



2020年07月

## 深圳市盐田区住宅类房 地产市场价格调研



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

**ShenZhen GuoZiYuanAssets & RealEstate AppraisalCo.,Ltd.**

# 目录

<b>一、盐田区概况</b> .....	<b>1</b>
1、交通概况 .....	
2、配套设施 .....	
3、片区发展趋势 .....	
<b>二、市场调研范围</b> .....	<b>5</b>
1、沙头角片区 .....	
1.1、片区简介 .....	
1.2、调查分布图 .....	
1.3、住宅楼盘调查表 .....	
1.4、调研相片 .....	
1.5、调研小结 .....	
2、盐田港片区 .....	
2.1、片区简介 .....	
2.2、调查分布图 .....	
2.3、住宅楼盘调查表 .....	
2.4、调研相片 .....	
2.5、调研小结 .....	
3、梅沙片区 .....	
3.1、片区简介 .....	
3.2、调查分布图 .....	
3.3、住宅楼盘调查表 .....	
3.4、调研相片 .....	
3.5、调研小结 .....	
<b>三、市场调研总结</b> .....	<b>18</b>
<b>四、新盘介绍</b> .....	<b>19</b>

## 一、盐田区概况

盐田区，隶属于广东省深圳市，位于深圳市东部，距市中心 12 千米，西接罗湖区，东连大鹏新区，北邻龙岗区与坪山区，南与香港新界山水相接，沙头角口岸与香港直接相通。辖区面积 74.99 平方千米，盐田区辖沙头角、海山、盐田、梅沙 4 个街道和中英街管理局，区政府驻沙头角街道，分辖 19 个社区，常住人口 23.72 万。2020 中国夏季休闲百佳县市。

盐田文化集生态文化、海洋文化、音乐文化、客家文化和历史文化于一体，沙头角鱼灯舞被列入国家级非物质文化遗产名录，沙头角街道被国家文化部授予“民间艺术之乡”。盐田区域内民俗文化是岭南文化中的重要组成部分，居民历来以广府、客家两大民系为主，直至 1998 年建区，仍然保持着这种居民结构格局。

境内有盐田深水港，沙头角保税区和盐田港保税区。景点有三洲田孙中山庚子首义旧址、东部华侨城、梧桐山国家森林公园、“一街两制”中英街、大梅沙海滨公园、中信明思克航母世界、小梅沙海洋世界、小梅沙度假村、海滨栈道等，其中“一街两制”（中英街）、“梧桐烟云”（梧桐山）、“梅沙踏浪”（大小梅沙）被列入“深圳八景”。



盐田区行政区划图

## 1、交通概况

盐田区海域、陆域交通与香港相连，沙头角口岸通关快捷，只需 40 分钟便可抵达香港九龙塘交通枢纽。向东通过盐坝沿海高速公路与深惠、深汕高速公路相连，可快速直达惠州、汕头等东部沿海城市；向西通过深盐二通道或梧桐山隧道进入深圳市区道路网；向北通过盐排高速与机荷高速、广深珠高速、博深高速等相连，汇入珠江三角洲及广东省高速公路网。轨道在建有地铁 2 号延长线及 8 号线，8 号线预计今年十月底开通。

坪盐通道是盐田连接坪山区的重要通道，也是盐田港区的北向疏港通道。盐港东立交盐港东立交工程为多路交汇所形成的大型枢纽立交工程。立交北接坪盐通道，东接盐坝高速及东港区进港路，西接盐坝高速及龙盐快速路。



## 2、配套设施

盐田区各级各类学校(不含简易民办)45 所。其中，普通中学 4 所，职业中学 1 所，小学 10 所，九年一贯制学校 1 所，幼儿园 29 所。在校学生数总计 30801 人。医疗卫生机构共 89 家，其中，医院 2 家，门诊部 8 家，诊所和医务室 59 家，疾病预防控制中心 2 家，社康中心 15 家，其他卫生事业机构 2 家。

