

靠近福田中心 性價比高受追捧

景田片區舊改提速 新盤排隊應市

隨着近年樓價回歸理性，性價比高的片區成為刚需客入市首選。位於深圳福田的景田片區，緊鄰香蜜湖，公園、學校、醫院等公共配套一應俱全，二手住宅放盤每平米均價從高峰期10萬元（人民幣，下同），回落到最新6萬至8萬元，吸引力大幅提升。隨着舊區改造步伐加快，景田片區將會有更多的新樓盤落成，為居住生活品質帶來提升催化劑。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



快舊區改造步伐。福田為深圳中心區，當中的景田片區加



大公報製圖

景田不是行政區劃的街道名，而是深圳市民口中約定俗成的片區。景田，原名「貓頭田」，為上梅林和沙頭角村水田交集處，位置在北環路和深南大道之間，東西各以新洲路、香梅路為界。地鐵2號和9號線穿過該片區，共有7個站點。

二手盤每平米均價6萬起

該片區左擁香蜜湖，右抱福田中心區，曾是深圳豪宅的發源地。1990年代中後期，萬科在景田北開發萬科城市花園，樹立了那個年代的豪宅標準，一些高端樓盤紛紛聚集。

由於靠近福田中心，景田片區的用地比較緊張，大型房地產項目較少，多屬小型項目，如單幢或兩三幢高樓。目前，一手新盤天健天驕西築每平米參考均價11.6萬元，天健名苑、天健天驕北廬為14萬元，至於二手單位放盤每平米均價6萬至8萬元。

景田片區雖然與香蜜湖只隔着一條香梅路，但每平米均價低香蜜湖至少5萬元，原因包括樓齡較舊、地積比率高，以及較少新樓盤。不過，該片區正迎來建設高潮，大量保障房規劃動工。德佑地產景田片區置業經理劉全透露，正在進行棚

戶改造的香蜜二村拆除範圍用地2.94萬平米，開發用地2.77萬平米，規劃面積15.25萬平米，其中住宅面積12.77萬平米，商業面積1.3萬平米。項目建設的住宅在滿足本項目回遷需求後，其餘作為人才和保障性住房。根據規劃草案，項目將興建7幢23至48層住宅樓、一所9班幼兒園及部分商業配套。

在景田片區生活，5公里範圍內，地鐵15分鐘的里程，可以滿足一切所需。首先是醫療資源豐富，每千人床位數48.12個，是深圳平均水平（床位數3.62）的13倍。除了有深圳景田醫院、廣州

中醫藥大學深圳醫院，周邊還有深圳北大醫院和兒童醫院。教育方面，景田片區有13所幼兒園、12所學校，包括著名的福田外國語學校，以及正在進行改擴建的耀華實驗學校，該校原佔地3.1萬平米，建築面積同為3.1萬平米，將新增一座約6.1萬平米綜合樓，改擴建後可提供3500個學位。

公園12個 各具特色主題

此外，景田片區有多達12個公園，總面積超過10萬平米，主題有寵物、消防、交通等，十分鐘的出行範圍，到處是生態綠野。



▲新世界·香蜜四季家園是大型綜合項目，總建築面積達60萬平米。

綜合項目

新世界·香蜜四季家園南側是深圳高爾夫俱樂部，西臨香蜜湖片區，東側是合正名園，最快今年上半年開賣，可售住宅923伙，面積由70至238平米。參考同區樓盤，預計項目每平米均價約11.5萬元人民幣。

項目前身為華泰小區舊改，在2010年納入城市更新計劃，是集住宅、公寓、商業、酒店為主的大型綜合項目，於2022年4月動工，目前仍在建設。項目以小戶型為主，面積小於90平米商品房共736伙，佔比80%。另外，物業設有商務公寓、面積70至95平米的回遷房。配套有一所9班幼兒園，5萬平米的商場和4000平米的公共開放空間。

總價較低 吸引刚需客

項目優點明顯，車位充足，且位於新盤稀缺的福田中心一帶，小面積戶型總價較低，對剛需家庭有吸引力。

鏈家景田片區置業經理楊超表示，新世界·香蜜四季家園位處的景田片區，成熟度非常高，居住、配套、商辦各方面都是現有的。居住的業主圈層也佳，位於香蜜湖、車公廟、福田CBD之間，歷來都是公務員和商務白領的居住聚集地。當然也要留意，周邊建築密度比較高，且樓齡都有20年左右；周邊土地開發非常飽和，更新只能依賴舊改。

