

深圳東進戰略關鍵節點 樓價低水具升值力

永湖片區加速創新智造 置業新熱土

灣區置業

在深圳「東進戰略」的棋盤上，龍崗區正從傳統的產業重鎮加速躍升為現代化東部中心。隨着橫崗街道在龍崗區「一芯兩核多支點」戰略框架下的一系列產業升級與城市更新項目，地鐵3號線永湖站所處的永湖片區生活配套逐漸完善，並憑藉「軌道交通+產業+舊改」的三重優勢，正從老牌工業區蛻變為置業新熱土。對於尋求資產分散配置，以及想在深圳置業的港人而言，這一兼具「價格窪地」與「成長動能」的板塊是一個不錯的選擇。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

永湖站所處的橫崗街道，是深圳「東進戰略」中「創新創業走廊」的重要支點。橫崗街道將通過軌道交通與城市更新聯動，推動高端製造業與現代服務業深度融合。值得關注的是，除現有地鐵3號線外，規劃中的深惠城際鐵路亦將在此設站，進一步打通與坪山、惠州的連接，形成「30分鐘通勤圈」，為區域注入強勁發展動力。

推動產業升級 邁向高端化

從產業看，永湖站周邊的產業，正經歷着從「傳統製造」到「創新智造」的深刻變革。橫崗作為全國知名的珠寶產業基地，擁有超500家珠寶及配套企業，年產值逾百億元（人民幣，下同）。近年來，當地積極推動產業升級，引入直播電商、個性化定制等新業態，推動珠寶業向品牌化、高端化轉型。與此同時，橫崗智慧新城規劃引入新一代信息技術、人工智能硬件等新興產業，形成「傳統優

勢產業+戰略性新興產業」的雙輪驅動格局。產業的多元化與升級，不僅為片區帶來穩定就業，更為房地產市場提供了堅實的需求支撐。

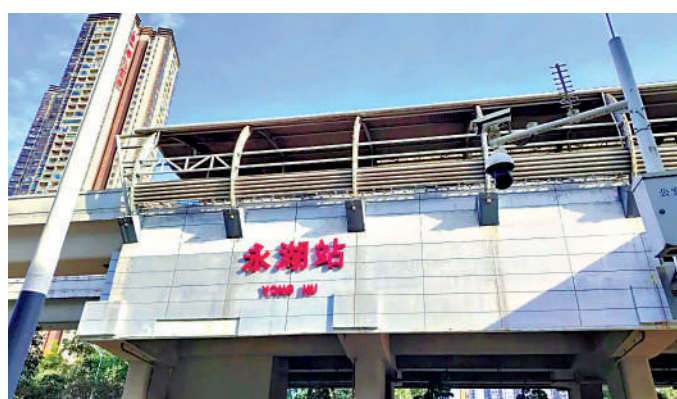
伴隨規劃利好的釋放，永湖站周邊樓市熱度升溫。記者走訪發現，片區在售新盤如新世界188號、卓弘星辰、星河盛境2期、綠海山河逸居等，每平米均價維持在3.4萬至4萬元，較福田、南山核心區存在顯著價差。二手市場同樣活躍，貝殼研究院數據顯示，信義御城、名居山河里、樂城、榮德SPACE等屋苑，每平米均價約2.8萬至3.7萬元，部分業主因城市更新預期出現「惜售」心態。地產代理表示：「每天都有港人看房，他們看重地鐵直達和價格優勢。」

地鐵串連 居住客源多元

從規劃看，永湖片區城市更新項目正加速推進，未來將新增商業中心、學校、公園等配套，居住品質持續提升。地產代理表示，永湖片區正吸引着多元化的居住群體，既有本地改善型家庭，通過換樓享受更優質的教育和生態資源；也有大量在羅湖、福田工作的年輕白領，依託地鐵3號線直達福田站，實現「半小時通勤圈」；更有不少珠寶、製造業從業者，選擇扎根產業聚集地。此外，隨着片區配套的完善，部分港人開始將目光投向這裏，將其作為「深圳居所」的備選。

對於港人而言，永湖片區的吸引力遠不止於價格。從交通看，地鐵3號線串聯起深圳核心商區，深惠城際開通後將進一步融入大灣區交通網絡。從香港西九龍高鐵站出發，港人到高鐵路福田站後，可直搭地鐵3號線通往龍崗片區。未來，深惠城際開通後，港人前往惠州休閒遊玩也十分方便。

