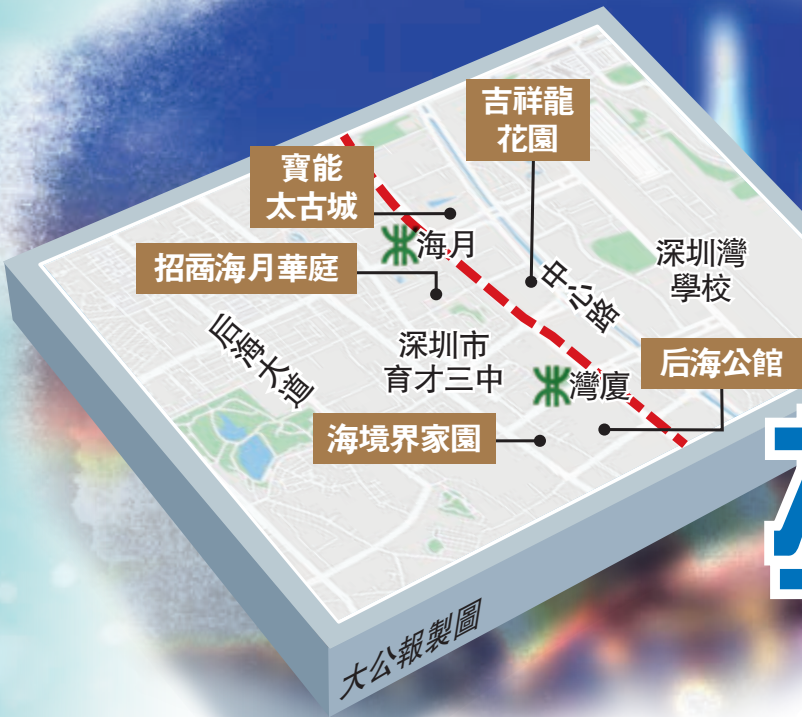


# 深圳豪宅區 探尋「親民」盤

# 海境界家園環境好 招商海月價筭值博



深圳灣作為深圳最高端的豪宅片區，動輒單價達到30萬元（人民幣，下同）的樓盤不在少數，高檔的設施、良好的生活、交通和教育配套等，帶動區內物業價格攀升。但也不難發現，同區仍有一些每平米10多萬至20萬元的樓盤，這些樓盤不論投資還是自用，對市場還是具備吸引力的。如果港人需要在深圳置業，一些有實力的中高端港人，仍可以在該片區「尋寶」，挑選性價比較高的樓盤。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

目前該片區匯聚了深圳灣1號、恒裕濱城、寶能太古城、卓越維港、華潤悅府等20多個高端樓盤。如恒裕濱城二期價格已達到每平米30萬元。雖然到當地置業的港人對樓價的承受能力，一般被認為較區內的投資者為高，但每平米30萬的單價，無疑會令不少購房者卻步。不過，房地產中介指出，其實區內單價20萬以下的樓盤仍然不少。

## 校區房優勢推高樓價

中原寶能太古城店長陽紅萍表示，由灣廈實業2012年開發的海境界家園，鄰近地鐵2號線灣廈站，步程僅五六分鐘，公車到深圳灣口岸僅五六分鐘。片區環境好也很成熟，離深圳灣公園和深圳人才公園特別近，教育方面有南山區第二外國語學校、海岸小學和深圳灣中學。該樓盤目前均價為15萬左右，戶型主要是73、89、120平米兩房和三房三種戶型，總價也便宜。其中，73平米的兩房目前價格是1100多萬。她相信，這一片區房價將水漲船高，單價升至20萬也是指日可待。

招商海月一期項目的均價相對低一些。陽紅萍透露，項目是1999年建的房子，共計有33棟。儘管項目相對舊一些，多是樓梯房，但建築質量好，均

價更僅需每平米11萬元。她指，75平米的房價約800萬至900萬。而招商海月五期價格已達到每平米15萬，因此相對而言，一期性價比高，升值空間相對較大，估計過幾年升至每平米15萬元是沒有問題的。

