

左炮台東片區產業升級 樓市向好可期

打造深港融合示範區 港資佔新增企業四成

灣區置業

作為深圳西部濱海岸線的「黃金內灣」，左炮台東片區依託地鐵12號線終點站及赤灣停車場上蓋的區位優勢，正從傳統港口工業區向深港深度融合示範區轉型。2025年第三季，該片區新盤每平米均價約5.9萬元（人民幣，下同），形成「高端海景盤—TOD綜合體—人才住房」三級價格梯隊。

目前，片區與香港北部都會區的交通互聯也進入實質性建設階段，左炮台東片區正從交通末梢轉變為戰略樞紐，隨着港深西部鐵路、海洋文化中心等重大項目的推進，這裏將重塑深圳西部海岸線的價值版圖。對於買家而言，把握產業升級與交通改善的時間差，率先把握樓市升值紅利。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

2025年5月發布的《前海深港現代服務業合作區國土空間規劃》，左炮台東片區被定位為「深港海洋科技服務樞紐」，重點發展三大產業：一是海洋高端裝備：依託招商局港口集團，建設智能航運技術中心，計劃2026年形成百億級產業集群。一是跨境數據服務：前海管理局與香港數碼港合作建設「深港數據流通試驗區」，允許符合條件的港企直接調用深圳政務數據，目前已有23家金融科技企業完成備案。三是國際教育醫療：片區規劃3所國際學校（含一所香港DSE課程學校）及一家三甲港資醫院，香港大學深圳醫院赤灣分院將於2026年投入運營，設置500張港式服務病床。

片區產業集聚效應初步顯現。2025年1至8月，片區新增註冊企業1273家，其中港資企業佔41%，



▲左炮台片區臨近蛇口，被定位為「深港海洋科技服務樞紐」。



實際利用港資8.3億美元，按年增長37%。

海景豪宅每平米均價10.8萬

據深圳市住建局的備案數據顯示，8月份左炮台東片區在售樓盤呈現明顯價格分層：高端海景盤方面，深鐵前海時代尊府Ⅱ以每平米均價9.9萬元（約10.8萬港元）領跑片區，主推89至285平米三房至四房戶，毗鄰前海自貿區金融城。項目採用玻璃幕牆+鋁板立面，配備米芝蓮餐廳、空中泳池等高端配套。

TOD綜合體樓盤方面，深鐵熙府以每平米5.93萬元成為剛需及改善客首選，項目規劃65萬平米TOD大城，含12萬平米商業配套、9年一貫制學校及3.2萬平米公園，預計明年12月交付。其70至90

平米人才房戶型佔比達60%，需要滿足「深圳戶籍+3年社保+無房」條件方可申購。

至於二手房市場呈現老舊小區和次新盤樓價均下跌的特徵。1992年建成的海灣花園，單位每平米均價5.3萬元，按年下跌3%；2023年交付的太子灣瑞璽，主力戶型面積215至600平米，間隔由兩房至五房，9月份每平米均價約7.1萬元，較去年12月下調17%。

跨境軌道擬明年動工

雖然被前海和蛇口兩大核心區夾裹，但左炮台東片區近年加大對公共建設。交通網絡方面，地鐵12號線左炮台東站日均客流量達3.2萬人次。「如果喜歡蛇口片區的國際化環境，但預算有

限，可以選擇附近的左炮台片區，離蛇口近，有山亦有海。」該片區樂有家置業經理楊先生透露，片區與香港的交通銜接正進入「多模式、高頻次、零換乘」新階段。跨境軌道方面，港深西部鐵路（洪水橋至前海段）已完成可行性研究，計劃2026年動工，該線路在左炮台東站設換乘站，建成後香港屯門至赤灣通行時間將縮短至28分鐘。

