

注册免费送彩金100

EMCm7DuGMf9IBRLV

注册免费送彩金100国家，在深圳画了“两个圈”！

原创 刘博团队

1979年国家给深圳“画了一个圈”，由此开启了改革开放新时代和“一夜城”奇迹。

近日，国家在规划中又给深圳“画了两个圈”，非常值得关注。

01

国家新画的“两个圈”

第一个圈，是国务院批复的《深圳市国土空间总体规划（2021 - 2035年）》中，画出了深圳的“综合性创新核心区”。

规划确定了深圳未来的全域创新空间格局，也就是“1 + 7 + N”。其中的“1”，就是上图中红色区域，它是深圳科创的发动机和龙头，被命名为“综合性创新核心区”。在深圳的创新版图上，它像是太阳，其他的“7+N”区域是闪耀的群星。

遗憾的是，媒体对此没有给予充分的关注。

提起深圳的“科创核心区”，大家一般都默认为南山区。此次规划的最大变化是，宝安中心区被纳入了这个最有价值的圈。这是宝中功能定位大幅提升的标志性事件，意义重大。

宝中之所以能跻身深圳“综合性创新核心区”，有两大原因：第一，前海纳入了国家战略，对粤港澳大湾区发展、深圳建设社会主义先行示范区意义重大；第二，宝安已经成为全国科技创新强区，在先进制造业方面成绩尤其突出。比如专精特新小巨人企业，已经超过浦东新区位居全国第三，仅次于海淀区和南山区（数据来源：人民网研究院《市辖区专精特新“小巨人”企业发展报告》）。

而国家发改委批复、正在实施的深圳地铁五期中，给深圳画了又一个重要的圈——地铁15号线。

15号线是深圳第一个地铁环线，被民间称为“深圳一环”。它跟上文提到的“综合性创新核心区”高度重合，你可以理解为国家、深圳市在这个区域画了“双重点”！

未来这里不仅是深圳的科创中心、中国的“硅谷”，也是年轻人奋斗的“圣地”，深圳不动产价值的核心。

而宝安中心区，再次“入圈”！

据深圳地铁最新消息，地铁15号线的建设正在提速——全线22个工点已全面进入实质性施工阶段。它全长32.2km，连接了前海、后海、腾讯企鹅岛、宝中和科技园等核心区域。

15号线的换乘站点之多，创下了深圳地铁的纪录。根据建设规划，15号线设有24个站点，还有深圳唯一一段横跨前海湾的跨海路线，成为深圳人才、资本、产业等要素的关键连接载体。

15号线的建设还重构了深圳的城市空间格局，通过“交通产业人口”的联动效应，系统性重塑了宝中的城市地位。作为环线西北象限的战略支点，宝中从“城市副中心”向“湾区核心枢纽”跃迁，其投资价值呈现出多维度的结构性升级。（资料来源：地铁五期规划、宝安区“十四五”规划）

02

一个被严重低估的“BUG级”机会

所有城市的财富流动，都遵循一个隐形规律：它永远沿着“黄金轴点”迁移。

这一规律在深圳体现得尤为明显。

一条深南大道，自东向西见证了深圳四十多年来的发展轨迹。

而在时代机遇的浪潮中，依托前海合作区的扩容，宝中与前海、南山相辅相成，形成湾区创新产业链上的“黄金三角”，起着深港科创资源交融活力纽带的作用。

获益于得天独厚的地理位置，宝中更是深圳核心区的“黄金轴点”。

（图源：滨海宝安）

这里重点布局科技研发总部和现代服务业总部，吸引了众多科创企业来此落地生花，包括Vivo深圳总部、OPPO国际总部、大疆创新（区域研发中心）、中意智慧产业园等等。

最具代表性的当属在建中的腾讯“互联网+”未来科技城（即“企鹅岛”）。

近日，腾讯官方发布公告称，将启动公司史上最大就业计划，三年内将新增28000个实习岗位，此举也将为宝中的科创产业注入更多年轻的活力。

年轻，本就具有极高的产城优势。

深圳常住人口中15-59岁人口占比高达79.53%，平均年龄仅为32.5岁。聚焦宝安，这一数据的比例更是达到82.45%，位居深圳第二，可见其潜在的购买力。（数据来源：深圳统计局数据）

