

前海媽灣錦尚公館

面向港人 打造國際化智慧新城



◆公寓效果圖。



◆公寓效果圖。

作為深港合作重要平台，前海的樓市向來吸引港人的目光。由於前海住宅比例較低，商務公寓頗受關注，而近來前海媽灣片區面世的「錦尚公館」則是一大熱點。

項目所在片區定位為前海深港國際服務城，着力吸引港人港企，未來連接港深西部快軌，亦將側重為港人提供對應的教育醫療配套。

立足媽灣核心區域 重點吸引港人港企

據悉，該項目的開發商前海蛇口自貿投資發展有限公司為招商局集團與前海管理局共同投資成立，主要負責統籌開發媽灣2.9平方公里土地。前海蛇口自貿投資發展有限公司總經理徐榮總表示，片區定位為前海深港國際服務城，為前海規劃的「兩城六區一園一場六鎮雙港」中的「兩城」之一，將建設約600萬㎡的智慧新城，是深圳當前單一主體開發、單一規模最大的區域綜合項目，幾乎佔據了媽灣片區近半的土地，規模相當於2個中環、1個福田CBD、2/5個陸家嘴。

未來這裏將匯聚全球頂尖的供應鏈企業，打造國際免稅城、港澳碼頭，港味十足。

他表示，香港北部都會區規劃出台，片區與香港有了更大的合作潛力，港深西部鐵路以及港珠澳大橋北延段均由此經過，片區與香港對岸的洪水橋聯合成為珠江東岸交通走廊的門戶樞紐，也可以共同成為深港都會區現代服務業



◆現場參觀項目。

的雙中心。目前片區內已經啟動包括深港商貿物流小鎮等多個深港合作項目，利豐、嘉里等知名港企進駐。為了吸引更多港人港企進駐，片區致力於營造更加國際化的城市環境，並在社區生活教育醫療等方面，加強配套。

核心地段的稀缺高端產品是當下樓市投資的熱門選擇。對於港人而言，錦尚公館位於前海三大灣的核心區域，優勢突出。

在地理位置方面，錦尚公館具體位於媽灣片區夢海大道與前灣河西街的交通匯處。其中，夢海大道是連接媽灣片區和前灣片區的重要紐帶，成為繼聽海大道後，前海又一條貫穿媽灣、前灣、桂灣三片區和寶安中心區的南北向主幹道。項目臨近的前灣河橋段作為夢海大道的重要組成部分，由法國著名建築師馬克米姆拉姆和東南大學建築設計研究院聯合設計，融合了前海綠化空間和水廊道的城市景觀特質，打造富有「前海水城」風格的城市地標。

據悉，錦尚公館共計167套可售房源，戶型產品以約78、115㎡的2-3房為主，搭配少量約162㎡大3房戶型，售價為每平方米約9.79萬元，精裝修交付。

超低容積率 景觀資源優勢突出

交通方面，區域範圍內已通車的地鐵有1、5、9、11號線等多條線路，納入規劃的還有15、21、27號線等，此外，穗莞深城際延長線、深惠城際、深珠城際等城際線也相繼規劃建設，可以實現深圳市域及灣區城市緊密相連。

在業內人士看來，錦尚公館是一個特色突出的商務公寓，但一點都不「商務」，反而體現了較強的居住屬性。項目致力於打造為建築低密與公園城景、濱水資源與寬闊視距兼具的高品質居家社區，總高10層，容積率僅2.33，每個單元僅約40戶。

優美的景觀是錦尚公館的一大特色，項目緊臨前海石公



◆交通配套圖。

園，包括了環前海灣約4.3平方公里的公共開放空間，項目臨近的是前海石公園一期前灣河水廊道，將結合兩岸打造為寬約200多米的開放式公園。除此之外，社區西南側約100米是自南山公園通往濱海的絲路長廊城市中央綠軸公園，社區東南側為約4500㎡高標準公園。

為放大臨河、臨公園的景觀資源優勢，戶型設計了寬景大陽台。比如建築面積約78㎡A1戶型，擁有約6米寬的景觀陽台，採光面大，全明空間，通風採光性好。這在市場上，也具備一定的競爭優勢。



◆展廳室外。

沿襲蛇口成功經驗 統一開發運營

據悉，前海媽灣片區2.9平方公里土地的開發建設，涉及前海合作區7個城市開發單元，總建築面積約600萬平方米，由深圳前海蛇口自貿投資公司主導。該公司是深圳市政府和招商局集團全面戰略合作的核心平台，承載着探索企業化管理、市場化運作的模式，將借鑒招商蛇口40多年蛇口開發經驗，對媽灣2.9平方公里土地統籌規劃、建設、運營，在城市新中心前海再造一座城。

