

地鐵開通效應 深圳石岩樓市看漲

經濟聚焦新興產業 工業產值料增5%

灣區置業

深圳石岩街道作為寶安區的重要發展區域，正以「萬億石岩」為戰略目標，在經濟發展、科技創新、交通優化及居住環境提升等領域實現全面突破，尤其在創新生態構建與綠色發展方面成效顯著。

地鐵6號線和於2025年12月通車的13號線一期北段將大幅拉近石岩與福田、寶安和南山的時空距離，由石岩街道的上屋站到深圳灣口岸只需37分鐘，有助吸引港人及外區客置業，刺激樓價向上。雲祥公館72平米兩房折扣優惠後總價257萬元（人民幣，下同），可實現深圳安居夢。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



▲深圳地鐵13號線一期北段開通，由石岩街道的上屋站到深圳灣口岸只需37分鐘。

寶安區四盤位置



大公報製圖

石岩街道以製造業為根基，聚焦半導體與集成電路、超高清視頻顯示、新能源等戰略性新興產業，形成「3+N」產業集群。2025年，街道規模以上工業總產值增速預計達5%，新增省級工程技術研究中心9個，國家級專精特新「小巨人」企業達18家。

在第三代半導體方面，重投天科建成亞洲最大單體碳化硅材料生產基地，惠科新能源功率半導體基地完成地基施工，芯屏半導體項目年內投產，形成從材料到應用的完整產業鏈。

新能源創新方面，欣旺達鋰離子電池產

業園全面投產，英飛源全液冷工業儲能設備量產，推動儲能技術商業化應用。AI+具身智能方面，拓邦、奮達等企業在空心杯電機、減速器等領域布局重點產線，吸引3家以上算力芯片、多模態大模型企業落地，構建「硬件+算法」生態閉環。

石岩街道通過「空間+服務+資本」三維創新模式，打造「熱帶雨林式」創新生態：6個工業園納入綜合整治示範園區，優化產業空間218萬平米，睿晟大廈、森寶大樓等項目開工建設，為創新企業提供低成本、高適配的載體。實施「一企一策」服務方

案，通過單一來源談判匹配產業空間10.38萬平米，社區股份公司「續租不漲租」讓利企業超960萬元，降低企業運營成本。

環石岩湖綠道串聯自然美景

環石岩湖綠道（休閒騎行道）貫通工程，打造20公里特色騎行道，串聯城市節點與自然景觀。石岩街道堅持「綠美石岩」建設，打造宜居宜業城區：鐵崗—石岩水庫入選省「美麗河湖」，濕地公園自然教育中心獲國際認證；7條入庫支流穩定達地表水Ⅲ類標準，空氣優良率居全區前列。



▲寶珺園單位功能分區明確，間隔實用。

寶珺園主打三房戶 入場費275萬

分區明確

寶珺園由兩幢31層高住宅樓組成，設計現代簡約，線條流暢。項目僅提供314伙，主打通74至77平米三房兩廳戶型，功能分區明確，客廳與飯廳一體化設計，拓寬了活動空間。項目備案每平米均價4.63萬元（人民幣，下同），有折扣優惠，總價在247萬至260萬元（約275萬至289萬港元）。



▲寶珺園面積77平米三房兩廳戶型圖。

寶珺園雖然自身商業體量不大，但周邊商業氛圍濃厚，1公里內有星城購物中心、惠豐購物廣場等，滿足居民日常購物所需。

綠化環境是寶珺園的一大亮點，屋苑內部打造精緻的園林景觀，綠色植物種類豐富，四季有景，漫步其中，彷彿置身於綠色氧吧。同時，項目周邊有石岩濕地公園等自然景觀，為居民提供了親近自然、休閒散步的好去處。

自置幼兒園 周邊學校雲集

交通出行方面，項目距離地鐵6號線與13號線交匯的上屋站約1.5公里，雖有一定距離，但可通過公交接駁，方便前往市區各地。此外，項目周邊有多條公交線路，可直達寶安中心區、南山科技園等區域。

