

深圳萬科大都會公寓主打小戶型

鄰近寶安中心區 擁70年產權



隨着各地樓市調控不斷加強，7月份70城市樓價同比環比漲幅均回落，深圳二手樓價更連續3個月下跌。不過發展商的推新盤步伐未有停止，鄰近深圳寶安中心區的萬科大都會，一期397套住宅售出九成，二期224套和剩下40多套小戶型公寓正在接受登記購買。公寓為70年產權，均價6.8萬元（人民幣，下同），較周邊二手房低數萬元，一套42平方米一房一廳公寓總價不足300萬元，比起動輒七八百萬元的樓盤，要「上車」較輕鬆。

●圖／文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

香港文匯報記者日前赴萬科大都會踩盤看到，包括住宅和公寓樓正在加緊施工，現場所見，有的客戶在專註聆聽售樓員講解樓盤，有的在登記資料。售樓員葉先生表示，萬科大都會緊靠寶安中心區，距離地鐵5號線和正在建設的12號線靈芝站步行約7分鐘，在該地鐵站坐兩站可達寶安中心區，五站通達前海核心腹地，因此前海概念是其一大賣點。他說，目前周邊二手房價格每平方米都達到13萬至14萬元，貴的甚至到15萬至16萬元。受政府調控影響，萬科大都會二期備案價為9.5萬元，由於一手和二手出現價格倒掛，所以吸引了不少客戶前來購買。

小戶型公寓首付不用100萬

葉先生稱，二期共有3棟高樓，分一、二、三單元，戶型為115至124平方米不等的4房，均價在9.5萬至10萬元之間，均帶精裝修，兩梯三戶。一套115平方米的4房，因戶型較好，均價每平方米近10萬元，總價約1,100萬元，而戶型122平方米和124平方米的4房，均價9.5萬元，總價與115平方米的差不多。無房首套首付三成，無房有按揭貸款記錄需首付六成，有房有貸款記錄首付需要八成。港人如果購買115平方米的4房，首付三成需330萬元。

如果感覺大戶型壓力太大，葉先生表示，樓盤也有小戶型公寓，42至

53平方米，配有天然氣管道，享有70年產權，較普通公寓多了30年，且均價僅每平方米6.8萬元。目前公寓還剩下40多套，42平方米的一房一廳總價約285萬元，首付不到100萬元，壓力小很多，是較好的上車戶型。

記者前往樣板房看到115平方米的4房2廳2衛，有兩間大房，面積約15平方米，其中主人房配有洗手間，另有兩個小房間，約8平方米，整體裝飾為中高檔。

擁有完善周邊商圈配套

港人如何認購？葉先生表示，客戶需要在「深圳」公眾號預約登記資料，按照社保、有無房產等多種積分來排名確定資格，而港人因限購政策，只可以買一套，也可以參與登記購買，公開銷售將於8月中結束。談到樓盤區位優勢時，葉先生稱，該項目鄰近寶安傳統核心區，為寶安的區域行政、經濟和文化中心，擁有成熟的基建、餐飲、超市、學校等配套。周邊1.5公里範圍內，為前海開發的輻射區域，項目所處片區大型舊改持續更新迭代，並將凝聚成新的商業圈和居住組團。物業附近有多個舊改項目，包括中糧地產在建的大悅城、中洲π mall、勤誠達K+廣場、海雅維多利亞等。附近還有寶安區人民醫院、寶安中醫院等三甲綜合醫療設施。



有購房者前來樓、諮詢和購買。

萬科大都會臨近前海，而且均價較周邊二手房低。

萬科大都會小資料

物業類型	住宅
規劃戶數	727戶
戶型	115至124平方米，3房2廳和4房2廳
均價	9.5萬至10萬元/平方米
物業類型	公寓
規劃戶數	160多套
戶型	42至53平方米
均價	6.8萬元/平方米
交通	鄰近地鐵5號線和在建12號線靈芝站
管理費	每平方米6.87元/月
物業公司	萬科物業

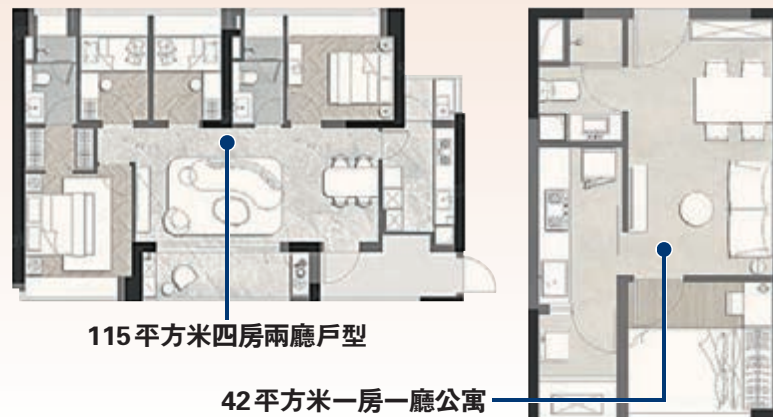
註：貨幣單位為人民幣

製表：香港文匯報記者 李昌鴻

萬科大都會位置圖



萬科大都會戶型圖



現場看到有購房者在填寫資料登記購房。

小區內園林綠化不足

萬科大都會地處寶安中心區附近，寸土寸金，記者在現場看到該項目只有七八棟高樓，小區缺少園林綠化。發展商在二樓架空層設了花園，但總體感覺面積並不大，住戶似乎難以感受大型綠化小區的氛圍。不過項目售樓員葉先生稱，附近有靈芝公園、新安公園、洪浪公園、寶安公園等都市綠肺，可以補償物業園林綠化的不足。

