

深圳北站交通便捷 樓盤具升值潛力

溪山君樾受港人歡迎 四房入場門檻千萬



▲由深圳北站搭乘高鐵往香港西九龍站，車程僅19分鐘，快捷方便。



▲溪山君樾全部是大戶型，四房兩廳單位面積由120至173平米。

深圳北站作為深圳最重要的鐵路樞紐，高鐵往香港僅19分鐘，並且與地鐵4、5和6號線交匯，由4號線往福田口岸不到20分鐘，形成深港半小時生活圈，帶動樓盤升值力。鄰近深圳北站的梅林關新盤溪山君樾，環境宜人，鄰近地鐵10號線雅寶站，6站直達福田口岸，受港人追捧，四房戶入場門檻千萬元（人民幣，下同）。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

深圳北站是華南地區高鐵和客運鐵路網的新樞紐，每年旅客吞吐量近4500萬人次，去年7月高峯期日均旅客流量達38萬人次。該站目前進行站體改造工程，加強與機場、前海等區域的直接聯繫，並集合高鐵站、城際站、城市軌道、港口票務等功能。深圳北站還將配合推進龍深、深茂客運專線、深惠、深大城際線建設，打造「四小時高鐵經濟圈」，並爭取深茂客運專線延伸至深圳北站，加快與機場東站、西麗站、坪山站、香港機場的聯絡線規劃建設。

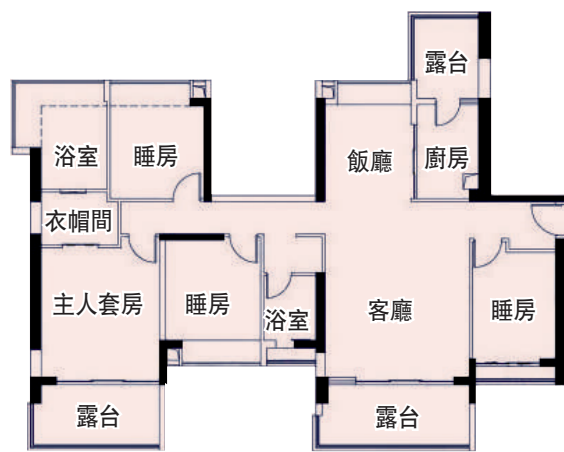
片區打造總部經濟基地

據悉，深圳北站片區正在大力打造總部經濟基地，未來累計總投資額2000億元，將有60多幢甲級寫字樓，吸引25萬高端就業人群。目前，美團科技、華陽國際、穩健醫療、中國移動、中國人壽等已進駐北站片區，深圳通、深圳水務、中鐵四局等

近30家企業也確定落戶北站總部基地。溪山君樾地處梅林關，是溪山美地園第三期項目，佔地11.8萬平米，建築面積24.5萬平米，戶型包括高層、雙拼別墅、獨幢別墅，共計426伙。該盤為現樓交付，客戶即買即可辦理房產證。

備案價每平米8.6萬元

樓盤售樓員表示，溪山君樾為鄰近梅林關的豪宅，備案價為每平米7.8萬至7.9萬元（約8.6萬至8.7萬港元），全部是大戶型，包括120至173平米四房兩廳單位。樓盤早於2023年3月開售，目前還剩下數十伙，如今最便宜也要每平米6.8萬元，總價近1000萬元，至於173平米戶型需1380萬元。屋苑環境清幽，交通便利，質素佳，受到港人歡迎，主要買入146至173平米的四房戶，多以自住為主，累計港人業主近20人，部分更一次性付款。配套方面，溪山君樾可以共享溪山美地園的居



▲溪山君樾173平米四房兩廳戶型圖。

住和商業配套，包括社區健康服務中心、網球場、游泳池、老年活動場地、兒童遊樂場地和戶外休閒健身場地等。

交通方面，樓盤距離地鐵10號線雅寶站僅約300米，6站直達福田口岸，需時僅約15分鐘；或者北向3站到五和站，換乘5號線到深圳北站，乘坐高鐵返港。教育方面，項目自帶一所幼兒園，1公里範圍內有一所九年一貫制的丹堤實驗學校。

商業方面，項目自設商業配套，步行450米也可到星河COCO Park，1公里內有上河坊購物樂園等商場，滿足住戶日常生活及購物所需。

溪山君樾	
地址	龍華區民樂梅坂大道南側
發展商	深圳兆科房地產
佔地面積	11.8萬平米
建築面積	24.5萬平米
單位量	426伙
熱門戶型	120平米：四房兩廳 146平米：四房兩廳 173平米：四房兩廳
備案價	7.8萬至7.9萬元人民幣/平米



▲溪山君樾是溪山美地園第三期項目，預計今年6月入伙。

萬家燈火樓齡22年 指導價每平米5.3萬

住宅小區

萬家燈火由鵬寶東物業開發，2002年5月竣工，樓齡近22年，佔地2.9萬平米，建築面積7.5萬平米，由4幢樓梯房組成，共847伙，戶型包括63平米兩房和73至88平米三房單位，實用率達90%。政府指導價為每平米4.81萬元人民幣（約5.3萬港元）。