卫生技术人员数总计 1353 人。公共图书馆（室）共 28 个，藏书量 77.81 万册。文化馆 1 个，文化站 4 个，博物馆 1 个，区级图书馆 1 个，街道图书馆 4 个，社区图书馆 23 个，“城市街区 24 小时自助图书馆”覆盖率居深圳市首位，获得市级及以上奖项的文化艺术作品 178 件，公共剧场影剧院 3 个。

### 3、片区发展趋势

在深汕合作区、粤港澳大湾区、东进战略等大背景下，盐田区及时抓住粤港澳大湾区建设契机，大力提升城市建设品质。主动融入和服务粤港澳大湾区建设，优化实体经济发展环境，并加快推动产业集聚发展，投资和重大项目的建设。东部港区、坪盐通道建设及东部湾区国家生态文明先行示范区建设等项目，这些将有力推动盐田区的发展，并使其提速保质。盐田区以“做加法”“做乘法”的姿态，深入践行绿色发展理念，大力补齐民生发展的短板，进一步提升城区建设管理水平。

创新发展加快产业转型升级。（1）加快建设全球航运物流枢纽城区，港口物流业保持快速发展态势。坚持“以港兴区、以区促港”不动摇，适应远洋航运大船化趋势，强化盐田港深水核心优势，合理规划布局超大型深水泊位，完成中港区升级改造和西港区建设。推动形成盐田河总部经济走廊、现代物流服务组团和创新产业组团的“两组团一走廊”空间布局。（2）加快建设盐田河临港产业带，以盐田河临港产业带纳入市重点区域为契机，推动形成盐田河总部经济走廊、现代物流服务组团和创新产业组团的“两组团一走廊”空间布局。（3）着力打造跨境电商和进口贸易“双引擎”，打造富有特色的全国性跨境电商物流集散中心。以商贸物流为核心的现代高端物流产业。

全力打造山海旅游美城。（1）加速提升旅游发展品质，力推景城融合发展。在城市规划建设中全面融入旅游元素，建设城区、旅游区、产业区“三区融合”、创新创业活跃的山海旅游美城。推进恢复梅沙旅游专用口岸，争取开通东部海上旅游交通巴士观光线路。加强深港旅游经贸合作，推动区域旅游协同发展。（2）努力打造“中英街商贸旅游区”，发挥中英街自由贸易的特色和影响力，大力发展进口商品零售，争取将中英街打造为全市商贸旅游领域的创新亮点。（3）全力培育旅游消费新增长极，支持大梅沙奥特莱斯购物村、精茂进口商品展示交易中

心加快发展，擦亮中英街和盐田海鲜街品牌，依托翡翠岛、东部华侨城和小梅沙整体改造布局特色旅游购物街区，鼓励粤豪等企业开展黄金珠宝工业旅游。

推进黄金珠宝产业转型升级。（1）打造黄金珠宝总部企业走廊，做大做强涵盖周大福集团大厦、黄金珠宝大厦、国家珠宝文化创意产业基地等载体的黄金珠宝总部企业走廊。（2）打造高端绿色制造基地，合理引导和优化产业空间布局，为黄金珠宝低碳绿色制造提供空间，集约规划建设符合技术要求和无害排放环保要求的新型产业用房。（3）打造黄金珠宝时尚消费引领地，促进黄金珠宝产业与商贸旅游业融合发展。

大力发展现代服务业。（1）打造国际生命健康产业创新中心，大力支持安多福、海滨制药、凯特生物等生物医药企业加快发展，吸引生物科技和生命健康产业高端项目、企业和人才团队聚集。（2）大力发展特色海洋经济，以沙头角、翡翠岛、小梅沙三个公共游艇码头为依托，建设游艇配套展销及服务基地，为游艇业集聚发展提供一流环境。（3）大力实施“互联网+”行动计划，组织实施互联网+港口物流、互联网+黄金珠宝、互联网+旅游、互联网+文化创意等重大工程，积极发掘和培育码隆科技等“互联网+”新业态、新模式。（4）支持大众创业、万众创新，依托辖区特色产业，建立一批产业孵化公共服务平台，以创客进校园、创客进社区等形式，推动创客空间特色运营，发挥东部E港创客创意基地的作用，打造一站式创业生态圈。（5）发展特色文化创意产业，大力支持盐田国际创意港搭建以影视、电商广告为核心的文化产业孵化平台，集聚一批有活力的文化创意企业。支持中视新影文化基地落地发展。

