

蓮花住宅公園環繞 每平米均價8.8萬

受惠福田區打造活力圈 剛需家庭客青睞

深圳福田蓮花片區位置優越，西面是蓮花山公園，東北方為筆架山公園，東面是深圳中心公園，居家氛圍濃厚，是深圳老一輩居民的置業理想地。近年，蓮花片區搭上福田打造環中心公園活力圈的東風，城市面貌大變身，生活配套更完善，受到有孩家庭等剛需置業者的青睞。目前片區住宅每平米均價約8萬元（人民幣，下同；約8.8萬港元），較高峰期回調約三成。

大公报記者 毛麗娟深圳報道

蓮花片區位於蓮花山和筆架山公園的周邊，中心位置是蓮花一村，該區域位於兩座公園的中間，信步即達公園。近年，福田區圍繞蓮花片區、華富片區打造環中心公園活力圈，與河套深港科技創新合作區、香蜜湖新金融中心並稱為福田區發展的三大新引擎。

環中心公園活力圈以筆架山公園、深圳中心公園和福田河為中心，北至北環大道，南接深圳河，東至華強北步行街，西至彩田路，涉及區域面積約10.6平方公里。

交通便捷 人氣商場匯聚

該片區有深南大道、皇崗路、紅荔路等主幹道，另有有條地鐵線，交通便捷，通達全市。由塘朗山—梅林—銀湖區域綠地，連接到筆架山公園、深圳中心公園，經福田河連通深圳河，沿線風景優美，是深圳連山貫水的重要生態綠軸和中心城區「一軸兩翼五廊」空間格局中的「東翼」，在未來福田區發展中具有極高的戰略價值。

片區有多個人氣旺盛的購物商場，如九方購物中心、深業上城購物休閒街區。其中，深業上城與蓮花片區僅一路之隔，近年因豐富多彩的創意活動、個性紛呈的新銳品牌而成為年輕人打卡聖地，活力十足。

蓮花片區各項配套完善，樓盤同樣受改善型買家歡迎，如看重市政配套，預算1000萬元左右，可以選擇黃埔雅苑、雅頌居、天健



▲福田蓮花片區有三大公園，環境優美，消閒及購物方便。

世紀花園、深業花園等樓盤，而剛需上車和投資者則建議不要選擇像鄰近崗廈片區的彩虹新都等樓盤，這類公寓類住宅靠近城中村，租客多，且樓盤多用來辦公。

樓齡偏老 地積比率低

樂有家蓮花片區置業經理胡洋介紹，很多深圳老一輩居民住在蓮花片區，雖然樓齡較舊，但地積比率是福田區最低，自住居家非常舒適，同時緊鄰福田中心區，便捷享受深圳中心區的市政配套，包括深圳音樂廳、深圳圖書館、深圳少年宮、市民中心等。

僅從距離地鐵站來判斷地段價值的話，蓮花一二三村中，地段最好當屬蓮花三村，而

蓮花三村最好地段是福蓮花園，目前福蓮花園每平米均價7.86萬元，較高峰回落4萬元，不過放盤量不多。至於蓮花三村的電梯房，僅有現代苑（均價7.75萬元）、紫玉花園（均價7.25萬元）。

至於蓮花一村上車門檻為42平米戶型，一房一廳間隔，叫價330萬元，對比2016年中上漲60多萬元，除了因為地段、社區配套成熟外，另一原因是蓮花一村北邊的深業上城綜合體於2018年開業，帶旺人流。目前，蓮花一村一房戶放盤價約330萬元，兩房戶為499萬元，三房單位為845萬元，四房及以上戶型達1730萬元左右。蓮花二村樓價較高，每平米均價8.6萬元左右。

福田區蓮花片區三盤位置



大公报製圖



▲福蓮花園戶型多元化，間隔由一房至三房均有選擇。



▲蓮花一村配套設施齊全，單位每平米均價約8萬元人民幣。



▲長福花園戶型間隔方正，通風及採光充足。

配套齊全

福蓮花園建於1990至1993年，周邊2公里內有多達13個地鐵站，分布1號、2號、3號、7號及10號線等，交通配套優越。屋苑由24幢小高層物業組成，提供1150個單位，戶型包括55平米兩房一廳、逾90平米三房兩廳等，每平米均價7.86萬元人民幣。

屋苑周邊教育配套齊全，3公里範圍內有多達83間幼兒園，蓮花小學、彩田學校（小學部）等30間小學，彩田學校、蓮花中學等17間中學，教育配套非常完善。學校配套好，入學便利，意味着房產具有一定的保值屬性。

