



跟着地铁看房价

——地铁 10 号线住宅篇

2021 年 01 月



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目录

一、深圳地铁 10 号线概况	1
二、市场调研范围	4
1 深圳地铁 10 号线福田段	5
1.1 福田区概况	5
1.1.1 皇岗片区概括	5
1.1.2 调查分布图	6
1.1.3 住宅楼盘调查表	6
1.1.4 调研相片	8
1.1.5 调研小结	9
1.2.1 莲花片区概括	9
1.2.2 调查分布图	10
1.2.3 住宅楼盘调查表	10
1.2.4 调研相片	11
1.2.5 调研小结	12
1.3.1 梅林片区概括	13
1.3.2 调查分布图	13
1.3.3 住宅楼盘调查表	14
1.3.4 调研相片	14
1.3.5 调研小结	15
2 深圳地铁 10 号线龙岗段	16
2.1 龙岗区概括	16
2.1.1 坂田片区概况	16
2.1.2 调查分布图	17
2.1.3 住宅楼盘调查表	17
2.1.4 调研相片	19
2.1.5 调研小结	20
2.2.1 平湖片区概况	20
2.2.2 调查分布图	21
2.2.3 住宅楼盘调查表	21
2.2.4 调研相片	22
2.2.5 调研小结	23
三、市场调研总结	24

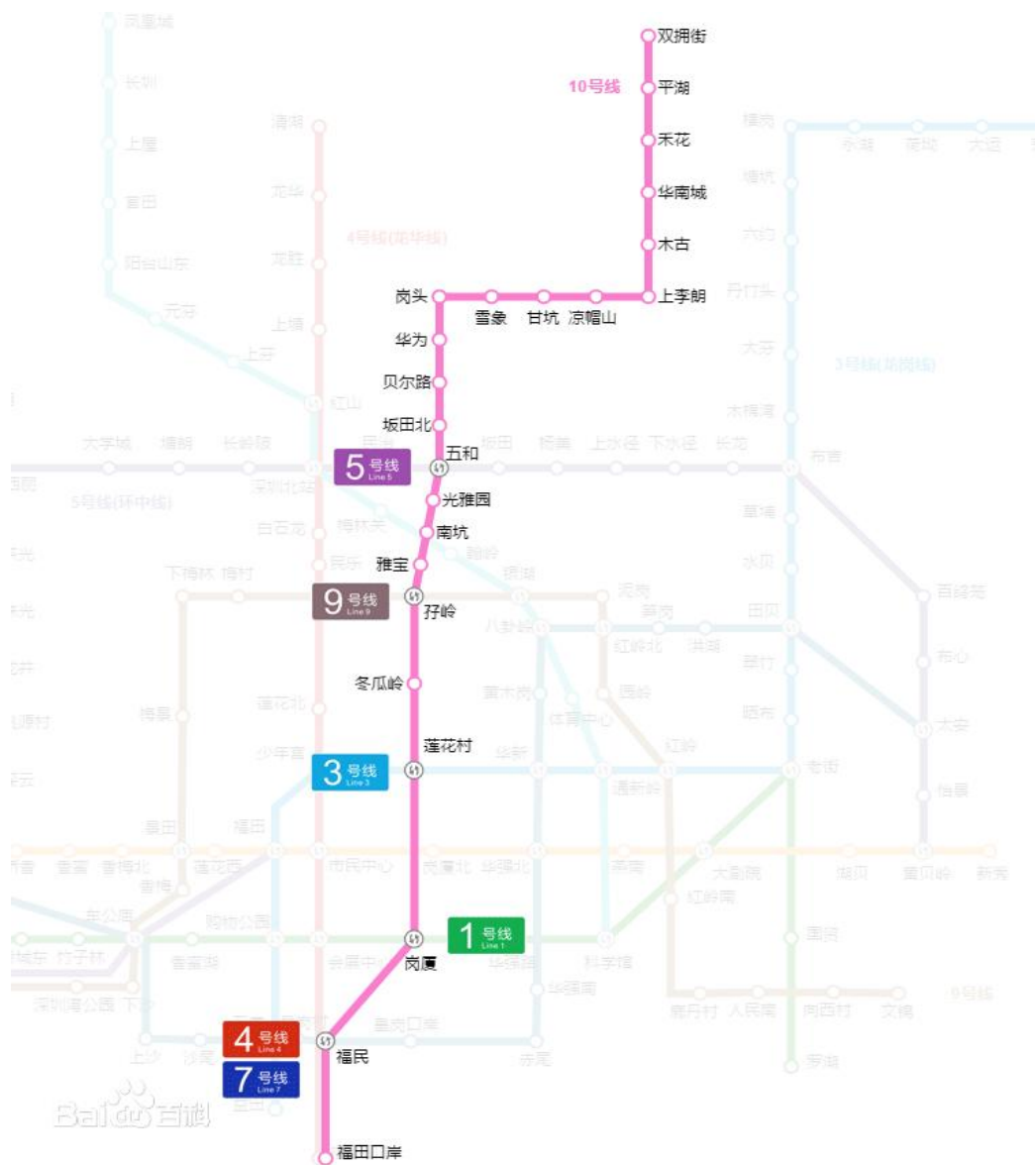
一、深圳地铁 10 号线概况

深圳地铁 10 号线（Shenzhen Metro Line 10），也称“深圳地铁坂田线”，是中国广东省深圳市第十条建成运营的地铁线路，于 2020 年 8 月 18 日开通运营，标志色为粉红色。

深圳地铁 10 号线南起福田口岸站，途经福田区及龙岗区，止于双拥街站。截至 2020 年 8 月，深圳地铁 10 号线全长 29.3 千米，共设 23 座车站，全部为地下站；采用 8 节编组 A 型列车。

深圳地铁 10 号线线路起自福田区福田口岸站，进入福强路向北敷设。随后沿彩田路敷设，至彩梅立交西南侧设孖岭站。出孖岭站后线路沿彩田路西侧敷设，穿梅林山后进入星河雅宝创新园地块，沿规划路设置雅宝站，出站后线路转入梅坂大道，至规划环城南路路口设南坑站，至雅园路口北侧设光雅园站，向北进入五和大道，在布龙路口南侧设置五和，之后线路东折下穿坂田村，经吉华路左转下穿下围村后进入坂雪岗大道敷设，在吉华路段坂田酒店附近设置坂田北站，在坂雪岗大道与贝尔路路口设贝尔路站，在稼先路路口设华为站。出华为站后至雪岗北路南侧设置岗头站，之后向东下穿规划佳兆业城市广场二期，沿中浩一路敷设，至中浩二路路口设雪象站。出站后线路向东穿山并依次下穿托坑水库、平南铁路、清平高速公路及秀峰工业园厂房后，于秀峰路设置甘坑站，甘坑站东侧引出凉帽山车辆段出入线右线，线路出凉帽山站车站后线路下穿宝亨达酒店网球场、黄牛湖水库泄洪道后接入平吉大道，下穿平南铁路、机荷高速公路后转入平新北路，至国际大道路口设置华南城站。线路出华南城后线路由出禾花站后，线路转向东北下穿融湖时代花园小区、平湖火车站广深四线，于平湖站招待所东侧平龙东路南侧线路折向东，在广深四线铁路东侧设置平湖站。之后线路向东沿双拥街敷设，至新乐路路口设置终点站双拥街站。

