



觀山海享闊綽 選盤沙頭角豪宅

藍郡廣場質高戶型佳

倚山花園別墅供應多

沙頭角以其優良的山海資源、清新的空氣和緊鄰口岸等優勢，造就了一些豪宅資源，而去年底8號線地鐵的開通，大幅縮短了沙頭角到羅湖和福田的距離，令許多房產價值和租金上漲。該片區少有的大戶型豪宅藍郡廣場、藍郡左岸、藍郡西堤、新世界倚山花園和中英街壹號等早年受到一些港人和本地企業老闆、商人等青睞，其中，全海景複式結構的藍郡廣場，港人的購房比例估計就達到15%至20%。

大公報記者 李昌鴻

潺潺的人工瀑布、酒店式大堂、高樓盡看海景，呼吸清新甜美的空氣，這是由深圳冠懋房地產投資開發的藍郡廣場給人最深的印象。美聯物業深圳鹽田沙頭角區區域董事李錦志介紹，項目是全海景複式結構，所有戶型都可以看到海景，並且都是145至670平米的大戶型，「高速入戶電梯、挑高闊綽入戶花園、私家空中泳池、270°獨享海灣景致」，屬沙頭角稀缺的高端項目。他進一步表示，該樓盤之所以是沙頭角高端樓盤，主要還在於其樓盤品質，包括材料好、戶型方正、實用率高，開盤時開發商贈送面積有三四成，大堂是酒店式管理，有賓至如歸入住酒店的感覺。

他稱，2007年開盤時，售價為每平米2萬多元（人民幣，下同），當時這價格並不便宜。現在市場價飆升至每平米近10萬，最小戶型145平米市場價也要1450萬元，其他更大戶型動輒數千萬。深圳市推出二手房「2·8」新政後，目前政府指導交易價為每平米5.98萬元。他又透露，藍郡廣場離沙頭角海關很近，直線距離不過一公里，前往香港便捷，附近更有長達19.2公里全球最長的海濱橫道，便於許多業主散步或跑步，一線海景盡收眼底，享受愜意的人生。因此，買入該樓盤都是深圳和港企老闆、大企業高管和注重品質生活的老人。

企業高管退休人士青睞

李錦志分享，去年12月原本在蛇口居住的王先生，他十分注重生活品質，因鹽田山海資源得天獨厚，已經退休的他將蛇口房子出售，一次性付款在藍郡廣場購買了一套140多平米，斥資近1500萬元。

據美聯物業深圳鹽田沙頭角區高級營業經理陳靖了解，藍郡廣場港人購房比例為15%至20%。她告訴記者，沙頭角一香港珠寶廠老闆2007年就在藍郡廣場購買了一套大戶型用於自住。因交通便捷、通順順暢和環境優美，周大福中國區一位市場總監在2010年買了一套近200平米大戶型，一家人在此居住，感覺十分滿意。

她指出，藍郡廣場大部分港人購房是自住居多，但隨着去年10月地鐵8號線通車後，藍郡廣場因鄰近海山地鐵口，前面是大海後面是梧桐山，有鹽田外國語小學學區房和緊鄰鹽田CBD的消費購物中心壹海城等，帶來了資產升值和租金上漲機遇。目前該樓盤業主放盤量很少，很多業主不是轉手而

