

APEC 效應加持 香蜜湖樓市價值釋放

位處深圳豪宅第一梯隊 涉外生活配套成熟

灣區置業

隨着 2026 年 APEC 第三十三次領導人非正式會議進入倒數，作為主會場核心承載地的深圳國際交流中心正以「一館三中心」的定位，重塑香蜜湖片區的城市價值坐標。片區正在從傳統的深圳中央居住區，升級為兼具國際交往屬性、金融產業集聚與生態宜居優勢的全新置業高地。

第一太平戴維斯華南區董事總經理吳睿分析，「香蜜湖 + 福田 CBD」構建出對標香港「金鐘 + 中環」的城市地段價值，從置業角度考慮，香蜜湖屬於深圳第一梯隊的豪宅板塊，APEC 落地讓香蜜湖片區強上加強，值得有置業計劃的港人高度關注。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

深圳國際交流中心集首腦峰會、國際會議、精品展覽、高端酒店等功能於一體，2026 年第三季度正式投入試運營。與之同步推進的三大文化地標中，深圳博物館新館已開放，深圳金融文化中心外立面已成型，國際演藝中心主體鋼結構封頂。

記者觀察到，在產業導入層面，香蜜湖新金融中心的建設節奏與配套落地完全同頻，目前已有多家頭部金融機構對接進駐，未來將釋放超 50 萬平米的高端產業空間，集聚大量國際金融人才與涉外商務資源。商業配套方面，片區規劃引入深圳首家太古系重奢商業，2026 年正式啟動招商，2028 年將與周邊新建住宅同步開業，形成「社區自帶商業 + 重奢旗艦」的雙商業引擎，填補福田西部高端消費場景的空白。

預計年底建成的香蜜湖公園將為片

區注入 52 萬平米的生態「氧吧」，屆時，環香蜜湖綠道主線也將全面貫通，串聯起左岸樂園、湖香閣、花鏡咖啡廳等公共節點。此外，深南大道改造、香梅路拓寬等路網升級工程已全部完工，片區通勤效率與宜居屬性同步提升。

四通八達 口岸通勤便利

對於港人置業群體最關注的跨城通勤效率，香蜜湖片區的軌道交通網絡正在形成多維覆蓋的格局。目前運營的 1 號線香蜜湖站、9 號線香梅站步行均可快速抵達片區核心區，在建的 22 號線與規劃中的 24 號線、香蜜湖西站樞紐，未來將匯集磁懸浮、14 號線西延段等多條軌道線路，實現與深圳各大陸路口岸的快速串聯。從片區搭乘地鐵，20 分鐘內直達皇崗口岸、羅湖口岸，30 分鐘內抵達深圳灣口岸，通過深港軌道交通的無縫銜



接，港人從香港核心區出發，1.5 小時內即可到香蜜湖住所。

香蜜湖經過 30 餘年的開發，已形成非常成熟的涉外生活配套，片區內多家高端涉外酒店已投入運營，國際學校、港式商超、跨境醫療服務網點的布局密度位居深圳前列。隨着 APEC 會議帶來的國際人流集聚，片區後續還將新增更多適配港人生活習慣的服務場景，港人在此置業，既可享受福田中心區的成熟配套，又能依託國際交流中心的涉外資源，拓展深港兩地的商務社交圈層。

價格穩定 租務市場暢旺

作為深圳傳統的中央居住區，香蜜湖的居住屬性經過多年市場檢驗，始終

保持着極強的穩定性。區內二手房以大戶型為主，憑藉成熟的園林配套、優質的學區資源，長期佔據深圳二手房價格第一梯隊，當前掛牌均價穩定在每平米 13 萬至 18 萬元（人民幣，下同），部分樓齡較新的大平層，二手每平米均價甚至逾 20 萬元。租賃市場同樣堅挺，120 平米左右的三房戶月租普遍在 1.8 萬至 2.5 萬元，200 平米以上的四房大平層月租可達 4 萬至 6 萬元，是深圳高端租賃市場最抗跌的片區之一。

近兩年入市的香蜜湖新建商品住宅，大多定位高端項目，設計充分兼顧了國際商務人士的居住需求，部分戶型配備獨立的商務會客空間與 270 度環幕觀景窗，可直接眺望香蜜湖湖景與國際

