

筲崗中心·萬象華府不限購不限貸 2房戶637萬入場

深圳筲崗新盤 享羅湖雙地鐵線

灣區置業錦囊

地處羅湖的華潤筲崗中心，萬象華府包括住宅和公寓，由於具有與地鐵7號線和規劃中的17號線無縫接駁，緊鄰羅湖紅嶺新興金融產業帶等優勢，加上地處深圳東部的羅湖，被視為優質單位。近日萬象華府住宅發售，受到大量購房者搶購，去化率近八成。其中不限購不限貸的40-60平米小戶型公寓門檻低，於3月底開盤銷售。

●圖／文：香港文匯報記者 李昌鴻深圳報道

講起萬象華府時，萬象華府售樓員翟先生滔滔不絕。他稱，萬象華府集聚許多優勢，包括交通、商業、消費、金融和科技等多方面。羅湖是深圳金融商業發源地，東門商圈和羅湖萬象城成為羅湖消費的名片，湧現許多港人的身影。萬象華府地處羅湖區重點推進的筲崗倉庫舊改片區，在紅嶺路以東500米範圍內，深圳市正在規劃紅嶺新興金融產業帶，力推金融和科技產業發展，目前已經吸引了四大會計師事務所法務部門、一些風投、保險業和銀行總部機構，由於該區域不受航空線路管制，未來將可建約10座300米以上地標高樓。因倉儲片區易於推進舊改，未來這一片區將釋放相當於福田CBD面積，體量非常大。

筲崗站上蓋 連通南山羅湖

據翟先生介紹，交通方面，萬象華府是地鐵上蓋物業，下面接駁7號線筲崗站，連通南山、福田和羅湖，其中包括皇崗口岸，未來17號線也將在此換乘，連通羅湖口岸至布吉、平湖等地。項目附近前往深南路、紅嶺路和北環大道等地十分便捷，開車僅需5-10分鐘。商業和消費方面，萬象華府將配有約7.8萬平米的萬象食家，其中地上四層及地下兩層，將打造一站式全球食材採購中心，主打國際生鮮冷鏈餐飲和生活消費及國際物流等，顧客可以在生鮮冷鏈挑選新鮮的食材就地加工。未來萬象華府將成為精緻生活社交目的地。

住宅最大單位143平方米

翟先生告訴記者，該項目佔地面積為2.88萬平米，總建築面積41萬平米，包括兩棟超高層住宅和一棟公寓，住宅共計有638套房，公寓約1030套，均帶精裝修。住宅分A、B座，A座是55層高6梯8戶，戶型包括78平米的兩房兩廳、98平米和117.3平米的三房兩廳，B座為54層高的6梯6戶，戶型包括98平米和116平米的三房兩廳及143平米的四房兩廳。該住宅備案價為每平米8.92萬元（人民幣，下同），其中住宅78平米戶型價格最便宜，為637萬元，最大面積143平米，總價最貴，需1,300多萬元。近日，筲崗中心萬象華府住宅開盤，吸引了從事金融、教師和珠寶商等前來購買，開盤當天去化近八成，熱銷約45億元，截至上周五剩下不足兩成的存量。

香港文匯報記者近日親自前去探訪萬象華府，因為要預約，記者以媒體人士採訪為由方可入內，而在看樣板房時，項目方需要對客戶資產進行驗資，只有百萬以上存款或者股票等值資產方可進入。記者看到已裝修樣板房，包括三房兩廳和兩房一廳，裝修考究，門框都包有金屬邊，高檔磁磚、衣櫃和衛浴等，類似酒店裝飾；空間開闊，層高達3.15米，而目前市面許多住宅層高不足2.9米。

公寓項目入場費200多萬

翟先生稱，萬象華府公寓項目均為小戶型，面積約40-60平米，其中40平米是單間，50平米為一房一廳，60平米為兩房一廳，均價為6.8萬元，最便宜200多萬最貴約400萬元。裝修風格與住宅無異。他表示，對於港人而言，萬象華府公寓最大的優勢是門檻低，並且不限購不限貸，壓力較小上車容易，投資或自住均可。在深圳調控高房價時，處於相對低位的東部也正在迎來補漲的機會。對港人而言，住宅和公寓均值得關注。



