

# 深圳樓市回暖提速 頂級豪宅熱賣

## 總價半億元以上成交冠全國 不乏90後買家

### 灣區置業

4月底深圳發布樓市新政後，豪宅市場急速升溫。5月23日，中信城開·信悅灣推78伙，總價5000萬元（人民幣，下同）起，半小時售罄；觀潮府推出40伙闊景大宅，每平米均價超14萬元，同樣即日沽清。深圳貝殼研究院數據統計，5月深圳1000萬元以上二手房成交佔比為7.1%，按月擴大1.2個百分點。

業內人士認為，深圳豪宅市場的這輪獨立行情是由政策寬鬆、資產荒、供應稀缺等多重因素驅動，在供不應求的市場格局下有望持續。同時，豪宅成交大增也釋放出樓市回暖的積極信號，有助鞏固市場信心。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



### 深圳三盤位置



◀深圳豪宅成交大增，有助鞏固市場信心。

4月29日深圳發布樓市新政，對福田、南山、寶安新安街道三大核心區定向鬆綁限購，同步大幅提升公積金貸款額度。新政滿月，深圳豪宅市場屢錄高價成交，中信城開·信悅灣一個519平米頂樓複式戶，備案每平米均價達39.86萬元，總價超2億元，一舉打破內地住宅備案價格新高。該盤第一季度網簽金額65.5億元，位列全國單盤銷售額冠軍。

### 核心區土地有限 新盤罕有

深圳豪宅持續受買家追捧。克而瑞研究數據顯示，今年首4個月，深圳總價5000萬元以上的高端住宅成交共162伙，是2025年全年的18倍，成交規模高居全國首位，每平米均價達20.5萬元，超越北京、上海、廣州。億元級超級豪宅方面，全國今

年首4個月共網簽39伙，深圳獨佔15伙，已遠超歷年全年成交。

第一太平戴維斯華南區董事總經理吳睿表示，這些數據背後不是簡單的政策刺激，而是資產定價錨點的遷移。「深圳可開發土地有限，核心區（福田CBD、深圳灣、蛇口）的可開發用地已基本枯竭，多年只有很少新盤供應。近期開售的豪宅多為絕版地塊（如中信城開·信悅灣、中海·深灣玖序），這種稀缺性具有跨周期屬性，而且項目地積比率比過去低，產品實現了全面迭代。」

「深圳缺的從來不是購買力，而是優質資產。」深圳中原研究中心高級研究員鄭少偉一語道破本質。過去十餘年政策限制下，深圳真正的頂級豪宅供應極度稀缺，如今閘門一開，積壓的改善與

投資需求集中釋放。

這輪豪宅行情的買家背景，與傳統認知截然不同。華潤置地相關負責人透露，約七成客戶為「90後」，甚至不乏「95後」創一代，客戶高度集中在芯片、人工智能、跨境電商等前沿產業，多為企業創始人、核心高管或技術合夥人。樂有家研究中心數據顯示，截至2025年末，深圳千萬元以上豪宅成交客群中，「90後」佔比已達31%。

### 科技新貴既要資產也要情緒價值

吳睿分析，深圳樓市的需求側出現明顯的代際更替現象。90後、95後科技新貴的財富積累模式與傳統實業老闆完全不同，他們的財富來自全球科技創新熱潮下的股權增值、期權兌現，具有爆發性

強、流動性高的特徵，他們既要資產價值也看情緒價值，比較願意為核心地段新豪宅產品買單。吳睿認為，以年輕科技新貴為代表的增量，讓需求側步入新周期。「這批年輕人並非為買而買，而是需要匹配其社交圈層、子女教育、提供情緒價值的居住載體。」

深圳以外的購買力同樣洶湧。新政允許持居住證可在核心區購房，相當於向全國持證人群發放購房入場券。近期，不少香港、長沙、東北等地客戶憑居住證進入深圳樓市。「這背後是政策套利與資產套利的雙重驅動。對港客而言，隨着近一年香港樓價回升，深港豪宅價差明顯，加上大灣區融合發展的趨勢，跨市場套利機會出現。」吳睿判斷，港人購置深圳核心區房產的熱情仍會維持。

## 觀潮府供應616伙 面向海景

### 臨海豪宅

觀潮府位於寶安中心區，共11幢住宅，樓高22至24層，提供616個單位，包括143至333平米四房大單位，以及488平米頂層複式戶型。項目地積比率僅3.4倍，兩梯兩戶或三梯三戶專梯入戶設計。樓盤於4月26日推售220伙，折後總價1838萬元（人民幣，下同）起，每平米均價超過13萬元，首日去化率約95%，銷售額突破60億元。據悉，首批單位將在2028年上半年豪華交房。

