大公報記者李昌鴻攝

水木瀾山	
地址	福田區上梅林梅東三路2號
發展商	深圳市天居置業
佔地面積	0.9萬平米
建築面積	6.5萬平米
單位量	488伙
熱門戶型	74平米：兩房兩廳 89平米：三房兩廳 131平米：三房兩廳
市場價格	8.5萬至10萬元人民幣/平米
政府指導價	7.86萬元人民幣/平米