

# 深交通樞紐中心 文化特色產業聚集區 布吉新城發展提速 樓市受關注

自深圳市地鐵14號線去年10月底開通後，福田中心區與坪山區的時空距離大幅拉近，而龍崗區布吉街道作為14號線重要節點之一，緊鄰羅湖和地鐵3號、5號、14號線及深圳東火車站。目前龍崗區正在規劃打造布吉新城，成為深圳建設國際一流都市核心區重要組成部分。隨着布吉新城的建設，加之便捷的交通，包括鄰近羅湖北高鐵站等優勢，該區持續受到港人關注。片區內由萬科開發的萬科紅，一房一廳40平米中小戶型，總價約240萬元（人民幣，下同，約合274萬港元），港人可以輕鬆上車。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

布吉新城位於龍崗區西部，南接羅湖、福田、西臨阪雪崗科技城、北靠甘坑新鎮，總規劃面積10.88平方公里。作為龍崗區的戰略門戶地區，布吉新城擁有全國性客運鐵路樞紐的深圳東站，匯聚已運營的地鐵3、5和14號線，而正在規劃建設的17號和25號線穿城而過，因此交通十分便捷。目前，龍崗區正將布吉街道打造成為深圳建設國際一流都市核心區重要組成部分，集「站城一體」的樞紐中心、24小時活力的商貿中心、文化特色產業聚集區、多元融合的宜居家園為一體的樞紐活力新城。

## 鄰近羅湖北高鐵站

深圳東站未來還將規劃承接部分高鐵、動車作業，目前深圳市正研究在該站布局1至2條城際線或軌道快線，深圳東站將成為「普速+高鐵+動車+城際+城軌」的綜合性軌道交通樞紐，布吉新城迎來樞紐帶動發展機遇。

布吉新城還強化與羅湖對接，鄰近羅湖北高鐵站，該片區正在構建「一心+兩軸+多節點」的城市總體空間布局。既以東站為核心的TOD（以公共交通為導向的開發）圈層複合開發片區；以布吉大道功能為主軸，文博宮大芬文化休閒軸；以軌道站點為依託形成的綜合開發節點。

萬科紅位於布吉羅崗中心商貿區核心範圍內。項目於2011年開盤，當時價格為每平

米1.5萬元，現在已升至每平米逾5萬元。中原地產萬科紅店長蔡勇財表示，萬科紅共有四期，其中一、二和四期為住宅，三期為公寓。項目共有13棟高樓，層高為32層，共計有3300戶，主力戶型包括30至70平米單房、一房一廳和兩房。萬科紅戶型方正，南北通透，由萬科物業管理。一、二期政府指導價為每平米5.9萬元，四期為每平米5.69萬元。萬科紅的優勢是停車位充足，佔地達到約一比一，這是許多樓盤難以企及的。小區綠化率為35%，目前萬科紅成交價與政府指導價接近。

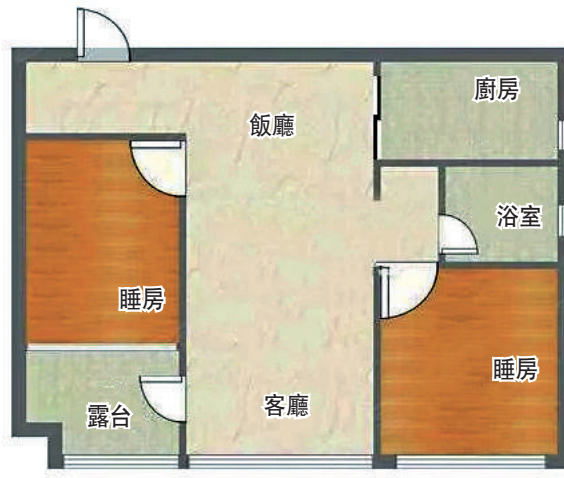
## 萬科紅主打中小戶 提供3300伙

蔡勇財稱，萬科紅為成熟物業，在交通、商業、教育等配套方面均比較好，離地鐵5號線百鶴龍站僅300米，距離布吉地鐵站和深圳東站僅700至800米，匯聚了3、5和14號線，前往羅湖、福田、龍崗、龍華等十分便捷。教育方面，萬科紅的學區房包括百合世紀小學、賢義外國語九年一貫制學校和知名的私立百合外國語學校。

商業方面，萬科紅有面積達到6萬多平米的華潤萬象匯，沃爾瑪商超和自帶萬科紅生活廣場。



▲龍崗區正在規劃打造布吉新城，成為深圳建設國際一流都市核心區重要組成部分。



▲萬科紅89.1平米兩房戶型圖。

▲萬科紅戶型方正，南北通透。

萬科紅	
地址	錦龍路與惠康路交匯處
主力戶型	30至70平米： 單房、一房一廳、兩房
政府參考價	一、二期： 5.9萬元人民幣/平米
市場價格	與政府指導價接近
優勢	離地鐵5號線百鶴龍站僅300米，距離布吉地鐵站和深圳東站僅700-800米

大公報記者李昌鴻整理



▲萬科紅以其大型成熟小區和便捷的交通吸引不少買家。大公報記者李昌鴻攝



▲萬科紅戶型方正，南北通透。

## 港人布吉置業 19年升值12倍

### 投資有道

上世紀末羅湖是深圳的市中心，布吉就成為了羅湖的後花園，港人經羅湖口岸北上布吉方便，那時有不少港人便在布吉置業。有港人持貨19年，單位已升值了12倍。

中原地產萬科紅店長蔡勇財表示，上世紀九十年代末，龍珠花園開發商就在香港推廣，以港幣出售，彼時60多平米單位售價僅約20萬元（人民幣，下同），因此吸引了大量的港人購買，港人購入單位的佔比更一度達到六成。至今，不少港人已將單位變現轉手，現在香港業主佔比不到一成。

