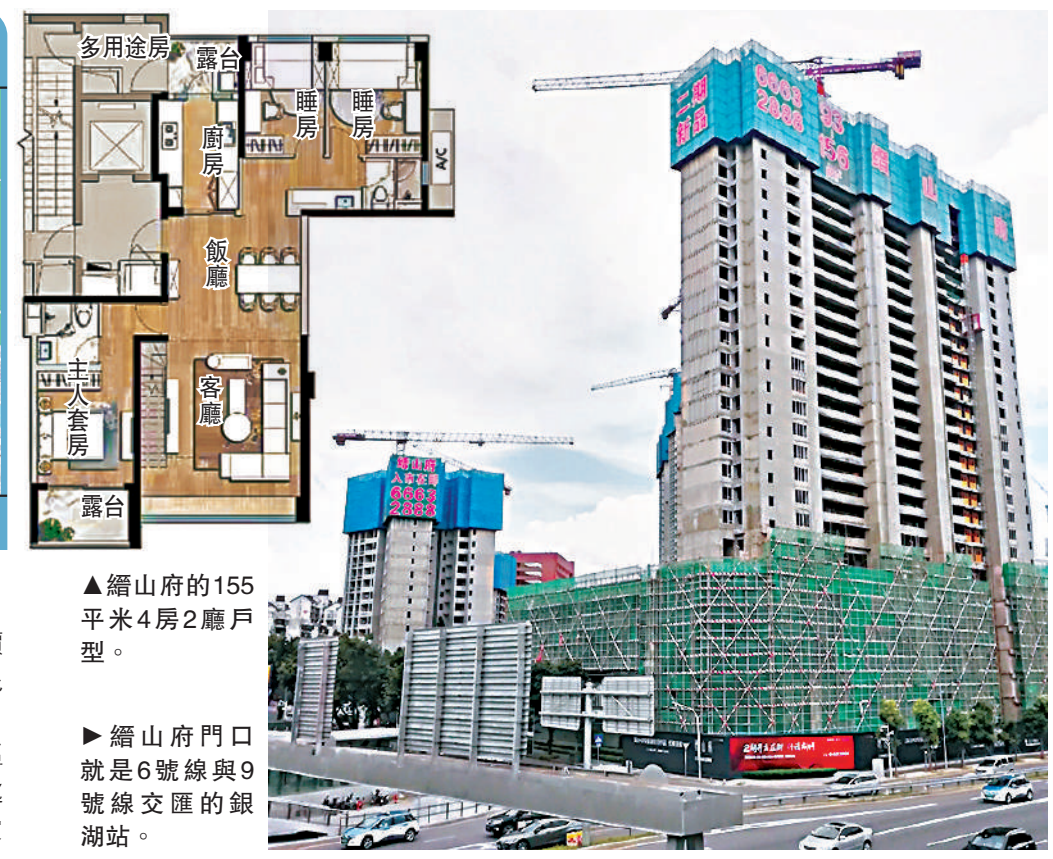
居住氛圍純粹 私密性好 樓價平穩

銀湖片區別墅聚集 環境優美宜住

深圳銀湖片區是深圳最早的別墅區和最具園林特色的度假村式旅遊勝地，可說是深圳豪宅的鼻祖，早在二、三十年前已形成了第一批別墅群，也匯聚當時最多的商貿富豪。雖然銀湖片區現時因地點偏遠和交通配套等，比不上新豪宅片區的繁華便捷，但多年來樓價平穩、私密性好的優點，更能吸引一些喜靜、對商業要求不高的富裕人群入市。

大公報記者 毛麗娟



▲縉山府的155平米4房2廳戶型。

►縉山府門口就是6號線與9號線交匯的銀湖站。

位於地鐵6號線銀湖站附近的銀湖片區，遠離城市主幹道因而有山有湖。北邊是連通梅林和梅林關的銀湖郊野公園，南邊分布有銀湖水庫和銀湖高爾夫練習場，東北方向分布銀湖貴賓樓、銀谷別墅、田園居別墅、齊名別墅、頤園別墅、金湖山莊。

片區的銀湖旅遊中心佔地2萬平米，奇花異木遍植景區，中心還設有各種康樂設施與活動。銀湖旅遊中心還曾在深圳旅遊局評選的「鵬城十景」中被市民與專家評為鵬城十大景點之一。

