

坪山力拓高新科技 樓價低水吸引

40分鐘到福田中心區 外區置業者垂青

灣區置業

深圳坪山區地處深圳東部，鄰近惠州，作為重點發展的高新區，科技創新、交通建設等多項領域成績斐然，正以蓬勃之勢成為深圳東部先進製造高地。

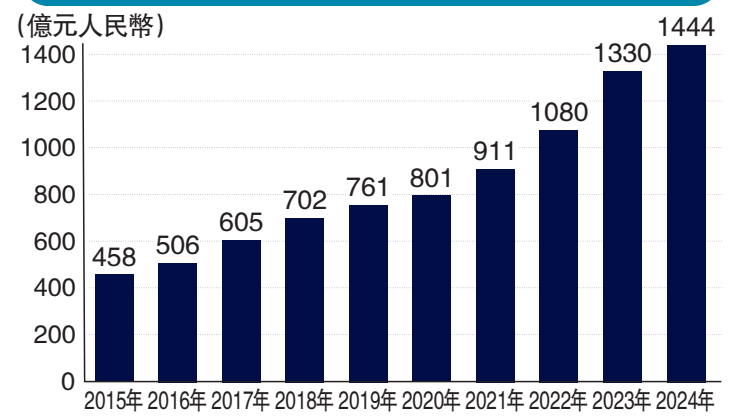
去年坪山區規模以上工業總產值突破6000億元（人民幣，下同），「6+3」產業集群總產值4813億元，佔比高達83.5%。而14號地鐵快線大幅拉近與福田中心區的時空距離，40分鐘實現快速通勤，加上地鐵16號線和在建的19號線，令坪山交通更加便捷。坪山區作為深圳房地產窪地，低總價吸引外區置業者進駐。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



坪山區為深圳房地產窪地，吸引許多外區置業者。

坪山區生產總值(GDP)連年上升



在經濟發展方面，坪山區以先進製造業為核心，成績亮眼。2024年地區生產總值1443.7億元，按年增長9%，規模以上工業增加值增長15.6%，工業投資達562億元，按年激增102%。比亞迪作為坪山先進製造業的領軍企業，第1000萬輛新能源汽車在此下線。

研發投入大 佔GDP近一成

坪山內各主導產業布局有序推進，智能網聯汽車領域打造「新一代世界級汽車城」，獲批深圳市車路雲核心示範區；半導體與集成電路千億級小區

一期進展順利，23家半導體企業上市；生物醫藥出「生物醫藥十條」，產值年複合增長率超20%；新能源與低空經濟也目標明確，發展勢頭強勁。

在科技創新領域上，坪山區產學研深度融合。全社會研發投入佔GDP比重達9.67%，超過以色列、韓國，居全球前列。至於PCT（專利合作條約）國際專利申請量增速全市第二，國家高新技術企業突破1000家。全國首創縣域科技成果轉化政策，一年轉化4項重大技術成果。

在前沿領域方面，坪山高新區入選深圳十大AI集聚區，企業應用AI廣泛；新增27個市級以上創新

載體，為科研創新提供有力支撐。

地鐵新線開工 交通更便利

交通建設上，坪山區立體化網絡加速成形。軌道交通方面，地鐵19號線一期開工，深大城際聚龍站封頂等多條線路加快建設，高鐵路坪山站升級為深圳東部主樞紐。道路與智能網聯方面，2024年建成多條道路，打通「斷頭路」，深汕西高速改擴建通車；全域開放智能網聯汽車測試，建成綜合交通測試基地。配套升級上，新增停車位8800個，公交覆蓋率提升，坪山大道綜合改造有序推進。

如今，坪山區以「智能車、創新藥、中國芯」三大產業為引擎，依託「6+3」產業集群和強大研發強度，躋身全國工業百強區第29位。「6+3」產業集群，即智能網聯汽車、半導體與集成電路、高端醫療器械、生物醫藥、新能源、智能終端6個具備國際競爭力的產業集群；和細胞與基因、低空經濟與空天、文化體育旅遊產業3個具有發展潛力的產業集群。

未來，坪山將持續聚焦人工智能、低空經濟等新質生產力，鞏固核心地位，向着創新坪山、未來之城的目標大步邁進。

六和城近地鐵交匯站 配置大商場

六和城憑藉「雙地鐵+名校+旗艦商業」三重優勢，成為坪山核心區標桿綜合體。項目涵蓋5幢住宅、1幢甲級寫字樓及商場，住宅總數1666伙，每平米均價在2.2萬至2.5萬元（人民幣，下同）。