美聯物業深圳灣分行店董吳沁林認為，目前具有性價比高和較好升值空間的樓盤有吉祥龍花園和後海公館。其中，均價16萬元之後海公館，其周邊的學校優勢十分突出，有升值潛力。吳沁林介紹，該樓盤為4棟高樓，有500多戶，最小64平米，另有103平米和130平米。在灣廈地鐵站步行僅需150米到達，屬育才第四小學和育才第三中學學位範圍。他稱，這幾年後海深圳灣區價格猛漲就是因為擁有學校房的優勢。今年潤府四期開盤單價13萬，其周邊二手房都已是18萬元，所以吸引大量買家去爭搶。多個地產中介資深人士仍看好該區的升值前景，部分盤即使單價逾30萬，相信仍能吸引部分港人投資。

美聯物業深莞惠董事總經理江少傑認為，相對香港普通住房價格每平米都要20多萬元港幣，頂級豪宅每平米更達到100多萬港幣，深圳灣片區均價每平米20萬元人民幣並非高得離譜，總體還算穩健。而作為深圳最高端豪宅片

區，具有海景、交通、商業、教育及醫療等配套優勢，吸引香港和國內外的頂級富豪投資。

## 配套優越 投資具價值

太古城地產中介樂有家業務員袁先生相信，深圳灣金融中心、投資上千億的保利劇院、深圳歌劇院，以及未來的太古城南山商業文化中心區和凱賓斯基五星級酒店等，都是國內外富豪們高端生活的理想之地。「優越的配套更是深圳灣片區的價值保證。」

陽紅萍指出，包括太古城和深圳灣1號等豪宅未來有望升到30萬元一平米，較目前的每平米20萬將有五成的升值空間。對有實力的港人，還是有投資或自住的價值。吳沁林也指出，目前深圳全市房屋均價6萬，南山區達到9.8萬元，而深圳灣已到了20萬元，未來三到五年均價突破30萬也是可期的。他建議來買房的港人，首先對深圳灣和深圳綜合環境要有所了解，並且要有一定的經濟實力。

▲寶能太古城南區小戶型成為港人上車好選擇

▲陽紅萍表示，深圳灣仍不乏性價比高的物業項目

## 寶能太古城小檔案

樓盤	寶能太古城
地址	南山區東濱路與中心路交匯處西南角
開發商	寶能地產股份有限公司
物業類型	普通住宅、建築綜合體。分南北兩區，有空中走廊連通
棟數	17棟、24至32樓層
單位面積	北區大戶型：130至170平米3至4房間隔 207至306平米4至5房及頂層複式 南區中小戶型：面積40至89平米，1至3房
管理費	3.6元人民幣/平米/月
商業配套	近10萬平米商場，匯集國際一線品牌名店、大型百貨、休閒娛樂等
周邊交通	地鐵2號線粵海站，經西部通道15分鐘即可到達香港迪士尼樂園，30分鐘到達香港國際機場，區域井字形交通網絡：東濱路、沙河西路、濱河大道、中心路、后海濱路等
周邊學校	北師大附中附小、南山外國語學校、育才中學等

李昌鴻整理

## 港人明星盤 寶能太古城840萬入場

### 雅室之選

香港港島東有一個王牌樓盤太古城，深圳灣片區由寶能開發的太古城也可說是該區的其中一個重要樓盤。中原地產寶能太古店長陽紅萍表示，「當初太古城吸引不少港人購買，在買家中佔比高達15%。」但是，隨著房價暴漲，不少港人將房產拋售，結果獲利不菲，少的賺五成，多的賺兩倍。」如今，留在那裏居住或者出租的港人，佔比僅約5%。主要是一些港企老闆和富豪，另一些港人將房子出租，月租過萬。

陽紅萍作為寶能太古城多年的店長，她稱太古城成為港人眼中的明星樓盤，許多港人也因購買寶能太古城而挖掘到了深圳樓市暴漲的富礦。

早在2011年，寶能太古城的樓價每平米僅5萬元（人民幣，下同），目前的太古城南北區均價已達到每平米20萬元，是當初開盤價的四倍。陽紅萍透露，有的港人賣樓套現後，去了香港沙頭角買房，有的則去中山、惠州等地買樓。

