



隨着中國進一步對外開放，港企兩地業務融合加快，除香港的金融、法律、會計等服務業一直積極關注前海外，去年以來，其他第三產業、貿易及採購等行業也開始留意深圳前海的機會，不少港企冀望前海配套完善後入駐辦公。

截至去年底，註冊在前海蛇口自貿片區的港資企業超過1.2萬家，但真正在前海辦公的港資企業並不多，前海寫字樓空置率較高。一家在前海深港青年夢工場創業的港青團隊負責人告訴記者，主要原因還是前海的辦公氛圍還沒起來，所以很難產生產業集聚效應。

資料顯示，現時前海已面向港企出讓土地18宗、面積37.26公頃，佔到經營性土地出讓45.9%。在前海片區設立的深港創新城、深港設計創意產業園、深港基金小鎮等重大平台，匯豐、恆生、港交所、東亞等一大批港企形成集聚發展態勢，推動了粵港澳深度合作。

### 1.2萬家港企入駐

2019年，前海片區新增港資企業1336家，新增註冊資本880億元，實際利用港資39.49億美元，佔比88.1%。截至2019年末，前海蛇口自貿區累計入駐港資企業11982家，約佔深圳市港資企業總量的三分之一，註冊資本1.29萬億元。片區實際利用港資172.80億美元。

多年來研究港、深、廣辦公市場的變化的高力國際華南區董事總經理馮文光受訪時表示，去年6月17日前海推出了《促進企業回歸辦公用房租金補貼辦法》，這個歡迎企業「歸巢」的舉動效果還不是很明顯，主要和當

前前海配套還不完善有關係，目前甲級寫字樓已經交付使用的主要有前海媽灣片區的由香江集團和世茂集團分別開發的寫字樓、前海桂灣片區的卓越前海壹號，其他的很多商業寫字樓還在建設中尚未交付使用，料今年年底才能看到比較多樓交付。

馮文光透露，現在也有一些港資企業在談是否入駐前海，他相信2020年前海的整個商業氛圍會有新變化，看好前海未來前景。以前是金融類的港資企業最關注在前海的發展機會，現在很多香港的第三產業包括貿易、採購企業也關注深圳的發展機會。

### 港青往內地發展第一站

前海深港青年夢工場是專為粵港澳青年拓寬發展路徑而打造的創業平台，是香港青年往內地發展的「第一站」。2019年，前海深港青年夢工場新增孵化創業團隊61家，累計達399家，其中，港澳台及國際團隊198家，累計融資總額超過15億元。

前海隨身寶（深圳）科技有限公司創始人、香港創業者郭璋強分享其在前海創業經歷時也表示，前海為港人提供了非常良好的創業條件，團隊享受到辦公場所租金優惠、企業和個稅優惠、核心成員的保障房、港澳居民免辦就業證等。他鼓勵香港青年積極融入國家發展大局，實現自己的夢想，也為國家發展作出貢獻。



▲前海當前核心區域房價較高，港人購房可視實力而行，資金有限則可選擇前海周邊地鐵沿線

## 前海蛇口熱點樓盤

開盤日期	樓盤	發展商	價格 (元人民幣 /平方米)	特點
2019年 6月5日	海境界 家園二期	蛇口 灣廈實業	103000	臨近地鐵2號線灣廈站D出口，二期包含了住宅、甲級寫字樓、購物中心等
2015年 10月31日	前海凱御	大新尚盛 投資	100000	靠近月亮灣大道與地鐵1號線大新站
2015年	前海 港灣花園	深圳市 物業發展	99000	靠近荔灣，鐵路公園，媽灣地鐵站，附近有學校、醫院和購物商場
2012年	漢京確悅	漢京集團	95000	位於前海中心月亮灣片區

# 配套日益完善

▲現時前海已面向港企出讓土地18宗、面積37.26公頃，佔到經營性土地出讓45.9%

## 太子灣新盤戶戶過千萬

由於當前前海核心區域樓價較高，部分樓盤樓價達到每平米10萬元，港人購房可視實力而行，資金充裕的可購置核心區域的住宅或公寓，資金有限又想搭上前海發展快車道的則可選擇前海周邊地鐵沿線。

不過，因為前海配置了人才住房優先租給符合前海產業發展導向的香港產業人才，所以真正在前海片區購置房產的港人並不多。但不得不說，規劃就業人口65萬、規劃居住人口15萬的前海肯

定需要對外溢出大量住房需求，這對周邊區域房價形成一定的支撐，中海玫瑰家園、諾德假日花園都從10年前1萬左右的單價飆升至10萬元。

前海的住宅樓盤也存在稀缺性，2019年11月下旬，位於前海媽灣的招商·領璽開盤，為2019年前海住宅首發的新盤，也是南山區首個「日光盤」。項目均價10.8萬一平米，單價最低8.6萬一平，開盤4個半小時，房源全部售罄，吸金近63億。當日推456套住宅，1306