

蔡屋圍升級改造 吸引剛需者回流

坐擁羅湖成熟配套 樓盤每平米均價7.6萬

位於深圳羅湖的蔡屋圍片區，生活氛圍濃厚，教育資源豐富，地鐵網絡發達，一直深受買家的青睞。近年蔡屋圍升級，大力打造現代服務業集聚區，帶動產業鏈集聚，推動舊城改造，加上樓市持續調整，片區樓盤均價由2020年每平米10萬元（人民幣，下同），下跌至最新的每平米7萬元（約7.6萬港元），期內累積下跌三成，價格更具吸引力，重新受到剛需置業者關注。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

對於剛需者來說，樓市調整是置業的好時機。深圳市房地產中介協會的數據顯示，截至12月11日，深圳的二手放盤共59325伙，創下歷史新高。房源增加，意味着準買家可以精挑細選心水片區和樓盤，且不用擔心樓價每天上漲。

另外，部分準置家重回二手樓市場，老城區因配套成熟，再次回歸置業的視野，羅湖的蔡屋圍片區、寶安南片區因此受到關注。

打造現代服務業集聚區

為了進一步提升產業競爭力、留住高質量人才，這兩個片區近年進行深層次的規劃改造。在



▲羅湖把蔡屋圍升級為現代服務業集聚區，以提升羅湖區總部經濟發展能級。



大公報製圖

產業創新方面，羅湖大力打造現代服務業集聚區，把蔡屋圍和筍崗升級為現代服務業集聚區，發揮龍頭企業帶動作用，依託產業鏈集聚優勢，全面提升羅湖區總部經濟發展能級，並且結合羅湖五大核心商圈發展特色，締建高品質商務辦公空間。

加快舊城改造 提升活力

羅湖同時積極培育科技創新集聚區，把清水河、水貝、大望一梧桐、蓮塘、布心五個區域打造為科技創新集聚區，聚焦「7+1」戰略性新興產業，推動科技創新產業和資源集聚發展，建設

創新街區，打造低成本高包容性创新型空間。

在市容市貌方面，羅湖加快舊城改造速度，提升商業區活力。以蔡屋圍統籌片區、湖貝統籌片區建設為重點，羅湖在周邊打造深圳國際消費中心新地標，引入世界一流文化、藝術、體育事業運營商，並建設晶都大廈、寰宇中心等超層建築群。

此外，羅湖與香港一河之隔，為吸引更多港人到羅湖生活、工作，加快建設深港現代商貿業升級發展區，以三大口岸片區為核心，聚焦商貿、金融、旅遊等領域深度合作，打造深港跨境流量經濟空間，推動現代商貿業全面升級。未

來，港人可以在羅湖片區看到更多港風港味的購物場所。

樂有家羅湖片區置業經理劉華表示，上述片區處於羅湖與福田交匯處，地理位置優越，周邊商圈林立，緊鄰老街商圈東門和地王商圈京基，車程都在十分鐘左右，且處於紅嶺金融創新產業帶上，近幾年的建設讓片區快速發展起來，城市環境、公共配套、治安環境、居住環境等都得到很大的改善。

劉華建議，改善型買家可以關注鴻翔花園、實地劍蘭郡等樓盤，剛需型買家可以關注金眾經典家園、深港豪苑的小戶型。

▲實地劍蘭郡樓齡僅兩年，共提供318個住宅單位。



實地劍蘭郡

交通便利 距地鐵450米

地理優勢

實地劍蘭郡交通便利，距離深圳地鐵3號及9號線交匯的紅嶺站僅450米，步行7分鐘即可到達，附近還有地鐵1號及2號線縱橫交替，出行優勢明顯。項目提供318伙，2021年交付，目前市場每平米均價7.3萬元（人民幣，下同），三房月租約9000元。

項目為一幢31層高住宅大樓，以紫羅蘭為設計概念，建築立面採用漸變效果，以花的脈絡、花瓣、花萼、花葉重組，模擬綻放的花朵，層層疊疊，形成新的建築特色。樓盤底層局部架空，通過綠化、休憩空間等，將室外景觀引入室內，形成特殊的「休閒空間」。小區架空層高6米，有各式休閒娛樂設施，營造舒適大氣的活動空間。

毗鄰地王商圈 購物方便

實地劍蘭郡周邊商圈發達，位於羅湖著名商圈「金三角」，鄰近中心城區地王商圈、KK Mall商圈，購物方便。周邊一公里有十年前深圳的第一和第二高樓，即441米的京基100和384米的帝王大廈，以及未來的深圳第一和第二高樓，分別是700米的「晶都舊改」和642米的「寰宇舊改」。此外，附近有多所傳統名校，例如紅嶺小學、園嶺小學、桂園中學等。

