

橫崗培育先進製造業 帶旺購房需求

新世界188號交通便利 30分鐘到達羅湖口岸

灣區置業

龍崗是深圳房價的窪地，新房每
平方米價格僅3萬元（人民幣，下同）

出頭，對購房人士有一定吸引力。龍崗區橫崗街道地處龍崗區地理中心，面積約23.1平方公里。它是連接龍崗東西部的交通要地，近年來鑄定「科技智造城、創意生活谷」的發展目標，形成了眼鏡、黃金珠寶等傳統優勢產業與人工智能、智能穿戴等新興產業協同發展的格局，通過產業升級、科技創新與交通優化的協同發力，正逐步成為深港融合背景下，港人北上置業與產業投資的重要目的地。

深圳「新世界188號」作為區內的新盤，加上由港資房企打造，據悉，港人購房佔比達10%以上。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

橫崗街道以先進製造業為根基，去年全年工業產值突破151億元，社會消費品零售額超過103億元，增速穩健。在產業培育方面，街道成功培育國家級專精特新「小巨人」企業7家，國家高新技術企業達155家，申報數量連續三年翻番。「橫崗眼鏡」正從「製造」邁向「智造」，2026年龍崗區黨代會報告明確提出「加快打造橫崗『深圳·眼谷』」。同時，六約黃金珠寶交易中心預計開業後年銷售規模將突破36億元，成為產業升級的強勁引擎。

建設全區首個AI產業園

街道搶抓龍崗區「All in AI」、打造「鴻蒙之區」戰略機遇，面向人工智能、開源鴻蒙等新賽道靶向招商。在大運AI小鎮，橫崗正將其建設成為全區首個AI特色產業園區，積極承接人工智能等高新技術企業，協同周邊高校打造科技创新平台。

交通方面，橫崗早在2010年便接入了深圳軌道交通網絡，連接羅湖和福田等地區。通過地鐵3號線在老街換乘1號線，兩站可達羅湖口岸，港人往返橫崗和香港僅需約半小時。地鐵14號線和16號線的開通，橫崗片區軌道路網進一步完善。

由港資房企新世界中國打造的首個深圳城市更新項目——新世界188號，位於龍崗區園山街道永湖地鐵站A1出口旁。項目前身為橫崗188工業區，項目總建築面積約90萬平米（約970萬方呎），涵蓋約35萬平米國際住宅社區、約6萬平米步入式商業街區、約22萬平米辦公集群，以及幼兒園、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。

交通配套是項目一大核心優勢。從項目步行僅需數分鐘便可到達地鐵3號線永湖站，2站直達大運樞紐，可在該站換乘14號線、16號線及深大城際（建設中）；在永湖站乘坐3號線至老街站換乘1號線，約30分鐘可到達羅湖口岸。自駕方面，周邊有南坪快速、水官高速、東部過境高速等多條幹道環繞。

自帶6萬平米商業街區

商業配套方面，項目自帶約6萬平米潮流商業街區「全福里」，採用開放式街區設計，部分樓層設有「空中小鎮」及空中廣場。周邊還匯聚大運天地、星

河COCO Park、山姆會員店等大型商園。此外，項目配建約4800平米18班幼兒園。一路之隔規劃有香港中文大學（深圳）附屬時進學校，為54班九年一貫制公辦學校，預計2027年建成。周邊還鄰近深圳北理莫斯科大學附屬龍崗園山學校、華南師範大學附屬樂城小學等多所學校。

首期共1140伙 實用率高

新世界188號的社區綠化率高達40%，將打造主題園林及約2600平米公共空間。項目緊鄰梧桐山河碧道與園山風景區，兼具城市便利與自然生態。項目今年4月末開盤，首期住宅組團「臻悅」由4座住宅物業組成，共提供逾1140個單位。戶型涵蓋建築面積約76平米三房兩廳、87平米三房兩廳、98至115平米四房兩廳。得益於深圳建築「新規」設計，得房率（實際使用面積）高達92%至98%（含贈送空間），實現了「買多少平方得多少平方」的居住體驗。98平米戶型即可做到四房兩廳，在片區中極具競爭力。項目折扣均價最低為3.3萬元一平米，開發商計劃推出「連裝修傢俬套餐」，涵蓋裝修及傢俬配置，方便香港買家。