## 二、市场调研范围

本次调研主要对盐田区管辖范围内的沙头角、盐田港、梅沙 3 个区域的住宅类二手房市场价格进行调查。详见下图：



### 1、沙头角片区

#### 1.1、片区简介

2002 年 6 月 18 日，撤销沙头角镇，设立沙头角街道、海山街道。以原沙头角镇的管理范围从中间划分界线而分为东西两个街道，中间分界线北起盐田区与罗湖区的梧桐山相交处，南至大沙河入海口处，分界线西边为沙头角街道，东边为海山街道。

沙头角街道位于盐田区西南部，辖区总面积 3.87 平方公里，东连海山街道，西南接香港新界和大鹏湾，西北靠梧桐山与罗湖区、龙岗区相连。地势北高南低，地貌以丘陵为主。下设沙头角、田心、桥东、东和等 4 个社区工作站和沙头角、田心、元墩头、凤凰、桥东、东和、中英街（由中英街管理局管理）等 7 个社区居委会。

海山街道地处盐田区中部，东接盐田街道，西邻沙头角街道，南临大鹏湾与

香港新界隔海相望，北靠梧桐山与龙岗区横岗街道相连。区行政文化中心坐落其中，是盐田区政治、经济、文化中心；辖区面积 5.57 平方公里，辖田东、梧桐、鹏湾、海涛 4 个社区，分设 6 个居委会。

### 1.2、调查分布图



### 1.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	壹海城	位于东和路北侧、海景路西侧	小区分两期，规模大，一期名为壹海城，二期名为玺湾。	155-210 m² 3-4 房大平层户型	否	2016	深圳市田东中学	55000-70000
2	东埔海景花园	位于海景二路东侧、金融路北侧	小区规模较大，分三期，共 15 栋，一期多层住宅，二期、三期为高层及小高层	73-78 m² 2 房、 92-101 m² 3 房、 120-150 m² 4 房、 210 m² 5 房	否	2015	盐田外国语小学 深圳市田东中学	52000-68000
3	蓝郡广场	位于东和路南侧、海景一路东侧	小区规模适一般，总共有 3 栋高层	145-203 m² 复式 4-6 房	否	2008	盐田外国语小学 深圳市田东中学	75000-85000

