

前海擴容紅利 樓盤受高端客追捧

青青世界周邊豪宅林立 35%家庭年收入超百萬

灣區置業

在 深圳

「前海擴容」

戰略與南山區北部片區升級的雙重驅動下，深圳青青世界周邊樓市正經歷價值重構。這個坐擁大南山生態資源、毗鄰前海自貿區的區域，憑藉稀缺的山海景觀、成熟的產業配套，以及持續兌現的規劃紅利，從昔日的「城市後花園」蛻變為深港兩地高淨值人群競相入駐的高端居住區。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

青青世界所處的南山前海——月亮灣片區是前海合作區「三區兩帶」空間格局的重要组成部分，該片區被定位為「產城融合示範區」，承擔着承接前海產業外溢、打造國際化生態居住樣本的使命。

根據規劃，前海將深化「六區疊加」優勢，重點發展跨境金融、科技服務、海洋經濟等八大產業。青青世界周邊不僅納入前海媽灣片區統籌範圍，更享受企業所得稅優惠、跨境金融創新等專項政策。

深港科技合作前沿陣地

片區不僅是前海金融巨頭的「後花園」，更成為深港科技合作、現代物流創新的前沿陣地。數據顯示，2024年前海金融業增加值佔GDP比重達28%，科技服務業營收按年增長34%，產業集聚效應直接推高片區居住需求。而現代物流與跨境電商的爆發式增長，則為片區注入新動能。依託媽灣



港、大鵬灣港的區位優勢，2024年片區跨境電商進出口額達7200億元（人民幣，下同），按年增長42.4%。順豐、菜鳥等物流巨頭區域總部入駐，帶動供應鏈管理、跨境金融等配套產業崛起，相關企業高管成為片區改善型住宅的重要客群。

此外，交通網絡的跨越式升級也為片區騰飛帶來催化劑。目前，地鐵15號線（前海環線）建設進入衝刺階段，預計2026年通車後，將串聯前海、后海、寶安中心區等核心節點，使青青世界至高新園通勤時間縮短至25分鐘。

更值得關注的是，媽灣跨海通道主體工程已於2025年5月貫通，這條連接前海與大鵬灣的海底隧道，將改變片區貨運交通格局，而規劃中的前海綜合交通樞紐更匯聚城際軌道、地鐵、公交總站等功

能，構建「10分鐘前海生活圈」。

看重生態環境與學區質量

青青世界周邊樓盤的客群結構，折射出深圳高端置業的趨勢變遷。記者走訪發現，片區買家呈現「三高兩化」特徵：高學歷、高收入、高淨值，需求國際化、家庭結構年輕化。從職業分布看，金融從業者佔比38%，科技企業高管佔比29%，物流及供應鏈企業主佔比16%。家庭年收入中位數達85萬元，其中35%的家庭年收入超百萬元。購房預算方面，總價1000萬至2000萬元區間佔比67%，反映片區作為「首改至終改」定位的市場接受度。

片區樂有中介的置業經理王先生表示，周邊的生態資源成為核心購買力的驅動力。青青世界、



大南山公園、前海石公園構成的「山海廊道」，使片區成為深圳少有的「城市核心區＋生態保護區」雙優板塊。

附近不少買家將生態資源列為前三考量因素，同類產品溢價率超20%。以漢京九榕台為例，其半山戶型每平米售價較非景觀房源高出3萬元。此外，置業家庭客看重學區質量與通勤效率。片區購房者中，62%為30至40歲改善型家庭，對學區質量高度敏感。前海港灣學校、南山實驗教育集團前海分校的學區劃分，直接影響樓盤去化速度。