▲新世界188號98平米四房兩廳戶型圖。

新世界188號	
地址	深圳龍崗區永湖地鐵站A1出口
發展商	新世界中國
佔地面積	14萬平米
建築面積	90萬平米
單位量	首期1140伙
熱門戶型	76平米：三房兩廳
	87平米：三房兩廳
	98平米：四房兩廳
每平米均價	折後約3.3萬元人民幣



▲信義金御山是橫崗片區最龐大的在售項目之一，項目自帶近兩萬平米的商業配套。

信義金御山位於龍崗大道與廣達路交匯處，是信義集團打造的第三個百萬級大盤。交通配套是一大亮點，項目鄰近地鐵3號線橫崗站，步行約800米可達，約20多分鐘直達羅湖，通達福田中心區及保稅區；自駕方面，項目東北方向800米即為水官高速橫坪收費站，經水官高速轉南坪快速，約30分鐘可達福田中心區，約40分鐘可達南山中心區。

橫崗最龐大在售項目之一

信義金御山總佔地約11萬平米，總建築面積約115萬平米，規劃為涵蓋住宅、總部辦公、時尚商業及國際教育，是橫崗片區體量最為龐大的在售項目之一。商業配套方面，項目自帶約1.8萬平米商業。周邊1公里範圍內匯聚信義御城商業、榮德SPAC、志健時代購物公園等3個均約6萬平米的商園，內含天虹及沃爾瑪。其他還有新世界廣場（約5萬平米）和銀信H-one商業廣場（約3.5萬平米）。

信義金御山採用人車分流設計，綠化率達40%，緊鄰3A級景區園山風景區，同時有大嶺鼓公園、橫崗人民公園環繞。社區內部有泳池、兒童遊樂區、運動健身區、羽毛球場、休閒會客區等多元功能空間。項目自帶兩所幼兒園，樓下規劃有兩所九年一貫制公立學校。項目配建由深圳外國語學校與龍崗區政府合辦的信義外國語學校。此外片區還規劃有一所36班寄宿制高中，未來可實現從幼兒園到高中的全齡段教育覆蓋。

分六個地塊同期開發

項目共規劃約6909套住宅，分六個地塊同期開發。首期1棟組團900餘個單位已經售罄，即將入市的6棟約1044伙，主推80至119平米的三至四房戶型。戶型含贈送面積得房率超90%。其中，85平米三房豎廳配備6.2米超大露台，95平米戶型南北通透，119平米四房客廳開間達4米。項目帶精裝修交付，配備大金中央空調、西門子爐具、博世洗碗機、科勒潔具等知名品牌。

信義金御山			
地址	深圳龍崗區橫崗龍崗大道與廣達路交匯處		
發展商	信義集團	85平米：三房兩廳	
佔地面積	11萬平米	熱門戶型	95平米：三房兩廳
建築面積	115萬平米	119平米：四房兩廳	
單位量	6909伙	每平米均價	約3.3萬元人民幣



▲錦薈PARK配建了近四萬平米的大生體育公園，為業主提供充裕的休閒運動空間。

坐落在龍崗大道地鐵六約站東南側、緊鄰龍崗大道主幹道的錦薈PARK，由深圳振業集團與深圳地鐵集團聯合開發，屬於地鐵上蓋項目。項目教育資源豐富，小區自帶幼兒園。周邊3公里範圍內，分布有39所幼兒園、10所小學、15所初中（橫崗聚英小學（公辦）、橫崗高級中學、梧桐學校、六約學校等），可滿足從幼兒園到高中的全齡段就學需求。