4	蓝郡左岸花园	位于东和路北侧、海景二路西侧	小区规模一般，2栋共12个单元	160-300 m <sup>2</sup> 复式	是	2015	盐田外国语小学 深圳市田东中学	65000-75000
5	君临海域名园	位于海山东二街与海景二路交叉路口东侧(滨海花园西南侧约50米)	小区分两期开发，一期A栋别墅，商务公寓用途，B栋为高层商务公寓，二期C栋为办公	高层：63-79 m <sup>2</sup> 2房 152-205 m <sup>2</sup> 4-5房 别墅：266 m <sup>2</sup> -399 m <sup>2</sup>	否	2015	盐田外国语小学 深圳市田东中学	住宅 45000-60000 别墅 80000-100000
6	蓝郡公馆	位于沙深路与田心西路交汇处	小区规模一般，共3栋商务公寓	52 m <sup>2</sup> 1房 85 m <sup>2</sup> 2房 117-121 m <sup>2</sup> 3房	否	2018	盐田外国语小学 深圳市田东中学	48000-56000
7	蓝郡西堤花园	位于金融路南侧，海景一路东侧	小区规模一般，总共有3栋高层	169.18 m <sup>2</sup> 5房、 165.51 m <sup>2</sup> 4房、 89.95 m <sup>2</sup> 3房	是	2014	海涛小学 深圳市田东中学	72000-85000
8	新世界倚山花园	位于梧桐路西北侧	小区规模大，分三期开发，一期为别墅，二期小高层住宅，三期超高层住宅	33 m <sup>2</sup> 1房、 77-89 m <sup>2</sup> 3房 133 m <sup>2</sup> 大3房	否	2015	田东小学 深圳市田东中学	住宅： 二期 46000-50000 三期 49000-57000
9	和亨城市广场(海山道1号)	位于深盐路北侧，海山路东北侧	小区规模较大，共有6栋高层及小高层住宅	142.71 m <sup>2</sup> -184 m <sup>2</sup> 4房	否	2010	田东小学 深圳市田东中学	52000-61000
10	桐林花园	位于恩上公路南侧	小区规模较大，共有7栋小高层住宅	210 m <sup>2</sup> 4房 77 m <sup>2</sup> 2房	否	2007	田东小学 深圳市田东中学	47000-53000
11	棕榈湾	位于海景路北侧、海景二路东侧	小区规模一般，共有11栋小高层住宅	86-143 m <sup>2</sup> 2-4房	否	2003	海涛小学 深圳市田东中学	52000-55000
12	鹏湾花园	位于海涛路东侧、金融路北侧	小区规模较大，共有21栋，均为多层楼梯住宅，小区有棚改意向	75 m <sup>2</sup> 2房、 80-96 m <sup>2</sup> 3房	否	1992	盐田外国语小学 深圳市田东中学	48000-55000
13	海涛花园	位于海涛路东侧、海景二路西侧	小区规模大，老旧小区，多栋楼梯住宅，有旧改	48-90 m <sup>2</sup> 2-3房	否	1984	海涛小学 深圳市田东中学	55000

14	海天一色 雅居	位于海景二路东 北侧	小区规模较大， 共有 7 栋小高层 住宅	86-105 m <sup>2</sup> 3 房	否	2001	盐田外国语小学 深圳市田东中学	58000-62000
15	碧海蓝天 明苑	位于深盐路南侧	小区规模一般， 共 3 栋高层住宅	66 m <sup>2</sup> 2 房 99 m <sup>2</sup> 3 房 134 m <sup>2</sup> 4 房	否	2002	盐田外国语小学 深圳市田东中学	47000-52000
16	盛世名门 家园	位于沙田路东南 侧	小区规模一般， 总共有 3 栋高层 住宅	120-122 m <sup>2</sup> 4 房	否	2009	盐田外国语小学 深圳市田东中学	48000-54000
17	嘉信蓝海 华府 (中英街 海涛路北侧 壹号)	位于公园路南侧、 海涛路北侧	小区规模适中， 共 3 栋高层住 宅，多为大户型， 拥有海景景观	89-136-164-192 m <sup>2</sup> 3-5 房	否	2013	盐田外国语小学 东和分校 深圳市田东中学	57000-65000
18	瀚海东岸 家园	位于官下路西侧、 沙盐路东南侧	小区规模一般， 总共有 3 栋高层 住宅	62 m <sup>2</sup> 2 房 108-117 m <sup>2</sup> 4 房	否	2006	田心小学 深圳市田东中学	55000-60000
19	山海华庭	位于田荣路南侧、 金融一巷东侧	小区规模较小总 共有 1 栋高层住 宅	175-180 m <sup>2</sup> 6 房 187-196 m <sup>2</sup> 4 房	否	2003	盐田外国语小学 东和分校 深圳市田东中学	39000-45000
20	半山悦海 花园	位于深盐路北侧、 盘山公路西侧	小区规模适中， 共 4 栋高层住 宅，坐拥山景景 观资源	82-132 m <sup>2</sup> 2-3 房， 142-180 m <sup>2</sup> 3-5 房	否	2019	田心小学 深圳市田东中学	48000-54000

#### 1.4、调研相片



新世界倚山花园（三期）



壹海城



鹏湾花园



东埔海景花园



棕榈湾



和亨城市广场



海天一色雅居



君临海域名园



蓝郡广场



碧海蓝天明苑



瀚海东岸家园



中英街壹号

### 1.5、调研小结

沙头角片区住宅早期以农民房为主，到了 90 年代，商品房住宅开始出现，这个时期的住宅以多层建筑为主（如海涛花园、鹏湾一村、二村等）。到了 2000 年左右，该片区房地产市场开始快速发展，住宅由多层向小高层和高层转变，住宅