教育配套上，項目自帶一所6班制幼兒園，方便業主子女入園，周邊還有寶安區實驗學校（集團）官田學校、寶安中學（集團）石岩外國語學校等多所學校，為孩子提供了從幼兒園到中學的一站式教育服務。

寶珺園	
地址	深圳寶安區頤和路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	3.5萬平米
單位量	314伙
熱門戶型	74平米：三房兩廳 77平米：三房兩廳
每平米均價	4.63萬元人民幣

如意豪庭樓齡20年 戶型多元化

保養得宜

如意豪庭於2006年落成，建築外觀簡約大方，歷經歲月洗禮，依然散發着獨特的魅力。項目共4幢住宅樓，提供212伙，樓幢分布錯落有致，既保證了良好的通風採光，又營造出和諧的社區氛圍。

項目提供多款戶型，由49平米一房至127平米四房均有選擇，其中，118平米三房兩廳戶型，空間布局合理，功能分區明確。部分戶型帶有露台，讓居民盡情享受陽光與美景，提升生活品質。小區每平米均價為3.2萬至3.5萬元人民幣。

綠樹成蔭 設休閒步道

商業配套上，如意豪庭周邊分布眾多商舖，涵蓋超市、便利店、藥店、餐飲店等各類業態，滿足日常所需。此外，距離不遠有河濱花園商場、南城百貨（石岩店）等大型購物中心，進一步豐富了居民的購物選擇。

綠化環境是如意豪庭的一大亮點，屋苑綠

樹成蔭，設有休閒步道和健身設施，為居民提供休閒娛樂的好去處。

交通出行方面，如意豪庭周邊交通網絡發達，鄰近剛開通的地鐵13號線石岩站，快速通往市內各地。教育配套上，如意豪庭附近有上屋小學、深圳市寶安區官田學校（初中部）等多所學校，為孩子提供了良好的教育環境，讓家長毋須為孩子的上學問題擔憂。



▲如意豪庭面積118平米三房兩廳戶型圖。



▲如意豪庭由4幢住宅樓組成。

如意豪庭	
地址	深圳寶安區石岩街道如意路
發展商	雨霖投資
佔地面積	0.8萬平米
建築面積	3萬平米
單位量	212伙
熱門戶型	118平米：三房兩廳 127平米：四房兩廳
每平米均價	3.2萬至3.5萬元人民幣

間隔實用

雲祥公館由兩幢31層高住宅、一幢12層高辦公樓及一幢3層高商業建築組成，規劃合理，空間布局緊湊，為居民打造舒適的居住環境。項目提供317伙，面積由72至140平米，戶型多元化，涵蓋兩房至四房，適合各類家庭。

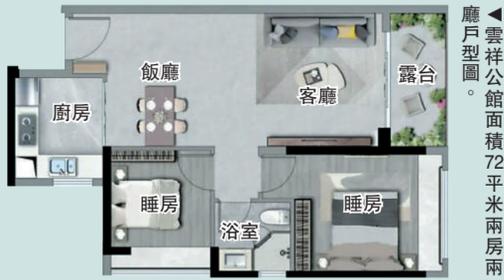
戶型方面，72平米兩房兩廳戶，空間利用合理，功能齊全；86至88平米三房兩廳戶，部分帶有雙露台，增加了生活的便利性；99平米三房兩廳戶，空間寬敞，可靈活改造；140平米四房兩廳戶，南北通透，觀景露台長6.6米，盡享遼闊景觀。該項目備案每平米均價4.07萬至5.63萬元（人民幣，下同），總價在293萬至793萬元，八五折優惠後入場費257萬元，折後每平米均價約3.6萬元。

商業配套上，項目自帶約3100平米風情商業街，涵蓋便利店、藥店、餐飲等多種業態，滿足居民日常購物及消費需求。此外，鄰近有星城購物中心、惠豐購物廣場、百佳華商場等成熟商業配套，讓居民盡享便捷購物體驗。