物業無電梯 上落考腳力

在醫療配套方面，周邊3公里內有17間醫院，其中三甲醫院6間，包括深圳市第二人民醫院中西結合分院、深圳市第二人民醫院等。

購物設施更齊全，3公里內有多達28個購物中心，包括深業上城、東方新天地廣場、彩德城等，滿足居民日常所需，商業街也很豐富，包括華潤萬家商超、富民外貿城、華強時尚商業街等。

不過，屋苑的缺點是居住密度偏高，綠化率較低，樓齡較老，車位量稍嫌不足，加上無電梯，對於行動不便的老年群體而言，上下樓比較費時費力。

福蓮花園鄰近地鐵 學校眾多



▲福蓮花園98平米三房兩廳戶型圖。

蓮花一村逾三千伙 主打三房

大型社區

蓮花一村原是政府福利房，西面是蓮花山公園，東面是深圳中心公園和筆架山公園，三大公園環抱，並鄰近地鐵3號線蓮花村站。蓮花一村於1994年建成，以多層建築為主，共48幢3248伙，主打84至115平米的三房兩廳戶型。

屋苑以一梯兩戶為主，戶型方正實用，南北通透採光好，內有中心花園、網球場、游泳池及籃球場等運動休閒設施，以及華潤萬家等生活配套。

蓮花一村北邊是深圳近年興起的大型商業街區深業上城，不僅有文華東方酒店、MUJI酒店等高檔商務酒店，還有連卡佛等名店，以及品類繁多的創意商店。

業主讚設施完善 空氣好

去年初購入蓮花一村三房單位的業主蔣先生表示，屋苑雖然樓齡較高，但周邊有學校、醫院、超市、商業街等，設施完善；小區密度低，內部環境佳，林木成蔭，空氣非常好。他又指，屋苑周邊有不少幼兒園和培訓機構，送孩子上學、培訓都很方便，上述是他選購蓮花一村的主要原因。

蓮花一村每平米均價曾高見10多萬元（人民幣，下同），目前已回落至每平米8.03萬元左右。不過，早年以低成本持有該類房產的第一批業主來說，已錄得巨大收益。



▲蓮花一村86平米三房兩廳戶型圖。

蓮花一村

地址	福田區蓮花村 筍崗西路4001號
發展商	寶安區住房和建設局
佔地面積	12.8萬平方米
建築面積	10.3萬平方米
單位量	3248伙
熱門戶型	75平米：兩房兩廳 86平米：三房兩廳 115平米：三房兩廳
均價	8.03萬元人民幣/平米



▲蓮花一村為大型社區。

實用率高

長福花園佔地3.09萬平方米，為多層社區，與振業花園、紫玉花園、現代苑、福蓮花園等合稱為蓮花三村，中間共用社區花園，鄰近地鐵3號線蓮花村站。

長福花園由14幢物業組成，一梯兩戶為主，共506伙，熱門戶型包括85平米兩房兩廳、89平米三房兩廳、96平米三房兩廳，方正實用，通風採光俱佳。小區目前每平米均價7.66萬元人民幣。

鄰近筆架山體育公園

小區設有游泳池等，擁有蓮花小學和蓮花中學北校區雙名校學位，深圳市第七機關幼兒園也在小區內，這類公立幼兒園對有孩家庭來說，吸引力巨大。

長福花園周邊配套優越，鄰近蓮花山公園、深圳中心公園，離筆架山體育公園也很近。筆架山體育公園是深圳2023年底對外開放的公共設施，內設兒童玩樂場、大型沙灘、火箭型三層樓高滑梯、足球場、羽毛球場、戶外健身設備區、露營區等。一到假日，該公園就成為周邊深圳居民最熱鬧的去處。

其他公共配套方面，長福花園臨近深圳少年宮、深圳中心書城、深圳音樂廳、深圳圖書館、深圳當代藝術館與城市規劃展覽館、深圳博物館、市民中心等，周邊配套可謂強大。



▲長福花園由14幢小高層物業組成。

長福花園

地址	福田區皇崗路與紅荔路交匯處
發展商	深圳長城地產
佔地面積	3.09萬平方米
建築面積	4.97萬平方米
單位量	506伙
熱門戶型	85平米：兩房兩廳 89平米：三房兩廳 95平米：三房兩廳
均價	7.66萬元人民幣/平米



▲長福花園89平米三房兩廳戶型圖。

福蓮花園

地址	福田區蓮花村 紅荔路5011號
發展商	深圳市國貿
佔地面積	8240平方米
建築面積	3.5萬平方米
單位量	1150伙
熱門戶型	55平米：兩房一廳 91平米：三房兩廳 98平米：三房兩廳
均價	7.86萬元人民幣/平米



▲福蓮花園樓齡逾30年。