

樓市「預言帝」：買房須跟政策規劃

高收入人群匯聚 深圳灣樓價勢升

「我非常喜歡這個片區，每天晚上都要在深圳灣公園海濱長廊走上幾公里。」坐在記者面前的深港房地產專家、人稱樓市「預言帝」的羅振坤，毫不掩飾對深圳灣的喜愛。他提醒有意赴深圳置業的港人：「買房一定要跟着政策規劃、產業變遷走！」他認為：「深圳灣還有想像空間，待深圳歌劇院等文化藝術設施一一落地，這裏將是國際最宜居的片區之一，房產還有升值的可能。」

大公報記者 毛麗娟深圳報道

上個世紀八十年代末，羅振坤辭掉香港政府部門的工作，投入地產行業，最高峰時，他在香港擁有30多套房子，賺過很多錢，但也不可避免地在1997年亞洲金融風暴時虧過很多錢。憑藉過人的膽識和投資能力，羅振坤很快重新崛起，並因看好快速發展的深圳而積極轉戰深圳樓市。

2007年，深圳灣澳城花園的開發商邀請羅振坤加盟操盤該樓盤，無奈翌年遭遇全球金融海嘯，內地不少開發商現金流瀕臨斷裂，羅振坤果斷地將該樓盤售價從單價每平米2.8萬元（人民幣，下同）降到每平米1.5萬元，吸引大批購房者買入，開發商的現金流壓力迎刃而解、安然度過了金融危機。

「當年深圳灣有大片空地，很多大企業搶拍該片區的土地，有產業就會有人才，有人才生活就會有好的配套。」預見到深圳灣的巨大發展潛力，羅振坤自己也購置了澳城花園的大戶型，這套當年每平米僅1.5萬元的房子，如今均價已漲至每平米15萬元以上。他並把自己的大部分精力都放在了深圳，創業、社交、居住，儼然一個地地道道的深圳人。

資金若少 可選珠海中山

他直言，不要說港人，當年就連天天在深圳生活的福田、羅湖市民，很多都嫌

棄南山后海片區太遠，始終質疑為何該片區的新房可以賣得比別的片區貴，始終不相信這個地方的樓價可以比其他片區漲得更猛。

回顧過去20年，羅振坤說，閉着眼買房的時代結束了。投資始終是要訓練自己的高階思維方式，打破條條框框的束縛、批判性思考，以做出有益於自己的決策。他提醒後來的港人：「買房一定要跟着政策規劃、產業變遷走，20年前是羅湖、福田各領風騷，現在要看南山、寶安、光明，這些深圳西部地區都承載了高規格的規劃，未來將崛起越來越多的創新產業、科技龍頭，有好企業就會有拿股權、期權的高收入人群，高收入人群扎堆的地方，樓價能不漲嗎？」

他鼓勵後來的港人親身到深圳和大灣區走走，就會發現更多可參與的機會。港人要在深圳置業，如果資金足夠的話，他建議投資深圳灣。他指出，每平米十幾萬的房子有不少，可兼顧居住與投資，如果不是工作需要，不建議買在福田、羅湖；資金不多的話，也可以選擇在樓價更便宜的深圳其他片區或珠海、中山置業，不要因為嫌棄房子總會有的兩三個缺點而猶豫不定，只有「上車」了，以後才有機會



羅振坤表示，深圳灣仍有升值空間
受訪者提供

換到更好的。

上了車 才有機會換更好

港青張新良幾年前從加拿大留學歸來，在深圳南山一家金融科技企業工作，他這兩年都有在南山區看房。「我還年輕，對居住環境、居住品質也有一定要求，所以還是會努力，爭取在南山區買房。」張新良說。

「深圳的金融科技產業發展迅速，有完整的產業鏈，機會很多，這點是香港不具備的，而且現在薪酬也不比香港那邊給的低，所以我選擇來這邊多了解內地市場。」張新良表示，兩個城市離得很近，自己周末從深圳灣口岸回香港也很方便。他坦言，現在南山區的房子動輒千萬，確實不便宜了，但如果回香港買房，幾百萬也就只能買個屯門的「鐵房」。他想要在深圳選購一套小戶型，目前還在等待樓價調整到心理價位。

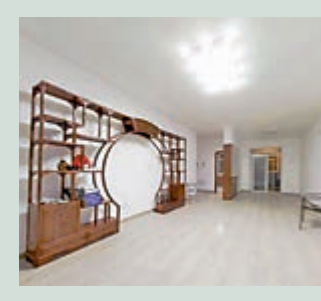


▲深圳灣樓市前景向好。圖為深圳灣豪宅翡翠海岸

深圳灣典型樓盤

- 華潤深圳灣悅府（一期）**
交樓時間 2017年
位 置 南山后海濱海大道3099號
售價（人民幣） 26.8706萬元/平米
性 質 住宅 產權年限 70年
- 恒裕深圳灣**
交樓時間 2023年
位 置 南山海岸城后海濱路
售價（人民幣） 約20萬元/平米
性 質 公寓 產權年限 50年
- 陽光帶海濱城（一期）**
交樓時間 2002年建造
位 置 南山科苑高新南環路18號
售價（人民幣） 14.6萬元/平米
性 質 住宅 產權年限 70年

毛麗娟整理



深圳灣1號廚房

優勢突出 樓價四年倍升

市場的追捧，資金的追捧、土地的稀缺、配套的完善，深圳灣豪宅片區早已成為深圳普通人心目中遙不可及的「夢」，動輒每平米20萬元（人民幣，下同）的樓價，注定只能是極少數人的遊戲。深港房地產專家羅振坤表示，近年來，隨着深圳灣樓盤基本開發完畢，該片區人氣逐漸增多，區域逐漸走向成熟，稀缺性與高價也隨之奠定了片區高端豪宅的地位。

