

打造科創城強化工業 吸引人才刺激住屋剛需

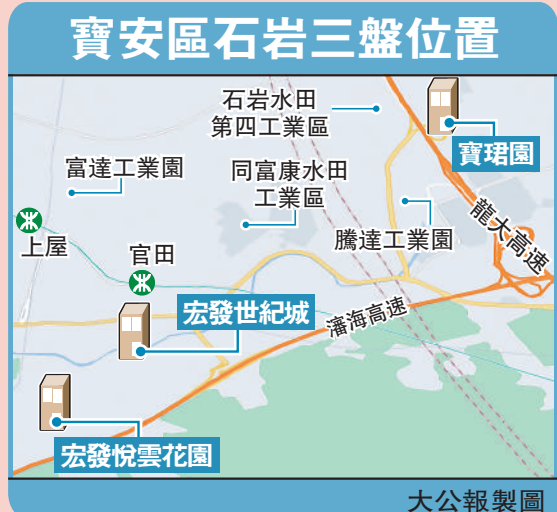
寶安石岩樓價僅南山一半 具升值力

深圳寶安區石岩片區雖有地鐵6號線貫穿，但因城區規劃落後而被買家忽略。目前石岩片區住宅每平米售價在4萬至5.5萬元（人民幣，下同），較南山區平一半，隨着未來地鐵13號線一期開通，將跨越南山、寶安、光明三區，加上寶安區去年決定建設石岩科創城，石岩有望由置業窪地變成深圳不可忽視的剛需片區。

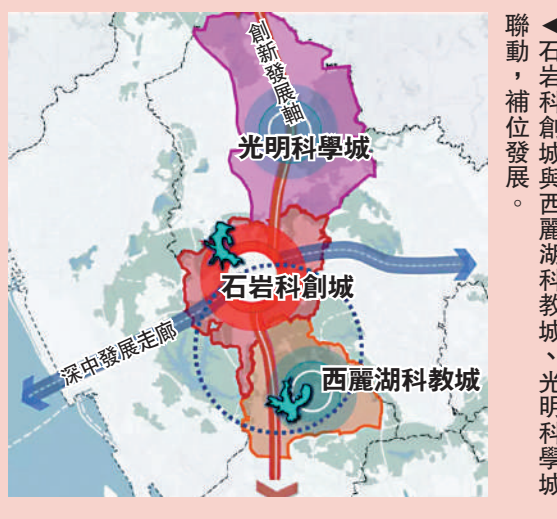
大公報記者 毛麗娟深圳報道



寶安區積極轉型升級，除提高科創實力外，同時打造宜居社區。



大公報製圖



石岩科創城與西麗湖科教城、光明科學城聯動，補位發展。

石岩東鄰龍華區中軸新城，北面為光明區科學城，從距離上看，石岩距離南山、前海等深圳核心區甚至比光明區都要近。南山與石岩的位置關係，有些像「福田和龍華」。這種地緣優勢，無疑讓石岩有機會成為「南山區的花園」，只是現在，石岩與南山區之間被陽台山和石岩水庫阻隔，導致往南山區的公共交通需要達一小時。

石岩街道遍布低矮的工廠和城中村，有不少老舊建築，電動車、貨車穿行其間。樂有家地產石岩片區置業顧問王經理坦言，石岩因歷史原因，總體呈現出以城中村、小產權房和工廠為主的建築無序開發狀態，是片區一直不被深圳置業者追捧的主要原因。

不過，石岩是寶安十個街道中工業規模最發達，2021年的規模以上工業總產值達2036.3

億元，是寶安首個突破2000億元的街道。寶安區為了精準對接粵港澳大灣區建設和打造黃金內灣，去年決定在石岩片區推行新的空間規劃，建設石岩科創城，勢吸引半導體與集成電路、超清視頻兩大千億產業集群強勢進駐。

地產代理認為，未來地鐵13號線一期開通，將大大縮短石岩往返南山區的時間。另外，石岩科創城的建設進一步強化片區的工業實力，對剛需群體在當地置業具吸引力。

新地鐵線可達深圳灣口岸

地鐵13號線一期跨越南山區到寶安區，由深圳灣口岸到上屋共16個車站，石岩站為其中一站，從石岩到南山科技園只需半小時。地鐵13號線一期於2018年開工，最快2024年開通部分路段，若一期完全開通，將吸引部分南山白

