

龍崗阪田高新科企匯聚 剛需盤受捧

深圳中軸線創新硅谷 地鐵半小時直達福田口岸

灣區置業

早上8時，深圳龍崗阪雪崗科技城周邊人車川流不息，不遠處部分樓盤的售樓處已經迎來當天的第一組訪客——拖着行李箱從福田口岸通關過來的港人張先生，帶着在華為任職的兒子，直奔某樓盤140平方米的四房戶示範單位。「這裏搭乘地鐵10號線到福田口岸站只需30分鐘，開車到深圳灣口岸40分鐘，樓下就是華為總部辦公區，上班連通勤時間省了一半。」

當下阪田片區樓市企穩回升，當深圳萬億級半導體科技城的發展勢能，撞上深港融合持續提速的通勤紅利，這片深圳中軸的創新硅谷，正跳出傳統剛需盤的價格內卷，走出一條由產業、軌交、跨境、配套升級共同托舉的獨特行情。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



▲阪雪崗科技城是深圳高新技術產業帶的重要部分，亦是華為全球總部所在地。



▲龍崗國際藝術中心今年1月投入使用，成為深圳東部文化新地標。

龍崗區三盤位置



大公報製圖

阪雪崗科技城是深圳高新技術產業帶的重要組成部分，為「廣深港澳科技创新走廊」及「龍崗數字創意產業走廊」中樞位置，華為全球總部所在地，同時，作為深圳中軸關鍵節點，阪田正與龍華中心、平湖中心三組團聯動，合力共建萬億級半導體科技城。

多重規劃 提升配套能力

記者在周邊走訪發現，片區內匯聚了華為、新天下、康冠、元征等多家國內外知名科技企業，僅高新技術產業就業人口就約8萬人，構建起「龍頭引領＋產業協同＋創新應用」的完整產業創新體系，重點發展芯片、半導體、5G通信、智能終端等前沿產業。2026年，片區內的深圳工業軟件園、天安雲谷、星河WORLD等園區獲評龍崗區「鴻蒙園區」稱號，進一步凸顯了區域在鴻蒙生態產業鏈中的核心地位。

根據深圳官方公開的規劃信息，阪雪崗科技城作為深圳首批重點開發建設區域，2022年重點區域範圍已擴容至82.72平方公里，覆蓋阪田、平湖及吉華街道北部，是龍崗區「一芯兩核多支點」發展戰略中重點打造的「西核」，目標協同龍華中心和平湖中心，建成萬億級半導體科技城。目前阪田片區內已形成「5普1快3城際」的9條軌道線布局：已開通5號線、10號線，在建五和綜合交通樞紐，規劃接入深惠、深大城際線與多條地鐵線路；在建地鐵22、25、27號線，遠期規劃21號線及廣深中軸城際鐵路。

近年阪田教育配套資源持續加碼，深圳市屬優質教育集團扎堆辦學，加速形成優質教育集群，匯聚廣東省實驗中學深圳學校、深圳外國語學校（集團）灣區學校、深圳實驗學校阪田部、深圳科學高中，深圳中學阪田學校預計於今年9月正式開學。片區公共配套最近兩年迎來集中兌現，2026年

1月，龍崗國際藝術中心正式投入使用，總建築面積約11.02萬平方米，配備歌劇廳、戲劇廳等專業演藝空間，成為深圳東部文化新地標；毗鄰華為阪田基地的阪田文體中心目前已進入裝修衝刺階段，預計2026年第三季對外開放，這個總投資約11億元人民幣的項目以智慧體育、科技賽事為特色，打造一站式文體商業綜合空間。

華為為產業生態撐起樓市基本面

阪雪崗科技城最核心的產業底色，是由華為引領的電子信息產業生態。產業集聚，不僅帶動了片區經濟總量的持續躍升，也吸引了大量產業高價值環節的創新人才，為片區樓市帶來了堅實的購房群體。在上下班高峰期，記者看到，周邊地鐵10號線的出入口有大量年輕人湧動。片區中介機構統計，附近樓盤的到訪客戶中，超過六成來自華為及其上下游產業鏈企業，這類客群普遍具備家庭型改善置



