

科技企業爭相落戶 吸引高端人才進駐

深圳灣口岸匯聚豪宅 投資具潛力

灣區置業

隨着深圳地鐵13號線一期南段（深圳灣口岸站至高新中站）於2024年底正式通車，深圳灣口岸周邊樓市迎來新一輪發展契機。這條貫穿南山區南北向的骨幹線路，不僅強化了深港交界區域的交通聯繫，更依託沿線產業升級與基建擴容，重塑了片區居住價值與投資潛力。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

2025年暑期以來，粵港澳大灣區跨境往來熱潮湧動，深圳灣口岸持續迎來客流高峰。據深圳邊檢總站統計，8月16日，深圳灣邊檢站入境人次再突破20萬，再創歷史新高。截至當日，深圳灣口岸今年出入境人次總量突破3000萬，較去年提前57天。深圳灣口岸跨境往來的熱度，除了帶旺口岸周邊的「吃喝玩樂」等消費業態，也給周邊樓市帶來新的購買力。

定位為深港協同創新區

深圳灣口岸附近不僅有大量世界500強企業落戶，也有新興科技企業布局。

口岸周邊被定位為「深港協同創新區」，重點布局三大方向：一是跨境貿易新業態：規劃建設全球跨境電商集散中心，恢復深鹽跨境電商運營中心，推動海外倉、獨立站業務標準化，預計2025年跨境電商交易額突破5000億元（人民幣，下同）。二是低空經濟示範區：創新跨境無人機及直升機通關模式，試點蛇口港-香港跨境直升機航線，並規劃深圳灣口岸無人機物流樞紐，目標2025年低空經濟規模達800億元。三是服務貿易創新：爭創國家服務貿易高質量發展示範區，重點發展數字貿易、技術貿易，吸引跨國公司區域總部集聚，預計帶動片區高淨值人群需



求增長。上述業態不僅豐富了深圳灣口岸周邊的產業生態，也吸引大量高端人才在片區工作、置業、生活。

作為新崛起的豪宅區，深圳灣口岸周邊3公里以頂級豪宅為主。對於香港置業者而言，這裏既是跨境生活的便利之選，亦是分享大灣區發展紅利的資產配置高地。

片區公共服務及商業配套豐富，深圳灣萬象城、海岸城等購物中心步行可達；北京師範大學南山附屬學校、深圳外國語學校等優質教育資源集聚，幼兒園選擇豐富。

大平層戶型供不應求

片區的高端樓盤有深圳灣一號、恒裕深圳灣等。深圳灣一號是該片區的地標樓盤，以面積330至529平米大平層戶型，吸引着香港金融界精英的目光，項目每平米均價約25萬元，入場費7000萬元，卻依然供不應求。香港業主李先生坦言：「同樣的預算，在香港只能買到樓齡較高

的海景豪宅，但在這裏卻能擁有無敵海景和高端圈層資源。」

恒裕深圳灣則主打面積220至340平米複式戶型，每平米均價約20萬元，其德系精裝與智能家居系統，成為科技新貴們的「心頭好」。

中端樓盤方面，對於預算在2000萬至2500萬元的改善型客群，同樣有多樣化選擇，其中，三湘海尚和深圳灣公館是改善型家庭的「性價比之選」。

三湘海尚目前每平米均價約15.3萬至17.3萬元，207平米戶型總價3188萬至3600萬元。該項目以南向採光、地處核心圈層的優點吸引着來自福田、羅湖的改善型家庭。業主王女士表示：「這裏到深圳灣口岸只要10分鐘，孩子在香港的國際學校讀書也很方便。」

深圳灣公館的每平米均價在16萬元左右，主打面積79至152平米複式戶，其L形建築布局與全天候恆溫泳池，是高收入年輕跨境家庭的性價比之選。



◀深圳灣口岸附近匯聚新興科技企業，吸引高端人才工作和置業。



▲岸芷汀蘭位於南山區科技園南，交通便利。

岸芷汀蘭靠近海濱

15分鐘通勤深港

高端住宅

香港跨境上班族陳先生從岸芷汀蘭的家中步行10分鐘，便抵達地鐵2號線科苑站。這個2010年竣工的高端住宅社區，以成熟的配套和稀缺的濱海資源，成為深港交界處精英階層的置業新寵。