屋苑戶型多元化，主力單位面積69至139平米，兩房至四房間隔，層高3米，實用率超80%。其中，89平米三房總價約300萬元，適配剛需家庭；139平米四房戶可享中心園林景觀。

六和城距離地鐵14號線和16號線交匯的坪山圍站僅270米，3站直達坪山高鐵站，快速通達福田中心區及香港西九龍。自駕方面，屋苑緊鄰坪山大道、深汕路，5分鐘接駁南坪快速三期、坪鹽通道，30分鐘直達羅湖、鹽田。

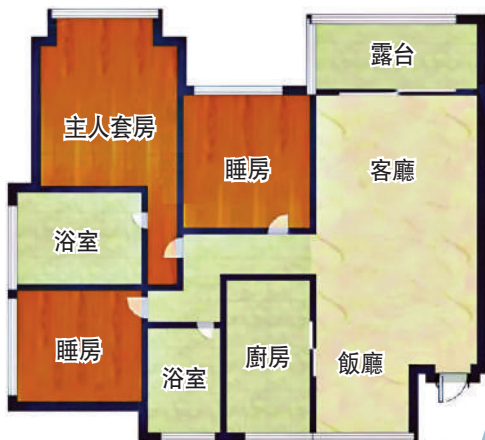
屋苑規劃配建9班制雙語國際幼兒園，周邊也有47所幼兒園分布密集。中小學資源方面，六聯小學、東北師範大學深圳坪山實驗學校步行可

達，坪山實驗學校（初中部）等8所小學、16所中學形成3公里教育圈，滿足全齡段升學需求。

另外，六和城自帶約8.6萬平米益田假日世界，引入華潤萬家旗艦店、中影巨幕影院及國際品牌，滿足一站式消費需求。步行1.3公里可達財富城天虹購物中心，3公里內覆蓋12個購物中心及763家超市，商業密度居區域前列。



六和城	
地址	深圳坪山區深汕路168號
發展商	六和房地產
佔地面積	3.9萬平方米
建築面積	21.4萬平方米
單位量	1666伙
熱門戶型	69平米：兩房兩廳 89平米：三房兩廳 139平米：四房兩廳
每平米均價	2.2萬至2.5萬元人民幣



▲六和城為坪山核心區大型綜合項目。
▲六和城面積89平米三房兩廳戶型圖。

財富城二期戶型多元化 實用率85%

財富城作為坪山中心區140萬平米超大型綜合體，以「中央公園國際住區」為定位，依託半月環公園生態資源與坪山文化六館（圖書館、美術館等）形成「公園+文化」雙IP，成為東部置業熱點。小區一期由10幢38至45層高住宅組成，當前二期75平米三房戶入場費233萬元（人民幣，下同）。

財富城二期在單位面積75至140平米，三房至五房間隔，實用率約85%。其中，75平米三房戶動靜分區互不干擾；89平米三房戶設雙露台，客飯廳廚房一體化設計；120平米四房戶南北通透。單位每平米均價在2.9萬至3.7萬元。

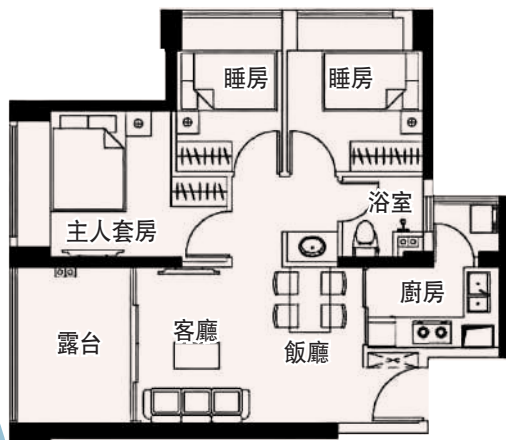
屋苑鄰近地鐵16號線新和站，以及規劃中的19號線錦龍站及深大城際聚龍站，形成「30分鐘福田一大運通圈」。

教育方面，財富城配建12班公立幼兒園，一路之隔為九年一貫制坪山實驗學校，小學至初中步行5分鐘內可達。大學區覆蓋東北師範大學深圳坪山實驗學校，與坪山實驗學校平行志願錄取，至於3公里內另有14所中學，形成全齡教育閉環。

財富城自帶10萬平米商業體，一期1.5萬平米基座商場已引入天虹超市，鄰近天虹商場及坪山首個萬象城（在建），將填補高端消費空白，聯動益田假日世界形成3公里「黃金商業帶」。