小區步行距離僅約百米到達地鐵3號線六約站。乘坐地鐵5站可抵深圳東站，早晚高峰時段還有從塘坑站始發前往華新的列車。周邊45個公交站、4個地鐵站環繞，公交線路密集。自駕方面，可快速接入水官高速、丹坪快速、機荷高速、南坪快速等城市主幹道，出行極為便捷。

樓下即有商場 生活便利

項目集住宅、商務公寓和商業於一體，自帶約5.2萬平米旗艦商業體，其中包含約4.7萬平米的錦薈廣場。樓下即有商場、超市、餐飲等，可實現「下樓即購物」的便利生活。周邊還匯聚了橫崗商園多個大型商業體。項目還配建了約3.5萬平米的大生體育公園，為業主提供了充裕的休閒運動空間。

因項目含住宅、商務公寓，戶型面積涵蓋45至143平米。住宅戶型包括63平米兩房兩廳、88至101平米三房兩廳、115至143平米四房至五房等多種選擇。部分戶型設計方正，南北通透，採光通風良好，可滿足從剛需到改善型客戶的多元需求。小區二手房價格每平米約在3.1萬至3.5萬元人民幣之間。



▲錦薈PARK88平米三房兩廳戶型圖。

錦薈PARK			
地址	深圳龍崗區龍崗大道與地鐵六約站東南側		
發展商	振業集團等	63平米：兩房兩廳	
佔地面積	11.1萬平米	熱門戶型	88平米：三房兩廳
建築面積	32.2萬平米	115平米：四房兩廳	
單位量	2358伙	每平米均價	3.1萬至3.5萬元人民幣



▲中海怡美山莊共建有20棟住宅樓，總戶數512伙，建築密度低，採光通風良好。

中海怡美山莊是中海地產在深圳東部打造的大型住宅社區，小區始建於2001年，2005年竣工。小區總建築面積約28.6萬平米，共建有20棟住宅樓，總戶數1521伙，容積率僅1.3倍，建築密度低，樓間距寬闊，採光通風良好；小區綠化率高達47%，遠超住宅小區綠化標準。

毗鄰地鐵站 大型商場林立

小區軌道交通覆蓋地鐵3號線塘坑站及14號線四聯站。其中距14號線四聯站約435米，距3號線塘坑站約1.1公里。小區門口即為公交總站，周邊2公里範圍內共有73個公交站，公交線路密集。自駕出行同樣便捷，可快速接駁水官高速、深惠公路等城市主幹道。

項目自帶約1799平米社區商業，周邊3公里範圍內匯集34個購物中心，包括億立方商場、天虹百貨、沃爾瑪、龍洲百貨等大型商業體。周邊有醫院、郵政、銀行、各式餐飲點等構成了中心區內獨有的休閒、娛樂、上學、社交空間，讓居家生活變得更加方便、輕鬆和愜意。

小區戶型涵蓋一房53至56平米、兩房56至78平米、三房76至108平米、四房及以上87至173平米。戶型設計多為有窗浴室、雙露台格局，部分戶型還帶有頂樓複式。社區內部配套豐富，設有游泳池、會所、健身房、兒童遊樂場、運動場地等設施。

小區由中海物業管理（深圳）提供服務，物業費為每月每平米1.69元（人民幣，下同），車位配比1：0.6。小區二手房價格每平米介乎2.4萬至2.6萬元。



▲中海怡美山莊97平米三房兩廳戶型圖。

中海怡美山莊			
地址	深圳龍崗區橫崗康樂路23號		
發展商	中海地產	53平米：一房兩廳	
佔地面積	22萬平米	熱門戶型	78平米：兩房兩廳
建築面積	28.6萬平米	97平米：三房兩廳	
單位量	1521伙	每平米均價	2.4萬至2.6萬元人民幣