

坪山樓價低水 港人投資自住皆宜

高新科技發展勢頭猛 地鐵39分鐘往福田中心

灣區置業

深圳坪山區
地處深圳東部，

大力發展高新技術，推動經濟高質量發展與科技創新深度融合，2024年規模以上工業產值突破6000億元（人民幣，下同）。該區以「智能車、創新藥、中國芯」三大主導產業為核心，一座「未來產業試驗區」正從藍圖走向現實。地鐵14號線更大幅拉近坪山與福田中心區的時空距離。

坪山區作為深圳房產價值窪地，吸引不少港人投資或自住。由華潤置地開發的紫樾潤府，90平米三房戶售價215萬元，性價比吸引。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

坪山區以全域創新為引領，2024年研發投入強度達9.7%，PCT（專利合作條約）國際專利申請量按年增長60%。華南細胞工廠、國家醫療器械產業計量測試中心等27個市級以上創新載體落地。在人工智能（AI）領域，榮耀、億道信息等企業通過AI技術縮短產品研發周期，安泰維生物運用華為雲盤古大模型實現藥物分子篩選效率提升。政策層面，設立50億元市級智能網聯汽車產業專項基金，推出數字經濟專項政策，為企業提供「一站式」投融資服務。

作為深圳智能網聯汽車產業核心區，坪山區灣區智聯試驗場累計完成逾1.2萬車次測試，車路雲一體化項目於6月試運行。地鐵19號線一期開工、深汕西高速改擴建通車，進一步強化區域聯通能力。

創新產業推動高質量發展

未來，坪山將深化「6+3」產業集群建設（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、智能終端等6個具備國際競爭力的產業集群；細胞與基因、低空經濟與空天、文化體育旅



▲紫樾潤府推出單位面積69至90平米，間隔方正。

紫樾潤府

地址	深圳坪山區規劃和民路與規劃達民路交匯處
發展商	華潤置地（深圳）、招商蛇口
佔地面積	1.64萬平方米
建築面積	8.06萬平方米
單位量	967伙
主力戶型	69平米：兩房兩廳 79平米：三房兩廳 90平米：三房兩廳
每平米均價	2.3萬至2.4萬元人民幣



▲紫樾潤府已入伙，共提供967伙。

遊產業等3個具有發展潛力的產業集群），加快形成新質生產力，全力打造深圳先進製造業集聚區和未來產業試驗區，為大灣區高質量發展注入新動能。

交通方面，坪山目前有地鐵14號線和16號線，其中14號線作為快線，從坪山到福田中心區僅需39分鐘，通過地鐵轉車，在坪山乘坐14號快線在布吉轉車，到羅湖口岸約需三四十分鐘；16號線則將坪山、龍崗緊密連接。

紫樾潤府已交樓 綠化率40%

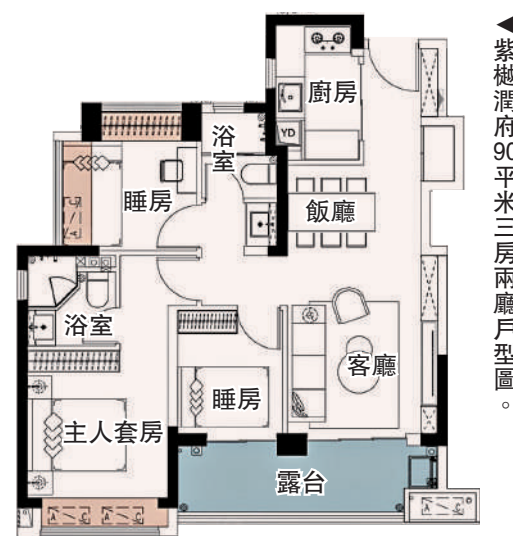
紫樾潤府於今年3月交付，佔地1.64萬平方米，總建築面積8.06萬平方米，其中住宅面積7.41萬平方米，綠化率40%，共5幢物業，提供967伙。樓盤推出單位面積69至90平米，戶型由兩房至三房。其中，69平米兩房兩廳戶型，間隔方正，採光充足，布局合理；79平米三房兩廳戶型，主人房配備獨立浴室，空間利用率高；90平米三房兩廳戶型，南北通透，睡房寬敞舒適。目前每平米均價在2.3萬至2.4萬元。配套方面，紫樾潤府自帶約4000平米社區商業

街，距離約2公里有坪山新天地商業廣場，提供餐飲、娛樂、購物等一站式服務；交通方面，屋苑距離地鐵16號線石井站僅300米，乘坐地鐵換乘14號線快速抵達福田中心區。教育方面，屋苑距離深圳中學坪山創新學校僅400米，該校由深圳中學與坪山區政府共建，為九年一貫制公辦學校。

