

位處高鐵交通樞紐 外接灣區內聯前海

紅山片區基建成熟 樓盤獲中產追捧

深圳北站是深圳最大的高鐵綜合樞紐，廣深港高鐵直達香港西九龍，深茂、贛深、廈深、京廣等高鐵線路在此匯聚。另外，深莞城際、深惠汕輕軌也在此交匯。紅山片區正是集高鐵路樞紐的便利，外聯大灣區城市群，內聯福田、前海、南山生活圈。目前已開通的4、5、6號線，以及規劃中的22、27號線，對外通勤十分便捷，對內也為片區引入了大量客流和置業者，不斷刺激着區域消費及區域經濟的發展。

鏈家地產龍華新區置業經理雷先生介紹，紅山片區因周邊公共配套服務成熟，多數樓盤為保養較好的次新盤，加上片區通過4號線和6號線半小時內可直達深圳市中心，大量中產階層選擇在紅山安家置業。

多項文娛設施在建 提升生活質素

生活配套方面，目前，整個紅山片區已形成超300萬平米的商業體量，包括已經開業的紅山6979、60萬平米的壹方天地、天虹購物中心等；國際巨頭Costco華南總部（在建）也已正式官宣落戶於此。

同時，深圳美術館新館、深圳市第一圖書館、深圳演藝中心、龍華未來城市展覽館合稱的「龍華四館」坐落紅山片區，這幾大場館是深圳市、區級文化配套群中的標誌性建築。其中，演藝中心、展覽館已投入使用，待明年美術館、圖書館建成後，將極大滿足區域內居民的多元藝術人文生活需求。



▲紅山片區有不少優質的教育配套，圖中的金亨利都督首府就有深圳高級中學（北校區）在旁。



紅山片區三盤位置

大公報製圖

雷先生指出，目前紅山片區最受歡迎的樓盤有金亨利都督首府、匯龍灣花園、萊蒙水榭春天、鴻榮源博譽府等。當中，金亨利都督首府和匯龍灣花園為贈送面積較多的樓盤，實用率達到90%至120%。業主所報的市場單價分別為每平米11萬元（人民幣，下同）和10.5萬元（約12萬港元和11.6萬港元）。萊蒙水榭春天的市場單價則約每

平米10萬元（約11萬港元），小區大而宜居，但實用率不如前面兩個樓盤。

次新盤保養較好 每平米約11萬

值得關注的是，深圳市龍華新區政府還為紅山引入了龍華教科院附屬實驗學校、深圳市新華醫院、第二兒童醫院。深圳市新華醫院、第二兒童醫院正在建築階段。此外，規劃中還包括廣州醫科大學附屬第一醫院等教育、醫療資源，並打造了紅木山郊野公園、十大城

市公園。
住在紅山片區的業主胡女士相信，等到多個市政文化場館建成開館，就不用捨近求遠，帶孩子去福田區各展館看書或運動了，家門口就能享受頂級的文娛服務。

雷先生表示，2020年房價高峰時，紅山片區到處都是千萬總價的樓盤，但在疫情下，不少置業人群荷包縮水、置業能力下降，房價也就應聲下跌了。他認為未來一段時間，是剛需置業的好時機。

匯龍灣擁蘇式園林 居住氛圍濃

高質小區
匯龍灣花園小區有高層和聯排別墅可供選擇，小區正門200米可達紅山地鐵站；對面就是九年制的深圳高級中學（北校區）。樂有家地產（匯龍灣分行）的沈經理透露，小區入住率約80%，出租率約18%。居住人群以公司白領和企業中高層為主，業主年齡結構在30歲至50歲之間，多為有孩家庭，居住氛圍純粹。

小區業主陳小姐表示，小區居家氛圍濃厚，居住群體偏高學歷、高收入，工作地也集中在南山、福田。

多數單位可享綠色景觀

匯龍灣花園小區有3幢高層，另外還有8幢聯排別墅。戶型面積主要是89至155平米，戶型方正、拓展面積大；戶型多數朝南，均可看到花園的綠色景觀。小區建築風格偏復古，深紅色外立面較為顯眼，花園是以蘇式園林景觀為核心的圍合式建築布局，亦設有健身設施及兒童娛樂設施。

交通方面，4號線坐8站可達福田的深圳市民中心，6號線一站可達深圳北

匯龍灣花園	
地址	龍華新區紅山片區民寶路與民塘路交界處
發展商	新輝大實業發展
佔地面積	2.17萬平米
建築面積	12萬平米
單位量	772伙
主力戶型	89平米3房2廳
市場價	10.5萬元人民幣/平米
政府參考價	9.05萬元人民幣/平米

大公報記者毛麗娟整理

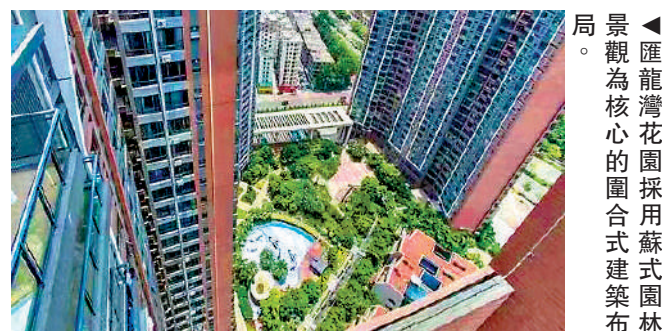
地鐵站。商業配套上，900米內有九方購物中心、紅山6979、zoll大型商超、萊蒙領尚、沃爾瑪、華潤萬家等。

