

深圳落實認房不認貸 河套區打造科研樞紐

利好政策頻出 口岸樓盤受港人關注

近期內地房地產市場頻吹政策暖風，深圳先後落實並出台「認房不認貸」、「離異再婚不追溯離婚前房產套數」、允許港澳居民購買非住宅類物業等，釋放一批潛在購買力。而國務院8月29日印發的《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》，對有意在福田、南山或口岸周邊置業的準買家打了一劑強心針，上周末吸引不少剛需及改善型客戶看盤，其中不乏專程到深圳的港人。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

「金九銀十」是內地樓市傳統旺季。踏入9月份，深圳房企推盤熱情高漲，僅首周的拿證房源數量，已達8月全月的44%。

同時，各種刺激樓市的新政出台後，新盤參觀量明顯大增，更出現近年難得一見的火熱景象。其中，位於福田大金沙片區的重點舊改項目金地環灣城，首推401伙，主打大戶型，周末吸引不少準買家看房。

由於金地環灣城靠近福田口岸、皇崗口岸、河套深港創新科技合作區，記者不時看到三兩個港人看盤客，並對項目朝向、樓層等仔細查詢。銷售人員表示，項目開盤初有多重優惠，根據付



▲深圳推出各項利好樓市政策，口岸及河套附近的新盤將率先受惠。



大公報製圖

款方式提供不同折扣，一次性付款打九三折、按揭打九四折，並贈送半年管理費。

隨着全面通關，港人北上消費成為大趨勢，置業大灣區內地城市亦再度熾熱。加上近日深圳局部鬆綁「限外令」，允許港澳居民購買非住宅類物業（商用物業、公寓），業界料會迎來一波港人置業熱潮。

另外，近期的河套深港科技創新合作區迎來重磅利好消息，《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》的通知中，明確了其作為世界級科研樞紐的建設目標，推動福田躍升世界級科創版圖。

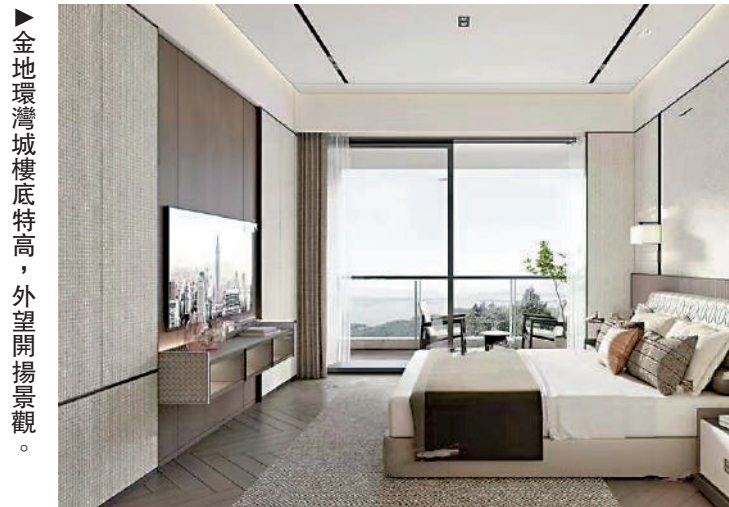
河套深圳園區未來可快速銜接香港國際機場、深圳寶安國際機場、廣深港高鐵福田站，與深圳光明科學城、香港科學園等創新節點形成「半小時科研圈」。

港深探討更便利出入境政策

未來在人員進出方面，也會出台政策，便利科研人員進出。比如按照穩妥推進的原則，前期採取「一線高度便利出入境」的通關模式，後期條件成熟後，與香港一道探索在深圳園區海關監管區域內實行更便利的出入境及停居留政策。這意味着香港科研人員在河套工作、在深圳置業居

住將更便利。買家薛小姐告訴記者，自己在深圳上班，丈夫在香港工作，平時周末團聚，未來如果河套合作區能夠發展起來，考慮到河套合作區就業也未嘗不可，屆時夫妻在深圳共同生活就更加方便。

業內人士透露，隨着各種利好政策落地，口岸及河套附近的新盤將率先受益於深港流動，像福田的金地環灣城、南山深南大道附近的綠景白石洲環庭、深業世紀山谷等，都是近期市場關注的大盤，且戶型各有優勢，設計均來自國際一線機構。當然，這三大熱盤的造價普遍千萬元人民幣左右，資金充裕的置業者可以考慮。



