

赤灣打造科技創新區 樓市潛力厚

龍頭企業匯聚 就業人口料6萬 創造2000億產值

灣區置業

內地提振樓市措施持續發酵，由9月底推出新政至11月中，深圳新盤和二手成交近3萬宗，市況明顯恢復。放眼深圳，位於南山區南部、面向太子灣的赤灣片區，面積3.2平方公里，依託蛇口國際海洋城的定位，將形成全新的南部國際化濱海城區。

赤灣片區樓盤目前每平米均價約7萬元（人民幣，下同），價值明顯被低估，隨着赤灣發展潛力獲得釋放，預計到2035年將聚集約6萬就業人口，帶動約2000億元產值，樓市前景看高一線。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

2023年，深圳出台打造「全球海洋中心城市」的建設方案，目標到2050年，海洋綜合實力及全球影響力達到世界一流水準，提到要打造蛇口國際海洋城，規劃面積約26平方公里。

目標建立海洋中心城市

蛇口國際海洋城涵蓋蛇口、太子灣、赤灣三個片區。其中，三面環山、一面向海的赤灣定位為「赤灣海洋科技創新區」，擔任挑大樑的角色。首先，赤灣具備扛起海洋科技創新大旗的硬實力，預計釋放約61萬平米的產業用地，規劃建設赤灣海洋風情小鎮、赤灣海洋科技產業園、海洋科技大廈、海洋通信大廈、海洋服務中心等。

赤灣片區未來將與太子灣片區、蛇口片區，共同融入深圳「大空港—前海—蛇口」西部海洋科技創新走廊，預示着這裏將成為面向國際的高標準戰略前沿區。

目前，規模超200萬平米的赤灣海洋科技產業園正在加速推進，瞄準了海洋科技、海洋文化、港口經濟、郵輪經濟等產業方向，並且提出要重點建設，打造為海洋科技產業集群示範。

在企業進駐方面，赤灣已經聚集了赤灣通信、勝寶旺、卡麥龍、中海油、哈斯基、招商港口等國內外龍頭企業，以及納百、藍胖子、東方物流等高成長性企業，這些都是海洋工程、海洋科技、港口物流、石油服務的龍頭企業。

據了解，赤灣的開發由大型國有企業中國南山集團統籌主導，其業務涉及綜合物流、產城綜合開發、金融服務、資產管理、智能製造等諸多領域，其中產城綜合開發業務是集團的核心主業之一。其中，赤灣海洋科技產業園、約150米高的超甲級寫字樓、片區首個約4.6萬平米的購物中心、片區首個五星級酒店、未來片區200米高的國際總部等在內的地標建築，都由中國南山集團統籌建設。

新盤折扣促銷 每平米逾7萬

樂有家赤灣片區置業經理梁江分析，從大的層面看，赤灣所在的蛇口和前海三灣連成一片，是國家級自貿區，

也是大前海的核心理所在。同時，根據南山2035國土空間分區規劃，赤灣被納入蛇口中心，將形成全新的南部國際化濱海城區，成為南山「雙心」之一，是城市功能的重要節點。

他認為，憑藉天賦地段、天賦資源、高規劃、高定位，置業赤灣的價值被低估，相信未來5年、10年，赤灣將是深圳西部15公里海岸線上最具性價比、最具潛力的區域。

目前，赤灣片區的新盤普遍採取折扣促銷策略，如南山1978·半島擎峯案每平米均價為7.8萬元，折後均價約為7.18萬元；金眾·雲山海公館折後每平米均價約7.65萬元，部分非海景盤售價更低。

南山區赤灣三盤位置



大公報製圖



▲南山1978·半島擎峯為赤灣最新樓盤之一，準買家在售樓現場看盤。



▲赤灣的開發由南山集團統籌主導，當中包括赤灣海洋科技產業園。



▲南山1978·半島擎峯由兩幢高層住宅組成。



▲金眾·雲山海公館北靠小南山，南朝赤灣碼頭。



▲開雲府是集高層住宅、購物中心、總部辦公、酒店的綜合體。

半島擎峯向南享海景 入場費750萬

珍貴稀缺 赤灣片區正在形成南山區新一代高品質居住區，二手放盤每平米叫價最高達12萬元（人民幣，下同）。南山1978·半島擎峯由兩幢高層住宅組成，提供380伙，預計2025年10月交樓。項目主打大戶型，單位面積由113至167平米，間隔介乎三房兩廳至五房兩廳，折後每平米均價約7.18萬元。

