

區位產業優勢兼備 科企踴躍入駐

坂田上車之選 四季花城435萬入場

深圳坂田街道是粵港澳大灣區科技產業與城市融合發展示範基地。同時，教育、醫療、文體等公共基礎設施都在加快建設，未來的坂田不僅是高科技產業中心，也將是居住生活中心。港人若選擇輕鬆「上車」，萬科開發的四季花城或是選項之一。該屋苑低密度、實用率高，62平米的小兩房戶，一套約300萬元（人民幣，下同；約35萬港元），四季花城多年來也是坂田的明星樓盤。

大公報記者 李昌鴻



四季花城	
主力戶型	62平米和72平米的2房戶型、82平米3房戶型
市場價格	約6萬元人民幣／平米
政府指導價	5萬元人民幣／平米
優勢	5號線和10號線的雙地鐵物業，大型小區配套成熟

大公報記者李昌鴻製表

坂田，並在加快建設中。而未來的坂田不僅是高科技中心，也將是居住生活中心。

地鐵5號線和10號線在坂田交匯，尤其是10號線直達福田口岸，港人北上坐地鐵20分鐘便可到達。坂田公路也四通八達，布龍路、南坪快速、坂李大道貫穿東西，連接龍華區龍華街道與布吉街道；北有坂瀾大道與觀瀾街道相通；2020年4月底坂銀通道通車，從坂田到福田中心區開車時間縮短至12分鐘。

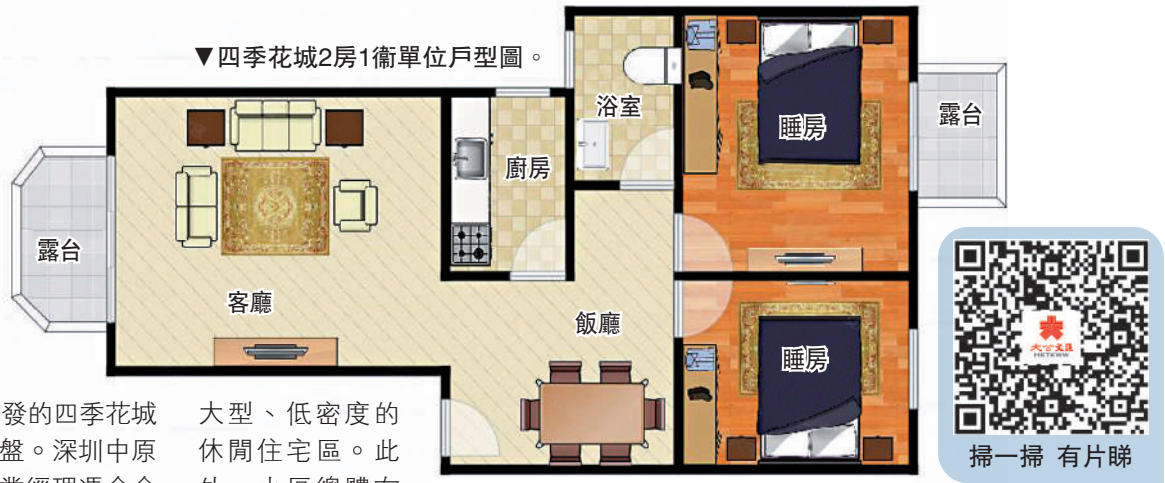
良好的區位和產業優勢，坂田街道許多房產都受到本地和港人的關

注。於2000年至2003年發售、由萬科開發的四季花城多年成為坂田的明星樓盤。深圳中原地產萬科第五園門店營業經理馮金金表示，四季花城分7期開發，共計4000多套，以多層住宅為主，1期為樓梯房，2至7期為電梯房。小區主力戶型為中小戶型，包括62平米和72平米的2房、82平米的3房。小區當時每平米售價僅3000元，如今已達到6萬左右，政府參考價每平米為5萬元。

馮金金介紹，小區優勢是低地積比率，總地積比率約1.45，綠化率達40%，由萬科負責物業管理，是一個



▲四季花城小戶型的兩房戶型僅需30萬元人民幣，便可以輕鬆上車。
大公報記者李昌鴻攝



大型、低密度的休閒住宅區。此外，小區總體布局採用組團式的設計，通過人車分流，空間貫通的設計手法創造豐富的步行街。設計堅持「原生態」、「節能環保」、「健康和諧」理念。

大型住宅區 車位緊張

四季花城周邊交通便捷，小區緊鄰地鐵5號線和10線交匯的五和站；小區裏有商業街、會所、網球場、游泳池、籃球場、幼教中心、小學、社區

健康中心、圖書室眾多配套；還設有星光老人之家、婦女兒童之家、心理諮詢室、和諧共建室等18個功能區；還有兩個共4000平米的文化廣場和超過1000平米的架空層文化社團活動場所。此外，還配套有花城小學和科技城外國語學校。

