

政策加持+創意改造 邊角空間變身打卡潮點 深圳文體新地標 盡吸五一深港人流



深圳一紙新政正悄然改寫「城市邊角空間」的價值，也為五一黃金周的深港往來注入一股全新消費動能。

從地鐵站內的羽毛球館、商業天台上的卡丁車賽道，到廢棄待建地上崛起的匹克球場與釣蝦館，便利的交通、親民的收費（匹克球低至十幾元人民幣、釣蝦138元保底半斤免費加工），正吸引愈來愈多港人北上「運動過節」。多元業態引領着從「城市瘡疤」蛻變為社交平台上的流量新寵，閒置空間如今搖身一變成為深港兩地運動愛好者的「能量場」。

●文/圖：香港文匯報記者 石華 深圳報道

真正點燃這場變革的，是2026年3月深圳發布的《既有非居住建築物功能轉換正面清單》。新政允許舊廠房、商業空間等在5年過渡期內免補地價轉為體育設施，為民間資本與跨境投資打開了政策窗口。香港「鐵血女車神」黃蘊瑤，便在此背景下進駐場館開設騎行公園，吸引約300名學員，其中不乏專程從香港前來訓練的兒童。

周末或節假日，地鐵1號線新安站旁的海旺角文體中心熱鬧非凡。匹克球的擊球聲、籃球的撞擊聲和小輪車的飛馳聲交織在一起，不遠處的釣蝦館裏，家長帶孩子靜待浮漂動靜。

地鐵站旁空地變身運動場館

這片運動「能量場」，在去年年底前還是一片蚊蠅肆虐、垃圾遍地的待建地。「之前雜草叢生，夏天蚊蟲特別多，附近居民路過都皺眉頭。」新安街道居民陳女士回憶道。去年底，當地政府部門因地制宜，搭建防雨隔熱棚頂，並創新引入移動雨棚，既遮風擋雨，又做出露營風設計。

場館引入匹克球、籃球、小輪車等潮流運動項目，還劃出半區改建為釣蝦館，兼具餐飲娛樂功能。便利的交通和優質服務吸引越來越多香港年輕人周末前來打卡。「從歡樂港灣一路過來很方便，小紅書上照片很出片。」



▲深鐵睿馳空間已累計開放132片專業場地。

▲黃木崗地鐵站內設健身館，十分方便。

▲海旺角文體中心不單引入潮流運動項目，還劃出半區改建為釣蝦館，兼具餐飲娛樂功能，也吸引家長帶小朋友來遊玩。

運動超市完美演繹「消費+體驗」

香港文匯報訊（記者 石華 深圳報道）如果說黃木崗的改造是城市軌道交通空間活化利用的典型樣本，那麼迪卡儂沙河店的玩法，則徹底體現了深圳商業的靈活與包容。

店內設球場 買裝備後即比賽

在傳統認知中，迪卡儂不過是平價運動超市的代名詞。當走進南山區的迪卡儂沙河店二樓，踏上那片標準室內籃球地面時，運動場可能會被徹底顛

覆。這裏藏着一家名為「PICKLEHEAD 匹克球」的專業籃球運動場地。儘管名字裏帶着「匹克球」，但這片依託迪卡儂零售空間打造的城市室內多功能運動場，卻提供了標準的不同球類賽事對抗。

「這就好比逛宜家順便還能住酒店一樣，來這裏買裝備順便就能來場高強度實戰，體驗感直接拉滿。」現場一位球友對記者感嘆道。

據悉，該場地開放時間與沙河店同步，這也意味



●海旺角文體中心的Hole Shot騎行公園由香港「鐵血女車神」黃蘊瑤投資創辦，運營以來已招收學員約300名，其中香港小朋友約40人。

周末的黃木崗地鐵樞紐，站內運動館人氣爆棚。記者在現場看到，羽毛球、乒乓球、桌球等專項場地幾乎座無虛席。

收費平交通便利 港人愛跨境做運動

從羅湖口岸過關、搭乘地鐵到黃木崗站，然後出關即入館——這已成為香港市民江先生每周末的固定行程。從事金融行業的他，今年初在小紅書上刷到網友分享的「黃木崗地鐵運動館打卡筆記」，當即被种草：「地鐵站裏居然能打球，真的挺有新鮮感的。從羅湖坐地鐵過來也就半小時，交通銜接都不用操心。」

