



国资源评估

土地 房地产 资产

2025 年 | 第 4 期

—— 总第 156 期

深圳市坪山区住宅市场调研报告



目 录

一、坪山区概况	2
1、交通状况	3
2、配套设施	3
3、发展趋势	3
二、调研分析	5
1、碧岭街道	5
2、马峦街道	8
3、坪山街道	11
4、龙田街道	14
5、坑梓街道	16
6、石井街道	18
三、市场调研总结	21

一、坪山区概况

坪山区位于深圳市东北部，东靠惠州市惠阳区和大亚湾经济技术开发区，南连深圳市盐田区、大鹏新区，西、北接龙岗区，是深莞惠合作的重要区域，也是深圳东部中心、深圳国家高新区核心园区和未来产业试验区。总面积 166.31 平方千米，下辖坪山、坑梓、龙田、石井、马峦、碧岭 6 个街道，24 个社区，23 个社区居民委员会，171 个居民小组。坪山原属龙岗区管辖，2016 年 9 月 14 日，国务院批准组建坪山区。2017 年 1 月 7 日，坪山区举行揭牌仪式。截至 2022 年末，坪山区常住人口总数 60.87 万人，其中，常住户籍人口 15.95 万人。



《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（下称《规划纲要》），对于坪山区的发展定位为：深圳城市东部中心、综合交通枢纽、高新技术产业和先进制造业创新集聚区、生物医药科技产业城，重点推进坪山中心区、高新区坪山园区建设，打造深圳未来产业试验区和深港科技创新合作区延伸区。

坪山中心区将依托深圳东部综合交通主枢纽、核心商圈等资源优势，龙坪联动、引绿入城，塑造生产、生活、生态融合发展的深圳东部生产生活服务中心，打造集综合交通服务、高端生产性服务、优质居住配套等功能于一体的综合服务区；坑梓将以沙田利益统筹项目为支撑点，高标准建设沙田北未来产业小镇，构建科创企业集聚、大众创业优选、创投资本云集、商务休闲配套等科创生态，打

造国际化、田园风、岭南特色的“三生”融合城区；坪山高新北片区则被规划定位为新能源汽车产业基地和先进制造业核心承载区，坪山区人工智能集聚区以坪山中心区为基础，以坪山创新广场等为载体，以湾区智能网联测试场等为支撑，打造人工智能高端制造核心承载区和全域全时应用场景示范区。

1、交通状况

轨道交通建设全面提速：云巴1号线（全国首条全自动空中巴士）2024年底开通运营，串联燕子岭、坪山高铁站等核心区，日均客流达5万人次；深汕高铁坪山段隧道贯通，计划2027年通车后实现坪山站至西丽站10分钟直达，与深汕合作区形成30分钟交通圈；地铁19号线一期隧道掘进完成35%，预计2028年联通坪山高新区与龙岗中心区。道路交通方面，东部过境通道通车后坪山至市中心车程缩短至40分钟；丹荷路快速化改造2025年启用，坪山至盐田港通行时间压缩至30分钟；深汕第二高速坪山段路基完工，2027年竣工后将强化区域产业联动。智慧交通同步推进，“车路云一体化”自动驾驶示范区试运行，公交线网2025年实现100%新能源化。

2、配套设施

教育资源加速扩容：2024年新建及改扩建公立中小学6所，新增学位1.1万个，基础教育学位缺口缩减至0.4万；深圳技术大学在校生突破1.2万，新增智能网联汽车等专业。医疗能级显著提升：坪山区人民医院晋升三甲，床位增至1200张；萨米医疗中心年诊疗5.2万人次，神经外科手术成功率92%；社康家庭医生签约率达65%。商业与生态同步优化：龙坪天虹购物中心开业（体量18万m²），坪山文化聚落年客流超80万；马峦山郊野公园年接待游客300万人次，坪山河湿地夜间消费增长45%，全区绿化覆盖率47.3%。

3、发展趋势

经济领跑全市：GDP同比增长9%，连续三年增速居首；规上工业增加值增15.6%，工业投资占全市近六成；新能源、生物医药、半导体三大产业产值占比超90%，比亚迪新能源产值突破3800亿元，中芯国际28nm芯片月产能达3.5万片。人口与创新集聚：预计2025年人口增幅80.7%，国家高新技术企业突破1000家；深圳湾实验室坪山中心转化药械项目21项，半导体产业集群加速成型。城市功能

