



# 深圳市坪山中心区域住宅类 房地产市场价格调研

2020 年 4 月



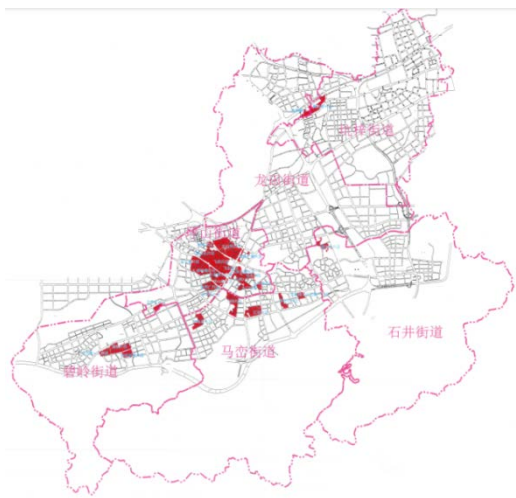
深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司  
ShenZhenGuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

# 目录

<b>一、坪山区概况 .....</b>	<b>1</b>
1、区位概况 .....	1
2、交通概况 .....	1
3、产业概况 .....	2
4、片区发展趋势 .....	2
5、坪山区实施《中国制造 2025》行动计划.....	3
<b>二、市场调研范围.....</b>	<b>5</b>
一、坪山街道 .....	5
二、马峦街道 .....	9
三、碧岭街道 .....	12
四、龙田街道 .....	14
五、坑梓街道 .....	16
<b>三、市场调研总结.....</b>	<b>19</b>

## 一、坪山区概况

坪山区位于深圳市东北部，辖区总面积约 168 平方公里，东靠惠州大亚湾石化城，南连大鹏半岛，西邻世界最大的单体港——盐田港，北面是龙岗中心城。中心位置位于北纬 22° 41' 36.86" ，东经 114° 20' 29.04" 。下辖 6 个街道(坪山、马峦、石井、碧岭、龙田、坑梓)、共 23 个社区，实际管理人口约 72 万人，其中户籍人口约 8 万人。坪山原属于龙岗区的一部分，2009 年 6 月 30 日成立坪山新区，2017 年 1 月 7 日正式揭牌成立行政区。



行政区&城市更新片区



功能区

### 1、区位概况

坪山区地处深莞惠及河源、汕尾“3+2”经济圈地理中心位置，是广深科技创新走廊的重要战略节点，也是深圳的东北门户和辐射粤东、联系海西的战略要冲。坪山高铁站便捷连通粤东、上海、香港、长沙等地，地铁 14、16 号线以及云巴一期已经开工，外环高速、坪盐通道、南坪三期、东部过境等高快速路正在建设。

### 2、交通概况

在高铁方面，辖区有厦深高铁贯穿，设有“深圳坪山站”，3 小时可抵达厦门，并开通了快捷线，20 分钟抵达深圳北站。在道路方面，有连接汕头市的 G15 沈海高速，连接罗湖区的东部过境高速，连接南山区的南坪三期快速路，连接盐田区的坪盐通道，还有深圳外环高速等。在机场方面，可经 G15 沈海高速直达深圳宝

安机场，全程约 1 小时。在地铁方面，规划有 14 号东部快线，起点为福田中心区；16 号龙坪线，联系龙岗。



### 3、产业概况

坪山区充分发挥产业基础、空间资源等优势，依托国家生物产业基地、国家级新能源汽车产业基地、国家新型工业化产业示范基地、国家级出口加工区等四块“金字招牌”，大力培育发展战略性新兴产业，初步打造了新能源、生物医药、新一代信息技术、第三代半导体（集成电路）、智能网联汽车等五大先进制造业集群，现有产值超 10 亿元企业 22 家。

### 4、片区发展趋势

在深圳土地资源日益紧缺的环境下，土地储备是衡量一个区域发展空间和发展高度的重要标志，坪山区剩余可建设用地 30 平方公里，居于全市各行政区第 3 位，充裕的土地储备，为坪山区赢得了宝贵的发展机遇，为高科技企业、大型文化产业、大型体育设施和娱乐设施进驻坪山提供了良好的选择空间。

