

# 浅谈深圳纯别墅市场

## 一、别墅的起源

别墅，也有人称为“别野”，原始意义是用来消遣而不是居住用途，是居宅之外用来享受生活的居所，是第二居所而非第一居所。追溯其起源，在我国古代已经广泛出现，大的有帝王的行宫、将相的府邸，小的有富商地主乡绅的山庄、庄园；在国外也有很长的历史，按其所处地理位置和功能的不同，有山地别墅、临水别墅、牧场别墅、庄园式别墅等不同的主题风格。

## 二、别墅的定义

现今最为常见的房地产建筑类型有低层住宅、多层住宅、小高层住宅、高层住宅。根据国土资源部对别墅的定义，别墅是低层住宅其中的一种，独门独户独院，包括地下层在内最多三层的独栋住宅形式，带室内私家车库，占地面积大，容积率低。目前市场供应的别墅产品在建筑形态上主要表现为独栋别墅、双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅四种。

- 独栋别墅：即独门独院，上有独立空间，下有私家花园领地，是私密性的的单体别墅，表现为上下左右前后都属于独立空间。这一类型别墅历史最悠久，私密性强，市场价格较高，也是别墅建筑的终极形式。
- 双拼别墅：是联排别墅与独栋别墅之间的中间产品，由两个单元的别墅并联组成的独栋别墅，基本是三面采光，一面为共有墙体。
- 联排别墅：即 **Townhouse**，由三个或三个以上的单元住宅组成，一排二至四层联结在一起，每几个单元共用外墙，有统一的平面设计和独立的门户，是大多数经济型别墅采取的形式之一。
- 叠拼别墅：是 **Townhouse** 叠拼式的一种延伸，介于别墅与公寓之间，是由多层的复式住宅上下叠加在一起组合而成，一般共四至七层，独立面造型更加丰富。

从建筑风格上，别墅有中式风格、现代风格、北美风格、欧式风格、西班牙风格等等。

## 三、深圳的别墅市场发展情况

从 80 年代末开始，深圳的别墅市场从无到有，早期集中在银湖、蛇口大南山、葵涌区域，这些区域距离市中心较远，但因周边自然景观资源比较丰富，早期吸引了一批富人购买居住或度假，填补了市场别墅产品的空白；随着城市发展进程，建筑设计越加注重人文环境的营造，别墅产品逐渐出现在华侨城、香蜜湖、莲塘这些片区，随后融入东部滨海、尖岗山、龙华新区等区域。如今深圳别墅区域分布趋于均衡，别墅市场已经走向成熟。

深圳别墅市场起步较早，早期被市场所认知和开发的别墅意指真正的“纯别墅”，社区内全部是别墅建筑，有独栋、双拼、联排和叠拼形态。以下我们将对深圳的纯别墅产品进行简单的介绍。

## 四、个案点评

### （一）怡景花园别墅—深圳早期别墅、改建现象普遍

#### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	怡景花园别墅
位置	罗湖区黄贝岭怡景路
占地面积	占地约 80000 平方米
建筑类型	独栋别墅
户型面积分布	114-700 平方米
竣工年限	1986 年
景观资源	小区园景
周围配套设施	生活配套完善：有景贝南幼儿园、怡景小学、景贝小学、沃尔玛、华润万家、中国银行等； 交通便利：公交 17、229、104、214 路等，地铁 5 号线“怡景站”。

## 2、楼盘整体分布图及实景图片



## 3、楼盘分析

怡景花园别墅是罗湖区最早的高档别墅区，分为荣华富贵福禄寿七条道径。

- ◆ 地处罗湖区中心地段，作为市区别墅资源稀缺；
- ◆ 别墅分布的私密性较差，楼龄较久，整个小区环境均显陈旧；
- ◆ 别墅改建扩建现象普遍，目前小区大部分已经改造，外观风格不规范统一；
- ◆ 改造后的别墅室内使用面积、室外花园面积扩大，现状与产权证信息已不符；
- ◆ 入住率高，居住自用居多。