升级：未来三年计划投入 280 亿元建设公共服务设施，科技文化中心、自然博物馆封顶，燕子湖会展中心 2025 年启动建设。

二、调研分析

本次调研主要对坪山区管辖范围内的坪山、坑梓、龙田、石井、马峦、碧岭六个街道的住宅类（新房及次新房）市场价格进行调查。详见下图：



1、碧岭街道

1.1、片区简介

碧岭街道隶属于深圳市坪山区，成立于 2021 年 12 月，是坪山区最年轻的街道之一。辖区总面积约 23.5 平方公里，东邻马峦街道，西接龙田街道，南靠盐田区，北连石井街道，是坪山区连接深圳东部生态带与产业核心区的重要纽带。截至 2024 年，常住人口约 12.8 万，户籍人口占比 35%，是坪山区人口增长最快的区域之一。

碧岭街道依托坪山高新区西片区，重点发展新能源、生物医药及智能制造产业，集聚了中芯国际 12 英寸晶圆厂配套园区、碧岭战略性新兴产业基地等核心项目。2024 年规上工业总产值突破 520 亿元，同比增长 18%，其中生物医药企业占比超 30%。辖区生态资源丰富，拥有马峦山郊野公园西北片区（占街道面积 40%），2024 年接待游客超 150 万人次，配套建设碧岭现代农业科技园，打造“产学研游”一体化生态示范区。

1.2、调查分布图



1.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区简介	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	碧湖春天一期	位于深圳市坪山区汤坑社区同富西路67号	占地约4.9万m²，总建筑面积约41.29万m²。项目共分为三期开发，总共有14栋住宅，其中一期为“碧湖春天东花园”，二期为“碧湖春天北花园”，三期为“碧湖春天南花园”	75-133 m² 2-4房	2023	汤坑小学 坪山中山中学	20000-25000
2	碧湖春天二期				2023		20000-25000
3	碧湖春天三期 (在建)				—		均价26000
4	卓越晟悦(在建)	位于坪山区同富路家德马峦工业园东北侧约290米	整体分四期开发，更新单元用地面积约20.5万m²，目前在建4栋，1栋已封顶，预计2026年10月交付	68-98 m² 2-3房	—	科悦实验小学、碧岭翠峰学校初中部	均价27000
5	碧桂园凤凰公馆	位于坪山区碧岭街道沙湖社区，碧沙北路以西，龙勤路以南	项目占地面积3.34万m²，总建筑面积23.9万m²。共规划2栋5座51-53F高层住宅建筑	65-118 m² 2-4房	2015	汤坑小学 坪山中山中学	22000-28000

序号	名称	位置	小区简介	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
6	龙光春城玖榕府（在建）	位于坪山区碧岭街道沙湖社区碧沙北路与龙勤路交汇处东南角	占地 1.3 万 m²，计容建面 6.3 万 m²；共计 5 栋楼，由 4 栋住宅及 1 栋幼儿园和临街商业组成，现为半停工状态	95-118 m² 3-4 房	——	汤坑小学 坪山中山中学	均价 25000 带简装
7	蔚蓝左岸花园（在建）	位于坪山区碧沙北路	项目总占地 2.58 万平，总建筑面积 15 万平，共由 6 栋 27-33 层的住宅组成，预计 2025 年 6 月精装交房	73-112 m² 3-4 房	——	汤坑小学 坪山中山中学	均价 26000
8	保利明玥澜岸花园（在建）	位于坪山区新龙路与沙湖路交叉口	项目整体占地面积 4.8873 万平方米，建筑面积为 25.2969 万平方米。现主体已完工，预计 25 年 3 月交房	70-113 m² 2-4 房	——	汤坑小学 坪山中山中学	均价 27000
9	佳华沙湖广场（在建）	位于坪山区坪山大道与锦龙大道交汇处	项目占地约 8 万平方米，总建筑面积约 62 万平方米，建有住宅、商业、办公、商务公寓。自带约 8 万平方米商业，小区回迁房占比较大，现主体完工，暂未交付	69 m²-138 m² 2-4 房	——	汤坑小学 坪山中山中学	均价 27000