萬家燈火屬低密度生活住宅小區，綠化率為35%，內部有公共游泳池、老年活動中心、網球場等設施。不過，屋苑停車位僅385個，即平均2.2個單位配1個車位，稍嫌不足。

位處3站之間 需公交通接駁

屋苑對外交通方便，萬家燈火臨近梅觀高速梅林入口，開車出門可以很快上高速公路；屋苑附近有多條公交線。地鐵方面，屋苑位於3個地鐵站之間，分別是雅寶站、民樂站和梅林關站，需要坐一站公交車接駁地鐵站。

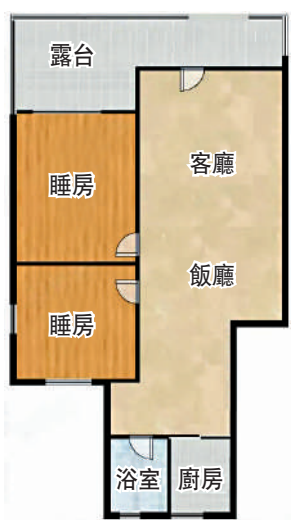
教育方面，小區設有幼兒園，鄰近有溼地幼兒園和溪山幼兒園，中小學有深圳外國語學校、民治小學、民治中學等。

周邊商業配套齊全，附近有永佳平價商場、佳樂超級商場、天潤超市、興萬家超市、民潤超市等，餐廳則有麥當勞、龍門私房菜、新概念小吃店和湘粉人家等，不論是購物消閒，或是外出用膳都十分便利。



▲萬家燈火為樓梯房，共847伙。

▶萬家燈火63平米兩房兩廳戶型圖。



▲書香門第·上河坊樓齡15年，提供1153個單位。

書香門第·上河坊 戶型多元化 三面採光

選擇多樣

書香門第·上河坊由鵬寶東物業發展，於2009年入伙，佔地6.1萬平米，建築面積11.8萬平米，共4幢高層物業，提供1153伙，戶型多元化，包括38至42平米一房一廳、51至71平米兩房，以及86平米三房或四房戶型，政府指導價7.35萬元人民幣。戶戶三面採光，沒有暗房，保證居住的私密性。

屋苑樓宇間距較大，通風良好，綠化率比較高，達到56%。配套方面，設有游泳池、康樂設施、健身房和活動中心等。值得一提的是，屋苑車位達千個，與單位比例近一比一。

著名建築師打造時尚街區

書香門第·上河坊由香港迪士尼樂園的國際建築設計公司RTKL設計，精心打造具有地中海式風情的國際時尚街區，是城市中心絕無僅有的低密度生活空間。

交通方面，屋苑距離地鐵4號線民樂站僅150米，緊鄰梅觀高速和新區大道。教育方面，附近有民樂小學、民治小學、新華中學等。

▶書香門第·上河坊71平米兩房兩廳戶型圖。



書香門第·上河坊	
地址	龍華區梅林關金龍路5號
發展商	鵬寶東物業
佔地面積	6.1萬平米
建築面積	11.8萬平米
單位量	1153伙
熱門戶型	42平米：一房一廳 51平米：兩房一廳 71平米：兩房兩廳
政府指導價	7.35萬元人民幣/平米

新彩苑商業配套成熟 共774伙 設三及四房戶

環境優美

新彩苑坐擁雙站優勢，臨近深圳北站及地鐵白石龍站，佔地1.9萬平米，建築面積13.3萬平米，共有3幢高層物業，提供774伙，戶型包括83至90平米三房和122平米四房。政府指導價為每平米6.89萬元人民幣（約7.5萬港元）。屋苑周邊配套完善，內部環境優美，綠化率35%，非常重視綠色環保。

小區周邊教育配套完善，有白石龍幼兒園、東星小學、民樂小學、玉龍學校、深圳外國語學校龍華校區和深圳市民治小學等。醫療方面，附近有慈銘體檢、萬春堂、九味堂和白石龍社區健康服務中心等。

屋苑位處龍華區繁華地段，商業配套成熟，附近有COCO City、白石龍農貿市場、福到來購物中心、萬寧超市、華潤萬家金域華府店等。

交通便利 佔雙站優勢

交通方面，屋苑佔據雙地鐵站之利，鄰近地鐵4號線白石龍站，一站直達深圳北站，至於距離深圳北站也不遠，車程僅需約5到8分鐘，另有多路公車直達深圳北站和往返福田、羅湖等。小區可以共享福田CBD所有配套，包括音樂廳、圖書館、中心書城、蓮花山等。



▲新彩苑由3幢物業組成。

▲新彩苑90平米三房兩廳戶型圖。

新彩苑	
地址	龍華區新區大道與寧遠路交匯
發展商	中國寶安集團
佔地面積	1.9萬平米
建築面積	13.3萬平米
單位量	774伙
熱門戶型	83平米：三房兩廳 90平米：三房兩廳 122平米：四房兩廳
政府指導價	6.89萬元人民幣/平米