談到停車位時，他表示，該項目配

置了一比一的停車位，這在許多老舊小區是難以實現的，很多老舊小區都只能夠滿足七八成業主的停車需求。

項目配置一比一停車位

不過，樓盤也有設計上的優勢，其124平方米的4房戶型，客廳開間達5.6米，帶有1.9米大陽台。因為開間大，可在客廳處設計改造多個相對獨立的多功能房，變成3+2房，而且戶型設計整體方正，板式布局保證戶戶南向，在同面積產品中，通風採光性能更佳。

專家：港人置業需留意風險

房住不炒

多年來大量港人在深圳置業，隨着樓市升值，早年買樓的港人已賺取了可觀收益。但近幾年來，深圳執行國家「房住不炒」的政策，去年出「7·5」新政打擊炒房客，今年出「2·8」新政打擊炒房者，政府推出二手房市場參考價，銀行貸款也按照參考價執行貸款。嚴厲調控之下，深圳二手房成交持續下挫，7月成交暴跌逾八成。

可賺取利潤或大不如前

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，港人在深圳置業時除了只能購買1套商品住宅之外，並無太多其他約束。但在出

售房產時要留意，首先是持有滿3年之後才能出售；其次，深圳目前的二手房出售受到政府參考價政策的影響，轉手難度有所加大，因此港人如果在深圳購買二手房要注意未來成交的風險，一旦長期不能成交，將會影響投資收益和回報。

她認為，深圳在持續貫徹「房住不炒」政策的情況下，可以預料未來通過房產升值可賺取的利潤遠低於以前，因此總體來看，港人在深圳投資需充分了解房屋的價值，並根據實際需求作出理性的決定。

何倩茹稱，目前，深圳西部南山、寶安和中部的龍華等房價偏高，很多樓盤達到每平方米10萬元（人民幣，下同），受政策調控和成交大跌的影響，



何倩茹表示，港人在深圳購房需了解深圳樓市政策。

未來如果市場出現調整，這些高房價區域無疑將率先受到波及，港人在購買前要注意關注風險出現的可能性。而東部龍崗、坪山房價大多在每平方米5萬元，調整的風險相對要小一些。

深圳上月新房網簽量突破3000套

量升價跌

據美聯物業全國研究中心發布的深圳7月樓市報告顯示，當月全市共網簽3,028套一手住宅，環比升5.7%，同比下降12.9%；總成交面積約28.75萬平方米。一手住宅均價為每平方米5.95萬元人民幣，環比下跌3.7%，同比上升9.6%。

當月深圳一手住宅供需兩旺，截至7月底，一手住宅庫存面積約為182.4萬平方米，較6月末上升0.4%；按照過去12個月的成交套數推算，去化周期輕微下滑至3.8個月的非常低位水平，其中福田的可售套數較低，去化周期不到1個月。新建商品房的供應速度大幅提高，全

市共有11個商品房項目獲得12次預售許可證，合計9,397套新房源，其中有9個項目含住宅產品，住宅總獲批量為5,099套，住宅供應套數較6月增加78.6%。

去年以來，由於二手房與新房市場價格倒掛，許多新盤較周边二手房價格低兩三萬元甚至更多，因而大量資金湧入新房，許多投資客通過朋友代持。深圳要求開發商以社保有和無住房等積分排名購房，加上嚴打代持行為，因此「打新」熱潮出現明顯的消退。

「日光盤」不再 購房趨理性

以往的「日光盤」和打新狂熱已成為過去，市場更多的是趨向理

性，最近深圳入市的幾個新盤認籌情況令一些開發商失望，有項目還出現大量客戶棄購。例如7月入市的京基智農山海御園，共計1,457套住宅，去化率僅三成。去年整個深圳的新房總成交量達44,937套，創五年來新高，並出現了36個「日光盤」。但記者日前走訪了萬科大都會等近期入市的多個樓盤所見，並未出現開盤售罄的現象，反而見到不少地產中介拚命拉客戶購房。

「打新」熱潮的消退自然有利市民，購買新房也變得容易起來。再女士最近在龍華片區購買了一套新房，而如果以目前的購房條件，在去年參與新房「打新」潮中，數千人加入搶房，她是不太可能買到房。

7月深圳樓市成交數據

	新房	二手房
成交量	共網簽3,028套，環比上升5.7%，同比下降12.9%。	市場過戶2,557套，環比下跌1%，同比下降81%。
成交價	5.95萬元/平方米	7.61萬元/平方米

註：貨幣單位為人民幣

製表：香港文匯報記者 李昌鴻

二手成交量 僅達高峰期五分之一

價量齊跌

受「2·8」新政影響，近半年來深圳二手房成交持續下挫，樂有家研究中心數據顯示，7月深圳二手住宅市場過戶2,557套，環比下跌1%，同比下降81%。去年7月高峰期二手房成交一度突破10,000套，達到13,400套，如今只有當時高峰期的五分之一。

樂有家發布的成交數據顯示，深圳二手住宅成交均價由年初同比漲幅35%下降至5%，而成交均價環比首次出現負增長，並且降幅達5%。深圳「2·8」政府指導價新政等政策，令成交量斷崖式暴跌，成交價格終於應聲下滑。

該公司7月成交數據還顯示，各區二手住宅過戶量普遍下降，單個區域過戶量過千的情況已逐漸消失。其中過戶量最高的為龍崗區，過戶717套，佔全市比重28%；過戶量排全市第二的為羅湖區，過戶529套，環比上漲9%，佔全市的21%。