福田區三盤位置



大公報製圖

◀深圳國際交流中心正重塑香蜜湖片區的城市價值。深圳國際交流中心微信公眾號

交流中心的城市地標。

第一太平戴維斯華南區董事總經理吳睿分析，「香蜜湖 + 福田 CBD」構建出對標香港「金鐘 + 中環」的城市地段價值。香蜜湖屬於深圳第一梯隊的豪宅板塊，APEC 落地讓香蜜湖片區強上加強。此外，深港之間交通便利，福田口岸、未來規劃的軌道交通（22 號線等）將進一步縮短兩地通勤時間。而且片區內教育、醫療、商業配套成熟，加上 52 萬平米的香蜜湖公園，居住品質在深圳核心區是數一數二的。從投資角度看，香蜜湖片區的「APEC 價值」釋放才剛剛開始，升級後配套設施需要 2 至 3 年的時間來沉澱人氣和配套，價值邏輯是「長期看漲」，適合中長期持有。

水樹花都抗跌力強 每平米均價 20 萬

頂級豪宅

2004 年交付的香蜜湖水樹花都，具有深圳核心區豪宅資產的抗周期屬性，8 月掛牌每平米均價 20.3 萬元（人民幣，下同），按月上漲 0.68%，在深圳二手房市場平穩運行的背景下，保持着獨立的價格韌性。

項目既緊鄰深圳國際交流中心，又被香蜜湖公園、蓮花山公園的生態綠帶環抱，採用「大社區低密度布局」，建築密度遠低於同期普通高層住宅，內部綠化覆蓋率拉滿，是深圳公認的「公園裏的豪宅小區」。

提供臨湖別墅 戶戶設車庫

香蜜湖水樹花都戶型設計完全貼合早年

頂級豪宅家庭的居住需求，主力戶型以 157 至 228 平米四房、256 至 308 平米五房為主，同時有少量臨湖別墅。平層戶型普遍做到南北通透、客廳朝南帶雙露台；別墅產品分蘇堤、翠堤兩大組團，上下四層半的空間格局，實用面積近 600 平米，每戶設車庫。

售價方面，191 平米四房掛牌 3800 萬元，228 平米向東南四房掛牌價 4500 萬元，臨湖別墅掛牌價普遍突破 5000 萬元。租賃市場同樣亮眼，85 平米朝南精裝一房一廳月租 1.5 萬元，309 平米大平層月租 12 萬元，臨湖豪裝別墅月租可達 16 萬元，租客以金融高管、涉外商務家庭為主。

項目周邊配套成熟，軌道交通上，小區三號門距離地鐵 9 號線香梅站僅 200 米，步行 800 米可達 2 號線香梅北站，一站直達車公廟樞紐；屋苑配套有室外泳池、2 個標準籃球場，周邊 500 米內商超、銀行、餐飲網點全覆蓋。

有入住十餘年的業主表示：「住在這裏，下樓就能逛公園，地鐵就在家門口，朋友來聚會不管是去香蜜湖環湖散步，還是去周邊吃私房菜，幾步路就能到，配套一流。」對於追求居住確定性、看重資產長期穩定性的置業者而言，水樹花都沒有新盤的規劃等待期，所有配套全部落地，是香蜜湖核心區少有的「所見即所得」的頂豪選擇。



▲香蜜湖水樹花都於 2004 年交付，採用「大社區低密度布局」。大公報記者毛麗娟攝



▲香蜜湖水樹花都 228 平米四房兩廳戶型圖。

香蜜湖水樹花都	
地址	深圳福田區香蜜湖紅荔西路 8004 號
開發商	深國投房地產
佔地面積	17 萬平米
建築面積	23.8 萬平米
單位量	1040 伙
熱門戶型	157 平米：四房兩廳
	228 平米：四房兩廳
	308 平米：五房兩廳
每平米均價	20.3 萬元人民幣

香逸名園供應 400 伙 入場費 615 萬

性價比高

香逸名園坐落福田香梅路 1036 號，是片區內口碑扎實的成熟宜居住宅社區，於 2002 至 2003 年竣工交付，整體居住氛圍純粹，憑藉優越的地段、完善的配套和高實用戶型，成為福田剛需與改善置業、租房自住的優選樓盤。

香逸名園共兩幢高層住宅，總戶數 400 伙，綠化率為 35%，地積比率適中，搭配社區地面花園、人車分流設計，告別鬧市喧囂，居住舒適度拉滿。屋苑車位配比充足，停車便捷，適配家庭日常居住需求，是福田核心區少有的高性價比成熟住區。

