

華強北變身科技之城 置業潮再現

毗鄰福田皇崗口岸 重獲港人買家垂青

「中國電子第一街」深圳福田區華強北曾因雜牌電子產品退潮而失色，近年在福田區推動新一輪「華強北振興」計劃中，將該區打造科技創新綜合體而「重生」。當地的物業除了重獲深圳本地置業者視線，更因片區鄰近福田、皇崗口岸而吸引港人置業的興趣。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

華強北於上世紀80年代初期，由原電子工業部、兵器部、廣東省電子局等部門為實現市場化運營，整合分散的小電子企業，在上步工業區成立了一批電子工業企業。在1986年，深圳市組建了深圳電子公司。兩年後，以自產自銷、聯營代銷的模式匯聚了數百家電子廠商，並且設立了中國首家銷售國內外電子元件的電子產品交易市場，深圳電子公司正式更名為賽格電子集團，成為了華強北的「雛形」。90年代後期，華強北逐步成為中國南方最大的電子產品生產及批發零售中心之一。

山寨市場萎縮 積極轉型

然而，2013年，手機電子產品進入智能時代，山寨市場萎縮，華強北的雜牌電子產品開始退潮，該區的住宅市場也黯然失色。年輕的置業



者紛紛選擇到南山、寶中片區置業，片區內的樓盤如海馨苑、紅荔村、金茂禮都、君悅閣、朗鉅雲尚公館等，樓價也從高峰時期的每平米十幾萬元（人民幣，下同），下滑到十萬元左右，且成交也不復當年。

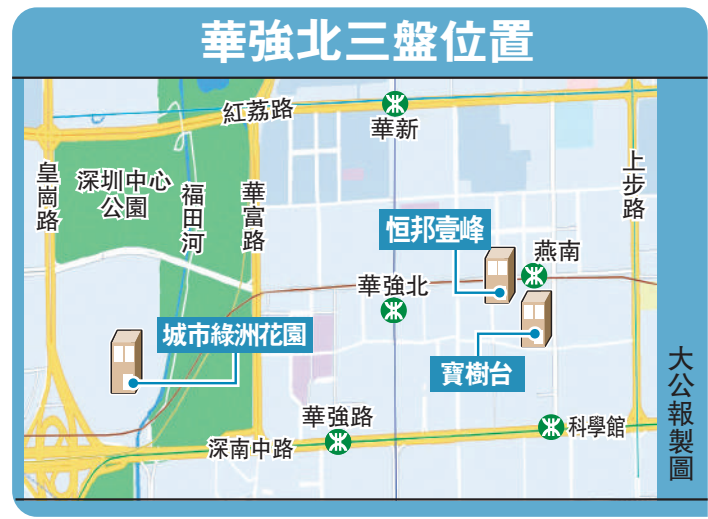
為重振華強北活力、實施世界一流商圈創建行動。近年，福田區推動新一輪「華強北振興」計劃，打造華強北「東硬創」、「西時尚」發展格局。在華強北商圈的東區，世界500強企業中國電子大手筆投入，在華強北打造科技創新綜合體——中電創新科技集聚示範區，這一由中電智方舟、中電智谷、中電產城三個創新載體組成的

示範區，吸引全球的孵化器和創客進駐。

華強北商圈的西區則聚焦都市時尚生活，除了九方購物中心、君尚購物中心等商場，華強北街道還在附近打造了華富路夜間經濟帶，實施高品質外擺、舉辦主題消費節活動，促進環中心公園活力圈建設。熱鬧的街景、繁忙的人群、琳琅滿目的消費品重返華強北。

放盤均價10萬 按年升12%

在貝殼找房APP的華強北熱搜小區榜上，記者看到，該片區多數樓盤每平米均價在10萬元以下，部分樓齡較高的樓盤均價7萬至8萬元。另據



安居客網上房價平台數據，11月5日華強北二手樓放盤每平米均價近9.4萬元（約10.1萬港元），較10月及去年同期分別升約4%及12%。

鏈家地產華強北商圈的置業中介黃勇表示，隨着人氣的回歸，華強北商圈的置業熱度也在緩慢回升。「一方面是華強北商圈近年樓價回歸理性，另一方面是周邊配套愈來愈好，除了老牌的荔枝公園、中心公園，周邊街區也打造了不少社區公園，生活配套豐富，且華強北片區離皇崗口岸、福田口岸很近，因此不僅有一些本地置業者重新回到華強北片區置業，也有香港的買家到華強北商圈看房。」



恒邦壹峰

主打小戶型 適合上車

公寓項目 恒邦壹峰位於華強北中心地段，於2017年建立，提供1024伙，戶型主要是31至56平米的細單位，間隔由一房一廳至三房兩廳，樓底高達4.5米，可自製複式，適合單身年輕人及小夫妻家庭。該盤每平米均價已從2018年的8.5萬元（人民幣，下同），回落到今年的7.17萬元。恒邦壹峰屬於公寓類，只有40年產權。

項目由兩幢塔樓組成，分別樓高25及26層，集公寓、辦公、商場於一身。外牆採用玻璃幕牆，顯得大氣簡約。自設3層商場，面積5000平米，設有商業廣場、中庭休閒平台，打造成華強北商圈特色的街區商場。