擔心樓盤入門價太高承受不了？其實，該樓盤一些小戶型單位對實力較好的港人來說還是有一定吸引力的。太古城地產中介樂有家業務員袁先生坦言，南區小戶型最大亮點是門檻低。此外，太古城南區離深圳灣口岸近，步行約五六分鐘，騎單車或者小

## 寶能太古城小戶型平面圖



摩托約兩三分鐘，港人過關十分便捷。港人若在太古城購房，未來如果去前海工作，樓下有無縫接駁的地鐵2號線，再轉9號線，共計9個站約十多分鐘便可以便捷地實現前海工作和深圳灣生活。

寶能太古城由17座24至32層的高層建築組成，有空中走廊連通南北兩區。北區主要是大戶型，面積為130至170平米的3至4房，207至306平米的4至5房及頂層複式；南區主要是中小戶型，面積為40至89平米的1至3房。

袁先生介紹，目前該盤有一套面積為42平米的房，一房兩廳、帶有衛生間和陽台，在樓盤中價格最低，也可能是目前深圳灣區門檻和單價最低的單位，僅為840萬，是很好的上車房。

## 吉祥龍花園小檔案

樓盤名稱	吉祥龍花園
樓盤地址	南山后海濱路與工業七路交叉路口
開發商	漢森房地產開發
均價	約20萬元人民幣/平米
物業總數	5棟、562戶
物業戶型	258與228平米，均為5室2廳；175平米4室2廳；89平米3室2廳
管理費	5.5元人民幣/平米/月
交通配套	臨近海月地鐵站
其他配套	小區配有8000平米U-garden商業街，包括咖啡館、西餐館、定製服飾、美容SPA等業態，為業主提供休閒放鬆、會客交流的空間

## 吉祥龍花園實用率高 交通便利

### 心水觀盤

深圳灣樓盤每平米價格介乎10多萬至30萬元（人民幣，下同），每平米約20萬元的吉祥龍花園，在區內屬於中間水平。美聯物業深圳灣分行店董吳沁林指出，其最大的優勢是戶型方正住得舒適，實用率高，該樓盤臨近海月地鐵站，有一定的升值潛力，估計未來很快升至每平米25萬元。

據介紹，吉祥龍花園2015年開盤

，2016年底和2017年年中才陸續交付使用，70年住宅產權。項目4.0的容積率在灣區最高，有500多戶，戶型以89平米三房為主，另有175平米和200多平米，戶型整體也有約90%左右實用率。項目物業管理費每月每平米5.5元，擁有停車位950個。

吉祥龍花園位於曦灣天馥和恆裕濱城二期之間，在灣廈和海月兩個地鐵站之間，大約走路10分鐘左右都可以到

，而且緊鄰寬敞的后海濱路，出入交通相當方便；小區配有U-garden商業街，包括咖啡館、精緻西餐、定製服飾、美容SPA等業態，為業主提供休閒放鬆、會客交流的空間。此外，小區距離深圳灣中小學也很近，學校小班化、採中英雙語教學，是一所9年一貫制公辦學校。

吉祥龍花園二手房均價每平米逾20萬元，89平米3房2廳總價1860萬。

## 典型樓盤

### 招商海月華庭

樓盤	招商海月華庭
地址	南山區海月路28號
開發商	深圳招商房地產有限公司
均價	11萬至15萬元人民幣/平米
物業總數	5棟、861戶
物業戶型	75、95、108和123平米（一期）
管理費	3.3元人民幣/平米/月
配套設施	小區1、2棟樓下自帶商舖 小區東面有10萬平米寶能ALL CITY商園



### 海境界家園

樓盤	海境界家園二期
地址	后海大道與招商東路交匯處東南角
開發商	灣廈實業
戶數	700戶
戶型	70至207平米
均價	約15萬元人民幣/平米
配套設施	項目為地鐵2號線灣廈站無縫接駁地鐵上蓋物業，商業設施有花園城中心、寶能ALL CITY購物中心，周邊有深圳市南山區婦幼保健院
教育設施	深圳市育才三中、深圳市南山區蛇口學校、育才第二小學

