

福田深康片區產業升級

吸引外區客

單位供應由保障房到豪宅 每平米均價10.9萬

灣區置業

深圳地鐵2號線深康站片區被視為福田區的黃金樞紐，周邊區域正以「產業升級＋宜居生態」的雙重定位，成為福田區城市更新的標桿。依託深圳市「20＋8」戰略性新興產業集群布局及重大交通項目落地，該片區正逐步形成「職住平衡、產城融合」的發展範式。

地鐵2號線與規劃中的11號線延長線在深康站片區交織，15分鐘直通福田CBD，3.2公里生態綠道串起山海連城，吸引外區客入市。該片區從保障房到高端住宅均有選擇，樓盤每平米均價普遍逾10萬元（人民幣，下同）（約10.9萬港元）。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



▲地鐵2號線與規劃中的11號線延長線將在深康站交匯，交通更便利。

◀福田區產業用地重點引入人工智能、生物醫藥等領域的研發總部，推動經濟進一步發展。

根據規劃，福田將重點推進「安托山—香蜜湖」片區土地整備，計劃年內完成25公頃產業用地，優先保障智能終端、網絡通信等「20＋8」產業需求。另外，地鐵2號線深康站北側的京港混凝土廠城市更新項目，佔地1.2萬平米，已調整為「工改保」項目，提供4萬平米保障性住房，並配置幼兒園，成為「工業上樓」與民生工程融合的典範。

周邊匯聚逾500家金融科企

深圳市規劃和自然資源局數據顯示，2025年福田區產業用地供應佔比達全市總量15%，重點引入人工智能、生物醫藥等領域的研發總部。深康站周邊

一公里範圍內已集聚中國平安、招商證券等金融科技企業超500家，形成安托山生態商務圈的產業集群效應。

作為地鐵2號線與規劃11號線（預計2028年通車）的換乘站，深康站日均客流量超4萬人次。2025年深圳市重大項目清單顯示，站點周邊將啟動安托山自然藝術公園三期工程，新增綠道3.2公里，與梅林山—塘朗山遠足徑串聯，形成「山海連城」的生態網絡。

交通方面，深康站東側的僑城東路北延工程將打通福田—南山快速通道，站點至深圳灣口岸車程將縮短至12分鐘。此外，深康站C出口直連的安托山博物館群已進入規劃報批階段，擬引入

何香凝美術館分館等文化設施，構建15分鐘文化圈。

業主：左手藝術、右手效率

深康村業主林女士透露：「在深康村住了5年，最滿意的是出門200米進地鐵，500米逛公園。」站點至福田CBD僅需15分鐘地鐵，晚飯後步行至安托山公園散步已成為日常。科技園工程師陳先生則看重配套的「時間成本優勢」，他表示：「孩子走路10分鐘到學校，我騎共享單車15分鐘到辦公室，比住在南山節省一小時通勤。」

文化創業者王先生選擇海德園，看中的是生態與效率的兼容：「樓下是博



大公報製圖

安巒公館位處豪宅區核心 五房戶受捧

▲安巒公館位於深圳傳統豪宅區核心地帶，鄰近福田中心。

位置優越

安巒公館位於福田區香蜜湖僑香三道與僑香四路交匯處，緊鄰地鐵2號線與7號線交匯的安托山站，步行僅需200米路程。這裏不僅是深圳傳統豪宅區的核心地帶，更坐擁15分鐘生活圈，向東15分鐘直達福田CBD，向西10分鐘可至南山科技園，僑城東路北延工程（2030年完工）通車之後，到深圳灣口岸車程將縮至12分鐘。

業主王先生表示：「入住安巒公館8年來，這個由3幢住宅樓、3幢別墅及1幢公寓組成的325伙社區，用『小而美』的精緻感重塑了我對深圳豪宅的認知。」

王先生透露，自己居於125平米三房兩廳戶型，最驚艷的是「三＋一」設計，客廳與飯廳貫通，形成4.2米開間的公共活動區，至於「一房」被改造成書房，疫情期間居家辦公時，這個空間成了全家最搶手的地方。鄰居家139平米的四房戶型，豎廳採用「雙龍抱珠」式布局，四個睡房集中於一側，主人套房帶窗台和獨立浴室，次睡房與兒童房僅一步之遙，十分靈活。

據悉，最受高收入人群歡迎的是166平米五房大戶型，客廳開間達5.8米，連着1.8米寬的觀景露台，清晰看到安托山公園的綠道。發展商透露，設計師當時調研了50組家庭，才敲定「空間零浪費」的方案，比如把玄關櫃嵌入牆體，比普通戶型多出0.5平米收納空間。

166平米大宅叫價3060萬

安巒公館二手掛牌每平米均價16.7萬元（人民幣，下同），看似不低，但比周邊親民，相鄰的萬科臻山府四房總價已破3000萬元，而安巒公館166平米五房戶總價約2800萬元（約3060萬港元）。更划算的是租售比，65平米兩房月租約1.1萬元，按首付三成計算，月供比租金僅多5000元。

「這裏沒有豪宅的疏離感，卻有豪宅的配套」，剛搬來的金融從業員劉先生表示，從安托山站坐2號線到會展中心站上班，15分鐘地鐵加步行就能到達，比住在南山中心區省下不少通勤費。