地铁 10 号线是深圳市“东进战略”的重要交通支撑，兼具干线和局域线功能，线路建成通车后将终结平湖、坂雪岗、华为新城、梅林关以东片区不通地铁的现状，并从一定程度上缓解梅林关的地面交通拥堵，分担 4 号线运营压力，对沿线交通的改善、区域发展起到重要作用。

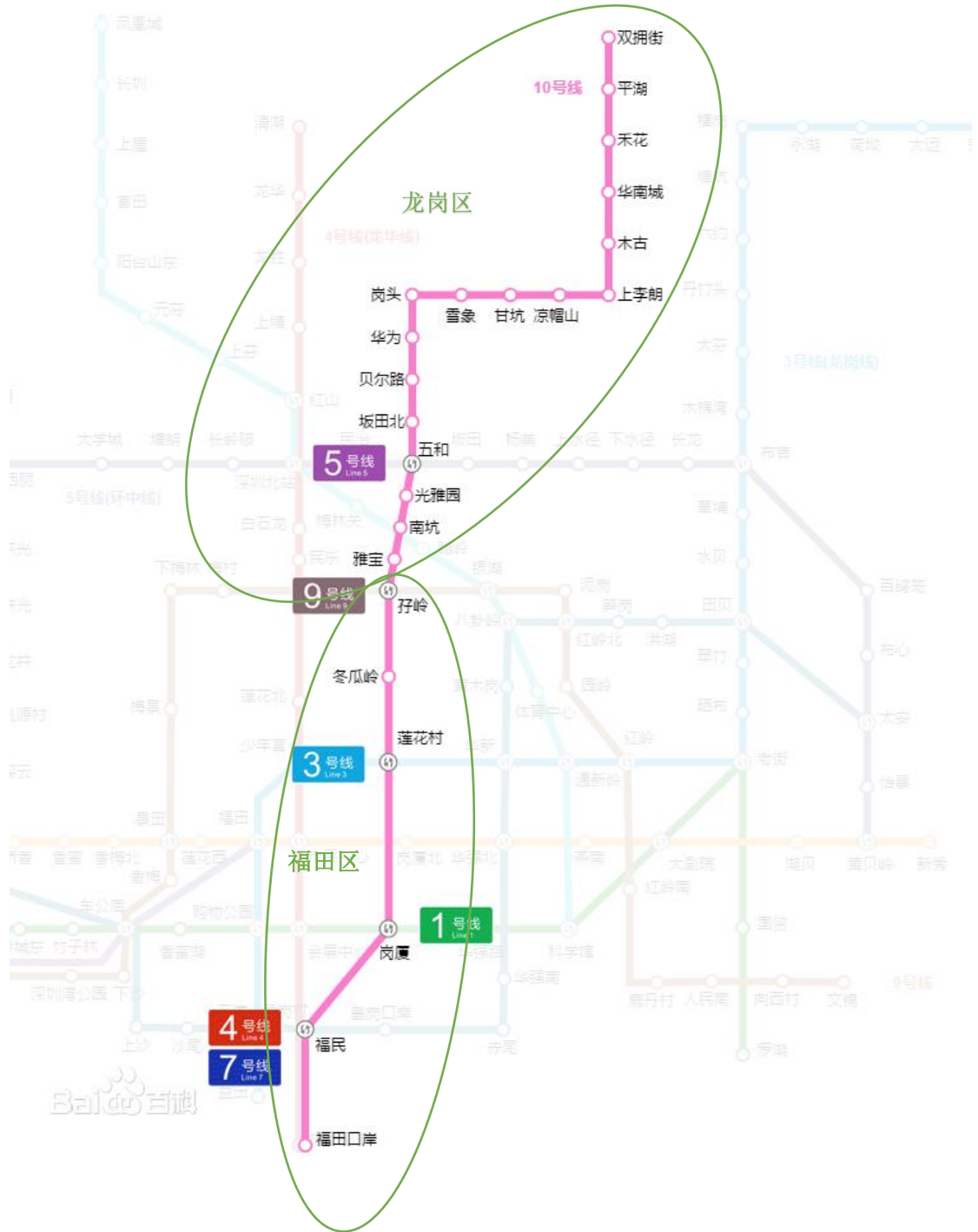


序号	车站名称	地理位置
1	福田口岸站	福田口岸站位于桂花路与福田口岸大楼西侧, 车站与深圳地铁 4 号线福田口岸站通道换乘 (需出站换乘) 车站为地下岛式车站。
2	福民站	福民站位于福强路和福民路交叉路口, 沿福强路东侧呈南北向布置, 车站与深圳地铁 7 号线福民站通道换乘, 车站为地下岛式车站。
3	岗厦站	岗厦站位于福华路与彩田路交叉口北侧, 沿彩田路呈南北向布置, 车站为地下岛式车站。
4	莲花村站	莲花村站位于红荔西路与彩田路交叉口, 沿彩田路呈南北向布置, 车站与深圳地铁 3 号线莲花村站通道换乘, 车站为地下侧式车站。
5	冬瓜岭站	冬瓜岭站位于彩田路与莲花支路交叉口, 沿彩田路呈南北向布置, 车站为地下侧式车站。

序号	车站名称	地理位置
6	孖岭站	孖岭站位于彩田路西与梅林路交口，沿彩田路呈南北向布置，车站与深圳地铁 9 号线孖岭站通道换乘，车站为地下岛式车站。
7	雅宝站	雅宝站位于坂田五合路与五和南路交叉口北侧，车站为地下岛式车站。
8	南坑站	南坑站位于深圳市龙岗区五和大道，沿五和大道呈南北向布置，车站为地下岛式车站。
9	光雅园站	光雅园站位于五和大道与雅园路路口，沿五和大道呈南北向布置，车站为地下岛式车站。
10	五和站	五和站位于五和大道与布龙公路交口，沿五和大道呈南北向布置，车站与深圳地铁 5 号线五和站通道换乘，车站为地下岛式车站。
11	坂田北站	坂田北站位于五和大道与坂雪岗大道中间，沿吉华路西南-东北方向布置，车站为地下岛式车站。
12	贝尔路站	贝尔路站位于坂雪岗大道和贝尔路交叉口，沿坂雪岗大道呈南北向布置，车站为地下岛式车站。
13	华为站	华为站位于坂雪岗大道与稼先路交叉口，沿雪岗大道西南-东北方向布置，车站为地下岛式车站。
14	岗头站	岗头站位于坂雪岗大道与雪岗北路交叉口，沿雪岗大道西南-东北方向布置，车站为地下岛式车站。
15	雪象站	雪象站位于中浩一路与中浩二路交叉口，沿中浩一路西北-东南方向布置，车站为地下岛式车站。
16	甘坑站	甘坑站位于秀峰工业城及秀峰路，车站为地下岛式车站。
17	凉帽山站	凉帽山站位于甘李二路与甘李一路交叉口，车站为地下双岛式车站。
18	上李朗站	上李朗站位于平吉大道和佳宝路交叉口，沿平吉大道由南-北方向布置，车站为地下岛式车站。
19	木古站	木古站位于平吉大道与新木路交叉口，沿 Y205 大道由南-北方向布置，车站为地下岛式车站。
20	华南城站	华南城站位于平新北路和国际大道交叉口，沿 Y205 大道由南-北方向布置，车站为地下岛式车站。
21	禾花站	禾花站位于平新北路与佳业路交叉口，沿 Y205 大道由南-北方向布置，车站为地下岛式车站。
22	平湖站	平湖站位于广深铁路平湖站东侧，车站为地下岛式车站。
23	双拥街站	双拥街站位于双拥街和新立街交叉口，沿双拥街由西南-东北方向布置，车站为地下岛式车站。

