

八卦嶺舊城換新貌 剛需客重臨

打造福田新增長點 匯聚金融科技總部

在深圳樓價逐漸回歸理性下，一些進行城市更新的老城片區再受青睞。園嶺及八卦嶺片區因位置方便、學位優勢突出，樓價持續攀升，每平米均價曾高達十幾萬元（人民幣，下同），讓買家卻步，加上片區逐漸老化，城市面貌陳舊，不太受年輕置業者歡迎。近兩年，八卦嶺片區通過更新改造，發展成為前沿產業及都市活力的城區，匯聚金融科技總部。目前樓價已調整至每平米6萬、7萬元水平，重新吸引剛需客。

大公报記者 毛麗娟深圳報道

深圳市中心購物消閒方便，交通發達，教育資源優質，加上公園眾多，樓盤受買家追捧。福田的園嶺及八卦嶺片區，位於筆架山公園、深圳中心公園、荔枝公園的中間，著名學府林立，片區更有新城市廣場、九方購物中心、君尚購物中心、深業上城等購物熱點，是置業深圳的熱門片區之一。

園嶺及八卦嶺經歷多次轉型，最初是內地印

刷書刊業的集散地，其後發展成為電子廠和汽車業的旺盛之鄉，再華麗轉身升級為服裝時尚之市，乃至當下每逢用膳時間，深圳居民便想起八卦嶺美食街。作為最早一批建設的工業區，八卦嶺是福田起飛的第一站，也是很多人在深圳淘金的第一站，誕生不少企業家。

六大公園提升生態環境

另一方面，八卦嶺背靠深圳財脈之地銀湖山和文脈之地筆架山，周邊有筆架山公園、深圳中心公園、荔枝公園、體育南社區公園、白沙嶺社區公園、蓮花山公園共六大公園，生態環境十分優越。

然而，經歷歲月洗禮，片區老舊成為城市發展和吸引置業者的硬傷。為了重塑片區活力，近兩年，深圳市對八卦嶺片區進行更新改造，整體地積比率由2.3倍大幅提升至5倍，建築總量為500萬至550萬平米。未來，八卦嶺片區將通過城市更新統籌改造，推動轉型升級，構築福田產業新增長點，匯聚金融科技總部及研發企業，以打造「國家級金融科技先導試驗區」為發展目標，力爭成為粵港澳大灣區產業融合示範區、深圳新經濟產業生態圈核心、福田中心產業創新升級激活點。



▲福田為深圳金融中心，區內的八卦嶺通過更新改造，構築成福田產業的新增長點。



▲鴻翔花園由七幢住宅物業組成，至今樓齡18年。

鴻翔花園綠化率高 自設特色人工河

屋苑特色

2005年入伙的鴻翔花園，位處城市中心，鄰近30萬平米的荔枝公園。屋苑對外交通方便，距離地鐵9號線園嶺站僅100米，信步可達。

鴻翔花園綠化率高，植物布置錯落有致，最大特色是3萬平米的水景園林，內有一條人工河，營造一個豐富的水世界，居民在休息之餘，也會在人工河邊散步聊天。

屋苑雖然位於市區，但周邊有多個市級公園，包括筆架山公園、荔枝公園、洪湖公園等，為市民在假日時光提供了好去處。周邊教育資源同樣豐富，有群星幼兒園、老牌名校深圳市紅嶺小學等。商業配套齊全，既有大型商場，又有超市和便利店，例如沃爾瑪、盒馬生鮮等。

戶型多元化 最多有六房

鴻翔花園由7幢樓組成，提供1467伙，單位面積由35至260平米，戶型多元化，涵蓋開放式至六房。其中35至84平米單位為開放式至兩房，98平米為三房，最大的260平米為六房戶型，滿足不同置業人群的需求，每平米均價約7.5萬元人民幣。

記者觀察到，樓盤的年輕租客比較多，主要原因是位置方便，上班出行快捷，加上城市配套齊全、商圈發達，無論居住和購物都十分便利。



▲鴻翔花園55平米兩房一廳戶型圖。



▲鴻翔花園戶型多元化，間隔由開放式至六房。

鴻翔花園			
地址	羅湖區蔡屋圍松園路68號		
發展商	深圳市鴻翔實業	35平米：開放式	
佔地面積	1.5萬平米	熱門戶型	55平米：兩房一廳
建築面積	10.6萬平米		98平米：三房兩廳
單位量	1467伙	備案均價	7.5萬元人民幣／平米