## 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

改建后的别墅实际使用面积已远远大于产权证面积，加上改造成本、装修费用等，市场转让价格较高；由于小区别墅的改建基本没有正规的报建手续，以致在客观市

场价格和合法评估价值不同的角度上存在一定的异议。

据市场调查，社区别墅市场价格 2800 万/套起，具体根据改建情况及业主主观意愿的放盘价格也是参差不齐。

## （二）莲花山庄—早期别墅、改建现象普遍

### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	莲花山庄
位置	龙岗区布吉街道莲花路
占地面积	136314.3 平方米
建筑类型	独栋别墅、双拼别墅、联排别墅
户型面积分布	170-600 平方米
竣工年限	1994 年
景观资源	小区园景
周围配套设施	生活配套成熟：莲花小学、布吉中学、布吉医院、莲花农贸市场、兴和购物广场； 交通便利：公交 381、822、943、313 等多路。

### 2、楼盘实景图片



### 3、楼盘分析

- ◆ 莲花山庄位于布吉中心地段，与老旧小区、城中村等混杂相邻，物业管理无法实现封闭式，周围环境较为混杂；
- ◆ 楼龄已久，房屋老旧，建造质量已参差不齐，小区加建改建行为严重，但大多没有报建手续、合法施工许可证；
- ◆ 占地面积大，别墅总套数多，已改建和未改建别墅使小区风格不规范统一，整体

环境稍显凌乱，小区档次不突出；

- ◆ 莲花山庄划分为五村管理，各村的居住氛围和建筑保养情况差距明显。

#### 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

小区位置好、总价不高，能满足居住者独门独户的居住需求，市场成交较为活跃。

别墅均价：2.8-3.5 万/平方米

### (三) 东方花园别墅—热点豪宅片区、早期知名别墅

#### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	东方花园别墅
位置	南山区华侨城深南大道 9017 号
小区分布	分 D、E、F、P、Q、M、W、U 等区域
建筑类型	独栋别墅、联排别墅、叠加别墅、公寓
户型面积分布	别墅：195-380 平方米
竣工年限	别墅：1988/1990 年；P1 区叠加：2006 年
景观资源	湖景
周围配套设施	生活配套成熟：华侨城小学、华侨城中学、耀华红树湾幼儿园、沃尔玛、招商银行、汇丰银行、农业银行、渣打银行等； 交通便利：公交 21 路、26 路、32 路、101 路、113 路、123 路等，地铁 1、2 号线“世界之窗站”。

#### 2、楼盘实景图片



#### 3、楼盘分析

东方花园是深圳早期的别墅区之一，它见证了深圳 30 年的发展历程。地处华侨城片区，周边有闻名的主题公园—世界之窗、欢乐谷、民俗文化村围绕，地理位置优越。

- ◆ 小区密度较低、绿化率高、环境清幽；
- ◆ 小区是 90 年代建造，外观及外部环境略显老旧，部分别墅已作翻新改建；
- ◆ 空置率较高，居住人气略显不足；
- ◆ 居住人群主要为早期深圳建设者、退休干部及企业家。

#### 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

东方花园楼龄已久，自身的小区环境、户型结构已不能适应现代居住需求。近年来，片区旧改项目让华侨城区域焕然一新，近年来欢乐海岸、万象城、华润城等休闲居住场所让本来的豪宅区更加成为关注热点，使得东方花园在片区利好因素影响下，也体现着自身价值。

独栋别墅： 13-18 万/平方米

联排别墅： 10-13 万/平方米

叠加别墅： 8-10 万/平方米

#### （四）沙河高尔夫别墅—高尔夫资源别墅

##### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	沙河高尔夫别墅
位置	南山区华侨城深南大道与沙河南路交界处
占地面积	54477.5 平方米
建筑类型	独栋别墅、双拼别墅
户型面积分布	266-424 平方米
竣工年限	2000 年
景观资源	高尔夫景
周围配套设施	生活配套完善：培基国际幼儿园、华侨城高中部、海滨实验小学、沙河天虹商场、京基百纳广场、中信银行、建设银行、农业银行等； 交通便利：公交 49 路、58 路、b911 路、m355 路、m486 路、m487 路等，地铁 2 号线“红树湾站”、地铁 9、11 号线“红树湾南站”。

##### 2、楼盘实景图片





### 3、楼盘分析

沙河高尔夫别墅与沙河高尔夫球场和名商高尔夫球场为邻，周边有红树林湿地公园、大沙河公园，地理位置优越。

- ◆ 小区别墅总栋数不多，占地面积较大，整体绿化环境较好；
- ◆ 别墅户型方正大气，带有前后大花园，采光通透、视野开阔；
- ◆ 小区与高尔夫球场一湖之隔，景观极好，尊享高尔夫球会的配套服务；
- ◆ 入住率较高，多作公司会所使用；
- ◆ 小区土地用途是会员寓所，土地使用年限 40 年，迄今剩余仅 16 年，对市场交易有一定的影响。