獨棟別墅報價5812萬

鏈家地產銀湖片區置業顧問江經理介紹，銀湖片區別墅多數建於上個世紀90年代，由於當時南山、寶安等大部分片區尚在開發，因此該別墅區吸引了深圳不少富豪關注，當時銀湖片區的置業者主要是商貿發家的富豪。多年來，片區的居住人群普遍素質較高、居住氛圍純粹、私密性好。「片區非常適合喜歡幽靜環境的買家入手，或是財力雄厚的退休人士可購來養老。」

他補充說，銀湖片區的別墅近年價格平穩，並未漲價，適合自住買家。

數據顯示，2008年，銀湖片區300至400平米左右的別墅總價多介乎4000萬至5000萬元（人民幣，下同）。十多年來，香蜜湖、蛇口、深圳灣、寶中等新豪宅片區相繼崛起，銀湖別墅群則因為地處稍偏區域而沉寂，房價停滯。鏈家網數據顯示，2008年齊明別墅小區內一套421平米獨棟別墅，原報價4800萬元（折合每平米11.4萬元），現在報價也維持在5000萬元（約5812萬港元）上下，幾乎零漲幅。

缺乏教育和商業資源

樂有家置業顧問何經理表示，銀湖片區優點很突出，就是居住環境好；缺點也很明顯，就是多年來，周邊沒有增加任何優質教育、商業資源。因此風景雖好但缺乏活力，很難吸引對教育資源要求高的中產階級。「且深圳新興富豪更熱衷於在深圳灣一帶花幾千萬購買大平層，以享受更好的教育及商業資源、更便利的出行資源，而不會到老城區花幾千萬買個別墅。」因此他認為，銀湖片區的別墅更適合對教育、商業資源要求不高的富裕人群購買，而普通住宅則適合無教育需求的中產購買。

新盤縉山府 限價優勢突顯

雙核心區

縉山府在2021年開盤，成為近年銀湖區內少有的新樓盤。樓盤位於深圳豪宅板塊銀湖山的前沿位置，屬於「羅湖＋福田」的雙核心區位，一方面能近距離享受羅湖＋福田核心區的資源。目前，項目還有不少155平米左右的大戶型未售完，該些單位更享有一手住宅因限價帶來的價格優勢。

項目出門可上城市主幹道北環大道，到羅湖萬象城只有6公里，到會展中心只有7公里，到深圳科技園17公里。不想開車的話，門口就是6號線與9號線交匯的銀湖站，走路大概3分鐘就到了。

項目位處銀湖片區，從樓盤大門往北走，可以去到銀湖水庫、銀湖山郊野公園散步，周圍綠色植被茂盛、山野資源豐富，是鍛煉休閒的好去處。

此外，樓盤南邊緊挨着新建的深圳中學，西邊是即將改造的銀湖汽車站，周邊沒有高層建築，視野極其開闊。在10樓，往東南能看到羅湖的地標大廈京基100、筍崗地標城脈中心。往西南可眺望筆架山公園，往西北可看銀湖山景。設計和做工方面，該樓盤的開發商核心團隊大多來自原萬科公司，樓盤從外立面到裝修都透出細緻、考究的工匠精神。

與二手項目相比，買一手住宅的優勢主要是限價帶來的價格優勢，一方面銀湖片區很久沒有新項目了，另一方面周邊的次新房如2016年竣工的華潤銀湖藍山的政府指導價已經上升到每平米9.6萬元（人民幣，下同），而縉山府的備案均價大概每平米8.98萬元，而且帶精裝修。以一套115.7平米的3房2廳住宅為例，總價在1040萬元左右。

縉山府

地址	羅湖區金碧路39號
開發商	君兆泥崗發展
熱門戶型	115平米3房2廳
市場均價	8.98萬元人民幣／平米
政府指導價	8.98萬元人民幣／平米
項目特色	項目周邊山野資源多，環境優雅，還有深圳最好的高中——深圳中學

大公報記者毛麗娟整理

▲縉山府電腦效果圖。

▲華潤銀湖藍山共9棟，分為2期開發，共有1562戶。

華潤銀湖藍山享自然風光 資金寬裕人士首選

資源優勢

華潤銀湖藍山在2016年峻工，佔有不可再生的山與湖等稀缺資源，同時，業主也可以通過地鐵6號線、9號線的銀湖站直達羅湖金三角、福田CBD享受到雙中心服務。樓盤適合對自然生態資源要求高，以及有一定程度居住配套需求的資金寬裕人士。

