

# 布吉新城交通基建升級 樓市看俏

## 連接清水河總部新城 港人置業熱點

深圳龍崗區布吉街道將打造成布吉新城，緊鄰未來的清水河羅湖北高鐵站，地鐵3號線和5號線在此匯聚，地鐵17號線已經開建，交通基建更便利。另一方面，羅湖區將清水河規劃打造成總部新城，成為大量高新企業聚集總部基地和大梧桐新興產業帶，聚焦人工智能生命健康和信息技術等新興產業，並可以輻射鄰近的布吉街道。未來地鐵17號線開通後，從布吉德興站10多分鐘抵達羅湖口岸，帶動當地樓市，升值潛力可期。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

布吉街道為港人北上置業的熱門地，作為龍崗區緊鄰羅湖區的街道，目前正在大力建設布吉新城。該新城南接羅湖和福田區、西臨陞雪崗科技城、北靠甘坑新鎮，總規劃面積10.88平方公里，是龍崗的戰略門戶地區，擁有全國性客運樞紐的深圳東站，匯聚已運營的地鐵3、5、14號線和在建17號線一期及25號線一期，後者兩條地鐵線將於2028年建成。布吉街道因此匯聚5條城市軌道及1條廣深鐵路，交通區位突顯。



▲德興花園於1996年陸續入伙，分南北兩區。



▲布吉與清水河三盤位置

根據未來整體規劃，布吉新城將會打造成深圳國際一流都市核心區重要組成部分，集站城一體的樞紐中心、24小時活力的商貿中心、文化特色產業集聚區、多元融合的宜居家園為一體的樞紐活力新城。

### 加強與羅湖合作 擴大空間布局

布吉新城將強化與羅湖對接，構建「一心+兩軸+多節點」的城市總體空間布局。一心是以深圳

東站為核心的TOD圈層複合開發片區；兩軸即布吉大道功能主軸、文博宮大芬文化休閒軸；多節點為以軌道站點為依託形成的綜合開發節點。

另外，深圳東站今年將設置廣深鐵路接廣深鐵路深圳站方向的客車線，承接部分高鐵、動車作業；外加已運營的3條和在建的2條地鐵線，以及正在研究布局的1至2條城際線或軌道快線，深圳東站將成為「普速+高鐵+動車+城際+城軌」的綜合性軌道交通樞紐，布吉新城因而將迎來發展機遇。



▲青湖山莊於2000年開始竣工入伙，一梯四戶設計。



▲金祥都市花園提供1130伙，分為電梯房和8層高的樓梯房兩種。

## 港人業主長情 樓價20多年升值15倍

**回報驚人** 羅湖清水河和龍崗布吉街道，因為鄰近羅湖口岸，早在上世紀九十年代以來，許多港人在當地置業自住或投資用途。有港人持有單位20多年，樓價已升值15倍。

### 戶型實用 自住投資皆宜

樂有家龍崗山莊置業顧問莫世結表示，港人陳

先生在香港上班，2019年出售了清水河龍崗山莊一個85平米三房戶，總價320萬元（人民幣，下同），而他當時一手購入價僅20多萬元，單位20多年升值15倍，回報驚人。

港人盧女士20多年前在羅湖金祥都市花園買了一個單位，面積78平米，三房間隔，作價20多萬元，一直對外出租，月租從一千多元升至目前三千

多元，樓價現漲至300多萬元，增值了15倍。

莫世結稱，在香港上班的港人劉先生今年6月在清水河看房，目標是羅湖北站附近的三房單位，他先後參觀了金祥都市花園、龍崗山莊等，感覺不錯。他認為，深圳單位戶型大，樓價較香港便宜，適合將來養老，而坐地鐵往羅湖口岸僅半個小時，比較方便。



▶德興花園主力戶型為兩房兩廳間隔，適合剛需客上車。

### 德興花園

#### 性價比高 入場費267萬

**上車之選** 位於布吉街道的德興花園緊鄰清水河，於1996年陸續入伙，分AB南北兩區，為龍崗區價值低窪之地，兩房戶僅250多萬（人民幣，下同）（約267萬港元）即可上車。

樂有家龍崗山莊置業顧問莫世結表示，德興花園鄰近數十年前設置的清水河小關口，由51幢8層高的樓梯房組成，提供約2087伙。社區的規模非常大，主要戶型面積71至76平米，兩房兩廳間隔，為布吉剛需上車盤。目前市場價每平米3.4萬元，與政府指導價3.44萬元相近。