不過，四季花城作為比較老的小區，停車位挺緊張的。

太陽雨家園 採光通風好

▼太陽雨家園2房1衛單位戶型圖。



擁抱自然

太陽雨家園位於坂田街道坂雪崗大道與環城南路交匯處，背靠銀湖山、鄰近南坑水庫，自然資源豐富。深圳中原地產萬科第五園門店營業經理馮金金介紹，太陽雨家園小區由深圳市志天下實業建成，物業管理由萬科物業管理負責，小區敞亮通風好、採光也比較好，並且車位較足。

太陽雨家園共計5棟高樓，總佔地面積近1.9萬平米，建築面積9.8萬平米，共618戶，主力戶型為82平米的2房，以及84至89平米的

3房。目前市場價每平米6.3萬元（人民幣，下同），政府參考價為5.76萬元。馮金金介紹，小區背靠銀湖山，也鄰近南坑水庫，雞公山、銀湖山等山體郊野公園，山景資源豐富。

此外，小區緊鄰正在建設的深圳市科技博覽中心，集未來科技展示體驗、高端特色會議會展、國際商務商業等功能於一體，填補深圳東部區域國際會展博覽空白。

馮金金估計，中心將吸引大量人流，令小區將擁有城市繁華與綠色生態雙重資源，也對附近片區房產有增值作用。



▲太陽雨家園緊鄰深圳市科技博覽中心。
大公報記者李昌鴻攝

太陽雨家園	
主力戶型	82平米2房戶型 84至89平米3房戶型
市場價格	6.3萬元人民幣／平米
政府指導價	5.76萬元人民幣／平米
優勢	緊鄰深圳市科技博覽中心、背靠銀湖山自然環境好

港人置業坂田 自用出租等升值

有價有市

深圳中原地產萬科第五園門店營業經理馮金金表示，港人謝女士在2014年購入萬科第五園九期一套88平米的3房，她的兒子在做跨境電商運營業務，第五園九期樓下有商業配套為次新小區，謝女士購入單位是作長期自住用途。她當時購入單位的總價為220萬元（人民幣，下同），現時市場

價已升值至680萬元，每平米均價已達到7.7萬元。

萬科第五園作為坂田街道的其中一個樓盤，多年來都有港人購入單位。黃先生2010年購入一個五期43平米的單位，當時每平米均價在1萬元，總價接近40萬元。在持有單位4年後出售，以80萬元沽出賺了一倍。

不過，馮金金稱，若然黃先生能夠

繼續持有單位到現在才放盤，至少可以多賺兩至三倍，因為樓盤在2015至2016年和2020年又經歷兩波大漲的機遇。

張女士在2019年買入一個九期88平米3房單位作投資，一直以月租7000元出租。當時購入單位花了530萬元，現在市價已升至650萬元，持貨不到3年已升值了120萬元。

佳兆業城市廣場 均價8萬主打3房戶



佳兆業城市廣場

主力戶型	79平米和88平米3房戶型
市場價格	約7萬元人民幣／平米
政府指導價	5.7萬元人民幣／平米
優勢	雙地鐵口、地處華為科技新城核心地段

大公報記者李昌鴻製表

▲佳兆業城市廣場臨近華為科技新城核心地段和雙地鐵口。
大公報記者李昌鴻攝

配套豐富

佳兆業城市廣場位處華為科技新城核心地段，在2013年開發，分6期發展，集住宅、五星級酒店、超甲級寫字樓、商務公寓、超大型商業MALL於一身，將成為未來提供國際生活藍本的百萬體量的大型都市綜合體。

華為科技新城是地方政府投資110億元（人民幣，下同）巨資打造的特區擴容示範區，將成為深圳下一個區域中心。佳兆業城市廣場佔地30萬平米，建面約180萬平米，分六期開發，不含保障房在內共有3200多套，1期至5期為住宅，6期為商業，包括商業MALL、地標寫字樓、五星級酒店和公寓。

佳兆業城市廣場為雙地鐵口物業，緊鄰10號線崗頭站，與6期商業無縫對接；2期離10號線雪象站約400米，步行約5分鐘。深圳中原地產萬科第五園門店營業經理馮金金表示，佳兆業城市廣場主力戶型包括79平米和88平米的3房。小區均價每平米約7萬元（約8.23萬港元），



政府參考價為5.7萬元。

交通方面，除雙地鐵優勢外，佳兆業城市廣場附近還有佳兆業城市廣場總站、雪象村總站、坂田象角塘站和崗頭總站的公交總站。20餘條交通線路通達福田、羅湖、布吉、龍華。項目配有一所9班幼兒園、深圳大學附屬九年義務制學校、廣東實驗中學深圳分校，教育資源豐富。項目業態豐富，但不足之處是車位較緊張。