這種統一規劃、建設、運營的模式，在深圳早有成功案例，例如招商蛇口模式、華僑城模式。

根據相關規劃，片區將以「理想城市典範，智慧城市標桿」為目標，將依託得天獨厚的自然環境，全新塑造與往不同的未來媽灣，打造未來濱海城市、未來活力城市和未來智慧城市。

在打造未來濱海城市方面，媽灣將打造建築臨水、遊艇到港，將城市生活與海相鄰，將



◆展廳室內局部。

集「灣島港城」元素於一體，建立濱海文化地，打造國際濱海活力城區。

打造未來活力城市方面，媽灣將打造科技、體驗、跨界等多元素城市首店，滿足一站式活力街區需求，成為國際化與地域文化相結合的生活、工作、消費一站式目的地。

打造未來智慧城市方面，媽灣將成為以城市管理、能源、交通、全系統搭建的一體化智慧城市，「感知人的需求」「實現人的需求」，保障人們的智慧健康生活。

跨海通道年底開通 打造立體城市系統

前海片區的交通配套也備受關注，隨着深圳首條跨海隧道——媽灣跨海通道的建設，未來深圳西部港區的貨櫃車將不再穿越前海城區，直接經跨海通道駛往沿江高速，片區面貌和城市景觀環境將得到改善。

據悉，媽灣跨海通道工程途經前海媽灣及寶安大鵬灣兩區域，全長約8.05公里，是深圳首條跨海隧道工程，是粵港澳大灣區，「交通強國」示範工程代表之一，通道預計在2023年底貫通。建成後，對於完善「特區中的特區」前海外部路網結構，連接南山港區的疏港貨運交通，促進粵港澳大灣區交通互聯互通具有重要作用。

前海蛇口自貿投資方面表示，根據深港國際服務城的規劃，片區未來還將打造高效便捷的立體城市系統，在地下層以軌道開發為主，地面層以高效機動交通為主，此外，人行活動將抬至地上層，配合公園綠廊和景觀水系，打造城市活力基面。

此外，片區還將圍繞軌道交通站點聽海路車站、媽灣北站、前保站及媽灣站設置服務片區的商業功能聚集區打造10MIN城市核，圍繞7個核心公交首末站設置的滿足日常生活服務需求的社區服務組團打造5MIN微樞紐，同時依託自動駕駛的極致便利入戶式社區服務站點打造1MIN便民服務站。未來，片區可以實現10分鐘坐地鐵，5分鐘可乘公交，並實現戶外運動、兒童托管、老年照料等社區服務。

◆現場活動圖片。



示，該項目用地面積80.9萬平方米，總建築面積200萬平方米，計劃總投資達370億元。首期開發地塊中包括會議中心、酒店、科技展覽館、數據及智慧控制中心、學校教育設施等，根據估算，該項目最終可容納8至10萬名員工，並在建成後對所有市民開放。



◆展廳室內洽談區。



◆展廳室內首層。



◆展廳二層。

背山面海 前海媽灣宜居宜業

媽灣佔地面積約6平方公里，擁有鮮明的地理特色，片區背山面海，270度海景，在前海三灣中佔地大，容積率相對低，擁有「山、海、林、城、島、港、灣、河」資源優勢，也被視為最為宜居的片區。

主要配套方面，項目周邊的配套已經逐步完善，教育方面，蒼同學校以及哈羅國際兩所知名國際學校已經進駐。人文方面，深圳市「新時代十大文化設施」之一的中國國家博物館、深圳館目前正在推進建設中，預計2025年建成運營，將打造集文博功能、科學技術和建築藝術為一體的公共文化設施。

目前片區對港人港企的吸引力也在加強，片

區內深港商貿物流小鎮已經啟動，利豐供應鏈、嘉里大通物流、中外運物流、中免集團、中電港技術、崇好科技、銀迅科技等知名企業簽約入駐。下一步，小鎮還將加快推進香港風情街、香港商品展銷中心等項目建設，重點引進香港本土知名品牌，通過前海拓展內地市場，打造成「港風港韻最足、服務標準最好、企業效益最高」的深港合作示範標桿項目。此外，深圳免稅、全球購體驗店已於去年開業，首創「線上平台+線下體驗+現場提貨」的全新商業模式，港人可以便利地在此買到港貨。

此外，項目還與騰訊全球總部——「互聯網+」未來科技城對望。寶安區發改局的資料顯