

毗鄰深圳吉祥站 每平米4.9萬元 龍崗合正方洲推千六套 400萬入場

灣區置業錦囊

臨近年底許多開發商加快推售新盤，由合正集團開發的大體量新盤合正方洲最近開盤，該樓盤臨近深圳龍崗區政府和地鐵3號線吉祥站。目前合正方洲一期推出1,673套，均價每平方米4.9萬元（人民幣，下同）並且帶精裝修，400萬元出頭可以擁有3居室。因為交通便捷、有學校和大體量商業等配套，作為深圳房價低谷的龍崗，吸引了不少購房者，其中也有一些港人委託中介前來了解和購買。

●圖/文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

香港文匯報記者現場探盤時看到，從吉祥地鐵站A出口出來，步行約400至500米，合正方洲多棟正在建設中的新盤矗立眼前。在樓盤現場看到不少客戶前來諮詢新盤情況，也有即場簽約購房的。該樓盤置業經理王奇豐告訴記者，物業最大的特點是臨近龍崗區政府和地鐵3號線吉祥站，加上將要進駐的華潤等大型商業配套，因此相信樓盤具有不錯的吸引力。

涵蓋大型城市綜合體

據他向記者所提供，合正方洲佔地面積為22萬平方米，總建築面積為180萬平方米，分四期開發，其中一二期為住宅項目，三、四期為商業和寫字樓。目前推出的一期單位，均為高檔材料精裝修，並且戶戶配有中央空調。戶型包括三種，即97平方米和99平方米的3房戶，以及117平方米的4房戶等，均價為每平方米4.9萬元，最低價為4.5萬元，最高為5.3萬元，一套3房至4房的總價約在413萬至640萬元之間。

談到項目的優勢時，王奇豐表示，項目本身是涵蓋主題商業、商務、住宅、公寓為一體的大型城市綜合體，合正方洲攜手華潤萬象系商業進駐，結合特色濱水商業街區、生態休閒廣場等多元業態，構建約20萬平方米都市潮流休閒地帶，打造龍崗的未來商業地標。因此，大型配套令業主整體居住體驗較佳。該項目配備共計72個班的九年義務教育新辦學校，以及兩所18個班的公立幼兒園。其臨近龍崗區政府，享受政府的行政、人文等配套，包括公共藝術館、青少年宮、科技館、深圳書城龍崗城（三館一城）。項目周邊商業形式多樣，寶能all city、世貿百貨、萬科里、萬科廣場、摩爾城等，可滿足衣、食、住、購、娛等日常所需。業主開車10分鐘可達大運中心、深圳露台、國際大學城等，享受高檔文體配套、具有人文氛圍和國際視野的多種配套。

價格低水 吸引港人諮詢

他稱，合正方洲接駁地鐵3號線吉祥站，未來將可以兩站換乘在建中的14號和16號線，在大運轉14號線，20分鐘可以到達福田中心區；開車的話10分鐘可上水官高速或瀋海高速，15分鐘可上外環高速，30分鐘可到達市內。未來規劃有深大城際，從項目乘車30分鐘可達深圳機場、50分鐘達惠州市區，還有龍大城際、深惠城際等城際軌道即將落成，交通十分便利。

此外，樓盤還規劃有80萬平方米的超大規模高檔產業辦公群，周邊商務氣息濃郁，高檔寫字樓林立，周邊建有眾多高檔商務配套。

由於樓盤售價僅為南山區和福田區物業的一半，加上交通便利和物業周邊的配套比較齊全，合正方洲吸引了一些港人。記者在現場採訪時，看到中原地產一位業務員在諮詢項目置業經理，有港人客戶感興趣購買，想知道需要哪些條件和如何購買。王奇豐也表示，他有一位港人客戶，看好龍崗的發展前景，擬購買該項目117平方米的4房戶，準備將家安在龍崗。

部分戶型或受噪音干擾

合正方洲的不足之處是其地處龍崗中心區，離深圳市區太遠，業主開車走高速需一個小時車程，有時還會遇到高速塞車。如果坐地鐵3號線從吉祥站到福田中心區也要近50分鐘，並且高峰時間十分擁擠，有時要等兩三趟方可擠上地鐵。明年地鐵14號快速線通車後，業主需要從地鐵3號線吉祥站坐兩站到火車站，然後再乘坐14號線快速到福田區，預計總體耗時需半小時，較3號線節約十幾二十分鐘。此外，該項目配有大體量商業，可能某些臨街戶型面積會受噪音干擾，影響業主生活的安靜。

稅費下降 大灣區樓市率先迎暖冬

政策利好

今年以來，全國樓市普遍出現成交量暴跌、大型房企債務暴雷、多城降價逼出「限跌令」等等事件。但隨着四季度的到來，因國家政策出現調整，積極穩定樓市預期，年底的內地樓市卻悄悄吹起了「暖風」。

當前多地樓市都進入「政策市」時期，政府信號可以說是樓市的風向標。而近期官方從上至下都在不斷釋放出鼓勵剛需、鼓勵房企的積極信號。今年10月份，全國房地產貸款投放環比和同比均有較大幅度回升，初步估計環比多增約1,500億至2,000億元（人民幣，

下同）。金融機構對房地產企業的融資行已逐漸恢復至正常狀態。

根據樂有家統計，最近粵港澳大灣區的東莞、惠州、珠海、中山、佛山、肇慶，二手房買賣個稅由2%降為1%。至此，大灣區內地九城個稅稅率統一為1%。稅費下調後，購房者稅費支出將減少數萬元，大大降低了置業成本，減輕購房負擔。這也是從政策上給予剛需置業者一定的扶持，滿足其正常的購房居住需求，鼓勵入市。