綠化率40% 背靠社區公園

綠化方面，雲祥公館綠化率達40%，背靠5.1公頃的官田社區公園，周邊有石岩湖、鐵崗水庫兩大水庫，陽台山、大雁山、檸檬嶺三座山脈，以及石岩環湖碧道、石岩湖濕地公園等，是居民休閒散步的好去處。

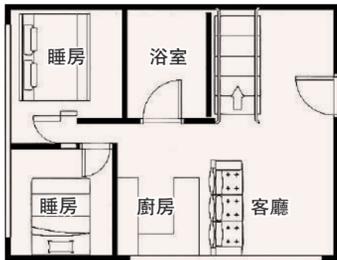
對外交通方面，雲祥公館距離地鐵6號線和13號線交匯的上屋站約400米，4站可達南山，8站到科技園，出行十分便捷。教育配套豐富，項目配建9班制幼兒園，周邊有寶安區實驗學校（集團）官田學校、寶安中學（集團）石岩外國語學校等學校，且一路之隔有在建的上屋初級中學，為孩子提供優質的教育資源。



▲雲祥公館面積72平米兩房兩廳戶型圖。

雲祥公館	
地址	深圳寶安區北環路與橫坑路交匯處
發展商	嘉信置業
佔地面積	1萬平米
建築面積	6.7萬平米
單位量	317伙
熱門戶型	72平米：兩房兩廳 88平米：三房兩廳 140平米：四房兩廳
每平米均價	折後3.6萬元人民幣

和合時代攻小戶型公寓 樓底3.6米高



▲和合時代面積53平米三房一廳戶型圖。

改造靈活

和合時代作為石岩街道的標桿商用公寓項目，以合理的規劃與完善的配套，吸引買家及投資者的目光。項目佔地2.19萬平米，建築面積17萬平米，由兩幢建築組成，A座20層，B座24層，布局合理，空間利用高效。

和合時代主打小戶型公寓，在售公寓面積35及53平米，可通過層高3.6米的優勢，充分利用空間，分別打造為兩房及三房戶型，實現超強收納空間和高使用率，滿足多樣化居住需求。小區市場價格在每平米1.9萬至2.4萬元人民幣。

商業配套是和合時代的一大亮點。項目自帶約3萬平米的時尚商業街區，集

品牌超市、電影院、沉浸式步行街於一體，打造一站式生活聚場。周邊還有星城購物中心、天虹超市、歲寶百貨等多個商場。

綠化環境上，和合時代綠化率為30%，雖不算極高，但周邊自然景觀豐富，陽台山、石岩湖濕地公園等自然景觀環繞，為居民提供了親近自然、休閒散步的好去處。

連接地鐵站 出入便利

交通出行極為便利，和合時代直連地鐵13號線和6號線交匯的上屋站，13號線為市域快線，約20分鐘可直達南山科技園，37分鐘直達深圳灣口岸；6號線



▲和合時代單位層高3.6米，可打造上下兩層空間。

約15分鐘直達深圳北站，約30分鐘到達福田CBD。此外，周邊還有多條公交線路，以及南光高速、龍大高速等「兩橫兩縱」快速路網，輕鬆接駁城市各處。教育配套方面，和合時代周邊覆蓋

和合時代	
地址	深圳寶安區上屋大道與石環北路交匯
發展商	恒居和信房地產
佔地面積	2.19萬平米
建築面積	17萬平米
單位量	792伙
熱門戶型	35平米：兩房一廳 53平米：三房一廳
每平米均價	1.9萬至2.4萬元人民幣

學前至初中階段。3公里內有41所幼兒園，還有寶安區實驗學校（集團）官田學校、石岩湖學校、寶安中學（集團）石岩外國語學校等多所優質中小學，為業主子女提供良好教育環境。