

地鐵13號線全線通車 帶旺深圳灣購房需求

人才公園片區看房量增 科技新貴首選

灣區置業

隨着地鐵13號線全線投入運營，人才公園站周邊的樓市正在迎來新一輪的價值重估。這條貫穿深圳南山、寶安、光明三大核心區域的市域快線，不僅打通了西部南北向的通勤堵點，更讓原本就站在深圳房價金字塔頂端的人才公園周邊片區，多了一張「軌道上的城市會客廳」新名片。

「以前從科技園回後海要麼擠擁堵的後海大道，要麼繞2號線轉一大圈，現在13號線一趟直達，20分鐘就能到家，這是自己想要的『住在深圳灣，上班科技園』的日子。」不久前剛在附近中介門店交了意向金的楊先生表示。20分鐘串聯起科技園與深圳灣，激活了後海—深圳灣板塊樓盤新價值。

大公報記者 毛麗娟

站在深圳地鐵13號線人才公園站B出口的扶梯上抬頭望，一側是人才公園波光粼粼的湖面，另一側是後海總部基地連片的寫字樓燈火次第亮起。人才公園站所在的後海—深圳灣板塊，早已不是單純的濱海居住區。根據已公開的規劃，這裏將依託13號線的軌道串聯作用，進一步打通深圳灣總部基地、科技園、留仙洞總部基地的產業脈絡，實現「總部辦公—科研轉化—高端居住」的無縫銜接。

三大產業聚集

13號線還作為西部產業黃金走廊，將人才公園站變成了南山南部的交通換乘樞紐，未來還將通過與2號線、11號線等線路的換乘，把深圳灣的高端居住資源與整個深圳的產業網絡牢牢綁定。片區內還將持續優化濱海公共空間，3公里範圍內的人才公園、深圳灣濱海休閒帶將進一步打通慢行系統，讓居住在這裏的人出了地鐵就能直達海邊。

周邊產業的特點決定了這片樓市的「基本盤」足夠穩固。人才公園站3公里輻射範圍內，聚集了後海總部基地、科技園南區、深圳灣超級總部基地三大產業集群。不同於剛需片區靠



◀後海深圳灣板塊作為深圳的豪宅片區，實現「3公里見山見海見公園」的生態配置，周末步行就能到人才公園看燈光秀。

後海—深圳灣三盤位置

大公報製圖



▲瑞公館戶型是每個大師都只做一個「簽名版」，圖為梁志天操刀，約420平米樣板房。

大師精裝

瑞公館頂豪設計 入場費九千萬

深圳灣1號·瑞公館（T7棟）坐落在後海總部基地核心區，俯瞰77萬平方米人才公園與15公里深圳灣海岸線。這個地段的特殊性在於：一線海景+科技總部+頂奢商圈三要素同時成立——騰訊、阿里、字節跳動等80餘家總部企業聚集，深圳灣萬象城、灣匯、海岸城構成1公里內的頂奢商業閉環。更重要的是：深圳灣一線海景住宅地已無新供應，瑞公館是這條岸線上最後的新盤放量。

深圳灣1號·瑞公館推出的建面約430至560平米的海幕天際大宅，約4.48米極致層高，幾乎是頂豪人居能夠實現的極限尺度，項目為全系大師精裝帶軟裝交付。站在瑞公館的落地窗前，正前方是無遮擋的無垠海面；左側是深圳人才公園的綠意湖光，右側是蜿蜒15公里的濱海長廊。

該項目首批房源總價8000萬元（人民幣，下同，約9056萬港元）起，今年6月推出後全線售罄，直接拿下上半年深圳全市總價8000萬元以上豪宅成交的半壁江山。

工作人員介紹，瑞公館的設計陣容在深圳頂豪市場是獨一檔的：室內由英國1508 London、加拿大2pir Design、梁志天、杜康生、程紹正韜執筆操刀。園林由世界園林頂級設計團隊RIOS聯合中國頂豪園林大師李寶章團隊設計。

18年來深圳最高均價豪宅項目

在深圳灣豪宅經紀人陳先生看來，對於企業創始人和高淨值人群而言，地段絕版、產品力頂尖、抗跌性強、資產傳承屬性是瑞公館值得認真考慮的幾大優勢。深圳灣1號是過去18年深圳均價最高的豪宅項目，頭排海景土地不可再生，瑞公館是這條岸線的收官之作。全球大師團隊聯袂設計，每套都是定製藏品。深圳灣1號歷史成交均價穩定，在市場調整周期中表現明顯優於同區域其他項目，成交周期4至6個月。稀缺性+圈層價值，具備跨代際傳承的硬資產邏輯。

