

松崗打造寶安西部重鎮 上車之選

樓價遠低中心區 每平米4.5萬有交易

在《深圳市寶安區十四五規劃》中，松崗街道依託107國道科創走廊+新橋智創城兩大利好優勢，成為深圳寶安向西發展的戰略新核心，在這樣的背景下，愈來愈多房地產企業瞄準這片區域。松崗新盤在疫情前銷情熾熱，樓市迎來黃金期；從2021年下半年起，深圳樓市降溫，松崗樓價步入平穩期。目前，松崗片區樓盤每平米售價約4萬元（人民幣，下同）（約4.5萬港元），小型單位成為三口之家上車熱門選擇。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

松崗位於寶安區西北部，北與東莞市長安鎮接壤，南與寶安區沙井街道連接，是深圳的西北門戶。松崗片區遍布45個城中村，到處是小型商業街、集貿市場、工業園區及廠房，市容稍顯凌亂。松崗本地人張先生表示，由於松崗地理位置稍偏，沒辦法和寶安中心區相提並論，但勝在有兩條地鐵線，且樓價遠低於寶安中心區，所以受到不少在寶安上班的剛需置業者以及本地人青睞。

重點開拓新科技產業

在寶安區規劃中，擬將松崗街道打造成「西部重鎮、智創沃土、水岸新城」，立足毗鄰海洋新城、光明科學城、海上田園城、東莞



▲松崗將打造成为寶安區西部重鎮，大力發展新興科技產業。

濱海灣新區的優勢，重點發展以新型電子組件和智能裝備為主導，以文創產品展示交易和健康產業為特色的產業，大力建設松崗南、江碧環境生態產業園、6號線溪頭片區等重點片區。

松崗片區有不少項目正在規劃、動工或落成，例如京東的大灣區智能電商運營物流結算中心、跨越運通寶安智慧供應鏈產業園用地、深圳西部智慧供應鏈創新示範樞紐項目前期土地整備工作加快推進、杉杉奧特萊斯廣場開業；卡士大廈項目投入使用，預計年產值新增13億元。與此同時，松崗街道的招商引資力度近年不斷加大，先後引入雲創新材料、中創合金、高宇科技、騰騰飛等21家優質企業，預計貢獻年產值100億元。

中原地產松崗片區置業經理劉加透露，隨着寶安區空間格局優化重塑，並且發布「一帶兩心四片」（一帶：臨空經濟總部帶；兩心：寶安中心、深圳西部城市中心；四片：燕羅國際智能製造生態城、石岩科創城、深港先進製造業合作區、新橋東先進製造園區）重大空間發展戰略，松崗西部城市中心的建設已經日新月異。

劉加認為，松崗的城市更新有序實施，城市建設提速增效，將為松崗片區市容面貌「煥新顏」，而這也將實實在在利好在松崗置業的剛需，畢竟城市更漂亮、配套更完善，才能留住常住人口，也可增強常住人口在松崗置業的信心。



▲松崗站為地鐵6號線和11號線交匯站。



▲環蒼名庭將於短期內開售，勢必受市場注視。

環蒼名庭快開盤 兩房料340萬入場

矚目新盤

環蒼名庭是松崗中心城區即將開售的新盤，生活配套完善，雖然前往地鐵站需要其他交通接駁，但項目臨近107國道，自駕出行也方便。項目是次首推面積66至84平米單位，間隔由兩房至三房。地產代理估計，兩房戶售價約300萬元（人民幣，下同）（約340萬港元），首期可在90萬元以內。

推270伙 戶型共6款

兩年前，松崗中心城區的新盤受到買家追捧，聯投東方華府、百盛家園開盤即售罄。即將登場的環蒼名庭就在聯投東方附近，項目分兩個地皮開發，分別興建4幢及2幢住宅，共提供862伙，是次推出戶型共270伙。

據代理介紹，兩房兩廳戶型共3款，面積分別66及68平米，間隔方正實用，均設露台，兩間睡房面積相若，適合小家庭。84平米三房兩廳戶型共3款，布局各具特色，主人房為連浴室的套房設計，客廳連接大露台，外望開揚景觀。

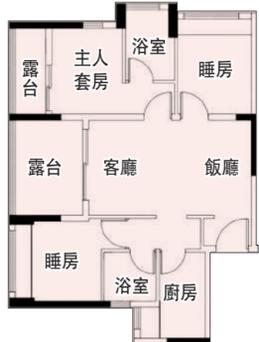
項目首層為特色商業街區，周邊1公里有沃爾瑪、松崗天虹等大型商場，還有聯投東方PARK、兆禾里購物中心、杉杉奧特萊斯廣場等成熟商園。

交通方面，項目距離6號線松崗公園站約2公里，步行較遠，需要乘搭公車接駁，對於沒有私家車的住戶頗不方便。目前規劃中的地鐵26號線將會鄰近屋苑，未來交通必會改善。對於有車一族來說，自駕出行十分便利，旁邊是松崗大道，臨近107國道，周邊還有廣深高速、外環高速和南光高速，可以直達前海、南山區域。

