

# 臨近高鐵深圳北站 毗鄰華南實驗學校

# 中海明德里享深港1小時生活圈

## 灣區置業錦囊

正在發售的中海明德里地處龍華民治，臨近高鐵站深圳北站和5號線民治地鐵站，配套有公立華南實驗學校和深圳第二兒童醫院，臨近珠三角環線高速入口，開車20多分鐘可以直達福田。該樓盤優勢是與香港屬一小時生活圈，加上均價7.1萬元（人民幣，下同），在民治一些新盤中處於低位，也較周邊一些次新二手房低一兩萬一平米；83平米3房不足600萬元。深圳北站大力打造總部經濟，未來該樓盤具有一定的升值空間。

●圖/文：香港文匯報記者  
李昌鴻 深圳報道



●中海明德里3房入場不足600萬元人民幣，加上深圳北與香港形成一小時生活圈，適合有意在大灣區內地城市置業的港人。



### 中海明德里資料

性質：	住宅，70產權年限
地址：	民治街道華南實驗學校旁
佔地面積：	2.35萬平方米
建築面積：	16萬平方米(4棟49層物業)
綠化率：	40%
容積率：	5.0
戶數：	逾600(不計及人才房)
戶型：	3房(83/97平方米) 4房(113平方米)
參考均價：	7.1萬元人民幣/平方米
車位數：	1,085
交房時間：	2024-6-30
物業管理費：	4.8元人民幣/平方米/月

記者前往中海明德里探盤看到，該項目由中海地產開發，佔地面積為2.35萬平方米，總建築面積為16萬平方米，由4棟49層高樓組成，其中1棟為人才房，其他三棟共計有住宅600多套。戶型有三種，分別為83平米3房2廳、97平米3房2廳和113平米4房2廳，未來將精裝交付。

### 開車出入較為便利

該項目售樓員孟小姐告訴記者，中海明德里容積率為5.0，綠化率方面也達到40%。配有停車位1,085個，加上人才房，車位比例接近一比一。小區實行人車分流，分別有3個小車出入口和2個人行通道入口，令業主更加安全，開車出行也更加方便。

中海明德里旁邊有九年義務教育學校華南實驗學校，是該項目的學區房，並配套建設一所3,600平米的幼兒園；馬路對面有在建的深圳市第二兒童醫院；附近還有購物廣場8號倉。因此，中海明德里的優勢是教育、醫療和購物消費配套比較好。從戶型和面積來看，中海明德里針對的應該是剛需或者小部分改善家庭，最大的賣點就是緊鄰華南實驗學校。

### 項目鄰近學校醫院

記者在地鐵4號線塘地地鐵站B出口附近的售樓處看到，大量年輕人前來看房和選房。在該項目沙盤前，有的年輕人與妻子或者女朋友一起看房，有的是一家人前來看房。孟小姐告訴記者，中海明德里備案價最低為6.5萬元以上，均價7.1萬元，而周邊二手房次新盤已是8萬至9萬元，新房和二手房價格倒掛，相差1-2萬，因此還是具有一定的吸引力。對港人而言，83平米3房2廳總價不到600萬元，也是剛需上車盤。項目離深圳北站比較近，港人坐高鐵不足20分鐘便可回到香港西九龍，坐地鐵20-30分鐘可以到香港家裏或者公司，因此與香港形成一小時生活圈。

談到未來該項目升值前景時，孟小姐表示，因為項目附近有學校醫院和商場，並且離高速珠三角環線入口很近，業主開車20多分鐘便可以直達福田。因為鄰近深圳北站，目前該片區正在打造總部基地，未來將矗立60多棟寫字樓，並將引入20-30家上市公司進駐，而南山、福田總部基地附近許多樓盤價格已是十多萬元一平米，因此，中海明德里未來將有較好的升值空間。



●許多年輕準買家前來銷售處諮詢和買樓。



●中海明德里由4棟49層高樓組成，其中1棟為人才房，其他三棟共計有住宅600多套。



●住戶坐高鐵不足20分鐘便可回到香港西九龍。資料圖片



●項目臨近高鐵站深圳北站，便利住戶往返香港及深圳。資料圖片

## 商業及交通配套尚待改善

記者探盤時發現，中海明德里儘管離深圳北站和民治地鐵站比較近，但是仍然交通不便，目前僅有公交方便一些。因為到最近的地鐵5號線的民治站，直線距離也有近1公里，到10號線的光雅園站有1.25公里，步行時間均在10分鐘以上。因此，對於業主而言，地鐵出行不太方便，但對於開車業主而言則影響不大。