戶型設計是香逸名園的核心亮點，貼合深圳家庭居住需求，主力涵蓋 85 平米兩房、103 至 118 平米三房，同時有稀缺複式、躍式戶型供買家選擇。間隔方正通透、動靜分區，三房標配雙衛設計，空間利用率高，無多餘浪費面積，兼顧剛需自住與三口之家改善需求，實用性遠超同片區多數老牌屋苑。

三房戶月租 8000 元起

據最新數據顯示，香逸名園二手掛牌每平米均價約 6.4 萬至 7.1 萬元（人民幣，下同），85 平米兩房總價 615 萬元起，三房總價 660 萬元起，價格在福田核心板塊極具優勢。租賃市場

同樣火熱，三房戶每月租金穩定在 8000 至 9800 元，房源流通快、空置率低，自住、租住性價比兼備。

一位居住多年的業主坦言：「住在這裏最大的感受就是方便省心，地鐵步行幾分鐘就到，上學、買菜不用奔波，小區綠化率高，休閒散步氛圍好。」香逸名園配套堪稱一站式成熟範本，交通上坐擁雙地鐵利好，步行 340 米可達 9 號線香梅站、430 米直達 1 號線香蜜湖站，通達福田 CBD、前海等核心商圈。教育配套穩妥，對口荔園外國語小學（景田校區），教育資源優質。



▲香逸名園 85 平米兩房兩廳戶型圖。



▲香逸名園樓齡約 23 年，單位實用率高。大公報記者毛麗娟攝

香逸名園	
地址	深圳福田區香梅路 1036 號
開發商	深圳合正房地產
佔地面積	7774 平米
建築面積	5.99 萬平米
單位量	400 伙
熱門戶型	85 平米：兩房兩廳
	103 平米：三房兩廳
	118 平米：三房兩廳
每平米均價	6.4 萬至 7.1 萬元人民幣

緹香名苑戶型多元化 涵蓋一房至複式

選擇豐富

緹香名苑憑藉緊鄰香蜜湖金融街的區位優勢，長期是中心區剛需與改善群體的重點關注標的，項目坐落於福田區香梅路與紅荔西路交匯處，與 9 號線香梅站直線距離僅約 160 米，步行不超過 5 分鐘。8 月房產數據顯示，該盤掛牌每平米均價約 10.2 萬元（人民幣，下同），按月上漲 0.82%，坊間常因它的園林與戶型優勢，將其稱作景田南片面的「小水樹花都」。

緹香名苑提供 751 個單位，戶型覆蓋跨度極大，從 45 平米一房到 258 平米六房複式，主力戶型為 96 至 150 平米三房戶，普遍做到客廳朝南、雙露台設計。項目第 7 座單獨規劃小戶型，第 1 至 6 座以中大戶型為主，部分高層單位望向香蜜湖高爾夫球場景與蓮花山景致。目前二手房掛牌價區間跨度明顯，71 平米大兩房戶掛牌價 435 萬元，97 平米三房戶掛牌價 780 萬元，258 平米豪華裝修複式單位掛牌價達 3179 萬元。

鄰近地鐵 教育資源優質

項目周邊配套成熟，交通有地鐵 9 號線香梅站；教育資源則緊鄰荔園外國語教育集團校區，上學路徑短，而且教育資源層級較高；生活配套 1 公里範圍內覆蓋沃爾瑪、華潤萬家與香梅市場，日常購物毋須遠行。有入住多年的業主表示：「小區門口就是地鐵站，去香蜜湖金融街上班不用轉線，孩子上學步行十分鐘就能到達荔園外國語教育集團校區，平時買菜去香梅市場，生活節奏特別舒服。」



對於想落腳福田中心區、看重通勤效率與生活煙火氣的置業者來說，緹香名苑以均衡的配套與友好的戶型門檻，提供了香蜜湖輻射圈內具性價比的宜居選擇。

◀緹香名苑戶型多為雙露台設計。大公報記者毛麗娟攝

緹香名苑

地址	深圳福田區香梅路與紅荔西路交匯處		
發展商	深圳中核興業	熱門戶型	71 平米：兩房兩廳
佔地面積	2.04 萬平米		97 平米：三房兩廳
建築面積	9.29 萬平米		114 平米：三房兩廳
單位量	751 伙	每平米均價	10.2 萬元人民幣