

# 固戍片區產城融合 寶安置業熱點

## 定位深圳西部智造核心 創造生態宜居典範

### 灣區置業

在深圳地鐵1號線西端的固戍站，每日客流量超過12萬人次，這座被深圳打工仔稱為「最牛早高峰站」的樞紐，正以產城融合示範區的姿態重塑寶安區西部發展格局。

作為寶安區「十五五」規劃中的核心節點，固戍片區正經歷從傳統工業區邁向現代化產城融合典範的蛻變，其樓市動態與城市發展脈絡緊密交織，成為深圳「西部智造核心」戰略下的置業新焦點。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

固戍片區的產業優勢源於深厚的製造業基因與新興產業布局，周邊1公里內匯聚大灣區智造產業園、華豐國際機器人產業園兩大國家級示範基地，形成涵蓋電子製造、物流倉儲、跨境電商的全產業鏈生態。

據寶安區公開的資訊，寶安區商事主體已突破91.51萬戶，固戍站周邊2000餘家製造企業貢獻了全區15萬產業人口。領航城商園內的跨境電商基地、新中泰商務大廈等甲級寫字樓群，更吸引華為、騰訊等企業的上下游生態鏈企業入駐，形成「製造+研發+服務」的立體產業矩陣。

### 匯聚先進製造業 吸引人才置業

在深圳市「十五五」規劃建議中，寶安區作為深圳西部核心門戶，被定位為「西部智造核心、生態宜居典範」，承擔全市先進製造業「大樑」角色，尤其是在生物醫藥、低空經濟等領域優勢明顯，如寶安區低空經濟產業鏈企業數量達7551家，



▲固戍片區的西灣紅樹林公園，佔地約45萬平米，是假日休閒的好去處。

▲寶安區固戍片區正從傳統工業區邁向現代化產城融合，帶動樓市向上。

居全市首位。

而隨着大灣區智造產業園二期、領航城TOD項目的推進，固戍片區將形成「產業—居住—生態」的良性迴圈。固戍小學擴建、寶安中醫醫院固戍分院等民生項目的落地，更在夯實「職住平衡」的基礎。正如深圳大學房地產研究中心專家所言：「固戍的蛻變，是深圳從『工業立市』向『智造強市』轉型的微觀縮影，其經驗將為全國產城融合提供『深圳方案』。」

與深圳早期形成的核心區主要承擔政務、金融、科技功能不同，固戍片區主要承擔「智慧製造」的角色，這也決定了片區的主要就業人口以工程師和產業研發人員、熟練技工為主，其置業首選既不是福田中心區的成熟大宅，更不是深圳灣的豪華大盤，他們的置業出發點多以實用為主。

鏈家地產寶安片區置業經理吳超表示，固戍樓市呈現鮮明的梯度特徵。萬象新天一期以每平米57355元（人民幣，下同）的均價領跑，其2012年

竣工的小戶型成為白領聚集地；松茂·柏景灣2023年精裝現樓以136平米四房戶型吸引改善型買家；次新盤山海上園戶型豐富，每平米均價5.5萬元左右，也是改善型買家的首選之一。

### 樓盤選擇豐富 造價領跑同區

安居客2026年1月資料顯示，固戍片區樓價每平米均價44672元，近3個月有所上漲，領跑寶安多個商園。

固戍片區亦有不少專為青年群體租房所打造的青年公寓，品牌公寓如龍湖冠寓、七星遇見等通過共用空間、智慧安防等配置提升居住品質，30平米戶型月租2380至2700元，滿足了年輕群體的多樣化需求。

在固戍片區置業的優點突出，但痛點同樣明顯，包括片區人口密集，軌道交通擁擠。地鐵站早上高峰時段，排隊30分鐘才能進站的場景，折射出人口聚集與基礎設施的階段性矛盾。此外，片區部

分區域存在的飛機噪音問題，也考驗着城市規劃的精細度。

但轉機也正在顯現，寶安區推進的固戍村舊改專案，將引入高端住宅與商業綜合體；西灣紅樹林公園的生態修復工程，正在打造城市綠洲；地鐵12號線延長線的規劃，將進一步優化交通網絡。

