

大铲湾:大湾区风口下的土地演变标本

证券时报记者 吴家明

与前海湾相比,大铲湾在深圳的名气似乎稍逊一筹。在粤港澳大湾区的背景下,前海湾已然成为“风口”,大铲湾整个港区也迈上了城市化建设的道路。除此之外,科技城的光环也有望“加冕”大铲湾。不过,从填海、港口再到科技城,大铲湾未来的繁荣到底会是因为“高科技”,还是房地产?

填海的土地标本

在珠三角城市中,深圳是填海造地的一个典型城市,大铲湾港区是深圳通过不断填海造地建设的一个巨大的港口,填海造地相比旧城改造释放的城市空间更具优势。

说起大铲湾,许多人的印象依旧停留在码头。大铲湾位于宝安区前海湾,整个港区规划陆域面积约 10.28 平方公里,分为码头区、辅建区、配套区、后方堆场等四大功能区。过去,大铲湾的发展曾遭遇瓶颈。大铲湾集装箱一期码头在 2009 年完工并投入生产。在港口竞争日趋激烈的趋势下,大铲湾整体功能尚不齐全,难以与发展成型的周边港区分抢市场份额。加之生不逢时,受当时金融危机持续影响,外贸萎缩,大铲湾港口码头投资难以持续。

不过,由于大铲湾毗邻深圳宝安国际机场、宝安中心区、前海自贸区,与已开通的沿江高速、宝安大道、107 国道以及未来的深中通道相连,优越的地理位置让大铲湾成为深圳打造湾区经济的重要战略发展区域。此外,前海蛇口自贸片区将在粤港澳大湾区建设中充当桥头堡角色,同属前海湾的大铲湾似乎也迎来了发展契机。

与别的地方不同,大铲湾港区是深圳通过不断填海造地建设的一个巨大的港口。以前,这里就是西乡码头,后来填海造地就变成了现在的大铲湾码头。1990 年这里没有大铲湾,没有宝安区政府以南的陆地,没有沿江高速,更没有现在的前海深港现代服务业合作区。”在西乡土生土长的李先生如是说。

深圳现在很多繁华之地,如后海中心区等都曾是一片汪洋大海。与大铲湾类似,前海本是深圳西岸蛇口以北靠近宝安区中心、面对珠江口伶仃洋的一片滩涂地,其用地并非自然形成,几乎是填海。而就在去年,深圳市发改委印发了《深圳城市基础设施建设五年行动计划(2016-2020 年)》,提出深圳将新增填海面积 50 平方公里,其中 12 个围海造地项目就包括大铲湾北则片区项目(暂定名)、大铲湾驳船码头、大小铲岛码头及配套仓储工程项目等。

深圳是填海造地的一个典型城市,土地紧缺也是这个城市发展的一大阻力。据悉,深圳建市以来通过填海变成陆地的海域至少有 69 平方公里,共填出 6 个蛇口半岛的面积,原本 254 公里的自然海岸线仅剩 40 多公里未被开发。按照《深圳城市基础设施建设五年行动计划(2016-2020 年)》,填海工程包括海域填海、陆域形成、软基处理工程,东西部海域填海共计投入 273 亿元,填海一亩平均成本是 36.4 万元。与此同时,填海造地既不会触碰耕地红线,也没有拆迁补偿费用,不易引发矛盾,审批程序也更便捷。由此可见,填海造地相比旧城改造释放的城市空间似乎更具优势。

光环围绕:大铲湾仍“空荡荡”

大铲湾附近的西乡、宝安中心区,甚至更远的福永、沙井片区,房价早已在“大前海”的概念下急速前进,也是各路房企必争之地,但大铲湾似乎仍一片寂静,位置优越的大铲湾会否迎来“土地爆发”?

不过,对于填海所带来的土地,环保问题一直是市场热议的焦点。在经济与环保之间,深圳在未来能否给出兼顾二者的方案?对此,大铲湾附近的居民可谓又爱又恨。以前我们还会讨论究竟是小区还是大铲湾码头先落成。”住在富通碧海湾的陈先生说,住

的地方太靠近码头,对噪音和环境问题多少还是有点不放心。”

尽管如此,大铲湾附近的西乡、宝安中心区,甚至更远的福永、沙井片区,房价早已在“大前海”的概念下急速前进。美联物业全国研究中心提供的数据显示,2012 年西乡、宝安中心区的二手房平均价格分别为每平方米 19955 元和 22064 元,到了 2016 年,这两个片区的二手房平均价格已经升至 55277 元和 64142 元。记者调查发现,目前西乡碧海湾片区的新项目售价已经超过每平方米 7 万元,而在宝安中心区的一些新项目的价格则已经达到“10 万+”。

房价飙升,大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。就在 4 月初,被外界称为宝安“欢乐海岸”的地块由华侨城以商务标 45.8 亿元、技术标 49 分拿下,万科、招商、鸿荣源也参与了竞标。值得注意的是,2016 年 12 月 27 日该地块曾流拍,因华侨城、招商、鸿荣源商务标报价均低于投标底价。据悉,华侨城去年竞拍该地块时商务标 35 亿元、技术标 49 分。早在 2003 年,龙光地产进军深圳市场,就以 2.86 亿元拿下深圳宝安中心区一宗地,并开启全国扩张序幕。

