



《全面深化前海深港現代服務業合作區改革開放方案》（《前海方案》）於9月初正式對外發布，區域面積也大幅擴充至120平方公里，前海片區的房產也直接受益新的政策，尤其是原先前海的核心區域。擴容後前海核心區現代服務業將蓬勃發展，並成為許多現代服務業、科技等企業總部，將十分利好核心區房產的保值和增值。位於前海核心區內的前海時代，其中小户型受到不少港人關注，尤其是49平米1房1廳，成為港人踏足前海開拓事業的低總價上車盤。

大公報記者 李昌鴻

《前海方案》提出，到2025年，初步形成具有全球競爭力的營商環境，高端要素集聚、輻射作用突出的現代服務業蓬勃發展，多輪驅動的創新體系成效突出，對大灣區發展的引擎作用日益彰顯。到2035年，營商環境達到世界一流水平，建立健全與港澳產業協同聯動、市場互聯互通、創新驅動支撐的發展模式，建成全球資源配置能力強、創新策源能力強、協同發展帶動能力強的高質量發展引擎，改革創新經驗得到廣泛推廣。而現代服務業和科技是前海核心區發展的重中之重，其中深港現代服務業合作也將進一步深化和擴大。

截至2021年8月，前海合作區累計註冊港資企業1.15萬家，註冊資本1.28萬億元（人民幣，下同），其產業布局以金融、現代物流、信息、科技等為主，充分發揮了香港金融、法律等專業服務業和基礎科研優勢。如此大量的港企將助力前海現代服務業快速發展，未來必將實現雙贏。

深圳中原地產前海自貿區及西麗區的總經理呂藝生表示，前海上萬家港企老闆、高管和員工將帶來巨大的住房需求；前海還規劃就業人口88萬人，居住人口60萬。這無疑將給核心區和周邊房產帶來新的春天。

其中，由深圳地鐵集團開發、

2016年開盤的前海時代，可說是港人來前海發展事業的很好上車盤。前海時代是前海自貿區裏面的第一個樓盤。

呂藝生介紹，當時開盤價為每平米4.2萬元，目前的市場價已升至13萬元，上漲了兩倍多，而政府指導價為10.71萬元。前海時代分一、二期發展，一期有5棟高樓，二期有14棟高樓，共提供1310套房。一期有7個戶型，面積介乎49至131平米。其中，78平米2房是主力戶型；而49平米1房1廳，約為650萬元的總價相對較低，最適合上車。

鄰近地鐵及城際線

交通方面，鄰近地鐵1號線鯉魚門和5號桂灣站，出行便捷。周邊有惠莞深城際線、深港機場連接線等交通設施，與整個珠三角緊密聯繫在一起。規劃中的深港機場鐵路，擬穿過海底，未來前海可在10分鐘內抵達深圳機場、香港機場等。居住環境也不錯，社區的花園設計優美，樹木高大且種類多。附近有公園有水廊道公園、濱海休閒帶、青青世界、荔香公園、月亮灣公園等。另有天虹、家樂福、沃爾瑪等商業配套。

呂藝生認為，整個深圳有這種品質的剛需樓盤實屬難得，所以整個小區成交很活躍，價格也漲得比較快。

四年前入市收租 物業升價一倍

賺價賺租 前海發展帶來巨大的商業和居住價值，吸引港人紛紛前來購房。有港人購入房產4年升值逾一倍。即使不自住，出租也有不少捧場客。

深圳中原地產前海自貿區及西麗區的總經理呂藝生分享，原本內地人林女士在嫁予港人後便到香港從事保險銷售業務，因為看好前海發展前景，於2017年購買鼎太風華七期68平米的2房單位，總購入價為400萬元（人民幣，下同），迄今4年後已升至850萬元。

香港一間科技公司員工劉先生同樣看好前海發展，2018年購入前海時代的3房單位，當時購買的價格是1303萬元，3年過去之後，目前房產升值400萬元，達

▼前海時代室內一景。



前海時代(單位:人民幣元)	
主力戶型	78平米(2房)
市場成交價	每平米13萬元
政府指導價	每平米10.71萬元
優勢	前海核心地帶，鄰近地鐵1號線和5號線，配套成熟