坪山区总体发展定位：深圳先进制造业东部新城；产业发展定位：先进制造

业和现代服务业“双轮驱动”；重点发展产业：新能源（汽车）产业、生物医药产业、新一代信息技术及智能制造产业。

坪山区发展定位之“一心五区”：2016—2020年，深圳计划投入6000亿元，全力打造科技创新活跃，新兴产业聚集，商务氛围浓郁，综合交通便利，人居品质良好的深圳东部中心。坪山将打造成为后发优势明显的科技、产业创新引领区、集群优势凸显的新兴产业核心区、功能复合的东部商务聚集区、“西联东进”的交通门户区和民生幸福的生态文明先进区。

## 5、坪山区实施《中国制造2025》行动计划

### （1）总体目标

立足坪山区制造业发展基础，力争通过“两步走”实现坪山区制造业的创新发展、质量发展、绿色发展。

第一步：2015-2020年，初步形成智能制造产业生态，到2020年，创新能力大幅提升，创新体系对制造业升级的支撑作用明显增强，制造业数字化、智能化、网络化取得明显进展，初步形成梯次型现代产业体系，重点行业企业工业增加值能耗、物耗及污染物排放达到国内先进水平，坪山区初步形成制造业“一区两基地”的战略布局，即“深圳智造”先行区、国际级先进技术转移转化基地、“互联网+”产业升级示范基地。

第二步：2021-2025年，打造具备国际竞争力的制造业产业集群，形成绿色发展的新格局。到2025年，在重点领域发展取得重大突破，绿色低碳发展迈向新的层级，初步形成规模领先、结构合理、创新能力强、服务链条完善的产业生态，成为以“深圳智造”为特色的新兴产业名城，同时在国际化产业分工格局中作用日益凸显，形成具有国际竞争力的制造业产业集群。

### （2）重点发展领域

在《中国制造2025》的战略布局下，结合坪山区制造业基础，未来坪山区将瞄准IT、生物、新能源、机器人、生命健康等作为战略重点。

IT产业重点发展集成电路、计算机及外设、新型平板显示、汽车电子、海量存储、数字试听、无线网络覆盖、射频、网络无线等产品的技术开发与制造。

生命健康重点发展高端医疗设备，国际康复器械，可穿戴设备，生命信息和

细胞采集、计算、分析等关键设备的研发、制造与服务。

生物产业重点发展新型疫苗、新型生物制剂、生物体外诊断检测、多肽类药、现代中药、重大疾病控制等领域的生物技术，以及数字化医学成像设备与其他外向型医疗器械的研发制造。

新能源重点发展混合动力汽车、纯电动汽车、动力电池、电源管理系统、整车控制系统、芯片等关键零部件的研发和生产制造，支持发展薄膜太阳能电池和太阳能集热产品生产、太阳能电池生产设备、风力发电设备、新型风机设备的研发制造等。

机器人重点发展智能化和多能化工业机器人，医疗健康、家庭服务、娱乐教育等服务机器人与元器件、关键零部件的研发制造与系统集成服务。

## 二、市场调研范围

坪山区下辖坪山街道、马峦街道、碧岭街道、石井街道、坑梓街道、龙田街道等六个街道，行政区划如下。



### 一、坪山街道

#### 1. 概况

坪山街道下辖六和、六联、坪山、和平四个社区工作站、11个居委会、13个居民小组。辖区总面积 11.78 平方公里。

六和社区位于坪山区中心区，辖区面积 3.6 平方公里，下辖飞西、飞东、正坑、山吓、甲片、新和 6 个居民小组及裕民新村、宝山工业区、第四工业区、园丁新村、成诚达工业城、牛伴岭、万科小区、大东城小区、招商花园小区等区域。

六联社区位于坪山街道办事处中心区域，辖区面积 5.38 平方公里，东临坪山大道，南邻碧岭街道沙湖社区，西接龙岗宝龙工业城，北靠深汕路。下辖澳子头、丰田、浪尾、洋母帐、坪山围、横岭塘、珠洋坑、福昌等 8 个居委会（居民小组）。

坪山社区位于坪山街道办事处中西部，东、南向分别与马峦街道沙壙社区、坪环社区、江岭社区毗邻，西与坪山街道和平社区接壤，北至坪山河。辖区总面积约 1 平方公里，下辖中兴、学湖浪、三洋湖和龙背 4 个居民小组以及立南、立

北和东门 3 个居民小区。

和平社区地处坪山街道办事处政治、文化和经济中心地带，辖区面积 2.5 平方公里，东接坪山社区，南连马峦街道坪环社区，西与六联、六和社区相邻，下辖马东、马西和黄果沥 3 个居民小组和及中兴西、桥西 2 个居民小区。