二、市场调研范围

本次主要对深圳市地铁 10 号线沿线福田段皇岗片区、莲花片区、梅林片区和龙岗段坂田片区、平湖片区的住宅类市场售价情况进行调查。



1 深圳地铁 10 号线福田段

1.1 福田区概况

福田区隶属于广东省深圳市，是深圳市中心城区，市委市政府所在地，位于深圳中部，东起红岭路与罗湖区相连，西至侨城东路、海园一路与南山区相接，南临深圳河、深圳湾与香港新界的米埔、元朗区隔河相望，北至白眉石、大脑壳、黄竹园等山脊与龙华区民治街道毗邻。福田区下辖园岭街道、南园街道、福田街道、沙头街道、梅林街道、华富街道、香蜜湖街道、莲花街道、华强北街道、福保街道 10 个街道。

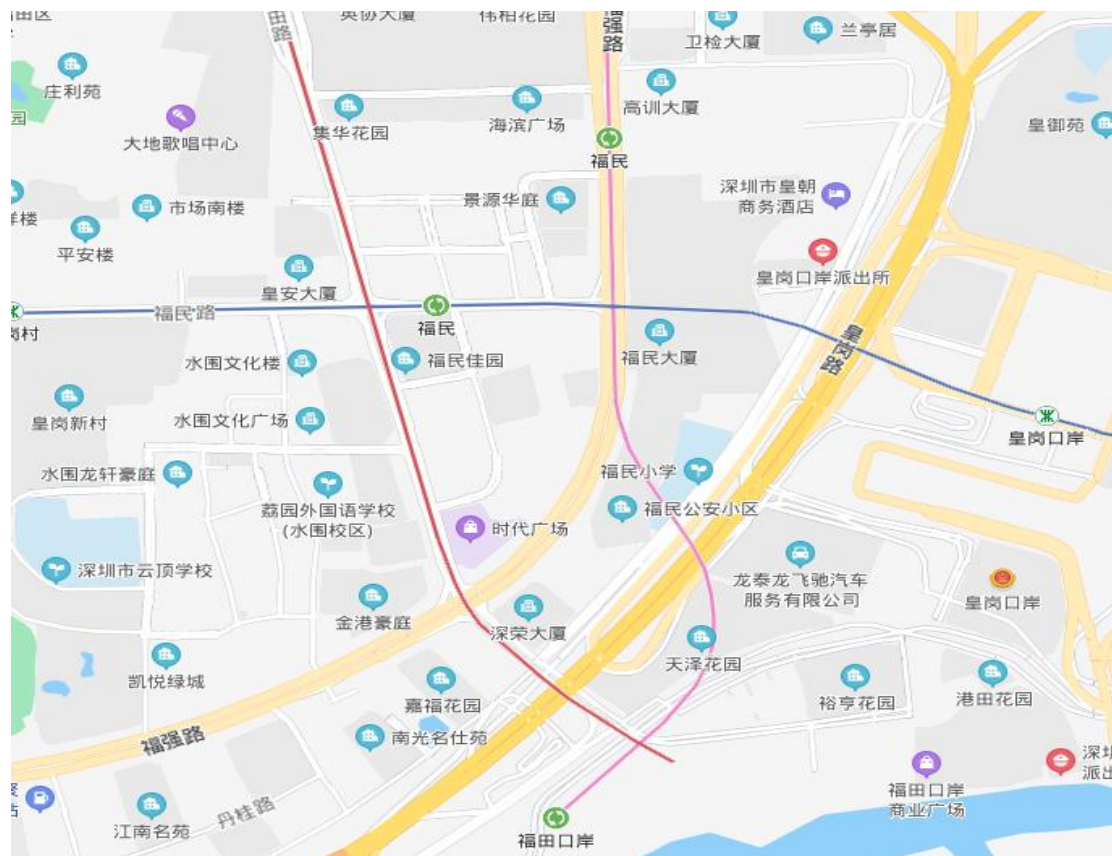
福田区位处深圳经济特区中间区域，面积 78.66 平方公里，占深圳市总面积的 4% 左右。深圳中央商务区（CBD）坐落在福田，占地面积 607 公顷，云集了平安金融中心等 18 座金融总部大厦和数十个高端商务楼宇。福田与香港直连直通，深港科技创新合作区是粤港澳大湾区唯一以科技创新为主题的片区。皇岗、福田两大口岸日通关量高达 50 万人次，皇岗口岸规模亚洲最大，是全国唯一 24 小时通关陆路口岸。福田是全市交通枢纽，拥有深圳市福田交通综合枢纽换乘中心，是国内最大“立体式”交通综合换乘站。城区路网密集，辖区内有京港澳高速（广深高速）公路皇岗、福田两个收费站进出口，其中皇岗为起点站。深南大道、滨河大道、北环大道三大主干道均贯穿福田，形成“五横九纵”路网格局，辖区 500 米公交站点实现全覆盖。轨道交通发达，7 条地铁线在福田设站 68 座，其中车公庙站是全市最大地铁综合枢纽站，福田站是亚洲最大、全球通车速度最快的地下高铁站。从福田到深圳东部的盐田港、西部的蛇口港和深圳宝安国际机场均需 30 分钟车程，乘广深港高铁到广州仅需 33 分钟，福田保税区跨境直通巴士 40 分钟可达香港科学园，“广深港半小时通勤圈”不断强化提升。

1.1.1 皇岗片区概括

皇岗片区区紧邻福田中心区，地理位置非常优越，金田路、福强路、新洲路、滨河大道环绕，四条大道直通深圳市区的各个方位，特别是滨河路作为深圳市区东西通行每天车流如织，是深圳交通重要的交通主干道之一；作为城市交通枢纽的地铁线穿境而过，地铁三号线直通龙岗大运中心。在深港一体化的蓝图下，福田区开设有皇岗口岸和福田口岸两个通关口岸，距调查片区都只有 5 分钟的车程。