坪山區四盤位置



大公報製圖



▲紫樾潤府90平米三房兩廳戶型圖。

春和府打造全齡智慧社區 入場費189萬



▲春和府由七幢40至45層高住宅樓組成，預計明年年底交樓。

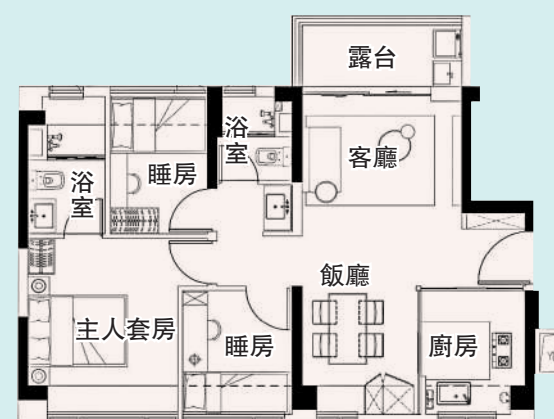
春和府由安居建業集團開發，佔地2.28萬平方米，建築面積24.69萬平方米，綠化率30%，規劃7幢40至45層高住宅樓，共1460伙，預計明年12月交樓。項目備案每平米均價為2.94萬元（人民幣，下同），實際成交每平米均價在2.17萬至2.72萬元，總價為173萬至242萬元（約189萬至264萬港元）。主力戶型為70平米兩房、81至89平米三房及106平米四房。項目建築錯落有致，既保證充足的採光與通風，又營造和諧的社區景觀，打造宜居環境。

每幢樓設空中花園

該項目以「全齡智慧社區」為核心理念，每幢樓設有空中花園，並打造了奇趣花園、全齡泳池等休閒配套。周邊有坪山兒童公園、溫尼公園等生態資源。春和府商業配套豐富，自置約2.6萬平米商場，周邊有在建的佳華沙湖廣場和天虹商場，涵蓋了超市、便利店、餐飲店等多種業態，滿足居民日常生活需求。

交通方面，項目周邊公交線路密集，快速前往城市各個區域；距離地鐵14號線龍崗站約1.3公里，需要公交接駁。對於自駕的居民來說，項目周邊道路寬敞平坦，與城市主幹道相連，可快速通達高速路口，無論是日常通勤還是長途旅行都十分便捷。

春和府教育配套較好，自帶9班制幼兒園，周邊分布多所優質幼兒園，為適齡兒童提供良好的啟蒙教育環境。項目小學學區包括六聯小學、東北師範大學深圳坪山實驗學校，初中學區涵蓋坪山實驗學校等。



▲春和府89平米三房兩廳戶型圖。

春和府

地址	深圳坪山區六聯社區金碧路與沙湖路交匯處東南側
發展商	安居建業集團
佔地面積	2.28萬平方米
建築面積	24.69萬平方米
單位量	1460伙
主力戶型	70平米：兩房兩廳 89平米：三房兩廳 106平米：四房兩廳
每平米均價	2.17萬至2.72萬元人民幣

天健和悅府共2833伙 年底精裝交付



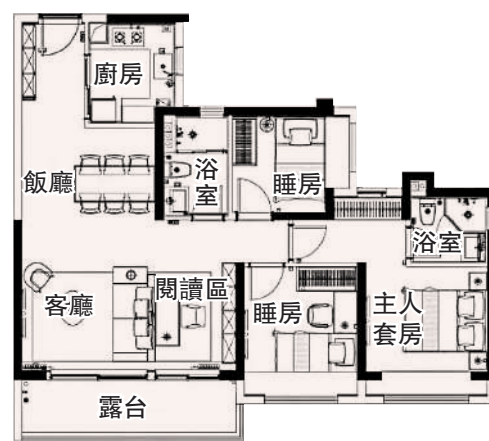
▲天健和悅府為大型住宅，配套齊全。

天健和悅府

地址	深圳坪山區綠蔭南路與規劃達民路交匯處
發展商	深圳天啟置地
佔地面積	7.62萬平方米
建築面積	32.85萬平方米
單位量	2833伙
主力戶型	75平米：三房兩廳 89平米：三房兩廳 99平米：三房兩廳
每平米均價	3萬至3.4萬元人民幣

天健和悅府為在售新盤，規模宏大，由13幢30至45層高住宅組成，提供2833伙，全系統精裝交付，預計2025年12月底前交付。該項目備案每平米均價3.2萬元（人民幣，下同），打折後每平米均價3萬至3.4萬元，售價由230萬至330萬元。