●筲崗過去以倉儲區的形象示人，但在羅湖推動片區轉型升級下，該片區持續積極引入商業元素。當中筲崗中心·萬象華府位於7號線筲崗站上蓋，具有一定投資前景。



▲客戶在諮詢情況。



▲從事珠寶、教育和金融等人士紛紛前來了解樓盤。



▲筲崗中心·萬象華府周邊俱是商廈及商場。



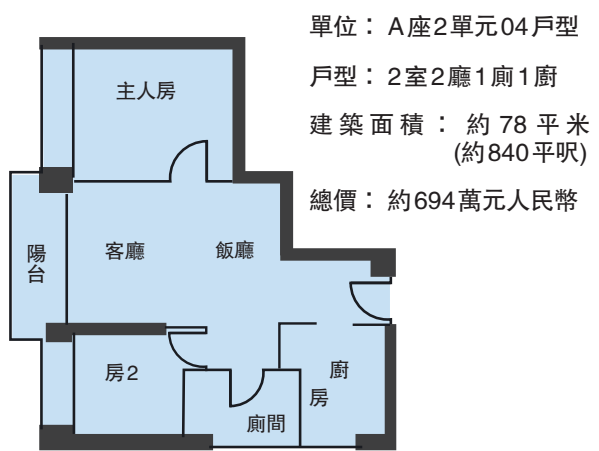
▲樓盤接駁7號線筲崗站。

筲崗中心·萬象華府資料

區位：	羅湖筲崗-清水河片區，北臨梅園路（地鐵7號線筲崗站A出口）
面積：	項目佔地約2.88萬平米、總建築面積約40.96萬平米。
單位：	可售住宅約638套，以98-116平米三房為主；可售商務公寓約1,034套，以40平米一廳一廁為主。
開售：	2021年3月，首輪主推78至143平米住宅，均價約8.9萬元人民幣/平米；首輪主推40-63平米商務公寓，均價約6.8萬元人民幣/平米
發展商：	深圳市筲崗華潤置地發展有限公司

資料來源：華潤置地網站、綜合地產中介網站

入場單位平面圖



單位：A座2單元04戶型
戶型：2室2廳1廁1廚
建築面積：約78平米（約840平呎）
總價：約694萬元人民幣

據深圳中原地產發布的信息顯示，3月15-21日的網簽數據顯示，當周全市新房住宅共成交1,114套，環比下降21.9%，面積共計103,874平米，環比下降20.4%。

隨著宏發萬悅山、領航城、地鐵前海時代等熱點項目相繼認籌，新房市場開始活躍起來，預計隨着入市節奏的加快，新房市場熱度將持續。4個項目已開始接受登記，其中新盤為光明萬悅山名庭和寶安領航城領譽華府，尾盤為前海時代和龍瑞佳園，將會帶動一波新房市場的行情。

二手住宅方面，備案量已逐步走進下降通道，日均備案量有小幅下滑，政策後市場真實成交情況初顯，預計備案數據下滑將持續較長一段時間。

銀行正排查 減慢放貸

據乐有家門店數據監控顯示，3月15-21日深圳新增二手住宅售房源連續兩周回落，而新增購人數有所上漲，環比漲幅達6%，但一二手帶看次數均有所下滑，總體來看需求在積壓，觀望情緒濃厚。

最近，為了嚴控市場投機，深圳各大銀行正在排查經營貸流入樓市，深圳房地產中介協會近日要求中介機構自查自糾，嚴格內部相應業務管理，清查是否有經營貸現象並及時糾正相關涉及違法違規行為。而銀行按政府指導價放貸，導致許多購房者壓力巨大只得放棄交易。目前無論是業主還是購房者，二手房市場觀望情緒濃厚。

綠化車位缺乏 須周邊設施彌補

美中不足

記者在採訪中發現，華潤萬象華府作為地鐵上蓋項目，缺乏大型小區的綠化，而停車位的數量似乎也不太多。對此，華潤萬象華府售樓員翟先生解釋，附近有多個公園，且項目配有商業停車場也可彌補住宅停車位的不足。