深圳一二手成交急增

受利好政策激勵和開發商加大推盤力度的影響，近日不少購房者紛紛入市購買，據樂有家公布的數據

顯示，截至11月22日，當月深圳一手住宅網籤成交量超過4,500套，環比10月1日至22日上漲超過五成，11月份成交超過10月全月的4,712套也已經是板上釘釘。

截至11月22日，11月深圳二手住宅過戶量接近1,500套，並且二手過戶數據因住建局網站公示原因，缺少了4天的數據。如加上這4天，當前二手過戶量應該已經接近1,700套，這個數據已經超過了10月全月1,605套的過戶量。

除了深圳外，廣州、佛山等多個城市的一手成交近期均出現了上漲，可見一二線城市的樓市復甦有望。樓市最艱難的時刻已經過去，大灣區樓市將率先迎來暖冬。



合正方洲資料

物業類型：	住宅
規劃面積：	約220,000平方米
建築類型：	高層
建築面積：	約1,810,000平方米
裝修情況：	帶精裝修
規劃戶數：	1,937戶
主力戶型：	3房(97及99平方米)、4房(117平方米)
交房時間：	2021年8月29日
管理費：	4.5元人民幣/平方米
開發商：	深圳市中龍信合投資有限公司
產權年限：	70年
車位數：	2,115個
綠化率：	40%
交通：	臨近地鐵3號線
商業：	配有大型綜合體華潤進駐



▲合正方洲一期附帶精裝修。



▲有客戶前來了解合正方洲樣板間。



▶有購房者在現場簽約購買合正方洲新房。

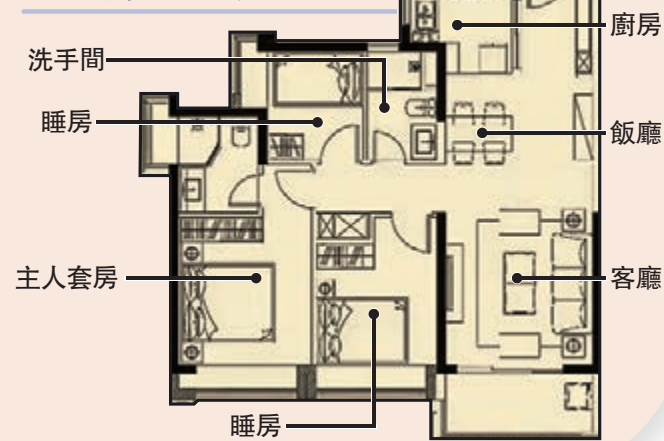


●正在興建的合正方洲，因價格僅為福田和南山的一半，因此吸引不少港人前來購買。

合正方洲位置圖



合正方洲97平方米3房戶型平面圖



擁深圳獨有「一河兩岸」優勢

作為180萬平方米的超大型社區，合正方洲擁較好的配套，該小區綠化率達四成。而項目所在的龍崗河流域是碧道升級工程重點工程示範區，龍崗河在項目中穿流而過，是深圳唯一的「一河兩岸」臨河區，業主可以享受優質濱水生態資源。一河兩岸活力碧道及文化公園可以讓業主外

出散步和遊玩。未來，這裏將會是未來龍崗的濱水休閒帶，有望成為潮流休閒打卡地。

停車位供應充足

該項目還配有7.3萬平方米的園林中央景觀泳池、奇幻下沉庭院、活力陽光草階、全時生態景觀與主題兒童活動空間等。

在深圳絕大多數小區車位緊張的

情況下，合正方洲單位與車位比為1:1.09，因此可以滿足業主車輛停放的需求，不用因晚歸尋找一個車位而煩惱。

此外，項目將依託商務區資源，串聯國際科教城、大運北創創城、寶龍科技城、國際低碳城等四大產業板塊，促進產城一體的發展格局，吸引居住、產業、消費等不同人群的聚集。

業主降價出售 買家趁機撿漏



●「2·8」新政以來，深圳已有近六成成交房源接近指導價。圖為前海一二手房。

加快入市

深圳自2021年2月開始全市實施二手房指導價，二手房成交出現驟降，市場預期大幅降低。經過9個多月的調整後，有置換需求或急需需用錢的業主開始降價出售做決定速度加快，成交周期縮短，一些購房者也紛紛趁機撿漏。據樂有家營銷人員的資料反饋，10

月以來，客戶購房決策速度明顯加快，有不少購房者抓住政策窗口期上車。接近指導價的房源更受購房者歡迎，今年7月以來，深圳二手住宅成交項目，偏離指導價10%以內的房源成交佔比上升明顯。1月至6月，成交價偏離指導價10%以內房源佔比穩定在10%至15%，7月開始，佔比逐漸提升，11月，偏離指導價10%以內的房源，成交佔比高達56%。由此也可看出二手房指導價實施後業主和客戶的心理變化。

地產中介稱，作為全國首個實施二手房指導價的城市，業主接受指導價也需要一個過程，客戶對於市場預期降低，加上購房成本增加，短期內也多持觀望狀態。經歷一段時間調整博奕後，需要置換或需用錢的業主開始降價出售，剛需購房者也開始尋覓撿漏機會。記者看到樂有家公布的10月至11月成交的二手房中，接受政府指導價的樓盤多達100多個，其中福田包括東海花園、長城大廈等。