### 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

根据楼盘自身的特点及小区现状，沙河高尔夫别墅在房产交易中购买群体有局限性，在银行贷款方面也有一定的困难，楼盘市场交易不活跃。

别墅均价：12-15 万/平方米

## (五) 观澜高尔夫大宅—稀缺纯高尔夫大宅

### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	观澜湖高尔夫大宅
位置	宝安区观澜街道高尔夫大道
分区情况	比佩亚大宅、昆仕顿区、汉士达区、丽维康区、纳斯比区、蔓菲亚区、露诗达区
建筑类型	独栋别墅
户型面积分布	330-1500 平方米
竣工年限	2004/2006/2011 年
景观资源	湖景、高尔夫景
周围配套设施	生活配套：观澜湖国际学校、观澜人民医院桂花社区中心、观澜湖新城购物中心等； 交通配套：公交“高尔夫球场站” b878、长 10 路。

### 2、楼盘实景图片



### 3、楼盘分析

观澜湖高尔夫大宅是依托于世界第一大球会而建成的稀缺高尔夫别墅楼盘。

- ◆ 大面积户型，室内面积赠送比例 1:2，私家花园占地 800-2000 平不等，均带地下层和私家泳池；
- ◆ 别墅特色：外观大气，高尔夫球场的自然绿色景观，大面积私家花园；
- ◆ 实际入住率不高，但大部分已陆续装修，多作公司会所使用；
- ◆ 汉士达和比佩亚区别墅有双拼产权，即一套房产拥有两本产权证，与单本证别墅的市场价格差异较大；
- ◆ 购买群体有限，购买人群以企业老板居多，市场交易周期长。

### 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

楼盘面向特定的购买人群，市场总价高，交易周期长，市场交易不活跃。

两本证独栋别墅：5-5.8 万/平方米

单证独栋别墅：6.5-9.5 万/平方米

## （六）半山海景别墅

### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	半山海景别墅
位置	南山区蛇口沿山路 1 号
占地面积	67624 平方米
建筑类型	独栋别墅、双拼别墅
户型面积分布	280-740 平方米
竣工年限	2001/2003 年
景观资源	山海景观
周围配套设施	生活配套成熟：蛇口幼儿园、育才中学、沃尔玛购物广场、

蛇口人民医院、南山公园登山口、建设银行、中国银行等；  
交通较为便利：地铁2号线“海上世界站”。

## 2、楼盘实景图片



## 3、楼盘分析

半山海景别墅位于大南山公园登山路口，坐拥半山、与山相依，与半山豪宅龟山花园别墅、兰溪谷为邻。

- ◆ 占地面积大，绿化环境好，地处坡上，空气清新；
- ◆ 别墅沿山而建，小区呈欧式庄园风格，山、海景观资源优越；
- ◆ 整个小区总套数不多，均为大面积户型，方正大气，带大私家花园；
- ◆ 部分别墅有作改建或翻新，室内面积、前后花园均有拓宽；
- ◆ 入住率高，居住群体大多是企业老板、高管等高精尖人才。

## 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

因小区套数少、环境优越的稀缺性，市场上存在一定的需求。体量大、总价高，短期成交不活跃。

独栋别墅：12-15 万/平方米

双拼别墅：11-12 万/平方米

## (七) 万科兰乔花园—城市中心别墅

### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	万科兰乔花园
位置	宝安中心区兴华路
占地面积	72499.14 平方米
建筑类型	独栋别墅、联排别墅



户型面积分布	220-440 平方米
竣工年限	2009 年
景观资源	小区园景
周围配套设施	生活配套完善：宝安中学附小附中、华润万家、壹方城商业中心、妇幼保健院、宝安体育馆等； 交通便利：公交 631 路、797 路、B630 路、M200 路等， 地铁 11 号线“宝安站”。

