

大型購物中心林立 港人北上熱門片區

福田街道佔地利 樓盤抗跌力強

位於福田區南部的福田街道，是深圳的中心區域之一，以優越的地理位置、豐富的產業資源、完善的公共服務設施及國際化的生活氛圍，成為深圳的置業熱門地點。福田街道樓價企穩，新盤每平米均價約10.5萬元（人民幣，下同），二手放盤每平米均價為8.1萬元，雖然較去年有所調整，但波幅相對其他區為小。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

福田街道東起華強路、西至新洲路、北接深南路、南臨深圳河或濱河大道，與香港新界、落馬洲隔水相望。該片區是深圳商務核心區域之一，匯聚多間世界500強企業、知名金融公司和商業服務機構，為深圳經濟發展注入強勁動力。

匯聚知名企業 地鐵網絡發達

片區內軌道交通網絡發達，多條地鐵線路在此交匯。此外，福田街道緊鄰深圳會展中心、福田高鐵站等地標，為商務活動和居民出行提供極大便利，這也使福田街道周邊地帶成為港人北上購物、遊玩的第一站。

港人前往福田，可通過福田口岸和福田高鐵站快速到達。其中，從香港西九龍站出發，乘坐高鐵到深圳福田站僅需14分鐘車程。

另外，福田街道及周邊擁有多個大型購物中心和商超，如福田星河COCO Park、領展中心城、皇庭廣場等，商品種類豐富，滿足港人多樣化的消費需求。

豪宅平價盤皆有 投資價值高

樓市方面，福田街道既有高價位的豪宅，也有親民的樓盤。7月片區新盤每平米均價約105270元，二手放盤每平米

均價81299元，雖然較6月和去年同期有所變化，但波動幅度相對較小。

樂有家福田街道片區置業經理張翔介紹，福田街道的居住環境優越，許多樓盤注重綠化；同時，福田街道的城市管理和公共服務設施在市區也是首屈一指，周邊公園、圖書館、文化中心等設施齊全，提供豐富的文化娛樂和休閒活動場所。

張翔認為，福田街道的樓價雖然較高，但抗周期能力強，具備一定的投資價值。加上隨着深圳經濟的不斷發展和城市化推進，福田街道的樓價有望繼續保持穩定。



▲深圳福田區匯聚多間知名企業及大型購物商場，為港人北上購物、玩樂的熱門區域。

華爾登府邸靠近福田口岸 望米埔景



▲加福華爾登府邸鄰近福田口岸，面向香港米埔景觀。

出行快捷

加福華爾登府邸位於福田口岸旁，地理優勢顯著，來往香港和深圳十分便利。樓盤周邊交通網絡發達，無縫接駁地鐵4號線和10號線的福田口岸站，同時臨近地鐵7號線福民站，出行快捷。

根據規劃，穗莞深城際軌道皇崗口岸站預計今年建成，開通後將進一步增強項目的交通優勢，使居民能夠更快地前往深圳灣、前海等區域。

樓高239米 打造住宅地標

加福華爾登府邸為單幢物業，樓高239米，構成深圳天際住宅地標。項目共67層，每層高3.25米，空間感充裕；配備寬敞明亮的大堂和五星級標準的電梯廳，進一步提升了居住品味。項目共462伙，戶型包括85至89平米的兩房兩廳、125平米的三房兩廳，目前每平米均價為9.5萬元人民幣。

項目景觀資源豐富，北面俯瞰福田CBD城市景觀，西面望深圳灣海景，東面看羅湖城市景觀，南面眺望香港米埔自然景觀，盡享深圳中心豐盛的景觀資源。

樓盤周邊學校眾多，包括福田區外國語學校（南校區）及深圳國際交流學院附屬初中部等優質學校，為孩子家庭的教育提供良好保障。醫療設施同樣完善，包括深圳市婦幼保健院（三甲級）和福田區婦幼保健院等醫療機構，為居民提供高品質的醫療服務。