▲天安1號255平米四房大單位，客餐廳面積寬敞，景觀開揚。

天安1號純商品住宅 全數四房

天安1號是天安雲谷三期的純商品住宅，位於阪雪崗科技城的核心節點。天安雲谷分為七期開發，佔地約80萬平米，總建築面積約500萬平米，為集產業研發大廈、商業、住宅、學校、五星級酒店的大型智慧產城社區。天安1號無回遷戶，圈層純粹。項目由5幢45至51層超高住宅組成，提供981伙，主力戶型涵蓋118、125、142、166、255平米，全為四房兩廳戶型，均為「新規高得房率」、裝修交付的純粹住宅產品，預計2027年12月入伙。

地產代理透露，從近期成交來看，項目的大面積、看秋葉湖景觀的改善型房源去化速度最快，不少華為及周邊高管、員工選擇一步到位購入140平米以上的戶型，片區改善型居住的需求正在持續釋放。

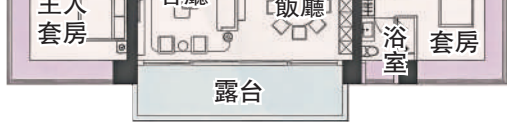
項目距離地鐵10號線（直達福田口岸）崗頭站約200米，周邊還規劃在建的22號線崗頭北站、27號線崗頭西站。

創建「第四代社區」 配套完善

基於對園區及周邊科技人才生活需求的深度洞察，天安1號創新提出「第四代社區」的實踐樣本，以「四圈融合」為核心，將事業圈、子女教育圈、家人康養圈、生活圈有機融合於社區。

樓盤為滿足不同年齡段的居住、發展需求，通過約3萬平米的「幸福力中心」實現了多元配套的落地，近萬平米港式會所、圖書館、興趣教室、兒童活動室、訪客會客廳應有盡有，會所配置泳池、桑拿房、健身房、棋牌室、高爾夫練習室、酒吧、餐吧等，不出社區即可滿足會友聚餐、培訓學習、休閒娛樂等需求。

教育配套方面，社區自帶共4所學校及雙學區資源，構建從啟蒙到成長的全齡教育。



◀天安1號255平米四房兩廳戶型圖。

天安1號			
地址	深圳龍崗區阪田街道沖之大道與阪李大道交匯處		
發展商	深圳天安雲城投資	熱門戶型	118平米：四房兩廳
佔地面積	2.5萬平米		142平米：四房兩廳
建築面積	24.58萬平米		166平米：四房兩廳
單位量	981伙		255平米：四房兩廳



▲城建雲宸匯規模不大，單位包括商品房和保障性住房。

城建雲宸匯朝南設計 入場費255萬

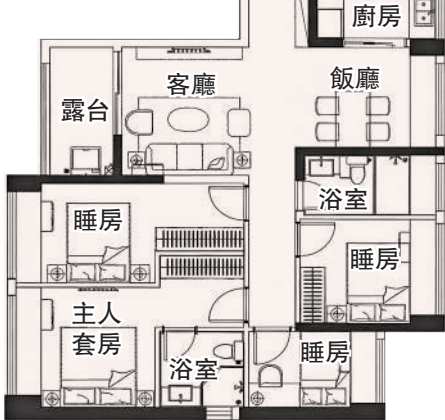
城建雲宸匯為阪田核心區的剛需樓盤，入場費相宜，二三百萬元有交易，吸引不少在華為、天安雲谷上班的年輕買家。項目最新折後每平米均價3.92萬元（人民幣，下同）起，入場費255萬元就買入一個面積65平米的朝南兩房戶，對比周邊同片區此前每平米5.9萬元的備案均價，相當於直接打了七折多。按深圳首套房15%的首付政策，最低38萬元就能拿下阪田的精裝住宅。

全盤商品房僅140伙

城建雲宸匯規模不算大，由國企城建集團開發，僅建189伙，其中商品房140伙，保障性住房49伙，三梯七戶的配比在剛需盤裏屬於中規中矩的水平，車位194個，基本能滿足業主日常停車需求。

