

粵自貿區樓市系列

前海蛇口篇

從去年下半年廣東自貿區將獲批的消息傳出以來，「漲漲漲」幾乎成為自貿區樓市唯一的真實寫照，其中的前海蛇口片區由於靠近港澳，又曾為中國現代經濟實驗田，地緣與工業發展基礎令當地房價漲勢尤勁。粵自貿區範圍落定後的短短四個月內，當地房價漲了至少有10%至15%，最新開盤的項目均價每平米已上望7萬元（人民幣，下同），最高甚至達到20萬。而在新一輪政策暖風下，業內認為前海蛇口房價仍有極大的上升空間，極有潛力追趕本港。

大公報記者 毛麗娟 王一梅 魯朋瓚（文、圖）

剛剛過去的周末，在一系列樓市鬆綁政策及廣東自貿區掛牌利好刺激下，深圳迎來新一波推盤潮。其中，有自貿區概念、毗鄰前海的樓盤更是在資金的狂熱追捧下出現搶籌，寶安一主打前海自貿區概念的地鐵樓盤在上周六加推117套單位，售價每平米高達4萬至4.5萬元，較前期均價3.8萬元上漲10%左右。

一手房價三個月漲近2萬

地處自貿區範圍內的蛇口片區更是從去年底就迎來漲價潮。深圳中原統計，在2014年12月份，蛇口片區新房的均價為每平米5.26萬元；在當月底宣布蛇口劃入自貿區後，今年1月份，水灣壹玖玖廣場（一期）入市，每平米均價達到5.52萬元；到了2月份，蛇口片區高端盤招商雙璽的成交均價每平米達到7.1萬元。

4月21日廣東自貿區掛牌之後，深圳前海蛇口自貿區的房價更是「蹭蹭」上漲。當晚11點左右，位於蛇口片區內的招商雙璽項目突然通知向客戶：4月22日營銷中心一早開盤。該盤最貴單價每平米達到20萬元，每套總價平均4000萬元，而次日開盤當天全部賣光。隨後的官方數據顯示，該項目的3棟A座5001單位，建築面積共527平方米，單價高達20萬元每平方米，總價超過1億元。

人均收入達2.4萬美元

二手房市場也應聲漲起，記者走訪蛇口多個住宅小區發現，自被劃入廣東自貿區以來，二手房價格也上漲了至少10%至15%，而且業主惜售明顯，預計未來仍有一定的升值空間。中原地產花園城店陳經理介紹，在蛇口片區的花園城小區去年年底一套一百平米的住房價格為480萬左右，如今已經漲到540萬左右，漲近12.5%。他稱，自貿區的成立也帶旺了樓市的成交，深圳南山區中原地產僅僅在廣東自貿區掛牌後的第二天，單日佣金收入就達到226萬元。

由於靠近港澳，又曾為中國現代經濟實驗田，地緣與工業發展基礎讓前海蛇口顯得與眾不同。2014年末，深圳蛇口又搭上了前海的「順風車」，晉級廣東自貿區，區域迎來新的發展機遇。

中原地產的數據統計，與2010年8月即被國務院正式批覆的前海新區相比，蛇口房價從2010年8月到2015年3月從每平米2.4萬元上漲至4.3萬元，漲幅逾70%。而同期的前海新區均價更從每平米1.7萬元漲到了3.6萬元，漲幅1.1倍，遠超過深圳其他片區二手房價的漲幅。

中原地產深圳二級市場董事總經理王嘉雄甚至斷言，深圳蛇口及前海房價有追趕香港的潛力。他分析，從長期來看，自貿區擁有非常強的財富創造和積聚能力，能極大的提高人均收入和消費水平。舉例來說，與蛇口毗鄰的香港，始終堅守開放自由的貿易政策，已成為全球重要的貿易和金融中心，人均GDP達4萬美元，房價每平米高居於10萬港元以上。反觀深圳，在2014年人均收入約為2.4萬美元，而房價每平米僅在3.8萬元，仍存在極大的上升空間。