### 寶安區三盤位置



大公報製圖

## 山海上園分四期開發 面積達70萬平米

### 綜合大盤

山海上園位於寶安區西鄉街道寶安大道鐵仔山公園旁，地處廣深科技創新走廊與前海蛇口自貿區戰略交匯點，北承大空港經濟圈，南接前海蛇口自貿區，地理優勢顯著。項目距離地鐵1號線固戍站約1.3公里，另有多條公交接駁線直達地鐵。自駕則依託寶安大道、廣深公路，30分鐘可抵前海、南山科技園。

項目為70萬平米的大型綜合項目，包括住宅、商業、公寓及教育等，合共四期，分別在2012至2022年建成。該樓盤在售主力戶型面積95至175平米，間隔由三房至五房，如138平米四房兩廳戶型，層高3米，空間感充足。貝殼網1月資料顯示，單位每平米成交價介乎5.2萬至5.9萬元人民幣。

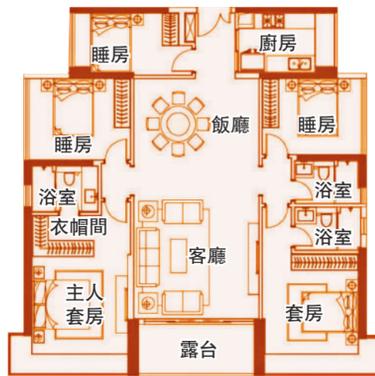
### 自住率超70% 鄰里融洽

教育配套方面，項目自帶兩所公辦幼稚園，對口華中師範大學寶安附屬學校（48班九年一貫制）。休閒配套上，北靠鐵仔山公園（擴建後面積達144萬平米），南眺前海灣，周邊還有碧海灣高爾夫俱樂部、西鄉體育館。商業方面，規劃10萬平米購物中心已部分運營，3公里內匯聚沃爾瑪、大仝里、西鄉天虹等購物熱點。

據協力廠商調研機構資料，業主中30至50

歲佔比65%，多就職於南山、寶安的科技企業。社區內定期舉辦業主活動，如親子讀書會、登山俱樂部，鄰里關係融洽。業主蔣女士在幾年前購入一個三房單位，她表示，屋苑花園大，自住率超70%，常見老人散步、兒童嬉戲，生活氣息濃郁。在她看來，屋苑生態資源豐富、戶型設計科學、教育資源優質，是理想的生活場所。

不過，項目低層臨寶安大道段可能受噪音影響，周邊商業配套仍在完善中，但隨着鐵仔山科技城208萬平米產業空間釋放及西鄉濱海風情小鎮規劃落地，區域價值將持續提升。



▲山海上園175平米五房兩廳戶型圖。



▲山海上園為大型綜合項目，包括住宅、商業、公寓及教育等。

### 山海上園

地址	深圳寶安區西鄉街道寶安大道4568號
發展商	深圳京基智農
佔地面積	11.3萬平米
建築面積	70萬平米
單位量	1475伙（4期）
熱門戶型	95平米：三房兩廳 138平米：四房兩廳 175平米：五房兩廳
每平米均價	5.2萬至5.9萬元人民幣

## 松茂·柏景灣供應256伙 每平米均價8.4萬



▲松茂·柏景灣樓高14至17層。

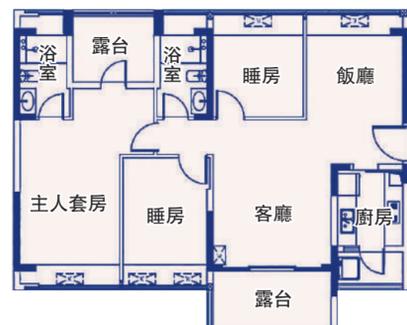
### 松茂·柏景灣

地址	深圳寶安區西鄉街道寶源路與固戍一路交匯處
發展商	深圳松茂房地產
佔地面積	9875平米
建築面積	3.6萬平米
單位量	256伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳 108平米：三房兩廳 120平米：三房兩廳
每平米均價	7.5萬元人民幣

### 海景社區

在家坐擁西灣紅樹林公園海景，出門面對城中村舊改挑戰，松茂·柏景灣詮釋了深圳樓市的矛盾與機遇。樓盤定位為輕奢海景花園社區，由5座14至17層高住宅組成，共256伙，主打單位面積89至120平米，戶型南北通透，追求空間利用效率與景觀視野最大化。