岸芷汀蘭坐落於南山區科技園南，東鄰沙河高爾夫球場，南望深圳灣體育中心及規劃中的核心金融區，這裏不僅是深圳科技產業的核心地帶，更通過地鐵2號線科苑站、1號線深大站及廣深沿江高速入口，構建起「15分鐘深港通勤圈」。

樓價十年升值2.1倍

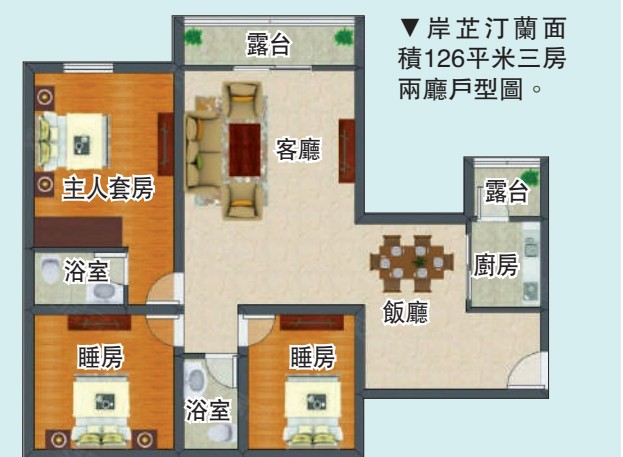
項目共提供304伙，主打單位面積84至172平米，間隔由兩房至四房。其中，84至93平米兩房戶，適合年輕夫婦或單身精英，總價約1100萬至1200萬元（人民幣，下同）；116至128平米三房戶，適合改善型家庭，總價1500萬至1700萬元；145至172平米四房戶，屬於高端客群青睞的南向大平層，總價逾2000萬元。

據鏈家網數據，今年8月二手掛牌每平米均價15.6萬元，按月微跌1.2%，但對比2015年每平米均價約5萬元，10年間升值超過2.1倍。

教育方面，屋苑周邊有廣東省重點南山外國語學校（科苑小學、高新中學），200米內還有本灣實驗幼兒園，形成12年一站式精英教育。商業配套方面，1.8公里內覆蓋海岸城購物中心、天虹商場，滿足高端消費需求。

岸芷汀蘭休閒資源豐富，步行10分鐘可達深圳灣體育中心，20分鐘可到網紅打卡地如深圳灣公園、深圳灣人才公園，長達十幾公里的濱海長廊成為周邊居民騎行、跑步的優質戶外空間。業主楊女士透露，自己最喜歡周末帶孩子到深圳灣公園騎行，天氣好的時候，對面香港的美景一覽無遺，還經常能看到絕美的日落，非常愜意。

岸芷汀蘭	
地址	深圳南山區高新南環路2號
發展商	深圳利安投資
佔地面積	1.17萬平米
建築面積	4.41萬平米
單位量	304伙
熱門戶型	84平米：兩房兩廳
	126平米：三房兩廳
	172平米：四房兩廳
每平米均價	15.6萬元人民幣



京武浪琴半島主打大戶型

175平米起



▲京武浪琴半島共3幢物業，樓齡17年。

京武浪琴半島	
地址	深圳南山區高新南環路63號
發展商	深圳京武房地產
佔地面積	2萬平米
建築面積	5.79萬平米
熱門戶型	175平米：四房兩廳
	260平米：五房兩廳
	395平米：中空複式
每平米均價	16.8萬元人民幣

濱海豪宅

京武浪琴半島為2008年落成的濱海豪宅，總建築面積近5.8萬平米，綠化率50%。項目位於深圳科技產業的心臟地帶，東鄰沙河高爾夫球場，南望深圳灣體育中心及規劃中的核心金融區，距離地鐵2號線科苑站僅5分鐘路程，吸引在南山科技園、深圳灣科技園或後海總部基地上班的高薪族置業。

