

擁銀湖雙地鐵優勢 直達羅湖福田等地

深圳縉山府二期 主攻換樓客

灣區置業錦囊

隨着愈來愈多港人到深圳工作和生活，市場對優質住宅的需求量隨之水漲船高。位於深圳中心城區的縉山府二期共計逾400套住宅近日再度推出。該項目地處福田與羅湖交界，緊鄰銀湖雙地鐵站，連通6號線和9號線，直達羅湖、福田、南山和龍華等地，作為快速路的北環成為深圳交通便捷的主幹道之一。據香港文匯報記者了解，該項目均為大戶型，已經吸引許多深圳市民和港人前來購買，目前已銷售了七八成。

●圖文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

縉山府地處銀湖附近和北環泥崗路段，分為一期和二期，兩期總建築面積約16.55萬平方米，由8棟高樓組成，總戶數共計1,006戶。其中二期住宅建築面積為52,215.38平方米，戶數為404戶。

香港文匯報記者在現場看到，縉山府二期地理位置優越，鄰近銀湖山，空氣清新交通便捷，緊鄰雙地鐵銀湖站B出口，步行僅需一兩分鐘，因此受到了許多購房者關注。此前，今年3月縉山府一期備案價每平方米8.92萬元（人民幣，下同），600多套新房開盤後很快售罄。

均價8.98萬較周邊低

今次正在發售的縉山府二期備案住宅404套，位於5、6、7、8棟，備案均價為每平方米8.98萬元，附帶精裝，總價約在790萬至1,800萬元左右，主要是大戶型，包括93平方米到192平方米的三房和四房的多種戶型。由於深圳市政府堅持落實「房住不炒」的主基調，該項目不但限均價，且二期售價原則上不能超過一期，因此最終二期價格基本與一期持平，為8.98萬元。

據了解，在縉山府二期周邊，泥崗路對面的公寓歲寶壹品，90平方米價格達到每平方米9萬元，最貴的單位價格每平方米為12.7萬元。二手房方面，周邊的華潤銀湖藍山官方指導價為每平方米9.6萬元，樓齡已達25年的陽明山莊價格也在每平方米逾9萬元。透過對比可以看出，作為住宅的縉山府與周邊項目至少存在着約1萬至2萬元的差價，相信這是其吸引客戶的一大價格優勢。

入場費接近千萬元

在戶型布局方面，二期建築面積約93平方米的B2戶型，客廳及主臥三開間朝南，帶有約3.5米長、1.55米進深的超大陽台，採光通風良好，適合都市新青年及三口之家；建築面積約116平方米的C2戶型，方正實用，南北通透，採用橫廳設計，約6.4米的超大面寬帶來了更為開闊的景觀視野。

該樓盤售樓員張先生告訴記者，儘管一套房需要近千萬元，但是仍然有大量客戶爭相申請和前來簽約。其中不乏一些香港人的身影，他們主要是在大灣區開廠和經商，有一定經濟實力，購買的大戶型用於改善居住需求。

談到購房手續時，張先生介紹，港人購房與深圳市民一樣，要在「i深圳」App線上意向登記，並在縉山府微信公眾號線上提交資料、線上公證選房和「i深圳」App辦理簽約手續。根據廣東省限外令政策，港人在深圳按家庭為單位可以購買一套，已有一套住宅的話則不能參與購買。



▲縉山府二期均價近9萬元人民幣，與周邊項目至少存在着約1萬至2萬元的差價，吸引大量客戶前來購買。



▲縉山府二期緊鄰雙地鐵交匯的銀湖地鐵站和北環路，交通便捷。



▲縉山府二期共提供400多戶住宅。

信城·縉山府二期小資料

| | |
|--------|-------------------------------|
| 戶型 | 93、116、156和192平方米 |
| 建築面積 | 52,215.38平方米 |
| 商業建築面積 | 499.19平方米 |
| 容積率 | 3.3 |
| 綠化覆蓋率 | ≥40% |
| 層數 | 5、8棟高40層；6、7棟高37層 |
| 兩期總戶數 | 1,006戶(二期404戶) |
| 物業規劃 | 整個項目總共由8棟住宅組成，為2座高層住宅及6座超高層住宅 |
| 停車位 | 兩期共合880個 |

整理：香港文匯報記者 李昌鴻

縉山府二期位置圖



噪音廢氣難免 綠化設施補救

周邊配套

香港文匯報記者在現場看到，縉山府二期緊鄰繁忙的北環快速路泥崗路段，儘管交通便捷，但是每天有大量的汽車經過，噪音污染和汽車廢氣污染難以避免。該物業共有上千戶，而總停車位僅880個，顯得有些不足。不過，旁邊的銀湖站雙地鐵線可以彌補這一缺陷。