口岸方面，深圳灣口岸實施「合作查驗、一次放行」模式，港人通關時間由15分鐘壓縮至3分鐘。片區的教育醫療資源也較為豐富，南山實驗教育集團赤灣學校（九年一貫制）2025年中考平均分582分，位列全區前10%；香港大學深圳醫院赤灣分院配備MRI、直線加速器等高端設備，提供「先診療後付費」的港式醫療服務。

深鐵熙府位置優越 擁三山兩海景致



▲深鐵熙府為大型綜合項目，預計明年12月交樓。

綜合大盤

隨着深圳地鐵12號線開通、媽灣隧道貫通、前海擴區疊加政策落地，左炮台東片區不再是南山的終點，而是深圳山海格局的起點。深鐵熙府由深圳地鐵集團打造，為住宅、商業、辦公、學校、公園、文體中心於一體的大型綜合項目，坐擁「TOD上蓋+山海資源」優勢。

深鐵熙府位置優越，三山兩海環抱，分別是大南山、小南山、赤灣山、后海和前海，緊鄰左炮台公園、文天祥紀念公園、櫻花主題公園、赤灣公園、興海公園等多個城市公園；俯攬蛇口15公里黃金海岸線，連接未來前海16公里濱海長廊。樓盤周邊有地鐵2號線、5號線、12號線，未來穗莞深城際也將貫通，連接太子灣郵輪母港、媽灣港與前海金融城。

提供商品房和人才房

深鐵熙府共3434伙，分別為商品房和人才房，兼顧城市精英與安居客群，延續深鐵置業「六好」體系：好設計、好材料、好建造、好智能、好運維、好服務。商品房面積95至252平米，主打三房至五房戶；人才房面積70至90平。每戶均有寬景露台，部分可遠眺前海內灣；地下車庫直連地鐵站口，實現真正意義上的零換乘歸家。

置業者楊先生告訴記者，他在蛇口上班，選擇深鐵熙府主要是周邊山地資源豐富，周末休閒生活的品質能得到保障；另外，該盤離蛇口、前海都比較近，方便通勤時間控制在半小時以內。

項目周邊商業配套豐富齊全，可以盡情一站式購物，項目緊鄰約3400平米商業街，約4.6萬平米赤灣匯購物中心（在建）、海上世界綜合商業、太子灣K11藝術購物中心（在建）、萬象前海等世界級商業中心，盡享時尚、購物、娛樂、社交、人文、藝術等沉浸式體驗，舉步盡攬萬象生活氣派。

周邊醫療配套齊全，毗鄰南山區蛇口人民醫院、南山區婦幼保健院、南山區人民醫院、深圳大學醫院、南方科技大學深圳醫院等上佳醫療，為家庭健康保駕護航。



▲深鐵熙府90平米三房兩廳戶型圖。

深鐵熙府			
地址	深圳南山區招商街道興海大道與赤灣路交匯處西北角		
發展商	深圳地鐵置業	熱門戶型	70平米：兩房兩廳 90平米：三房兩廳
佔地面積	12.2萬平米	每平米均價	5.93萬元人民幣（人才房） 9.61萬元人民幣（商品房）
建築面積	62萬平米		
單位量	3434伙		

半山港灣花園共612伙 實用率78%

標桿住宅

作為南山區赤灣片區的標桿次新住宅項目，半山港灣花園由赤灣房地產打造，佔地面積3.4萬平米，建築面積12.7萬平米，共9幢高層住宅（含兩幢保障房）及一所12班幼兒園，總戶數612伙。

貝殼網2025年10月最新數據顯示，半山港灣花園二手房掛牌每平米均價10.8萬元（人民幣，下同），較周邊同地段的次新盤貴15%至20%，相對同片區的海灣花園（1997年建成，每平米均價6.6萬元）更高出63%。業主李女士表示：「2023年以950萬元購入三房戶，今年同戶型已漲至1000萬元，沒有隨大市下跌，山景資源稀缺性是關鍵。」