作為2018年底開盤、2020年交付的住宅，松茂·柏景灣以2.8倍的低地積比率和40%的高綠化率在片區中顯得突出。當前二手參考每平米均價約7.5萬元（人民幣，下同，約8.4萬港元），而開盤時每平米均價約6萬元。



▲松茂·柏景灣120平米三房兩廳戶型圖。

松茂·柏景灣89平米三房兩廳戶型，有動靜分區和通透型兩種設計，客廳開間3.6米，外連觀景露台，主人套房開間3.15米，部分單位面向西灣紅樹林公園景觀，但臨近寶源路的單位容易受到車輛噪音影響。108平米三房兩廳戶型，特點是位於A、B座為南向，望園景觀良好，噪音較小；戶型採用對稱布局，三面採光，客廳開間3.8米，帶入戶花園補充室內採光。120平米三房兩廳戶型，客廳開間達4米，露台深2.1米，主人套房開間3.35米，功能布局靈活。

### 居住密度低 望紅樹林景觀

該項目吸引注重生活品質的換樓客，他們多為家庭置業者，看中屋苑低密度、高綠化率的居住環境，以及西灣紅樹林公園的海景資源。同時，也有部分投資客關注，期待前海擴區及周邊舊改帶來的升值潛力。

松茂·柏景灣最大優勢是與西灣紅樹林公園僅一路之隔，公園佔地約45萬平米，擁有綠道主環線約7.5公里，景觀園道約13公里，濱海棧道約3公里，成為業主休閒的好去處。

不過要注意的是，項目距離地鐵1號線固戍站約1.9公里，距離11號線碧海灣站約2公里，居民需依賴公交接駁或共享單車解決「最後一公里」問題。



情侶和小家庭。幸福雅苑以小戶型為主，適合年輕上車之選。

## 幸福雅苑主打小戶型 兩房入場費164萬

### 上車之選

幸福雅苑位於寶安區西井路，鄰近地鐵1號線固戍站，憑藉吸引租金和便捷交通，成為許多來深工作者的優先選擇。記者實地走訪發現，儘管該社區建成時間較早，但基礎生活配套完善，比較適合在南山、寶安工作的剛需群體。

項目周邊有共和工業路、寶安大道等多條城市道路環繞，交通網絡發達。距離最近的固戍站，步行需時15至20分鐘，對於日常出行依賴公共交通的居民來說，這一距離尚在可接受範圍內。

幸福雅苑以小戶型為主，適合年輕情侶和小家庭。主力戶型面積60至115平米，間隔由兩房至三房，如60平米兩房一廳戶型，總價約146萬（人民幣，下同，約164萬港元），每平米均價約2.4萬元；115平米三房兩廳戶型，總價約287萬元，每平米均價2.5萬元。單位樓底高3米，採光良好，部分戶型帶露台。

### 一房月租2000元 具吸引力

目前市場放盤多為租賃性質，一房細單位月租約1900至2000元，在固戍片區屬於中等偏低水平。比較之下，同一區域內的麗晶國際類似戶型月租達2500元，幸福雅苑在月租方面具有一定優勢。

幸福雅苑周邊生活配套設施較為完善，步行可到航城里購物中心，滿足日常購物需求。此外，不遠處的固戍站新天地購物廣場也是熱門商業場所。教育資源方面，周邊有航城學校、桃源居中澳實驗學校、固戍小學等學校，形成了較為完善的教育資源網絡。

對於喜好自然環境的居民，周邊的綠化和休閒空間也值得稱道，附近有下角山、獅子山、三圍公園和西灣紅樹林等多個公園和綠地，為居民提供了休閒散步的好去處。

不過，項目缺點是建成時間較早，整體規劃和設施不如新盤。此外，靠近寶安大道的單位可能面臨一定的噪音干擾。但隨着固戍片區被納入寶安區「創新城區」規劃，未來將打造成高品質宜居城市中心，對於預算有限的剛需群體而言，幸福雅苑仍是現階段性價比較高的選擇。

### 幸福雅苑

地址	深圳寶安區西井路21號	發展商	深圳永振恒投資
佔地面積	1.3萬平米	建築面積	3.6萬平米
熱門戶型	60平米：兩房一廳	熱門戶型	115平米：三房兩廳