領人群遷至樓價較低的石岩置業和租房。據樂有家地產王經理透露，目前石岩片區住宅每平米售價多在4萬至5.5萬之間，相比南山區住宅動輒10萬元每平米，價格優勢明顯，適合資金預算較少、在南山區上班的白領。

石岩科創城是廣深港創新走廊上的重要節點，與西麗湖科教城、光明科學城「三城」聯動，補位發展，將打造成世界級科學科技轉化基地，重點發展半導體與集成電路、超高清視頻顯示、網絡與通信產業集群。

鏈家地產寶安區置業顧問劉經理長期觀察石岩住宅和工廈價格，他判斷，寶安區對石岩科創城作戰略性布局，是希望強化石岩的工業實力，用產業吸引人才，同時改善城區面貌，用好環境留住人才，假以時日，石岩片區也能成為宜居宜業的新興片區。

寶瑤園清一色三房間隔 入場門檻378萬

寶瑤園

地址	寶安區石岩街道頤和路2號
發展商	豐盛立業房地產
佔地面積	0.5萬平米
建築面積	3.46萬平米
單位量	314伙
熱門戶型	74平米：三房兩廳 77平米：三房兩廳
市場價格	4.63萬元人民幣/平米
政府指導價	4.63萬元人民幣/平米

剛需之選

寶安區石岩鮮有新盤供應，過去3年僅兩個新盤應市，一手盤源不足2000伙。去年7月預售的寶瑤園屬純住宅項目，佔地約5000平米，建築面積3.46萬平米，由兩幢住宅組成，提供314個單位，造價介乎324萬至390萬元（人民幣，下同）（約378萬至455萬港元），每平米售價約4.63萬元。

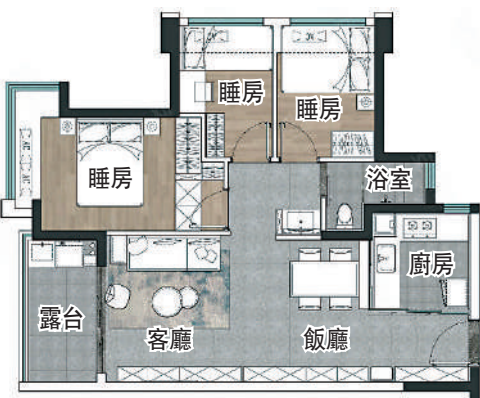
寶瑤園提供兩款戶型，分別是74及77平米，間隔同為三房兩廳，不設套房，間隔方正，對剛需上車客吸引。

兩款戶型布局大同小異，設長形客廳，連接大露台，一室光猛；廚房設L形操作台，擺放廚具空間充裕，下廚更得心應手；3個睡房歸一布局，緊湊實用，主人房設大型衣櫃位，設置L形窗台，景觀開揚；浴室乾濕分離，各項功能相互獨立。

周邊以工業園區為主

寶瑤園距離龍大高速出入口約700米，北上可達光明區，南下接連福龍路前往福田區和南山區；龍大高速轉潘海高速可達寶安機場航空新城，區位交通尚可，跨區出行比較依賴自駕。

項目不足之處是距離已經建成的地鐵6號線官田站較遠，直線相距約2.7公里。此外，項目周邊居住與商業氛圍較為薄弱，周邊建築物主要是大規模的工業園區、產業園區，以及城中村民居為主。



寶瑤園77平米三房兩廳戶型圖。

寶瑤園去年7月賣樓花，提供兩款三房間隔戶型供買家選購。



宏發世紀城共逾千五伙 社區配套成熟

宏發世紀城二期

地址	寶安區寶石東路209號
發展商	宏發房地產
佔地面積	4.5萬平米
建築面積	15萬平米（住宅部分）
單位量	1563伙
熱門戶型	78平米：三房兩廳 88平米：四房兩廳
市場價格	5.7萬至5.9萬元人民幣/平米
政府指導價	5.3萬元人民幣/平米

