

新洲緊鄰福田CBD 兩房380萬進場

享市中心繁華配套 距口岸10分鐘車程

新洲片區緊鄰深圳福田區CBD，樓盤性價比高，一直受到入市預算有限的置業者青睞。新洲片區生活成本較市中心為低，同時享受着福田繁華配套。不論是品質較高的半新盤，還是舒適宜居的小區，抑或包羅萬象的城中村，每個買家均可在新洲片區找到合適的安樂窩。目前，新洲片區樓盤每平米均價在7萬至8萬元（人民幣，下同），細兩房總價約350萬至400萬元（約380萬至430萬港元）。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



▲福田金融中心繁華熱鬧，毗鄰的新洲片區享受市中心優質城市配套。



福田新洲片區位於濱河大道以南、新洲路以西、福強路以北。東北面是福田金融中心，位置優越，交通網發達，教育及生活配套齊全，因位置佳、居住成本較低，吸引大批上班族青睞。該片區交通配套完善，經地鐵7號線沙尾站和上沙站，坐1站到石廈站可換乘3號線（直達龍崗與福田），坐2站到車公廟可換乘1號線（連接羅湖與寶安）、9號線（連接南山與羅湖）、11號快速線（連接福田與寶安）。此外，由新洲片區到福田口岸，乘車僅需十分鐘。對於上班族來說，新洲片區既可以通过3號線、9號線抵達福田中心

區，又可以經濱河大道直達南山區的后海、科技园、深圳灣一帶的商業區。多年來，新洲片區的發展離不開深圳特區的成立和改革開放政策的推動。片區不僅承載着深厚的歷史文化底蘊，500多年前，已有先祖們在這片土地耕作，同時也在現代城市更新中煥發出勃勃生機。借助城市更新，新洲片區逐漸成為高樓林立、車水馬龍的現代社區。片區目前進行舊區改造，已建成的綠景紅樹灣一號，開盤時每平米均價9萬至12萬元，中洲灣1至2期早前開盤，公寓每平米均價8萬至10萬元，住宅每平米均價9萬至12萬元，新近建成的有中洲灣3期、金地環灣城等。

時尚產業聚集 適合剛需客
早年間，新洲片區有不少低矮的工業廠房，如今，在土地集約化利用和發展高附加值產業下，新洲的產業格局大變身。福田區發布的《福田區現代產業體系中長期發展規劃》中，新洲片區被定位為「深圳時尚天街」，重點匯聚時尚設計、工業設計、時裝珠寶、奢侈品等時尚消費類企業，同時布局新媒體、數字內容、內容製作、廣告傳媒等產業，並且逐步引進建築裝飾企業，以打造時尚創意產業、優質休閒消費匯聚的精品街區。隨着時尚產業的聚集，置業者也向產業帶周邊釋放購買力。鏈家地產新洲片區置業經理宮先生介紹，新洲的樓盤每平米均價在7萬至8萬元，旁邊的上下沙、沙尾片區的均價7萬至9萬元。其中，面積58至62平米的細兩房，業主叫價每平米7萬元以上，總價約350萬至400萬元。宮先生表示，新洲片區有大量樓盤，而且鄰近福田和皇崗口岸，適合剛需買家。



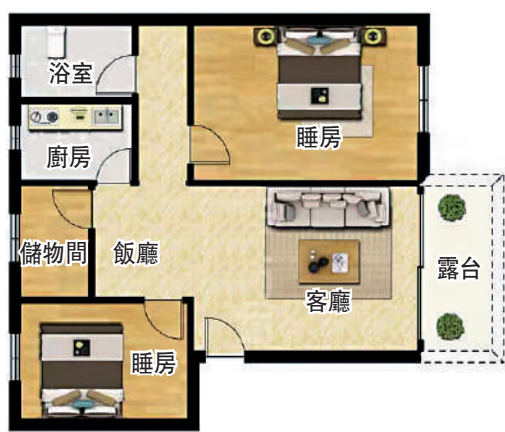
▲新洲花園提供1234伙，主打兩房及三房戶型。

新洲花園分兩期 三房可改四房

靈活實用 新洲花園位於新洲路與濱河路西南交匯處，1993年批地，目前還剩餘39年產權。屋苑佔地1.1萬平米，總建築面積2.3萬平米，共分兩期發展，第一期由9幢多層及1幢綜合樓組成，第二期由3幢高層連體塔樓組成，其中1至4樓為商業裙樓，6樓以上為住宅。該盤生活配套成熟，交通便利，戶型拓展空間大，92至108平米的三房戶型，可以改為四房戶，性價比高。

共1234伙 主打大單位

新洲花園共1234伙，第一期單位中，兩房戶型佔四成，面積72至80平米；三房單位佔六成，面積78至90平米。第二期主要是大單位，面積分別是92和108平米，各佔一半。新洲花園第一期為一梯兩戶設計，單位使用率較高，戶型方正實用，成交均價約5萬至5.8萬元（人民幣，下同）；第二期單位成交均價約5.1萬元。樂有家新洲片區置業經理梁達介紹，從生活配套來看，新洲花園位處深圳的中心地段，地理位置好，周邊配套成熟，生活、出行、購物、教育等配套完善，交通便利。對比周邊同等年份小區，例如錦州花園、金沙花園等，新洲花園在地理位置上更優越，價錢更相宜。