▲歲寶壹品在208米高空打造了雲端會所，面積約六千平米。

城市豪宅

筆架山旁的歲寶壹品是八卦嶺片區的豪宅新盤，該片區定位為金融科技總部基地，與香蜜湖的國際金融總部基地構建「一湖一嶺」的福田雙金融中心格局。項目二期旁規劃荔園實驗學校，以及東側的荔園小學東校區，教育氛圍濃厚；並與百花學校、園嶺學校共同構建深圳最強教育區。

歲寶壹品是片區首個總建築面積超50萬平米的城市豪宅，樓盤約150米高空打造了一處連接A、B、C三幢塔樓、面積約6000平米的雲端會所，涵蓋恆溫泳池、宴會廳、天際健身房等設施。

樓盤西南望福田中心區，東南向羅湖CBD，北靠銀湖山，西側近筆架山公園，盡享城市與自然景觀。園林方面，參考新加坡森林城市立體園林的概念，由下而上通過曲線的綠化帶、淺水池等表達「山之疊嶂、綠之疊翠、水之疊疊、雲之疊景」的意境。

屬公寓產品 首付壓力較大

歲寶壹品毗鄰地鐵6號線和7號線交匯的八卦嶺站，鄰近9號線泥崗站。項目負一層有通道，全天候連接八卦三路地下商業廊，為業主帶來便利購物體驗。樓盤配建空中連廊系統，500步直達改造中的體育中心。

值得注意的是，樓盤屬公寓產品，首期要四成至五成，按揭10年，現每平米均價約7.8萬元人民幣，對買家而言，首付壓力較大。



▲歲寶壹品85平米兩房兩廳戶型圖。



▲歲寶壹品屬公寓產品，每平米均價約7.8萬元人民幣。

歲寶壹品			
地址	福田區八卦嶺上步路與泥崗路交匯處		
發展商	深圳市晟潤豐投資	85平米：兩房兩廳	
佔地面積	2.8萬平米	熱門戶型	115平米：三房兩廳
建築面積	55.8萬平米		220平米：四房兩廳
單位量	660伙	備案均價	7.8萬元人民幣／平米



▲嘉寶田花園共分三期發展，是八卦嶺片區最大的社區之一。

大型社區

嘉寶田花園建成於2002年，共分三期發展，提供2068個單位，是八卦嶺片區最大的社區之一。單位面積由60至218平米，主打三房戶。

屋苑教育資源豐富，小區配有自建的幼兒園，周邊一公里有近9所幼兒園；中小學校有紅嶺小學、園嶺實驗小學、紅嶺中學、深圳中學等，其中不乏九年制的名校。商業資源方面，附近有寶能環球匯、天虹商場、KK Mall京基百納空間、太陽百貨、茂業奧特萊斯、地王購物中心等。

業主蔣先生告訴記者，2018年買入嘉寶田花園，當時每平米售價約6.3萬元（人民幣，下同），2020年曾經急漲，現在又回到6.8萬元左右（約7.3萬港元）。他認為，現在是剛需入市的好時機，尤其是對於有孩家庭來說，周邊學校眾多，教育資源豐富；對於有老人的家庭來說，小區也適合養老，附近有筆架山公園、荔枝公園等休閒好去處。

出行便利 兩房月租逾6000元

小區距離地鐵7號線荷崗站450米，7號線和9號線交匯的紅嶺北站780米，附近有多個公交站。對於在福田和羅湖中心區上班的人來說，樓盤出行十分便利。地產代理透露，屋苑的60平米兩房戶型很受年輕人歡迎，目前月租約6000元。



▲嘉寶田花園60平米兩房兩廳戶型圖。



▲嘉寶田花園面積由60平米起，主力提供三房戶型。

嘉寶田花園			
地址	羅湖區荷崗東路2008號		
發展商	嘉寶田房地產(深圳)	60平米：兩房兩廳	
佔地面積	8.2萬平米	熱門戶型	95平米：三房兩廳
建築面積	50.8萬平米		113平米：四房兩廳
單位量	2068伙	備案均價	6.8萬元人民幣／平米