需求旺盛 土地資源有限

中原地產深圳研究中心總經理王飛表示，作為曾拉開改革開放序幕的地區，蛇口工業區雖然僅有10.85平方公里的佔地面積，但地處要衝，交通條件優越，而自貿區的設立，又為蛇口帶來了優厚的政策紅利，為其城市更新推波助瀾。持續湧入的資金、人口和資本會帶來區域內旺盛的土地成交、投資開發和高住需求。

而蛇口片區內土地資源及可售房源又是有限的，純宅地的出讓已經越來越稀少。在需求旺盛供給受限的情況下，王飛判斷，長期來看，如果政府改革創新的方向不變，宏觀經濟維持穩定，信貸政策沒有出現大幅度的回撤與停滯，則蛇口自貿區的房價仍有進一步的上升空間，甚或有補漲的需求。

戴德梁行華南區策略發展顧問部主管李偉認為，蛇口加入自貿區是錦上添花，是在高附加值的基礎上插了一個翅膀。「蛇口本身就是中國最早的自由貿易園區的雛形，是中國最早做出口加工區的，要素平台、跨境貸款、通關、旅遊等行業發展水平都已經走到了相當成熟的階段。在推動粵港澳深入合作上，政策的疊加可以讓自貿區房價更加有突破的空間。」

新盤均價逾七萬 料仍有上升空間
前海蛇口房價直追本港

賣家提價捂盤 買家忙入市

四年前入駐蛇口一套小兩房的業主李偉，本來打算以200萬元（人民幣，下同）的價格把房子賣掉，但隨著蛇口加入自貿區，他把房價提高到220萬，並且表示並不著急出售，如果行情看漲，可能繼續捂著。今年以來，和李偉有類似想法的業主不在少數。中原地產花園城店陳經理介紹，近期買房的人多，但業主惜售心理明顯加強，二手房已經供不應求。

同樣在蛇口有一套樓齡超過20年老房子的陳女士原本已經放盤，打算賣掉房子去福田或龍華區換一套大一點的房子，但現在她決定不賣了。陳女士的想法很簡單：自貿區對蛇口片區的房價肯定是利好消息，房價只會漲，以後說不定還有拆遷的可能性。

一邊是賣家惜售，另一邊卻是買家積極入市。記者現場了解到，在粵自貿區掛牌前後一段時間，蛇口和前海片區看房人數成倍增加，過去一個中介地舖周末只有十人左右看房，現在可以達到二十人。受此影響，蛇口C區雍雅灣分行的業務人員表示，自貿區消息傳出後放盤價升了5%至10%。

美聯地產蛇口B區業務人員也反映，目前蛇口B區的盤源報價普遍上漲了10%至15%，投資客看盤的數量上升，來自羅湖和福田的訪客佔了很大比重。記者綜合中原地產、美聯地產和58同城的成交數據發現，本月蛇口的二手住宅成交均價上升了5%至8%左右，片區漲幅高出全市的漲幅。

Q房網玫瑰園店李經理介紹，現在主要問題就是房源不夠和價格離譜。南海玫瑰園二期90平米左右的住房三月份開價500萬，僅僅一個月後漲至600萬，暫時是有價無市，所以也一直賣不出去。

樓盤漲價個例

樓盤名	面積(平方米)	2014年2月報價(萬元)	2015年1月報價(萬元)	增幅(%)
四海公寓	62	200	230	15
招商路北住宅樓	77	270	280	4
漢京峰景苑	58	250	280	11
海韻嘉園	62.25	260	280	8
愛榕園一期	56	210	230	10

▽中原地產花園城店貼出的房源表，各樓盤均價每平米5萬元以上



商業地產前景看俏

自廣東自貿區獲批以來，投資者的目光再度聚焦前海，當地潛力不可估量的商業地產更是備受關注。第一太平戴維斯華南區市場研究部主管何凌預測，隨著產業地產、商業地產的不斷增加，並伴隨貿易額上升、外貿流量增大，自貿區將迎來更多企業入駐。這將提高企業對前海商業地產的需求，從而推動租金上漲、物業增值，帶來產業、商業等新一輪樓宇經濟繁榮。他認為，前海將作為深圳另一新興商務中心崛起。

