

匯聚國內外企業總部 帶動樓市升值

福田農林校網優質 樓盤受追捧

灣區置業

深圳福田區經濟發展成熟，當中的農林片區匯聚國內外知名企業總部，是深圳的行政、文化、金融、商務和國際交往中心的重要組成部分。農林片區以優越的地理位置、豐富的自然資源和完善的發展規劃，成為置業者關注的主要片區之一。

農林片區教育資源優勢突出，不少家長買家趁近年深圳樓價回調，加上首套房首付標準降至15%，趁機買入該區二手樓，為子女取得優質校網。隨着深圳城市的不斷發展和擴張，該片區的房地產價值有望進一步提升，為置業者帶來可觀的資產增值。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

農林片區毗鄰深圳核心區域，便捷的交通網絡使其成為連接深圳各區的重要樞紐。片區樓盤多靠近地鐵站點，居民出行方便，二手市場活躍，熱門屋苑包括東海國際公寓、香山美樹苑、香珠花園、都市陽光名苑等。

首套房首付降至15% 有利交投

链家地產農林片區置業經理李華透露，隨着近年經濟形勢的變化，農林片區二手樓價也見回調，但由於周邊教育資源豐富，今年以來，不少置業者趁樓價低水買入二手樓，以提前鎖定未來的初中學

位。「比如都市陽光名苑60多平米的兩房戶型較受歡迎。另外，由於2024年9月的深圳新政將個人及家庭首套房的首付標準降至15%，一些家庭覺得首付壓力降低，買入單位為求取得深圳高級中學南校區的初中學位。」

行走在農林片區，可以發現片區注重產城融合，既有商務寫字樓，又有住宅，通過有機更新和片區開發，逐步實現產業與城市的深度融合，同時為居民提供更多的就業機會。片區周邊總部企業聚集，擁有4家本土世界500強企業，市級總部企業100家，這些企業在金融、信息技術服務業等領域具

有顯著的頭部效益。

片區規劃以「一核兩帶四區」的空間格局，旨在構建均衡且功能差異化協同的城區空間。片區實施「山海連城」計劃，打造以「通山、達海、貫城、串趣」為特色的多維度體驗自然美。隨着規劃的推進，周邊樓盤產品線將更加豐富，以滿足不同居民的居住需求。

綠化覆蓋率高 環境舒適

農林片區擁有豐富公園和綠地資源，綠化覆蓋率遠高於城市平均水平，使得居民能夠在繁忙的城

市生活中享受到自然的寧靜和舒適。

片區各項生活配套完善，教育方面，包括深圳外國語學校、深圳市高級中學、福田區僑香外國語學校等知名的中小學，還有紅嶺教育集團、福田區外國語教育集團、福田區實驗教育集團等優質教育集團，滿足了家庭對高質量教育的需求。

商業配套方面，從大型購物中心到特色小店，從國際品牌到本地特色均有選擇。作為一個商業繁華的區域，農林片區擁有嘉信茂購物中心、東海繽紛天地、印力中心、Bo space購物中心、美您公園等，不僅方便居民日常生活，也為片區增添活力。

福田區三盤位置



大公報製圖

◀深圳福田農林片區有不少優質住宅。



◀東海花園共分兩期發展，為福田區的知名樓盤。



◀龍溪花園由38幢小高層住宅組成，單位戶型多元化。



◀香樹里花園綠化率高，環境優美，部分單位享開揚景觀。

東海花園主打大戶型 119平方米起

優質物業

東海花園為福田區知名樓盤，以獨特的地理位置、豐富的戶型選擇、自帶的豪宅屬性以及優質的居住環境，吸引買家的目光。屋苑共分兩期，一期於1997年建成，佔地3.5萬平米，共有7幢，提供672伙；二期建於2003年，佔地8萬平米，共14幢住宅樓，單位量1220伙。屋苑位於農林片區，靠近香蜜公園和車公廟地鐵站，周邊環境優美，交通便利。

東海花園提供多種戶型，面積119平米起，主力提供三房至四房單位，其中二期戶型設計更多樣化，除了傳統的三房至四房，還有更大面積的豪宅戶型，空間利用率高，居住舒適度得到極大的提升。

一期單位每平米均價13萬

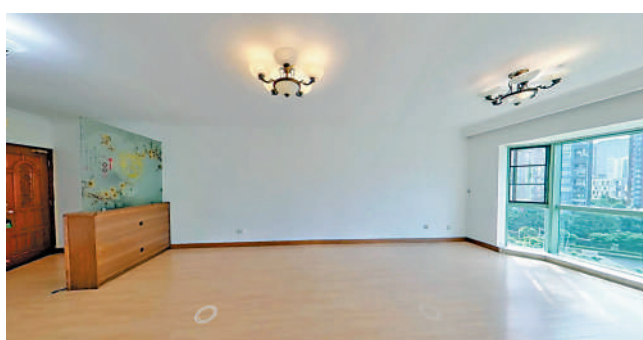
售價方面，東海花園樓價一直處於較高水平，二期二手盤每平米參考均價約12.3萬元人民幣（約13萬港元），二期由於豪宅屬性，價格更高。