優越的地理位置、「高、大、上」的產業規劃吸引了一波又一波的財富新貴聚集。2010年以來，深圳灣片區內幾乎所有的樓盤都翻了3至4倍。以寶能太古城為例，2011年時一套59平米的兩房售價是240萬元、每平米4萬元；目前已飆升至售價1121萬元，每平米19萬元，若業主一直持有到現在，增值數額達900萬元或近3.7倍。

在靠近深圳后海濱路海月地鐵站的曦灣天頤，2016年，一套85平米的4室2廳戶型，成交價是1050萬元，每平米約12.2萬元；到了2020年，10月新近掛出的一套87平米戶型售價是2480萬元，每平米約28.4萬元，短短4年時間，漲一倍有餘。

在羅振坤看來，該片區之所以成為深圳這幾年新晉的豪宅片區，主要是優勢太突出，在產業方面，該豪宅片區規劃有深圳灣超級總部基地，這是目前深圳規劃等級最高、最優質的總部基地，被視為展示粵港澳大灣區國際競爭力、影響力的「巔峰之作」。

樓盤新 品質高 炒家少

另一個優勢是片區樓盤很新，樓盤品質高端。深圳中原二級市場董事總經理王家雄分析，深圳灣片區以2009年之後的樓盤為主，片區按豪宅區規劃，樓盤建築標準較高，容積率低、園林景觀優美，大部分小區車位充足。戶型以大戶型為主，樓盤大多是逾100至200平米以上的

戶型，80至90平米的三居很少，總價高的結果是過濾掉了大部分的炒房客，保持了片區居住的純粹性。

不過，學校方面或仍是該區的短板。深圳灣九年一貫制學校此前落成後，該校硬件條件一流，希望打造以學生為中心的、國際化、現代化、信息化的创新型未來學校，但該校今年的首屆中考成績並不理想、幾乎在南山區墊底，引發不少質疑聲音，認為名校是需要積累的。



深圳灣1號私人泳池



漢森吉祥龍花園小檔案

地 址	科苑南路與工業七路交匯處
總 戶 數	554戶
戶 型	從89平米到258平米不等
產權年限	70年
容 積 率	4
綠 化 率	30%
物 業 費	5.5元人民幣/平米/月
物 業 公 司	華潤物業
周 邊 配 套	醫療：南山區蛇口人民醫院； 教育：深圳灣學校、育才三中、南山區外國語學校（高中部）； 購物：寶能allcity、保利文化廣場、海岸城

毛麗娟整理

深圳灣1號小檔案

地 址	后海中心區東濱路與科苑大道交匯處西北側	容 積 率	4.63
樓 棟 數	8棟（其中6棟為商務公寓）	綠 化 率	30%
總 戶 數	約300戶	物 業 公 司	仲量聯行物業管理有限公司
交 付 標 準	精裝	物 業 費	13.6元人民幣/平米/月（公寓）
產 權 年 限	50年	車 位	1570個
戶 型	從128平米至502平米不等	車 位 比	1：2
佔 地 面 積 與 建 築 面 積	46084平米/475000平米	配 套	教育：深圳灣學校、后海小學、北師大南山附中；醫院：南山區蛇口人民醫院；商業：深圳灣萬象城、海岸城

毛麗娟整理

深圳灣1號 陽台長15米 建私家空中泳池

樓盤精選

位於后海中心區東濱路與科苑大道交匯處西北側的深圳灣1號，坐擁深圳灣一線海景資源，也是港人過境深圳灣口岸後，從南側所能看到的首個豪宅項目。該樓盤是集辦公、居住、酒店、商業於一體的高端城市綜合體，已成為深圳灣標誌性建築群，並在T7樓座頂樓配建有直升機停機坪，為入住深圳灣1號的豪門新貴提供私人商務飛行航線定製服務。

深圳灣1號所處的后海灣填海區，被譽為深圳的「最美天際線」。周邊擁有發達的交通網絡，主要幹道「四縱三橫」，地鐵2號線和9號線經過該片區，區域內設有4個地鐵站，從北至南依



資料來源：貝殼找房

次為后海站、登良站、海月站、灣廈站，使得片區內的物業幾乎都成為地鐵口樓盤。

深圳灣1號由鵬瑞地產開發，共8棟主體建築組成。建築由紐約432 Park Avenue頂級豪宅建築師Rafael Vinoly設計，室內設計則邀請Yabu、Kelly Hoppen、AB、Haverkamp Interior Design

、李璋珉、梁志天、PAL等10多位知名設計師，打造了30多套樣板間。

該樓盤在戶型設計上有以下幾大特點：15米長超絕版陽台，打造私家空中泳池；V字形陽台能夠成角度地最大化景觀面，呈現一種迎向海景的態勢；4米極限層高，比住宅標準層高平均高出1.2米；深圳灣1號的客廳、餐廳、主臥，均採用2.4米極限寬幅、玻璃厚度為固定扇43.5毫米厚的中空夾膠玻璃作為立面外牆材質，提供了高安全、隔音、隔熱的優異性能。

深圳灣1號在T7棟還打造了高空雲端會所、深灣會會所，規劃面積約3000平米，可擁無限天海景觀，配置有時尚T台、特色餐飲、VIP俱樂部、空中音樂廳。深圳灣1號還於2013年5月引入國際酒店萊佛士酒店。