6條地鐵線環繞 交通便利

商業及交通配套齊全，恒邦壹峰緊臨華強北600萬平米旗艦商業街區、2萬平米全國最大地下商業街，享受一站式購物。周邊分布有深圳賽格電子市場、明通數碼城、遠望數碼城、曼哈數碼廣場、中電電子市場等商場超市及消費電子產品批發中心。樓盤交通方便，周邊800米內分布6條地鐵線，有42個出口、5座行人天橋，多維立體交通，無縫接駁深圳全市。

項目周邊醫療及教育資源充裕，包括深圳市第二人民醫院、深圳市中醫院、深圳城市學院、深圳外國語學校（初中部），以及深圳少年兒童圖書館、深圳圖書館等。



恒邦壹峰	
地址	福田區振華路89號
發展商	恒邦偉業投資集團
建築面積	6.45萬平方米
單位量	1024伙
熱門戶型	32平米：一房一廳 42平米：兩房兩廳 56平米：三房兩廳
均價	7.17萬元人民幣/平米



▲恒邦壹峰基座設商場。



寶樹台

共逾千伙 最細開放式

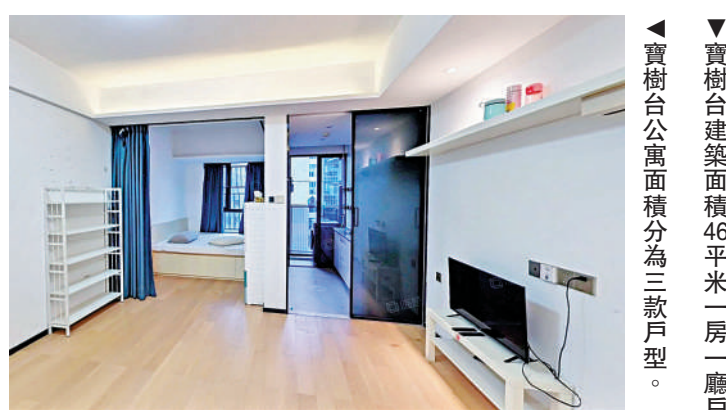
精品物業 2018年建成入伙的寶樹台，北面緊鄰百花片區，南臨深南大道，東西兩側被中心公園、荔枝公園環繞，是華強北片區四大居家花園小區之一。項目既有雙公園環繞的綠色人居環境，也享受百花片區內的全方位教育資源和成熟生活配套，居住的舒適度和品質感都較強。

寶樹台涵蓋精品住宅和商辦公寓，共有3幢高樓，以城市高端精品住宅標準打造，提供1096伙。其中C幢為公寓，面積為43、46及57平米，間隔為開放式及一房一廳，每平米均價10萬元人民幣。其餘是片區少有的純住宅。項目設有空中花園，配備各種休閒娛樂設施，樓下是購物中心，配套一應俱全。

自設空中花園與購物中心

除了自帶配套，寶樹台1公里內有茂業百貨、九方購物中心、吉之島超市等。環境方面，周邊兩園一山環繞（中心公園、荔枝公園、筆架山）。教育資源十分豐富，附近有機關第二幼兒園、實驗幼兒園、荔園小學、百花小學、深圳外國語學校（初中部）、深圳實驗學校（初中部）、紅嶺中學（初中部）等，屬於深圳教育資源配套齊全的尖端片區。

出行方面，周邊有5條地鐵線環繞，6個地鐵出入口，其中距離燕南站僅30米。地鐵1號線可直達機場，2號線往蛇口郵輪碼頭，6號線到深圳北站，十分便利。



寶樹台	
地址	福田區華強北 燕南路31號
發展商	家樂實業
建築面積	10萬平方米
單位量	1096伙
熱門戶型	43平米：開放式 46平米：一房一廳 57平米：一房一廳
均價	10萬元人民幣/平米



城市綠洲花園

綠化充足 均價8.6萬

環境宜人 城市綠洲花園位於福田區深南中路，是圍合式小區，內部設2600平米休閒花園，有網球場、籃球場等運動健身場所，也有休閒的花園，靜中帶旺。樓盤最大特點是被深圳中心公園包圍，旁邊是福田河綠道，散步十分寫意，周邊環境相當於一個天然氧吧。有業主坦言，買入該盤是因看中周邊的休閒設施。

建於1997年的城市綠洲花園，由9幢物業組成，分為兩梯三戶或兩梯四房，A和B室單位向南。該盤總建築面積16.5萬平米，提供684伙，熱門戶型有67平米兩房兩廳、110平米三房兩廳及126平米四房兩廳等。每平米均價約8萬元人民幣（約8.6萬港元），已回落至2018年水平。

入住率98% 專才客居多

業主劉女士透露，在城市綠洲花園置業的原因是受周邊休閒設施所吸引，能夠滿足到未來養老的需求。樓盤現時入住率高達98%，主要住客為高新技術人員、行政事業單位人員、企業中層人員等。

屋苑周邊教育配套完善，有美蓮小學、蓮花中學（北校區）。不過，美中不足的地方是交通不太便利，距離地鐵2號線崗廈北站約900多米，7號線華強南站有1500米。另外，小區周邊農民房較多，租住的人也較多。



城市綠洲花園	
地址	福田區華強北 深南中路4020號
發展商	深圳漢國置業
建築面積	16.5萬平方米
單位量	684伙
熱門戶型	67平米：兩房兩廳 110平米：三房兩廳 126平米：四房兩廳
均價	8萬元人民幣/平米



▲城市綠洲花園120平米三房兩廳戶型圖。