

寶安中心打造文化標桿 樓市價值躍升

坐擁一線海景 匯聚總部經濟 商業配套豐富

灣區置業

在粵港澳大灣區「黃金內灣」戰略加速推進的背景下，深圳前海—寶安中心區憑藉「灣區之眼」深圳書城灣區城、歡樂港灣摩天輪、濱海文化公園等超級文化地標，正形成以「文化+科技+金融」為核心的全球

標桿城市片區。記者走訪發現，該片區歡樂港灣、「灣區之眼」等四大核心地標周邊2公里內的樓市，呈現「文化賦能、產業驅動、交通互聯」的鮮明特徵，成為深港市民置業、擁抱雙城生活的重要載體，樓市價值大幅躍升。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



寶安區五盤位置



大公報製圖

◀寶安中心區規劃配套完善，文化地標林立，樓盤坐擁一線海景。

寶安中心區片區有各種文化和休閒娛樂地標，樓盤更坐擁一線海景。羅先生兩年前在片區買入一個兩房單位，「選擇住在這裏，主要是因為片區鄰近前海，附近也有不少上市企業，容易找到高端一點的崗位。」

布局高階智能製造業研發

作為工業大區，寶安的智能製造產業分布在稍微偏遠的地帶，但更高附加值的研發和試驗環節則布局在寶安中心區片區。該區以「五個新」戰略推動製造業高質量發展，2025年力爭實現工業總產值突破1.1萬億元（人民幣，下同），戰略性新興產業產值達1萬億元。

以人工智能產業為例，該區正在建設全市首個

智能機器人靈巧手產業專業園區，支持多模態靈巧操作技術迭代，打造具身機器人應用推廣高地。在低空經濟與空天產業方面，規劃建設深圳低空運營總部基地、燕羅低空試驗區，建設無人機和無人小車聯運低空智慧物流運營中心。在智能網聯汽車產業領域，推動燕羅智能網聯汽車產業園圍園運營，探索建立智能網聯汽車管理服務寶安分中心。

寶安中心區總部經濟集聚，已引進騰訊、紫荊文化、華為全球具身智能產業創新中心等13家總部企業。

有20年前在寶安中心區置業的市民告訴記者，「沒有想到片區發展如此之快，那時候周邊的房價只有幾千元一平米，很多人嫌離市區太遠，根本不願過來置業，但真正敢於在那時候買未來『預期」

的，已暴賺十幾倍。」

全球最大實體書城落戶

前海—寶安中心區集中布局有12大TOP級市政場館、9所學校、6個地鐵站、3所醫院及3個綜合商業體，形成「15分鐘生活圈」。

最近開業的「灣區之眼」深圳書城灣區城是全球最大的實體書城，該建築以「雙玉盤」為設計原型，採用「天圓地方」傳統美學理念，與相鄰的寶安區圖書館形成空間呼應，空中俯瞰呈現「雙眼」形態，吸引大量市民參觀。而周邊的灣區之聲（演藝中心）、灣區民俗館、寶安公共文化藝術中心（美術館、藝術館、博物館）等文化地標早已投入使用，成為片區居民的好去處。

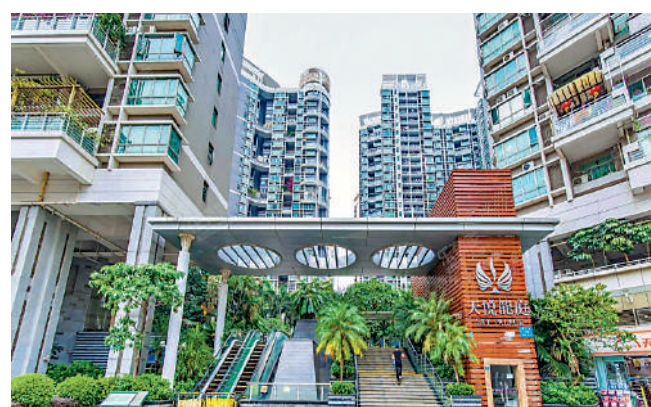
另外，片區商業配套豐富，由前海壹方城、歡樂港灣商業、HOP天地形成三大商業核心，年客流量超5000萬人次。

值得關注的是，目標於2035年全線通車的港深西部鐵路將為深港居民往返帶來通勤新選擇，香港洪水橋至前海的通行時間將縮短至15分鐘，這對想在前海—寶安中心區置業的港人來說是好消息。

