



高科企匯聚 人才遷入自住需求旺 寶中樓均價13萬 打造高端宜居片區

「寶中部分片區被劃入前海」消息網傳了3年，終於在今年9月的《全面深化前海深港現代服務業合作區改革開放方案》（以下簡稱《方案》）中變成現實，擴容後的前海將寶安中心區及大鵬灣片區23.32平方公里納入，令到市場對寶中片區樓盤再起憧憬。中介人士稱，寶中是先規劃後建設的，片區顏值高；周邊分布有高科技企業及總部企業，是綜合得分較高的居住片區，未來前景看好。在當前「房住不炒」的大背景下，二手房房價穩中有降，可談空間大，適合自住需求。

大公報記者 毛麗娟

寶安歷史源遠流長。東晉咸和六年（公元331），寶安縣建制，迄今已有1600多年。隨着寶安區逐漸躍升成為深圳新的高端製造業重鎮，2017年寶安國家高新技術企業數量超過南山，今年年初，寶安率先公布高新企業達5842家，較前年的4885家增長了20%，在全國各區中擁有國家高新技術企業數量最多。

位處深港穗黃金經濟走廊

寶安中心區位於深港穗黃金經濟走廊的重要節點，功能定位為：與前海組成深圳市城市雙中心，寶安的文化、總部經濟和體育中心，規劃建設目標為海濱特色現代化花園式城區。

中原地產一位置業經理表示，深圳十四五規劃後，以騰訊西移至大鵬灣為信號，越來越多的科技企業和科研單位入駐寶安，順豐、物美等龍頭企業正在不斷優化寶安產業布局，VIVO、融創大灣區、華潤雪花、易尚中心、亞太衛星等企業總部亦紛紛落戶寶安。這些企業將帶來大量的高新技術且高薪的人才，僅深圳「互聯網+未來科技城」（即騰訊大鵬灣「企鵝島」）建成後就將容納8萬至10萬高尖人才員工，料這些高收入群體都會將寶安中心區及臨近寶中的南山片區視為置業首選。

沿着寶安中心區歡樂港灣的灣區之光摩天輪向北走，寶中更有名的樓

盤鴻榮源·熙龍灣、天健時尚空間、泰華梧桐聚落、壹方中心、宏發領域依次分布。鏈家地產置業經理李家興透露，寶中是先規劃後建設的，因此沒有工業、製造業所需要的低矮廠房，環境按照高端居住住宅區打造，是個純住宅片區，周邊分布有高科技企業及總部企業，居住氛圍濃厚，居住體驗感佳。

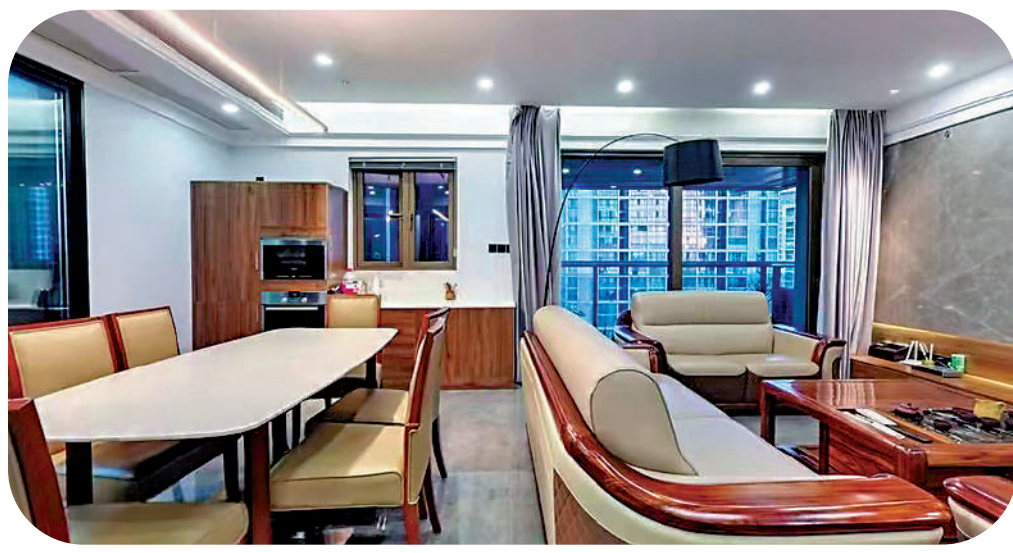
沿着濱海長廊華僑城開發的歡樂港灣向北走，十分鐘路程內，是地鐵寶安中站和寶華站，周邊分布有寶安區的區委區政府辦公樓以及寶安圖書館、寶安體育館、海濱廣場、深圳濱海演藝中心等優質公共設施，是片區居民學習、鍛煉的好去處。周邊生活配套方面，有大型商場壹方城購物中心、海雅繽紛城，學校有深圳濱海小學、寶安中學、海濱中學以及近年快速崛起的區域名校寶安中學。衣、食、住、行、教、醫等需求基本都可在2公里範圍內得到解決。

