

深圳坪洲商圈林立 青年宜居新熱點

地鐵快速抵達前海 匯聚創新產業

灣區置業

十年間，從塵土飛揚到商圈林立，深圳寶安區

地鐵1號線坪洲站周邊已成為深圳西部宜居宜業的黃金地帶。早上7點半，坪洲站各出入口已是人流如鯽，這一幕，是坪洲站周邊日常的縮影，也是這片區域青春活力的寫照。

坪洲站自2011年6月運營以來，已悄然成為連接寶安與深圳核心區域的重要樞紐。從多年前的待開發土地到今天成為集住宅、商業、產業於一體的繁華區域，吸引大量深圳青年和香港置業者的關注。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

坪洲站位於寶安區西鄉街道新湖路與海城路交匯處，是深圳地鐵1號線的中間站。這一站點的獨特價值在於其連接屬性：從這裏出發，可快速抵達前海深港現代服務業合作區、深圳灣、高新園、車公廟等核心就業區域，滿足跨區通勤需求。

華源科技園雲集800家科企

樂有家置業經理劉超表示，不少在中心區的上班族在坪洲站附近租房，令人期待的是，地鐵15號線正在建設中，預計2028年開通。未來坪洲站將成為雙

地鐵交匯點，進一步縮短與前海、大鵬灣等重點片區的時空距離。

坪洲站周邊的產業基礎堅實雄厚，創新要素不斷聚集。華源科技創新園是區域內的代表性產業載體，佔地面積約58.86公畝，匯聚超過800家科技型企業，形成以平板電腦主板研發為核心，觸摸屏、電池模組等外圍組件為配套的產業鏈。

園區重點聚焦於軟件開發、物聯網科技、智能硬件研發等前沿領域，周邊1.8公里範圍內更聚集了「F518時尚創意園」等15個產業園區，形成顯著的產

業集聚效應。

選擇多元 滿足不同置業者需求

商業配套方面，大仟里購物中心作為區域內核心商業體，建築面積約12萬平方米，整合零售、餐飲、娛樂與生活配套於一體，已成為寶安區的商業地標。商圈周邊居住人口近12萬，其中青年佔比達80%，充沛的青年群體為區域持續注入活力。

坪洲站周邊樓市呈現鮮明的梯度特徵，從高端改善型住宅到上車盤，為不同需求的置業者提供豐富選擇。

前城濱海花園於2019年建成，一個89平米三房兩廳單位掛牌價約675萬元（人民幣，下同）。該屋苑直接與坪洲站和大仟里購物中心相連，實用率高，備受中產、改善型買家青睞。

宏發前城是坪洲片區內均價較高的樓盤，每平米約8萬元，接近寶安中心區水平。屋苑為地鐵上蓋綜合體，帶游泳池、園林等設施，受首次置業的年輕家庭關注。

對於預算有限的剛需買家，2001年建成的福中福花園提供了上車機會，94平米三房兩廳戶總價約400萬元。

寶安區三盤位置



大公報製圖

繽紛世界花園綠化率60% 主打兩三房 佔比七成

作為深圳寶安西鄉片區首個引入「PARKHOUSE」理念的濱海社區，富通城·繽紛世界花園憑藉低密度生態、成熟配套及雙地鐵優勢，成為深圳西部樓市亮點。屋苑位於寶安區西鄉大道與興業路交匯處，距地鐵1號線坪洲站約260米，11號線碧海灣站約950米。

繽紛世界花園為富通城第一期，提供1668伙，主力戶型為72至112平米兩房至三房，佔比超70%。二手掛牌每平米均價約5.26萬元（人民幣，下同），如70平米兩房戶總價305萬元，每平米均價4.57萬元；93平米三房戶總價約555萬元，每平米均價5.92萬元，首付15%，月供約1.3萬元。

樓間距150米 南臨前海灣

屋苑樓間距超150米，通風採光優異。綠化率高達60%，花園面積21萬平米，設游泳池、籃球場、健身中心及兒童樂園等設施，每月每平米管理費2元，性價比突出。環境方面，項目南臨前海灣，擁數公里海岸線，東南望大小南山，西鄉河蜿蜒入海，形成「山海城」交融的生態格局。

教育方面，屋苑自帶繽紛世界幼兒園，對口西鄉中心小學、海灣中學及寶安第一外國語學校（省一級），步行至中英公學僅10分鐘。醫療配套完善，深圳恒生醫院（三甲）距離1.7公里，西鄉中心醫院5分鐘車程。周邊商業配套成熟，5分鐘步行圈涵蓋人人樂超市、沃爾瑪、時代城及西鄉農批市場，1公里內可至大仟里購物中心。

富通城·繽紛世界花園住戶以南山科技園軟件工程師、機場人員、金融從業者為主，學歷普遍本科及以上。有業主認為，項目核心優勢是環境優美、配套齊全，但沿江高速噪音、車位緊張是主要痛點。屋苑採用人車分流設計，24小時保安巡邏，社區活動豐富，如籃球賽、親子活動等，氛圍和諧。



▲富通城·繽紛世界花園居住密度低，綠化率高。
▲富通城·繽紛世界花園72平米兩房兩廳戶型圖。



▲雅濤花園由8幢小高層住宅組成，提供364伙。

雅濤花園樓齡25年 兩房戶入場費340萬

性價比高

雅濤花園位於寶安區碼頭路109號，於2001年建成，樓齡25年，項目距離地鐵1號線坪洲站約3至5分鐘車程，周邊交通網絡密集，可快速接駁寶安大道、西鄉大道等主幹道。據房天下數據顯示，屋苑每平米成交價約4.57萬元（人民幣，下同），與去年同期比較仍保持穩定，展現抗跌屬性。