有代理認為，在深圳「多中心」發展格局下，永湖片區有望「蝶變」出更多價值，是港人布局灣區、分享城市發展紅利的優質標的。



▲深圳地鐵3號線永湖站周邊片區的生活配套逐漸完善。



▲永湖站周邊樓市熱度升溫，多個新盤動工。

龍崗區三盤位置



大公報製圖

新世界188號首期1142伙 實用率90%

大型項目

綜合大型項目新世界188號位置優越，直通地鐵3號線永湖站，兩站速抵大運樞紐，可換乘地鐵14號、16號線及深大城際快線；周邊南坪快速、水官高速、東部過境高速等多線環伺，「三橫五縱」多維路網通達深圳東部全域。片區既是串聯深圳東西兩翼的發展樞紐，更是承接大運片區與中心城區的關鍵節點，周邊輻射到「灣東智芯」核心區、阿波羅未來產業城、大運深港國際科教城等活力板塊，更有多重交通樞紐紅利共振。

精裝交付

新世界發展執行董事兼新世界中國行政總裁陳耀豪介紹，新世界188號前身為橫崗188工業區城市更新單元，總建築面積約90萬平方米，涵蓋約35萬平方米國際住宅社區、約6萬平方米步行式商業街區、約22萬平方米辦公集羣、約4800平方米幼兒園，以及社區健康服務中心、文化活動中心、超大型地下停車空間等全齡段公共服務設施，是目前深圳東部核心區規模領先、業態覆蓋全面的產城融合綜合體。

綠化率40% 自置商業街區

新世界188號以「都會有機互聯體」為導向，推動科創產業、商業活力與居住品質深度融合，構建7×24小時全周期國際生活創享體系，助力大運片區從城市副中心向國際化生活主场跨越。

交通便利

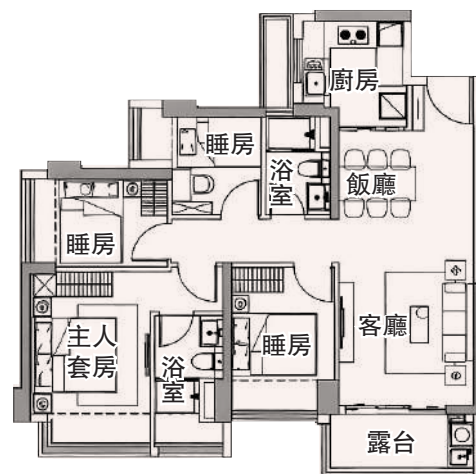
項目首期住宅臻悅，規劃住宅1142伙，面積介乎76至180平米，間隔三房至五房，

滿足首次置業到換樓客的全方位需求，單位間隔方正，室內實用率達到90%以上。

另外，臻悅綠化率達40%，設有主題園林及2600平米公共空間，涵蓋架空層休閒區、主題社交空間及戶外活動場地。

項目自帶商業街區，附近還有大運天地、星河COCO Park等多座成熟商場。教育配套方面，設有18班幼兒園（規劃），至於一路之隔是在建的香港中文大學（深圳）附屬時進學校（54班九年制）。值得一提的是，臻悅緊鄰梧桐山河碧道，坐擁約10萬平方公里山林風景區。

陳耀豪介紹，臻悅凝聚香港高端社區的品質標準、服務理念與空間美學，目標是為深圳東部樹立全新的人居標桿。



▲新世界188號面積98平米四房兩廳戶型圖。



▲新世界188號總建築面積約90萬平方米，首期住宅臻悅提供1142伙。

新世界188號	
地址	深圳龍崗區園山街道永湖地鐵站A1出口
發展商	新世界中國、深圳首席置業投資
佔地面積	1.91萬平方米（首期）
建築面積	17.93萬平方米（首期）
單位量	1142伙（首期）
	76平米：三房兩廳
熱門戶型	98平米：四房兩廳
	180平米：五房三廳

星河盛境擁雙地鐵優勢 單位83平米起

交通便捷

星河盛境位於龍崗區園山街道安紅路與永湖路交匯處，交通便利，距離地鐵3號線永湖站約500米和14號線坳背站約1.1公里，憑藉「雙地鐵+百萬級商區+全齡教育鏈」的硬核配置，成為買家的關注重點。

房兩廳戶型圖

項目採用TOD綜合體開發模式，自帶約4.4萬平方米商場，引入鮮鮮超市、連鎖餐飲、親子教育等各種業態，與周邊卓弘星辰（3.6萬平米）、星河智薈（2萬平米）及名居山河里（3萬平米）共同構成「家門口」約13萬平方米商業體量，2公里範圍內更輻射至星河COCO Park、龍崗山姆會員店等百萬級平米商區。

星河盛境共3期，其中第3期規劃為4幢

31層高住宅，提供581伙。戶型設計凸顯高使用率和精裝品質兩大特色，面積83至113平米，戶型由三房至四房。以83至87平米三房戶為例，採用經典廳廊格局，三開間朝南格局，主人套房面積約10.8平方米，兩間睡房分別為8.65和6.28平方米。107至113平米四房戶，南北通透雙露台設計，四開間朝南，滿足三代同堂居住需求。

