

湾畔云邸 · 高区海景大宅

深圳湾核心居住带 · 西南向一线海景 · 实景示意

LREOS 豪宅仕

高值资产决策依据服务

报告编号 LREOS-SZ-2026-00871

生成日期 2026-06-15 · 版本 v1.0

湾畔云邸 · 高区海景大宅 资产分析报告

深圳 · 南山 / 深圳湾核心居住带

保值等级

甲级



综合评分

78 / 100

挂牌总价

¥4,350 万

风险红线

命中 2 项

报告目录

- | | |
|-------------|---------------|
| 01 资产档案 | 10 核心优势与需重点关注 |
| 02 楼盘与社区数据 | 11 真实成交价对标 |
| 03 区位与交通 | 12 挂牌与调价历史 |
| 04 周边资源 | 13 估值与流动性 |
| 05 户型与空间拆解 | 14 租金与租售比 |
| 06 采光实测 | 15 议价空间与谈判参考 |
| 07 噪音实测 | 16 持有成本与交易税费 |
| 08 物业与设备实勘 | 17 产权与合规核查 |
| 09 保值评分（六维） | 18 圈层与适配人群 |
| | 19 综合结论与建议 |

01 资产档案

本套为深圳湾核心居住带高区海景大宅，西南向一线海景，2021 年交付，业主自住后放售。基础事实如下，作为全篇分析统一底稿。

户型	四室两厅两卫	建筑 / 套内面积	220.36㎡ / 166.1㎡
得房率实测	约 78%	楼层	32 / 54 层
朝向 / 景观	西南向一线海景	层高	3.15 m
建成年份	2021 年	产权性质	70 年住宅
建筑结构	玻璃幕墙 · 板塔结合	装修状态	开发商精装 + 业主软装升级
套房配置	1 间主人套房 + 衣帽间	家政空间	工人房 1 间 · 储物间 1 处
挂牌总价	¥4,350 万	建筑 / 套内单价	19.7 / 26.2 万/㎡

02 楼盘与社区数据

楼盘整体素质与社区运营水平直接影响资产保值与流动性。以下为公开核验与实勘所得关键指标。

开发商	招商蛇口	物业公司	招商局物业	交付标准	开发商精装
占地面积	约 2.6 万㎡	楼栋数量	6 栋	总户数	约 480 户
容积率	2.8	绿化率	38%	梯户比	2 梯 2 户
车位配比	1 : 1.5	物业费	4.2 元/㎡/月	物业费收缴率	98.6%
实际入住率	约 82%	自住比例	约 76%	用地性质	城镇住宅用地

物业费收缴率 98.6%、自住比例 76%，反映社区业主结构稳定、运营健康，对长期保值与圈层质量是正向信号。

03 区位与交通

项目位于深圳湾核心居住带，通勤动线与跨境交通便利，是支撑长期价值的底盘。

展示地址	南山区深圳湾核心居住带	板块归属	深圳湾 / 后海 / 粤海街道
轨道交通	后海站 · 步行 8 min (780 m)	线路	地铁 11 号线 / 2 号线换乘
归家动线	滨海大道 · 科苑南路 · 后海大道	跨境口岸	深圳湾口岸 · 车行 7 min (4.1 km)
区域定位	临深圳湾超级总部基地	地图导航	湾畔云邸访客入口（网页版含地图）

04 周边资源

周边配套公开呈现，学位、入学政策与资格口径以交易前官方核验为准。

类别	主要资源	距离 / 时间
轨道交通	后海站（11 / 2 号线换乘）	步行 8 min · 780 m
跨境交通	深圳湾口岸	车行 7 min · 4.1 km
商业配套	深圳湾万象城 / 海岸城	车行 5 min · 2.6 km
教育资源	南山外国语学校	1.2 km
医疗资源	港大深圳医院	车行 12 min · 6.8 km
体育资源	深圳湾体育中心	步行 5 min · 520 m
公园海岸	深圳湾公园	步行 6 min · 650 m
商务资源	后海总部基地 / 腾讯滨海	1.8–3.4 km

05 户型与空间拆解

横厅面宽约 9.6 米，客餐厅一体贯通南向景观面，得房率实测约 78%，高于同板块大平层平均。主卧套房带独立衣帽间与海景浴室；西厨中岛动线独立，会客与家政分区清晰。