▲金地環灣城樓底特高，外望開揚景觀。

金地環灣城 首推401伙 主打大單位

位置優越

金地環灣城位處於福田濱海城區，鄰近地鐵7號線上沙站和沙尾站。片區地段優越，與車公廟片區緊密聯動，周邊匯聚半導體與集成電路、軟件與信息服務等戰略性新興產業，集智能科技、數字創意、時尚設計於一體。另外，項目附近為商務經濟板塊，與福田區重點規劃的三大新引擎——河套深港科技創新合作區、香蜜湖新金融中心、環中心公園活力圈疊加交匯。

項目首推401伙，主推121至270平米大戶型，三房兩廳至四房兩廳間隔。備案均價每平米11.3萬元（人民幣，下同），最低8.6萬元起。

臨近海岸 望向濕地保護區

銷售人員介紹，金地環灣城主打高品質生活的改善型戶型，首批單位是整個項目中最臨近海岸和紅樹林濕地保護區。其中，大單位多配置雙梯獨立電梯廳入戶，183及253平米戶型樓底高約3.3米，270平米戶型樓底更高達3.5米。

金地環灣城是金地集團在總部原址上打造的標桿之作，集合辦公、公寓、住宅、酒店、文娛、商場、綠地公園、九年制公辦學校等八大業態的大型都市綜合體。

其中，商業文娛空間由國際知名設計團隊打造，面積達15萬平米，上方擬打造逾2萬平米的文化藝術空間，引入各種具有國際元素的文化、教育、娛樂、體育類業態，並規劃了藝術展廳、小劇場、圖書館等。



▲金地環灣城120平米三房兩廳戶型圖。

金地環灣城

地址	福田區福強路和沙咀路交匯處
發展商	金地、福田建設
佔地面積	6.2萬平方米
建築面積	104.8萬平方米
單位量	2396伙
熱門戶型	120平米：三房兩廳 183平米：四房兩廳 270平米：四房兩廳
備案均價	11.3萬元人民幣/平米



▲綠景白石洲環庭位於華僑城豪宅板塊。

綠景白石洲環庭 坐落豪宅區 均價8.8萬起

配套完善

樓市利好政策相繼出台，南山區的綠景白石洲環庭營銷中心在周末吸引大批看房客。該盤共有1257個單位，面積110至187平米，三房兩廳至四房兩廳間隔，均價每平米11.17萬元人民幣，折後最低均價約8.2萬元人民幣（約8.8萬港元）。

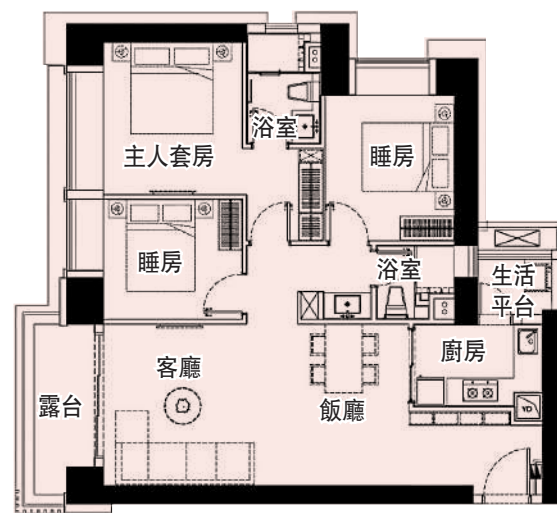
屋苑坐落於大沙河走廊和深南大道交匯處，不僅屬於華僑城豪宅板塊內，更重要的是位於深南大道總部經濟軸與大沙河科技創新軸組成的超級十字軸上，既可享受華僑城超級圈層，還處於「超級地段」上四大總部基地的高密度精英圈層中。

值得一提的是，南山區在最新國土空間規劃中，首次提出「深圳版中央公園」。這意味着在這個核心地段，綠景白石洲環庭周邊未來會有值得期待的生態環境，與之伴隨的是核心區的「便利生活」。

毗鄰地鐵1及2號線

項目交通配套完善，毗鄰地鐵1號和2號線，能夠快速直達深圳各區。項目設計也有新意，以1.1公里長的中央綠軸貫穿南北，約24米的高空軸帶上布局了架空層空中花園、商場和中央綠軸公園，滿足業主對生活的各種需求。