戶型設計是比較驚喜的地方，單位面積由65至113平米，涵蓋兩房至四房，全部做到朝南設計，覆蓋從單身青年到三代同堂的需求，精裝交付時還配了方太、科勒等品牌家電。

從位置上看，項目坐落在龍崗區阪田街道阪瀾大道與環城北路交匯處東南側，剛好踩在阪雪崗科技城的輻射範圍內。不少在周邊產業園通勤的購房者算過一筆賬：到天安雲谷騎行僅10分鐘，自駕走阪銀通道15分鐘就能到羅湖核心區，25分鐘直達福田，完全不用忍受跨區通勤的超長地鐵動線。項目距離地鐵10號線雪象站約700米，加上規劃中的27號線雪象南站僅400米、25號線吉華站約500米，三地鐵環繞的配置，讓不少擔心後續通勤的年輕人放下了顧慮。



不過要注意的是，不少業主坦言，獨幢小區幾乎沒有大型社區花園，東南側鄰近的貨運鐵路目前班次極少但仍偶爾有輕微噪音，加上配建了部分保障房，圈層的純粹度不高。

◀城建雲宸匯113平米四房兩廳戶型圖。

城建雲宸匯			
地址	深圳龍崗區阪田街道雪崗路1021號		
發展商	深圳城建集團	熱門戶型	65平米：兩房兩廳
佔地面積	6966平米		87平米：三房兩廳
建築面積	7.07萬平米		104平米：三房兩廳
單位量	189伙		113平米：四房兩廳



▲遠洋天萃世紀共615伙，面積由89至128平米。

遠洋天萃世紀直連地鐵 首付48萬

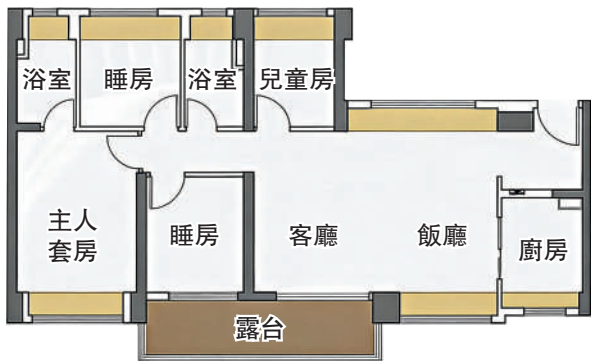
遠洋天萃世紀位於龍崗阪田五和大道與光雅園路交匯處東北側，佔據地利，地下二層直連地鐵10號線光雅園站，3站到福田，6站到崗廈北，將通勤深圳市中心的時間壓縮至25分鐘內。

項目由兩幢44及47層高住宅組成，共615伙，面積由89至128平米。目前折後每平米均價低至3.6萬元（人民幣，下同），89平米三房總價320萬元，按深圳首套房最低15%的首付比例，首付48萬元就能買入地鐵盤的精裝三房。不少原本打算租樓的華為員工，決定由租轉供，直言「每個月多花一千多元，就能擁有自己的房子」。

戶型布局細心 南北通透

戶型設計是樓盤最戳中置業者的細節，89平米的餐廳三房戶做到LDKB（客廳、飯廳、廚房及露台）一體化布局，客廳3.5米的開間直接連通飯廳，連冰箱的預留卡槽都提前嵌在了牆體內，5.9米連通式大露台從客廳延伸到次睡房。110平米的南北通透四房戶，雖然主露台朝北，但通透的穿堂風在深圳的夏天不用長時間開空調；128平米的改善型四房戶，浴室乾濕分離。

不過，要注意的是，項目整體體量偏小，幾乎沒有大型的休閒園林，平時想帶孩子跑跳只能去旁邊的市政公園；部分低層房源緊鄰周邊的城中村，視野觀景有限；車位比不到1：1，對於每天開車通勤的家庭來說，晚歸找車位是常有的事。但對於手頭預算三四百萬元、每天要跨區通勤的年輕人來說，這些小缺點在「地鐵口＋精裝＋低總價」的硬核優勢面前，大多都成了可以妥協的細節。



◀遠洋天萃世紀108平米四房兩廳戶型圖。

遠洋天萃世紀			
地址	深圳龍崗區阪田街道10號線光雅園站B出口		
發展商	深圳華興展房地產	熱門戶型	89平米：三房兩廳
佔地面積	1.36萬平米		110平米：四房兩廳
建築面積	11.85萬平米		128平米：四房兩廳
單位量	615伙		