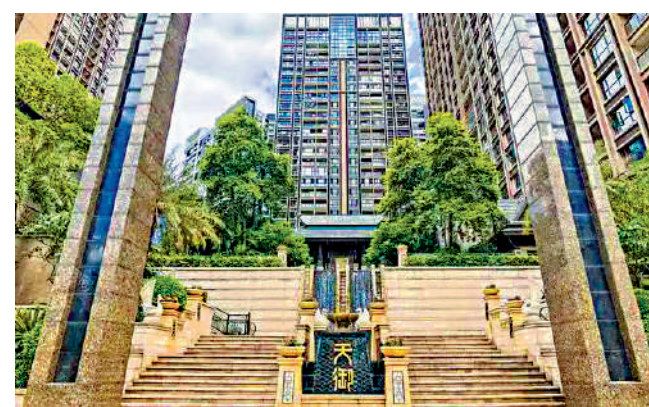
寶安中心區住宅以海景為核心競爭力，形成明顯價格梯隊。其中，歡樂港灣、海府一號作為片區標桿，每平米參考均價9.6萬元。在改善型市場方面，萬科未來之光每平米均價8.2萬元，73至125平米戶型佔比80%，買家中35%為科技企業創始人，約20%為金融行業從業者，主要看中濱海文化公園、演藝中心等配套。



◀金泓凱旋城以「院落式組合空間」為設計理念，綠化率35%。



◀天悅龍庭為寶安中心區首批高檔住宅，共分兩期發展。



◀天御豪庭由4幢30層高物業組成，戶型由四房至五房。

規模巨大 金泓凱旋城規模巨大，分兩期開發，共27幢塔樓，提供3013伙。項目以「院落式組合空間」為設計理念，融合濱海生態元素，綠化率35%，配套有11萬平米濕地園林、3.6萬平米主題花園及1200米商業街。項目主力戶型涵蓋79至218平米，間隔由兩房至四房。

據深圳中原地產數據，金泓凱旋城9月二手房每平米成交均價約8.55萬元（人民幣，下同），較2021年峰值回落13%。分戶型來看，79至84平米兩房戶，總價500萬至800萬元，投資者佔比約35%；102至143平米三房戶，總價800萬至1200萬元，成交佔比超過60%；145至218平米四房戶或以上，總價1000萬至2180萬元，買家多用於自住。

主打三房 雙露台設計

屋苑戶型以雙露台、南北通透為亮點。兩房戶朝南或東北向，適合小家庭或出租用途，但部分戶型存在對視問題；三房戶為主力戶型，實用率約85%，客廳與主人房均朝南，雙露台設計提升通風採光；四房戶南北通透，適合多孩家庭。

業主李女士表示：「三房戶型視野開闊，周邊配套齊全，孩子步行10分鐘就到學校。」不過，老化是樓盤面臨的考驗，項目一期建成近20年，外立面及公共設施出現老化。

中國指數研究院分析師指出，在前海擴容與寶安中心區升級的背景下，金泓凱旋城仍具備長期增值潛力，但需警惕樓齡導致的維護成本上升。

金泓凱旋城逾三千伙 實用率85%



▲金泓凱旋城面積102平米三房兩廳戶型圖。

金泓凱旋城			
地址	深圳寶安區新安一路20號		
發展商	屹海達實業	79平米：兩房兩廳	
佔地面積	10.75萬平米	熱門戶型	102平米：三房兩廳
建築面積	51.14萬平米		145平米：四房兩廳
單位量	3013伙	每平米均價	8.55萬元人民幣

綠化充足 作為寶安中心區首批高檔住宅項目，天悅龍庭憑藉其區位優勢、高綠化率及戶型多樣性，長期佔據深圳西部樓市焦點。項目以現代典雅為建築風格，分兩期開發，由9幢28層高住宅組成，共提供1234伙，主力戶型涵蓋兩房至五房。項目設有2萬平米中央園林、室內外雙泳池、羽毛球場及兒童遊樂設施，綠化率達51%。

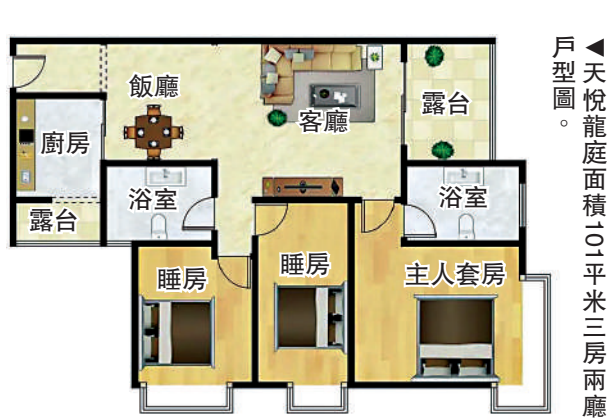
據房天下最新數據，天悅龍庭二手房成交每平米均價約9.15萬元（人民幣，下同），按月漲0.69%。72至93平米兩房戶，總價500萬至800萬元，適合小家庭或投資出租；101至115平米三房戶，樓價由800萬至1000萬元，成交佔比超50%；128至155平米四房戶及以上，二手價1000萬至1500萬元，買家以自住為主，由於總價較高，流動性較低。業內人士指出，價格分化主要受戶型、樓層及學位影響，但樓齡老化導致整體升幅低於寶安中心區均價。

