

# 園博園樓盤繁華靜謐 高端白領追捧

## 坐擁福田完善配套 每平米均價8.5萬起

### 灣區置業

深圳園博園全名為「深圳國際園林花卉博覽園」，是第五屆中國國際園林花卉博覽會的會址，位於福田區，佔地66萬平方米，以獨特的嶺南風格、中國氣派和深圳特色，吸引大量遊客。

園博園附近的樓盤憑藉得天獨厚的地理位置、優美的自然環境及完善的配套設施，成為買家和投資者的熱門選擇，目前每平米均價8萬至12萬元（人民幣，下同）（約8.5萬至12.7萬港元）。經歷20多年的沉澱，園博園附近的居住氛圍愈來愈濃厚，不少在南山科技園、福田中心區工作的高收入者選擇在該片區置業，享受「出則繁華、入則寧靜」的居住環境。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



▲深圳國際園林花卉博覽園集中外園林園藝、建築、文化藝術、科普等為一體。

◀每逢花季，遊客到深圳國際園林花卉博覽園賞花拍照。

深圳園博園自2004年建成開放以來，不僅吸引遊客，更以優美的環境帶動周邊區域發展。園博園附近的樓盤大多位於福田區核心，緊鄰主幹道和交通樞紐，出行便利，這些樓盤也靠近深圳各大商業區、教育區和醫療區，生活與服務配套設施完善。

20多年來，園博園周邊的樓市價格呈現波動上漲的趨勢。早期，該區域相對當時的羅湖、福田中心區較為偏遠，周邊配套尚未完善，樓價相對較低。到2000年前後，隨着政府對基礎設施的不斷投入和周邊區域的逐步開發，園博園片區樓價逐漸攀升，從2010到2020年，搭乘深圳樓市熾熱的順風車，園博園片區樓價迎來爆發式增長，不少樓盤每平

米均價升至13萬元以上。

### 城市綠肺 提升區域價值

樂有家園園博園片區置業經理江波分析，園博園片區的樓價上漲主要得益於幾個方面：一是區域基礎設施不斷完善，如地鐵、公交等交通網絡的發達，為居民出行提供便利；二是周邊商業、教育、醫療等配套設施逐步完善，提升了區域的整體居住品質；三是園博園作為城市綠肺，為居民提供良好的休閒環境，進一步提升了區域價值。

園博園周邊的住宅樓價整體上漲，其中高品質、高檔次的樓盤升幅較大，老舊、低品質的樓盤則升幅落後，甚至下跌。而2021至2025年初，隨着整體經

濟形勢的嚴峻程度加深、居民收入放緩，園博園片區的樓價也下滑，但總體而言，高品質樓盤跌幅較小，老舊樓盤跌幅較大。

園博園片區的住宅綠化率較高，與園博園相呼應。此外，屋苑大多配置休閒廣場和兒童遊樂設施，為居民提供豐富的娛樂選擇。地產代理透露，目前園博園片區樓盤每平米均價在8萬至12萬元，每月租金介乎4500至11500元，買家主要是在福田、南山工作的高收入白領，以自住需求為主。

### 結合景點 打造文化街區

行走在園博園，片區有如城市「巨肺」，滿眼是綠色。深圳政府對園博園

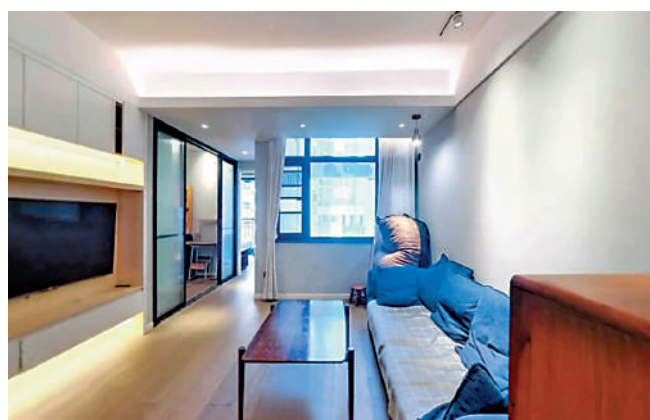
片區的規劃是致力將其打造成為具有獨特魅力和生態價值的城市「綠」心，通過優化空間布局、提升生態環境質量、完善公共服務設施等措施，實現片區的可持續發展和全面提升。布局既有核心景觀區，以園博園為核心，保留並提升現有的園林藝術景觀，打造成為城市綠肺和市民休閒的好去處；也有生態遊憩區，依託周邊的自然山體和水系，規劃生態遊憩廊道，連接園博園與周邊自然景觀，形成完整的生態網絡。