## 2、楼盘实景图片



## 3、楼盘分析

万科兰乔花园位于宝安中心地段，与大社区住宅楼盘—深业新岸线、高发西岸花园、润恒御园为邻，地理位置极其优越。

- ◆ 该楼盘是万科地产在深圳建造的首个城市纯别墅产品，欧式建筑风格，经典坡屋顶设计，小区环境优雅庄重；
- ◆ 大户型别墅，赠送比例高，实际使用面积大，均带地下层和大花园，南北通透、采光通风好；
- ◆ 小区内部没有商业配套，纯居住性质，总体入住率不高；
- ◆ 独栋别墅是双拼产权，即一套房产拥有两本产权证。

## 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

小区别墅均为大户型，市场总价高，购房门槛提高；此外一房两证双拼产权也将众

多购房者排除在外。目前的市场现状是楼盘拥有过高价格，但缺乏活跃的市场交易氛围。

别墅均价：10-13 万/平方米

#### (八) 莱蒙水榭山花园—市区低密度纯别墅区

##### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	莱蒙水榭山花园
位置	龙华新区龙华街道玉龙路
占地面积	143047.25 平方米
建筑类型	联排别墅、双拼别墅
户型面积分布	223-419 平方米
竣工年限	2008-2010 年
景观资源	湖景、园景
周围配套设施	生活配套较完善：深圳外国语学校、玉龙学校、深大医院、福乐家百货等； 交通便利：地铁 4 号线“白石龙站”，距深圳北站较近。

##### 2、楼盘实景图片



##### 3、楼盘分析

莱蒙水榭山花园占地面积大，绿化率高，容积率低，是深圳市区内较为稀缺的低密度纯别墅社区。

- ◆ 建筑外观为北美建筑风格，小区分为多个组团—牡丹园、玫瑰园、紫藤园、百合园、水仙园等建造，形成各具特色的园林景观；

- ◆ 小区地形背山面湖，为山、湖、公园、果林等多种形态的自然资源所围绕；
- ◆ 小区双拼别墅户型大、联排别墅户型适中，高比例赠送面积，均带地下层和私家花园；
- ◆ 入住情况一般，自住为主，居住群体趋于年轻的成功人士，多为各行业精英和企业高管；
- ◆ 没有独立的商业配套，生活较为不便；
- ◆ 低密度纯别墅区，绿化率高，但景观视野上相比没有周边高层住宅开阔。

#### 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

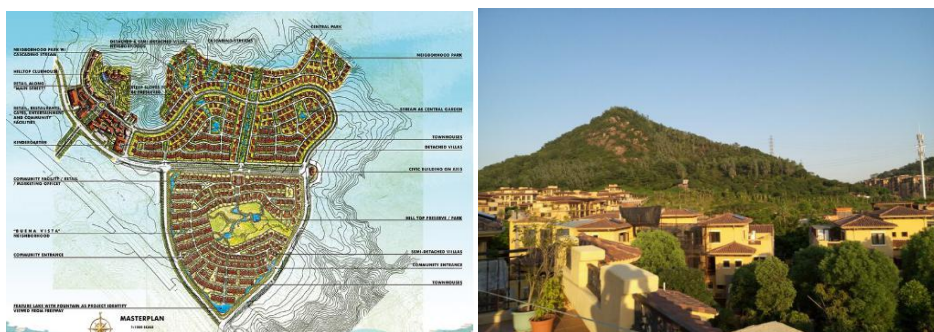
水榭山周围有相邻别墅产品圣莫丽斯花园、熙园山院等，购房者对别墅类住宅的选择种类多空间大，这对小区的房产交易有一定影响；另一方面，小区的联排别墅产品多，户型面积适中，总价相比易被接受，房产买卖仍存在市场需求。别墅均价：10.5-13.5万/平方米

### （九）招商华侨城曦城一大规模原生态纯别墅区

#### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	招商华侨城曦城（1-6期）
位置	宝安区广深高速宝安出口
占地面积	72万平方米
建筑类型	独栋别墅、双拼别墅、联排别墅、叠加别墅
户型面积分布	212-902平方米
竣工年限	2006/2008/2010/2012年
景观资源	山景、水库景观
周围配套设施	曦城有配备独立的商业设施，但周边配套较为缺乏；交通不便，有公交605路、610路、704路，距离地铁5号线“兴东站”较远，一定程度上影响住户出行。

