



工業園變身豪宅區 人才湧入置業需求增

蛇口發展迎新機 半新盤價格高企

蛇口工業區基礎工程在1979年7月8日破土動工，43年過去了，從早期居民以蛇口工業區員工、幹部為主，到發展成為國際化的花園社區，越來越多的高質素人才聚集蛇口、置業蛇口，令到蛇口成為深圳豪宅片區之一。鏈家地產蛇口片區置業經理劉樂樂透露，目前蛇口較新的樓盤每平米單價都在12萬元（人民幣，下同）以上，個別的每平米價格甚至超過20萬元（約為24.5萬港元）。

大公報記者 毛麗娟

佔地10.85平方公里的蛇口，位於深圳南頭半島東南部，東臨深圳灣，西依珠江口，與香港新界的元朗和流浮山隔海相望，是改革開放的排頭兵、試驗區，也是招商局全資開發的中國第一個外向型經濟開發區。

蛇口片區的多功能性，體現在產業、住宅、商業及碼頭等方面。蛇口早期的產業以工業、製造業為主，隨着深圳產業轉型升級，蛇口的產業逐漸轉向服務業、高科技產業。居住的人群也隨之而更換，由最早是工業區內的員工、幹部；後來的南山科技園讓越來越多的高收入人群來到蛇口買房，一大波企業創業者、外企高管及白領、金領在蛇口置業。

教育休閒配套完善

因上世紀80年代已開發建設的關係，鏈家地產蛇口片區置業經理劉樂樂告訴記者，區內不少住宅樓盤有30多年歷史，比較陳舊，較新的就是萬科蛇口公館、半島城邦、招商雍景灣、翡翠海岸、招商海月花園等，這些樓盤單價都在12萬元（人民幣，下同）以上，部分樓盤單價報價更在20萬以上。

「儘管蛇口的樓價不低，但仍然吸引了一部分改善型需求來蛇口置業，買樓人士一方面是看中蛇口幾年前被納入前海蛇口自貿片區的發展機會；另一方面是，蛇口發展非常成熟，無論是教育還是休閒方面的配套都很不錯，片區內有深圳八大中學之一的育才中學；此外是蛇口國際化程度高，國際化氛圍令到境外來深圳發展的人才也願意選擇居住在蛇口。」劉樂樂透露。

在《南山區「十四五」規劃綱要》中，南山區將加快建設新時代「3+3」戰略示範工程和蛇口國際海洋城、深圳灣文化走廊、南山創新大道

的三大示範工程。

規劃發展國際海洋城

其中，蛇口國際海洋城規劃佔地面積是13平方公里，可開發建設用地4.6平方公里，新增建築面積1000萬平方米以上，計劃推動「海洋+科技」融合，打造具有世界影響力的海洋科技創新中心。重點布局電子信息、海洋金融、生物醫藥、港口物流、文創旅遊等產業。蛇口國際海洋城的蛇口街道，既有濱海生態景觀，又有國際化人才集聚的優勢，目前正構築國際化濱海優質生活圈，打造國際化、智慧型社區。

「只有急賣的，價格的可談空間才大。」劉樂樂透露。她最近代理的一套招商雍景灣的89平方米房子，業主報價是1298萬元，由於急售，價格可談。「而2021年上半年，住宅單位還相對好賣，不少二手樓在高位成交，招商雍景灣一套52平方米的單位，成交價是725萬元、一套89平方米的單位，成交價是1600萬元。」劉樂樂說，業主當時的心態還是很穩。



▲「十四五」期間深圳將規劃發展蛇口國際海洋城，已開幕的蛇口郵輪母港是項目重要組成部分。



▲蛇口從工業區發展成為國際化的花園社區。

半島城邦綠化率高 在售盤源88套

頂級豪宅

半島城邦依託深圳蛇口15公里濱海步行帶，西臨蛇口漁港碼頭，北側依託蛇口山望海公園，東側與東角頭填海區相臨，靠近西部通道口岸用地，南側憑藉濱海步行長廊與深圳灣緊緊相連。鏈家地產蛇口片區置業經理何小姐指出，半島城邦海景戶每平米高於20萬元（人民幣，下同）。目前項目1、2、3期的指導價每平米介乎10.15萬至11.6萬元，但據悉，多數業主的報價都是政府指導價的雙倍。

半島城邦與招商雙雙時光道、新天鵝堡等同列深圳頂級豪宅第一梯隊。何小姐透露，以3期為例，前排1、2、3、4棟每平米單價在26萬至30萬之間，後排5、6、7棟的每平米單價也在20萬元起。2021年初，5棟一套87平米單位以1880萬元成交；同年3月，7棟一套小戶型也是1800萬元成交的。

半島城邦一共開發有四期，分別於2006年、2009年、2016年、2020年建成。目前有88套盤源在售，其中2房、3房、4房、5房的單位分別有27套、31套、25套、5套，面積從76平米到220平米不等，120平米為經典三房朝南戶型。

記者走訪發現，半島城邦小區密度適中，綠化率高，車位充足，居住的舒適度較好。小區周邊2公里內有5個地鐵站，距離2號線東角頭站大約600米。小區周邊教育資源豐富，3公里內共有55個幼兒園，包括半島一期幼兒園、半島二期幼兒園；小學、中學的數量也超過10個，有深圳南山外國語學校等。休閒娛樂方面，小區西面有深圳的文化地標海上世界、北面有花園城、東面可至海岸城及寶能all city，步行一千米可至蛇口市場。沿着海岸線向東，則是深圳近年最負盛名的深圳灣公園。