項目由3幢物業組成，共516伙，主打大戶



▲京武浪琴半島面積260平米五房兩廳戶型圖。

型，面積介乎175至385平米，間隔由四房至五房及複式均有選擇。

南北通透 全落地窗

該盤175平米四房兩廳戶，奇數層單位客廳出露台，偶數層單位睡房出露台，廳進深較長，總價約2800萬元（人民幣，下同）；251平米四房兩廳戶，南北通透，全落地窗設計，配備3個露台，總價逾3500萬元；371平米中空複式戶分布於20至26樓，每層兩戶，一樓為客飯廳及書房，二樓為南北雙套房加書房，可擴展到五至十房，總價超6000萬元。

據房天下數據顯示，今年8月二手掛牌每平米均價16.8萬元，按月升3.3%，對比2015年每平米均價約5萬元，十年樓價升幅超2.3倍。

屋苑對口學校為深圳南山外國語學校（科苑小學、高新中學），200米範圍內還有海灣雙語幼兒園。商業配套方面，周邊1.5公里內覆蓋深圳灣萬象城、海岸城購物中心；醫療資源方面，800米處有深圳大學醫院，2公里外有南山區人民醫院。

要留意的是，屋苑部分戶型採光較弱。此外，四房戶總價超2800萬元，以首套房首付最低15%計，首期需420萬元。

深圳灣公館全數複式

買一層得兩層

間隔實用

深圳灣公館於2016年竣工，總建築面積3.7萬平米，共215伙，配備200個車位，綠化率30%。屋苑位置優越，聯通福田和南山「造富」能力最強的產業片區，更通過「海、陸、空、軌」四維交通體系，構建起「15分鐘深港通勤圈」。

項目距離地鐵2號線登良站約500米，9號和12號線南油站約830米，200米範圍內有在建的15號線東濱路站；周邊「五縱三橫」主幹道環繞，5分鐘直達深圳灣口岸，半小時可達寶安國際機場。

2015年，深圳灣公館以每平米均價8.6萬元（人民幣，下同）開盤，彼時周邊仍以填海區為主，配套尚未成熟。十年間，隨着深圳灣超級總部基地的落地、地鐵線路的完善以及商業體的集聚，據房天下數據顯示，2025年8月深圳灣公館二手每平米均價16萬元，較2015年開盤均價，十年增長超86%。

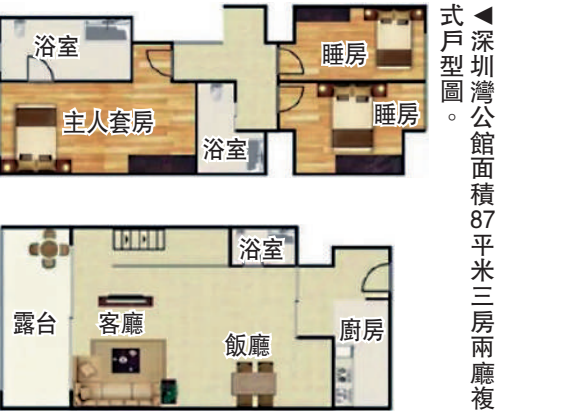
深圳灣公館主打79至152平米複式戶型，層高5.7米，實際使

用面積遠超建築面積。如79平米三房兩廳戶型，南北通透，5.4米大開間，下層客飯廳廚房連寬景露台，上層私密睡房全明採光，總價約1750萬至2074萬元；87平米三房兩廳戶型雙向通透，可擴展至134平米，總價約2000萬至2316萬元；152平米四房兩廳戶型，三面採光，6.3米開間，三套房設計，總價超2900萬元。

業主張先生透露，當初購入深圳灣公館，主要是看中複式設計所帶來的空間利用率提升，實現「買一層得兩層」的夢想，79平米戶型實際使用面積達129平米。

住戶多為高收入人士

深圳灣公館的置業圈層較為純粹，住戶以企業高管、科技新貴為主，年收入普遍超百萬元。目前，該小區215伙中，僅14伙出租，租戶也以高收入人群為主。此外，該小區景觀具有稀缺性優勢，無遮擋海景視野、紅樹林生態資源加持，令到不少購房者心儀。



深圳灣公館	
地址	深圳南山區後海大道2066號
發展商	廣東城脈地產
佔地面積	3000平米
建築面積	3.7萬平米
單位量	215伙
熱門戶型	79平米：三房兩廳複式
	87平米：三房兩廳複式
	152平米：四房兩廳複式
每平米均價	16萬元人民幣