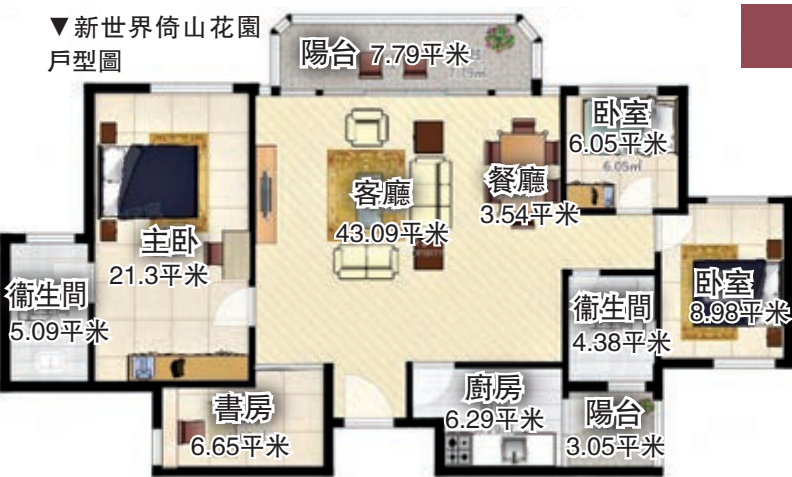


▲沙頭角片區豪宅藍郡廣場以大戶型複式和海景吸引許多人購買。大公報記者李昌鴻攝

是出租，租金高達1.5萬至2萬。對於當時許多業主只花兩三百萬購買，租金回報率是相當高的。

放盤量少 租金回報高

相比藍郡廣場，離沙頭角口岸直線距離約兩三公里、由新世界開發的新世界倚山花園更吸引部分喜歡寧靜的港人前來置業。李錦志介紹，樓盤2017年銷售，分三期合計有1000多戶，既有高層，也有部分別墅，同樣屬於高端樓盤。戶型包括143平米的4房2廳、107平米的4房兩廳等大戶型，也有70多平米的兩房小戶型。倚山花園目前入住率在九成以上。有20多棟別墅，現在別墅市場價也在每平米10萬以上。



▼新世界倚山花園戶型圖



▲李錦志表示，沙頭角片區豪宅當數藍郡廣場、藍郡左岸和藍郡西堤，全是海景房複式大戶型。大公報記者李昌鴻攝

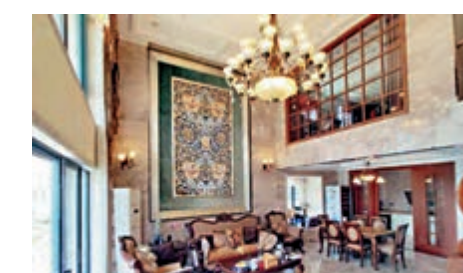
港商聚集 佔比超15%

跨境生活

地處鹽田的沙頭角緊鄰香港；中英街商貿及優美的宜居環境等，吸引不少港人到此定居。美聯物業深圳鹽田沙頭角區高級營業經理陳靖透露，沙頭角通關便捷，一些港商在此設珠寶廠，周大福中國區總部也設在鹽田，中英街有許多港人前來經商，因此，沙頭角片區許多樓盤港人業主佔比普遍達15%，有的甚至有近兩成。

如豪宅藍郡廣場，因這裏空氣好，高樓層看海景，早在2007年就有許多香港企業老闆、高管等前來購買。她續表示，除了藍郡廣場，一些香港跨境家庭在藍郡左岸、中英街壹號等購房居住，該片區許多豪宅樓盤中港人業主佔比約15%，港人是看好這裏自然環境和經濟發展前景，所以紛紛前來投資興業和居住。

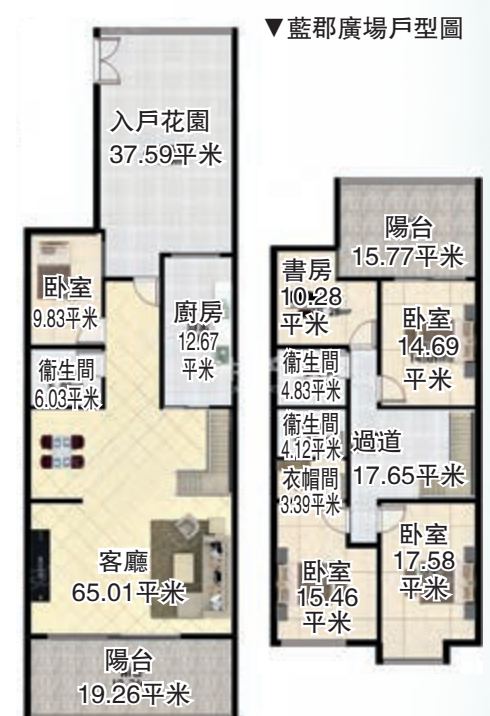
▲藍郡廣場十多年前就吸引不少港企老闆與高管購買。網絡圖片



藍郡廣場	
戶型	複式7房3廳、4房2廳、4房3廳不等
戶數	592戶
優勢	海景、鄰近地鐵和商業中心壹海城；戶型方正、用料好；大堂酒店式管理
市場價	近10萬（元人民幣/平米）
政府指導價	5.98萬（元人民幣/平米）