地產代理透露，參考附近新盤及周邊二手樓價，環蒼名庭每平米售價約4.6萬元左右（具體價格以開盤為準）。以此計算，兩房單位入場費約300萬元，以首期三成計即90萬元可上車。

環蒼名庭

地址	寶安區松崗街道樓崗大道
發展商	華盛智地、松崗樓崗股份合作公司
建築面積	8萬平方米
單位量	862伙
熱門戶型	66平米：兩房兩廳 68平米：兩房兩廳 84平米：三房兩廳
參考均價	4.6萬元人民幣/平米



▲環蒼名庭84平米三房兩廳戶型圖。

松風明月分兩期開發 坐擁三大優勢

綜合大盤

新世界·松風明月花園位於寶安大道和松崗河交匯處，距地鐵6號線和11號線松崗站僅10分鐘步程。項目以松崗河為界，分兩期開發，第一期位於松崗河以北，規劃為住宅，提供1952個單位，已於2021年開售；第二期位於松崗河以南，除了住宅外，還設商場、幼兒園等設施，擬於今年開盤。

近地鐵站 設大商場 毗鄰名校

項目結合地鐵、商業和教育三重優勢，備受買家青睞。此前第一期銷售成績理想，推出416個單位，面積由88至125平米，每平米均價約5萬元（人民幣，下同），共吸引1177位「無房客戶」認購，僅2個小時即全數線上售出。



▲新世界·松風明月花園89平米三房兩廳戶型圖。

新世界·松風明月花園建築面積達73萬平米，其中商場面積9萬平米，號稱西部「萬象城」。據該項目一名管理人士介紹，今年預計推出512伙，建築面積73至126平米，均價參考上批住宅每平米約5萬元。目前二期項目地皮已經圍板，計劃不久後動工。

二期最細單位面積73平米，兩房兩廳間隔，若以5萬元均價計算，入場費365萬元，首期三成即約110萬元。該項目所有戶型方正實用，既有適合剛需的兩房戶，也有切合三代同堂居住的四房戶型。

教育配套方面，按照目前的學區劃分，項目一期小學學區為松崗實驗學校（小學部）、沙溪小學及藝展小學，二期小學學區稍有差異。初中目前劃分的學校是松崗中學（初中部）、松崗實驗學校（初中部），這

兩所為共享學區。此外，二期旁邊還規劃有一所九年一貫制學區，預計建成後優先讓附近社區居民子弟入學。由於學區劃分每年會有變動，具體學區劃分應以當局公布為準。

新世界·松風明月花園

地址	寶安區寶安大道和松崗河交匯處
發展商	深圳市新世界房地產
建築面積	73萬平方米
單位量	1952伙（一期）
熱門戶型	73平米：兩房兩廳 89平米：三房兩廳 126平米：四房兩廳
參考均價	5萬元人民幣/平米



▲新世界·松風明月花園鄰近地鐵站，單位間隔實用，受買家追捧。

深鐵環城配套齊全 預計明年3月交樓

前景可期

深鐵環城位於寶安區松福大道和朗碧路交匯處，地鐵11號線碧頭站未來將跟該項目直接連通，屬於地鐵上蓋物業。目前，苑苑距離6號線松崗地鐵站也不遠，步行約15分鐘，出行也方便。

深鐵環城總建築面積達70萬平米，提供4274個單位，不僅有住宅、可售型人才房，還配置3所幼兒園、1所72班制9年一貫制學校、6萬平米的商業配套、1個體育公園。項目完全可支持整個片區的居民生活配套，業主的日常消費、休閒娛樂、教育等多重需求幾乎得到滿足。目前，深鐵環城的高層人才房主體已經基本竣工，一期小高層也在加緊建設中，預計明年3月交樓。

單位向南 居住密度低

深鐵環城目前在售單位面積介乎77至151平米，間隔由兩房兩廳至四房兩廳，備案每平米售價介乎4.13萬至5.44萬元（人民幣，下同），平均4.85萬元，總價由320萬至806萬元。

地產代理介紹，單位基本上都是朝南戶型，同時為市面較少供應的小高層，密度

低、綠化高，居住環境舒適。77平米單位入場費約320萬元，對想在深圳西部上車、預算又有限的剛需客來說，比較吸引；85平米三房兩廳戶型，長形直廳設計，客廳外連露台，總價約366萬元起，首期三成即約110萬元，僅較兩房首期多14萬元，即能買到三房，是項目性價比之選。



▲深鐵環城85平米三房兩廳戶型圖。

深鐵環城

地址	寶安區松福大道和朗碧路交匯處
發展商	深圳市地鐵集團
建築面積	70萬平方米
單位量	4274伙
熱門戶型	77平米：兩房兩廳 85平米：三房兩廳 151平米：四房兩廳
參考均價	4.85萬元人民幣/平米



▲深鐵環城屬樓花項目，預計明年3月交樓。