深圳灣1號還有完整成熟的頂級綜合體生活體系，包括約2800平米專屬頂奢海景會所，社區內配備亞洲首座沉浸式TGL賽事級室內高爾夫等設施。

深圳灣1號·瑞公館（T7）			
地址	南山區後海中心路3088號		
開發商	鵬瑞集團	單位量	84伙
佔地面積	4.6萬平米	主要戶型	300–1170平米的大平層
建築面積	35.8萬平米		



▲蔚藍海岸三期戶型設計大多採用東南朝向，保證室內全天都有充足的自然採光。

採光充足

蔚藍海岸三期均價逾12萬 適合中產上車

2003年建成的板塔結合的住宅項目蔚藍海岸一直是人才公園周邊的「流量常客」。項目地處登良路與後海濱路交匯處，緊鄰後海金融總部基地，前後共分四期開發，合計48棟樓、4850戶，三期作為其中的中堅組團，一直是片區內剛需和改善客群的重點選擇。

戶型設計是這個樓盤的優勢之一。三期的主力戶型覆蓋80餘平方米兩房、108至120餘平方米三房，以及少量160平方米以上四房，東南朝向多，室內全天都有充足的自然採光。格局方正，不少戶型還搭配了雙陽台設計，適配年輕家庭、三口之家等多種居住場景。

配套成熟 周邊商業體密集

從周邊配套看，步行10分鐘內就能抵達地鐵2號線登良站，15分鐘可達11號線後海站，去人才公園、深圳灣15公里濱海長廊散步騎行都在2公里生活圈內；周邊海岸城、太古城、天虹等商業體密集，南山婦幼、蛇口人民醫院等醫療資源也在3公里範圍內，片區內配套成熟度幾乎沒有短板。

7月最新數據顯示，蔚藍海岸三期掛牌均價約每平米11萬元（人民幣，下同，約12.45萬港元），主流戶型報價為：89平米三房約980萬，117平米四房約1120萬，161平米四房約1430萬，262平米大戶型約3185萬。這裏住了十幾年的業主坦言生活很方便，下樓就有生鮮超市、社區公園，孩子上學步行就能到學校，散步十分鐘就能看日落。這樣的項目成了不少高收入中產「上車」深圳灣的優選。



蔚藍海岸三期			
地址	南山區登良路8–4號（登良路與後海濱路交匯處）		
開發商	卓越置業集團	單位量	1433伙
佔地面積	約8.7萬平米	熱門戶型	108–120平米三房兩廳
建築面積	約24.9萬平米		



▲最新數據顯示，觀海台最新掛牌均價每平米約12.3萬元人民幣，在售的80平米兩房總價約900萬人民幣。

南北通透

觀海台租盤受捧 兩房月租一萬多

緊鄰13號線人才公園地鐵站的觀海台，作為南二外海德學校周邊的代表性成熟社區，憑藉精準的地段佔位和親民的門檻，常年佔據片區剛需成交榜前列，是人才公園周邊樓市裏極具代表性的「反差樣本」。

2002年由中建蛇口發展公司開發的觀海台一直是剛需和改善客群眼中的「寶藏盤」。圍合式的布局把外部喧囂完全隔絕在園區之外，中心花園裏的泳池、網球場、兒童遊樂區全部投入使用多年，是片區內少有的配套齊全的低密小高層社區。戶型設計是它的核心競爭力，主打的是80平米兩房、97至122平米三房，以及少量140平米四房，全部為板樓結構，多為1梯2戶或2梯4戶，得房率遠超同期高層住宅。不少業主提到，80平米的兩房做到南北通透，哪怕是低樓層也能保證全天3小時以上的採光，完全沒有剛需盤常見的「暗角」問題。

通勤便利 教育配套齊全

配套方面，步行530米就能到2號與11號線後海地鐵站，1公里內直達13號線人才公園站，102米處就是保利劇院公交站，通勤四通八達；211米外是天虹商場後海店，486米內覆蓋北師大南山附小、南山區第二外國語學校學府中學，教育資源全配齊。

7月安居客的數據顯示，觀海台最新掛牌均價每平米約12.3萬元（人民幣，下同），在售的80平米兩房總價約900萬，107平米三房總價約1290萬，遠低於周邊的單價，是後海核心區少有的低門檻上車盤。

租賃市場表現亮眼，86平米兩房月租9000元（約10188港元），107平米三房月租約1.3萬元，空置率常年低於5%，是租客熱門房源。

觀海台			
地址	南山區創業路4號（後海路與創業路交界處）		
開發商	中建蛇口發展公司	單位量	929伙
佔地面積	3.7萬平米	熱門戶型	97–122平米 南北通三房兩廳
建築面積	13.3萬平米		