本片区作为中心区的扩展和延伸，是以居住为主，兼有部分商业、办公、金融等功能综合的大型居住区，作为深圳市区内的老牌的社区，随着片区规划的逐步完善及地铁线路的规划和建成，越来越多知名商家和企业入驻该片区，商业生活气氛越发浓厚，各项生活配套设施不断完善。

1.1.2 调查分布图



1.1.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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 ²)
福田口岸	裕亨花园	裕亨路 3438 号	小区规模一般，分两期，一期共 8 栋多层，二期共 3 栋高层	多层 84-96 m ² 三房 高层 77-104 m ² 三房	多层 1997 年 高层 2000 年	福民小学、皇岗中学	多层 70000-74000 高层 65000-68000
	天泽花园	皇岗口岸裕亨路 80 号	小区规模一般，共 5 栋小高层	41-58 m ² 一至两房 72-89 m ² 两至三房	1999 年	福民小学、皇岗中学	70000-75000
	南光名仕苑	菩提路 48 号	小区规模一般，8 栋小高层，1 栋高层	117-138 m ² 三房 80-100 m ² 三房	2001 年	福田外国语学校南校区（小学、初中部）	86000-92000

地铁站点	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 ²)
	骏皇名居	福强路 2069 号	小区规模较小, 共 3 栋高层	61-78 m ² 两房 86-108 m ² 三房	2003 年	福田外国语学校南校区(小学、初中部)	98000-103000
	嘉福花园	新洲路与福强路交叉口东 100 米	小区规模较小, 共 4 栋小高层	58-72 m ² 两房 108-113 m ² 三房	2001 年	福田外国语学校南校区(小学、初中部)	75000-80000
	居雅苑	福强路 2121 号	小区规模一般, 共 8 栋小高层	106-120 m ² 三房 138-155 m ² 四房	1999 年	福田外国语学校南校区(小学、初中部)	72000-75000
福民	景源华庭	福强路 1068 号	小区规模较小, 共 1 栋高层	65-81 m ² 两房 95-106 m ² 三房	2007 年	福民小学、皇岗中学	78000-83000
	紫光名苑	福强路 1048 号	小区规模较小, 共 1 栋高层	43-47 m ² 一房 61-77 m ² 两房	2002 年	福民小学、皇岗中学	70000-75000
	恒福花园	福强路 1014-3 号	小区规模较小, 共 1 栋高层	47 m ² 两房 63 m ² 三房	1995 年	福民小学、皇岗中学	68000-76000
	海滨广场	福强路 1040 号	小区规模一般, 共 7 栋高层	66 m ² 两房 89-96 m ² 三房	1994 年	福民小学、皇岗中学	65000-70000
	福民新村	福强路 1031 号	小区规模较大, 共 39 栋多层	78-88 m ² 两至三房	1990-1995 年	福民小学、皇岗中学	70000-74000
岗厦	彩虹新都	彩田路 3008 号	区规模较小, 共 3 栋高层	105 m ² 两房 120 m ² 三房	1995 年	岗厦小学、莲花中学(南校区)	44000-48000
	彩福大厦	彩田路 3001 号	区规模较小, 共 4 栋高层	44-51 m ² 一房 78 m ² 两房 96、120 m ² 三房	2001 年	文天祥小学、莲花中学(南校区)	57000-65000
	福华新村	福华路 253 号	小区规模较大, 共 44 栋多层	67-77 m ² 两房 86-9 m ² 5 三房	1992 年	福华小学	77000-80000
	恒运豪庭	中心区福华三路 8 号	小区规模较小, 共 2 栋高层	76 m ² 两房 93-107 m ² 三房	2003 年	文天祥小学、莲花中学(南校区)	75000-80000
	辛诚花园	福华三路 11 号	小区规模一般, 共 5 栋多层, 4 栋小高层, 2 栋高层	69、86 m ² 两房 115-132 m ² 三房	2003 年	文天祥小学、莲花中学(南校区)	70000-75000
	港丽豪园	海田路 2 号	小区规模较小, 共 4 栋高层	60-78 m ² 两房 97-105 m ² 三房	2003 年	文天祥小学、莲花中学(南校区)	77000-84000

1.1.4 调研相片

片区相关楼盘外景



天泽花园



南光名仕苑



骏皇名居



嘉福花园



居雅苑



景源华庭



紫光名苑



恒福花园



福民新村



彩虹新都



福华新村



恒运豪庭



辛诚花园



港丽豪园



彩福大厦

1.1.5 调研小结

据市场调查，10号线沿线福田段皇岗片区住宅主要以二手房为主，新盘较少。该路段片区住宅楼盘多为1995-2005年建成，楼龄较久，小区体量偏中小规模，从外观上看整体呈现老旧的状态。区域靠近深圳通关口岸之一的皇岗口岸，地段优越，配套完善，周边发展成熟，但不足的是缺少特别优质的学校资源，以致没有关注“热点”，与相邻区域相比房价稍显落后，该片区二手住宅市场均价68000-82000元/m²。

1.2.1 莲花片区概括

莲花片区地处深圳市中心区，东起彩田路，与华富街道相连；西至香梅路，与香蜜湖街道接壤；南临深南大道，与福田街道毗邻；北至北环大道，与梅林街

道相接；面积约 9.6 平方公里。截至 2020 年 6 月，莲花街道下辖 16 个社区。截至 2020 年 8 月，莲花街道总人口约 28.7 万人。

莲花街道是深圳市的政治、文化和商务活动中心，驻辖区的主要单位有：市人大常委会、市人民政府、市中级人民法院、市委政法委、市妇联、市司法局、市财政局、市审计局、市城管局、市交警局等。辖区内的主要公共活动场所有：市民中心、莲花山公园、市图书馆、音乐厅、博物馆、青少年宫等。

1.2.2 调查分布图



1.2.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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 ²)
莲花村	莲花二村	红荔路与皇岗路交汇处西北角	小区规模大，共44栋多层，1栋高层	75-78 m ² 两房 82-88 m ² 三房	1991年	美莲小学、莲花中学（北校区）	85000-92000
	福莲花园	红荔路5011号	小区规模较大，共23栋多层	76-82 m ² 两房 94-98 m ² 三房	1991年	莲花小学、莲花中学（北校区）	84000-88000