（深圳市统计局）

在这样的政策背景下，宝中的价值是否被充分体现？我们是否还能找到被低估的价值洼地？

作为见证宝中发展的重要脉络，创业路为宝中的崛起带来助力，将宝中一分为二分裂出“新宝中”和“老宝中”两个板块。

2022年，由宝安区政府牵头的「创业路商务大道」项目正式启动，这是一条以创业路为轴带的商务大道，连接宝安中心区、尖岗山片区两大重点提升片区，全长6公里。贯穿四个维度，即“前海+宝安”区块联动、“旧城+新城”缝合共生、“智造+服务”创新复合、“商业+商务”多元共生，目标是打造为“对话世界、国际一流、湾区标杆”的商务大道。（资料来源：深圳市城市设计促进中心）

创业路商务大道的提出，加重了“新旧宝中”两个板块的划分，但同时也加速了“老宝中”的迭代更新。

（创业路商务大道区位示意图）

当大家都把焦点放至新宝中时，事实上，作为成熟区域的老宝中才更值得期待。

放眼国内典型的一线、强二线城市，由「发展新区带动成熟区域」的案例不在少数：

这背后潜在的楼市轮动逻辑则是：

把角色代入到宝中片区也同样适用，而且早已显现。

2017年至2022年，宝中片区二手房成交均价从6.92万/m²涨到了12.5万/m²，涨幅高达81.2%，仅次于深圳湾和科技园，涨幅在各片区中位居第三（数据来源：乐有家研究中心）。

彼时正值前海扩容提速，新宝中通过政策红利与基建升级完成价值跃升。

随之而来的辐射效应，使得楼市购买力沿创业路轴向西转移，推动老宝中核心区板块，在2022年二手房成交占比提升至宝安区的28%，较2019年增长9个百分点（数据来源：乐有家研究中心）。

完成了一场“新区”带动“旧区”的变革。

03

宝安25区最后的“原始股”

一个区域的提升如果只靠“被动影响”是远远不够的，“主动改变”的方式有很多，其中一项便是城市更新。

在深圳宝安区十四五规划里，“老宝中”板块内的宝安25区，明确纳入的重点旧改项目超过25个，计划拆除重建的面积达到300万m²，引来多家企业参与建设。

近年来，随着城市更新的加速，这里的面貌正在逐渐改变。

例如，深圳首座大悦城计划年内开业，宝安区中医院扩建工程进展顺利，万科、中粮、信达等品质房企的入驻加速了区域内的城市升级，完成超百万级体量的综合生活体建设……

（25区城市更新整体俯瞰图）

同时在变化的，还有人们对于房子的选择和评判标准。

一方面，选择一家有实力、有经验、有责任担当的开发商，已在购房者中达成共识；另一方面，国家倡导“好房子”，购房者也把选房目光纷纷看向新规产品。

这也让一个宝藏项目，被市场广泛关注到：珺悦ROYAL PARK。

珺悦ROYAL PARK作为25区 时隔四年推出的新品住宅，同时也是25区的收官之作，还是住宅建设新规后，宝安推出的首个新品住宅，市场期待值毋庸置疑。

（效果图）

首先，珺悦ROYAL PARK拥有强大的开发商背景。

查询工商信息可以看到，深圳市金中盛投资有限公司的股东公司包括芜湖信中盛投资合伙企业、信达资本管理有限公司，其股权结构中可见信达地产及中国信达，背后所属集团皆为中国信达。

官网显示，中国信达是经国务院批准，为有效化解金融风险、维护金融体系稳定、助推国有银行和国有企业改革发展而成立的首家金融资产管理公司，主要业务包括不良资产经营业务和金融服务业务。