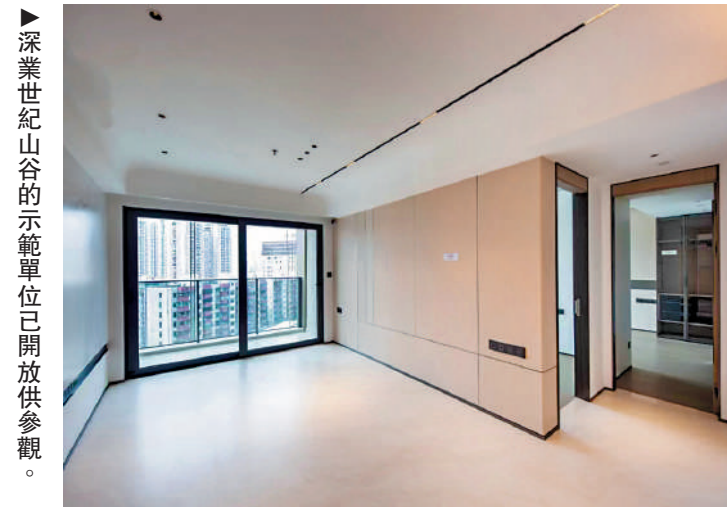
此外，項目周邊教育資源豐富，白石洲1平方公里範圍內，有5所初中、7所小學，堪稱南山區學校密度極高的片區之一。據發展商透露，其中3所九年一貫制學校，均由南山外國語學校（集團）辦學。



▲綠景白石洲環庭125平米三房兩廳戶型圖。

綠景白石洲環庭

地址	南山區深南大道與沙河東路交匯處東北
發展商	綠景天盛實業
佔地面積	3.1萬平方米
建築面積	46.3萬平方米
單位量	1257伙
熱門戶型	110平米：三房兩廳 125平米：三房兩廳 187平米：四房兩廳
均價	11.17萬元人民幣/平米



▲深業世紀山谷的示範單位已開放供參觀。

深業世紀山谷 公寓連裝修 性價比吸引

價格取勝

深業世紀山谷坐落於南山區深圳灣、華僑城、華潤城三大片區交匯處，既擁有豪宅片區的環境，又有性價比的價格，即將推出的第二期，為公寓產品，單位面積131至190平米，均價每平米6萬元起（人民幣，下同）（約6.4萬港元），贈送精裝修。本月已開放示範單位，登記可享九五折優惠。

入場均價6.4萬 平周邊一半

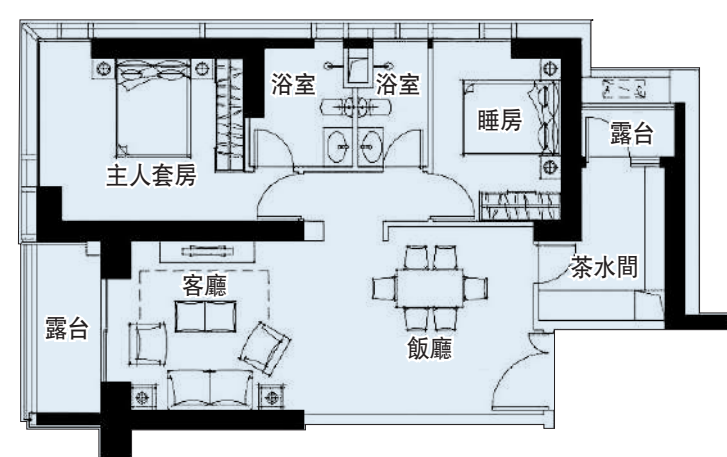
深業世紀山谷緊鄰華僑城豪宅區，南接深圳灣超級總部基地，西面是「深圳中央公園」定位的大沙河、名商高爾夫+沙河高爾夫，再就是科技園、深圳灣高新區總部基地、後海總部基地，北面是留仙洞總部基地等，坐擁頂級生態配套資源。

據了解，深業世紀山谷本次推售的公寓五梯五戶設計，單位樓底高3.3米，戶戶設露台，產權70年。

價格與之形成對比的是周邊華潤城潤府二期，四梯四戶設計，面積189平米的分層公寓，低層放盤價約2100萬至2400萬元，均價每平米11萬至12.6萬元。定位更高的華潤萬象府，也有170至400平米的分層公寓，但目前還沒到解除限售，暫無放盤價查詢，不過2018年開售時，均價每平米約10萬元。

合理情況下，在深圳核心區域，和同地段、同小區、同品質的住宅相比，分層公寓的價格應該是七至八折。

據透露，深業世紀山谷後續打造的住宅，定價將參考周邊商品房，預計每平米約15萬元左右。



▲深業世紀山谷二期131平米兩房兩廳公寓戶型圖。

深業世紀山谷

地址	南山區麗山路和留仙大道交匯處西北
發展商	深業沙河世紀山谷
佔地面積	4.2萬平方米
建築面積	39萬平方米
單位量	1542伙
熱門戶型	131平米：兩房兩廳 153平米：三房兩廳 190平米：三房兩廳
均價	6萬元人民幣起/平米