樓盤的價值，第一要素是地段、第二要素是景觀，在同一地段之下，海景戶價格必然較無海景戶為高。其中，隨着城市發展愈成熟，景觀的稀缺性就愈明顯，對物業價值的提高就愈大。南山1978·半島擎峯位於赤灣中心住宅區域的最南端，擁有無遮擋的南向海景，總價700多萬元（約750萬港元）起。有置業者認為，隨着赤灣開發建設日益成熟，該樓盤的價值就會愈加體現。

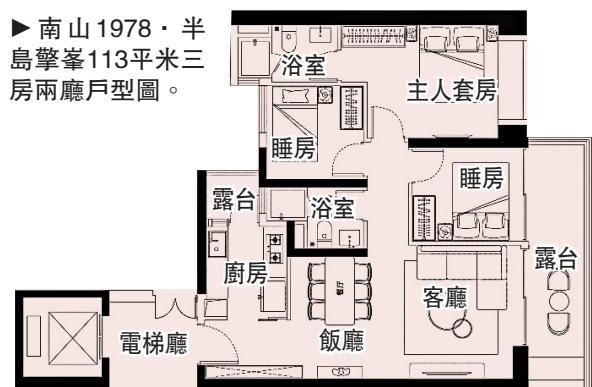
項目南側是天后博物館、文體中心（規劃中）、赤灣海洋科技園（規劃中）、兩所學校（規劃中），並沒有高層建築，因此不會有遮擋。

戶戶擁獨立電梯廳

南山1978·半島擎峯氛圍和圈層非常純粹，周邊無回遷房、保障房、商業、辦公等業態。單位方面，全部是大戶型，稀缺性明顯，南北通透，密度低，梯戶比達一比一，戶戶更擁獨立電梯廳。

樓盤品質方面，南山1978·半島擎峯外形充滿時尚感，灰色鋁板加上玻璃類幕牆，打造先鋒外立面，極具辨識度，成為高端住宅的標桿。項目現為準現樓，作為赤灣的頂級住宅，將引領赤灣人居品質升級至2.0時代。

▶南山1978·半島擎峯113平米三房兩廳戶型圖。



南山1978·半島擎峯		
地址	深圳南山區赤灣六路與花街街交匯處	
發展商	深圳海越錦實業	113平米：三房兩廳
佔地面積	1.11萬平方米	熱門戶型 124平米：四房兩廳
建築面積	7.55萬平方米	167平米：五房兩廳
單位量	380伙	每平米均價 折後7.18萬元人民幣

雲山海公館分兩期發展 提供809伙

規劃完善 金眾·雲山海公館位於南山區赤灣的招商街道，東臨小南山隧道，西臨赤灣總部大廈，北靠小南山，南朝赤灣碼頭，屬前海合作區擴容範圍。按照規劃，金眾·雲山海公館周邊會興建蛇口國際海洋城、赤灣海洋科技產業園、前海自貿區一體的濱海生態文化帶。

項目共分兩期開發，共4幢可售商品住宅。西區兩幢共330伙商品房，戶型朝向西南、東南為主；東區兩幢共479伙住宅，合共809伙，面積由116至174平米，間隔由四房至五房，備案每平米均價約8.9萬元（人民幣，下同），折後均價約7.65萬元。

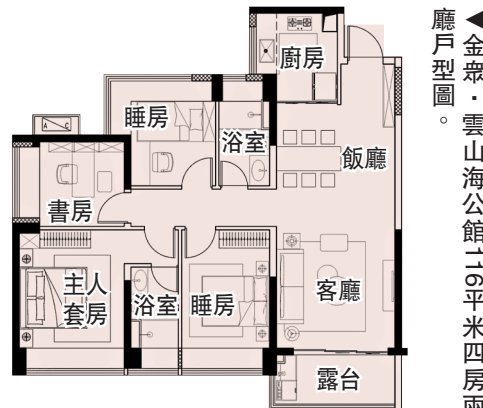
赤灣初期因背靠南山，交通較不便，隨着小南山隧道、興海大道等交通要道的建成，未來還興建定安路、赤灣二路改造、新小南山隧道等，交通瓶頸的問題得以有效解決。