小区的品质也有了很大的提高，发展至今，该片区住宅市场已走向成熟。

沙头角片区是盐田的老城区，住宅小区众多，居住氛围浓厚，是盐田最宜居的地段。归纳一下片区内住宅主要集中在以下区域，1、沙头角关口附近，该区域住宅主要以中小户型为主，因位置临近关口，物业的自住和投资性兼有。2、中英街沿线区域，该区域主要体现其居住性，多为中大户型。3、海滨栈道（原明思克航母）周边区域，因该区域自然环境十分优越，有 19.5 公里长的海岸线长廊，住宅物业主要用于居家，户型以刚需三房及改善性需求的大户型为主，居住品质较高。4、区政府周边区域，该区域发展较早，市政配套齐全，商业配套充足，住宅物业体现其居住性，户型以二房、三房为主。5、梧桐山周边区域，该区域住宅围绕梧桐山沿线修建，充分利用了梧桐山的山景资源，区域住宅环境优美，定位以宜居的高档小区居多。总的说来，沙头角片区的关口区域由于其位置的特殊性，其住宅以中小户型为主，其他各个区域的住宅物业，因拥有得天独厚的自然环境，宜居性特点非常显著，户型均以改善型的中等偏大户型为主。

沙头角片区内山海自然环境优越，距离市中心区较为便利，生活配套设施完善，区域内住宅物业发展成熟，分布集中，高品质小区数量较多，宜居性强，住宅市场供应充足，交易活跃度高，市场价格整体有一定幅度的上涨。

## **2、盐田港片区**

### **2.1、片区简介**

盐田港，是中国广东省深圳市港口，位于深圳市南大鹏湾北岸，西临沙头角，西北经 24 千米铁路达深圳市，东至惠州 72 千米，南为小梅沙。盐田港是现代化集装箱大港，毗邻国际金融、贸易和航运中心香港特别行政区，背靠中国较大的出口加工基地珠江三角洲，水深面广，为中国在辽宁、浙江、福建、广东四省开发的国际中转深水港之一，为中国华南地区重要的集装箱运输港。

盐田港区主要包括中港区、西港区和规划中的东港区，规划总面积约 9.5 平方公里，共有 19 个集装箱泊位（含 3 个在建泊位）。盐田港后方陆域规划总面积约 9 平方公里，是居住、商业配套、物流业、基础设施等产业配套服务片区。

盐田港设有深盐路、惠盐高速公路、盐田港至惠州疏港公路、盐田港区至广深铁路的疏港铁路专用线；设有深圳市东部沿海高速公路莲塘至盐田段，新设有

A 闸直通盐排高速，进闸通道 14 条，其中包括 1 条超高超宽车道，配有 90 个车位的大型停车场；盐田港保税区设有盐保立交桥。盐田港区至广深铁路的疏港铁路专用线。

## 2.2、调查分布图



## 2.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	中海半山溪谷花园	位于梧桐山半山处、南邻深圳外国语学校高中部	小区规模较大，共 26 栋小高层	70 m <sup>2</sup> -134 m <sup>2</sup> 2-4 房	否	2007	云海学校（小学） 云海学校（初中）	40000-45000
2	东港印象家园	位于永安路东侧、东海道西侧	小区规模较大，分 A、B 区，共 9 栋高层住宅	71-88 m <sup>2</sup> 3 房	否	2011	乐群小学 盐田区实验学校（初中）	44000-50000
3	南方明珠花园	位于东海道南侧、洪安二街东侧	小区规模适中，分两期开发，共 9 栋多层及小高层	50-102 m <sup>2</sup> 2-3 房	否	1999	中山纪念学校（小学） 盐田区实验学校（初中）	33000-37000
4	海滨假日雅居	位于海边街西侧、海侨路南侧	小区共 2 栋高层，均为复式房	33-48 m <sup>2</sup> 2-4 房	否	2007	盐港小学 盐田区实验学校	55000-60000