### 受惠前海擴區紅利 人才進駐

記者走訪發現，觀潮府距離海岸線僅約200至300米，是寶安中心區近五年唯一臨海新盤，東南面向歡樂港灣摩天輪、前海三灣天際線，部分戶型享270度

環幕海景。觀潮府承接前海擴區紅利，未來將導入8萬至10萬高端科創人才，資產保值性較強。自帶約1.83萬平米萬象社區商業，步行可達壹方城、萬象前海等頂級商圈。

銷售人員介紹，觀潮府首批單位開售後，143至188平米戶型已售罄。5月23日次輪發售，推出198至257平米純板樓戶型，約九四折發售，目前在售僅剩258至330平米少量戶型，折後總價約3279萬至5038萬元。

不過，要注意的是，項目四周均被主幹道包圍，車流擁堵，噪音干擾是難以避免的。

### 觀潮府

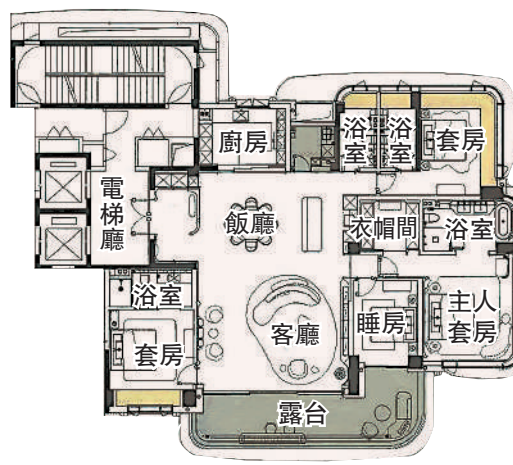
地址	深圳寶安區甲岸南路與金科路交匯處西南側
發展商	華潤置地、招商蛇口
佔地面積	4.25萬平米
建築面積	14.5萬平米
單位量	616伙
熱門戶型	143平米：四房兩廳 257平米：四房兩廳 333平米：四房兩廳
每平米均價	11.3萬至18.3萬元人民幣



▲觀潮府首批將於2028年上半年交付。



▲觀潮府是寶安中心區近五年唯一臨海新盤。



▲觀潮府257平米四房兩廳戶型圖。



▲招商海晏府僅提供151伙，單位坐擁一線臨海瞰海景觀。

## 海晏府入場費近一千萬 明年底交樓

### 配套成熟

招商海晏府坐落於深圳前海桂灣片區最北端，北側以雙界河為天然界限，與寶安中心區隔河相望，同時享受前海金融CBD的發展潛力與寶安中心成熟的配套資源；南側緊鄰前海商務核心區，坐擁一線臨海瞰海景觀，北向直面雙界河水岸風光，西北向遠眺歡樂港灣摩天輪及前海灣海景，形成「河景+海景」雙重景觀資源。

項目由3幢23層高住宅組成，總規劃151伙。小區帶有會所、私人宴會廳、無邊際泳池、瑜珈房、洗車服務等。項目於4月19日開盤，推出151個單位，戶型包括139至194平米四房兩廳，備案每平米均價12.34萬至16.11萬元（人民幣，下同），總價介乎1710萬至3123萬元（約1980萬至3620萬港元），當日去化率約九成，預期2027年12月帶精裝交房。

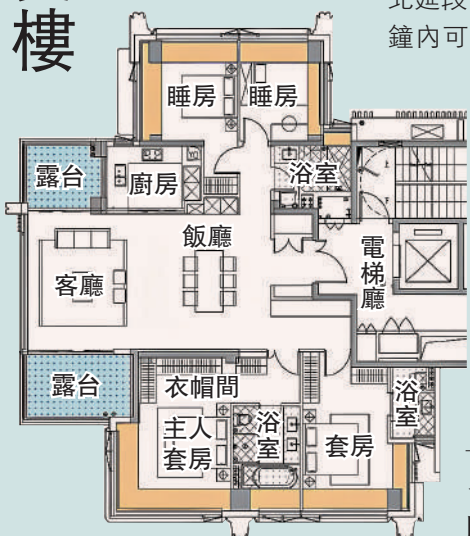
有入手該豪宅的90後業主告訴記者，主要看中樓盤的區域位置，樓盤所處片區是前海深港國際金融城的核心承載區，是對標紐約曼哈頓、倫敦金融城的世界級金融CBD。周邊有300多家金融機構，其中外資和港資佔比約25%。而他自己又是留學歸來的金融科技從業者，在此置業，也方便未來拓展職業機會。

### 交通便利 三條地鐵線交匯

項目交通網絡立體便捷，距離地鐵1號、5號、11號線三線交匯的前海灣站約500米，1站至寶中，7站至福田。未來還將接入穗莞深城際線及規劃中的港深西部鐵路，通過前海國際樞紐中心實現「軌道上的都市圈」。緊鄰夢海大道與怡海大道等城市主幹道，通過龍瀾大道北延段可快速進入市區，30分鐘內可達福田中心區、南山科技園等核心區域。