## 2. 调查分布图





### 3. 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	大东城	坪山区坪山新区行政商务中心区旁	小区分两期，一期3栋，二期6栋高层，4栋多层	79-148 m <sup>2</sup> 三房，88-158 m <sup>2</sup> 四房，86-128 m <sup>2</sup> 五房	2012年2月	坪山实验学校(小学、中学)	38000-52000
2	万科金域缙香花园	坪山新区坪山办事处丹梓大道南	小区分两期，一期7栋，二期8栋	一期63-137 m <sup>2</sup> 二至四房，二期49-87 m <sup>2</sup> 两至四房	2013年10月	坪山实验学校(小学、中学)	38000-46000
3	财富城	坪山区龙坪路与兰竹西路交汇处	小区分5期开发，共10栋	89-136.27 m <sup>2</sup> 三至四房	2019年6月	--	38000-42000
4	深城投中心公馆(公寓)	坪山区坪山街道兰竹西路与规划长安二街交汇处	小区共8栋高层	86.9-95.7 m <sup>2</sup> 三至四房	2020年5月	坪山实验学校(小学、中学)	38000-45000
5	六和城	深圳市坪山新区坪山街道深汕公路与东纵路交汇处	项目分两期开发，共8栋	69-139 m <sup>2</sup> 两至四房	2016年	坪山六联小学、坪山中学	30000-42000
6	深城投中城花园	坪山大道与深汕路交汇处	项目分两期开发，共6栋	92-125 m <sup>2</sup> 两至三房	--	坪山实验学校(小学、中学)	35000-45000
7	泰富华庭	坪山新区建设路与和平路交汇处东南侧	项目规模较小，共3栋	71-219 m <sup>2</sup> 两至四房	2003年1月	坪山中心小学、坪山中学	22000-32000
8	龙光玖云著(公寓)	坪山区坪山街道中山大道北面，振环路东面	项目规模一般，共4栋	43-56 m <sup>2</sup> 一至两房	2017年	中山-锦龙-新合大学区、中山中学-坪山中学共享学区	25000-28000
9	深业东城国际	坪山新区中山大道与锦龙大道交汇处	小区规模一般，共8栋	55-136 m <sup>2</sup> 一至四房	2011年7月	中山-锦龙-新合大学区、中山中学-坪山中学共享学区	28000-36000
10	恒大城	深圳市坪山新区龙坪路与松坪路交汇处	楼盘规模大，分两期，共18栋	95-155 m <sup>2</sup> 三至五房	公示2019年3月	坪山实验学校	35000-39000
11	招商花园城	深圳市坪山新区丹梓大道以南、新和二路以东、荷康路以西	小区规模较大，共12栋	75-130 m <sup>2</sup> 二至四房	2015年6月	坪山实验学校	38000-42000
12	深业东城上邸	坪山区龙岗区坪山街道中山大道与横坪路交汇处西侧	小区规模一般，共6栋	86-162 m <sup>2</sup> 三至五房	2008年11月	中山-锦龙-新合大学区、中山中学-坪山中学共享学区	29000-38000

#### 4. 调研相片

##### 片区相关楼盘外景



大东城



万科金域缙香



财富城



深城投中心公馆



龙光玖云著



六和城



深城投中城花园



泰富华庭



深业东城国际



招商花园城



恒大城



深业东城上邸

## 二、马峦街道

### 1. 概况

马峦街道下辖马峦、江岭、沙壘、坪环四个社区工作站。

马峦社区位于马峦街道办事处辖区范围内，总面积约 22 平方公里。2001 年 8 月，马峦山被整体征用于规划建设郊野公园，大部分居民搬迁到龙岗、坪山等地零散居住，小部分居民仍在山上居住。社区辖红花岭、新民、建和、老围、光背、径子 6 个居民小组。辖区内有党群服务中心 1 个，位于坪环社区工作站；图书馆一个，老人活动中心一个。

江岭社区位于坪山区中心地带，东连沙壘社区，西接坪环社区，北临坪山社区，南至马峦社区，属历史悠久的革命老区。辖区总面积 13.36 平方公里，其中山林面积 10.2 平方公里，近 70% 土地属生态控制范围，辖区内赤坳水库及红花岭水库，是深圳市重点地质生态管理与整治地区。红花岭路是红花岭水库区主要抢险救灾通道，以其生态资源和自然环境闻名，是居民群众休闲健身主要绿道。社区辖三河、长守、竹元、果元背、江边、远香、石灰陂 7 个居民小组。

