

# 地產巨頭爭進駐 坪山低價盤湧現

► 大鵬新區海岸線，約佔  
深圳市的二分之一



儘管坪山區在深圳東部臨近惠州，但在高鐵、城際和地鐵網絡快速發展和高新技術產業推動下，經濟實現穩健發展。深圳地產業一資深人士表示，坪山作為深圳市大力發展的創新驅動新區，未來經濟快速發展必將有利居住

環境提高，利好房地產市場發展。坪山區也吸引了萬科、恒大、世茂、中海等地產巨頭紛紛進駐爭奪，大量低價盤紛紛湧現，價位通常介乎3萬至5萬元（人民幣，下同），對於許多港人置業而言，無疑帶來不錯的機遇。



## 坪山區部分在售樓盤

樓盤	樓價 (元人民幣/平米)	類型	特點
恒大城	36000	住宅	均價較低 臨近地鐵和高鐵站
世茂廣場	30000	公寓	均價低 臨近高鐵站
心海城	34000	住宅	價格較低 臨近坪山雲軌
方直穀倉府	39000	住宅	均價適中 臨近地鐵
富潤樂庭	37000	住宅	均價適中 臨近地鐵

## 大鵬新區部分在售樓盤

保利香檳苑	27000	住宅	均價較低
順和雅苑	28000	住宅	均價較低
花樣年家天下	35000	住宅	價格適中
承翰陶柏莉	78000	住宅	均價高
凱旋灣花園三期	50000	住宅	均價較高

去年坪山區發力重大項目引進建設，先進製造業集群加速形成。面向全球招商，引進世界500強企業項目3個、中國500強企業項目4個，瑞聲科技、比亞迪豐田合資公司、恒大新能源研究院等100餘個優質項目落戶。

有業內資深人士坦言，目前，坪山區與龍崗區類似，樓價處於深圳市的窪地，一套100平米的房產，總價300多萬便可以購買。對於港人而言，坪山的房

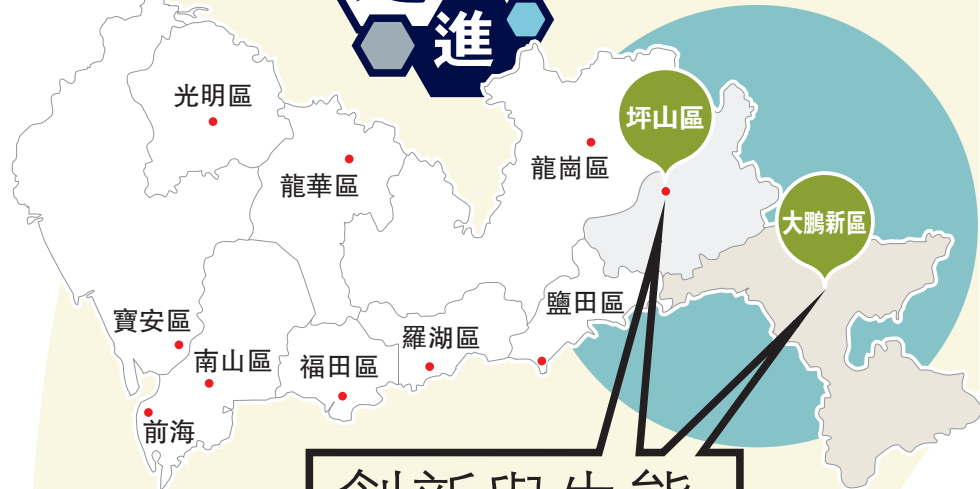
價較為便宜，壓力相對較小，高新產業快速發展、城際鐵路、高鐵和地鐵網絡的完善助推升值空間的進一步提高。