大公報記者李昌鴻製表

▶前海時代兩房是七十九平米戶型圖。



掃一掃
有片睇

目前陳先生擁有的單位市場價升至1250萬元，升值四成。前海時代聚合居住、商務交流、商業休閒、文化藝術享樂、生活資源五大價值，未來將繼續受惠前海的大發展機遇。陳先生考慮未來在前海上班，放租單位將改自住。

靜謐小區

鼎太風華作為前海自貿區正對面的大型成熟靜謐小區的樓盤，戶型種類選擇多，有平層和複式，受到許多港人關注。



▲鼎太風華（七期）2房69.94平米戶型圖。

▲鼎太風華外形。

大公報記者李昌鴻攝

鼎太風華 一房戶至複式選擇多

鼎太風華地處前海路和東濱路交匯，小區佔地22萬平米，共有七期5000多戶。一二三期為小高層，五期以上均為高樓。深圳中原地產前海自貿區及西麗區的總經理呂藝生介紹，樓盤戶型種類多，有40多平米的1房1廳；69平米及78平米的2房。單位面積在38至230平米不等，1房至6房以上，有平層和複式戶型，供不同喜好的業主選擇。

鼎太風華一期於2002年開盤，當時價格每平米5000多元（人民幣，下同）。七期於2008年開盤，當時價格每平米8000元至1.2萬元。其中一期40多平米的1房1廳價格約500萬元，大型成熟小區，較前海時代便宜。該樓盤交通便捷，出門上濱海大道、沿江高速和月亮灣大道均十分方便，港人經東濱路直線可以去深圳灣回香港。小區附近有地鐵站、公交站等，10分鐘直達寶安、南山中心區。

鼎太風華綠化非常好，低密度建設規劃設計，有很大綠地。小區配有游泳池、健身房，以及室外健身器材、籃球場、網球場等公共設備，展現大社區獨特氣質與魅力。小區配有70年省一級公立名校南山實驗學校、名泉幼兒園（雙語教學），令業主接送孩子上學十分方便。

目前鼎太風華市場價每平米12萬元左右，政府指導價一期及二期9.5萬元；三期到七期均為9.84萬元。

陽光棕櫚園 教育配套完善

進場之選

陽光棕櫚園緊鄰鼎太風華，共分三期，共有3267戶，主要戶型包括74平米、77平米和85平米的2房，其中3期有1房一廳小户型，面積為40平米，市場總價僅440至480萬元（人民幣，下同），低門檻有利在前海打拚事業的港人上車。

陽光棕櫚園是由中海地產開發建設的大型住宅社區，小區佔地面積18.45萬平米，建築面積37.84萬平米，綠化面積11.6萬平米，綠化高達64.6%。小區分三期開發，共35棟樓3367戶。1房面積為39至40平米，2房面積為70至85平米，舒適寬敞；3房戶型選擇性最多，選擇面積在87至120平米。戶型多

樣，緊湊型、剛需型、改善型等均能滿足。

陽光棕櫚園地理位置佳，半小時車程可抵達南山中心區及寶安中心區，佔據城市優質地理位置；還配上超低容積率，為都市罕有宜居花園社區；物業管理將小區花園、硬件等護理嶄新如初。

小區教育資源質量優，其中前海港灣學校採取優先錄取陽光棕櫚園業主孩子，作為全球首家5G學校，教育資源走在國際前端。小區教育資源還包括陽光幼兒園、育才陽光幼兒園和陽光小學以及前海港灣學校。

陽光棕櫚園一期政府指導價為每平米7.93萬元、二期為每平米7.82萬元，三期為每平米8.16萬

元，目前該小區市場價為每平米11至12萬元，而且在區內仍屬最低水平。目前二期有業主因資金周轉放盤，79平米2房僅賣720萬元，為小區的筍盤。

陽光棕櫚園

（單位：人民幣元）

主力戶型	74平米、77平米和85平米(2房)
市場成交價	每平米11萬至12萬元
政府指導價	一期為每平米7.93萬元、二期為每平米7.82萬元
優勢	戶型多樣綠化佳，配套成熟，有陽光小學和前海港灣學校

大公報記者李昌鴻製表

▼陽光棕櫚園室內一景。



▲陽光棕櫚園2房70.2平米戶型圖。