

# 香蜜湖樓盤主打大戶型 抗跌力強

## 每平米均價逾10萬 豪宅客置業熱門地

福田區香蜜湖、南山區華僑城、南山區深圳灣是深圳著名的豪宅區，環境優美，新盤供應稀缺，住宅每平米均價超過10萬元（人民幣，下同），形成高端居住氛圍。其中，香蜜湖板塊樓盤主力提供大戶型，抗跌力較強，升值力高，過去3年樓價逆市上揚超過30%，表現為全深圳最佳，更成為豪宅買家置業的熱門地之一。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



▲福田區香蜜湖打造為新金融中心，有助帶動樓盤升值潛力。



大公報製圖

深圳樓市經歷了3年的調整，據深圳中原研究中心統計，在深圳灣、科技園南區、紅樹灣、香蜜湖和科技園這五個豪宅板塊中，去年樓價同告下跌，但香蜜湖住宅跌幅最少。至於過去3年累積表現，據深圳深房甄選團隊的研究顯示，香蜜湖片區樓價逆市上升超過30%，為全市最佳。

深究背後邏輯，在於產業和規劃不斷夯實香蜜湖的板塊價值。過去40多年，深圳的經濟發展是由羅湖、福田到南山，這條自東向西的城市脈絡背後，是口岸經濟、金融產業、科創產業的強勢崛起。

1990年12月，深交所試營業，在此後的34年，圍繞着深交所，福田擁有超過280家銀行、證券、保險等金融機構匯聚，香蜜湖城市核心的地位自此鑄定。近年新出台的福田區規劃方案中，香蜜湖新金融中心的北區和中區，以「國際金融街、灣區未來城」為藍圖，打造融會國際交流、高端金融、文化創意、商業休閒等功能於一體的高顏值「城市新客廳」。

### 打造新金融中心 吸引投資

2021年，北區的深圳國際交流中心、中區的

深圳金融文化中心等一批項目開建，香蜜湖新金融中心的規劃有序落地。在北區和中區不遠處，香蜜湖國際風投創投街區2022年正式亮相。根據定位，它以香蜜湖新金融中心為核心引擎，福田CBD為基礎，與周邊金融資源聯動，拓展集聚區範圍，進一步打造「國家+本土+外資」的大灣區風投創投集聚中心。

樓盤單位面積愈大，品質優良，供應稀缺，定價自然愈高。香蜜湖在售的豪宅，大戶型的面積集中在150至180平米，部分項目更提供200平米以上的單位。招商銀行發布的《2023中國私人

財富報告》提及，高淨值人群在進行房產配置時，近半數考慮高檔小區（包括大平層）作為投資對象。中國最有購買力的一群人，把大部分票投給了包括大平層的高檔小區。

### 放盤價上漲 千萬元成交增

根據深圳中原研究中心的統計，今年2月，福田的22個片區中，有4個片區掛盤價上漲，其中香蜜湖片區掛盤每平米均價為15.67萬元，較1月上漲1.4%。新盤和二手樓成交中，千萬級別、大戶型的成交呈現上升趨勢，核心地段的成交活躍。



▲香蜜湖瀚盛花園單位景觀開揚，光線充足。



▲東海國際公寓普通單位面積140至250平米，寬敞實用。



▲深業中城戶型選擇多元化，由三房至頂層複式。

## 瀚盛花園提供519伙 毗鄰地鐵站

### 交通便利

香蜜湖瀚盛花園位於香蜜湖北區，鄰近地鐵2號線香蜜站，2008年入伙，是該片區比較新的樓盤。所帶學校為僑鄉外國語中小學，現已改名福田實驗學校，屬於福田老牌名校。

屋苑建築面積6.75萬平方米，提供519個單位，每幢的B、C室，在第1、2、3座朝向西南，第4、5、6座朝向東南，至於A室全部南北通透，算是獨門獨戶。每個戶型贈送面積比較大，門口入戶花園全部贈送，露台贈送四分之三的面積。

屋苑主力戶型有86平米兩房兩廳或三房兩廳、107平米三房兩廳、128平米三房兩廳、139平米四房兩廳、171平米五房兩廳加書房及儲物室間隔。

### 小區樓齡新 性價比高

香蜜湖瀚盛花園鄰近地鐵香蜜站，出門即達香蜜湖路和北環大道，非常便捷。其他配套方面，小區周邊有很多商舖，十分鐘內可達深圳休閒設施最完善的香蜜公園；教育方面，福田實驗學校是僅次於深圳四大名牌高中的名校。

