

「AI+製造」推動產業升級 坪山科創動力足 樓盤吸引外區客

灣區置業

地處深圳東部的坪山區，2024年以「千億級產業集群+AI創新生態+立體交通網絡」為核心，實現經濟總量與科技實力雙躍升，GDP高達1444億元（人民幣，下同），規模以上工業總產值邁上5000億元台階，成為深圳東部高質量發展的核心引擎。此外，地鐵14號線和16號線將該區融入全市軌道網絡，乘坐14號快線從坪山到福田中心區僅需40分鐘。作為深圳樓市窪地的坪山，科技創新動力充足，吸引周邊區域及港人買家關注。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

坪山區聚焦新能源與智能網聯汽車、生物醫藥、新一代信息技術三大主導產業，打造全球級產業地標。比亞迪全球總部落戶坪山，帶動動力電池、智能電控等產業鏈企業集聚，該公司第1000萬輛新能源車去年在坪山下線，彰顯「坪山製造」的全球影響力。另外，深圳國家生物產業基地匯聚賽諾菲巴斯德、微芯生物等龍頭企業，深圳灣實驗室坪山中心通過AI技術將藥物研發周期縮短60%；中芯國際12吋集成電路生產線、榮耀全球研發中心等項目加速落地，推動芯片與智能終端協同創新。

2024年坪山實際利用外資增長92%，製造業

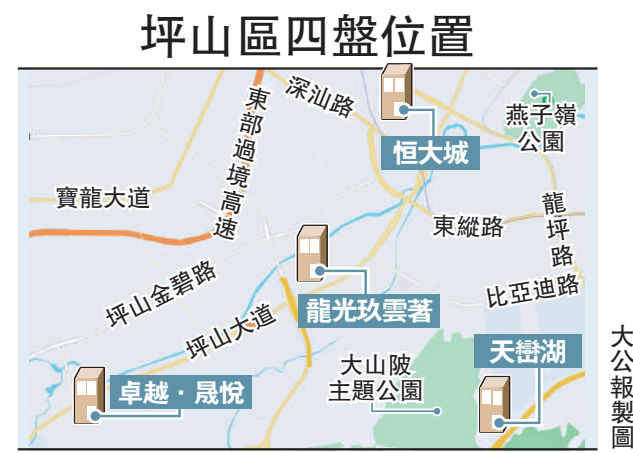
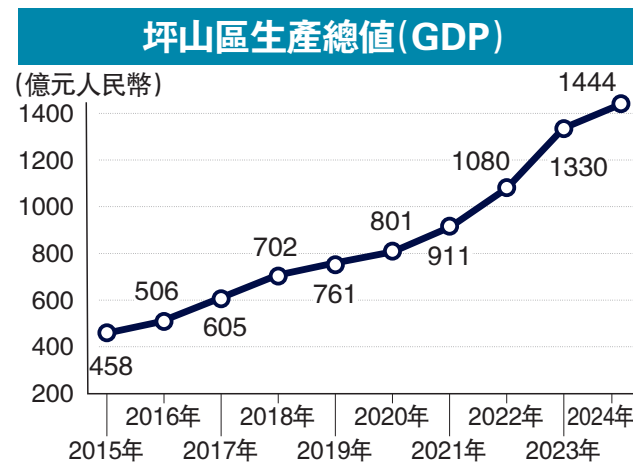
外資增幅超250%，營商環境獲全球資本認可。

研發投入佔GDP近一成

坪山區科技以「AI+製造」為突破口，推動傳統產業智能化升級。比亞迪引入AI檢測裝備實現生產全流程監控；中建鋼構通過「大小模型協同」優化鋼結構製造效率；深圳灣實驗室聯合香港科技大學開發AI藥物研發工具，精準預測蛋白質結構，生成小分子藥物候選分子。在智能網聯車領域，坪山建成全球首個「車、路、雲、網、圖」協同測試基地，無人駕駛巴士、物流車常態化運營，吸引全球技術團隊開展實證測試。

數據顯示，坪山區全社會研發投入佔GDP比重高達9.67%，國家高新技術企業突破1000家，專精特新「小巨人」企業達41家，科技創新動能強勁。

坪山區構建「低空—地面—地下」立體交通體系，打造灣區樞紐門戶。低空經濟方面，開通燕子湖會展中心至深圳機場、福田大中華的直升機航線，形成「15分鐘航空圈」，並試點無人機物流、醫療物資配送等場景，2024年產業產值突破50億元；軌道交通領域，地鐵19號線一期開工，雲巴二期推進，與地鐵14號線、16號線形成「三地鐵」格局，坪山站日均客流量超2萬人次。



