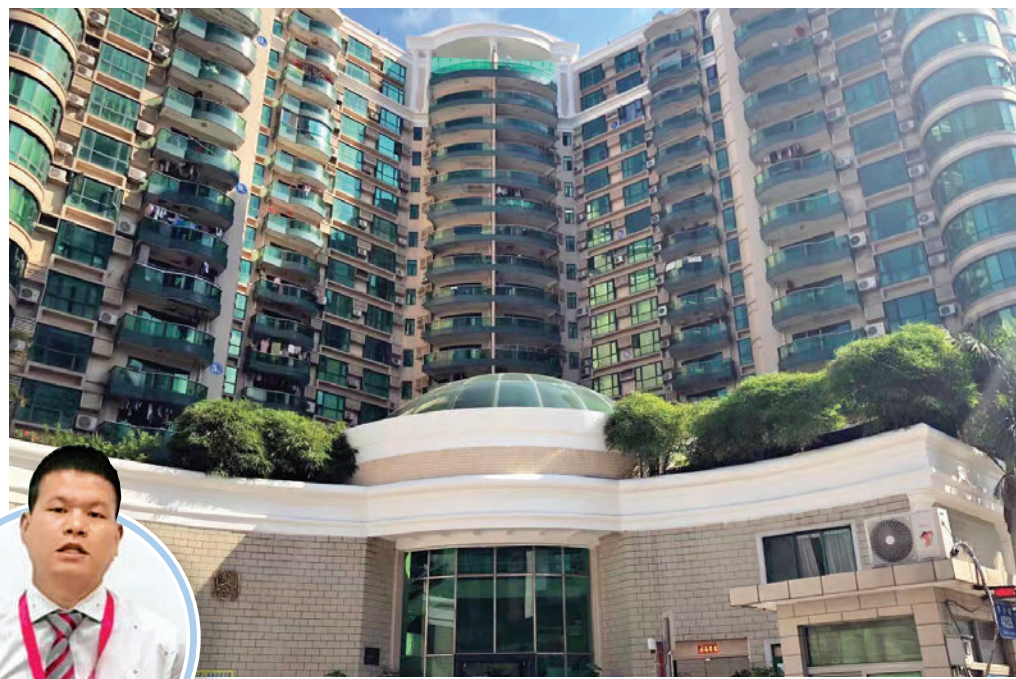




# 建築密度低 天橋直達口岸 性價比高 蓮塘大戶型港人追捧 萃峰閣800萬進場

回港方便，單價性價比高，蓮塘大型戶產許久以前已備受港人追捧。在蓮塘口岸和地鐵8號線去年開通後，更有利該片區許多房產的保值和增值。中原地產蓮塘片區物業顧問蔡明分析，蓮塘片區周邊除了蓮塘口岸，距離羅湖口岸和文錦渡口岸也非常近，投資該區物業具有較好的升值空間。其中，蓮塘口岸通過天橋可直達的萃峰閣性價比最高，每平米不到4萬元（人民幣，下同），主要戶型178至228平米，約800萬元即可入場。

大公報記者 李昌鴻



▲蔡明表示，蓮塘口岸通過天橋可以直達萃峰閣，十分便利。 大公報記者李昌鴻攝

區的萃峰閣。項目佔地面積為6700平方米，建築面積為2.67萬平方米，共計128戶。項目整體均價每平米不到4萬元，是整個深圳市原關內單價最便宜的。最小戶型面積在178平米，最大的戶型是354平米的頂樓複式，主力戶型是178平米至228平米的大三房。因項目單價不到4萬，政府指導價為每平米36100元，據此估算，總價最便宜的約在800萬元，最大的複式也就1200萬元。

蔡明介紹，萃峰閣小區主要是兩梯兩戶和兩梯三戶，其建築密度低、通透性非常好。蓮塘口岸通過天橋可以直達萃峰閣，並且緊鄰蓮塘口岸地鐵口，口岸門前是繁忙的羅沙路，有大量公交通往鹽田、福田、羅湖和南山等地，交通配套出行非常方便。樓盤停車位是1比2的配置，按總戶僅有128戶計算，停車位就達到256個，這在全深圳是十分罕見的。



