

深圳會展建二期區內樓市看俏

公寓不限購 代理：不少港人大手入市



▲深圳國際會展中心整體建成後，將成為全球第一大會展中心。

前海合作區總面積擴展後，國際會展中心片區進入前海合作區，區內的深圳國際會展中心擁有巨大的人流、物流及資金流等優勢，商機展現。現時片區附近的一些物業已吸引港人前來投資。中原地產國際會展中心片區店董楊墩州透露，許多港人在會展片區購買公寓，有港人更是組團「團購」，預計港人購買的總套數至少有上百套，涉及項目包括會展灣南岸、水岸、雲岸和東城，這些公寓項目以小戶型佔多數。

大公報記者 李昌鴻

去年9月6日國務院印發《全面深化前海深港現代服務業合作區改革開放方案》，大幅擴展前海深港現代服務業合作區的發展空間。會展新城及海洋新城片區（會展片區）29.36平方公里片區納入前海發展範圍。位於會展新城片區深圳國際會展中心集展覽、會議、賽事、演藝活動、餐飲、購物等於一體，項目2016年9月開工，2019年7月全面建成。深圳市商務局去年8月在發布的《深圳市加快商貿高質量發展建設國際會展之都的若干措施（公開徵求意見稿）》表示，將盡快啟動深圳國際會展中心二期工程規劃建設。

片區匯聚人流物流資金流

深圳國際會展中心是深圳建市以來最大的單體建築，整體建成後將成為全球第一大會展中心。據有關商業測算結果顯示，會展片區巨大的人流、物流、資金流、酒店住宅等，將帶來1:9的會展產業帶動效應。

會展灣南岸

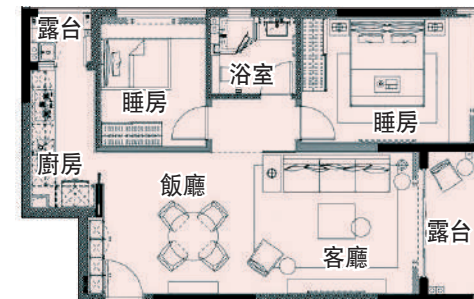
| | |
|------|--|
| 地址 | 寶安展覽大道與重慶路交匯處 |
| 開發商 | 招華會展實業 |
| 均價 | 4.6萬元人民幣/平米 |
| 管理公司 | 華僑城物業 |
| 管理費 | 公寓：5元人民幣/平米/月 辦公室：13元人民幣/平米/月 商業：14元人民幣/平米/月 |

大公報記者李昌鴻整理

楊墩州也同意，會展新城納入前海，加上國際會展中心帶來的人流、物流、商務、餐飲和酒店住宿需求，這給該片區帶來很大的利好，已有開發商推出多個公寓項目。不少港人也看好該片區未來的價值和升值潛力，正在購買附近的房產。

由於港人購買公寓不限購不限貸，但要求以註冊的公司名義購買。楊墩州指出，除了以公司名義購買，也有港人選擇以內地親戚名義購買公寓。由於不少港人購買公寓用於投資，所以通常都是購買2套或以上，

會展灣南岸94平米戶型圖



▲會展灣南岸樣板房。

買一套的較少。他表示，部分港人是組團來會展片區買公寓，有時是5至6個人，有時是7至8人；考慮到投資門檻，他們大多選擇小戶型。

一房一廳月租4000人幣

楊墩州透露，以會展灣南岸最小31平米單間為例，帶精裝修，價格為每平米4.8萬元（人民幣，下同）。而會展灣水岸33至45平米、34至46平米、48平米、55至62平米等單位也吸引許多港人組團購買。按每人購買至少兩套來算，一次就買了十多套。

據他了解，港人在會展片區購買的公寓數量至少在100套以上，而這一片區公寓7000套以上。

此外，港人在購入公寓後，大都選擇給酒店託管，但也有小部分選擇將公寓出租。

楊墩州介紹，國際會展中心附近房子目前都很好出租。儘管周邊酒店多，但展覽會也多，所以仍供不應求。其中一房一廳月租約4000元以上。有些港人付酒店約20%分成委託給酒店租出公寓，也有港人選擇自己出租以省下分成費用。

會展灣雲岸 最平196萬入場

筍盤推薦

會展灣雲岸作為緊靠國際會展中心的商業公寓，單位面積由33至72平米，其中33平米精裝單間總價最低僅160萬元（人民幣，下同，相當於約196萬港元），有利港人開拓會展和商貿等業務，也可實現房產的保值和升值，受到許多港人青睞。