▲卓越·晟悅一期景悅家園由4幢塔樓組成。

規模巨大 卓越·晟悅為大型綜合項目，總建築面積約92萬平方米，涵蓋住宅、商業、教育等，共分三期，一期景悅家園建築面積約15.4萬平方米，由4幢46至50層高塔樓組成，共1253伙。樓幢採用圍合式布局，最大樓間距約70米，確保每戶通風、採光與景觀視野最大化。

景悅家園主樓面積68至98平方米。68平方米兩房兩廳戶，直廳設計，主人房帶窗台；83平米三房兩房戶，三開間朝南，客飯廳外連露台；98平米同為三房兩廳，橫廳布局，U形廚房，主人套房以雙窗台為亮點，空間通透舒適。所有戶型均帶精裝修交付，配備品牌家電與智能家居系統，提升居住品質。市場價在每平米3.5萬元人民幣。

教育配套完備 四大公園環繞

項目緊鄰規劃中的地鐵19號線南塘圍站，未來3站可換乘14號線，12站直達福田崗廈北站。小區自帶約7.5萬平方米商業綜合體，涵蓋購物中心與活力街區，融合8個街角公園；一路之隔有2萬平方米商業體，滿足日常購物、餐飲、娛樂需求。

配套方面，屋苑配建兩所18班幼兒園，周邊有科悅實驗小學、科韻學校（九年制45班）等學府環伺，形成12年全齡教育鏈。項目距離馬巒山郊野公園約900米，周邊還有碧嶺濕地公園、坪山兒童公園等四大公園，加上屋苑內規劃的雙泳池、環形跑道及全齡健身設施，打造「微度假」式園林景觀。

卓越·晟悅

地址	深圳坪山區湯坑路與同裕路交匯處
發展商	深圳祥華置業
佔地面積	1.8萬平方米（一期）
建築面積	15.4萬平方米（一期）
單位量	1253伙（一期）
熱門戶型	68平米：兩房兩廳 98平米：三房兩廳
每平米均價	3.5萬元人民幣



▲卓越·晟悅面積98平米三房兩廳戶型圖。



天巒湖

地址	深圳坪山區馬巒南路8號
發展商	深圳泰富華投資
佔地面積	9.3萬平方米
建築面積	38.6萬平方米
單位量	2970伙
熱門戶型	120平米：三房兩廳 159平米：四房兩廳
每平米均價	2.5萬至3萬元人民幣

天巒湖依山傍水 綠化率超35%

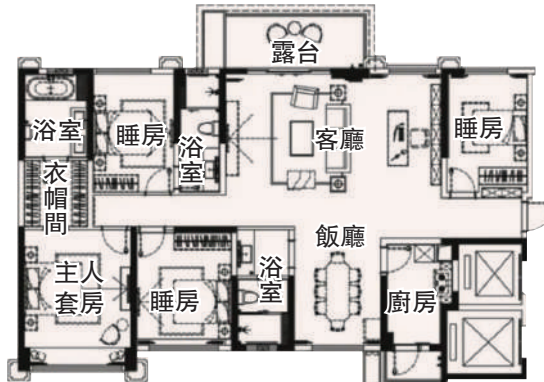
高端住宅 天巒湖生態環境優美，佔地9.3萬平方米，總建築面積38.6萬平方米，由8幢高層住宅、6幢低層別墅及少量商業配套組成，依山傍水，北靠馬巒山郊野公園，南瞰天巒湖原生水域，綠化率超35%，締造高端住宅。

項目共提供2970伙，主力戶型面積82至177平方米。82平米兩房戶，直廳設計，動靜分區明確；120平米三房戶，南北通透；159及177平米四房戶，超大橫廳坐擁270度觀景視野。所有戶型均配備全景落地窗，部分座數頂層打造空中複式。目前市場每平米均價介乎2.5萬至3萬元人民幣。

簡約建築風格 融入自然

天巒湖建築採用現代簡約風格，外立面以玻璃幕牆與金屬線條勾勒，與湖光山色自然融合。社區內規劃中央觀景軸，串聯流水瀑布、休閒步道及兒童樂園，形成「一步一景」的沉浸式園林體驗。

交通方面，天巒湖緊鄰南坪快速三期，15分鐘直達坪山高鐵站，30分鐘通達福田中心區。商業配套上，自帶約1.2萬平方米社區商業，5公里範圍內覆蓋益田假日世界、天虹商場等商圈。此外，馬巒山徒步步道、天巒湖環湖棧道、社區健身會所等設施，為業主提供全天候休閒選擇。