在戶型設計上，天健和悅府推出單位面積75至99平米，全為三房兩廳間隔，實用率高。其中，75平米戶型採用豎廳設計，動靜分區合理；89平米戶型三開間朝南，採光面超過9米；99平米可靈活改造成四



▲天健和悅府99平米三房兩廳戶型圖。

房，客廳開間約4米，連接南向大露台，為對功能區有更高要求的家庭提供理想選擇。

緊鄰地鐵站 萬象城將開業

項目自帶約1.16萬平米社區商業街，涵蓋購物、餐飲、娛樂等多種業態，預計與屋苑入伙同步運營，滿足業主日常生活需求。周邊商業配套豐富，2公里內有坪山新天地商業廣場。更令人期待的是，深圳在建的第三座萬象城計劃於今年開業，總商業規模超12萬平米，未來將為業主帶來更高端、多元的消費體驗。

天健和悅府交通優勢顯著，緊鄰地鐵16號線石井站，步行約200米可達，5站可換乘14號線直達福田中心區，大幅縮短通勤時間。周邊還有南坪快速、外環高速、瀋海高速等主幹道，以及規劃中的深大城際、深惠城際大鵬支線等軌道交通，形成「雙地鐵+三高速+雙城軌」的立體交通網絡。

天健和悅府的教育配套是一大亮點，項目自帶一所12班制幼兒園，小學和初中均劃入深圳中學坪山創新學校，該校師資力量雄厚，教學質量不錯。周邊還有坪山第二小學、坪山外國語學校、深圳高級中學（集團）東校區等優質教育資源，為孩子提供從小學到高中的一站式教育服務。

佳華沙湖廣場規模巨 自置大型商場

佳華沙湖廣場為大型綜合項目，涵蓋住宅、寫字樓、商場及幼兒園等，共2801伙，其中商品房1568伙，主力戶型面積69至139平米，涵蓋兩房至四房戶。項目作為坪山商務CBD核心區的標桿項目，以「交通+商業+價格」為核心競爭力，為剛需及改善型買家提供一站式生活解決方案。

商業配套是佳華沙湖廣場的一大亮點，項目自帶約8萬平米商場，融合大型旗艦MALL與開放式立體街區，涵蓋品牌超市、影院、餐飲等業態，預計引入沃爾瑪、萬達影城等知名品牌。此外，項目一路之隔為天虹商場，3公里內有益田假日世界、坪山老街等成熟商圈，約3.5公里處的坪山萬象城計劃今年開業，將形成「商業集群效應」，滿足居民多元化消費需求。

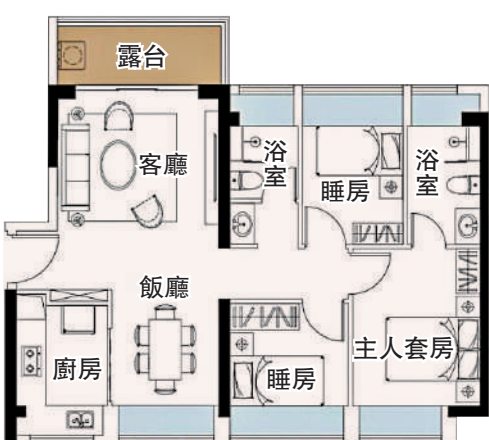
每平米均價2.8萬起

戶型方面，佳華沙湖廣場面積69至86平米兩房至三房，緊湊實用，總價約220萬元（人民幣，下同）起；95平米三房戶，三開間朝南，總價249至267萬元；113至138平米四房，南北通透，部分戶型帶6.6米超長露台，總價約356至375萬元。備案

每平米均價約3.51萬元，折後低至2.59萬元（約2.8萬港元），總價220萬元起。

佳華沙湖廣場距離地鐵14號線龍崗站約600米，12站直達福田崗廈北站，4站至大運樞紐。此外，項目距離深高鐵路坪山站約3.2公里，1站至深圳北站，跨城通勤便捷。

教育方面，項目自帶幼兒園，並規劃建設54班九年一貫制公辦學校。小學學區包括坪山實驗教育集團科源實驗學校、科悅實驗小學等；初中學區涵蓋碧嶺實驗學校、坪山高級中學教育集團中山中學等。



▲佳華沙湖廣場95平米三房兩廳戶型圖。



▲佳華沙湖廣場為大型綜合項目，涵蓋住宅、商場及寫字樓。

佳華沙湖廣場

地址	深圳坪山區坪山大道與錦龍大道交匯處西北角
發展商	佳華房地產
佔地面積	8.17萬平方米
建築面積	62.2萬平方米
單位量	2801伙（商品房1568伙）
主力戶型	69平米：兩房兩廳 95平米：三房兩廳 113平米：四房兩廳
每平米均價	2.59萬元人民幣起