毗鄰歲寶高端商業區

縉山府售樓員張先生告訴記者，縉山府二期的優勢不光是自身有40%以上的綠化，更鄰近筆架山公園和銀湖山郊野公園，分別有146公頃和1,431公頃，業主可以與家人或親朋好友近距離進行長跑、爬山和散步等，享受清

新的空氣和安寧的環境。

在交通出行方面，銀湖地鐵站為6號線與9號線交匯站，可以便捷地去羅湖、福田、南山、光明等地，距離在半小時範圍之內。9號線一線連通上梅林、車公廟、深圳灣、前海等城市核心片區；6號線一站可達八卦嶺，兩站到達體育中心。在生活配套方面，縉

山府未來在項目1公里範圍內，有約5萬平方米的歲寶高端商業區即將營業，生活購物、休閒娛樂都十分便捷。

此外，縉山府鄰近羅湖區致力打造的紅嶺創新金融產業帶，在深圳進入世界一線城市和經濟領域的關鍵時期，紅嶺路未來將成為深圳備受關注的「2.5公里金融走廊」。

中原：買家轉趨理性放慢入市

供應回升

對於6月深圳樓市的表現，深圳中原地產認為，從實時市場情況來看，當前市場上對房價短期內無上漲預期，置業者購房節奏放慢，選房較為理性。

深圳中原地產指出，由於新房住宅市場首付比例低於大部分二手住宅房源，因此置業者的置業偏好向新房傾斜，置業者對新房住宅市場理性和熱情並存。6月有11個住宅項目開盤，其中有5個日光盤，整體開盤去化超過七成。二手市場受制於「2·8」政府參考價政策的影響，市場依然低迷。隨着新房住宅供應回升，預計近期新房市場過戶套數會隨着上升，而二手住宅市場將持續低迷。

6月11日，深圳市規劃和自然資源局公布了《深圳市國土空間總體規劃(2020-2035年)》(草案)。規劃顯示，2035年，深圳常住人口規模



將達到1,900萬人。居住方面，將提供更高品質的居住空間，加大居住空間供給，新增各類住宅200萬套以上；在都市核心區內重點增加小戶型和租賃性住房，引導居住空間在都市圈協同布局；大力推動住房供給側結構改革，人才住房、安居型商

品房等不低於新增住房總套數的60%。深圳中原預計未來深圳年均新房商品住宅的供應量會略高於近三年的年均供應量，但是商品房供應依然難以滿足居住需求，未來租賃市場依然是滿足居住需要的重要渠道。

●由於新房首付比例低於大部分二手住宅，因此置業者偏好向新房傾斜。圖為簽約客戶與銀行辦理按揭手續。

新房續熱賣 二手成交降

表現兩極

6月房地產市場至今受「2·8」新政的影響，6月表現仍然是冷熱不均。據深圳市規劃和自然資源局公布最新的數據顯示，深圳新房住宅6月成交2,866套，環比上升7.1%；成交面積為28.1萬平方米，環比上升5.8%；二手房成交套數環比下跌15%。

龍崗新盤成交量最多

6月深圳共7個住宅項目獲批，11個住宅項目開盤。住宅批售面積29.3萬平方米，環比上升8.1%；推售38.3萬平方米，環比上升112.1%。從各區新房住宅成交面積來看，6月龍崗以7.04萬平方米的成交量位居各區第一，佔全市成交的25.1%；坪山區成交面積為5.65萬平方米，佔全市成交的20.1%，位居第二；寶安區成交4.48萬

平方米，佔比16%，位居第三。

從成交面積環比變動的情況來看，6月寶安、龍華、南山、龍崗、坪山五個區成交面積出現上升，其餘六個區成交面積下滑。其中，坪山區成交量增長最為顯著，環比增長83.8%，主要為5月入市的金尊府、佳華領悅集中網籤；龍華區增長13.3%，主要為鴻榮源壹成中心花園大量網籤。

受「2·8」新政的影響，深圳二手住宅過戶套數持續下滑，6月二手住宅過戶套數為2,575套，環比下滑14.9%。成交面積為23.7萬平方米，環比下降14.1%。龍崗依然是全市成交套數最大的區域，成交套數為720套，佔全市成交的28%。從環比變動來看，各區成交套數普遍下滑。福田區是成交量下滑幅度最小的區域，下滑幅度為9.9%，南山下滑幅度最大，為24.6%。