新世界·香蜜四季家園北面是香蜜二村棚改項目，規劃了7幢23至48層超高层住宅、一所9班幼兒園以及部分商業配套；西面是香蜜湖家屬樓舊改項目，早前進行意願公示；西面還有香蜜湖度假村舊改項目，佔地超過20萬平米，已於2019年清理開拆，將建設國際演藝中心、金融文化中心等一系列地標性建築。

新世界·香蜜四季家園

地址	福田區香梅路與新聞路交匯處東北角
發展商	深圳新世界集團
佔地面積	5.5萬平米
建築面積	60萬平米
單位量	923伙
熱門戶型	70平米：兩房兩廳 80平米：兩房兩廳 95平米：三房兩廳
預計均價	11.5萬元人民幣/平米



▲新世界·香蜜四季家園設有大型商場和公共開放空間。

天健天驕西築80伙 三房賣1660萬起

▲天健天驕西築規模較小，由一幢高層住宅樓及一幢低層商業樓組成。



天健天驕西築

地址	福田區蓮花路與景田路交匯處西南側
發展商	天健房地產
佔地面積	3025平米
建築面積	1.82萬平米
單位量	80伙
熱門戶型	79平米：兩房兩廳 122平米：三房兩廳 151平米：四房兩廳
參考均價	11.6萬元人民幣/平米

高尚住宅

天健天驕為蓮花街道天健工業園片區城市更新項目，共6幅地皮，分別興建學校、保障房、休閒娛樂，以及北廬、南苑、西築三個住宅項目。西築為天健天驕住宅地最小的一個，佔地3025平米，總建築面積1.82萬平米，由一幢29層高住宅和一幢4層高商業樓組成，提供80個單位，每平米參考均價11.6萬元（人民幣，下同）。

南北通透 實用率72%

天健天驕西築於2022年6月取得預售證，共49伙獲售，面積79至151平米。目前在售單位戶型面積122平米，三房兩廳

間隔，售價1526萬至1582萬元（約1660萬至1720萬港元）；至於位於頂樓的151平米單位，四房兩廳間隔，總價1800萬元。兩款戶型朝向東南，南北通透，實用率約72%。

天健天驕屬於景田片區少見的新盤，面積100平米以上，其中，天健天驕北廬還提供大平層戶型，在福田區少見。

項目周邊教育資源豐富，是買家置業該盤的重要原因之一，鄰近共有10餘所學校，涵蓋小學至高中教育，其中荔園外國語小學（天驕校區）已於2019年9月開學，具有很強的教學實力，享有卓越口碑，項目一路之隔還有獅嶺小學、福田區科技中學。



▲天健天驕西築122平米三房兩廳戶型圖。



▲荔園外國語小學（天驕校區）鄰近天健天驕西築，口碑卓越。

香逸名園樓齡20年 鄰近兩地鐵站

交通便利

香逸名園於2003年入伙，佔地7774平米，建築面積5.98萬平米，由兩幢28層高住宅組成，提供400個單位，標準戶型面積由86至123平米，兩房至三房間隔，放盤叫價由650萬元（人民幣，下同）至940萬元，以及提供少量的複式戶型。屋苑配套成熟，有中心花園廣場、游泳池、兒童遊樂場等。

香逸名園對外交通十分方便，鄰近地鐵1號線香蜜湖站、9號線香梅站。玩樂及文化設施齊全，有香蜜湖娛樂城、深圳高爾夫俱樂部、福田圖書館、北大醫

院、蓮花山公園等，消閒方便。

周邊公共設施眾多

周邊的大型公共配套數量及規模領先全市，圖書館、少年宮、深圳中心書城、關山月美術館、音樂廳、會展中心等匯聚。

屋苑鄰近山姆會員店、沃爾瑪購物廣場等，距離PAFC Mall、皇庭廣場、怡景中心城、連城新天地、福田COCO PARK、卓越INTOWN等CBD大型購物中心10分鐘車程，享受超200萬平米的時尚購物配套。



▲香逸名園標準戶型面積86至123平米。

香逸名園

地址	福田區香梅路1036號
發展商	深圳合正房地產
佔地面積	7774平米
建築面積	5.98萬平米
單位量	400伙
熱門戶型	86平米：兩房兩廳 104平米：三房兩廳 112平米：三房兩廳
參考均價	7.66萬元人民幣/平米

▲香逸名園樓高28層，提供400伙。



▲香逸名園86平米兩房兩廳戶型圖。