横厅面宽	约 9.6 m
客厅进深	约 6.0 m
主卧套房	衣帽间 + 海景浴室
功能分区	会客 / 家政分离
南向景观面	客厅 + 主卧双面海景

06 采光实测

西南朝向，冬至日正午客厅日照可达室内进深约 6 米，采光充足。需注意夏季午后西晒，15:00–18:00 客厅与主卧西侧温升明显，建议外遮阳或 Low-E 玻璃缓解。

6.2 h 冬至日均日照	15–18 时 西晒主要时段	+3.5°C 夏季午后西侧温升	偏弱 对开窗通风影响
------------------------	--------------------------	---------------------------	----------------------

07 噪音实测

主要噪声源为滨海大道车流。本套位于 32 层高区，受地面交通噪声影响较小；实测分时数据整体处于安静区间。

时段	客厅（窗闭）	主卧（窗闭）	客厅（窗开）	评价
日间 09:00	38 dB	35 dB	46 dB	安静
晚高峰 18:30	42 dB	38 dB	52 dB	良好
夜间 23:00	33 dB	31 dB	41 dB	安静

08 物业与设备实勘

品牌物业在管，公区维护与安保水平较高。候梯、电梯与渗漏等关键项实勘如下，综合物业品质评分 7.8 / 10。

候梯实测（高峰）	≤ 45 秒	电梯品牌	进口品牌 · 平稳	梯户比	2 梯 2 户
----------	--------	------	-----------	-----	---------

安保	门禁 + 人脸 + 24h 巡逻	渗漏检测	未见明显渗漏	公区维护	较高水平
外立面状况	玻璃幕墙完好	物业费收缴率	98.6%	物业品质评分	7.8 / 10

09 保值评分（六维）

六个维度采用全站统一口径评分，可与其它在售资产横向对比。综合评分 78 / 100，最弱项为流动性。

8.6	8.2	7.8	6.2	7.5	7.1
地段价值	产品力	物业品质	流动性（偏弱）	持有成本	隐性缺陷

10 核心优势与需重点关注

核心优势 ● 高区一线海景，前排无遮挡，景观资源稀缺 ● 220.36㎡ 大尺度横厅，得房率约 78%，同板块偏高 ● 品牌物业在管，收缴率 98.6%、自住比例 76%，社区稳定	需重点关注 ● 近半年板块成交清淡，去化周期偏长，流动性偏弱 ● 挂牌价高于真实成交区间上沿，存在“买贵”风险 ● 命中抵押与车位权属两项风险红线，须签约前解决
---	---

11 真实成交价对标

挂牌价高于真实成交价是常态。下表为同板块、同景观面、相近楼层与面积段近 12 个月真实签约记录（已剔除异常样本）。

成交月份	楼层 / 朝向	面积	成交单价	折价率
2026-04	31 层 · 西南海景	218㎡	18.1 万/㎡	6.2%
2026-02	35 层 · 西南海景	222㎡	17.9 万/㎡	7.1%
2025-11	29 层 · 南向海景	220㎡	17.6 万/㎡	8.0%
2025-08	33 层 · 西南海景	216㎡	18.0 万/㎡	6.5%

19.7 本套挂牌单价（万/m²）	17.6–18.1 真实成交区间（万/m²）	6.8% 板块平均折价率	11 个月 板块平均去化周期
----------------------	---------------------------	-----------------	-------------------

本套挂牌单价高于近期同类真实成交区间上沿约 8%–12%，结合去化周期偏长，议价存在明确空间。

12 挂牌与调价历史

本套挂牌已逾 4 个月（132 天），期间两次下调挂牌价，反映业主出售意愿中等偏强，为议价提供时间窗口。

日期	动作	挂牌总价	对应单价
2026-02-04	首次挂牌	¥4,650 万	21.1 万/m²
2026-03-26	下调	¥4,500 万	20.4 万/m²
2026-05-20	下调（当前）	¥4,350 万	19.7 万/m²

132 天 累计挂牌天数	2 次 累计调价次数	-6.5% 挂牌价累计降幅
-----------------	---------------	------------------

13 估值与流动性

基于成交对标与板块流动性模型给出估值区间与变现判断，作为判断本套是否买贵、转手快慢的依据。

估值区间（P25–P75）	17.0–18.6 万/m²	对应总价区间	¥3,746–4,098 万	快速变现价（90 天内）	约 ¥3,635 万
流动性评分 L-Score	6.2 / 10（偏弱）	板块年换手率	3.2%	现价成交周期预估	10–13 个月