此外，深圳還深入挖掘園博園及周邊的文化資源，如歷史遺跡、民俗文化等，將園博園片區與錦繡中華民俗文化村、世界之窗等知名景點串聯起來，打造文化風俗街區。

### 福田園博園三盤位置



大公報製圖



◀園博綠苑除了提供標準單位，還有複式戶型，滿足不同家庭的需求。

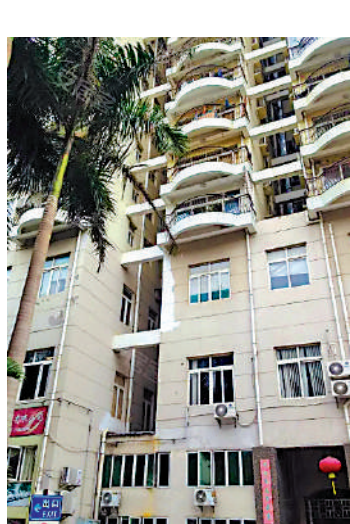
## 園博綠苑設有複式戶 間隔方正

**單幢住宅** 園博綠苑為單幢物業，位於福田區僑香路與農林路交匯處，於2002年建成，鄰近園博園，環境優美，空氣清新，為住戶提供舒適的居住環境。

屋苑僅提供156伙，戶型多元化，由一房一廳至三房兩廳，一房戶面積64平方米，兩房單位面積由73至103平方米，三房戶介乎108至139平方米，還有部分複式戶，設有大露台，滿足不同家庭的需求。單位空間利用率高，戶型方正，採光充足。

根據最新市場數據，園博綠苑的樓價相對穩定，波動不大，每平米均價約8.7萬元人民幣，因戶型、樓層、裝修等因素而異。

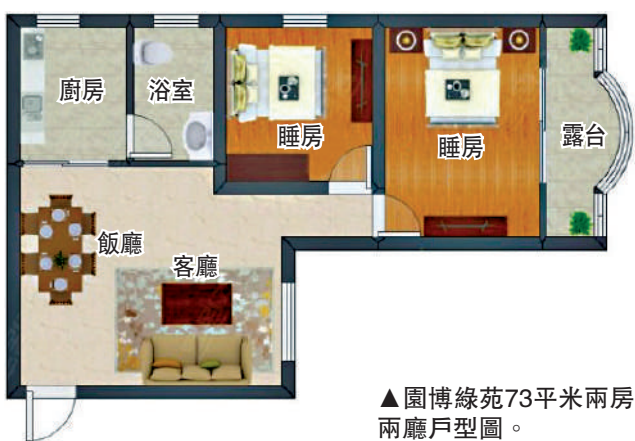
園博綠苑的周邊配套設施完善，交通方面，距離地鐵2號及7號線交匯的安托山站約600米，附近也有多個公交站，出行便利。教育方面，周邊有多所優質學校，如荔園外國語小學（香蜜湖）和深圳高級中學（集團）國際部，為孩子提供良好的教育資源。此外，屋苑附近有購物中心、超級市場、銀行、醫院等，滿足居民的日常需求。



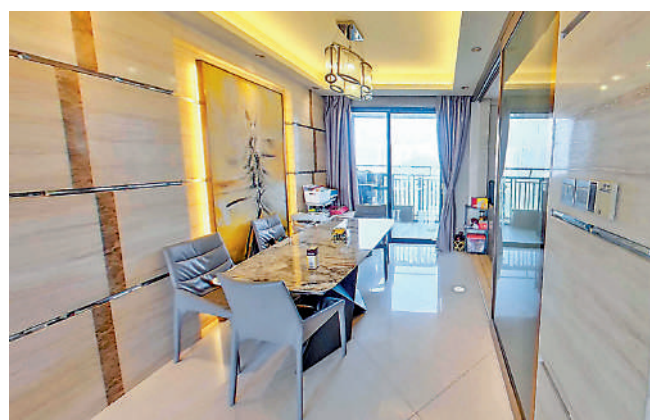
不過，要注意的是，樓盤的車位僅70個，泊位費亦較高，是車主需要考慮的因素。

園博綠苑為單幢物業，環境優美，為住戶提供舒適的居住環境。

▲園博綠苑為單幢物業，環境優美，為住戶提供舒適的居住環境。



▲園博綠苑73平米兩房兩廳戶型圖。



◀園博中央間隔由兩房至五房，南北通透，戶戶面海觀園。

## 園博中央間隔多元化 南北通透

**舒適實用** 園博中央又名東方園博苑，緊鄰風景秀麗的園博園，佔地3933平方米，建築面積19950平方米，於2006年建成。樓盤為一幢30層高住宅，共98伙，設計兼顧實用與舒適，戶型多元化，包括84平米兩房、130至140平米三房、160平米四房及178平米五房等，間隔方正，南北通透。同時，戶戶面海觀園，將園博園的美景盡收眼底，為居民帶來愉悅的生活體驗。