1.4、调研照片



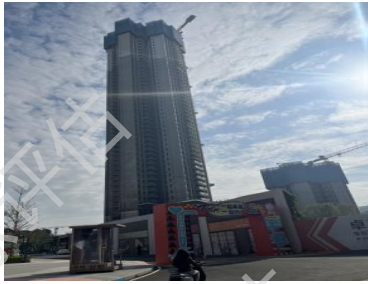
碧湖春天一期



碧湖春天二期



碧湖春天三期（在建）



卓越又一城（在建）



碧桂园凤凰公馆



龙光春城玖榕府（在建）



蔚蓝左岸花园（在建）



佳华沙湖广场（在建）



保利明玥澜岸花园（在建）

1.5、调研小结

碧岭街道住宅市场以产业驱动为主，主力成交户型为 70-140 平方米二至四房，一手商品住宅成交价普遍在 2.5-2.7 万元/平方米。二手商品住宅成交价普遍在 2.0-2.5 万元/平方米。

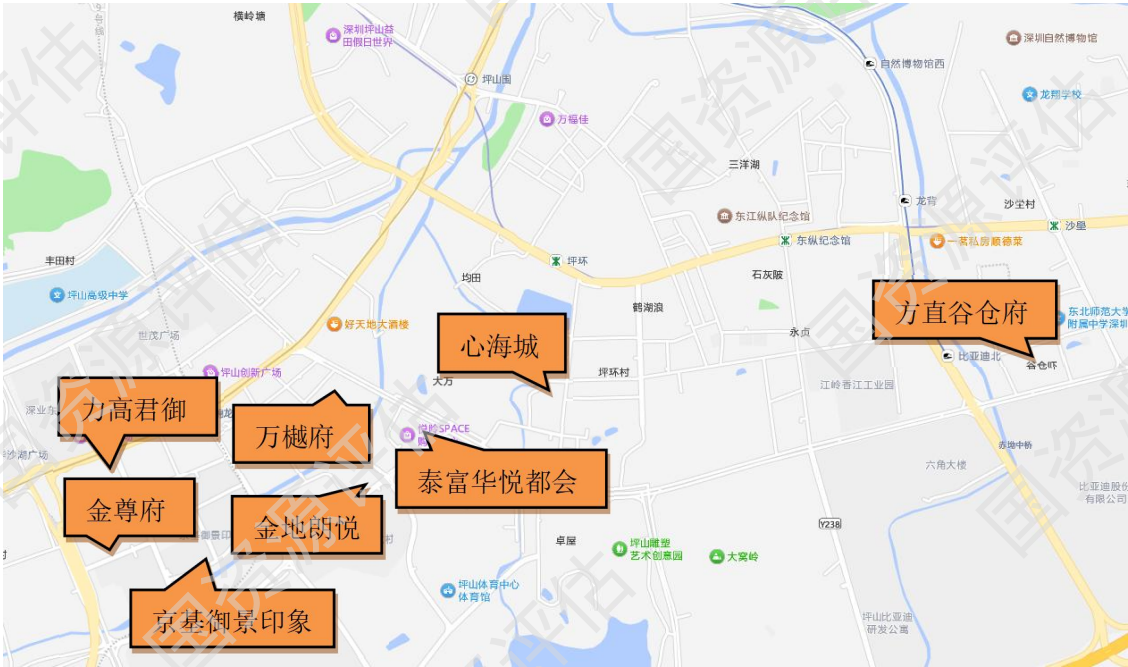
2、马峦街道

2.1、片区简介

马峦街道位于坪山区东南部，成立于 2021 年 12 月，总面积约 28.6 平方公里，东接惠州市，南邻大鹏新区，是坪山区生态资源最丰富的片区。辖区常住人口约 9.2 万，户籍人口占比 42%，依托“山水林田湖”生态基底与低密开发定位，成为深圳东部高端改善型居住需求的核心承载区。

马峦街道作为深圳东部新兴发展极核，在“创新坪山、未来之城”战略定位下，正加速构建“产业驱动+生态赋能+配套升级”的复合型居住板块。街道辖区面积约 45.8 平方公里，坐拥马峦山郊野公园等生态资源，2024 年 GDP 同比增长 12.3%，规上工业增加值增速达 18.6%，以比亚迪全球研发中心、中芯国际等重大项目为引擎，形成新能源汽车、半导体与集成电路、生物医药三大主导产业集群，区域产业人口年均流入超 3 万人，住房需求持续释放。