華潤銀湖藍山推出前，銀湖片區已逾十年沒有新盤供應。樓盤作為區內的次新盤，並由央企華潤地產開發，品質有一定保證。此外，樓盤最大的是資源優勢。樓盤周圍皆是城市「綠肺」——背靠14平方公里銀湖山，前面還有筆架山公園，東北依靠金銀湖；樓盤小區內也有逾3萬平米的自然山地園林。另一方面，樓盤所在的銀湖片區，向西邊約6.5公里可融入福田金融高地、向東約6公里可融入羅湖金三角為核心的國際新消費中心，坐地鐵均可直達，彌補了區內生活配售不太充裕的問題。

華潤銀湖藍山共9棟，分為2期開發，共有1562戶，多數為115至118平米的小3房2廳戶型、157平的大3房戶型；少量戶型是91平米2房2廳戶型。同時也有183至191平米的4房戶型及少量的233平米的闊綽型4房戶型。小區自帶兩層地下停車場，實現人車分流，車位比1：1.6，車位充足，另帶3000平米大型高端會所。附近5公里內有華潤萬家生鮮超市、運友商店、銀豐便利店、華潤萬家生鮮超市銀湖店。

購置該小區的買房者很多是改善型買家。業主陳先生是潮汕人，家有3個小孩。2015年陳先生得知該小區開盤後，將福田中心區的3房售出，買入了華潤銀湖藍山的4房2廳戶型。「當時的單價是每平米5萬多元（人民幣，下同），如今業主所報單價都已經去到了每平米11萬元左右，而政府指導價是每平米9.6萬元。」陳先生說。

華潤銀湖藍山

地址	北環大道1028號
開發商	華潤（深圳）地產發展
熱門戶型	115平米3房2廳
市場均價	11萬元人民幣／平米
政府指導價	9.6萬元人民幣／平米
項目特色	周邊環境好，背靠「天然氧吧」

大公報記者毛麗娟整理

▼華潤銀湖藍山的115平米3房2廳戶型。

▲華潤銀湖藍山二手盤內一隅。

▲華潤銀湖藍山鳥瞰電腦效果圖。

◄金湖山莊設有聯排別墅，共有3層半，實用面積在500平米左右。

公寓別墅 金湖山莊多選擇

戶型多樣

金湖山莊位於銀湖片區內，有公寓有別墅戶型可供選擇。其中90棟為別墅，50年產權的住宅公寓有3棟，總共189戶，1梯2戶，共8層，設有電梯，單位南北朝向。別墅售價在5500萬至6000萬元（人民幣，下同）左右；143平米的公寓售價900多萬元。

目前，住宅面積143.59平米的戶型有兩種，包括3房2廳3浴室和4房2廳2浴室。德祐地產的置業經理楊旭告訴記者，因為周邊環境好，金湖山莊幾乎沒有按政府指導價售賣的房子，目前在售的一套金湖山莊的143平米戶型按政府指導價是675萬元，但業主實際報價要930萬元，首付三成的話，需要280萬元左右。

金湖山莊的獨棟別墅則多為上下4層或5層，387平米6房2廳4浴室，以及387平米8房3廳7浴室售價均在5500萬至6000萬元左右。「如果預算不夠，又希望買到別墅級產品，可以考慮金湖山莊的聯排別墅，單層面積177平米，共有3層半，實用面積在500平米左右。」楊旭透露，目前聯排別墅方面，業主報價在2780萬元左右。

樓盤周邊配套方面，離小區250米即是地鐵6號線、9號線銀湖站，小區300米外即是高爾夫練習場。

▼金湖山莊住宅公寓的4房2廳戶型。

▲金湖山莊的別墅售價在5000萬至6000萬元人民幣左右。

金湖山莊

地址	羅湖區銀湖路6號
開發商	仲盛房地產發展
熱門戶型	143.59平米4房2廳（公寓住宅）
市場均價	6.47萬元人民幣／平米（公寓住宅）
政府指導價	4.7萬元人民幣／平米（公寓住宅）
項目特色	山湖資源，幽靜私密

大公報記者毛麗娟整理