	深业花园	福中路 106 号	小区规模较大, 5 栋小高层, 5 栋高层	95-121 m ² 三房 146-174 m ² 四房	2001 年	天健小学、黄埔学校 (初中部)	102000-106000
	中银花园	福中一路 1010	小区规模一般, 共 5 栋高层	85 m ² 两房 99 m ² 三房	1997 年	天健小学、黄埔学校 (初中部)	63000-67000
	天健世纪花园	福中一路 1013	小区规模较大, 共 5 栋高层, 3 栋小高层	129-145 m ² 三至四房	2003 年	天健小学、黄埔学校 (初中部)	98000-110000
	雅颂居	彩田路西侧	小区规模一般, 共 8 栋高层	88-90 m ² 两房 124-139 m ² 三房 188-223 m ² 四房	2004 年	天健小学、黄埔学校 (初中部)	115000-125000
冬瓜岭	深业上城	彩田路与笋岗西路东北侧	小区规模较小, 共 2 栋高层商务公寓	228-440 m ² 大面积户型	2014 年	——	105000-120000
	天威花园	彩田北路 6001 号	小区规模较小, 共 3 栋高层	97-113 m ² 三房 144-160 m ² 四房	1997 年	彩田学校 (小学部、初中部)	75000-80000
	彩天怡色	冬瓜岭彩田路与莲花路北	小区规模较小, 共 2 栋高层	77-89 m ² 三房	2013 年	彩田学校 (小学部、初中部)	87000-92000
	翡翠名园	彩田北路冬岭公园侧	小区规模一般, 有 6 栋多层, 9 栋小高层	99-122 m ² 三至四房	2000 年	彩田学校 (小学部、初中部)	75000-85000
	盛世家园	彩云路 1 号	小区规模一般, 分两期, 一期共 3 栋高层, 二期共 9 栋高层	44-50 m ² 一房 67-76 m ² 两房 81-117 m ² 三房	一期 2001 年 二期 2004 年	彩田学校 (小学部、初中部)	85000-92000

1.2.4 调研相片

片区相关楼盘外景



莲花二村



深业花园



中银花园



天健世纪花园



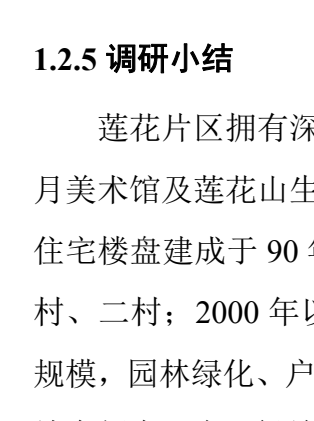
深业上城



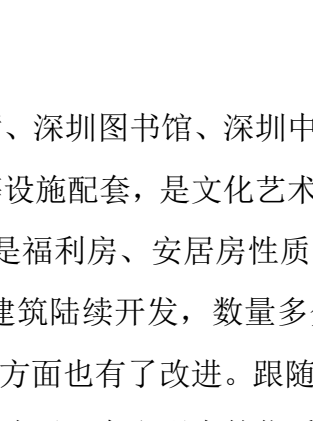
天威花园



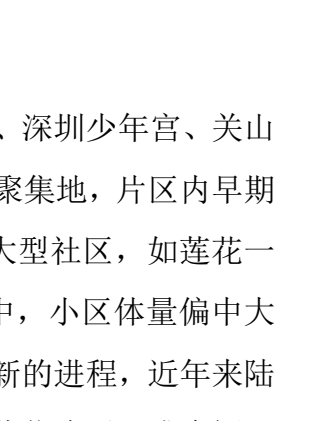
彩天怡色家园



盛世家园



雅颂居



1.2.5 调研小结

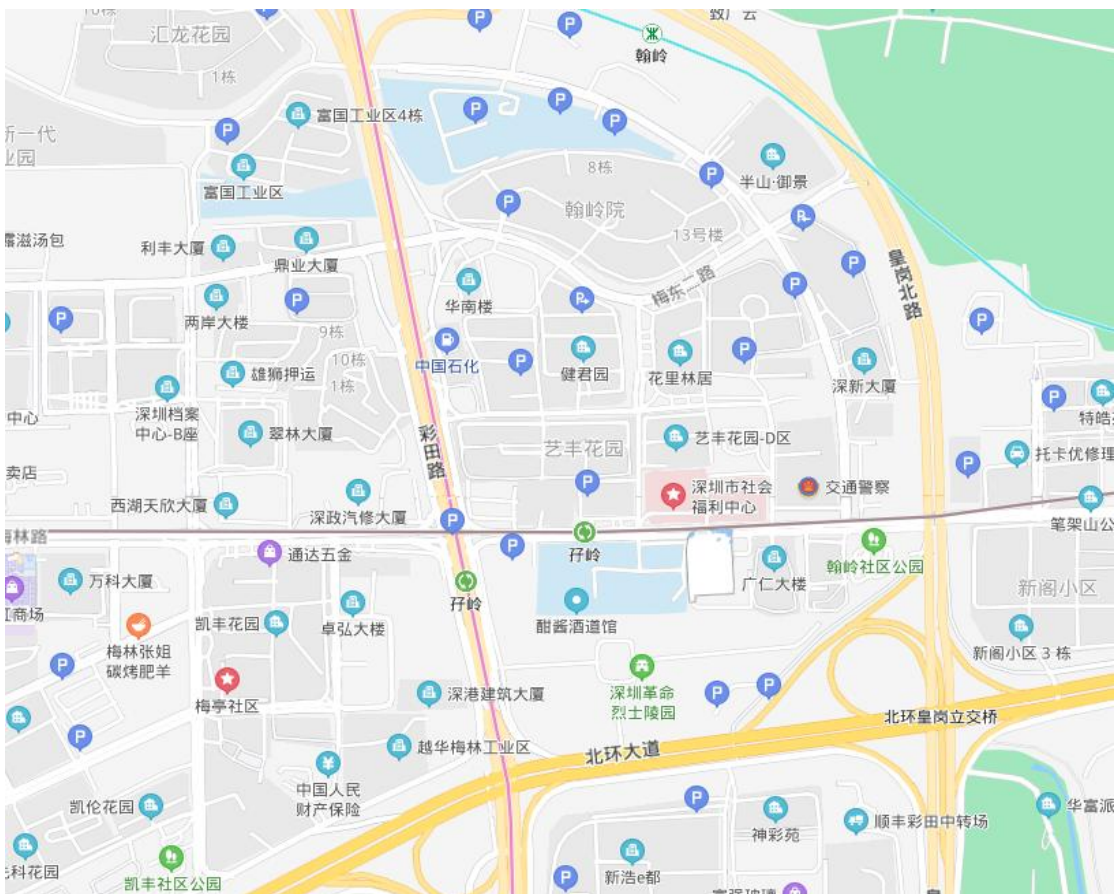
莲花片区拥有深圳音乐厅、深圳图书馆、深圳中心书城、深圳少年宫、关山月美术馆及莲花山生态公园等设施配套，是文化艺术资源的聚集地，片区内早期住宅楼盘建成于 90 年代，多是福利房、安居房性质的老旧大型社区，如莲花一村、二村；2000 年以后高层建筑陆续开发，数量多分布集中，小区体量偏中大规模，园林绿化、户型设计等方面也有了改进。跟随城市更新的进程，近年来陆续有新盘入市。得益于优越的片区配套和强大的优质教育，莲花片区已成为福田区最宜居宜业的片区。据调查，沿线住宅楼盘多为自住，早前已有地铁通达，此次 10 号线开通对房价未造成大的影响，二手住宅市场均价 85000-105000 元/m²。