與此同時，買家對通勤效率接受度呈現「30分鐘定律」，超60%買家要求單程通勤時間控制在30分鐘內，這也解釋了前海時代CEO公館等地鐵上蓋項目的熱銷原因。



▲漢京九榕台環境優美，三面被小南山原生森林環抱。

漢京九榕台

低密度設計 森林三面環抱

豪宅社區

漢京九榕台三面被小南山原生森林環抱，東側面向前海自貿區城市天際線，這種「半山觀城」的獨特佔位，成為前海片區唯一兼具自然生態與城市視野的豪宅。業主楊先生表示：「這裏可說是『離塵不離城』，每日清晨沿着小區私家棧道登山晨練，呼吸小南山的鮮氧；傍晚歸家，又能透過270度觀景露台，見證前海灣的日落。」

項目交通網絡堪稱「海陸空鐵軌」五維立體覆蓋。步行15分鐘可到地鐵2號線赤灣站，驅車人士則5分鐘接入沿江高速，15分鐘直抵深圳寶安國際機場，25分鐘通達香港國際機場。隨著前海綜合交通樞紐的建成，未來可實現一小時大灣區生活圈。

每平米均價達16.4萬

走進漢京九榕台，首先映入眼簾的是由日本設計名師戶田芳樹打造的「生命力主題園林」，200餘種熱帶植物與小南山原生植被共生，形成獨特的「山居氧吧」。楊先生表示，自己購買的是180平米四房戶型，主人套房浴室正對小南山景觀，實現「泡澡觀山」的體驗。最驚艷的當屬觀景露台，不僅是孩子的天文觀測台，更是周末舉辦私宴的「空中會客廳」。

漢京九榕台為青青世界周邊罕見的低密度純居住社區，290戶業主中，不乏上市公司高管、金融機構合夥人。楊先生指出：「項目二手樓每平米均價已突破15萬元（人民幣，下同）（約16.4萬港元），180平米戶型月租可達3.5萬元，租金回報率約2.3厘。雖然不及普通住宅，但考慮到前海自貿區的產業紅利，以及片區高端住宅的稀缺性，增值空間更具想像力。」



▲漢京九榕台180平方米四房兩廳連工人房戶型圖。

漢京九榕台			
地址	深圳南山區前海自貿區觀山道1號		
發展商	深圳誠略實業	熱門戶型	180平米：四房兩廳
佔地面積	2.8萬平米	熱門戶型	190平米：四房兩廳
建築面積	10萬平米		520平米：別墅
單位量	290伙	每平米均價	15萬元人民幣



▲佳兆業前海廣場配套完善，居住舒適，為樓價提供支撐。

佳兆業前海廣場

通勤便利 適合南山上班族

區位優勢

佳兆業前海廣場位處前海自貿區與蛇口自貿區交界地帶，對於在南山、前海工作的業主具有顯著優勢。業主劉先生表示：「作為一名在南山科技園工作的上班族，入住佳兆業前海廣場已逾半年，覺得屋苑的區位便利性、配套完善度及居住舒適性，均超出預期。」

佳兆業前海廣場生活配套完善，配備2萬平米商業街區，涵蓋超市、生鮮市場、餐飲等多元業態，充分滿足日常所需。步行10分鐘可抵達來福士廣場，餐飲、娛樂、休閒設施一應俱全。更難得的是，屋苑後門與青青世界公園相連，為日常散步、親子活動提供了天然場所。

劉先生介紹，自己每日通勤至科苑地鐵站，騎行僅需15分鐘，即使選擇公共交通，也可通過樓下前海自貿區接駁巴士直達核心辦公區。一到周末，信步就到公園休閒散步。

劉先生買入該盤建築面積89平米三房戶，套內使用面積72平米，設計緊湊實用。客廳開間3.6米，空間布局合理。廚房空間充裕，可容納雙開門雪櫃，這一細節設計尤為貼心。

三房月租逾萬 具上調空間

從投資角度看，屋苑的租金亦具吸引力。89平米三房月租金可達1萬元（人民幣，下同），若面向香港跨境家庭出租，租金有上浮空間。劉先生認為，佳兆業前海廣場更適宜在南山、前海片區工作，且追求高性价比的剛需及改善型買家。相較於寶安中心區、后海片區，總價750萬元即可購入三房戶，價格優勢顯著。對於自住者而言，屋苑位置方便，配套完善，居住舒適，對樓價構成了支撐。