項目周邊文化氣息濃厚，包括深圳青少年活動中心、深圳大劇院等文化設施，以及不足十分鐘路程可達的荔枝公園。



實地劍蘭郡

地址	羅湖區紅桂路紅桂橫街27號
發展商	富茅房地產
佔地面積	6140平方米
建築面積	3.3萬平方米
單位量	318伙
熱門戶型	68平米：一房兩廳 83平米：兩房兩廳 87平米：三房兩廳
均價	7.3萬元人民幣/平米



▲實地劍蘭郡外形以紫羅蘭為設計概念。

▲金眾經典家園以兩房戶型為主，適合上車客。



金眾經典家園

主打兩房 入場費420萬

入市之選

金眾經典家園於2002年建成，位於羅湖寶安南片區，共有706個單位，政府指導價是每平米7.46萬元（人民幣，下同），主打兩房戶型，56平米單位售價約380萬元（約420萬港元），百萬元首付即可上車。項目周邊教育資源豐富，鄰近紅嶺小學、桂園中學等名校。

目前，寶安南片區除了金眾經典家園和鴻翔花園之外，幾乎都是老小區，鴻翔花園適合改善型的換樓買家，金眾經典家園適合自住上車客。

樓盤鄰近深圳地鐵3號及9號線交匯的紅嶺站；周邊休閒配套資源豐富，西面是荔枝公園，東面有人民公園，東北方為洪湖公園；休閒購物有KK Mall、東門步行街；文旅資源有深圳市科學館、深圳青少年活動中心、深圳博物館老館。

三房月租可達8700元

業主蔣先生表示，已居於金眾經典家園十多年，當時買入樓盤主要看中周邊環境和學位資源，一方面孩子有好的學校，另一方面作為上班族，前往福田、南山也十分方便，很多線路直達各區商務中心。他透露，計劃孩子畢業後，將單位出租，100平米三房月租可達7000至8000元（約7600至8700港元）。

值得注意的是，屋苑車位只有210個，平均三戶才能分配一個車位。



金眾經典家園

地址	羅湖區紅桂路2020號
發展商	金眾房地產
佔地面積	6946平方米
建築面積	7萬平方米
單位量	706伙
熱門戶型	56平米：兩房兩廳 100平米：三房兩廳 87平米：三房兩廳
政府指導價	7.46萬元人民幣/平米



▲金眾經典家園於2002年建成。

▲深港豪苑戶型多元化，間隔由一房至四房均有選擇。



深港豪苑

提供647伙 間隔多元化

戶型方正

深港豪苑地處蔡屋圍商圈，旁邊有多幢寫字樓和商場，該片區正在規劃成羅湖區金融三角。項目於2000年落成，提供647個單位，間隔多元化，由一房至四房均有選擇，政府指導價是每平米4.62萬元（人民幣，下同），入場戶型41平米單位售價190萬元。

項目共4座，分別為名商閣、豪雲閣、豪輝閣、豪軒閣，樓高21至23層，名商閣每層2梯14戶，豪雲閣每層3梯8戶，豪輝閣和豪軒閣每層2梯5戶。戶型選擇多，面積41至46平米單位為一房一廳，67至83平米為兩房兩廳，85至92平米屬三房兩廳，144至150平米為四房兩廳大戶型。細單位目標客群為剛需型買家，大單位適合換樓的改善型買家。整體戶型方正，空間利用率高，採光充足，周邊無遮擋。

住戶多為白領及公務員

鏈家置業羅湖區域置業經理梁先生表示，深港豪苑是成熟商圈樓盤，居住人群集中為都市白領、政府人員、退休職工等，居住氛圍比較純粹。

小區地處羅湖區東門商圈附近，配套成熟，周邊交通便利，無論是去蔡屋圍商圈或東門商圈，都可步行到達。目前周邊正在進行筍崗金融街的舊改，將來無論是街景外貌還是商圈人氣，均會有較大的提升。



深港豪苑

地址	羅湖區寶安南路2078號
發展商	深港工貿進出口公司
佔地面積	6800平方米
建築面積	7萬平方米
單位量	647伙
熱門戶型	41平米：一房一廳 77平米：兩房兩廳 150平米：四房兩廳
政府指導價	4.62萬元人民幣/平米



▲深港豪苑樓高21至23層，旁邊有寫字樓。