回溯过往，信达地产亦是战功显赫：

其次，珺悦ROYAL PARK带来了新加坡式的美学生活。

新加坡建筑惯以其美妙的空中花园为亮点，将现代城市与自然人文相融合，平衡实用性与美感，让每家每户坐卧于家中就能感受到绿树花香的环绕。

本次珺悦ROYAL PARK采用新加坡格调花园的设计，不同以往常规的社区花园、空中花园，而是将自然与艺术相融合，构建5大屋顶花园及12处首层开放景观，让业主举目可见青天明月，亦可见青葱绿意。

(效果图)

从进入社区到步入家门，整个动线设计在考虑舒适度的同时，更融入了对品质的追求，为业主营造三重归家礼序。比如 星空顶车库大堂、奢装首层入户大堂、精工二层归家大堂，均采用高定石材+岩板+金属的搭配设计，这些别出心裁的设计营造出一种既浪漫又不失体面的归家感受。

(效果图)

小区内部搭建约2000m²的空中泛会所，涵盖园林景观、会客厅、四点半学堂、健身区等多种活动区域，形成一种大隐于市的悠闲居住环境，为老青幼三代人带来覆盖全龄段的休闲娱乐生活，描绘出一幅情景交融的自然雅居。

(四点半学堂效果图)

项目在户型打造上，更是将细节感与品质感直接拉满。建面约89-115m²3-4房户型，主要为西南和东南两个朝向，最大程度保证每户的通风采光和景观面。

(效果图)

值得说明的是，为提升生活品质，珺悦ROYAL PARK结合实际需求，以“3+6+4+4”现代简约风定制奢装空间交付，采用3大全屋收纳定制系统、6大人性化定制厨房系统、4大国际化定制卫浴系统、4大奢装品质定制系统。

在装修选择上，使用的均是受认可度较高的品牌，日立、汉斯格雅、西门子、杜拉维特、摩恩这些皆为珺悦ROYAL PARK选购的品牌。

合理的空间规划，让日常生活更加从容有序，也能承载不同阶段的生活需求，为业主带来更舒适的居住体验。

其三，配套成熟，更具烟火气的都市生活。

相较于写字楼林立的CBD，珺悦ROYAL PARK所在的区域则有一种繁华过后的人间烟火气。

这里交通便捷、出行方便。

珺悦ROYAL PARK毗邻地铁5/12号线、紧挨前进一路/裕安二路、靠近创业路及107国道等主要交通要道，不论采用轨道交通还是驾车出行都能通达全城，节省不少时间和精力。

(区位图)

这里商业密度高，为生活带来多元场景。

以珺悦ROYAL PARK为中心、半径约3km的生活圈里，错落着深圳首座大悦城、前海壹方城、欢乐港湾、海雅缤纷城、中洲πMALL、勤诚达K+广场、大仟里等14余座旗舰型商业，商业总体量约144万m²，无论是家庭聚会、周末闲逛，还是商务接洽，都能够有更多重选择。

这里教育资源充足，文化气息浓郁。

在珺悦ROYAL PARK所在区域1km范围内，建有包括裕安学校、建安小学、新安中学、文汇学校、孝德学校初中部等5所中小学，让孩子从小就在朗朗读书声中成长。

(效果图)

宝中的未来绝不止步于此，整片区域的蝶变仍在继续，超300万m²的旧城改造将会带来翻天覆地的变化。作为片区时隔四年推出的新作，珺悦ROYAL PARK值得所有的等待。

5月1日，珺悦ROYAL PARK展示中心暨展示空间将同步盛大开放，建面约89-115m²改善户型亦将加快入市步伐，感兴趣的朋友敬请期待。

大小单双赚钱平台

澳洲幸运8计划软件

澳洲10精准计划客户端下载

澳洲幸运5网站168

快三数据分析器软件

澳洲幸运10计划全天预测

澳洲幸运8番摊稳赢法

澳洲10精准计划最新版本更新内容

澳洲幸运10精准六码计划

澳洲10全天精准计划网最新版下载8

时时采彩app官方正版

澳洲幸运10赢钱计划

澳洲幸运五5码计划网

2023澳洲幸运5开奖直播

澳洲选10历史开奖记录168

飞艇168开奖官网记录查询

澳洲幸运10技巧公式图

澳洲幸运10计划附属软件

澳洲10公式图