周邊還有深圳美術館新館、深圳市第二圖書館等文化設施。另周邊的民治公園，公園內有大型廣場、籃球場以及老年人健身設施，是家庭休閒的好去處。

不過，小區只有707個車位，車位比是0.9：1，車位較緊張。另外，3幢的位置靠馬路，噪音較大。



89平米3房2廳的戶型圖。



匯龍灣花園採用蘇式園林景觀為核心的圍合式建築布局。

萊蒙水榭春天設小户型 適合上車客

戶型多樣
港人如果首付額度有限，又想在紅山片區置業，可考慮萊蒙水榭春天的小戶型。該盤為70年產權的住宅，位於龍華人民南路旁，緊鄰紅山地鐵站、深圳北站，可乘高鐵往返香港。

萊蒙水榭春天建成年代是2004年至2011年，分為1至3期、5期、6期三個部分，前3期是圍在一起封閉式管理，均為塔樓。小區配套齊全，樓下直達沃爾瑪超市，周邊商業有華潤萬家、九方購物中心等大型商超、銀行、學校、餐飲配套豐富，整體居家氛圍濃厚。小區建築錯落有致，內部花園建設講究，小橋流水、綠樹成蔭。

該盤戶型多樣，動靜功能分區明顯。戶型有66平米的1房2廳、77平米的2房2廳、80多平米的3房2廳、114至143平米的4房2廳、還有114平米的小5房複式戶型，可滿足不同人群的居住需求。但主要還是84至89平米的3房戶型為主，該戶型為剛需置業的熱銷戶型。

缺大型醫療設施

居住在該小區的業主唐先生表示，小區內配套設施完善，從花園涼亭到游泳池，各種健身器材、網球場、籃球場、乒乓球桌一應俱全，多個兒童遊樂場為兒童運動玩耍提供了好去處。他透露，小區住戶普遍素質較高，有在福田從事金融、IT（資訊科技）、外資行業的中高層管理者，也有自主創業的私營老闆。

不過，小區也有缺點，戶型的得房率較低，而且缺乏大型醫療配套，但有一所三甲醫院新華醫院正在建設中。

萊蒙水榭春天	
地址	龍華新區人民南路2056號
發展商	深圳市萊蒙房地產（深圳）
佔地面積	8.566萬平米
建築面積	40萬平米
單位量	3619伙
主力戶型	89平的3房2廳
市場價	10萬元人民幣/平米
政府參考價	1至3期7.3萬元人民幣/平米 5、6期9.05萬元人民幣/平米

大公報記者毛麗娟整理



▲萊蒙水榭春天66平米2房2廳的戶型圖。

金亨利鄰近名校 家庭戶熱門選擇



▲深圳高級中學（北校區）屬市內名校，所以附近樓盤深受有孩家庭歡迎。

配套豐富
金亨利都督首府住宅項目位於龍華新城核心區，緊鄰的深圳北站是廣深港客運專線和廈深鐵路的交匯樞紐；配套有九方購物中心、深圳高級中學（北校區）等優質商業及公共設施，因此成為不少既要好學位，又要樓盤新的購房者的熱門選擇。

金亨利都督首府住宅項目在民寶路與騰龍路交匯處，深圳北站、地鐵6號線、4號線的紅山站和梅龍路等，擁四通八達的交通網絡。此外，金亨利都督首府有深圳四大市屬名校之一的深圳高

金亨利都督首府	
地址	龍華新區白松一路
發展商	深圳市金亨利實業集團
佔地面積	5萬平米
建築面積	28萬平米
單位量	1089伙
主力戶型	89平米、128平米
市場價	11萬元人民幣/平米
政府參考價	9.05萬元人民幣/平米

大公報記者毛麗娟整理

級中學（北校區）在旁。
單位實用率高 戶戶向南

據介紹，小區合計佔地面積為5萬平米，容積率約3.2，配建有商業、教育、醫療、文娛等公共配套設施，其中，商業建築面積佔1.7萬平米，幼兒園建築面積佔5000平米，社康中心建築面積佔2500平米，社區配套建築面積佔1600平方米。

小區共5棟1089戶，2014年建成，項目戶型主要有89平米和128平米的4至6房。樓盤最大的特點是實用率較高，有贈送面積，且戶戶朝南，樓間距也較大，通風採光較好。

2018年在該小區置業的汪小姐稱，自己已有兩個孩子，選擇該項目主要是因為想買次新房，不想買太舊的二手房，以同樣的價格，在南山和福田置業只能買到2房或者小3房，但在金亨利都督首府置業，就可以買到89平的小4房，且孩子可以上旁邊的名校。「買入時單價是8萬多元（人民幣，下同），如今市場價已經去到11萬元，算上貸款成本，沒賺多少，但以自住為主，也就不在意漲跌了。」汪小姐表示。