▲新洲花園75平米兩房兩廳戶型圖。

新洲花園	
地址	福田區濱河大道9001號
發展商	福田區住房和建設局
佔地面積	1.1萬平米
建築面積	2.3萬平米
單位量	1234伙
熱門戶型	75平米：兩房兩廳 90平米：三房兩廳 108平米：三房兩廳
均價	5萬至5.8萬元 人民幣/平米



▲新洲花園分兩期發展，由多層及高層物業組成。

君臨芯公館為混合式物業 住宅佔66伙

交通便利 君臨天下·君臨芯公館為一幢住宅、公寓混合式物業，共198伙，其中66伙為住宅，132伙為公寓，住宅面積34至76平米，入場費280萬元（人民幣，下同），每平米均價普遍介乎8.9萬至10.4萬元，同地段二手樓均價多在10萬元以上。

項目交通便利，周邊有地鐵1號、3號、7號及11號線，靠近濱河大道、新洲路等城市主幹道，而且距離福田高鐵路、福田口岸不遠，可快速前往香港。

在商業配套方面，項目地處福田CBD核心，5分鐘即達周邊商圈，包括怡景中心城、



住宅及公寓。君臨天下·君臨芯公館為混合式物業，內有

皇庭廣場、星河COCO Park、購物公園、卓越INTOWN購物中心、卓越中心等。

周邊的教育配套齊全，鄰近的深圳貝賽思福田雙語學校為在中國的第一所雙語學校，同時保留了國際課程完整性和國內義務教育課程，距離君臨芯公館僅約300米。項目還臨近明德實驗學校擴容的五洲校區，預計未來可提供24個班級，1080個小學學位。

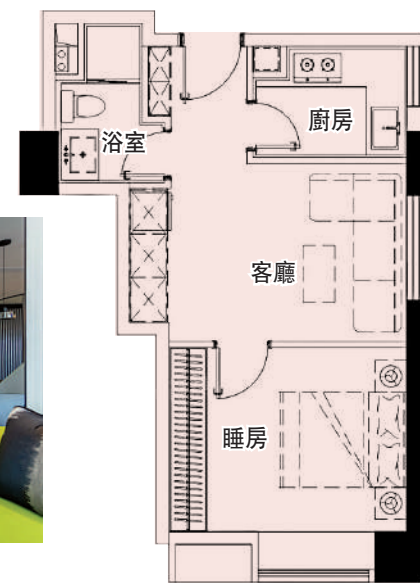
提供小户型 區內罕有

銷售人員介紹，君臨天下·君臨芯公館的優勢明顯，首先是提供福田中心區少有的小户型，280萬元可上車；單位實用率高；高層享天安高爾夫園林景觀。不過，也要注意，項目密度偏高，4梯22戶設計，早晚上班高峰會較擠擁；其次樓齡已有9年，土地已過約19年，產權剩餘51年。



▲君臨天下·君臨芯公館的單位實用率高。

君臨天下·君臨芯公館	
地址	福田區濱河大道與新洲路交匯處
發展商	君豪實業
佔地面積	7379平米
建築面積	9萬平米
單位量	198伙，住宅佔66伙
熱門戶型	34平米：一房一廳 54平米：兩房兩廳 76平米：兩房兩廳
均價	8.9萬至10.4萬元人民幣/平米



▲君臨天下·君臨芯公館34平米一房一廳戶型圖。

祥雲天都世紀樓齡19年 戶型選擇多

祥雲天都世紀	
地址	福田區新洲三路和福強路交匯處
發展商	祥雲實業
佔地面積	8056平米
建築面積	10.08萬平米
單位	1120伙
熱門戶型	48平米：一房一廳 80平米：兩房兩廳 98平米：三房兩廳
均價	6.25萬元人民幣/平米



▲祥雲天都世紀共3幢，提供1120伙。

配套完善 祥雲天都世紀坐落於福田新洲三路和福強路交匯處，共3幢，提供1120伙，自帶商場及空中花園。項目於2005年建成，樓齡19年，在新洲片區相對較年輕。祥雲天都世紀戶型多元化，面積由34至98平米，間隔由開放式至三房兩廳，每平米均價約6.25萬元（人民幣，下同），入場費214萬元。

地鐵線環繞 交通便利

小區周邊有地鐵7號線沙尾站和上沙站，1站到石廈站可以換乘3號線，2站到車公廟站可換乘1號線、9號線和11號快速線，3站到福民站可換乘4號線，基本可以通達全市。主幹道濱河大道和京港澳高速貫穿寶



▲祥雲天都世紀間隔由開放式至三房兩廳。

安、南山、福田、羅湖，新洲路貫穿福田大部分片區，開車出行無憂。

小區附近的商業配套有家樂福、吉之島等大型超市，10分鐘車程內有COCO Park、皇庭廣場、怡景中心城、卓越中心等商業配套，是深圳最集中的購物天堂。

目前，小區周邊的大金沙舊城改造，包括沙尾村、沙嘴村、上沙村、下沙村、金地工業區等，政府投入300億元打造的福田最大舊改片區，由綠景、金地、中洲、京基四間地產商開發，將會發展成總建築面積350萬平米住宅和412萬平米產業空間，預計可容納16萬人居，是華潤大沖村舊城改造的3倍體量。



▲祥雲天都世紀80平米兩房兩廳戶型圖。