居住舒適度方面，東海花園綠化率高，配套齊全，有大型露天園林式游泳池、室內恆溫游泳池、水上兒童樂園等，加上完善的會所設施，為居民提供豐富的休閒娛樂選擇。

然而，東海花園也存在一些不足之處。例如車位不足，尤其是二期，由於豪宅戶型較多，車位需求量大，導致車位緊張。



◀東海花園119平米三房兩廳戶型圖。



◀東海花園面積寬敞，主力提供三房至四房單位。

東海花園			
地址	深圳市福田區香林路28號		
發展商	深圳東海集團	熱門戶型	119平米：三房兩廳
佔地面積	11.5萬平米	熱門戶型	130平米：三房兩廳
建築面積	27萬平米	熱門戶型	168平米：四房兩廳
單位量	1892伙	每平米均價	12.3萬元人民幣（一期）

龍溪花園共38幢樓 毗鄰地鐵站

交通便利

龍溪花園位於福田區農林路，緊鄰地鐵7號線農林站，周邊有多條公交線路，自駕出行也十分便利。屋苑距離香蜜公園、山姆會員店等僅數百米之遙，生活購物、休閒娛樂方便。

龍溪花園佔地6萬平米，共有38幢住宅樓，提供618伙，戶型涵蓋67至74平米兩房、82至112平米三房及125至145平米四房，滿足不同家庭的需求。單位設計寬敞明亮，採光和通風效果良好，部分戶型還擁有開闊的視野。

該樓盤整體每平米均價約13.7萬元（人民幣，下同），以67平米兩房戶為例，售價約918萬元。租金方面，面積92平米三房戶月租約8500至9000元，面積145平米四房戶月租約1.6萬元。

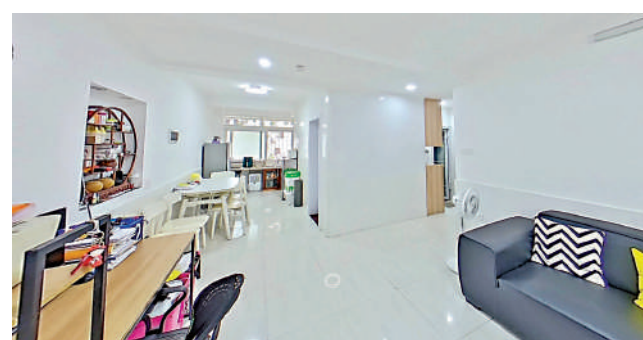
樓齡34年 保養簇新

屋苑綠化率高，環境優美，樓間開闊，採光充足。小區自帶籃球場、幼兒園等設施，為居民提供便捷的生活服務。教育方面，業主子女可享受省一級重點小學東海實驗小學和深圳四大名校之一的深圳高級中學的優質教育資源。

不過，買家要注意的是，龍溪花園建於1991年，樓齡已34年，相較周邊一些新盤稍顯老舊，但屋苑保養完善，整體面貌仍保持得相當不錯。



▲龍溪花園99平米三房兩廳戶型圖。



◀龍溪花園戶型由兩房至四房，滿足不同家庭的需求。

龍溪花園			
地址	深圳福田區農林路38號		
發展商	深業集團	熱門戶型	67平米：兩房兩廳
佔地面積	6萬平米	熱門戶型	99平米：三房兩廳
建築面積	21萬平米	熱門戶型	145平米：四房兩廳
單位量	618伙	每平米均價	13.7萬元人民幣

香樹里花園涉908伙 戶型多元化

選擇多樣

香樹里花園環境優美，建於1999至2003年，佔地4.9萬平米，共有12幢小高層住宅，提供908伙，面積由67至211平米，戶型多元化，涵蓋兩房至四房戶。

屋苑單位設計方正合理，格局清晰。中高層戶型享開揚城市景觀。客廳出露台的設計，讓居民在家中就能盡享城市與花園的雙重美景。廚房連生活露台，方便日常晾曬衣物和栽種植物。

四房戶月租1.7萬

香樹里花園每平米參考均價約12.1萬元（人民幣，下同），售價方面，三房戶型售價約1300萬至1550萬元，四房戶型可能高達數千萬。租金方面，面積91平米三房戶月租約8500至9000元，面積更大的四房戶月租可能超過1.6萬元（約1.7萬港元）。

屋苑周邊配套設施齊全，周邊有多條公交線路，距離地鐵7號線農林站僅數百米，出行十分便捷。在商業配套上，步行或短距離駕車範圍內有便利店、超市等滿足日常生活的基本採購需求。稍遠一些還有大型的購物中心，如山姆會員店等，匯聚各類品牌服裝店、餐飲店、電影院等。

在教育資源方面，香樹里花園周邊分布多所優質學校，如東海實驗小學、深圳高級中學等，為業主的子女提供優質教育資源。



▲香樹里花園91平米三房兩廳戶型圖。



◀香樹里花園戶型布局合理，功能區分清晰。

香樹里花園			
地址	深圳福田區豐田路2號		
發展商	深圳美地置業	熱門戶型	67平米：兩房兩廳
佔地面積	4.9萬平米	熱門戶型	91平米：三房兩廳
建築面積	14.2萬平米	熱門戶型	155平米：四房兩廳
單位量	908伙	每平米均價	12.1萬元人民幣