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格(元/m <sup>2</sup> )
5	御景台雅园	位于盐排高速西侧(中海半山溪谷对面)	小区规模适中,共3栋高层,AB栋为平层,C栋为复式	60-90 m <sup>2</sup> 3-4房	否	2015	云海学校(小学) 云海学校(初中)	43000-52000
6	悦千山雅园	位于北山道东侧、石头围街旁	小区共2栋高层,均为复式房	63-97 m <sup>2</sup> 2-4房	否	2020	乐群小学 盐田区实验学校(初中)	47000 (新盘参考价)
7	金山碧海花园	位于中青路北侧、梧桐山隧道西侧	小区规模较大,共7栋高层,为双拼复式房及少量单证复式房	87-177 m <sup>2</sup> 3-4房	是	2010	云海学校(小学) 云海学校(初中)	38000-48000
8	泊郡雅苑	位于明珠大道北侧、东海四街南侧	小区规模适中,共3栋高层住宅	59-89 m <sup>2</sup> 2-4房	否	2014	中山纪念学校(小学) 盐田区实验学校(初中)	42000-46000
9	星港名苑	位于洪安三街东侧	小区规模较小,共2栋小高层	78-127 m <sup>2</sup> 2-4房	否	2004	盐港小学 盐田区实验学校	32000-35000
10	中通半山半海花园	位于中青一路南侧	小区规模较大,建筑类型以别墅为主,少量高层住宅	住宅: 175-195 m <sup>2</sup> 两种户型(有双拼和单证)	是	2015	云海学校(小学) 云海学校(初中)	住宅: 40000-46000
11	花样年花港	位于永安路东侧、明珠大道北侧(东港·印象西南侧约50米)	单体楼,高层住宅,小户型公寓	30-60 m <sup>2</sup> 1-2房	否	2008	乐群小学 盐田区实验中学	35000-38000
12	梧桐春晓花园	位于中青路东侧、盐排高速西侧	小区规模适中,共4栋高层住宅	63-89 m <sup>2</sup> 3-4房	否	2015	云海学校(小学) 云海学校(初中)	54000-60000
13	东海丽景花园	位于北山道南侧、东海道北侧	小区分两期,一期5栋多层住宅,二期2栋高层住宅	30 m <sup>2</sup> -120 m <sup>2</sup> 1-4房	否	2006	中山纪念学校(小学) 盐田区实验中学	35000-40000
14	港城蓝山雅园(玺悦山)	位于梧桐山大道西侧、中青路北侧	小区规模较大,有4栋高层住宅及少量别墅	住宅: 65-131 m <sup>2</sup> 2-4房	否	2016	云海学校(小学) 云海学校(初中)	住宅: 46000-50000
15	和亨家园	位于东海道与盐田北四街交汇处	小区规模较小,共2栋高层住宅	26-116 m <sup>2</sup> 1-3房	否	2003	乐群小学 盐田区实验中学	35000-38000

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有 双拼房	竣工 年限	学位情况	市场价格 (元/m <sup>2</sup> )
16	裕达华庭	位于北山道南侧、盐田北四街东侧	小区规模较小，共2栋高层住宅	16-122 m <sup>2</sup> 1-3房	否	2007	中山纪念学校（小学） 盐田区实验学校（初中）	37000-45000
17	天利明园	位于东海道北侧	小区规模较小，分东、西座两栋高层住宅	40-70 m <sup>2</sup> 1-2房	否	2002	中山纪念学校（小学） 盐田区实验学校（初中）	31000-35000

## 2.4、调研相片

### 片区相关楼盘外景



中海半山溪谷花园



东港印象家园



南方明珠花园



海滨假日雅居



天利明园



悦千山雅园



金山碧海花园



泊郡雅苑



星港名苑



中通半山半海花园



花样年花港



梧桐春晓花园



裕达华庭



东海丽景花园



港城蓝山雅园

## 2.5、调研小结

港口产业是盐田区较为支柱性的产业，盐田港片区大部分的土地规划为仓储物流功能，而后方陆域可以说是港口的配套服务区，商业和居住用地集中分布在中心区域及半山区域，该区域住宅小区分布多、居住人口最为密集。

