



寶安中心區借助其優越的地理位置，強大的政策支持，以及不斷升級的配套規劃，成為了深圳樓市的「一匹黑馬」，近年因大空港片區規劃，迅速崛起成為深圳新豪宅區，片區內不少小區單價已是每平米十逾萬元（人民幣，下同）。

「前海價值共同體」提供了更堅實的條件，與此同時，前海中心的外溢效應，也將進一步惠及寶中、新安以及大空港和沿江新城。

大空港片區則規劃範圍約95平方公里，未來重點發展航空服務業和高端物流業、商務會展業，匯聚創意服務、科技服務和高端製造三大產業集群。目前，高速和地鐵已接駁機場，未來穗莞深城際線、四條深圳地鐵線也將接入。

沙井西鄉舊改潛力大

海洋新城位於大空港規劃區西北部，將對標世界三大灣區，按照國際一流標準進行規劃建設。聚焦海洋新興產業，構建以海洋高端設備、海洋電子信息兩大產業為核心，海洋現代服務、海洋生態環保、海洋新能源三大產業為支撐的「2+3」產業體系，全力打造開放共享的藍色產業空間，構建千億級的海洋產業集群。

圍繞這些規劃，寶安區的置業熱點基本上以此展開，豪宅片區主要是寶安中心區、中高端樓盤主要分布於沙井、大空港片區，單價從4萬到10萬元以上不等。

理性來看，這麼高的房價，要想在寶安中心區置業確實需要家庭經濟實力雄厚，對於深圳剛需來說，寶安中心區的樓盤是可望不可及的。目前，除了本地購買力，在寶安區置業的人群主要來自南山、福田的上班族。

在香港保險公司工作的港人羅小姐，前幾年一直想投資寶安的房產，無奈2015年後，寶安樓盤均價節節攀升，當年她看好的寶安中心區樓價已經翻倍。羅小姐表示，單價10萬元以上的已經買不起，自己會考慮在大空港或沙井片區置業投資。

對於想在寶安置業的港人來說，資金雄厚的可以選擇寶安中心區，此區無論配套設施還是樓盤質量都更優的；資金量有限的，可以選擇寶安沙井、西鄉等舊改潛力大的區域。

數據顯示，2015年寶安中心區二手住宅成交每平米均價為4.29萬元，隨後一路上揚，到了2019年全年成交均價已經漲到了7.8萬元一平米，漲幅82%。其中2017年和2018年環比漲幅最高，都超過了20%，2019年環比漲幅則控制較好。

受去年深圳「雙十一」豪宅稅新政影響，寶安中心區2019年年末房價漲幅比較明顯。此前每月每平米價格大多在7.7萬元左右，到了年底則均價上升到了9萬元一平米。

受惠前海擴容計劃

寶安區住建局日前對2020年第一季度商品房項目庫存情況進行了通報，成為寶安區房地產庫存房源信息定期發布機制的首次亮相。據悉，該局將通過建立一手房源庫存動態管理庫及信息定期發布機制，構建房地產市場健康發展長效機制。通報預計，2020年達到入市標準的商品房項目有24個，總面積約為146萬平方米，同比增長6.69%，共1.5萬套。其中住宅約為70萬平方米，共7200套，同比增長7.4%。

深圳的發展「一路向西」，前海擴容+大空港+新國際會展中心+海洋新城等重要規劃為寶安增色不少，發展前景令人期待。

按照前海擴容計劃，深圳未來將以原15平方公里的前海為中心，形成一心多核的「大前海」格局：前海與蛇口+寶中與新安+空港與海洋新城。這將極大緩解前海發展的空間壓力，也為深圳西岸的全面崛起，構築



▲大灣區交通網絡發達，有利深圳樓價

寶安躍升豪宅區

樓盤知多啲

新錦安海納公館

- 物業類別：普通住宅
- 建築類別：板樓 高層 超高層
- 裝修狀況：清水房
- 產權年限：70年
- 均 價：每平米8.3萬元
- 主力戶型：三房二廳
- 主力面積：89平米，116平米
- 樓棟總數：8棟
- 管理費：每月每平米7.2元
- 開放日期：已開放
- 樓盤地址：新安街道甲岸路9號

配套及注意事項

- 交通：位於寶安大道頭排，匯集機場、港口、軌道、口岸等全方位的立體交通網絡於一體
- 景觀：生態低密，居住氛圍純粹
- 日常生活：擁有繁華的商業配套以及完備的文體配套，坐擁壹方城、濱海文化公園（一期為華僑城歡樂港灣）、寶安圖書館、體育中心等配套。
- 教育：幼兒園有新安中心幼兒園、溫莎雙語幼兒園、特蕾新集團幼兒園、寶安區機關幼兒園、新城幼兒園；中小學有海旺學校、深圳中英公學（中英公學是中國第一所國際化民辦學校，坐落於廣東省深圳市寶安中心區海城路，目前含幼兒部、小學部、初中部和高中部）

開盤日期	樓盤	發展商
2020年3月16日	萬科星城	西城房地產開發
2019年12月6日	京基御景瓏庭	京基房地產開發
2018年11月30日	領航城領譽	深圳機場地產
2015年12月13日	懷德峰景南園	懷德房地產開發



▲寶安區樓價高昂



►海納公館的「喝茶費」高達75萬人民幣

住建

深圳寶安區近日入選第九批國家新型工業化產業示範基地名單，加上區內購房需求旺盛，隨着利好消息一出，樓市亂象似再現。

內媒引述網友近日在論壇上爆料稱，深圳有新盤訂房要收「喝茶費」。據渠道透露，深圳寶安確有幾個樓盤購房需繳納不同價位的「喝茶費」，以海納公館為例，116平米總價1150萬左右的新房「喝茶費」需70餘萬元（人民幣，下同）。