項目主力戶型面積92至180平米，三房至四房間隔，南北通透設計，實用率約78%。以三房戶為例，客廳開間達3.8米，主人套房配全景窗台，直面大南山景觀。業主王先生評價：「廚房與飯廳一體化設計，適合家庭聚會；睡房270度轉角窗，每天晨練都能看到海景。」

精裝修交付 拎包入住

項目精裝修交付標準，配設國際品牌廚浴設備，部分房源保留原始裝修，二手市場中「拎包入住」房源佔比超60%。



▲半山港灣花園115平米三房兩廳戶型圖。

成熟社區

交通方面，從該盤出發，距離地鐵2號線和5號線交匯的赤灣站約1.2公里，沿2號線15分鐘直達海上世界，30分鐘通達福田中心區。

教育配套方面，樓盤自帶幼兒園，緊鄰36班九年一貫制公辦的赤灣學校，2025年南山區教育局公示顯示，該校中考成績位列全區前15%。項目周邊生態資源尤其豐富，三面環山（大南山、小南山、赤灣山），南臨深圳灣，項目東南角為文天祥紀念公園。業主王先生稱：「晚飯後步行10分鐘就能到赤灣左炮台，海風與歷史遺跡交織的體驗獨一無二。」

半山港灣花園	
地址	深圳南山區赤灣少帝路東側
開發商	深圳赤灣房地產
佔地面積	3.4萬平米
建築面積	12.7萬平米
單位量	612伙
主力戶型	92平米：三房兩廳 115平米：三房兩廳 180平米：四房兩廳
每平米均價	10.8萬元人民幣

港灣花園居住密度低 樓價保值

成熟社區

港灣花園於1997年落成，由深圳航總地產開發的板樓式住宅，佔地7200平米，建築面積3.48萬平米，提供575伙，面積由54至111平米，間隔介乎兩房至三房。作為蛇口片區最早一批商品房，憑藉「低密度、高綠化」的設計理念，成為區域內的標桿性成熟社區。

港灣花園二手房掛牌每平米均價6.59萬元（人民幣，下同），環比上漲0.6%，近一年成交均價穩定在6.2萬至6.8萬元。以72平米兩房為例，總價約470萬元，較同片區半島城邦花園一期每平米均價14.6萬元低55%，相對萬科蛇口公館每平米均價10.1萬元低40%。業主劉女士表示：「2019年以420萬元購入兩房，如今同戶型掛牌價仍維持在420萬元左右，地鐵便利性和學位穩定性是保值關鍵。」

戶型方正 南北通透

項目兩房戶面積54至72平米，三房戶由88至111平米，實用率約78%。以72平米兩房為例，採用經典「L形」動線設計，客廳開間達3.8米，主人房配備全景窗台，另一間房可改造為書房或兒童房。94平米三房則實現「雙浴室+南北通透」布局，主人套房設計滿足家庭需求。業主楊先生表示：「雖然樓齡較高，但戶型方正無浪費，電梯直達入戶的便利性遠超周邊老舊樓梯房。」

交通方面，距地鐵2號線東角頭站僅490米，15分鐘直達后海總部基地，30分鐘通達福田中心區。教育方面，對口蛇口小學（省級示範校）及蛇口中學。

有業主表示，港灣花園的置業優點是三房戶型很受歡迎，總價400萬元即可入住蛇口核心區，適合首置及學位需求家庭；缺點是樓齡較高，1997年建成，外立面及公共區域略顯陳舊，部分戶型採光受限。此外，車位緊張，晚高峰停車需排隊，周邊道路狹窄易擁堵。



▲港灣花園88平米三房兩廳戶型圖。

港灣花園	
地址	深圳南山區蛇口新街22號
發展商	深圳航總地產
佔地面積	7200平米
建築面積	3.48萬平米
單位量	575伙
主力戶型	72平米：兩房兩廳 88平米：三房兩廳 111平米：三房兩廳
每平米均價	6.59萬元人民幣