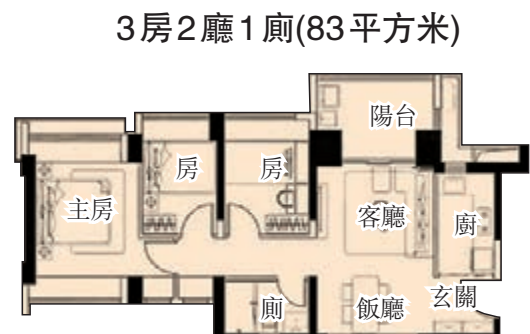
因中海明德里臨近高速珠三角一線，旁邊正在建設梅觀高速清湖南段，未來在快速路方面的便捷性將有更大的提升，但是不可避免會帶來噪音，能夠加裝隔音屏就好一些。

樓盤周邊商業仍有待培育，附近有很多小

店，但離星河COCO Park、COCO City、壹方天地、紅山6979等都有一段距離。目前只有8號倉是距離最近的商業廣場，可以步行前往，但是其他商場都離得很遠，搭的士都要30元（人民幣，下同）。

### 樓價在區內算低水

不過，中海明德里的優勢仍然值得關注，畢竟在民治7.1萬元的均價算是市場低位，區內動輒10萬的樓盤比比皆是。項目旁邊有恒壹壹品，由多棟高樓組成，屆時兩個小區可以共享商業配套，隨着大量業主入住，將催生更多的商業進駐，令商業服務更加成熟。



### 入場戶型

## 10月深圳新盤成交環比漲逾四成

國慶黃金周大量開發商加大推盤力度並給予眾多優惠的吸引，今年10月深圳新房表現亮麗。據深圳中原地產發布的10月深圳房地產報告，當月深圳新房住宅成交4,712套，環比上升41.0%；成交面積為48.6萬平方米，環比上升48.1%。

從各區新房住宅成交面積來看，10月，光明區以14.87萬平方米的成交量位居各區第一，佔全市成交的30.6%；寶安區成交面積為12.97萬平方米，佔全市成交的26.7%，位居第二；龍崗區成交8.93萬平方米，佔比18.4%，位居第三。福田區連續4個月無成交。

### 深汕合作區成交大升

從成交面積環比變動的情況來看，10月份光明、寶安、龍崗、坪山、深汕合作區五個區成交面積上升，龍華、南

山、羅湖、鹽田、大鵬成交面積下滑，福田區連續四個月無成交。其中，深汕合作區成交量增長最為顯著，環比增長1,170.3%，主要為九月末入市的半山潤府、振業時代花園集中開籤；龍崗區增長136.3%，主要為頤安都會中央、華僑城荷葉里、保利勤誠達譽都以及和昌·拾里花都的大量網籤。

### 羅湖南山明顯下滑

而羅湖、南山區域成交下滑較為明顯，成交面積分別下滑84.1%和50.6%。星河天地以732套的成交量奪得深圳10月住宅銷售冠軍，聯投東方世家花園位列第二，成交371套。

此外，10月深圳共11個住宅項目獲批，9個住宅項目開盤。住宅批售面積52.7萬平方米，環比下滑53.6%；推售46.0萬平方米，環比下滑57.8%。

## 二手樓交投跌至9年新低

受「2·8」新政的影響，深圳二手樓交易長期陷入低迷。10月全市二手住宅過戶套數為1,605套，環比下滑9.1%。二手住宅成交15.0萬平方米，環比下滑11.2%。10月二手住宅過戶套數為2012年3月以來的最低值。龍崗依然是全市成交量最大的區域，成交套數為444套，佔全市成交的27.7%。從環比變動來看，僅南山區二手住宅過戶套數出現回升，其他各區成交套數依然處於下滑狀態。南山區二手住宅過戶套數環比回升10.5%至242套。

從樣本房源的漲跌區間上來看，房源變動幅度在-10%到5%之間。有73%的樣本房源價格上漲，27%的樣本房源價格下跌。

深圳市房地產中介協會根據深圳市住建局房地產信息平台預錄網籤合同數據分析得出的數據顯示，10月18日至10

月24日一周，深圳二手房網籤量僅為456套（含自助網籤），環比上升4%，但仍未突破500套關口。

### 房地產稅消息增拋售壓力

對於國家未來將推出房地產稅，深圳中原地產認為，深圳作為房地產改革最前沿城市，大概率會成為試點城市。房地產稅試點的開展，主要是為了踐行房住不炒原則，抑制房價上漲，打擊炒樓行為，支持剛需買樓。手上持有多套的炒樓客或人均持有面積較大的家庭將可能需要繳納高額的稅費，剛需繳納的稅費較少，但部分持有套房產的人群將會有拋售壓

力。短期內，無論是新房還是二手，無論是住宅還是公寓商辦，都將受到衝擊。中長期看，深圳城市價值依然存在，樓價上漲速度將放慢，長期投資收益下降，市場將回歸到以剛需自住為主導的理性市場。



●10月深圳二手房成交跌至9年新低。圖為前海某二手樓。