▲財富城二期為深圳東部置業熱點。
▲財富城二期面積75平米三房兩廳戶型圖。



財富城二期	
地址	深圳坪山區荷康路與新和三路交匯處
發展商	財富城投資
佔地面積	2.16萬平方米
建築面積	18萬平方米
單位量	1207伙
熱門戶型	75平米：三房兩廳 120平米：四房兩廳
每平米均價	2.9萬至3.7萬元人民幣

京基御景印象上車換樓皆宜

作為坪山大道沿線標桿大盤，京基御景印象以全齡教育配套、高密度商業資源及便捷交通網絡，成為上車及改善型換樓家庭的置業焦點。小區總建築面積59.8萬平方米，分四期開發，涵蓋27幢26至33層高住宅，總戶數達4206伙，每平米均價介乎2.6萬至2.8萬元（人民幣，下同）。

屋苑戶型多元化，面積由60至145平米，間隔介乎兩房至四房，層高3米，實用率超80%。其中，88平米三房戶總價約276萬元，適合剛需家庭；130平米四房可享南向馬鞍山郊野公園山景。

京基御景印象自帶公立京基幼兒園，據統計，周邊3公里內分布43所幼兒園、10所小學及10所中學，形成「目送式教育」圈層，滿足全齡段升學需求。

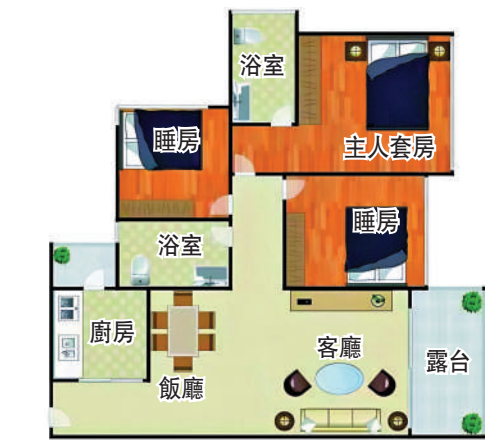
購物方面，項目自建2.8萬平米集中商業，引入大潤發超市、萬明影城等品牌，樓下配備美宜

佳、錢大媽等社區商舖，鄰近有大潤發精品超市、天虹商場（坪山店）。此外，2公里內覆蓋益田假日廣場等大型商園，形成「社區商業+區域商業」雙中心格局。

交通方面，屋苑距地鐵14號線錦龍站約500米，30分鐘直達福田中心區。



京基御景印象	
地址	深圳坪山區中山大道與體育二路交匯處
發展商	京基房地產
佔地面積	10.2萬平方米
建築面積	59.8萬平方米
單位量	4206伙
熱門戶型	88平米：三房兩廳 130平米：四房兩廳
每平米均價	2.6萬至2.8萬元人民幣



▲京基御景印象分四期發展，共有27幢住宅。
▲京基御景印象面積88平米三房兩廳戶型圖。

心海城三房戶入場費218萬

心海城坐擁「全齡教育+生態資源」雙核優勢及舊改紅利，成為深圳剛需改善家庭置業的熱門選擇。這座總建築面積超59萬平米的大型綜合項目，由9幢26至33層高住宅組成，提供1696伙，項目綠化率35%，構建現代宜居社區。

心海城主力戶型包括80平米三房，向東偏南，雙露台設計，總價約200萬元（人民幣，下同）（約218萬港元）；94至100平米三房南向戶型，動靜分區明確；133至134平米山景四房，層高3米，望馬鞍山郊野公園景觀。目前項目每平米均價2.2萬至2.5萬元。

在交通方面，屋苑優勢明顯，鄰近地鐵16號線坪環站及14號線錦龍站，貫通市內各區。商業方面，屋苑一期2.1萬平米商場已運營，20萬平米集中式商業體正在興建，將聯動周邊25個舊改小區釋放區域潛力。

教育配套完善，心海城打造「1公里教育黃金圈」，覆蓋全齡段優質資源，屋苑配建心海幼兒園，鄰近有坪山第一幼教集團第五園；小學方面，附近有坪山第二外國語學校、省一級坪山中心小學；中學方面，1.5公里範圍內坪山中學、中山中學環伺，並規劃有九年一貫制均田學校。



▲心海城部分單位望向馬鞍山郊野公園生態景觀。
▲心海城面積94平米三房兩廳戶型圖。



心海城	
地址	深圳坪山區坪環路與比亞迪路交匯處
發展商	心海騰捷投資
佔地面積	11.79萬平方米
建築面積	59萬平方米
單位量	1696伙
熱門戶型	94平米：三房兩廳 134平米：四房兩廳
每平米均價	2.2萬至2.5萬元人民幣