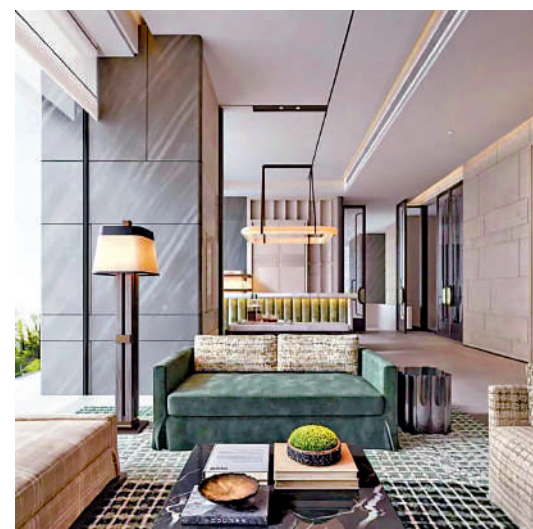
招商海晏府距離山姆會員旗艦店約一公里，附近還有龍海商業廣場、華潤前海萬象城、前海壹方匯、卓越INTOWN購物中心等成熟商業體，滿足居民日常購物需求。

▲招商海晏府194平米四房兩廳戶型圖。

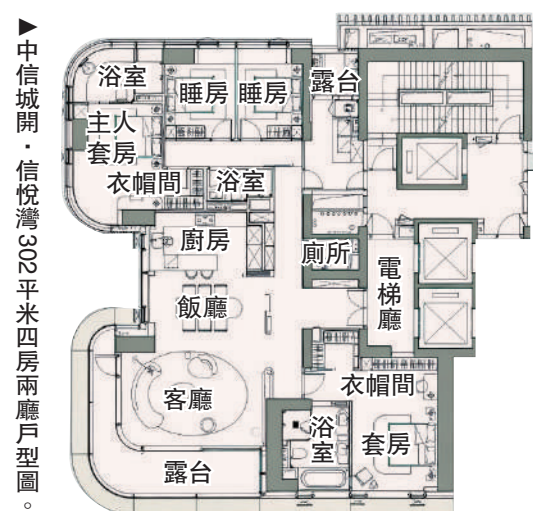


### 招商海晏府

地址	深圳南山區前海桂灣區桂灣一號南面夢海大道西面
發展商	招商地產
佔地面積	8287平米
建築面積	2.56萬平米
單位量	151伙
熱門戶型	139平米：四房兩廳 176平米：四房兩廳 194平米：四房兩廳
每平米均價	12.34萬至16.11萬元人民幣



▲中信城開·信悅灣主力戶型為211至510平米環幕海景大宅。



▲中信城開·信悅灣211平米四房兩廳戶型圖。

## 信悅灣受捧 次輪78伙半小時沽清

### 銷情理想

中信城開·信悅灣位於深圳灣東角頭——深圳灣海岸線最後一幅一線臨海純住宅用地，規劃為5幢超高層住宅，僅提供407伙，主力戶型為211至510平米環幕海景大宅。項目雄踞深圳灣超級總部基地、後海總部基地、蛇口國際海洋城及深圳灣文化走廊四大核心交匯處，三面向海，西倚蛇口公園、東眺深圳灣大橋與香港天際線，不可再生的土地天賦構成其核心價值底座。

中信城開·信悅灣去年12月首次開售，推出56伙，平均價約8436萬元，最終錄得成交額突破100億元。該盤於5月23日次輪銷售78伙，為面積302平米海景大平層，半小時售罄，延續火爆態勢。項目備案每平米均價約24.44萬元（人民幣，下同），總價5100萬元起。其中，頂樓複式戶總價高達2億元，每平米均價近40萬元。該盤目前尚餘211至218平米及510平米戶型。

### 270度無柱轉角廳 家家望海

發展商聯手Farrells、CCD等國際團隊，打造華南首創精工鑄鋁曲面外立面，首層抬升約20米，最大樓距約85米；室內270度無柱轉角廳設計，實現「家家有海、戶戶觀景」，並配置抗風阻尼系統與

中央淨水等隱形科技。

另外，項目一路之隔為普利茲克獎得主讓·努維爾（Jean Nouvel）設計的深圳歌劇院（在建中，深圳「新十大文化設施」之首），居所與藝術共構世界級城市封面。



### 中信城開·信悅灣

地址	深圳南山區望海路與後海濱路交匯處東北側
發展商	中信城開投資
佔地面積	4.4萬平米
建築面積	31.6萬平米
單位量	407伙
熱門戶型	211平米：四房兩廳 302平米：四房兩廳 370平米：四房兩廳
每平米均價	24.44萬元人民幣