1.3.1 梅林片区概括

梅林位于深圳市福田区北部，东起银湖路口与罗湖区清水河街道相邻，西至安托山与南山区桃源街道相接，南临北环大道，北抵梅林山顶与龙华区民治街道相接。地势北高南低，属于福田中心区一级辐射区域。辖区面积约 21.18 平方公里，其中山林 1.45 万亩，占福田区山林面积 96%，边防二线 16 公里。截至 2019 年 10 月，梅林街道下辖 15 个社区，截至 2020 年 8 月，梅林街道总人口 245185 人，其中户籍人口 94260 人。

区域规划通过道路改造和地铁运输突破梅林的交通瓶颈，加之片区自身条件的不断成熟，包括上下梅林文体公园的建设、人口不断增长等，梅林将形成集中、完整的中高档城市生活区，其工业用地也将向高新技术产业方向调整。本片区的发展目标是建设活力梅林、宜居梅林、风貌梅林和创意梅林，通过交通和公共设施的改善，旧区的有机更新，打造可持续发展的综合社区。

1.3.2 调查分布图



1.3.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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 ²)
孖岭	艺丰花园	梅林路与彩田路交界西北	小区共有三期 18 栋, 一二期为多层楼梯房, 三期为高层电梯房	88-98 m ² 的二-三房	1997 年	梅华小学、韩岭实验中学	57000-65000
	蓝天绿都家园	皇岗路与梅林路交界处	小区规模小, 仅 1 栋高层	31-73 m ² 的一-三房	2003 年	梅华小学、韩岭实验中学	60000-67000
	天居*笔架山公馆	皇岗路与林园东路交汇处	小区规模小, 仅 3 栋高层	69 m ² 的二房	2015 年	翰岭实验小学、翰岭实验中学	65000-75000
	特皓苑	林园东路	小区规模一般, 共 5 栋多层	80 m ² 的三房	2003 年	翰岭实验小学、翰岭实验中学	56000-60000
	半山御景华庭	梅东三路与梅东二路交汇处	小区规模一般, 共 6 栋小高层	66-90 m ² 的二-三房	2007 年	梅华小学、韩岭实验中学	85000-95000
	翰岭院	彩田路与梅园二路交汇处	小区规模较大, 共 17 栋高层	76-88 m ² 的二-三房	2005 年	梅华小学、韩岭实验中学	82000-90000
	合正逸园	梅东三路与梅东二路交汇处	小区规模一般, 共 4 栋小高层	88-103 m ² 的二-三房	2003 年	翰岭实验小学、翰岭实验中学	75000-85000
	花里林居	梅东二路	小区规模一般, 共 6 栋小高层	70-92 m ² 的二-三房	2006 年	翰岭实验小学、翰岭实验中学	88000-98000
	凯丰花园	梅林路与凯丰路交汇处东南角	小区规模较大, 分两期, 一期多层, 二期高层	一期 89-95 m ² 三房 二期 45-77 m ² 的一-三房	1997-2006 年	梅华小学、韩岭实验中学	一期 64000-68000 二期 82000-90000

1.3.4 调研相片

片区相关楼盘外景



艺丰花园



蓝天绿都家园



天居*笔架山公馆



特皓苑



半山御景



翰岭院



申汇基合正逸园



花里林居



凯丰花园

1.3.5 调研小结

早年梅林片区的交通瓶颈直至地铁9号线的开通得以打破，缓解了片区内仅公交出行的压力，2020年8月地铁10号线的开通对梅林来说无疑又是一大利好。沿线住宅楼盘分布相对集中，近年新建高层建筑融入老旧住宅区，房地产市场呈现出鲜明的对比。在城市更新的发展下，片区有了新的地标商圈，地理位置依山傍水，居住环境有所改善。据调查，10号线开通前后，梅林片区的房价没有出现大幅的波动，新老小区价格差异较大，二手住宅市场均价65000-95000元/平方米。

2 深圳地铁 10 号线龙岗段

2.1 龙岗区概况

龙岗区隶属于广东省深圳市，位于深圳市东北部，东邻坪山新区，南连罗湖区、盐田区，西接宝安、龙华新区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.59 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道，111 个社区。龙岗处于珠江口东岸深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区。

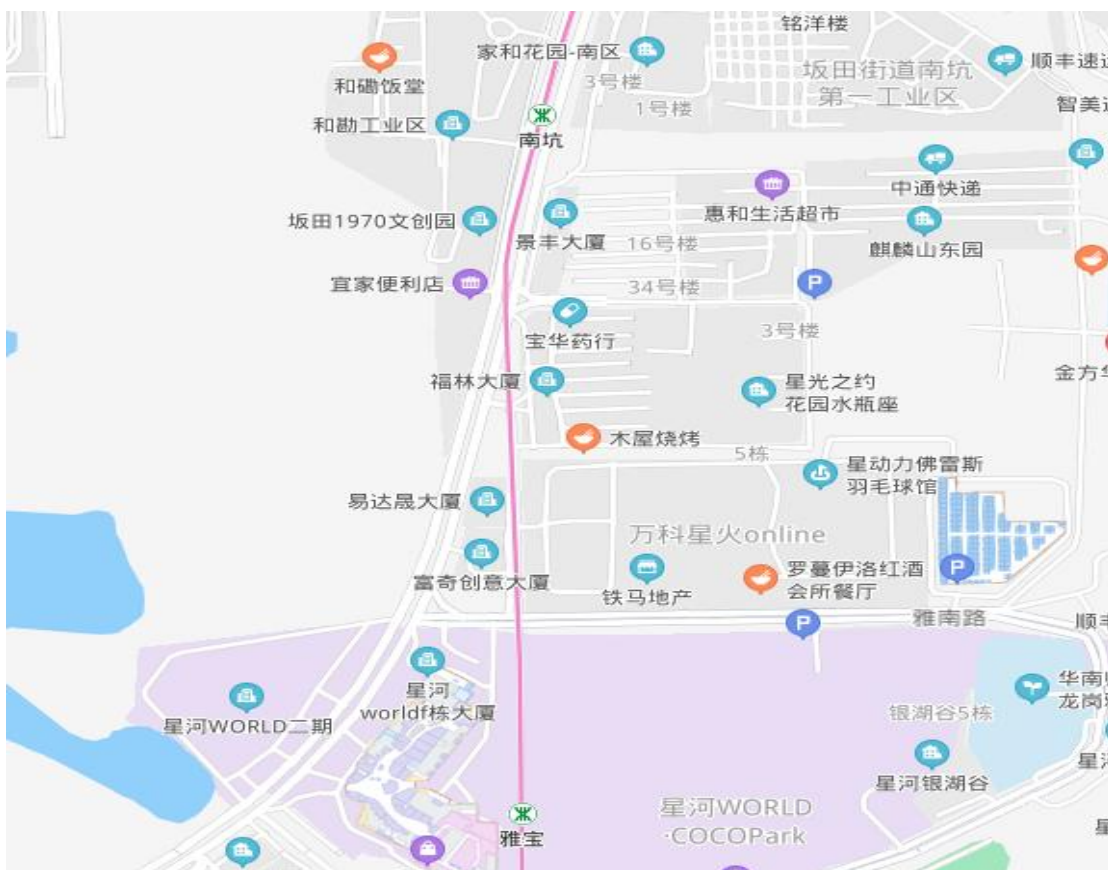
龙岗区是深圳市东北部的交通枢纽，拥有便捷的交通运输网络。龙岗区公路通车里程 722 公里，路网密度达 86 公里/百平方公里。龙岗交通已形成“七横六纵”的干线路网格局，次干道以上的道路总里程达到 532.1 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站、厦深铁路深圳新城站均在此布局。轨道 3 号线、5 号线穿境而过，10 号线现已开通，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于半小时交通圈内。