會展灣雲岸由深圳招華會展有限公司開發，項目樓高11層。項目去年9月對外銷售，主要戶型包括33平米單間、63平米的兩房一廳、72平米、92平米3房2廳等，均價每平米4.8萬元，精裝修每平米需加多5000元。

該公寓優勢是靠近會展河，河的寬度80至140米，河中可舉辦龍舟賽和划皮艇比賽，並且可以看到海景。項目帶陽台通燃氣，不限購不限貸，自住出租都適合。此外，項目臨近20號地鐵線國展南

站，去年底剛通車，一個站便可抵達深圳機場。而建設中的12號線也在會展中心設站，途經南山和寶安兩個行政區，無縫銜接11號線和6號線，預計2022年年底通車，未來將實現20分鐘抵達市中心區，因此交通出行十分方便。

中原地產國際會展中心片區店董楊墩州表示，會展灣雲岸目前還剩下500多套，已售出的33平米至72平米的小戶型，大部分是投資用，而大戶型90平米基本是自用。該項目使用率達到73%，這在許多公寓類產品中算是挺高的。

以會展灣雲岸33平米單間每套160萬元，按每名港人最少買兩套作投資用計算，兩套也就300多萬元。作出租用途的話，33平米單間月租金3000至4000元。代理指，港人多數是一邊出租一邊等升值，當升值有四、五成或者一倍時，部分會選擇擇易手止賺。



▲會展灣雲岸項目帶陽台通燃氣，不限購不限貸，自住出租都適合。大公報記者李昌鴻攝

| | |
|------|--------------------------------------|
| 均價 | 4.8萬元人民幣/平米 5.3萬元人民幣/平米（精裝修） |
| 主力戶型 | 33平米單間、63平米2房1廳 72平米2+1房、92平米3房2廳 |
| 優勢 | 緊鄰會展中心和地鐵20號線，靠近會展河，可看海景 |
| 管理公司 | 深圳華僑城灣區發展 |
| 管理費 | 7元人民幣/平米/月 |
| 項目地址 | 寶安福永街道大空港南岸園區 |
| 開發商 | 深圳市招華會展實業 |

大公報記者李昌鴻整理

會展灣東城 大戶型自用為主

休閒之選

位於會展新城內的會展灣東城為純居住社區，飽覽深圳國際會展中心繁華盛景，業主可以享受會展河兩岸濱水休閒景觀，緊鄰國際五星級洲際酒店服務。項目距離在建地鐵12、20號線國展北站約300米，步行5分鐘即可到達，附近還有會展南站、重慶路站可供選擇。

會展灣東城由招商蛇口地產開發，由14棟高塔樓組成，建築面積為57.5萬平米，包括約26萬平米商務公寓、約5萬平米五星級酒店、約2萬平米體驗式商業及幼兒園等業態。項目分兩期開發：一期由3棟居住型公寓、3棟人才公寓及一所9班制幼兒園組成；二期由4棟居住型公寓、3棟酒店式公寓、1棟五星級洲際酒店組成。該項目共計3238戶，其中一期公寓845套。項目去年3月對外銷售。

中原地產國際會展中心片區店董楊墩州介紹，會展灣東城帶精裝修，均價約每平米5.3

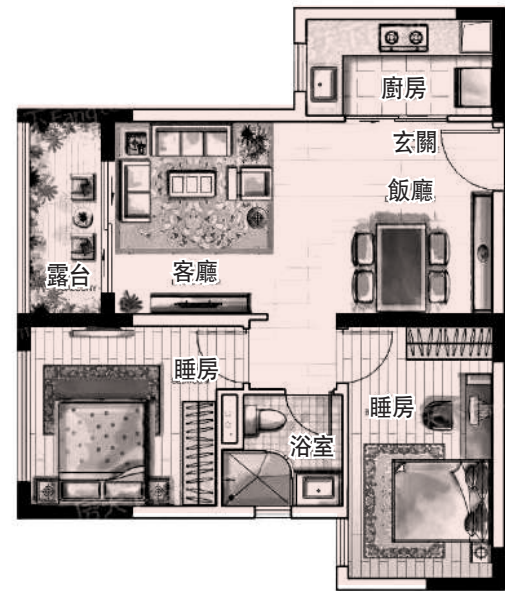
萬元（人民幣，下同），單價區間在4.42萬至5.05萬元，總價區間每套在361至828萬元。主要戶型包括面積80平米2房，110平米的3房和140平米的4房，這些戶型均帶有陽台，以及約42至68平米酒店式公寓。中小戶型客戶有一半是託管給酒店管理，另一半為自用或者自己出租。而大戶型多為自用，由一些公司購買用作會展時招待客戶。