園博中央最新每平米均價為9.8萬元人民幣，回到2019年底水平。儘管價格有所調整，但憑藉優越的地理位置和獨特的居住環境，仍然吸引買家的關注。

園博中央周邊配套設施齊全，交通方面，距離地鐵1號線僑城東站約1公里，附近亦有多條公交站，出行便利。教育方面，周邊有竹林小學、東海小學、竹林中學等優質學校，為孩子提供良好的教育資源。購物方面，深南大道華僑城銅鑼灣百貨、灣畔百貨等購物中心近在咫尺，滿足居民的購物需求。此外，小區周邊有深圳市眼科醫院、市三建門診部等醫療機構，提供全方位的生活保障。

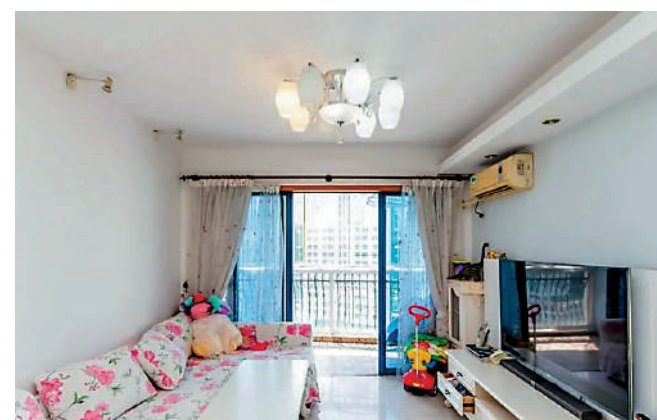
不過，要注意的是，屋苑臨近大馬路，部分單位可能受到噪音和粉塵的影響。



▲園博中央樓高30層，單位設計兼顧實用性與舒適度。



▲園博中央300平米三房兩廳戶型圖。



◀香詩美林戶型多元化，設計合理，空間利用率高。

## 香詩美林規模巨大 提供逾千伙

**配套齊全** 香詩美林緊鄰深南大道北側，與園博園僅一步之遙，項目佔地3.1萬平方米，建築面積10萬平方米，共10幢高層、小高層住宅樓，建築高低錯落，設計現代典雅，提供1038個單位。戶型面積介乎75至117平方米，間隔由兩房兩廳至三房兩廳，戶型設計合理，空間利用率高，目前每平米均價8.2萬元人民幣。

屋苑綠化率較高，環境優美，設有私人會所、大型露天游泳池、籃球場等，為居民提供豐富的健身和娛樂設施。此外，對外交通便利，距離地鐵1號線竹子林站約600米。

周邊各項配套齊全，教育方面，附近有金色未來幼兒園、華僑城幼兒園、南山中英文學校、竹林小學、竹林中學等多所學校，為孩子的教育提供便利。購物方面，益華綜合市場、益華超級市場、沃爾瑪超級市場、銅鑼灣百貨等綜合商場近在咫尺。醫療方面，華僑城醫院為居民提供便捷的醫療服務。同時，屋苑附近有竹林中學羽毛球館、市高爾夫俱樂部、水上樂園等休閒設施。

香詩美林也有一些不足之處，由於屋苑位於城市中心地帶，人口密度較大，車位問題較為突出。



▲香詩美林為大型住宅物業，設有大型露天游泳池。



▲香詩美林75平米兩房兩廳戶型圖。

園博綠苑			
地址	深圳福田區僑香三道1號		
發展商	鵬瑞達實業	64平米：一房一廳	
佔地面積	3900平方米	熱門戶型	73平米：兩房兩廳
建築面積	1.8萬平方米		108平米：三房兩廳
單位量	156伙	每平米均價	8.7萬元人民幣

園博中央			
地址	深圳福田區職教路		
發展商	貴實佳產業	84平米：兩房兩廳	
佔地面積	3933平方米	熱門戶型	130平米：三房兩廳
建築面積	19950平方米		160平米：四房兩廳
單位量	98伙	每平米均價	9.8萬元人民幣

香詩美林			
地址	深圳福田區竹子林四路8號		
發展商	金眾地產	75平米：兩房兩廳	
佔地面積	3.1萬平方米	熱門戶型	90平米：三房兩廳
建築面積	10萬平方米		117平米：三房兩廳
單位量	1038伙	每平米均價	8.2萬元人民幣