該小區法拍房市場亦現活躍跡象，2025年8月一套143平米四房戶以1470萬元成交。

自置商業街 就近購物中心

天悅龍庭位處教育、交通與商業的黃金三角。教育資源方面，社區對口濱海小學及寶安中心區N5中學，屬寶安區第二梯隊學區，需提前3年購置房產以確保入學資格。交通網絡便利，屋苑距離地鐵1號線寶安中心站及寶體站均約500米，30分鐘直達南山科技園；商業配套方面，項目自帶商業街，5分鐘步行至壹方城購物中心、天虹商場。

天悅龍庭擁區位優勢 間隔多元化



▲天悅龍庭面積101平米三房兩廳戶型圖。

天悅龍庭			
地址	深圳寶安區雅蘭路19號		
發展商	龍光房地產	72平米：兩房兩廳	
佔地面積	5.18萬平米	熱門戶型	101平米：三房兩廳
建築面積	17.1萬平米		128平米：四房兩廳
單位量	1234伙	每平米均價	9.15萬元人民幣

安靜舒適 天御豪庭於2013年竣工，由4幢30層高物業，提供318個單位，兩梯兩戶，主力四房至五房大戶型，面積162至233平米。「選擇這裏是因為它的純粹性。」業主陳先生表示，屋苑沒有小戶型，鄰居多是企業高管、金融從業者，社區氛圍安靜且私密。

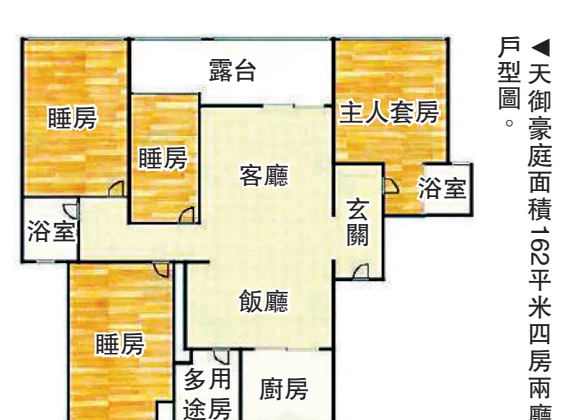
據貝殼網數據，9月天御豪庭二手房掛牌每平米均價約12.91萬元（人民幣，下同），按月跌2.2%，按年升3.5%。具體來看，162至167平米四房戶，總價1800萬至2000萬元（約1962萬至2180萬港元），適合自住投資；179平米四房戶，總價1920萬至2050萬元，近半年僅錄一宗成交，稀缺性凸顯；233平米樓王五房戶，總價2200萬至2400萬元，為片區高端需求提供選擇。

租金回報2.8厘 宜長線持有

「相比前海、深圳灣動輒每平米逾20萬元的豪宅，天御豪庭的性價比在於其配套的成熟度。」中原地產寶安片區嚴姓置業經理指出，該盤租金回報率約2.8%，適合長期持有。

天御豪庭以南北通透、高實用率為賣點。如162平米四房戶，雙套間設計，雙露台開間達5.7至7.2米，改造後實用率超90%；179平米四房戶，客廳開間7.4米，飯廳露台8.7米，空間尺度媲美別墅；233平米五房戶，7.6米寬廳連接8.7米雙露台，主人套房帶獨立衣帽間。業主李女士表示：「167平米的戶型最受歡迎，雙龍抱珠布局讓動靜分區更合理。」

天御豪庭全數大戶 入場費近二千萬



▲天御豪庭面積162平米四房兩廳戶型圖。

天御豪庭			
地址	深圳寶安區新湖路與創業路交匯處		
發展商	深圳榕江實業	162平米：四房兩廳	
佔地面積	1.46萬平米	熱門戶型	179平米：四房兩廳
建築面積	6.62萬平米		233平米：五房兩廳
單位量	310伙	每平米均價	12.91萬元人民幣