

白石洲舊改換新顏 樓市潛力可期

世界花園業主：周邊環境優美 樓價廿年升10倍

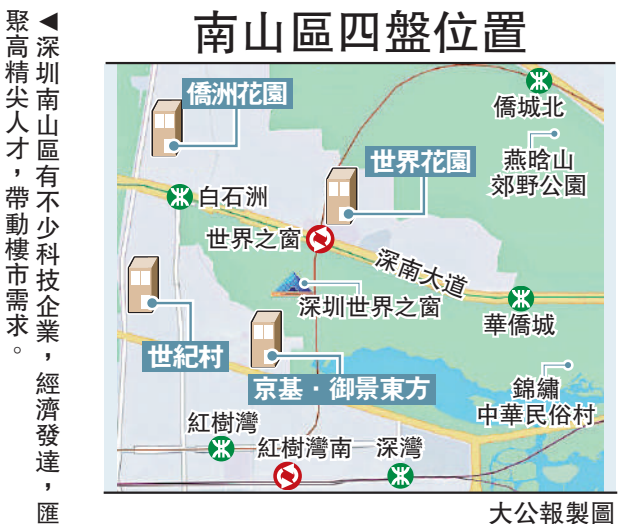
灣區置業

深圳南山區白石洲片區

近年經歷大規模的舊城改造，將打成為文化創意區和科技創新區，煥發勃勃生機，受到置業業關注。市場數據顯示，白石洲片區目前樓價為每平米8.5萬元（人民幣，下同）（約9.1萬港元），已經回到2019年水平。

業內人士分析，隨着舊改項目的逐步完成和配套設施的完善，白石洲片區的價值潛力可觀，對於買家而言，當前樓價是不錯的入市時機，可密切關注市場動態，審慎決策。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



白石洲位於南山區華僑城片區，緊鄰深南大道與大沙河創新走廊的交匯點，是連接深圳四大總部基地（前海總部基地、深圳灣超級總部基地、留仙洞總部基地、高新園總部基地）的核心樞紐，這一地理位置使白石洲成為深圳經濟發展的重要片區之一，也為其帶來巨大的發展潛力。

白石洲交通網絡四通八達，現有地鐵1號線白石洲站，規劃中的20號線和29號線也將覆蓋該區域。此外，項目還前瞻規劃了地上、地下五重立體交通系統，居民出行將更加方便。

居於白石洲片區世界花園有20年的李女士告訴記者，自己於2005年由深圳景田片區搬到白石洲片區，主要是因為當年白石洲片區樓價不高，且全家希

望住大一點，至今一住20年。目前世界花園每平米均價約6.8萬元，相較20年前的均價6000元左右，大幅上漲逾10倍。李女士稱，自己喜歡屋苑周邊自然景觀遍布，包括大沙河濕地、華僑城國家濕地公園、燕晗山郊野公園，共同組成深圳超級公園帶。

變身文化與科技創新區

記者走訪該片區發現，白石洲的生活配套設施十分完善，無論是教育、醫療和商業，都能滿足居民的需求。教育方面，片區有多所知名學校，如南山外國語集團旗下的學校；醫療方面，周邊有多家三甲醫院和社區醫療機構；商業方面，有約40萬平米的商業街區，涵蓋國際購物中心、立體生態街區等多種業

態，為居民提供購物、旅遊、文娛於一體的便捷體驗。

白石洲舊改項目是深圳為加快推動城市更新和提高城市品質的重點項目之一，改造面積達1300萬平米，涉及白石洲、上白石、下白石、塘頭、新塘五個自然村，是深圳最大的舊改項目之一。在規劃上，白石洲注重城市的可持續性發展，採用先規劃後建設的方式，確保項目順利實施。

根據規劃，白石洲片區將被打造成集居住、商業、辦公、文化、娛樂等多功能於一體的現代化城市片區。其中，住宅區域將提供高品質的居住環境，滿足不同層次居民的需求；商業區域將引入國際知名品牌和多元化業態，打造一站式購物體驗；辦公區域將吸引高科技

企業和創新型企業入駐，形成產業集聚效應。未來，白石洲將被打造成為深圳一個新的文化創意區和科技創新區。

四大總部基地環繞 匯聚人才

值得關注的是，白石洲因臨近深圳科技園，周邊產業環境優越，四大總部基地環繞，片區周邊創富能力突出，世界500強、中國200強總部企業雲集，形成了強大的產業集聚效應，吸納超75萬高精尖人才。這些企業不僅為白石洲帶來巨大的經濟效益，還為居民提供了豐富的就業機會和創業平台。此外，周邊還有歡樂谷、沙河高爾夫、世界之窗等娛樂服務設施，以及超百萬體量頂級城市商業中心環繞，滿足居民多樣化的生活需求。



◀京基·御景東方布局合理，所有單位採用南北通透設計，保證採光和通風。



◀世紀村由23幢樓組成，共分四期發展，戶型多元化。



◀僑洲花園位於南山華僑城，對外交通便捷，生活配套齊全。

佔盡地利

京基·御景東方位於深圳灣沙河西路與白石路交匯處，佔地5萬平米，建築面積23.2萬平米，提供939伙。整體規劃布局合理，塔樓、板樓與塔板結合的建築設計，不僅豐富了建築層次感，還提升居住品質。屋苑綠化率高達42%，為居民提供綠色宜居的生活環境。

業主張先生表示：「作為白石洲舊城改造片區的標桿，京基·御景東方相當有派頭。項目位置優越，交通便利，出門是地鐵1號線、2號線和8號線，離紅樹灣站只有700多米，步行即達，甚為方便。」