雅濤花園共提供364伙，主力戶型為兩房至三房，包括66至67平米兩房兩廳戶，總價305萬至380萬元（約340萬至425萬港元），以及81至90平米三房兩廳戶，總價360萬至455萬元。該樓盤政府參考價為每平米5.16萬元，實際成交價因樓層、裝修而有差異，例如67平米兩房戶掛牌價305萬元，每平米均價約4.57萬元，以首付15%，商業貸款3.05%利率計，月供約1.2萬元，適合年輕家庭及投資客。

另外，屋苑綠化率雖然僅15%，但設有會所、游泳池及私家天台（部分房源）等設施，每月每平米管理費僅0.8元，生活成本較低。

購物中心匯聚 醫療機構環繞

項目周邊商業配套成熟，步行5分鐘可到達大仟里購物中心、福中福市場及人人樂超市，滿足日常購物、餐飲需求。教育配套方面，毗鄰坪洲小學、徑貝小學及新湖中學，教育資源評級A級。醫療資源同樣豐富，寶安婦幼保健院、西鄉人民醫院等機構環繞，保障居民健康。

雅濤花園居民以周邊上班族、學齡家庭及租客為主。其低管理費、高性價比及成熟社區氛圍，吸引大量剛需買家。業主楊先生平時在深圳機場附近上班，他認為，交通方便、生活配套設施完善、煙火氣十足是當初自己購買雅濤花園的主要原因，但要注意的是，由於樓齡久、早期設計考慮不周全等原因，屋苑也有設施舊、停車難等痛點。目前，屋苑停車位只有室內200個、室外100個。



▲雅濤花園90平米三房兩廳戶型圖。

前城濱海花園共2080伙 三大優勢吸引買家

交通便利

作為深圳地鐵1號線坪洲站旁的次新盤，前城濱海花園分兩期，1期建成於2017年，2期於2019年入伙，憑藉「地鐵+商業+品質」的三大優勢，成為寶安中心區剛需及換樓客的重點對象。

前城濱海花園共2080伙，據房天下1月數據，每平米均價7.96萬元（人民幣，下同），按月持平，按年漲5.2%。主力戶型包括88平米三房戶，總價630萬至680萬元，每平米均價7.17萬至7.73萬元；117平米四房戶，總價870萬至937萬元，每平米均價7.44萬至8.01萬元；另有少量194平米複式戶。項目每月每平米管理費6.3元，雖高於周邊屋苑，但提供「一對一管家+24小時保安」服務，業主評價為「品質對得起價格」。

項目距離地鐵坪洲站僅400米，步行5分鐘可達。周邊交通網絡密集，可快速接駁寶安大道、前海自貿區及南山科技園。自駕方面，沿寶安大道向南15分鐘直抵深圳灣口岸，向北10分鐘可達寶安國際機場，形成「地鐵+公交+自駕」的立體交通網。

住客多從事科技與金融業

前城濱海花園居民以騰訊員工、南山科技園軟件工程師、金融從業者為主，年齡30至50歲的居多。教育方面，自帶9班制幼兒園及24班制海城小學（省一級），對口中英公學、寶安第一外國語學校（市一級）。醫療配套成熟，西鄉人民醫院、婦幼保健院均在15分鐘車程內。商業堪稱「下樓即享繁華」，12萬平米大仟里購物中心與屋苑無縫銜接，涵蓋永輝超市、金逸影城等200餘家品牌，步行5分鐘可達福中福菜市場，生活便利。

項目綠化率30%，擁5.5萬平米私家架空園林、無邊際子母



▲前城濱海花園共分兩期，樓齡不足10年。

泳池及兒童樂園，但周邊城中村環繞，人流較大，低層難免有噪音。業主評價指出，項目優勢為地鐵便利、商業配套齊全、物管專業，但總價偏高、車位緊張是痛點。一位2019年入住該小區的騰訊員工表示：「小區管理費高，好在保安都是退伍兵，管家隨叫隨到，住得安心，服務不錯；缺點是周邊農民房多，晚上有點吵，但看在周邊地鐵和商場便利的份上，也能接受。」



▲前城濱海花園88平米三房兩廳戶型圖。

富通城·繽紛世界花園			
地址	深圳寶安區西鄉大道與興業路交匯處		
發展商	深圳富通房地產	72平米：兩房兩廳	
佔地面積	9.3萬平米	熱門戶型	94平米：三房兩廳
建築面積	60萬平米		112平米：三房兩廳
單位量	1668伙	每平米均價	5.26萬元人民幣

雅濤花園			
地址	深圳寶安區碼頭路109號		
發展商	深圳方華房地產	66平米：兩房兩廳	
佔地面積	1.3萬平米	熱門戶型	81平米：三房兩廳
建築面積	3萬平米		90平米：三房兩廳
單位量	364伙	每平米均價	4.57萬元人民幣

前城濱海花園			
地址	深圳寶安區寶安大道與海城路交匯處		
發展商	深圳宏發房地產	74平米：兩房兩廳	
佔地面積	6萬平米	熱門戶型	88平米：三房兩廳
建築面積	70.7萬平米		117平米：四房兩廳
單位量	2080伙	每平米均價	7.96萬元人民幣