▲加福華爾登府邸設計華麗，住宅大堂配備豪華大吊燈。

加福華爾登府邸

地址	深圳福田福強路與國花路交匯	
發展商	加福投資（深圳）	85平米：兩房兩廳
佔地面積	7602平米	熱門戶型 89平米：兩房兩廳
建築面積	5.15萬平米	125平米：三房兩廳
單位量	462伙	每平米均價 9.5萬元人民幣



福田區三盤位置

大公報製圖

東方雅苑戶型多元 每平米均價9.5萬

熱門選擇

皇達東方雅苑交通便捷，毗鄰地鐵7號線皇崗村站，距3號線石廈站僅200米。項目由5幢31層高物業組成，1至5樓是商場及空中花園，6樓以上為住宅，提供683個單位，兩梯四戶或三梯六戶設計，單位面積68至112平米，間隔由兩房兩廳至三房兩廳，戶型多元化，適合各類型買家；每平米均價8.9萬元人民幣（約9.5萬港元）。

空中花園面積冠福田南

小區綠化率高，內部建有福田南最大的空中花園，環境優美，為居民提供舒適的

休息空間；小區內同時設有游泳池、羽毛球場、乒乓球室、健身房、棋牌室、音樂書吧、兒童溫書室、兒童戲水池等豐富的休閒娛樂設施。

皇達東方雅苑附近有多所幼兒園、小學和中學，如荔園外國語小學水圍校區、皇崗小學、皇崗創新實驗學校等，為孩子上學提供了便利條件；醫療設施完善，周邊有多家三甲醫院，如中山大學附屬第八醫院等，居民就醫便利；生活配套齊全，附近有匯展城、皇崗商業城等購物中心，以及華潤萬家超市等生活設施，購物、餐飲等一應俱全，生活便利。



▲皇達東方雅苑單位間隔由兩房至三房。



▲皇達東方雅苑1至5樓為商場及空中花園，6樓以上為住宅。

皇達東方雅苑

地址	深圳福田益田路3002號
發展商	鴻威房地產
佔地面積	1.5萬平米
建築面積	10萬平米
單位量	683戶
熱門戶型	68平米：兩房兩廳 101平米：三房兩廳 112平米：三房兩廳
每平米均價	8.9萬元人民幣

▲皇達東方雅苑面積112平米三房兩廳戶型圖。

天宸供應340伙 主打大單位

戶型方正

天宸位於福田CBD，緊鄰星河COCO Park、會展中心和平安金融中心等，步行即可享受約148萬平米的大型高端商業資源。周邊交通網絡發達，鄰近兩大交通樞紐（福田高鐵站、崗廈北綜合交通樞紐）和兩大口岸（福田口岸、皇崗口岸），地鐵、公交、高速公路等多種出行方式一應俱全。

天宸由兩座32至36層高物業組成，提供340伙，主推戶型包括128平米四房兩廳及138平米三房兩廳。單位設計方正、動靜分離，採光和通風效果良好。部分戶型採用雙露台，拓寬活動空間和生活品質。

福田CBD新盤 近年少見

價格方面，該盤的每平米備案價約10.48萬元人民幣，相對周邊的同類物

業，天宸的性價比相對較高。近年來，福田CBD周邊鮮有新盤，天宸填補了這一市場的空白，其稀缺的地理位置和高品質的品質，提高樓盤的優越投資價值。項目由香港嘉柏建築師團隊設計，景觀設計引入了《山海經》概念，創造出獨特的景觀空間體驗。

要注意的是，天宸佔地僅7590平米，但建築面積7.6萬平米，地積比率高，限制了綠化面積和公共設施的完善程度。



▲天宸地理位置優越，周邊交通網絡發達。



▲天宸面積1280平米四房兩廳戶型圖。

天宸

地址	深圳福田濱河大道和中心二路交匯處
發展商	佳宇坤房地產
佔地面積	7590平米
建築面積	7.6萬平米
單位量	340伙
熱門戶型	128平米：四房兩廳 138平米：三房兩廳
每平米備案價	10.48萬元人民幣

正▶天宸主打大單位，間隔方正，採光和通風良好。