### 主打兩房戶 適合剛需客

莫世結稱，德興花園單位屬大眾戶型，優勢是間隔方正，實用率高，基本是一梯兩戶。屋苑綠化率高，配套齊全，門口有大商場，附近有很多商店，旁邊有新建的鈞豪商業綜合體，購物更加便利。教育配套方面，小區有龍崗區排名居前十和廣東省一級重點的德興小學。

另外，德興花園周邊有思清公園、粵寶公園。小區門口有德興公交站，有7條公交線前往羅湖、福田和南山，加上鄰近地鐵3、5、14號線和深圳東站，如今開建的地鐵17號線在屋苑附近設德興站，未來建成後，十多分鐘可以抵達羅湖口岸。

德興花園	
地址	龍崗區布吉街道西環路180號
發展商	深圳德興房地產
佔地面積	11萬平米
建築面積	19.6萬平米
單位量	2087伙
熱門戶型	71平米（兩房兩廳） 76平米（兩房兩廳）
均價	3.4萬元人民幣/平米



▲德興花園76平米兩房兩廳戶型圖。



▶金祥都市花園單位戶型方正，採光充足。

### 金祥都市花園

#### 近地鐵站 間隔多元化

**出入便利** 坐落於羅湖區清水河的金祥都市花園，共由26座住宅物業組成，其中佳園、悅園兩期為電梯房，其他期數是8層高的樓梯房，合共提供1130個單位。小區單位主要戶型面積分別為49、66及78平米，間隔由一房一廳至三房兩廳，間隔方正實用，採光充足。目前二手市場價為每平米4萬元（人民幣，下同），與政府指導價4萬元一樣，入場費約200萬元。

樂有家龍崗山莊置業顧問瞿旦表示，金祥都市花園距離草埔和羅湖北地鐵站僅600至800米，步行只需5至10分鐘。小區周邊教育配套齊全，附近有草埔小學、羅湖教科院附屬學校、羅湖實驗學校等。商業方面，旁邊有城中村鶴園村，有餐飲、購物等商業配套。

### 設泳池網球場 綠化率高

瞿旦提到，金祥都市花園優點是單位實用率高，布局合理，南北通透，小區有大型游泳池、網球場，綠化覆蓋率高。另外，小區臨近地鐵3號線草埔站、14號線羅湖北站，目前在建的地鐵17號一期和25號線一期均在羅湖北站交匯，該站還是深汕高鐵和城際鐵路交匯點，並臨近建設中的地鐵17號線德興站，因此交通十分方便。

金祥都市花園	
地址	羅湖區清水河紅崗路1168號
發展商	深業集團
佔地面積	8.8萬平米
建築面積	17萬平米
單位量	1130伙
熱門戶型	66平米（兩房兩廳） 78平米（三房兩廳）
均價	4萬元人民幣/平米



▲金祥都市花園78平米三房兩廳戶型圖。



▶青湖山莊間隔由兩房至三房，實用率較高。

### 青湖山莊

#### 提供344伙 全為樓梯房

**實用率高** 青湖山莊位處羅湖區清水河，佔地5000平米，總建築面積3萬平米，於2000年陸續竣工入伙，為8層高樓梯房，一層四戶設計，共提供344個單位，主力戶型包括61至70平米兩房兩廳，以及75至85平米三房兩廳，實用率比較高，二手市場價為每平米4萬至4.1萬元（人民幣，下同），與政府指導價4.1萬元相若。

### 環境清幽 門口有公交站

據樂有家龍崗山莊置業顧問瞿旦介紹，青湖山莊優勢是三面環山，環境清幽安靜，物業管理質素比較好。住戶出行尚算便捷，門口的紅崗路有公交站，步行僅需數分鐘，可搭乘多條公交線路前往羅湖、福田和南山等，遠一點的清水河公交總站，有更多公交線路供選擇。

駕車人士方面，可以由附近的清平高速前往市內各區。但小區距離地鐵站較遠，離羅湖北站約900米、草埔站約1.2公里，需要轉車前往較佳。

教育方面，青湖山莊附近有泥崗幼兒園、深圳市基建幼兒園，中小學有草埔小學、羅湖實驗學校。醫療方面有武警醫院和園嶺醫院等。購物方面缺乏大型商場，但小型飲食、超市等商舖可以滿足日常需要。

青湖山莊	
地址	羅湖區清水河紅崗路1249號
發展商	振業集團
佔地面積	5000平米
建築面積	3萬平米
單位量	344伙
熱門戶型	70平米（兩房兩廳） 85平米（三房兩廳）
均價	4萬至4.1萬元人民幣/平米



▲青湖山莊70平米兩房兩廳戶型圖。