不少像江先生這樣的港人北上運動者，正通過小紅書、抖音等社交平台發現深圳各具特色的運動場館。

「地鐵系統建設運營中，常會形成連接通道、停車場上蓋平台等『邊角餘料』空間，以往多處於閒置狀態。」深鐵睿馳空間項目負責人介紹，市民通過「深鐵文體通」小程序預約即可進場，場地需自帶運動器材，部分場館還配備更衣室。

截至目前，深鐵睿馳空間已經累計開放了13處運動場所，總面積132片專業場地，涵蓋羽毛球、網球、籃球、足球、健身等全品類。

商場善用天台例子



●龍崗平湖街道紅星美凱龍廣場六樓天台打造成卡丁車賽道，深受港人鍾愛。

香港文匯報訊（記者 石華 深圳報道）走進龍崗平湖街道紅星美凱龍廣場，沿着停車樓的坡道一路盤旋到6樓天台，眼前的景象令人豁然開朗：年輕人們身穿賽車服，正在800米長的賽道上疾馳。這裏是被網友稱作「深圳最美卡丁車場」的「一個卡丁車」，也是集卡丁車、露天電影、美食、咖啡、露營於一體的複合型休閒空間。

六成消費者來自香港

如今，周末來這裏開卡丁車正成為深港兩地年輕人的新時尚。據「一個卡丁車」主理人邱航表示，港人佔客戶群體超過六成，最高峰時曾一天接待逾850名香港年輕人前來開卡丁車。「他們從蓮塘口岸過來很方便，車程約20分鐘就到達，港人多是組團包車一起來的。」

目前，「一個卡丁車」已成為深圳性價比最高的卡丁車場。據邱航介紹，卡丁車運動對港人有特定的吸引力，以往他們會去沙井等地遊玩，而平湖「一個天台」卡丁車的駕駛空間更開闊。「如果要在深圳尋找佔地逾萬平方米且視野阻擋少的天台，可以說這裏是最合適的。」

優惠對準港人 港車免泊車費

隨着香港人北上消費越來越頻密，邱航敏銳地捕捉到這個熱點，針對性地打出促消費「組合拳」：卡丁車票價打8.8折、員工休假期間表按照香港假期排班、帶寵物來的可免費在露營地玩、香港車牌免泊車費……這套「組合拳」很快見到效果，卡丁車港人消費佔比由開業初期的30%上升到目前的60%。



●「一個卡丁車」港人佔客戶群體超過六成。網圖

深圳發展邏輯轉變——「微改造、輕資產、強運營」

特稿

香港文匯報訊（記者 石華 深圳報道）中國（深圳）綜合開發研究院區域發展規劃研究所所長王振在接受香港文匯報記者採訪時表示，深圳近期密集將地鐵廊道、橋下空間、舊廠房及商場天台改造為攀岩、匹克球、卡丁車等運動場地，表面是空間的「變廢為寶」，本質是一場以制度創新撬動存量資源、激活新興消費的系統性試驗。

3月發布的《既有非居住建築物功能轉換實施辦法》，關鍵在於「5年過渡期內不補繳地價」。王振指出，過去此類改造長期卡在「用地性質不符」「補繳地價過高」兩道門檻，項目要麼違規運營，

要麼直接夭折。新政以「過渡期+柔性合規」取代「一次性高門檻」，為存量空間再利用打開了合法化通道，是典型的「小切口、深改革」。

從港深消費場景差異化套利

王振認為，攀岩、匹克球、卡丁車屬於中高端體驗型消費。龍崗平湖天台卡丁車港客佔比高達60%，揭示了一個被低估的事實：深圳正在成為粵港澳大灣區的「運動消費目的地」，跨境體育消費已具備規模化基礎。其背後是港深消費場景的差異化套利，即香港土地稀缺、場地租金高企，深圳通過空間功能轉換釋放的低成本、高品質場地，恰好

承接了這一外溢需求。

運動場投資規模適中 回報期短

深圳已率先進入存量發展階段，更新邏輯必須從「大拆大建」轉向「微改造、輕資產、強運營」。王振認為，運動場景投資規模適中、回報周期可控、用戶黏性強，是激活存量空間的優質載體，也是城市從「空間出租」邁向「內容運營」的轉型樣本。需要提醒的是，5年期滿後的退出與續期機制、消防與建築安全標準的適配等問題仍待跟進，建議同步完善監管機制與行業標準，讓這一探索從「政策紅利」真正沉澱為「制度資產」。