蔡勇財分享了許多港人購入龍珠花園持貨逾10年後轉手套現獲利個案。港人鄭先生在龍珠花園開盤時買入一大戶型，價格約30多萬港元，持有16年後，於2015年以250萬元轉手，賺了七倍

多。港人黃先生於2007年以30萬元多一點，購買了龍珠花園一套二手房，108平米，並於2019年轉手，賣了380萬元，12年賺了近12倍。

港人張女士一手以20多萬買入60.4平米兩房，堅守19年後，2018年以260萬元轉手，升值了12倍。她是先買來用於自住，後來才轉手出售。

布吉地鐵、公交網絡十分便捷，區內多個樓盤已較入伙時升值數倍。港人盧先生於2005年買入龍威花園，當時價格僅30多萬元，後來要回香港，2019年轉手賣了300萬元，14年升值了9倍。

此外，港人吳女士2014年買入萬科紅四期89平米三房，用於投資，當時價格為180萬元，2019年轉手，賣了650萬元，短短5年升值了2.6倍，剛好她趕上了深圳房價暴漲的黃金時期。



掃一掃 有片睇

## 龍威花園2房戶 275萬入場

### 配套齊全

龍威花園位於布吉地鐵口附近，區內和周邊教育資源豐富。中原地產萬科紅店長蔡勇財表示，龍威花園於2003年入伙，當時價格為每平米2000多元（人民幣，下同），目前，樓盤一、二期政府指導價均為每平米4.09萬元，市場價與指導價接近。樓盤入手門檻低，58平米兩房總價僅約240萬元（約275萬港元）。

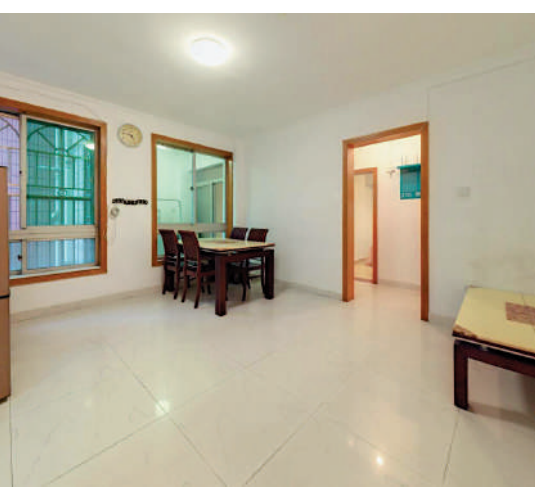
龍威花園分兩期，共有20棟樓提供864戶。該小區一期是樓梯房，共計有8層；二期為小高層，共計15層。戶型包括58平米的兩房和68平米的兩房，73平米的小三房等。

蔡勇財介紹，龍威花園優勢是離布吉地鐵站和深圳東站近，3、5和14號線匯集，並且距離僅約300米，交通方便。教育方面，龍威花園自帶雙語幼兒園；樓盤鄰近九年制木棉灣中小學、深圳外國語學校龍崗分校初中部、春蕾小學、布吉中心小學等。商業方面，項目共享周邊商業，底層自帶數千平米商業，可以滿足業主日常生活消費購物需求。醫療方面，龍威花園鄰近布吉人民醫院龍珠社康中心、布吉醫院羅崗社康中心。銀行網點方面，小區附近有平安銀行、中國銀行、招商銀行等。



▲龍威花園59.9平米兩房戶型圖。

網絡圖片



▲龍威花園共有兩期20棟樓，提供864個單位。

龍威花園	
地址	布吉街道京南路與中元路交匯處
主力戶型	58至68平米：兩房 73平米：小三房
政府參考價	4.09萬元人民幣/平米
市場價格	與政府參考價接近
優勢	鄰近3號線布吉站，三條地鐵線匯聚，交通便捷

大公報記者李昌鴻整理

## 龍珠花園交通便利 剛需首選

### 出行方便

對於1999年入伙的龍珠花園，中原地產萬科紅店長蔡勇財認為，項目最大亮點是出行方便，是剛需首選樓盤。

蔡勇財介紹，龍珠花園共分3期，分別為A區的龍鳳閣、龍鳳閣、龍威閣、龍騰閣、龍祥閣、龍珠閣和B區1至6棟，C區7至11棟。兩房戶型分別為52.42平米、54平米、58.56平米、60.4平米和70.89平米等，共計有4600戶，最典型戶型是60.4平米兩房。

蔡勇財表示，龍珠花園交通便利，距離布吉地鐵站和深圳東站僅150米，地鐵3、5和14號線匯集，前往羅湖、福田、龍崗等地十分方便。樓盤自帶泳池、籃球場、健身房和社區醫療；教育方面，龍珠花園有九年制木棉灣中小學。

商業方面有龍珠商城，面積達2萬至3萬平米，可以滿足龍珠花園居民的日常生活需求。

龍珠花園優勢是戶型方正，個別戶型南北通透，綠化率有三成。最初開盤時每平米均價2000多元（人民幣，下同），目前樓盤的政府指導價為每平米3.78萬元，成交價與指導價接近，惟停車位不足。



▲龍珠花園60平米兩房戶型圖。

網絡圖片



▲龍珠花園交通便利，總價低。

大公報記者李昌鴻攝



▲戶型方正正是龍珠花園的優勢。

網絡圖片

龍珠花園	
地址	深惠路與龍珠路交匯處，布吉鎮南門墩旁
主力戶型	52至70平米：兩房
政府參考價	3.78萬元人民幣/平米
市場價格	與政府參考價接近
優勢	鄰近3號線布吉站，三條地鐵線匯聚，交通便捷

大公報記者李昌鴻整理