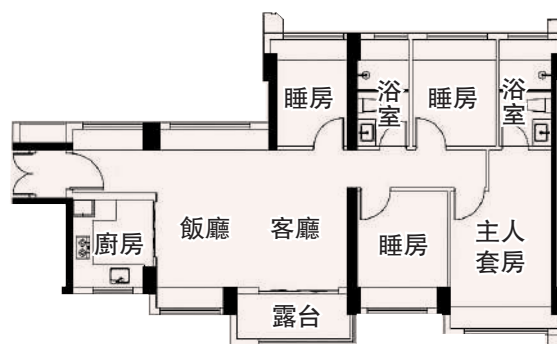
教育配套是項目一大亮點，自帶9班制幼兒園，小學及初中學區劃分在深圳北理莫斯科大學附屬龍崗園山學校，周邊還有保安學校（2023年中考普高率68%）、園山實驗學校，規劃中的香港中文大學（深圳）附屬時進學校和信義外國語學校（與深圳外國語合作）將進一步強化教育優勢。醫療方

面，周邊有龍崗區第三人民醫院（二甲）、北京中醫藥大學深圳醫院（園山院區），為居民健康保駕護航。

折後每平米均價3.6萬起

業主王先生去年購入該盤一個三房單位，「因為是剛需，看到價格跌到心理價位就買了，小孩可就近入學；大人去往羅湖、福田等地地鐵沿線上班也很方便。」

他表示，星河盛境目前折後每平米均價約3.18萬至3.75萬元（人民幣，下同，約3.6萬至4.3萬港元），三房戶價格約263萬至361萬元，四房戶總價約361萬至400萬元，首付15%，對工薪一族來說是可以負擔的水平。



▲星河盛境面積113平米四房兩廳戶型圖。



▲星河盛境第3期由4幢31層高住宅組成。



▲名居山河里室內設計重視視角，通透，空間寬敞舒適。

名居山河里2期快交樓三房戶353萬進場

名居山河里共3期，1期已交付，2期將於今年6月精裝交房。項目採用鋁板+石材+玻璃立面，打造6米高雙首層入戶大堂，三梯五戶設計確保居住私密性。社區內規劃約5000平米街心公園，南側緊鄰2.4公里梧桐山河碧道，串聯五大生態公園，形成「推窗見綠、下樓親水」的生態格局。

項目1及2期共2200伙，1期760伙，2期1440伙，戶型設計凸顯「方正通透」理念，面積由93至142平米，間隔介乎三房至四房。以103平米三房戶為例，採用南北通透廳廊布局，四開間朝南，搭配6米闊觀景露台。142平米四房戶，雙露台配置，空氣對流。

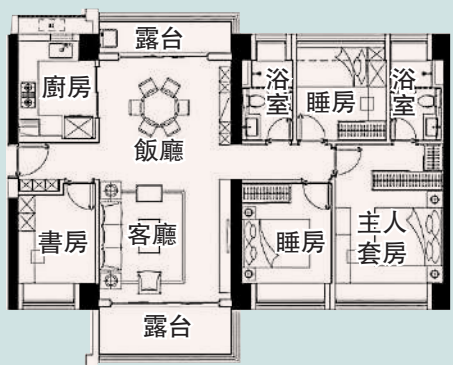
據悉，項目2期開盤以來持續熱銷，目前折後每平米均價3.7萬元（人民幣，下同），三房戶入場費310萬元（約353萬港元），對比周邊二手樓存在折讓，成為深圳東進戰略下的價值窪地。

業主：毗鄰地鐵站 步行到名校

項目鄰近地鐵3號線永湖站，商業配套齊全，自帶3萬平米商場。2公里內有星河COCO Park、新世界188商場、星河盛境商場、卓弘星辰商場，形成「社區商業+區域商區」的雙重保障。

教育方面，名居山河里自帶18班幼兒園，緊鄰香港中文大學（深圳）附屬時進學校，預計今年9月開學。周邊3公里內還有華南師範大學附屬龍崗樂城小學、橫崗中心學校等優質教育資源，形成全齡教育鏈。

業主李女士表示：「住在這裏，下樓就是地鐵，孩子步行就能到名校，周末沿着梧桐山河碧道散步，生活既便捷又愜意。」



▲名居山河里三房兩廳戶型圖。

名居山河里	
地址	深圳龍崗區園山街道安塘路與永勤路交匯處
發展商	深圳銀科投資
佔地面積	6.4萬平方米
建築面積	48萬平方米
單位量	2200伙（1、2期）
	93平米：三房兩廳
熱門戶型	103平米：三房兩廳
	142平米：四房兩廳

▲名居山河里2期預計於今年6月交樓。

星河盛境	
地址	深圳龍崗區園山街道安紅路與永湖路交匯處
發展商	深圳巨源恒名房地產
佔地面積	1.83萬平方米
建築面積	13.12萬平方米
單位量	581伙（3期）
	83平米：三房兩廳
熱門戶型	94平米：三房兩廳
	113平米：四房兩廳