2.2、调查分布图



2.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区简介	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	力高君御	位于坪山新区中山大道与锦龙大道交汇处	小区共 6 栋住宅	78-89 m² 3-4 房	2016	中山小学 坪山中山中学	28000-33000
2	金尊府	位于坪山区马峦街道坪环社区振环路 3 号	小区分两期共 8 栋	88-115 m² 3-4 房	2020	中山小学 坪山中山中学	30000-37000
3	京基御景印象	位于坪山区坪山街道坪环社区	小区分四期共 27 栋	32-169 m² 1-4 房	2015	中山小学 坪山中山中学	29000-35000
4	金地朗悦	位于坪山区马峦街道坪环社区环兴一路	分两期共 6 栋	75-125 m² 2-4 房	2014	中山小学 坪山中山中学	23000-28000
5	万樾府	位于坪山区比亚迪路 4131 号	总占地约 3.1 万 m²，总建面约 17.6 万 m²	85-115 m² 3-4 房	2022	中山小学 坪山中山中学	28000-32000
6	泰富华悦都会	位于坪山区比亚迪路与新合路交汇处西南侧	总建面约 10.3 万平方米，有 3 栋住宅和 1 栋商务办公产品，约 3.5 万 m² 集中商业	85-108 m² 3-4 房	2018	中山小学 坪山中山中学	25000-30000
7	心海城	位于坪山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	85-133 m² 3-4 房	2017	坪山区第二外国语学校	23000-27000
8	方直谷仓府	位于坪山区东纵路与民强路交汇处东南侧	项目分三期，总建面约 36 万 m²，规划 20 栋住宅	81-130 m² 3-4 房	2022	坪山第二小学、坪山区坪山中学	25000-30000

2.4、调研照片

片区相关楼盘外景



力高君御



金尊府



京基御景印象



京基御景印象



金地朗悦



万樾府



泰富华悦都会



心海城



方直谷仓府

2.5、调研小结

马峦街道住宅市场以生态资源为依托，呈现“高端去化承压、需求结构单一”的态势。主要住宅集中位于深圳地铁 14 号线“锦龙”地铁站辐射带，多为 2015 年后竣工次新房，主力成交户型为 75-130 平方米三至四房，二手商品住宅成交价普遍在 2.5-3.5 万元/平方米。