由於項目位於會展新城內，片區內擁有兩個港口、深圳機場、廣深沿江高速、深中通道以及空港高鐵站。其中，通過沿江高速十分鐘能抵達蛇口，通過深中通道半小時內到達中山，交通便捷。

會展灣東城(公寓)

| | |
|------|---------------------------|
| 主力戶型 | 80平米2房、110平米3房 140平米4房 |
| 均價 | 5.3萬元人民幣/平米，帶精裝修 |
| 優勢 | 緊鄰會展中心和地鐵20號線，靠近會展河，設有幼兒園 |
| 管理費 | 7元人民幣/平米/月 |
| 項目地址 | 寶安鳳塘大道與會展河交匯處 |
| 開發商 | 招華國際會展發展 |

大公報記者李昌鴻整理



▲會展灣東城80平米2房戶型圖。

中熙瓏灣上城瞄剛需客 主打兩三房

近主幹道

中熙瓏灣上城離國際會展中心約3公里，項目位於深圳寶安區沙井街道西環路與沙井南環路交叉路口西北側，正處於粵港澳大灣區的幾何中心，是深圳空港新城和會展新城的主要輻射區和服務區，片區未來的發展潛力很大。

中熙瓏灣上城由中熙地產開發，由多棟地面33層高層建築組成，項目主要建築面積以90平米以下、兩三房的剛需戶型，大戶型佔比並不多。據介紹，該項目獲建的3個地塊分別是瓏

灣世界花園、瓏灣上城花園、瓏灣時代公寓，涵蓋了住宅、商務公寓、辦公及商業樓等，共規劃2526伙住宅。

目前在開售的住宅項目為瓏灣上城花園，價格為每平米5.29萬元（人民幣，下同），有3棟綜合樓，包括住宅、辦公、商業樓，共642戶住宅（不含回遷房），其中戶型建面小於90平米共有546戶。目前仍在建設當中的瓏灣世界花園為2棟綜合樓共774戶，其中戶型建面小於90平米的有686戶。其他設備方面，中熙瓏灣規劃了一所27班九年一貫制學校及一所

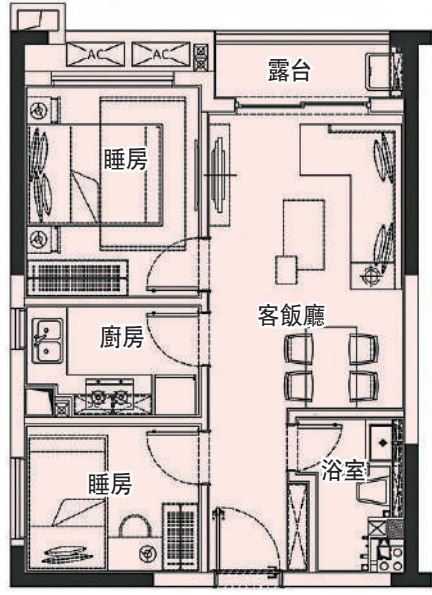
九班幼兒園。

交通方面，中熙瓏灣上城周邊雖有11號線和在建的地鐵12號線、20號線和穗莞深城軌，但項目剛好處在幾個站點的幾何中心，距離站點步行距離較遠，大約在1.7至2公里。不過，項目周邊路網方正且靠近交通主幹道，1公里內多達24個公交站，最近的一個公交站僅204米。商業配套方面，項目自帶2萬平米的商場，周邊有京基百納、天虹商場等。此外，由於該項目臨近道路主幹道，會有一些噪音影響。

中熙瓏灣上城(住宅)

| | |
|------|--------------------|
| 主力戶型 | 90平米以下2房、3房 |
| 均價 | 5.29萬元人民幣/平米 |
| 總戶數 | 2526伙 |
| 停車位 | 3155個 |
| 優勢 | 大型住宅小區，地鐵不便但公共交通便捷 |
| 項目地址 | 寶安區沙井街道西環路與南環路交匯處 |
| 開發商 | 中熙房地產開發 |

大公報記者李昌鴻整理



▲中熙瓏灣上城62平米戶型圖。