記者在華潤萬象華府項目現場看到，周邊全是高樓和商業，看不到一些綠化。翟先生回應稱，華潤萬象華府會配有部分綠化，但是畢竟它不是大型住宅小區，加上地處商業中心，寸土寸金，難配有大面積的綠化。不過，羅湖作為一半山水一半城的城區，項目周邊緊鄰豐富的生態資源，約3公里範圍內附近有幾個公園，包括洪湖公園、銀湖山郊野公園、筆架山公園、紅崗公園和人民公園等，可以彌補項目綠

化的不足。其中最近的洪湖公園僅步行十多分鐘。驅車約十多分鐘可以到達筆架山公園。

談及停車位時，翟先生表示，華潤萬象華府住宅和公寓車位只有653個，住宅加上商業共計有近1,700套房，因此車位明顯不夠，但他強調項目配有大型商業停車場，從而可以解決車位不足的問題。



●洪湖公園。 網上圖片

鄰近三口岸 吸引港金融科技人才

發展契機

記者從華潤置地獲悉，羅湖緊鄰雙區發展的新契機，計劃擬總投資約4,200億元（人民幣，下同），總體量約2300萬平米舊改迅速推進，包括集中打造筲崗-清水河、蔡屋圍-湖貝、筆架山河以及深港口岸經濟帶四個「千億片區」，加速推進「一主兩區三帶」全方位發展戰略布局，引領羅湖蝶變騰飛，這對於筲崗片區的華潤萬象華府無疑是很大的利好。而筲崗片區鄰近羅湖、文錦渡和蓮塘三個口岸，因通關的便捷，料會吸引香港金融科技人才前來開拓事業和創業。

受惠大灣區發展

作為羅湖蝶變的先行片區，筲崗不但是粵港澳大灣區戰略發展重點，更是深圳17大重點開發區域之一。目前整個筲崗的改造體量達約350萬平米，包括華潤置地、寶能、招商等眾多大型開發商紛紛進駐，共同打造國際化特色商業商貿區、國際商務總部核心區。伴隨未來及戰略性新

興產業聚集區的躍進，筲崗片區將成為集金融科技、文化、生活於一體的高端城市綜合CBD（核心商業區）。

華潤置地媒體部有關人士表示，筲崗片區鄰近羅湖口岸、文錦渡口岸、蓮塘口岸三大口岸，鄰近交通主幹道濱河大道、北環大道等路網縱橫，港人前來辦公或者居住的話，出行將十分便捷。目前，在項目附近的藝展中心已有部分港人前來經商，而筲崗片區未來將吸引大量銀行、保險、證券、基金等金融科技企業進駐，將會吸引一些香港金融和科技人才前來工作，並有部分港人前來創新和創業。

商貿金融元素濃

根據深圳市規劃，紅嶺新興金融產業帶與前海國際金融城、福田香蜜湖金融街並列，構成「一城一街一帶」深圳三大金融增長極，深圳將紅嶺路打造3.6公里「中國的華爾街」。依託羅湖先天的金融優勢及政府的政策支持，紅嶺金融產業帶將着力打造銀行、證券、保險、

信託、期貨、基金等大型持牌金融機構集聚發展，以金融產業賦能羅湖新發展。羅湖依託「1+11」產業扶持政策，為金融創新提供政策支持，金融總部企業以及跨國企業分支都在紅嶺路上跑馬圈地，吸引全球金融產業精英匯聚，區域高素質高淨值人群激增，區域公寓購買及租賃需求旺盛。

筲崗片區被三大商圈環繞，包括蔡屋圍商圈、人民南商圈、東門商圈等，作為羅湖區的CBD，將吸引和刺激大量的公寓居住和租賃需求。該片區三甲醫院雲集：項目三公里範圍內有深圳市人民醫院、深圳市第二人民醫院、深圳市婦幼保健院等多家三甲醫院。

在市政文化配套方面，項目附近有深圳新大劇院、深圳城市博物館、深圳市體育中心等市政配套加持，優質生活圈提升公寓居住和租賃價值。教育方面，項目附近有筲崗中學、深圳中學高中部等，前者一般，後者經過中考按照成績錄取。