▲蓮塘地鐵站內一隅。

## 周邊街道繁忙 貨車噪音多

萃峰閣教育和生活配套也十分充裕。小區附近有羅湖外語學校、羅芳中學、蓮塘小學和華景別墅幼兒園，並有工行、招行、南康百貨、華龍重慶火鍋城等。不過，由於該小區近繁忙的羅沙路和蓮塘口岸大量貨車入境，噪音是個不利因素。



▲萃峰閣戶型圖。



掃一掃 有片睇

## 萃峰閣 (單位:人民幣)

開盤日期	2000年5月
建築類別	小高層
主力戶型	178平米至228平米大三房
市場成交價	不到4萬元/平米
政府指導價	3.61萬元/平米
優缺點	臨近地鐵8號線蓮塘口岸站、環境好，有噪音污染

李昌鴻製表



▲萃峰閣單位一角。

## 四季御園—— 東南亞風情豪宅

### 住得舒適

緊鄰蓮塘口岸的新世界四季御園2013年11月初開盤，作為口岸和地鐵口物業，以豪宅標準為該項目選材，園林設計採用東南亞風情的園林，很好的把現代風格建築與園林有機結合。有港人在開盤時以每平米3.5萬元（人民幣，下同）購入一套3房，他除了滿意樓價升值，購入單位還能看到香港景色，住着舒適。

新世界四季御園位於深圳市羅湖區蓮塘片區西側，地塊南側與香港深圳河相鄰，與蓮塘口岸接駁，緊鄰地鐵8號線蓮塘口岸站。項目共計有1500戶，停車位1065個。據悉，為了做好項目，深圳新世界地產選擇著名的設計公司「王董國際」為設計單位，以豪宅標準為項目選材，採用「口岸城市」的設計理念，規劃5組8棟高38至42層的住宅塔樓，形成2點3劃的建築組團。

蔡明稱，該小區比較通風，採光各方面都非常的好，園林設計採用東南亞風情的園林，很好的把現代風格建築與園林有機結合，其平面大戶型最大的是155平米4房2衛，南北通透。小區擁有1.1萬平米的商業、2萬平米的辦公室，交通購物都非常方便。但該小區不利因素是鄰近羅沙路，其北朝向單位會受到車輛噪音影響。

目前，新世界四季御園市場成交價6.5萬至7.5萬元，政府指導價為每平米6.03萬元。港人馬先生在2013年新世界四季御園開盤時，與母親一起過來選房。他告訴記者，當時樓盤均價為每平米3.5萬元，挑選購入一套3房，總價逾300萬元，戶向朝南可以看到香港景色，視野開闊，住着舒適。8年過後，儘管漲幅不大，但也有近一倍，他心滿意足了。



▲新世界四季御園戶型圖。

## 新世界四季御園 (單位:人民幣)

開盤日期	2013年11月
建築類別	住宅
主力戶型	124和134平米複式三房
市場成交價	6.5萬至7.5萬元/平米
政府指導價	6.03萬元/平米
物業費用	每月4.1元/平米
優缺點	臨近地鐵蓮塘口岸站，北向戶型有汽車噪音

李昌鴻製表

## 蘭亭國際—— 中國現代貴族風

### 造價飆升

蘭亭國際結合山水景觀資源，採取純南北向設計，充分發揮空間布局、視野以及方位優勢，並結合超高層立面線條的美化和頂部處理，成為蓮塘口岸附近的地標建築之一。蔡明透露，蘭亭國際開賣初期，曾因降至每平米2萬元（人民幣，下同）的開賣價而出現腰斬情況，但按現在每平米市場成交價在5.8萬至6.8萬之間，漲幅十分可觀。