#### 2、楼盘整体分布图及实景图片





### 3、楼盘分析

招商华侨城曦城位于“前海的后花园”一生态规划区尖岗山片区，周围高端楼盘云集，有新世界誉名别苑、尖岗山名苑以及建设中的泰禾地产项目。

- ◆ 深圳规模最大的，低密度纯粹别墅区，有独立的商业、酒店、学校、休闲系统等配套；
- ◆ 西班牙建筑风格，以所在片区罕见独有的山地资源为特色，设计了联排、双拼和独栋别墅等低密度住宅，打造纯粹山地特色的西班牙风情小镇；
- ◆ 小区共分六期开发建设，一至四期有联排、双拼和独栋别墅，五是山顶独栋别墅，六期名为“曦谷花园”，主要是叠加别墅。早期别墅建造时间较早，在外观上稍微显旧，后期的独栋别墅所处地势较高，花园占地面积更大。
- ◆ 小区车位充足，每户配备独立车位；户与户间隔空间大，户型设计均带地下室和私家花园，采光通透性好；
- ◆ 小区入住率不高，周边生活配套不足，需自驾车出行。

### 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

曦城作为大规模的纯别墅区，总套数上千，每套市场价值相差较大。影响因素有：各户户型面积大小不一，总价差异很大；后期开发的别墅一手购买价较高，使其同前期的别墅市场价格差异大；各区域的入住氛围也会有所影响。

片区位置的优越性，稀缺的原生态山景资源，曦城别墅有一定的市场需求、市场成交较为活跃。

独栋别墅：10.5-14 万/平方米

双拼别墅：9.5-11 万/平方米

联排别墅：8.5-9.5 万/平方米

叠加别墅：6.5-7.5 万/平方米

## (十) 观湖园

### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	观湖园
位置	宝安区观澜街道四黎路
占地面积	375000 平方米
建筑类型	叠加别墅、双拼别墅、独栋别墅
户型面积分布	85-550 平方米
竣工年限	2009-2010 年

景观资源	湖景、园景
周围配套设施	生活配套：库坑小学、深圳健安医院、鑫爱家百货等； 交通情况：公交“观湖园站”627、b768路，小区外部道路比较拥堵。

## 2、楼盘实景图片



## 3、楼盘分析

观湖园是和记黄埔地产开发的珍稀湖畔大宅，分三期开发，位于梅观高速观澜出口旁，毗邻世界第一大高尔夫球会。

- ◆ 坐拥万平私家天然湖景，独栋和双拼别墅临湖分布；
- ◆ 户型复杂多样，各户赠送面积比例、花园大小、采光通透情况各有区别；
- ◆ 小区最小户型有 80 多平，准入门槛相比较低；
- ◆ 周边多为农民房和工厂，外部环境需要改善，交通拥堵，车杂声吵；
- ◆ 入住率低，人气不足，别墅空置率高。

## 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

知名开发商、大规模生态别墅环境、总价准入门槛不高，促使观湖园在房产交易市场保持着相对较高的活跃度，目前其周边环境改造发展较慢，致使在短期内楼盘价值未能充分体现。

叠加别墅：4-5 万/平方米

双拼别墅：4.5-5.2 万/平方米

独栋别墅（多为两本产权证）：4.5-5 万/平方米

## （十一）龙翔山庄一区域性纯别墅区

### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	龙翔山庄
------	------

位置	宝安区福永街道龙翔路
占地面积	133149.9 平方米
建筑类型	独栋别墅、双拼别墅
户型面积分布	287-507 平方米
竣工年限	1997 年
景观资源	立新湖景
周围配套设施	生活配套完善：福永医院、深圳广生医院、南城百货、永佳福购物广场、安永昌酒店； 交通便利：公交 338 路、866 路、b907 路，地铁 11 号线“福永站”。

## 2、楼盘实景图片



## 3、楼盘分析

- ◆ 龙翔山庄位于福永街道中心地段，周边生活和交通配套便利；
- ◆ 小区背山面湖，被立新湖湿地公园环绕，分为 A、C、E、S 型独栋别墅区和 B、D 型双拼别墅区；
- ◆ 小区建于 90 年代，园区环境和别墅外观略显老旧，没有地下停车场，人车不分离，较为混乱；
- ◆ 户型面积大，无地下层，大多数带有私家花园；
- ◆ 入住率较低，部分空置和出租使用。

