

位處羅湖北交通樞紐 匯聚AI生命健康等產業 清水河打造總部新城 樓市看俏

深圳羅湖區大力將清水河片區規劃打造為總部新城，成為高新企業聚集總部基地和大梧桐新興產業帶，聚焦人工智能生命健康和信息技術等新興產業。地鐵14號線、深汕高鐵和規劃的17號線和25號線均在清水河羅湖北站交匯，加上就近地鐵3號線，便捷的交通和優越的發展前景，吸引港人置業。作為剛需盤的龍園山莊，三房戶總價不到500萬元（人民幣，下同），對港人上車甚為吸引。

大公報記者 李昌鴻深圳報導

清水河佔地3.5平方公里，體量為三個深圳灣超級總部基地。筍崗—清水河重點片區固定資產投資額從2014年的17.2億元，增長至2022年的138.5億元，年增長率達29.8%，投資額持續上升。

另外，清水河作為羅湖區最後一塊大片稀缺的土地，已從物流倉儲基地變身為清水河總部新城。今年4月深圳市政府出台《深圳市總部經濟集聚區布局規劃》，明確在清水河發展數字經濟總部經濟集聚區。7月中旬，清水河片區的新地標中金嶺南總部大廈順利封頂，提供逾10萬平米的產業空間，未來該片區將成為集科技創新、新材料研發、金融貿易等的產業集聚高地。

引進億元營收企業61家

目前，清水河總部新城已引進營收億元以上企業61家，國家高新企業58家，擁有國家級創新載體1個、省級創新載體6個、市級創新載體10個，主要聚焦發展人工智能、生命健康和信息技術等新興產業。

交通方面，未來清水河將開發成為羅湖北的交通樞紐，有深汕高鐵以及地鐵14、17和25號線，高鐵、軌道交通的匯合將促進經濟加速發展，成為羅湖北增長新引擎。

樂有家清水河龍園山莊置業顧問宋天心表示，龍園山莊位於清水河紅崗，緊鄰清水河總部新城，臨近原布吉小關口。屋苑依山而建，依託有利地形建立



▲羅湖北站將打造成深圳其中一個重要交通樞紐。



大公報製圖

特色小區，共分三期，由36座共約3000伙組成，分為電梯房和樓梯房，電梯房分布28至29座、31至34座，樓梯房分布1至27座、30座，主打大戶型，包括93至110平米三房和133平米四房。

龍園山莊三期每平米售5萬

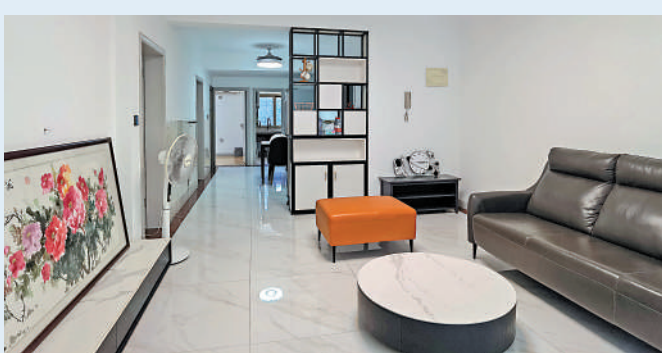
龍園山莊綠化率高，達三成以上，大部分單位南北通透，加上位處較高地勢，景觀開揚。一、二期樓梯房每平米均價4.4萬元，政府指導價為3.98萬元；三期龍鳳雅居每平米均價4.7萬至4.8萬元（約5萬至5.1萬港元），政府指導價為4.74萬元。

樂有家清水河龍園山莊置業顧問宋天心稱，龍園山莊主打剛需自住，由萬科物業管理。教育方面，小區有龍園外語實驗學校，為9年制私立學校，並有公立龍苑幼兒園，附近有草埔小學、羅湖實驗學校初中部和9年制羅湖教科院附屬學校。

小區交通十分便捷，距離地鐵3號線草埔站僅5分鐘路程，規劃建設的地鐵17號線德興站將設在屋苑附近，坐公交通往羅湖北高鐵站。商業方面，小區有華潤萬家超市，並有錢大媽、百果園和餐飲店等，生活、購物方便。



掃一掃 有片睇



▲龍園山莊主大戶型，大部有電梯房和樓梯房，共逾3000伙。



▲龍園山莊110平米三房兩廳戶型圖。

龍園山莊	
地址	羅湖區清水河紅崗路1299號
發展商	龍園山莊實業
佔地面積	9.2萬平米
建築面積	17.4萬平米
單位量	3099伙
熱門戶型	93平米：三房兩廳 110平米：三房兩廳 133平米：四房兩廳
均價	4.7萬至4.8萬元人民幣/平米（三期）
指導價	4.74萬元人民幣/平米（三期）



鄰近口岸受港人追捧 單位廿年升值10倍

港人置業

清水河鄰近羅湖口岸，搭乘地鐵出行便捷，因此多年來吸引不少港人置業，龍園山莊有港人業主持有單位近20年，樓價至今升值約10倍。

樂有家清水河龍園山莊置業顧問宋天心表示，港人李先生早年以近100萬元（人民幣，下同）一手買入龍園山莊146平米單位，複式五房間隔，2021年以750萬元沽出，近20年大幅獲利650萬元，升值6.5倍。港人劉女士同樣一手買入龍園山莊一期90多平米三房作自