▲安巒公館面積166平米五房兩廳戶型圖。

| 安巒公館 | | | |
|------|----------------------|-------|------------|
| 地址 | 深圳福田區香蜜湖僑香三道與僑香四路交匯處 | | |
| 發展商 | 深圳耀凱房地產 | 熱門戶型 | 125平米：三房兩廳 |
| 佔地面積 | 1.4萬平米 | | 166平米：五房兩廳 |
| 建築面積 | 8.3萬平米 | | 306平米：頂層複式 |
| 單位量 | 325伙 | 每平米均價 | 16.7萬元人民幣 |

深康村締造保障房標桿 提供2806伙

大型社區

在福田CBD與南山科技園的黃金分割點上，深康村以「保障房標桿」的姿態，重新定義深圳人的居住理想。項目為13幢住宅樓共2806伙的大社區，以「通勤快、配套全、生態美」，受剛需客垂青。

作為深圳保障房體系的「老住戶」，李女士透露，自己2015年搖中深康村時，只覺得「終於不用再搬了」。住滿十年後才發現，這個大社區藏着太多被低估的居住價值。

距地鐵站僅200米

李女士透露，家中戶型是兩房兩廳，進門是3.8米開間的客廳，連1.5米寬露台，採光能直接到玄關；兩個睡房都帶窗台，主人房能放下1.8米雙人床加衣櫃。最驚喜的是廚房，L形操作台配2.4米長大窗，炒菜時能看到樓下孩子在中央庭院玩耍。「該盤共8款基礎戶型是設計師調研半年改出來的，一梯六伙的布局讓等電梯時間從沒超過2分鐘。」

從深康村走200米是深康站，未來2號線轉11號線（2025年通車）直達深圳機場；僑城東路北延工程（2030年完工）通車後，到深圳灣口岸車程將縮至12分鐘。

教育配套方面，錦廬花園配建的福田區外國語小學（2026年招生）就在隔壁，3公里內還有深圳高級中學、僑香外國語學校等12所優質學府。

商業方面，深康地鐵B出口有萬科里，社區商場的山姆會員店，是附近中產的「屯糧基地」；C出口的雅昌藝術中心常辦當代藝術展，帶孩子看展比去關山月美術館還方便。

「推窗見綠的山海連城」，這是李女士喜歡深康村的原因。「安托山自然藝術公園三期的3.2公里綠道，把露台變成觀景台，春天看勒杜鵑爬滿混凝土廠舊址，秋天望梅林山霧氣漫過樓群。」

▲深康村面積89平米三房兩廳戶型圖。

| 深康村 | |
|-------|---------------------|
| 地址 | 深圳福田區竹子林僑城東路與友鄰路交匯處 |
| 發展商 | 深圳市住房和建設局 |
| 佔地面積 | 4.6萬平米 |
| 建築面積 | 23.8萬平米 |
| 單位量 | 2806伙 |
| 熱門戶型 | 50平米：兩房兩廳 |
| | 60平米：兩房兩廳 |
| | 89平米：三房兩廳 |
| 每平米均價 | 10.4萬元人民幣 |

雅福居全南向設計 實用率85%

南北通透

「出門98米就是安托山地鐵站，下班回家一路樹蔭。」這是記者在福田雅福居採訪時，業主張小姐最直觀的感受。這個2010年交付的樓盤，位於僑香三道西側、山姆會員店北側，與香蜜湖豪宅區僅隔一條僑香路，地段標識鮮明。

項目由4幢12至21層高住宅樓組成，共312伙，主力戶型為84至90平米三房兩廳，戶型方正，另有少量132至142平米四房兩廳，所有樓幢向南，南北通透，實用率普遍約85%。

據樂有家7月掛牌，雅福居三房南向

▲雅福居共4幢住宅樓，所有樓幢向南，單位光線充足。

| 雅福居 | |
|-------|-----------------|
| 地址 | 深圳福田區香蜜湖僑香三道28號 |
| 發展商 | 深圳市福田實業 |
| 佔地面積 | 1.2萬平米 |
| 建築面積 | 2.5萬平米 |
| 單位量 | 312伙 |
| 熱門戶型 | 84平米：三房兩廳 |
| | 90平米：三房兩廳 |
| | 132平米：四房兩廳 |
| | 132平米：四房兩廳 |
| 每平米均價 | 9.8萬至10.5萬元人民幣 |

▲雅福居面積132平米四房兩廳戶型圖。

中高層單位普遍每平米9.8萬至10.5萬元（人民幣，下同），總價850萬至950萬元；132平米四房戶1300萬至1400萬元。

租盤受金融從業員垂青

租賃方面，三房月租1.1萬至1.3萬元，四房月租1.6萬至1.8萬元，空置周期短，租客以香蜜湖金融從業者為主。

配套方面，出門步行兩分鐘到7號線和2號線交匯的安托山站，2站到車公廟、3站到福田高鐵站。10分鐘路程內，可到印力中心、山姆會員店；駕車10分鐘覆蓋COCO Park、深業上城商圈。

張小姐喜歡居住雅福居，原因之一是附近休閒設施豐富，隔街即為安托山博物館公園（在建）與香蜜公園，周末遛娃、露營一站式完成。還有一個她比較看重的優點，小區地段非常核心卻保持低密度，38%綠化率在同片區罕見。不過，缺點是屋苑規模小，無泳池與會所。

「此前換房時就想好了要留在福田，但看了一圈，同價位不是樓齡高就是密度高，最後選了雅福居。」張小姐的話，道出了不少福田改善家庭的共同邏輯。對於預算900萬至1400萬元、追求學位與保值兼備的買家而言，雅福居是一張「小而美」的安全牌。