蔡明介紹，樓盤南面緊鄰香港大帽山山景和香港田園景觀；北面遠眺深圳水庫；東觀梧桐山，融入山水自然風光為一體的獨特環境資源。此外，該樓體屋頂設計運用中國古代士大夫高城冠造型，融合了中國貴族文化與現代國際感。小區配有空中花園、公共泳池和複式戶型私家泳池。

蘭亭國際單位主力戶型107至160平米的3房至4房，朝南是大型戶；朝北是小型戶，市場成交價每平米在5.8萬至6.8萬之間，總價介乎600萬至1000萬元。目前該樓盤政府指導價為每平米5.1萬元。

蔡明說，單位可以觀賞香港大帽山景觀，樓盤樓下便是蓮塘口岸地鐵口，前往香港和羅湖、福田都很方便。但關注其北朝向單位受到羅沙路的車輛噪音影響。



▲蘭亭國際戶型圖。

## 蘭亭國際 (單位:人民幣)

開盤日期	2010年4月
建築類別	住宅、住宅底商
主力戶型	107至160平米三房至四房
市場成交價	5.8萬至6.8萬元/平米
政府指導價	5.1萬元/平米
物業費用	每月4.15元/平米
優缺點	緊臨地鐵蓮塘口岸站，南望香港香園圍，北向戶型有汽車噪音

李昌鴻製表



▲蘭亭國際內籠，物業毗鄰蓮塘口岸，通關和交通方便。 大公報記者李昌鴻攝

## 東方尊峪—— 盡享梧桐山清幽

### 自成一角

中原地產蓮塘片區東方尊峪豪宅店客戶經理楊春蘭表示，位於羅湖東半山風景區內的東方尊峪，東臨梧桐山隧道口，西接仙桐體育公園，南靠羅沙路，北為梧桐山。四周青山環抱，山泉流水、氣韻靈動，是深圳市難得的一方清幽大型小區，也成為許多富豪競相購買的蓮塘片區物業。

東方尊峪由地產龍頭集團萬科物業管理，樓盤直線距離蓮塘口岸約3公里，靠近8號線梧桐山南站。該小區是蓮塘區二手市場成交相對活躍的大戶型樓盤，低樓層每平米市場成交價為6萬元（人民幣，下同），政府指導價5.57萬元。記者走訪也看到，樓盤所在的小區鄰近10萬平米的天然溪谷，與山色呼應；山泉疊韻沿山勢自上而下，被引入前庭後院，活水蜿蜒，環繞於建築，賦予半山建築的靈動氣韻。

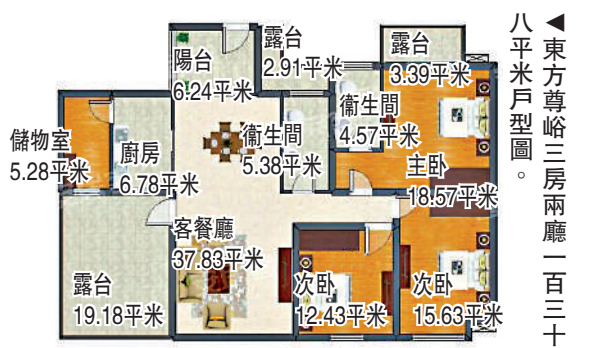
據介紹，小區最大優點是環境安靜，空氣清新。

生活配套方面，小區附近有生活超市和商舖，可以滿足日常生活所需，並且附近還有仙桐實驗小學和羅湖外國語學校初中部。該小區有點偏僻，交通不是很方便，但擁有1772個停車位，車位比例為1:1.1，有私家車的則不受上述影響。

## 東方尊峪 (單位:人民幣)

開盤日期	2007年4月
建築類別	高層住宅
市場成交價	6萬元/平米
政府指導價	5.57萬元/平米
物業費用	每月3.5元/平米
優缺點	環境安靜，空氣清新，擁1772個私家車位，公共交通不便利

李昌鴻製表



▲東方尊峪三房兩廳一百三十八平米戶型圖。