## 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

龙翔山庄的购买人群有限，以当地或周边工作的客户为主，小区别墅的面积大，总价高，市场成交相对不活跃。

别墅均价：2.8-3.2 万/平方米

## (十二) 东部华侨城天麓—低密度山海景观别墅

### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	东部华侨城天麓
位置	盐田区大梅沙片区三洲田公路
分期开发	天麓共 7 期分为九区
建筑类型	一区、二区：独栋别墅，三区：独栋别墅、联排别墅，六区：双拼别墅，七区、八区：双拼别墅、独栋别墅，九区：联排别墅
户型面积分布	一区：442-550 平方米，二区：430-716 平方米，三区：197-250 平方米，六区：271-302 平方米，七区：161-1611 平方米，八区：169-182 平方米，九区：258 平方米
竣工年限	2007-2012 年
景观资源	海景、山景、湖景
周围配套设施	生活配套设施缺乏，距离购物、医院、学校等较远；交通不便，楼盘位于山坡上，需自驾车前往。

### 2、楼盘实景图片



### 3、楼盘分析

东部华侨城天麓坐落在大型综合生态旅游度假区—大梅沙东部华侨城内。楼盘占地面积大，依山地高低而建，共分成八个独立区域。

- ◆ 天麓一区、二区的建筑外观为现代简约风格，处于山顶位置，与山海自然景观充分融合，栋与栋之间拥有独立的私密空间，但加建现象较为严重。
- ◆ 天麓三区承袭了德国古典主义的城堡建筑风格，处于整个小区的优越位置，是东部华侨城大侠谷、茶溪谷、云海谷三谷交界的核心。均带前后大花园，可看山海景观。
- ◆ 天麓六区以“瑞士山水风情小镇”为主题，设计建造了功能多样的景点，如商业街区、湖畔别墅区等，让住宅与生态旅游景区融为一体，是东部华侨城内的核心景区。六区有多栋洋房和别墅，主要是湖泊景观，是准入门槛最低的一区。
- ◆ 天麓七区设计为北美山地小镇风格，位于云海谷体育公园内，依山傍水，有湖景、高尔夫景，及罕见的云海景观。别墅临湖而建，户户带有大花园。
- ◆ 天麓八区设计呈欧式风格，位于整个天麓项目的正中央位置，沿山脊带状分布，户户海景、互不遮挡，私密性好。八区是纯独栋别墅区，赠送面积 1:2，花园面积 600-1000 平方米，不足的是一套房产拥有两本产权证。
- ◆ 天麓九区是传统的中式院落别墅生活区，地处茶溪谷和云海谷中间位置，仅三栋联排共九套院落别墅，呈四合院分布。
- ◆ 楼盘不足之处：生活交通不方便，山上湿气较重，不适宜长期居住。

#### 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

近期，天麓在二手交易市场处于有价无市的现况，据了解到有急于出手的别墅大多原价或低于原价出售，但成交量近乎于 0，交易周期长，流动性差。

独栋别墅：8-13 万/平方米

双拼别墅：7.5-9 万/平方米

联排别墅：7-8 万/平方米

叠加别墅：3.9-4.7 万/平方米

### （十三）凯旋湾花园—东部滨海别墅

#### 1、楼盘基本资料

楼盘名称	凯旋湾花园
位置	龙岗区南澳盘仔径海滨北路东侧
占地面积	79999.29 平方米
建筑类型	独栋别墅、双拼别墅、联排别墅
户型面积分布	222-400 平方米
竣工年限	2013 年
景观资源	海景
周围配套设施	生活配套：南澳中学、南澳人民医院、金岛商行等； 交通配套：公交 m231、E11 路。

#### 2、楼盘实景图片





### 3、楼盘分析

凯旋湾花园位于原生山海资源珍稀的大鹏湾，是纯海景别墅区，整体设计背山面海，保证海景资源得到充分利用。

- ◆ 面积赠送比例较高，户户带阳光地下室和私家大花园；
- ◆ 位于前排靠海的别墅相比后排享有更开阔的海景景观；
- ◆ 联排、双拼别墅是单本产权，独栋别墅均是双拼房，即一套房产有两本产权证；
- ◆ 楼盘特点是海滨度假型别墅，小区人气不足，空置率高。