2.1.1 坂田片区概况

坂田街道是深圳市重点片区和龙岗区的“西核心”，位于深圳中部组团的福田、龙岗、龙华三区交界处，地处深莞惠的几何中心，是深圳市融入“粤港澳大湾区”的重要节点。目前，街道下辖坂田、杨美、马安堂、五和、南坑、大发埔、岗头、新雪、象角塘、四季花城、万科城、第五园 12 个社区，16 个居委会，21 个股份合作公司，面积 28.51 平方公里，常住人口约 66.4 万，户籍人口约 7.6 万。

近年来，坂田相继获评“广东省智能制造示范基地”“深圳市首批创新创业基地”等称号。辖区拥有世界百强、全球通信行业龙头老大——华为公司，也拥有包括康冠、航嘉驰源等知名企业在内的 362 家国家级高新技术企业，专利总数超过 10 万个，重点实验室、技术中心等达 22 个。

2.1.2 调查分布图



2.1.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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)
雅宝	星河银湖谷	坂田梅坂大道与雅宝路交汇处	小区规模一般, 共8栋高层	以 89 m² 单证三房和 140 m² 双拼五房为主, 少量 146 m²-189 m² 的四房-六房	2016 年	雅宝小学、坂田实验中学	单证户型 88000-98000 双拼户型 70000-80000
南坑	星光之约花园	龙岗区梅坂大道与五和南路交汇处	小区规模一般, 共6栋多层及高层	75 m²-96 m² 的二-三房	2001 年	五园小学、华南师范大学附属龙岗雅宝小学	50000-60000
	家和花园	龙岗区布吉镇坂田南坑村与五和大道交汇处	小区规模一般, 共6栋多层	50 m²-112 m² 的一-三房	2002 年	五园小学、华南师范大学附属龙岗雅宝小学	50000-60000
光雅园	阳光第五季花园	龙岗区坂田五和大道与雅园路交汇处	小区规模较小, 4栋小高层	78 m²-89 m² 的二-三房	2007 年	五和小学、北大附中深圳分校小学	57000-67000

地铁站点	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 ²)
五和	和成世纪名园	坂田街道	小区规模较小,共3栋高层	72-87 m ² 的两房-三房 89-120 m ² 的四房-五房	2014年	坂田实验学校(小学)、坂田实验学校(初中)	65000-72000
	四季花城	龙岗梅观高速与布龙公路交汇处	小区规模大,分七期,以多层住宅为主	65-113 m ² 两房-三房	2000-2003年	花城小学,龙岗区科技城外国语学校(初中)	55000-70000
	十二橡树庄园	布吉镇坂雪岗	小区规模大,多为别墅,少量高层住宅	68-88 m ² 的双拼四房 132-285 m ² 的别墅	2019-2011年	坂田实验学校(小学)、坂田实验学校(初中)	双拼 50000-55000 别墅 64000-74000
	德润荣君府	坂田街道布龙公路南侧、坂田南路以西约170米处	小区规模一般,共4栋高层,有住宅和商务公寓	商务公寓:31-45-60 m ² 的一房一两房 住宅:86-135-237 m ² 的三房一五房	2017年	龙岗区外国语学校、坂田实验学校(小学)、坂田实验学校(初中)	商务公寓: 43000-46000 住宅: 62000-75000
	富豪花园	布吉镇坂田村	小区规模较大,共31栋	83-107 m ² 三房-四房	1993年	坂田实验学校(小学)、坂田实验学校(初中)	47000-57000
坂田北	嘉御豪园	龙岗区坂田街道五和大道与吉华路交汇处西北角	小区规模较大,共15栋高层	66 m ² -134 m ² 的二-五房	2013年	机关幼儿园、坂田科技外国语学校	76000-86000
	御珑豪园	龙岗区坂田街道金银街与百利路交汇处	小区规模一般,共10栋高层	89 m ² -100 m ² 的四-五房	2016年	坂田科技外国语学校 坂田小学	88000-98000
贝尔	万科城	龙岗区坂田坂雪岗大道与贝尔路交汇处	小区规模大,分四期,有高层住宅、洋房和联排别墅	120 m ² -149 m ² 的四-五房	2006年	万科城实验小学	普通住宅: 56000-65000
	中海日辉台	龙岗区坂田坂雪岗大道与贝尔路交汇处	小区规模一般,共7栋多层及小高层	65 m ² -110 m ² 的二-三房	2005年	万科城实验小学	56000-62000
雪象	佳兆业中央广场	龙岗区坂雪岗大道1166号	小区规模大,分三期开发,为高层住宅	79-152 m ² 两房-五房	2013年	万科城实验学校(小学)、万科城实验学校(初中)	72000-80000

2.1.4 调研相片

片区相关楼盘外景



星河银湖谷



家和花园



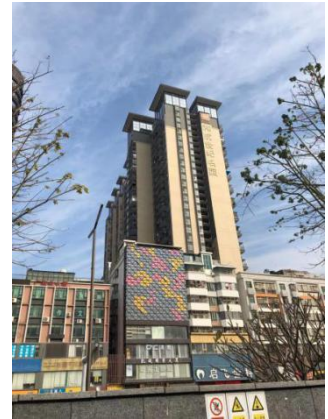
星光之约花园



阳光第五季花园



万科城



和成世纪名园



四季花城



十二橡树庄园



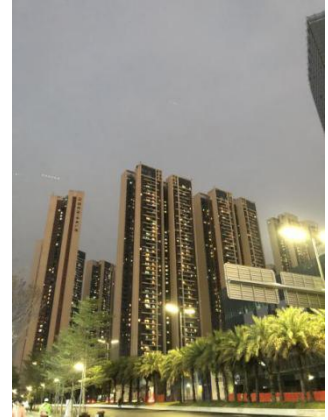
富豪花园



德润荣君府



嘉御豪园



佳兆业中央广场

2.1.5 调研小结

2020年深圳地铁10号线的开通，给龙岗区坂田范围的居民在出行方式上提供了极大的便利，同时也在一定程度上对沿线坂田范围内住宅价格带来了较大影响。坂田片区早期住宅多为自建房和多层老旧住宅，2005年以后小高层及高层住宅建筑居多，随着城市更新的推进，近年来陆续有新盘入市。该片区楼盘总体数量不多，但大规模小区数量增加，楼盘品质提高，生活交通配套设施逐步完善，二手住宅市场表现活跃，同时受地铁沿线距离影响，楼盘价格差异较大，市场均价55000-80000元/m²。