二手樓價穩中有降

中介人士認為，寶中片區發展成熟，居住氛圍濃，承接了前海合作區、大鵬灣企鵝島的居住需求，是綜合得分較高的居住片區。二手房房價穩中有降，可談空間大，適合自住需求。不過，李家興指出，對於剛需來說，寶中唯一的缺點是價格不便宜，多數樓盤的報價每平米在13萬元人民幣左右，要求購房者的首付能力強。

壹方中心玖譽	
開發商	鴻榮源集團
位置	地鐵1號線寶安中站、5號線寶華站交匯處
棟數	住宅5棟
戶數	912戶
物業費	7.7元人民幣/平米/月
車位比	1:1.6個
優勢	零距離接駁1號線寶安中站、小區樓下為壹方城購物中心、3公里範圍內學校、醫療、休閒設施充足

大公報記者毛麗娟製表



▲壹方中心玖譽148平米東南朝向的大4房戶型，其客廳寬廣。

壹方中心玖譽 與地鐵零距離接駁

城中之選

壹方中心玖譽從1號線寶安中站出來，與地鐵零距離接駁，小區密度適中，綠化率適中，樓齡低，車位充沛；小區樓下是鴻榮源地產打造的壹方城購物中心，為寶安中心區近年來人流最密集、生意最紅火的購物中心，此外，周邊學校、醫療、休閒配套齊全，居住舒適度整體較好。

壹方城購物中心為36萬平米多元主題體驗MALL，是深

圳規模最大、商業業態最為齊全的購物中心，首創「多元主題體驗」生活方式和全流程管家服務的運營理念，集萃兒童家庭、視聽盛宴、時尚運動、社交聚會、文化創意五大核心功能板塊。壹方中心玖譽就在壹方城購物中心上方，可謂寶中的「C位」。

業主急賣 劈價400萬成交

壹方中心玖譽小區由8棟塔樓組成，第1至5棟為住宅，其他為寫字樓、商務公寓。住宅區在售房源63套，其中，4居戶型在售房源最多，有30套。據介紹，4居戶型由145平米至220平米，戶型方正，而且是明衛、明廚、客廳朝南、全明格局，主臥朝南，也有52平米左右的客廳朝南的2居及95平米客廳朝南的3居。

小區周邊配套設施齊全，入學便利，3公里範圍內，幼兒園有溫莎雙語幼兒園；小學有濱海小學、寶安區海旺學校等；中學有海旺中學分校、寶安中學等。醫療配套方面，周邊有6家醫院。休閒配套方面，步行十分鐘就可走到歡樂港灣，體驗摩天輪風光。

目前，壹方中心玖譽的政府指導單價是每平米10.08萬元（人民幣，下同），但實際上業主報價多在每平米16萬元以上。鏈家地產寶安店一不願具名的置業經理告訴記者，「不要看業主的掛牌價，要看成交價，急賣的，很好砍價。」她透露，近期幫買家談價時，成功將該樓盤的一套150平米戶型的房子從2800萬元砍到2400萬元。



純大戶型社區 熙龍灣12年漲價6.2倍

靚盤惜售

熙龍灣有十多年歷史，為寶安中心區絕版純大戶型社區。戶型設計成南北朝向，戶戶朝陽，大部分採用雙陽台、雙露台、大尺度的戶型設計。有業主2009年購入274平米的單位，現已漲價逾6.2倍。