住，當時僅斥資40萬元，近20年來，單位市值達400多萬元，升值10倍。

另外，半山道1號在2015年開盤時，吸引很多港人購買，他們看中屋苑位處半山，環境清幽，當時每平米開價4萬多元。港人周先生在開盤時買入178平米四房戶，總價近700萬元，原先作自住用途，後來回港放盤委託出租，月租1萬多元。

港人黃先生早年以500多萬元購入半山道1號四房戶，面積137平米，現以710萬元掛牌出售。



▲亞太·半山樾府單位面積介乎65至120平米。

亞太·半山樾府	
地址	羅湖區銀湖紅崗路1253號
發展商	亞太控股集團
佔地面積	1.7萬平米
建築面積	6萬平米
單位量	180伙
熱門戶型	65平米：兩房兩廳 96平米：三房兩廳 120平米：四房兩廳
均價	7.5萬元人民幣/平米
備案價	8.3萬元人民幣/平米

半山樾府共180伙 距高鐵站300米

位置優越

在清水河羅湖北未來交通樞紐片區中，新盤亞太·半山樾府雄踞銀湖山上。樂有家清水河龍園山莊置業顧問宋天心表示，該屋苑由兩幢物業組成，提供180伙，距離地鐵羅湖北站僅300米，佔盡交通優勢。

亞太·半山樾府總建築面積6萬平米，單位面積介乎65至120平米，間隔由兩房兩廳至四房兩廳。新盤備案價為每平米8.3萬元（人民幣，下同），目前銷售價為每平米7.5萬元，買家可以享受折扣優惠，部分戶型成交價低至每平米6.5萬元。

背靠銀湖山郊野公園

宋天心指出，亞太·半山樾府臨近清水河高新總部基地，交通便利，現有的地鐵14號線，規劃的17號線和25號線將在羅湖北站交匯，加上深汕高鐵，住戶搭車地鐵可快速抵達龍崗、羅湖、福田等區。

教育方面，項目鄰近龍園外國語實驗學校、草埔小學、新華外國語學校、羅湖教科院附屬學校及羅湖實驗學校等。商業方面，項目地處門戶核心，便捷暢達水貝商園、華潤筍崗新商園。生態方面，背靠銀湖山郊野公園約140萬平米原始森林，享受天然氧吧。



▲亞太·半山樾府由兩幢物業組成，提供180伙。



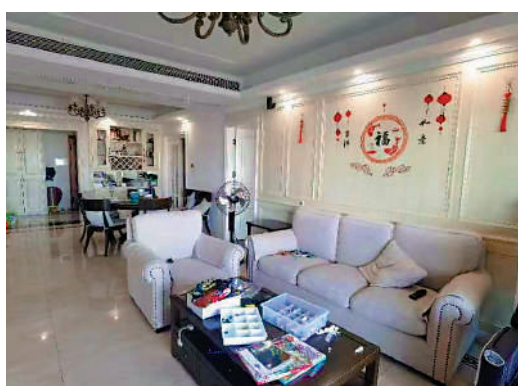
▲亞太·半山樾府96平米三房兩廳戶型圖。

半山道1號	
地址	龍崗區布吉街道文化路18號
發展商	紫瑞房地產
佔地面積	4.4萬平米
建築面積	13.6萬平米
單位量	838伙
熱門戶型	132平米：三房兩廳 141平米：三房兩廳 215平米：五房兩廳
均價	5萬元人民幣/平米
指導價	5.3萬元人民幣/平米



▲半山道1號居高臨下，享廣闊城市景和山景。

半山道1號主打大單位 別墅受歡迎



▲半山道1號戶型方正，實用率高。

市場少有

地處半山的半山道1號，為緊鄰清水河的龍崗區布吉樓盤，環境清靜，擁有廣闊的城市景和山景，可望羅湖、福田等區。樂有家清水河龍園山莊置業顧問宋天心表示，半山道1號位於鳳儀山南側，由高層住宅、獨幢別墅及聯排別墅組成，提供838伙，主力為大戶型，包括132至215平米單位，間隔由三房兩廳至五房兩廳，戶型方正，實用率高。市場每平米均價5萬元（人民幣，下同），政府指導價為5.3萬元。

居住密度低 綠化率高

半山道1號提供市場少有的半山別墅，屬低密度、高綠化率的人居產品。住戶可在山坡的花園娛樂、散步，非常寫意，另擁有3000萬元打造深圳中心唯一私家盤山道，在銀湖生態區，負氧離子含量達到每立方厘米1500至2300個，環境指數達最高級，是名副其實的「天然氧吧」。小區鄰近羅湖北交通樞紐，匯聚高深汕鐵路羅湖北站、深汕城際、地鐵3號線、14號線、規劃中的17及25號線，可以便捷抵達城市各區。

要注意的是，由於屋苑位於半山，出行不太方便，自駕開車較適合，小區商舖比較少，需往其他大型超市。不過，住戶開車上清平高速，15分鐘到羅湖地王萬象商園，20分鐘到城市中心生活圈。



▲半山道1號141平米三房兩廳戶型圖。