盐田港片区的商品房住宅早期发展于 2000 年以后，建筑类型大多为高层电梯物业，早期建设的住宅小区规模一般，户型以刚需 2-3 房中小户型居多。随着“东进战略”的出台，片区内基础建设和市政配套不断优化，城中村与工业区的改造，旧改项目的推进，盐田港及后方陆域在环境方面有了一定程度的改观。近期新开发商品房住宅在规模及品质上有所提升，代表性楼盘有山海四季城、佳兆业·盐田城市广场。

盐田港片区受交通和环境方面的局限，居住及购房群体以本地居民、周边工作人群居多，基本为刚需自住。住宅小区分布较为分散，未形成成熟的商业住宅居住氛围，二手房市场活跃度一般，片区整体价格相对平稳，未出现明显的波动。

### 3、梅沙片区

#### 3.1、片区简介

梅沙片区地处广东省深圳经济特区东部，面积 16.83 平方公里，东临大亚湾，西接盐田港，北靠坪山区，南与香港隔海相望，距市区 25 公里。下辖大梅沙、小梅沙、滨海、东海岸 4 个社区工作站。年平均气温 22℃，气候温和，植被良好，山青水碧，环境优美。片区依山傍海，景点有著名的东部华侨城生态旅游、大梅沙海滨公园、小梅沙海洋世界、小梅沙度假村等。

#### 3.2、调查分布图



### 3.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格(元/m <sup>2</sup> )
1	万科东海岸	位于环碧路西侧	大规模小区,分四期开发,建筑类型有高层和小高层住宅、公寓和别墅	40-154 单间至 4 房 166-385 m <sup>2</sup> 别墅	否	2009	梅沙未来小学 盐田外国语学校	住宅 42000-50000 别墅 65000-80000
2	爱琴湾山庄	位于环碧路南侧、倚云路西侧	纯别墅小区,共 72 栋联排和双拼别墅	219-243 m <sup>2</sup>	否	2010	梅沙未来小学 盐田外国语学校	65000-80000
3	心海伽蓝雅居	位于环梅路北侧、闲云路东侧	小区规模适中,共 4 栋小高层住宅,以复式房居多	75-107-143-195 m <sup>2</sup> 2-3 房	否	2005	梅沙未来小学 盐田外国语学校	38000-45000
4	海丽晶商住园(八十步海寓)	位于大梅沙内环路南侧,中心湖北侧(东部华侨城大峡谷入口处)	小区规模适中,8 栋商务公寓洋房	45-55 m <sup>2</sup> 1 房	否	2012	梅沙未来小学 盐田外国语学校	32000-35000
5	皇庭玺园	位于环梅路南侧	小区规模适中,叠拼别墅为主	149-238 m <sup>2</sup> 4-5 房	否	2011	梅沙未来小学 盐田外国语学校	60000-80000
6	云顶天海花园	位于迎宾路与内环路交界西北侧	小区规模较小,共 3 栋小高层	30-47 单身公寓 72-88-117 平 2-3 房	否	2007	梅沙未来小学 盐田外国语学校	公寓 36000-40000 住宅 40000-45000
7	海语东园	位于迎宾路与内环路交界西北侧	小区规模较大,共 11 栋小高层	53 m <sup>2</sup> 1 房 72-98 m <sup>2</sup> 2-3 房	否	2003	梅沙未来小学 盐田外国语学校	37000-42000
8	鸿威海怡轩	位于彩陶路北侧、环梅路东侧	小区规模较小,共 2 栋小高层	47-89 m <sup>2</sup> 的单房至 2 房	否	2009	梅沙未来小学 盐田外国语学校	35000-38000
9	优品艺墅雅居	位于望翠道东侧、环梅路北侧	小区规模较小,共 2 栋小高层	65-79 m <sup>2</sup> 2-3 房	否	2007	梅沙未来小学 盐田外国语学校	36000-41000