更多內容歡迎掃描二維碼，瀏覽大公網



▼藍郡廣場戶型圖

新世界倚山花園

戶型	大中戶型和別墅
戶數	1000多戶
優勢	安靜
市場價	7萬（元人民幣/平米）
政府指導價	5.3萬（元人民幣/平米）

▶新世界倚山花園環境寧靜，吸引許多人購買。網絡圖片



藍郡左岸 新盤平過二手

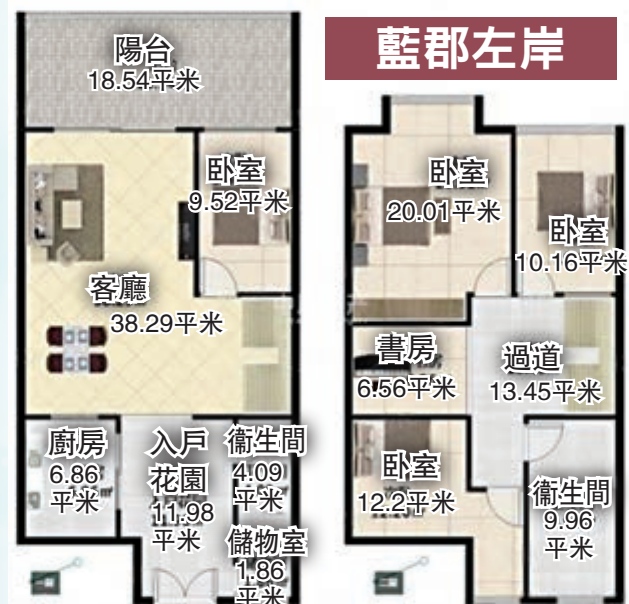
相對划算

距離藍郡廣場約200米遠的藍郡左岸花園，作為鹽田CBD中心區優質高檔居住區，總體規劃布局以海景為主要考慮。戶型設計為140至160平米區間的空中複式樓。戶戶設有寬大觀景陽台，地下兩層停車庫車位充足，其外圍配有兩層商場，富有CBD時代氣息。

藍郡左岸花園共計4棟，其中1、2、3棟高33層，第4棟高11層，總戶304戶，戶型包括複式136平米4房2廳、151平米5房2廳和165平米5房2廳等，項目緊鄰由萬科開發鹽田知名購物消費中心壹海城，以及緊鄰地鐵8號線海山地鐵站，十分便於消費購物，乘地鐵去沙頭角過關到香港僅一站距離，或者前往福田、羅湖等地也很便捷。巨大的入戶大門，整體建築時尚高雅、雅俗共賞的外牆色彩和群體造型，突破鹽田許多樓盤水準，讓人感覺耳目一新。

美聯物業深圳鹽田沙頭角區高級營業經理陳靖表示，目前開發商手上還有十幾二十套，今年春節前成交了三、四套，價格每平米7.5萬元（人民幣，下同），低於二手房市場價。該樓盤二手房市場價為每平米8萬，目前政府指導價僅為5.8萬。

藍郡廣場、藍郡左岸及藍郡西堤為冠懋房地產開發的藍郡系豪宅。藍郡西堤的規劃強調空間與視線的最大化，設計以海景為主題，每個住戶都能享受到優美的海景和庭院景觀，結合建築內部的庭院，創造出遠離城市喧囂、回歸自然的環境。3棟住宅高38層，戶型以140至160平米區間的複式單位為主。



藍郡左岸	
戶型	複式4房2廳、5房2廳等
戶數	304戶
優勢	處鹽田CBD中心區，緊靠地鐵和商業中心壹海城，戶戶設有寬大觀景陽台
市場價	8萬（元人民幣/平米）
政府指導價	5.8萬（元人民幣/平米）

中英街壹號

戶型	5房2廳、3房2廳等
戶數	308戶
優勢	近口岸和中英街及地鐵
市場價	7.0至7.5萬（元人民幣/平米）
政府指導價	5.79萬（元人民幣/平米）

中英街壹號 四年漲一倍

恬靜閒適

中英街壹號作為沙頭角購物中心舊城改造項目，為中英街形象重塑的新起點。美聯物業深圳鹽田沙頭角區區域董事李錦志表示，該樓盤2017年發售，四年已漲近一倍，目前市場價格為每平米7至7.5萬元（人民幣，下同），政府指導價5.79萬。最大賣點環境安靜，注重環境的人會選擇在此置業。

李錦志介紹，該樓盤住宅面積3.7955萬平米，共計三棟高樓308戶。主要戶型面積介於89至

160平米，戶型包括135平米5房2廳和164平米5房2廳，135平米3房2廳等。中英街壹號緊鄰沙頭角口岸，緊鄰地鐵8號線沙頭角站，過關前往香港和福田、羅湖等地便捷。戶型採光好，鄰近東和公園及海濱棧道，可前往散步。周圍生活配套也不錯，購物和子女入讀的學校等都可以滿足。他表示，該盤戶型不是特別理想，實用率不高；下面雖有商業配套，但是沒有獨立花園；車位也有些不足，不過還是能吸引港人購買。