▲佳兆業前海廣場89平方米三房兩廳戶型圖。

佳兆業前海廣場			
地址	深圳南山區前海自貿區前海路9號		
發展商	冠洋房地產	77平米：兩房兩廳	
佔地面積	5萬平米	熱門戶型	89平米：三房兩廳
建築面積	30萬平米		110平米：四房兩廳
單位量	1867伙	每平米均價	10.6萬元人民幣



▲前海時代CEO公館總建築面積近10萬平米，提供550伙。

前海時代CEO公館

位處自貿區核心 配套齊全

位置方便

前海時代CEO公館坐落於南山區前海桂灣片區，是前海自貿區的核心區域，緊鄰桂灣金融中心。項目地理位置優越，周邊聚集了前海深港基金小鎮、卓越前海壹號等金融和商業配套，對於在金融業工作的段女士來說，這樣的位置無疑具有極大的吸引力，讓她在第一時間接觸到行業的最新動態。

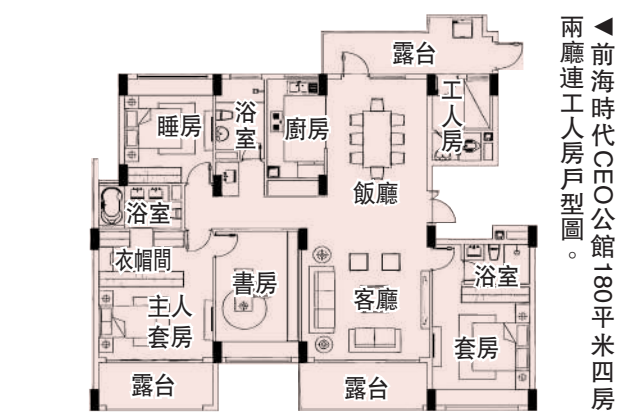
項目周邊交通網絡發達，鄰近地鐵1號線鯉魚門站，無論是前往福田中心區還是寶安國際機場都十分便捷。此外，桂廟路和月亮灣大道也近在咫尺，自駕或乘坐公共交通都方便。

段女士介紹，前海時代CEO公館配套設施完善，屋苑設有超市、幼兒園、會所、健身房等，滿足日常生活所需。周邊還有萬象前海、卓越INTOWN等大型商業設施，購物、餐飲、娛樂一應俱全。教育方面，深圳大學、南山圖書館、前海小學等優質教育資源環繞，為孩子的成長提供了良好的環境。

四房戶前後大露台 通風明亮

段女士購買的戶型是140平米四房戶，南北通透，間隔方正，布局合理，每個房間都有良好的採光和通風。專梯入戶的設計，不僅提升了居住的私密性，也方便日常出行。「前後大露台的設計，讓室內空間寬敞明亮，也提供了一個欣賞城市美景的絕佳視角。我可以盡情享受寧靜的高層生活，遠離城市的喧囂。」她很滿意雙露台的設計。

前海時代CEO公館每平米均價約13.6萬元，雖然價格不菲，但考慮到區位優勢、配套設施及居住品質，不少業主認為價格合理。隨著前海自貿區不斷發展，屋苑升值潛力也值得期待。



▲前海時代CEO公館140平方米四房兩廳連工人房戶型圖。

前海時代CEO公館			
地址	深圳南山區前海自貿區桂灣五路128號		
發展商	深圳地鐵集團	145平米：四房兩廳	
佔地面積	6.05萬平米	熱門戶型	180平米：四房兩廳
建築面積	9.98萬平米		210平米：四房兩廳
單位量	550伙	每平米均價	13.6萬元人民幣