而在大铲湾所在的宝安区,也是“蛇王”集结之地。去年,深圳新会展中心(一期)配套商业用地投标,最终招商蛇口和华侨城联合体以 310 亿元成功夺标,使得该宗地晋升为全国新的总价“蛇王”。在 2015 年年底,宝安区尖岗山片区的两块居住用地最终都由福建中维拿下,预计将建成别墅或者高端豪宅项目,其中第二块用地楼面价达每平方米 79907 元。而在深圳前海,今年年内计划出让 28 块土地,出让面积合计达 27 万平方米。值得一提的是,这一供应量超过了前海 2013 年-2016 年 3 年出让土地总面积的一半。

如今,粤港澳大湾区已经上升为国家战略,前海片区的开发也已经提速,周边的土地和楼市早已火热,但大铲湾似乎仍一片寂静。记者调查发现,目前大铲岛内的多数土地仍处于整备阶段,马路上只有来往的货柜车和扬起的灰尘。在一排现代化岸吊的起重机架掩映之下,几艘货柜船挂港靠泊,整个大铲湾码头在硕大的空地映衬下显得格外空旷。

不过,同为新兴片区,前海一度是深圳土地财政创收之地,位置优越的大铲湾会否迎来“土地爆发”?答案似乎越来越清晰,因为大铲湾的未来或许不只是港口。4 月 10 日,深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局发布了《关于深圳“互联网+”未来科技城有条件使用区使用方案的公告》。公告指出,由于大铲湾用地范围内有 23 万多平方米农用地和 23 万多平方米其他土地位于有条件建设区,须在土地利用总体规划调整完善后方可办理后续用地手续。由于原本项目地块就是填海而成,大铲湾科技城地块原本就是由“海域土地许可”性质用地变成“产业用地”。

未来的科技城:姓“科”还是姓“房”?

香港数码港最终的繁荣或许并不会是因为“高科技”,科技城能否激活大铲湾整个“棋局”?

对于大铲湾这座未来的科技城,主角被认为是腾讯。

去年 9 月,深圳市政协召开六届十七次主席会议,以“落实创新驱动发展战略,加快国际化创新型城市建设”为题开展专题协商会,会上透露出一个重大消息:“大铲湾的地按照产业政策,让马化腾在这里打造一个互联网+产业科技园拉动这个产业。”有消息称,腾讯全国的互联网+业务将移到新的总部基地开展。此外,根据大铲湾的用地面积和就业、居住人口规划来看,业内人士分析这可能会是一个类似苹果、谷歌的低密度总部基地。

对于这个消息,记者在当地随机采访了多位市民,得到的答复均是“不知情”。不过,许多中介已经以此作为“招牌”,成为推销的题材之一。其实,坪洲、西乡部分区域的房子很多都是在腾讯上班的人买的,这里离腾讯在南山的总部并不远,更不用说未来再

来个科技城。”中介小黄如是说。

科技城或许能激活了大铲湾整个“棋局”。而在香港,也有个位于海边的科技城,那就是香港数码港。

香港特区政府 2000 年 1 月未经公开招标,将一片临海土地批给李泽楷公司开发数码港。之后的很长一段时间里,除了零星关于配套地产项目落成的新闻外,这个承载着香港互联网梦的“数码港”似乎已慢慢被人遗忘。现在,虽然香港政府大力发展以数码港为代表的创新及科技产业,但贝沙湾等豪宅似乎已经成为数码港的“别样标志”。有业内人士担心,数码港最终的繁荣并不会是因为“高科技”。

深职院房地产研究所所长邓志旺认为,大铲湾未来发展成功的概率是非常非常大的,一是因为这是深圳市的发展战略,尤其现在又提出了粤港澳大湾区的概念;二是由拥有强大互联网资源和实力的腾讯来主导,其对片区的带动作用类似华为对坂田的带动,大铲湾有了腾讯的进入,就相当于找到了一条快速发展的路径。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,对于此类产业新城的开发而言,无论是从市场预期还是从实质意义上看,都有利于房地产投资价值的上升。从市场预期来看,往往会被认为此类区域是政府大力支持的领域,而从实际运行的情况看,产业导入加快也促进了此类区域的人口导入,使得此类区域潜在的购房需求和房地产投资需求上升。当然,要警惕过多地演变为房地产化的现象。对于此类市场来说,尤其是要警惕各类圈地现象,同时要促使产业发展真正具备动力。

无论如何,从填海造“港”,再到未来的科技城,大铲湾俨然成为深圳土地演变的一个标本,成为城市发展的一个缩影。



大铲湾港区是深圳通过不断填海造地建设的一个巨大的港口。

大铲湾码头在硕大的空地映衬下显得格外空旷。

大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。

大铲湾码头及配套设施项目。

大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。

大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。

大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。

大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。

大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。

大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。

大铲湾附近区域也是各路房企必争之地。

填海造地似乎成为解决深圳开发强度日益增大、空间不足的主要方式之一。从填海造“港”,再到未来的科技城,大铲湾俨然成为深圳土地演变的一个标本。不过,未来的预期已经率先通过片区的房地产市场表现出来,大铲湾未来的繁荣到底会是因为“高科技”,还是房地产?



粤港澳大湾区已上升为国家战略。附近区域也是各路房企必争之地和“地王”集结之地,但大铲湾目前似乎仍一片寂静。未来科技城的规划能否激活大铲湾整个“棋局”?

年份	宝中(元/㎡)	西乡(元/㎡)
2012	22604	19955
2013	28173	25772
2014	33656	27843
2015	46737	39764
2016	64142	55277

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图

数据来来源:美联物业 吴家明/摄 官兵/制图