### 在售新盤20個

目前，坪山在售新盤約有20個，包括恒大城、世茂廣場、京基御景印象等。其中地處中心區、地鐵口和坪山高鐵路附近的樓盤因為交通便捷、公共配套好而更值得關注和置業。



## 坪山和大鵬



## 創新與生態

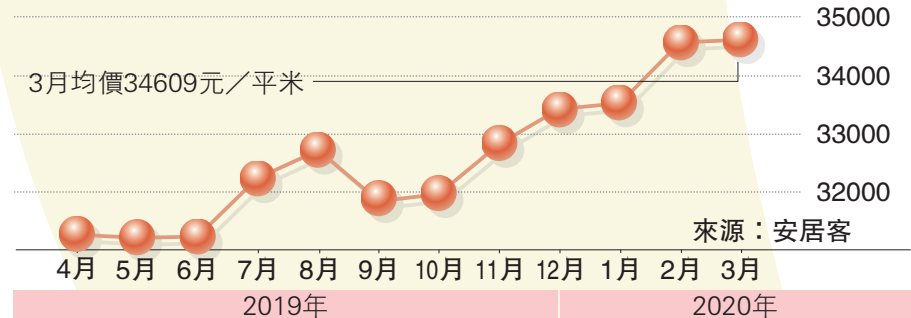
作為深圳東部的兩大新區坪山和大鵬，前者是深圳力推的創新驅動新區，後者是深圳環境最優美的一個城區，兩區潛力均不容忽視。

坪山原屬龍崗區管轄。2017年1月，坪山區舉行揭牌儀式。在深圳市東進戰略推動下，坪山區正大力打造成高新技術產業，積極培育發展戰略性新興產業，初步打造新能源、生物醫藥、新一代信息技術、第三代半導體（集成電路）、智能

網聯汽車等五大先進製造業集群。

至於大鵬新區最大優勢是擁有豐富的旅遊資源和優質生態環境，擁有東涌、西涌、楊梅坑和大鵬所城等景區，為國家生態文明先行示範區和國家級海洋生態文明建設示範區等。其中大亞灣核電基地坐落在大鵬半島，為香港供應大量的能源。作為深圳旅遊資源最豐富的城區，大鵬新區森林覆蓋率76%，是深圳名副其實的綠肺和後花園。

## 坪山二手樓價走勢



對於在坪山購房的建議，多名中介業務員均推薦要臨近地鐵線附近。其中中介業務員曹亞傑表示，項目靠近地鐵或者區政府。另一名中介業務員李明軍亦稱，項目要離地鐵近，有學位或者待舊改，拆遷後最具有升值空間。

因此，對於港人而言，臨近坪山高鐵路和地鐵14號線及16號線，均是比較適當置業購買的項目，目前包括恒大城、深城投·中心公館公寓和世茂廣場公寓等均是比較適合購買。

## 深圳最東部 大鵬待開發

與坪山區內設高鐵站，往返深圳北站僅20分鐘不同，大鵬新區距離深圳市區太遠，坐車走高速到福田中心區需約2小時，地鐵8號線今年開通，不過只是一期工程，二期建設也只到小梅沙，而三期可以到達大鵬的西涌，三期仍在規劃當中，何時建成仍是未知數。

作為深圳最東部的的新區，大鵬新區是這一交通區位劣勢降低大鵬房產吸引力，許多購房只是旅遊和度假，因當地工作機會不多和往返市區不便，商業配套方面相比於其他區域較為落後，因此，影響許多人們購房的願望。目前，大鵬新區房價總體偏低，樓價處於2.7萬元至5萬元之間，2.7萬元的價格在深圳各區房產中是最低位的價位。

目前大鵬新區在售和將要發售的新樓盤包括保利香檳苑、順和雅苑、花樣年家天下和佳兆業金沙灣等，售價在每平米2.7萬至3.5萬元，高價樓盤也有一些，包括承翰陶柏莉、承翰半山海、三科麓灣，均價在7.8萬至11萬元，這些都是富豪們為度假購買的豪宅。

不過，也有市場人士認為，隨着區內旅遊產業加速發展，及積極拓展生物醫藥產業，大鵬新區將成為未來深圳的新增長極。

記者 李昌鴻