沙壘社区位于马峦街道办事处沙壘社区北至南布社区，东至墩子河，西至沙壘河，南至横坪路，辖区面积约 6 平方公里，下辖沙壘、谷仓吓、青草林、龙兴、新村、新屋、陈屋、彭屋 8 个居民小组，多年来，沙壘社区坚持以人为本，突出

服务特色，积极建设文明和谐，幸福宜居的温馨家园。

坪环社区位于马峦街道办事处中心地带，北靠东纵路，西接中山大道，东临学源路，南邻马峦交界处。下辖牛角、黄沙坑、大万、老围、禾场头、禾学、曾屋等7个居民小组和均田片区、桃源小区、南北统建楼等。辖区面积9.75平方公里，坪环社区辖区范围有大山陂水库、省级保护文物客家文化老围屋“大万世居”，龙视觉雕塑园区，大运分会场馆及其五星级的配套商业设施，形成优雅的社区环境让居民住得舒心。通过“织网工程”，打造了禾场头、南北小区视频门禁系统、社区视频监控网及黄沙坑安全文明小区，完善的安全保障体系让居民放心。

## 2. 调查分布图



### 3. 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	力高君御国际	深圳市坪山新区中山大道与锦龙大道交汇处	小区规模一般, 共6栋住宅	78-89 m <sup>2</sup> 三至四房	2016年	--	35000-40000
2	悦都会华庭	坪山区比亚迪路与新合路交汇处以西	项目规模较小, 共3栋住宅	85-108 m <sup>2</sup> 三至四房	2018年1月	中山-锦龙-新合大学区、中山-新合大学区	29000-34000
3	心海城一期	深圳市坪山新区坪山街道坪环路以西, 比亚迪路以北	小区规模较大, 一期共9栋	82-133 m <sup>2</sup> 三至四房	2017年5月	坪山第二外国语学校(小学、中学)	30000-35000
4	金地朗悦花园	深圳市坪山新区坪山街道新合路	项目分两期, 共6栋	75-125 m <sup>2</sup> 二至四房	2014年10月	中山-锦龙-新合大学区、中山-新合大学区	32000-37000
5	京基御景印象	深圳市坪山新区坪山街道坪环社区	项目规模大, 分四期, 共27栋	32-169 m <sup>2</sup> 一至四房	2015年10月	中山-锦龙-新合大学区、中山-新合大学区	35000-38000
6	方直谷仓府	坪山区东纵路与民强路交汇处东南侧	项目分三期, 一期共3栋	81-130 m <sup>2</sup> 三至四房	2022年8月	坪山第二小学, 坪山中学	33000-38000
7	信达泰禾金尊府	坪山大道与锦龙路交汇处东南侧	项目共9栋高层住宅	89-140 m <sup>2</sup> 三至四房	--	中山-锦龙-新合大学区、中山-新合大学区	待售

### 4. 调研相片

#### 片区相关楼盘外景



力高君御国际



悦都会华庭



心海城



金地朗悦



京基御景印象



信达泰禾金尊府

### 三、碧岭街道

#### 1. 概况

碧岭街道办事处管辖碧岭、汤坑、沙湖 3 个社区工作站、居委会，31 个居民小组，办公场所位于坪山区汤坑社区同裕路 47 号。辖区面积 25.35 平方公里，其中建成区面积约 7.29 平方公里，林地面积约 13.33 平方公里。常住总人口约 4.9 万人，实际管理人口约 8.56 万人，其中户籍人口约 0.5 万人。

汤坑社区下辖汤星、乌坭浪、楼角、老围、油社、张屋、拔头吓、高另、茜坑、对门岭、石楼围、赤子香 12 个居民小组，股份合作公司（含社区级）13 个，社区总户数 356 户，户籍人口 1120 人，暂住人口 13628 人。

碧岭社区，东与汤坑社区相邻，南与三洲田、马峦山相邻，西与横岗街道保安社区接衔，北至宝龙工业园，辖区面积 14.14 平方公里。社区下辖上沙、下沙、新社、新作坡、永仁陂、榕树背、碧岭围、安田、沙绩 9 个居民小组，股份合作公司（含社区级）10 个。

沙湖社区，位于新横坪公路两侧，背靠马峦山脉，东与坪山街道办事处、马峦街道办事处相邻，西与汤坑社区、碧岭社区相接，面积 6.5 平方公里，社区办公楼驻地同富路 238 号。社区下辖上榨、谢屋、新屋、黄一、黄二、沙湖、吓榨、文新、复兴、卢屋 10 个居民小组，股份合作公司（含社区级）10 个。