2.2.1 平湖片区概况

平湖街道位于龙岗区西北部，是深圳与东莞、龙岗与龙华区的交界点。辖区总面积40.99平方公里，下辖12个社区（白坭坑、鹅公岭、平湖、新南、力昌、禾花、山厦、辅城坳、良安田、新木、上木古、凤凰社区），人口约46万（户籍人口约3万）。辖区有广九铁路和机荷、水官、清平3条高速公路5个出入口，乘坐和谐号动车11分钟到罗湖、1小时到广州，通过机荷高速可快速抵达宝安国际机场，经水官、清平高速可快速抵达罗湖、福田；此外，还有丹平、东深、平龙、平吉、平大、平安大道等主干道，地铁10号线以及规划中的17、18号线和深惠、赣深线等轨道交通，将汇聚于新打造的深圳“四大交通枢纽”之一的平湖枢纽站，区位优势日趋凸显。

2.2.2 调查分布图



2.2.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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 ²)
木古	平吉上苑一、二期	平吉大道与平新南路交汇处	小区规模一般，分两期，主要为高层	78-132 m ² 的三-五房	2014年 2017年	新木小学、融湖中小学	51000-53000
禾花	水门逸欣园	平湖水门路288号	小区规模较小，共3栋高层	77-88 m ² 的三房	2016年	平湖中小学	45000-48000
	中环阳光星苑	平湖富安大道科园西路中环大道与阳光路交汇处	小区规模较小，共3栋高层	60-89 m ² 二-四房	2019年	平湖中小学	43000-45000
	融湖中心城	平湖镇平龙路与平新路交汇处西南角	小区规模较大，分五期开发，一期为融湖世纪花园共7栋高层；二期融湖时代花园共3栋；三期融湖盛世花园共3栋高层，4-5期规划中	一期 62-108 m ² 两房-三房；二期 88-89 m ² 三-四房；三期 89-112 m ² 三房-四房	2014-2018年	信德学校 (中小学)	一期 52000-55000； 二期 48000-51000； 三期新房售价 43000-47000

地铁站点	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 ²)
平湖	东都雅苑	平湖平龙东路43号	小区规模一般, 1栋公寓, 3栋小高层住宅	81-108 m ² 两房-三房	2004年	信德学校(中小学)	33000-35000
	佳兆业金御佳园	平湖街道守珍街与平湖大道交汇处西南侧	小区规模一般, 共2栋高层	87-116 m ² 三房-四房	2018年	信德学校(中小学)	新房售价43000-46000
双拥街	深华业大厦	平湖立新街18号	小区规模一般, 共5栋小高层	72-135 m ² 两房-三房	2001年	平湖中小学	36000-38000
	平湖花园	平湖顺昌街63号	小区规模一般, 共5栋多层	92-101 m ² 三房	1994年	平湖中小学	33000-35000
	锦冠华庭	平湖街道凤凰大道东北侧	小区规模较大, 有11栋小高、高层和洋房复式	85-120 m ² 三房-四房	2007年	平湖中小学	42000-45000
	翠峰丽景	平湖街道办凤凰大道261号	小区规模一般, 共3栋小高层	88-97 m ² 三房	2007年	平湖中小学	38000-41000
	平湖满庭芳	龙岗镇凤凰大道263号	小区规模一般由1-6栋的6-8层组成	68-135 m ² 两房-五房	2003年	平湖中小学	33000-36000

2.2.4 调研相片

片区相关楼盘外景



平吉上苑



平湖满庭芳



融湖时代花园



融湖世纪花园



水门逸欣园



中环阳光星苑



东都公寓



佳兆业金御佳园



平湖花园



深华业大厦



锦冠华庭



翠峰丽景

2.2.5 调研小结

平湖片区距离市中心较为偏远，早期住宅楼盘较少，无大型商业中心，生活交通教育等配套资源不完善，多年来偏安一隅，不温不火。随着近年来多个旧改项目的推进以及地铁 10 号线的规划，众多品牌开发商进驻，平湖的楼盘数量逐渐增多，高品质楼盘也从无到有。10 号线开通后，平湖与市中心距离拉近，交通更便捷，二手房市场交易活跃度提升，特别是次新楼盘在交易量和价格方面表现明显。根据调查数据，平湖片区的二手住宅市场均价 35000-52000 元/平方米。

三、市场调研总结

2020年8月地铁10号线的开通对于各区域沿线楼盘都是一大利好，尤其对于平湖和坂田两个片区来说意义更为不同寻常，意味着两个片区首次拥有了可以直达福田中心区的地铁线路。通过此次调查分析，10号线开通给各片区带来的增益程度，首先平湖，其次坂田，最后福田段。

地铁沿线福田段皇岗、莲花、梅林片区的住宅楼盘以二手房为主，新盘较少，住宅楼盘总量基本饱和。片区生活配套在数量和质量上早已成熟，地铁10号线开通前已有地铁线路经过，因此10号线的开通对该片区路段房价没有造成大幅波动，而是“锦上添花”的利好。

交通一直是制约坂田发展的瓶颈，2011年地铁5号线的开通打破了坂田轨道枢纽从无到有的局面，与罗湖、龙华、宝安及南山区的联系增进；2020年地铁10号线贯穿着福田区和龙岗区，正式开通后坂田迎来了发展的快车道，大大缩短了与深圳中心区的距离，坂田的价值得到进一步挖掘。据调查了解，地铁沿线段的住宅早在10号线开通前受此利好影响房价已有上涨，市场关注度高，二手房在量价方面均表现活跃。10号线开通后，往返市区更加便捷，商业氛围居住环境的改善，刚需和投资需求使得二手房交易热度不减，价格涨幅明显。

平湖作为首次开通地铁的区域，地铁10号线的开通对其影响甚大。早期交通不便，位置偏远，以致平湖的发展较为缓慢；商品房小区总体数量较少，房地产市场表现也是不温不火。10号线开通以后，平湖迎来了新的机遇，平湖和市中心区的距离得到拉近，一直表现平淡的房地产市场开始改变，特别是地铁沿线楼盘被市场关注和期待。从此次调查数据可以得知，地铁开通后部分楼盘的交易量有所增加，市场价格较之前有明显的上涨。轨道交通的首次开通，以及规划中的平湖枢纽中心、大范围旧改项目等众多利好，平湖的发展值得期待。