### 3.4、调研相片

#### 片区相关楼盘外景



万科东海岸小高层



优品艺墅雅居



心海伽蓝雅居



八十步海寓



皇庭玺园



云顶天海花园



海语东园



鸿威海怡轩



天麓一区别墅

### 3.5、调研小结

梅沙片区拥有丰富的山海资源，是著名的旅游片区，片区范围不大，商品房普通住宅开始建设于 2005 年以后，建筑类型基本为小高层及多层，小区规模一般，户型偏向于度假型公寓设计。受交通的制约、当地产业的单一性，片区内商品房需求量不大，购买群体有限，二手房市场交易相比平淡，整体市场价格平稳。近年来，该片区一直无新住宅楼盘入市，即将开盘的星都·梅沙天邸值得期待。

梅沙片区商品房的又一亮点是 2008 年后涌入了大批如天麓、天琴湾、天涛轩等高档别墅项目，“海居房”火爆一时，被当时推崇为一种富人的象征，该片区也开始成为名副其实的顶级豪宅区。因片区内缺乏良好的交通生活配套和人口密度，“海居房”作为非刚需产品仅仅以海景就难以实现物业的价值。近年来这类别墅物业在市场上的表现平淡，一直没有什么涨幅，甚至降价出手，成交周期较长。

## 三、市场调研总结

2020 年上半年，受新冠疫情影响，房地产项目建设施工进度放缓，深圳楼市推盘节奏延后，供应有限之下，新房住宅成交量小幅回落，楼市需求转向购买力旺盛的二手房市场，从 3-6 月的房地产市场表现看，深圳楼市韧性十足，二季度开始，市场出现快速的反弹，需求量上升。但是，区域之间分化严重，西部热度明显高于东部，盐田区房地产市场表现跑输于深圳大盘，主要归结于交通和辖区土地的现状限制了盐田房地产市场的发展。盐田被山海环绕，路少车多，堵车是一种常态，交通不便一定程度上阻碍了购房者在盐田置业的需求；整个片区土地少，范围不大，仅沙头角、盐田港、梅沙三个区域，此先天不足后期也难以弥补。

盐田区作为“原关内”四区之一，地处中心腹地，临近市中心区，地理位置相比有的区域是优越的。盐田区靠山面海，拥有不可复制的山海自然资源，等于进入了一个天然氧吧，空气清新，环境优美，非常宜居。多年来盐田一直受制于交通短板，于今年底将得到缓解和改善。8 号线，第一条通往盐田的地铁姗姗来

迟，2020年底将建成通车，8号线一期设有梧桐山南、沙头角、海山、盐田港西、深外高中和盐田路六站，8号线二期工程将抵达大小梅沙。对盐田区而言，地铁开通，是一种突破，更是一大利好。

深圳房地产市场经历了上半年的“疯狂”，盐田区虽有此利好因素的影响，但实际调查中沿线的地铁楼盘已经提前透支了一波涨幅，所以接下来的房地产市场发展应当回归理性，始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位。

#### 四、新盘介绍

2019年盐田区新房成交量表现良好，其中佳兆业盐田城市广场表现抢眼，2020年延续调控中稳定发展的房地产市场，同时受年底地铁8号线开通的预期，今年计划入市新盘项目增加，涉及到住宅、公寓、办公楼等多种房地产类型。

2020年盐田区计划入市项目			
区域	楼盘名称	物业类型	户型情况
梅沙片区	碧桂园·心海天誉	住宅	83-128平
	星都·梅沙天邸	住宅、商业及商务公寓	住宅：66-140平
沙头角片区	卓越荣津瀚海湾名庭	住宅	待定
	盛迪嘉海湾壹号	商业、办公及公寓	待定
	东顺雅苑	住宅、商业、商务公寓及办公	待定
盐田港后方陆域	佳兆业盐田城市广场四期	住宅	75-122平