### 4、楼盘的市场交易状况及价格区间

楼盘定位是滨海旅游度假区内的度假型别墅，购房者资金实力要求高；周围环境情况不适于日常居住的需求，购买群体有限。市场成交不活跃。

独栋别墅：8-10 万/平方米

双拼别墅：6.5-7.5 万/平方米

联排别墅：5-5.5 万/平方米

## 五、其它区域别墅简介

楼盘特点	楼盘名称	竣工年限	建筑类型	面积区间 (平方米)	市场价格 (万元/平)	市场交易情况
银湖 别墅区	棕榈泉别墅	1999年 2003年	独栋、叠拼	220-903	8.5-11	区域发展空间有限,外部环境没有较好的规划,单体体量大、总价高,市场活跃度不高
	田园居	1998年	独栋	263-350	12-14	小区居家氛围较好,自住居多,总栋数不多,市场放盘量较少
区域性 别墅	龙泉别墅	1995年	独栋、双拼、联排	200-350	2.8-3.5	小区环境和户型设计相对老旧,部分有改建,居住氛围一般,市场活跃度不高
	梅花山庄别墅	1996年	独栋、联排	260-286	4.2-5.5	早期别墅区,小区管理较乱,有改建现象,购买群体多为本地居民,市场活跃度一般
蛇口半山 别墅	龟山花园别墅	1998年	独栋	266-508	11-13	小区环境一般,大部分改建,得益于蛇品片区的前景规划、大南山的稀缺山景资源,市场交易相对活跃
	青青山庄	1999年	独栋	323-406	9-10	小区与观光景区青青世界为邻,自然环境优越,居住型别墅区,放盘量不多,市场交易少
山景生态 别墅	大南山紫园	2012年	独栋、联排、叠拼	262-335	10-15	高端生态别墅区,联排和叠拼类型交易较为活跃,独栋别墅因一房三证相对活跃度不高
高尔夫 别墅	名商园	2001年	联排	341-348	9-11	小区环境和外观显旧,加上土地使用年限40年、用途是会员居所,放盘周期较长,市场不活跃
	中信高尔夫别墅 一期栖霞、二期天籁	2006年 2007年	独栋、双拼、联排	205-525	5-6	龙岗仅有的高尔夫别墅,但位置较偏、楼盘受众群体有限,市场活跃度不高
城市中心 别墅	润恒御园	2011年	独栋、双拼	336-530	10-12	城市中心纯别墅区,小区楼栋设计分布较为紧凑,单体体量大且一房两证,市场活跃度一般
	新世界豪园 1-2期	2001年 2004年	独栋、联排、叠拼	268-615	7.5-10	城市核心别墅区,受北环大道噪音、户型采光上影响,单体体量大,市场活跃度一般
尖岗山 别墅区	新世界誉名别苑	2013年	独栋、双拼、联排、 洋房	308-666	洋房6.5-7.2 别墅9.5-12	次新楼盘,格局设计大气方正,单体体量大,一手购买价高,市场活跃度一般
莲塘 半山别墅	仙湖山庄二期	2007年	独栋、联排	201-281	11-13	梧桐山别墅区,自然资源稀缺,居住型物业,放盘量不多
东部滨海 别墅	17英里花园 (一期)	2005年	联排、叠拼	189-313	7-9	度假型别墅,生活交通配套不完善,社区幽静,靠海边湿气较重,二手成交不活跃
	天涛轩	2010年	独栋	398-747	9-13	仅22套珍稀别墅,单体体量大,一房两证,购买群体有限,市场不活跃
	爱琴湾山庄	2010年	双拼、联排	215-400	7-9	小区靠山面海,购房赠送游艇会籍,一手购买价高,市场不活跃
	洋畴湾花园	2010年	独栋、双拼、洋房	176-530	洋房3.6-4.3 别墅7-11	天然海岸线资源,“零距离”海景,度假型别墅区,市场不活跃

## 六、深圳纯别墅集中区域市场现状

银湖别墅区开发始于 90 年代初，是深圳较早形成的富人区、别墅聚集地，由于后期楼盘开发增多、区域建筑密度较高，加上配套少，外部出入环境没有好的规划，别墅已体现不出往日的气派。

### 蛇口大南山片区

别墅得益于当地优越的山海生态资源、良好的区域人文环境，加上片区发展前景规划，使得蛇口别墅物业具有保值、升值空间。

### 莲塘-沙头角片区

别墅基本是 2000 年以后所建，成新度较高，片区拥有自然的山海景观资源，交通较为便利，由于其客户群体多是本地客户或在惠州、东莞等临深区域上班的人群，相比之下该区域别墅的二级市场活跃度不高。