半島城邦（一期）

地址	蛇口金世紀路東側（南海玫瑰花園三期對面）
開發商	深圳南海益田置業
物業類型	普通住宅
竣工時間	2006年
總戶數	1014戶
地積比率	3.4倍
綠化率	44%
政府指導價	10.15萬元人民幣/平米
管理費	3.2元人民幣/平米/月
停車位	600個
物業公司	深圳市半島城邦花園物業管理



▲半島城邦一期84平米兩廳兩房戶型圖。

擁花園社區 招商雍景灣配套齊全宜居

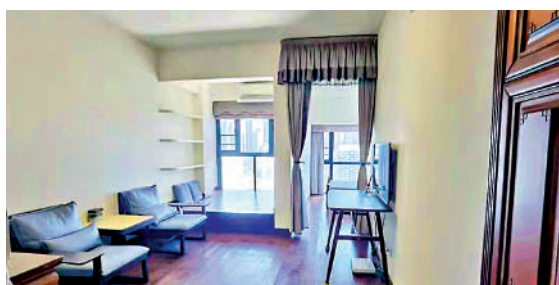
靚盤推薦

蛇口是深圳市老工業區，片區內的多數樓盤和基礎設施都由央企招商局開發，蛇口自貿區內的招商雍景灣，小區內有園林式花園社區、游泳池、兒童遊樂區等，社區居住舒適。小區的南邊就是招商局重點打造的太子灣郵輪母港，西邊是蛇口高科技企業園區蛇口網谷，片區內有2大商業中心，海上世界和花園城。目前，樓盤的政府指導價為每平米10.8萬元（人民幣，下同），而業主實際報價多在每平米13萬至15萬元之間。以一套63平米的小戶型計算，總價大概在800多萬元，首套房實際首付在240萬元左右。

招商雍景灣共7棟，算是周邊為數不多的次新樓盤之一。項目分二期開發，其中1、2、3、7棟是二期，其餘棟數為一期，小戶型套房集中在一期。小區的建築設計採用奇偶錯層設計，增加了房子的採光和通風，房子外立面採用深色材質，保養得不錯。小區戶型拓展面積多。小戶型有52平米的1房1廳，80到83平米的2房2廳，86到89平米的3房2廳，另89平米的4房2廳、136到143平米

的一本證4房戶型、138到175平米的雙本證（即一套房子有兩個房產證）4房戶型。總體特點是戶型越大的拓展面積越多，戶戶為客廳出陽台，採光通風好。

小區的優點是居住舒適，有園林式花園社區，樹木繁盛、綠化率高，樓間距大無遮擋，人車分流。小區內部有游泳池、兒童遊樂區、乒乓球場、會所、幼兒園，出小區西門就是四海公園，步行1公里左右可到地鐵2號線灣廈站。業主張女士告訴記者，自己入住招商雍景灣已經四年了，主要看中小區環境好，周邊有公園，休閒散步有去處。



▲招商雍景灣客廳布置。

招商雍景灣

地址	蛇口愛榕路與工業七路交匯處（四海公園東面，育才二中小南面）
開發商	深圳招商房地產有限公司
物業類型	公寓住宅
竣工時間	2012年
總戶數	1449戶
地積比率	2.6倍
綠化率	33%
政府指導價	10.8萬元人民幣/平米
業主實際報價	多在13萬至15萬元人民幣/平米
管理費	3.9元人民幣/平米/月
停車位	1248個
物業公司	深圳市招商其樂物業管理
周邊學校	蛇口育才教育集團育才二小



▲招商雍景灣63平米的兩房戶型圖。

高層望海景 蛇口公館103平米賣1200萬

戶戶向南

次新盤萬科蛇口公館雖然大部分戶型沒有海景，但小區為地鐵上蓋物業，旁邊就是地鐵2號線東角頭站，未來周邊還將建地鐵13號線，並臨近深圳歌劇院。

萬科蛇口公館是萬科上世紀80年代從蛇口走出、又回到蛇口的標誌性項目。項目共有5棟，分別為1A、1B、2、3、4棟。其中4棟為公寓，公寓產品均為70年產權，公寓的主力戶型為30至57平

米的1房、2房，售價從450萬至700萬元不等；其餘棟數為住宅，住宅的主力戶型為101至128平米的3房和4房，戶戶南向，高層可以看海景。目前該小區住宅產品的政府指導價為每平米10.3萬元（人民幣，下同），但業主實際報價每平米在12萬元左右。

鏈家地產蛇口片區置業顧問塗經理表示，萬科蛇口公館是次新盤，內外設施都比較新，但因為大部分戶型不能看海景，業主的報價也沒有高到離譜。以一套102平米的3房2廳戶型為例，低樓層、不能看海景，業主目前報價是1300萬。塗經理透露，近期賣出了一套103平米的高層單位，以1200萬價格成交，每平米單價相當於11.6萬元。

記者走訪發現，萬科蛇口公館小區有自帶商業，樓下就是麥當勞、便利店等；步行800米可以到蛇口市場，可以方便地買到各種果蔬、海鮮；往北走不到1公里就是海上世界商園，生活十分方便。小區周邊教育資源也算豐富，出小區大門右轉就是九年制的蛇口中小學，另外禧蕾幼兒園也在小區周邊500米以內。



萬科蛇口公館

地址	蛇口新街與灣廈路交匯
開發商	深圳市萬科南苑地產
竣工時間	2019年
總戶數	745戶
地積比率	7.3倍
政府指導價	10.3萬元人民幣/平米
停車位	1200個
物業公司	深圳市萬科物業服務