商住樓盤

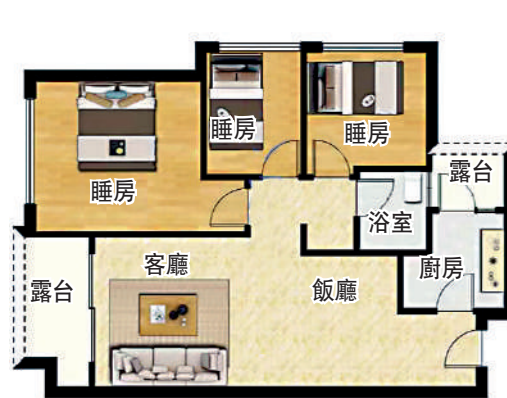
2015年開盤的商住綜合項目宏發世紀城，雖然地處寶安區，但在鄰近的地鐵6號線官田站乘搭5站可到深圳北高鐵站，11站到福田區科學館站。

鄰近地鐵6號線車站

宏發世紀城一期為公寓和商場，二期為住宅和寫字樓，考慮置業商品房的話，只能選擇二期。二期佔地4.5萬平米，總建築面積24.5萬平米，其中住宅總建築面積約15萬平米，共有1563伙，單位面積介乎78至145平米，間隔由三房至五房。

貝殼找房置業經理劉鵬表示，宏發世紀城的政府指導價是每平米5.3萬元（人民幣，下同），業主報價在5.7萬至5.9萬元，一套78平米單位總價約445萬元，首期三成需134萬元（約156萬港元），適合首次置業的小家庭。劉鵬看好地鐵13號線開通後，石岩通達南山科技園只需30分鐘所帶來的置業需求。

項目位於石岩片區最成熟的居住社區，周邊醫療資源充足，包括設有體檢、急診等綜合服務的深圳市寶安區石岩人民醫院、石岩社康中心及寶安區石岩醫院等。教育配套有12年制的寶安中學石岩外國語學校、石岩公學（小學部初中部）、石岩中學、水田實驗學校、上屋小學、深圳市官田學校、深圳市石岩公學高中部國際部等。休閒購物方面有星城購物中心、天虹商場、佳華商場、樂購TESCO等。



宏發世紀城二期78平米三房兩廳戶型圖。

宏發世紀城為綜合項目，集居住、商務、商場購物於一身。



宏發悅雲花園享自然景觀 鄰近陽台山

宏發悅雲花園

地址	寶安區陽台山森林公園龍騰路
發展商	宏發房地產
佔地面積	2.6萬平米
建築面積	19.4萬平米
單位量	803伙
熱門戶型	79平米：三房兩廳 128平米：四房兩廳
市場價格	4.5萬元人民幣/平米
政府指導價	4.5萬元人民幣/平米

熱銷新盤

去年6月開盤的宏發悅雲花園，是目前石岩片區熱銷的新盤，在售單位面積79至128平米，間隔由三房兩廳至四房兩廳，入場費360萬元人民幣，首期三成即108萬元人民幣（約125萬港元）可做業主，每平米售價約4.5萬元。

首期三成 125萬做業主

宏發悅雲花園位於陽台山森林公園龍騰路，剛好是深中產業拓展走廊與石岩科創城匯聚點，是寶安中部創新軸的中心，也是區域的重要門戶。樓盤緊鄰在建的地鐵13號線，未來通車後3站到南山區的留仙洞站，7站到南山科技園的科興站；項目還靠近6號線官田站，5站達深圳北，12站達科學館，快速通達龍華、福田中心區。

宏發悅雲花園銷售人員介紹，樓盤設有園林空間和下沉式廣場，涵蓋多種遊樂設施，營造兒童成長天地，並配備泳池及歡樂休閒空間。項目周邊綠化資源突出，片區有約4萬畝森林公園，在城市之中便利享受自然生態。從樓盤向南步行800米左右，可達深圳八景之一的陽台山，陽台山擁護「一山兩水一綠道」（陽台山、石岩綠道、石岩湖水庫、鐵崗湖水庫）生態資源，市民可森林漫步，踏青登高。

此外，樓盤自帶12班制幼兒園，周邊亦有一幅教育用地（規劃中），銷售透露正在引入一所省級名校，為片區居民提供一站式優質教育體系。



宏發悅雲花園79平米三房兩廳戶型圖。

宏發悅雲花園去年6月賣樓花，樓盤預計明年初建成。