在前海「天時」與「地利」的兩大優勢下，大量企業匯聚而來。前海管理局的最新數據顯示，截至2015年3月底，前海入駐企業已超2.5萬家，港資背景企業1200家，前海運營的產業要素交易平台17家。企業的大量進駐使該區域商業地產的需求量大幅上升。

何凌指出，隨著大批商業用地的買賣成交以及各行業龍頭企業的入駐，前海的商業地產發展已經初現苗頭。自2013年7月26日前海啟動土地拍賣以來，至今已順利出讓18宗地。這些地塊按照協議都將在2018年前建成項目，大規模的辦公和商業供應撲面而來。同時，隨著大規模的企業入駐和產業園區的建立，還將帶來膨脹的商業地產需求和產業集群效應。同時，據前海管理局局長張備透露，2015年前海計劃再出讓8至10宗土地，且將加大對港企土地的出讓力度，近10宗土地中最好的5宗擬定向出讓港企。

根據第一太平戴維斯實地調查發現，目前前海區域的甲級寫字樓中，前海中心區首個商務綜合體「卓越·前海壹號」一期工程提前83天封頂，已經進入裝修，預計今年年底可以投入使用，二期工程已經進入施工準備階段。另外，除了江金融大廈已建成三分之二建築結構外，其他前海項目目前還處於建築的早期階段。媽灣大部分區域目前仍用作貨運港口，大部分歸招商局所有，預計會暫緩大規模性的開發。隨著眾多項目的相繼開工動工，周邊配套的逐步完善，前海的商業氣氛也會越來越濃，未來加速成為深圳新興的商務中心。

蛇口政策落地時間表

2010年8月	國務院正式批覆《前海深港現代服務業合作區總體發展規劃》，要求將前海建成粵港現代服務業創新合作示範區
2011年	深圳政府頒布《前海深港現代服務業合作區條例》等條例，將前海定位為「特區中的特區」。前海開發被納入「十二五」規劃綱要
2012年3月	國家發改委印發《深圳前海深港現代服務業合作區產業准入目錄》，涵蓋金融業、現代物流業、信息服務業、科技服務業等112條產業目錄
2014年12月29日	國務院公布粵自貿區最終範圍，除前海外，蛇口也「意外」入圍，兩者共同組成前海蛇口片區，成為粵自貿區三大片區之一
2015年4月27日	粵自貿區前海蛇口片區正式掛牌

▽位於深圳市望海路上的南海玫瑰園二期近期漲幅明顯



來源：中原地產

外國客需求大 租金回報可人

澳籍華人李先生去年12月份來深圳發展，他選擇了外國人比較多的蛇口片區居住，儘管對深圳的高消費有心理準備，但李先生還是被小兩房每月動輒5000元（人民幣，下同）的租金嚇到了。他表示，和澳洲部分熱點區域相比，深圳房價並不便宜。

美聯地產一家分行經理透露，由於人員的流動，往年年底都是深圳租房市場的傳統淡季，不僅租房需求減少，還有不少房屋也到期退租。但是，受自貿區影響，2014年蛇口片區的租房市場仍然火熱，很多快過期的租客都選擇繼續續租，以免退租後再租房時業主大提價。

中原地產花園城店陳經理介紹，去年小兩房基本上每月4500元可以租到，今年春節過後已漲到5000元。根據中聯地產統計數據顯示，2014年蛇口片區的房租均價

為每平米82元，比2013年增長12.33%，而今年房租又比2014年上漲了5%左右。

在蛇口從事第三產業的孫先生表示，蛇口是個比較特別的地方，深圳的大部分外國人都居住在這裡，他們租房需求很大，購房慾望卻很小，所以很多業主即使離開蛇口去其他片區買房，也會選擇出租自己的房子而不是出售，因為租金回報率還是不錯的。

據專司二手房租房業務的地產中介人員劉經理介紹，他自己服務了不少外國人租房，發現外國人與中國人的住房習慣很不一樣，他們不喜歡買房子把自己固定在一個城市，寧願花高價租房也不願意買房。「加上這批外國人多是外企公司的中高層管理者，都具備支付高房租的能力，從而支撐蛇口片區的房租一直處於較高水平。」



▲Q房網玫瑰園店