在性價比方面，該樓盤是香蜜湖僑鄉片區的優質居家社區，小區樓齡新、戶型好、贈送面積大，是千萬總價買家上車香蜜湖板塊的「低門檻」樓盤。

### 香蜜湖瀚盛花園

地址	福田區香蜜湖路與北環大道交匯處東南
發展商	南山開發置業
佔地面積	2.4萬平方米
建築面積	6.75萬平方米
單位量	519伙
熱門戶型	86平米：兩房兩廳或三房兩廳 107平米：三房兩廳 139平米：四房兩廳
政府參考價	10.3萬元人民幣/平米



▲香蜜湖瀚盛花園共6座，建築面積6.75萬平方米。



►香蜜湖瀚盛花園86平米三房兩廳戶型圖。

## 東海國際公寓高308米 放盤25伙

### 指標物業

曾被評為「亞洲十大豪宅之一」的東海國際公寓，是東海國際中心的一部分，為一座雙子塔結構的高層公寓，其中A座高約308米，號稱亞洲最高的公寓，也曾是深圳最貴的公寓。據中介平台數據顯示，目前東海國際公寓放盤約25個，每平米均價約6.8萬至14萬元（人民幣，下同）。

2013年東海國際公寓開盤，中間樓層單位每平米均價逾8萬元，15層以下每平米6萬元以上，最高層的套房每平米約11萬元，以普通單位面積140至250平米計，意味着總價過千萬元。而當時，深圳新盤普遍每平米均價2萬至3萬元左右，這個樓盤售價超過當時的恆裕濱城、天御香山等豪宅。2016年，一則關於「東海國際公寓頂層複式以每平米42萬元成交」的消息，更是火爆地產圈。

### 樓價較高峰跌半

不過，近期有一個188平米的複式戶，掛盤價為1090萬元，每平米均價不足6萬元。對比樓盤2021年高峰期均價12.95萬元，跌幅超過一半。

有地產代理分析，如果置業者看中該樓盤大平層、居住環境優和低總價的特點，可以考慮入手。但要注意，這類產品需求客戶少，流動性低。此外，項目是1994年拿的地，產權50年，土地使用年限只剩下20年，貸款年限不長，很多買家比較介意這一點。



▲東海國際公寓308米四房兩廳戶型圖。

### 東海國際公寓

地址	福田區香蜜湖深南大道7888號
發展商	天麒房地產
佔地面積	3.6萬平方米
建築面積	49.4萬平方米
單位量	954伙
熱門戶型	137平米：三房兩廳 192平米：三房兩廳 201平米：四房兩廳
掛牌均價	10.3萬元人民幣/平米



▲東海國際公寓為雙子塔建築，其中A座高308米。

## 深業中城望公園園景 戶型多元化

### 綜合項目

深業中城樓齡新，全鋁板外牆，外形搶眼。該盤位於香蜜湖片區，生活配套完善，周邊名校林立，臨近香蜜公園，大戶型的飯廳可以俯瞰公園優美景觀。

小區共5幢物業，包括3幢住宅樓，其中1座樓高43層，提供222伙；2、3座樓高28至29層，提供192個住宅單位。其餘兩幢高42層，為寫字樓、公寓和酒店，6A座的6至35樓為寫字樓，37至42樓為公寓；6B座的6至9樓是酒店，10至42樓為公寓。

第1座36樓及以下為兩梯三伙，37樓及以上為兩梯兩伙，有面積137、185及192平米的三房、212平米四房及4間300平米以上的頂層複式；第2和3座的標準戶型共5款，面積分別133、175、192、205和233平米，以及4間309至395平米的頂層複式戶型。

### 教育及購物配套齊全

小區教育資源優秀，周邊有福田區東海實驗小學、深圳外國語東海小學、深圳市高級中學（南校區）等；生態人文資源有香蜜公園、四季花谷；購物有東海城市廣場、東海繽紛天地、印力中心、山姆會員店。

價格方面，深業中城最近一個205平米四房單位，以3800萬元（人民幣，下同）成交，每平米均價18.53萬元。以原業主購入價2675萬元計，賬面獲利達1125萬元。目前中介平台放盤僅兩個，其中一個低



層185平米單位，叫價3500萬元，每平米均價18.9萬元；另一個低層132平米三房單位，總價3000萬元，每平米均價22.7萬元。

### 深業中城

地址	福田區紅荔西路與農園路交匯處
發展商	深業集團
佔地面積	3.6萬平方米
建築面積	35萬平方米
單位量	414伙
熱門戶型	133平米：三房兩廳 185平米：三房兩廳 212平米：四房兩廳
掛牌均價	21萬元人民幣/平米



▲深業中城由5幢物業組成，其中3幢為住宅，其餘2幢為寫字樓、公寓和酒店用途。