熙龍灣坐落在寶安中心區歡樂港灣旁邊。項目由N23和N10兩宗地塊組成。N10地塊總共1704戶，N23地塊一共有990戶，其中3房2廳2衛的面積是121至124平米，共232套；4房2廳2衛的面積是154至196平米，共390套；5房2廳2衛的面積是190至205平米，共226套；純複式（3廳）的面積是203至278平米，共116套；頂層複式（3廳）的面積是258至316平米，共26套。

熙龍灣2008年首次開盤時，高層售價每平米介乎1.4萬

至1.8萬元（人民幣，下同），複式均價每平米2.6萬元，第1棟至2棟別墅均價每平米3.6萬元，8號樓王均價每平米4萬元。目前，該樓盤政府指導單價是每平米10.08萬元，但業主實際報價每平米約16.5萬至20萬元。部分戶型景觀因可看海，報價也更高。

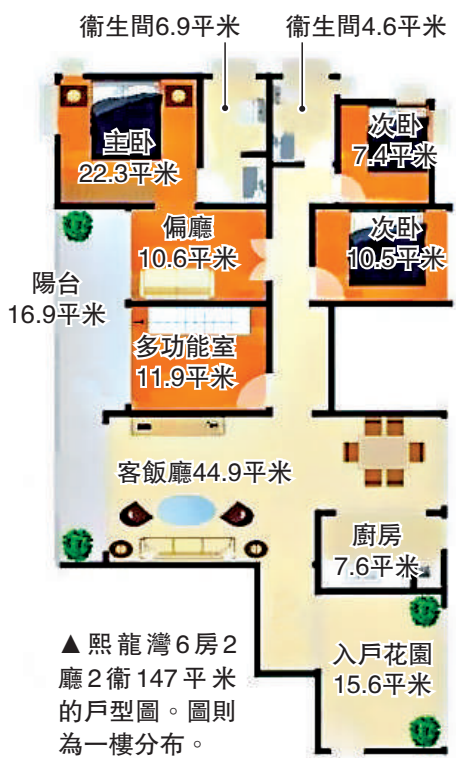
熙龍灣業主Tennis透露，2009年以總價550萬元購入的熙龍灣274平米的戶型，現在該戶型報價已經超過4000萬元，漲幅超過6.27倍。「由於我家位處高層，而且有海景，看得到歡樂港灣的摩天輪，因此不會輕易出售。」他直言。

鏈家地產寶安區店舖肖經理告訴記者，熙龍灣4棟1套169平米（套內面積135平米）、不看海的房子，按照政府指導價，總價是1705萬元，實際上業主報價2790萬元，然而價格可談。

熙龍灣

開發商	鴻榮源房地產開發
位置	寶安區新湖路與興華一路交匯處向南500米
棟數	8棟
戶數	2694戶
停車位	2867個
優勢	樓盤南邊相距400至500米為寶安中心區海灣，有遊艇俱樂部、大型生態濱海公園；西南面分布有博物館、圖書館、青少年宮、演藝中心等文化娛樂配套設施

大公報記者毛麗娟製表



天健時尚空間

開發商	深圳市天健房地產開發實業
位置	寶安中心區海秀路18號
棟數	4棟
戶數	568戶
停車位	2867個
優勢	位於核心商業地段，規劃有住宅、商業和幼兒園等功能區，沿街規劃有五星級酒店、高端寫字樓，距離5號線寶華站、1號線寶安中站、11號線寶安站500至800米

大公報記者毛麗娟製表

▼天健時尚空間60平米2房2廳戶型圖。



天健時尚近購物中心 首付210萬

配套齊全

如果港人計劃上車的同時壓力稍微小一些，又想入手寶中片區的二手房，可以考慮天健時尚空間，該樓盤共3棟，其中第2棟和第3棟住宅全部為平層90平米以下的1房至3房戶型，第1棟全部為複式戶型。面積從1房1廳的35平米到3房2廳的80平米不等。

天健時尚空間位於寶安中心區核心商業地段，規劃有住宅、商業和幼兒園等功能區，其中住宅部分全部規劃為90平米以下面積戶型。沿街規劃有80萬平米鴻榮源綜合體、8萬平米中興五星級酒店，20萬平米高端寫字樓。

小區距離地鐵5號線寶華站300米，距離1號線寶安中站500米，距離11號線寶安站800米，無論是到市區還是到機場都十分方便。小區臨街50米處就是壹方城購物中心。



▲天健時尚空間內部客廳



▲熙龍灣某戶型的客廳。