另外，赤灣片區軌道交通也在發展，項目距離地鐵2號和5號線交匯的赤灣站僅200米，一站即直達繁華的蛇口太子灣，兩站到綠意盎然的鐵路公園（前海），盡享蛇口與前海雙灣的便捷生活圈。

距郵輪母港10分鐘車程

值得一提的是，項目與深圳首條環形地鐵15號線緊密相連，此外，周邊有12號線、28號線（規劃中）及24號線（規劃中）等，形成完善交通網絡，無縫連接前海、後海總部基地、寶安中心、留仙洞總部基地、福田香蜜湖、深圳北站總部基地等核心區。

另外，由項目出發，10分鐘車程可到太子灣郵輪母港，連接香港、澳門及大灣區其他城市，甚至可直接郵輪出國旅遊。



金眾·雲山海公館		
地址	深圳南山區赤灣六路與港航路交匯處	
發展商	深圳金眾地產	116平米：四房兩廳
佔地面積	3.62萬平方米	熱門戶型 155平米：五房兩廳
建築面積	19.5萬平方米	174平米：五房兩廳
單位量	809伙	每平米均價 折後7.65萬元人民幣

開雲府大型綜合地標 直通地鐵站

生活便利 開雲府位於南山區招商街道赤灣，總樓面32萬平米，包括兩幢可售住宅、一幢保障房、一幢酒店與寫字樓，底層為4.6萬平米商場，最高達200米，背山面海，周邊環境宜人，是赤灣首個集高層住宅、購物中心、總部辦公、五星級酒店的地標綜合體。項目提供418伙可售房源，面積由124至203平米，戶型由三房至四房。

項目三面環山，南面臨海，東向大南山，西臨小南山，東南方為赤灣山，南面一公里是港口，東南方2.3公里的蛇口港是中國最大的轉運中心之一。

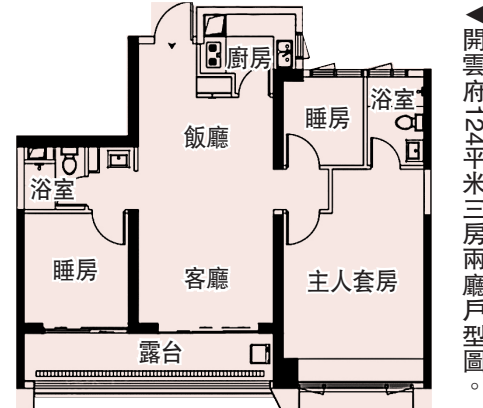
項目距離地鐵2號線和5號線交匯的赤灣站約270米左右，由開雲府商場負一層可直通地鐵站。另外，距離項目2公里還有在建地鐵12號線左炮台站，片區還規劃有地鐵28號線，未來公共交通發達。

每平米均價9.7萬

項目自置商場外，周邊1.5公里分布着人人樂、華潤萬家、惠生活等商超，滿足日常所需。同時，赤灣片區有在建的30萬平米赤灣地鐵綜合體和43萬平米庫東綜合體，不遠處有正在建設的全亞洲最大的太子灣K11購物中心。

要注意的是，項目土地性質為商業綜合發展用地，產權僅50年，但早於2004年拿地，截至目前只剩33年產權年限。

目前周邊樓盤包括赤灣海鵬閣、前海丹華、赤灣海天大樓、山語海等，其中山語海二手指導均價為每平米10.08萬元（人民幣，下同），前海丹華二手指導均價8.5萬元，而開雲府最終的精装銷售價格在每平米7萬至10萬元，均價約9萬元（約9.7萬港元）。



開雲府		
地址	深圳南山區赤灣六路東北側	
發展商	深圳海城錦實業	124平米：三房兩廳
佔地面積	3.4萬平方米	熱門戶型 133平米：三房兩廳
建築面積	32萬平方米	203平米：四房兩廳
單位量	418伙	每平米均價 9萬元人民幣