### 南山沙河片区及龙华观澜片区

高尔夫别墅是依附于高尔夫球场而产生的别墅产品，主要分布在这两片区。高尔夫别墅将自然绿色和运动休闲结合起来，形成其独有的高尔夫景观优势，另一方面拥有其特定的目标客户群，有高尔夫爱好者、社会成功人士，是稀缺的别墅资源，由于其购买群体有限，二级市场活跃度不高。

### 尖岗山片区

四周环山，有尖岗山、企龙山、岭下山、铁岗水库、西丽水库等山景、水体自然资源，是深圳难得的适合于别墅用地的理想片区，虽然该片区已有招商华侨城曦城、新世界誉名别苑、中海九号公馆等高档住宅区，以及正在建设中的泰禾地产项目，但交通和生活配套上仍然不理想，区域的居住氛围不够浓厚。如今该区域在学校、旧改、地铁、产业升级等方面有一系列规划，未来尖岗山片区居住环境将大为好转，成为深圳未来重要的人居名片。

### 东部滨海片区

包括盐田港以西的深圳东部滨海区域，区域拥有丰富的旅游资源和山海景观优势，加上片区土地储备丰富，近年来陆续开发了众多别墅项目，有万科 17 英里、天琴湾、爱琴湾、天麓、天涛轩，延伸到大鹏新区还有凯旋湾花园、洋畴湾花园等。而实际上，该区域的别墅大多与旅游度假有关，大多作企业会所或短期度假之用；生活交通配套方面相对较弱，地理位置上离海较近，潮气湿气重，不适于长期居住，因此该区域的别墅在二级市场普遍活跃度不高。

## 七、总结

通过以上介绍得知，山景、海景、湖景、高尔夫景这四种被公认为别墅的代表性自然景观，共同之处还在于其拥有自然环境的稀缺性和优越地段，以及社区人文资源的不可复制性。随着这些稀缺自然生态资源的逐步被开发，市场可供土地已不多，加之“禁墅令”政策，纯别墅社区开始逐步退出市场，而被越来越多的适应现代人居需求的混居型别墅（即：别墅社区与高层住宅、多层洋房混居）所替代，陆续分布于深圳各区域。

1、未来纯别墅区的开发会越来越少，但其特有的居住理念不能被取代：

- 高标准的环境要求：更加注重建筑、环境与人结合，因地制宜，追求从生态、

健康的方面提高整体居住质量。

- 更注重圈层文化：购买纯别墅除了居住目的，“择邻而居”也是选择的重要因素，社区里纯粹的高端圈层能带来附加价值，提升居住者对精神层面的追求，丰富更广的社会人脉。
- 保值增值功能：纯别墅区建筑密度低、私密性高、居住品质高，在自用居住的同时并保值；受政策限制，市场供应量减少，纯别墅区的稀缺性更具投资增值功能。

## 2、面对来自当前房地产市场上林立丛生的新型混居型别墅的挑战：

- 地理位置上：纯别墅区以僻静、原生态为特色，距离城市中心较远；混居型别墅缓解了交通上的不便，舍远郊而亲城市。
- 市场价格方面：纯别墅区的单体体量大，市场总价高，准入门槛高；混居型别墅有高层住宅、多层洋房、别墅，相对而言准入门槛不高，易被市场接受。
- 居住群体：纯别墅区在房地产市场上的受众面窄，让很多人望而却步；混居型别墅易于被市场接受，能满足各行各业精英人士对高品质生活的居住需求。

### 注释

禁墅令，是中华人民共和国国土资源部为控制建设用地审批，严禁批准别墅用地的禁令。在城市建设用地日益紧张背景下，国土部门对别墅用地三令五申，自2003年到2012年共连续发布九次。2012年6月，国土资源部、国家发展改革委联合印发《关于发布实施〈限制用地项目目录（2012年本）〉和〈禁止用地项目目录（2012年本）〉的通知》（以下简称《限制目录》和《禁止目录》），别墅类房地产项目首次被列入最新颁布实施的限制、禁止用地项目目录。目录通过明确住宅项目容积率不得低于1.0（含1.0）的限定，从操作层面上进一步将别墅类房地产开发项目挡在“闸门”外。