▲天巒湖面積159平米四房兩廳戶型圖。

恒大城分4期 擁多元業態

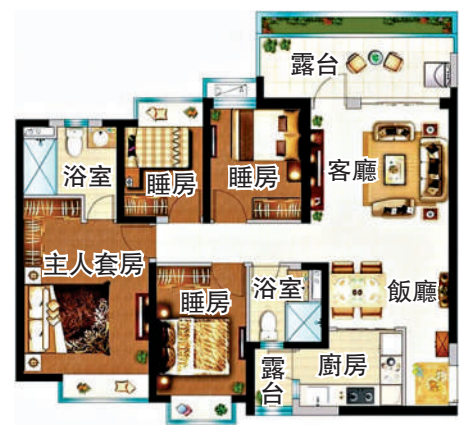
綜合項目 恒大城佔地約30萬平方米，總建築面積超百萬平方米，分4期開發，共36幢塔樓，採用圍合式布局，以「住宅+商業+生態」多元業態打造高端社區。屋苑樓間距開闊，綠化率高達40%。

恒大城主力戶型為面積98至156平米單位，間隔由三房至五房。98平米三房戶，間隔方正，客飯廳一體化設計，主人套房連窗台；135平米四房戶採用雙露台布局，主人套房空間寬敞；156平米五房戶型，南北通透，動靜分區明確，適合多代同堂家庭。所有戶型均注重功能性與舒適度平衡，部分樓幢可俯瞰園林景觀，提升居住品質。目前每平米均價2.23萬至3.9萬元人民幣。

毗鄰地鐵站 自設大型商場

交通方面，恒大城緊鄰地鐵16號線六和站，一站到14號線坪山圍站接駁，形成「雙地鐵」樞紐優勢，未來可快速通達福田、羅湖等核心區。商業配

套上，小區自帶約19萬平方米商業綜合體，涵蓋臨街商舖與高端會所。教育及醫療資源豐富，社區內配建幼兒園，毗鄰坪山實驗學校；薩米國際醫療中心、坪山區人民醫院等醫療機構近在咫尺。此外，周邊匯聚六館一城、坪山中心公園等文體設施，滿足全齡段休閒需求。



▲恒大城面積156平米四房兩廳戶型圖。



恒大城

地址	深圳坪山區龍坪路與松坪路交匯處
發展商	深圳鴻騰投資
佔地面積	30萬平方米
建築面積	超100萬平方米
單位量	2327伙（一期）
熱門戶型	98平米：三房兩廳 135平米：四房兩廳
每平米均價	2.23萬至3.9萬元人民幣

龍光玖雲著主打細戶 精裝修交付

環境舒適 龍光玖雲著位於振環路與中山大道交匯處，總建築面積14.1萬平方米，由4幢26至32層高層建築組成，涵蓋公寓、住宅及商業，總戶數2436伙，綠化率30%，為居民提供舒適宜居的社區環境。

屋苑以小戶型為主，多為面積41至58平米單位，間隔由兩房至三房。其中，41平米兩房兩廳戶

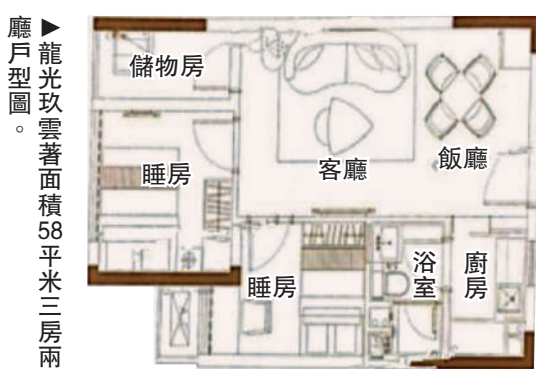
型，方正實用；58平米三房兩廳，通過合理布局，實現空間最大化。小區採用精裝修交付標準，配備品牌家電與智能家居系統，提升居住品質。市場價格在每平米1.8萬至2.3萬元人民幣。

引入人臉識別門禁

龍光玖雲著引入人臉識別門禁、智能停車系統等科技手段，保障社區安全與便捷。園林景觀以現代簡約風格為主，規劃中央景觀軸與休閒步道，綠化率達30%，為居民提供綠色生態的休閒空間。

交通方面，龍光玖雲著距離地鐵14號線錦龍站僅200米，30分鐘可達福田中心區；周邊覆蓋十餘條公交線路，形成「地鐵+公交」立體交通網。商業配套上，屋苑自帶社區商業街，滿足日常購物需求；1.2公里範圍內匯聚天虹商場、益田假日廣場等大型商圈。

教育資源完備，社區內規劃幼兒園，毗鄰坪山中山小學、坪山高級中學等優質學府。



▲龍光玖雲著面積58平米三房兩廳戶型圖。