## 2. 调查分布图



## 3. 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/㎡)
1	碧桂园·凤凰公馆	深圳市坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南	小区规模较小, 共2栋5座高层	65-118 m <sup>2</sup> 二至四房	2019年	汤坑小学、中山-新合大学区	25000-32000
2	坪山首座 (70年产权公寓)	深圳市坪山新区坪山街道汤坑社区	小区规模一般, 共6栋	44-85 m <sup>2</sup> 一至三房	2014年5月	汤坑小学、中山-新合大学区	21000-25000

## 4. 调研相片

### 片区相关楼盘外景



碧桂园·凤凰公馆



坪山首座

## 四、龙田街道

### 1. 概况

龙田街道位于广东省深圳市坪山区东北部，2016年10月19日，批准成立龙田街道，龙田街道下辖社区有南布社区、老坑社区、龙田社区、竹坑社区。

南布社区位于坪山区城市发展中轴线上，北临出口加工区，东接大工业区，西靠坪山中心区，南与沙壘、石井社区隔坪山河相望。坐拥良好自然环境，毗邻燕子岭公园、坪山河湿地公园。辖区面积1平方公里，辖下没有居民小组。

老坑社区占地面积约7.5平方公里，地处坪山区中心区，东至秀新社区，南至坪山街道办事处，西至松子坑水库，北至龙田社区，辖下六个居民小组，分别为松子坑、盘古石、东坑、西坑、井水龙、三角楼。

龙田社区位于龙田街道办事处东北部。东与惠阳区秋长镇一河之隔，南至深汕公路，西、北与龙岗区坪地街道毗邻。距惠州南站14公里，盐田港26公里，深圳市区40多公里，广州市区125公里。面积9.2平方公里。辖田段心、石陂头、大水湾、牛背、牛湖、吓田、龙湖、大窝、新屋、大塘、下陂等11个居民小组。

竹坑社区位于坪山区东部，东与惠阳大亚湾下峯移民新村连接，西紧靠深圳



市大工业区出口加工区，南面是石井社区，北面是兰竹大道及大工业区大型企业群。交通四通八达，三星赛格、福兴达、多彩印刷、松日、连展、德菲等企业就在其中。社区下辖管理罗庚丘、竹坑、三栋、黄坭元、沙梨元、河唇、老围、石湖、新开、上坝、茜坑 11 个居民小组。

## 2. 调查分布图



## 3. 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	中粮一品澜山花园	坪山新区深汕高速出口与丹梓大道交汇处	小区规模较大, 共 12 栋	80-149 m² 三至五房	2013 年 10 月	坑梓中心小学-同心外国语共享学区 (小学)、光祖学校-同心外国语共享学区 (中学)	25000-32000
2	豪方菁园	坪山新区坪山办事处南布社区	小区规模小, 共 2 栋高层	38-56 m² 二至三房	2011 年 1 月	坪山实验学校	40000-44000
3	盈富家园	坪山区深圳市龙岗区金牛路 7 号	小区规模较小, 共 3 栋	24-76 m² 一至两房	2005 年 1 月	坪山实验-同心外国语共享学区 (小学)、实验-同心外国语共享学区 (中学)	20000-25000
4	奥园·翡翠东湾一期	深圳市坪山区兰景中路与金牛东路交汇处	小区规模一般, 共 7 栋	65-105 m² 二至四房	2017 年 3 月	竹坑-同心外国语大学区 (小学)、坪山同心外国语学校 (中学)	29000-33000

## 4. 调研相片

片区相关楼盘外景



中粮一品澜山花园



豪方菁园



奥园翡翠东湾



盈富家园

## 五、坑梓街道

### 1. 概况

坑梓街道下辖坑梓、秀新、金沙、沙田社区共4个社区工作站、4个居委会、27个居民小组。

坑梓社区成立于1986年8月，社区总面积约1.5平方公里，东、南至秀新河，西至沈海高速坑梓入口路段（沙梨园小区除外），北至深汕路。下辖文化新村、

裕民新村、湖心新村、利民新村等 4 个居民小组和金田商业区。坑梓社区地处坑梓街道办事处政治、经济、文化、金融的中心区。辖区内建有综合市场 1 个，大型商业区 1 个，商业门店 1000 余个，中学、小学各 1 所，幼儿园 2 所。