張先生稱，屋苑旁是世界之窗、白石洲這些著名景點，周末帶孩子出去玩，或者和朋友們聚聚，選擇也很多。

主打大單位 五房235平米

京基·御景東方所有單位採用南北通透設計，保證良好的採光和通風。屋苑戶型多元化，無論是剛需家庭還是改善型需求，都能找到心儀的房源。屋苑主打大單位，面積119至235平米，間隔由三房至五房，配備超大觀景露台，可俯瞰大沙河濕地公園和華僑城國家濕地公園的優美景色，每平米均價約8.5萬元（人民幣，下同）。

租賃市場方面，項目每平米租金由100至120元，三房戶月租約1.1萬至1.3萬元，租金水平在片區處於中上檔次，但由於項目的高品質和優越的地理位置，仍然吸引了大量租客。

值得一提的是，屋苑車位充足，單位與車位的比例為1比1.5，確保每名業主都擁有便捷的停車體驗。



◀京基·御景東方235平米五房兩廳戶型圖。

| 京基·御景東方 | | | |
|---------|---------------|-------|------------|
| 地址 | 深圳南山區白石路2168號 | | |
| 發展商 | 京基房地產 | 熱門戶型 | 119平米：三房兩廳 |
| 佔地面積 | 5萬平米 | | 193平米：四房兩廳 |
| 建築面積 | 23.2萬平米 | | 235平米：五房兩廳 |
| 單位量 | 939伙 | 每平米均價 | 8.5萬元人民幣 |

大型屋苑

世紀村緊鄰白石洲商圈，由23幢樓組成，共分四期，分別是一期嘉和府、二期如意府、三期王府和四期日月府，總戶數達1856伙，交通便利，生活配套齊全。

業主劉女士住在世紀村已十多年了，考慮到父母和小孩在家時間長，早年置業時就想找一個配套完善、綠化環境高的樓盤。「最終選了世紀村，緊鄰白石洲地鐵站，交通網絡四通八達，出行便捷；小區配套設施完善，有便利店、超市、餐館等生活設施，周邊還有多家知名餐飲店，滿足居民日常生活需求。」

劉女士表示，世紀村設有健身房、游泳池、網球場等休閒設施，方便居民提升生活質量；屋苑綠化率高，有多個水池和雕塑，為老人散步、兒童活動提供舒適宜人的環境。她已習慣在世紀村的生活，全家都很喜歡這裏，短期沒有搬遷計劃。

租金吸引 三房租1.38萬起

樓盤從一期到四期，戶型設計不斷改良，面積由90到364平米，包括平層、複式及頂樓複式連泳池等戶型。一期嘉和府單位面積在123至200平米，以三房和四房為主；二期如意府以複式戶型為主，面積在90至210平米，贈送入戶花園；三期王府和四期日月府的戶型方正通透，面積155至279平米，以三房、四房、平層複式和頂樓複式連泳池為主。售價方面，一期單位每平米均價約9.2萬元（人民幣，下同）。

世紀村的租金水平相對穩定。以一期為例，面積135平米三房兩廳單位，月租約1.29萬至1.45萬元（約1.38萬至1.55萬港元），性價比吸引。



◀世紀村200平米四房兩廳戶型圖。

| 世紀村 | | | |
|------|---------------|-------|--------------|
| 地址 | 深圳南山區沙河東路118號 | | |
| 發展商 | 沙河實業股份 | 熱門戶型 | 123平米：三房兩廳 |
| 佔地面積 | 8.8萬平米 | | 155平米：三房兩廳 |
| 建築面積 | 30萬平米 | | 200平米：四房兩廳 |
| 單位量 | 1856伙 | 每平米均價 | 9.2萬元人民幣（一期） |

上車之選

僑洲花園位於南山華僑城，提供402伙，對外交通便捷，生活配套齊全。屋苑鄰近地鐵1號線白石洲站，步程僅需七八分鐘，附近還有多條公交車經過，出行相當方便。

業主王女士告訴記者，僑洲花園以小戶型為主，適合小家庭或單身人士，自己於去年購入該盤。「戶型設計合理，格局方正，採光效果好。廚房和飯廳的布局也很方正，讓我們有足夠的空間展現廚藝，招待親朋好友。」她又表示，僑洲花園的樓價比較親民，目前每平米均價約6萬元（人民幣，下同）（約6.4萬港元），相對周邊的高檔屋苑來說，僑洲花園的性價比相當高。

僑洲花園戶型有36平米一房一廳，空間緊湊但功能齊全。兩房兩廳戶型面積由57至76平米，面積寬敞，適合有小孩的家庭。

租客：往南山科技園僅4個站

僑洲花園的租盤很受歡迎，一房戶月租約3000元，兩房戶月租由5000至7500元。租客李先生透露，自己在南山科技園上班，坐地鐵不過4個站。他認為，對於追求高品質生活的朋友來說，多花一點錢在一個舒適的環境裏居住，是非常值得的。

僑洲花園周邊的商業設施非常豐富，有灣畔廣場、京基百納廣場、沙河天虹等大型購物中心，電影院、健身房、KTV等娛樂場所應有盡有，消閒玩樂十分方便。此外，附近有多所幼兒園和中小學，為孩子們的教育提供了便利。醫院方面，屋苑不遠處有深圳沙河醫院等醫療機構。



▲僑洲花園76平米兩房兩廳戶型圖。

| 僑洲花園 | | | |
|------|----------------|-------|-----------|
| 地址 | 深圳南山區白石洲新中路29號 | | |
| 發展商 | 沙河集團 | 熱門戶型 | 36平米：一房一廳 |
| 佔地面積 | 1.3萬平米 | | 76平米：兩房兩廳 |
| 建築面積 | 2.5萬平米 | | 87平米：三房兩廳 |
| 單位量 | 402伙 | 每平米均價 | 6萬元人民幣 |