本套当前挂牌价（19.7 万/m²）高于估值区间上沿（18.6 万/m²），即存在“买贵”风险；流动性偏弱意味着未来转手需预留较长周期或接受一定折价。

14 租金与租售比

作为持有期参考，本套同类房源市场租金水平与回报如下。高总价豪宅租售比普遍偏低，租金回报不是主要持有逻辑。

¥4.8 万 月租金参考	¥57.6 万 年租金参考	1 : 755 租售比（月）	约 1.3% 毛租金回报率
------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

15 议价空间与谈判参考

综合近期真实成交，32 层同线户型对应议价幅度约 8%–13%；业主因近期连续降价、挂牌时长偏久，出售意愿中等偏强。

建议首轮报价锚点	约 ¥3,820 万（17.3 万/m²）	合理成交目标区间	¥3,900–4,000 万
预计可达议价幅度	8%–10%	谈判筹码	一次性付款 / 大额首付

建议以一次性付款作议价筹码，首轮低锚后留两轮回旋；借去化周期与同类成交数据建立报价依据，避免在业主情绪高点接触。

16 持有成本与交易税费

持有成本与交易税费共同决定真实购入与持有支出，以下为估算口径，具体以官方核定为准。

年度持有成本	估算	交易税费（估算）	估算
物业管理费	约 ¥10.6 万	契税（二套 3%）	约 ¥117 万
车位月租 / 管理	约 ¥1.2 万	增值税（满 2 年）	免征
公共能耗 / 公摊	约 ¥1.0 万	个人所得税（核定）	约 ¥39 万
维护准备金	约 ¥3.0 万	中介 / 过户杂费	约 ¥45 万
持有合计 / 年	约 ¥15.8 万	税费合计（估）	约 ¥201 万

17 产权与合规核查（风险红线）

本资产命中 2 项需重点核查的风险红线，均附核查建议，建议签约前完成确认。

红线 ① · 抵押与资金链

该套不动产存在未结清抵押登记。需确认贷款余额、解押时间表，并通过资金监管账户安排，避免带押过户风险。留证编号 R-0871-01。

红线 ② · 车位权属未明

挂牌信息中车位为“使用权”表述，未见独立产权证。需核验车位是否可随房转让、是否计入总价，避免后续权属争议。留证编号 R-0871-02。

核查项	状态	说明
产权清晰度	未见异常	不动产权证已核验
司法查封	未见异常	公开记录未见查封
抵押登记	需核查	存在未结清抵押（红线①）
租约占用	未见异常	业主自住，无租约
车位权属	需核查	使用权表述待确认（红线②）

18 圈层与适配人群

社区以自住业主与创始人家庭为主，圈层稳定。结合产品特性，给出适配与不适配人群参考（脱敏，仅作结构性判断）。

入住结构	自住业主为主（约 76%）	圈层画像	创始人 / 高管家庭集中
适合人群	追求自住品质、长期持有	不适合人群	短期转手套利、纯租金回报

结论：景观资产顶级，价格与权属需谈拢

核心价值在于不可复制的深圳湾一线海景与大尺度横厅，产品力与物业品质扎实（物业费收缴率 98.6%、自住比例 76%），适合追求自住品质与长期持有的买家。

主要短板为流动性偏弱（L-Score 6.2、去化约 11 个月）与挂牌价高于估值区间上沿；同时存在抵押与车位权属两项红线，须在签约前解决。

建议：以 ¥3,900—4,000 万 为合理成交目标，借一次性付款议价；将解押安排与车位权属写入合同前置条件。如需现场复核与谈判支持，可咨询了解本套资产的本地行家。

本报告所示评级、价格判断、成交周期、估值区间与买前风险核查为 LREOS 豪宅仕独立信息咨询服务，与任何商业合作无关，利益关系全部公示。内容不构成投资建议、法律意见、税务意见、贷款承诺或法定资产评估。税费与持有成本为估算口径，正式交易前应重新核验产权、抵押、司法、税费、贷款资格、资金监管与交易条件。数据来源包括平台实勘、公开成交记录与第三方数据，截至生成日期有效。

本报告归注册账户所有，含购买者水印，仅供本人决策参考，禁止转载或外传。报告编号 LREOS-SZ-2026-00871。