金沙社区位于坪山区坑梓街道办事处东部，与惠州市大亚湾区西区、惠阳区秋长接壤，是深圳市东大门。社区辖区面积 9.6 平方公里，下辖 8 个居民小组（新横、长隆、青排、卢屋、东联、龙山、荣田、薛屋）。

秀新社区面积 7.1 平方公里，位于坑梓街道办事处中心地带，南与老坑社区、北与金沙社区、西与龙田社区接壤，下辖城外、城内、草堆岭、禾场吓、新乔围、新村、沙梨园、东一、东二等 9 个居民小组。

沙田社区位于坑梓街道办事处东北部，东至淡水收费站和比亚迪沙田分厂，西到金沙市场，南接金沙社区和深汕路，北衔惠州秋长街道，面积约 5.66 平方公里，下辖 6 个居民小组（上廖、下廖、李中、围角、昂俄、田脚）。沙田社区集体经济的主要经济来源为厂租、地租以及部分企业缴纳的管理费。产权属集体的工业厂房及配套宿舍面积约 23 万平方米，其中属总公司的大约 6.7 万平方米，属 6 个分公司的约 16.3 万平方米。

## 2. 调查分布图



### 3. 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	金田风华苑	坪山新区深汕公路与梓兴路交汇处东南侧	小区规模一般, 共8栋	51-140 m <sup>2</sup> 一至五房	2008年6月	坑梓中心小学、坪山光祖中学	18000-21000
2	丹梓龙庭	坪山区坪山新区丹梓中路(聚龙山公园北)	小区规模较小, 共4栋	63-142 m <sup>2</sup> 二至五房	2013年1月	坪山区金田小学、坪山光祖中学	19000-26000
3	深业东城御园	深圳市坪山新区坑梓街道锦绣东路与金辉路交汇处	小区规模较大, 共12栋	40-89 m <sup>2</sup> 一至三房	2013年10月	竹坑-同心外国语大学区(小学)、坪山同心外国语学校(中学)	25000-30000

### 4. 调研相片

#### 片区相关楼盘外景



金田风华苑



丹梓龙庭



深业东城御园

### 三、市场调研总结

坪山区的住宅楼盘建成时间主要集中在 2010 年以后，大多还比较新，其他的以未更新的旧屋村老宅居多。片区内住宅总体数量一般，分布相对集中，居住氛围比较浓厚，区域交通生活配套设施有待完善。片区内二手房市场供应充足，市场交易活跃度一般，市场价格呈现整体缓慢上涨态势。

3 月份中国疫情逐步缓和，购房者对于外出看房不再那么恐慌，市场也由冰冻状态逐渐回暖。开发商开放售楼处增多，多项目开盘，带动市场情绪升温，访客指数也出现回升。3 月深圳市共有四个住宅项目获批，其中坪山 3 项目。但坪山的新房去化率并不好，像恒大城、富润乐庭、财富城等开盘都给出了较大的折扣，新获批项目的周均开盘去化不足两成。

深圳房价上涨的最大推手是入户门槛低和金融政策宽松，这是深圳的活水之源，只有钱和人源源不断进入，深圳才有持续发展的动力，虽然受疫情影响，有出现人员流入增速减缓情况，但长期看人员流入的趋势是不会改变的。在房地产市场显现低迷态势情况下，《粤港澳大湾区发展规划纲要》出炉，金融信贷政策适度放松，多家银行调低房贷利率，金融政策趋向宽松。只要这两项政策不发生根本性变化，就无法从根本上削弱深圳房价单边上涨的动力。

3、4 月以来世界各国都开始采取封城、封国等措施，直接影响经济运转，在全球经济一体化下，任何国家都难以独善其身，本次疫情对全球经济打击巨大。为刺激经济，全球大规模执行量化宽松政策，投资房产是一个不错的选择，特别是房产，兼具自用和投资属性。因此，购房可能是目前最好的避险工具。

坪山区作为深圳东部中心和广深港澳科技创新走廊重要节点和粤港澳大湾区向东辐射的重要门户，在政府的大力扶持下，最近几年可以明显地看到坪山区在各方面的快速发展。片区内新房更是引进了万科、恒大等品牌开发商楼盘和品牌物业，一手交易市场火爆。坪山区 2020 年预计有 12 个项目入市，供应将会逐步回暖，随着今年 14、16 两条地铁线路的开通运行，相信坪山新房市场会再次复苏，成为深圳刚需的主战场。