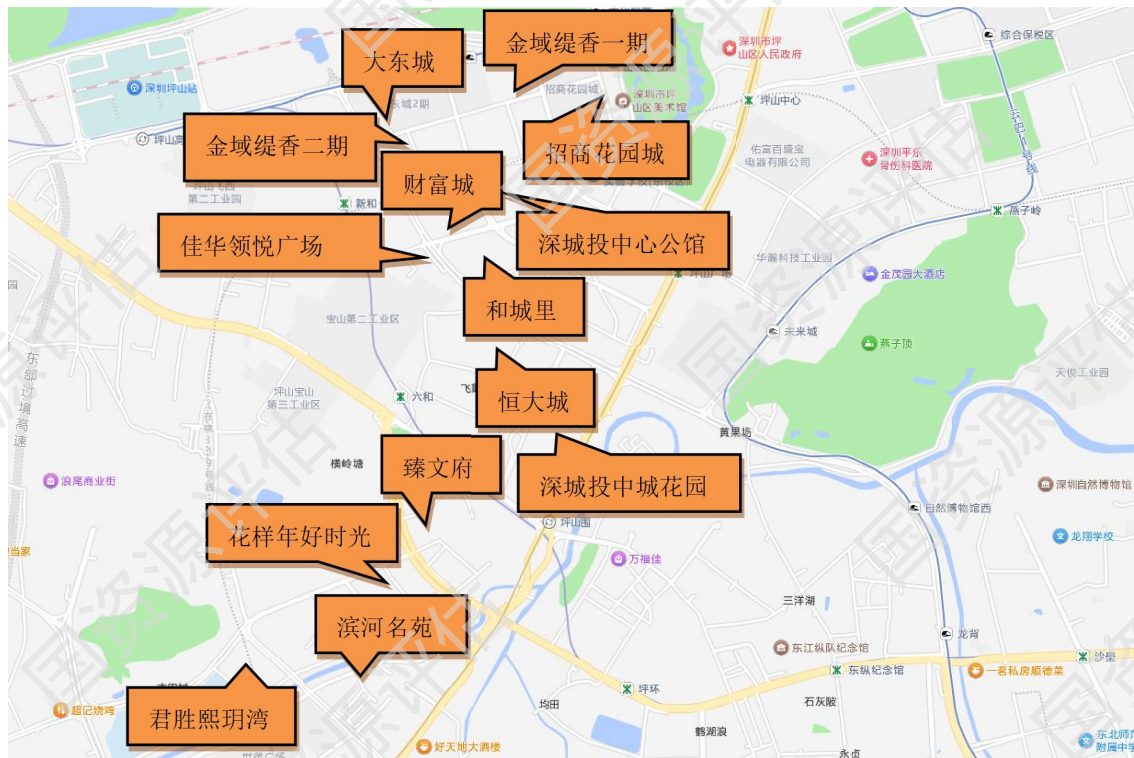
3、坪山街道

3.1、片区简介

坪山街道作为坪山区行政与产业核心区，总面积约 28.9 平方公里，常住人口约 18.6 万，户籍人口占比 41%，是全区人口密度最高、公共服务配套最成熟的片区。辖区依托“行政+科创”双核驱动，2024 年规上工业总产值突破 2100 亿元，占全区总量的 37%，重点布局新能源汽车、生物医药及新一代信息技术产业，集聚比亚迪全球总部、中芯国际封装测试基地等龙头企业，直接带动就业人口超 7 万，其中本科及以上学历占比达 52%。

坪山街道地处坪山区中心地带，交通枢纽地位显著，地铁 14 号线（坪山围站）、16 号线（坪山站）双轨交汇，30 分钟直达福田中心区；高铁坪山站升级为东部综合枢纽，2024 年日均客流突破 3.5 万人次，深汕高铁通车后将实现 10 分钟直达西丽枢纽。路网方面，坪山大道、丹梓大道等主干道串联外环高速、南坪快速，形成“15 分钟产业圈+40 分钟湾区通勤圈”，形成了良好的区域联动效应。

3.2、调查分布图



3.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区简介	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	君胜熙玥湾	位于坪山区坪联路和金碧路交汇处的南面	约 6.7 万 m²，总建筑面积约 39.9 万 m²，分为两期开发	79-115 m² 3-4 房	2024	中山小学、中山中学	27000-30000
2	花样年好时光	位于坪山区坪山街道 4 号	该项目由 15 栋 31-48F 的超高层住宅楼、2 栋 26-30F 高端写字楼构成	70-122 m² 3-4 房	2023	中山小学、中山中学	26000-30000
4	滨河名苑	位于坪山区昌业路 2 号	小区规模较一般，共 3 栋	65 m²-136 m² 2-5 房	2015	中山小学、中山中学	23000-27000
5	深城投中城花园	位于坪山区坪山大道与深汕路交汇处	分两期开发共 6 栋住宅	92-125 m² 2-3 房	2020	坪山区实验学校（中小学）	30000-36000
6	恒大城	位于坪山区龙坪路与松坪路交汇处	分两期开发共 18 栋	95-155 m² 3-5 房	2021	坪山区实验学校（中小学）	30000-35000
7	和城里	位于坪山区龙坪路与金丰路交汇处	小区规模较大，共 8 栋住宅、1 栋商务公寓	83-118 m² 3-4 房	2023	坪山区实验学校（中小学）	33000-39000
8	佳华领悦广场	位于坪山区坪山街道龙坪路与兰竹路交汇处	项目总占地约 2.8 万 m²，总建面约 21.3 万 m²，规划 3 栋住宅、1 栋酒店及商业裙楼	82-114 m² 3-4 房	2022	坪山区实验学校（中小学）	35000-40000
9	臻文府（在建）	位于坪山区迎春路与民安路交叉口西北 80 米	占地 9631 m²，建面 7.92 万 m²，容积率 5.93，共 4 栋	59-134 m² 2-4 房	——	六联小学 坪山区实验学校（中小学）	待售
10	深城投中心公馆	位于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，含 1 栋公寓	24-147 m² 1-4 房	2019	坪山区实验学校（中小学）	住宅：35000-40000； 商务公寓： 15000-20000
11	金域缙香	位于坪山区坪山办事处丹梓大道南	分两期开发，其中一期为 7 栋住宅、二期为 8 栋住宅	一期 63-137 m² 2-4 房；二期 49-87 m² 2-4 房	2013	坪山区实验学校（中小学）	36000-45000
12	大东城	位于坪山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	44-158 m² 1-5 房 200-260 m² 别墅	2012	坪山区实验学校（中小学）	平层：35000-40000 复式：47000-51000

序号	名称	位置	小区简介	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
13	招商花园城	位于坪山区丹梓大道以南、新和二路交汇处	占地约 9 万 m²，建筑面积约 40 万 m²，共计 18 栋，共有 2682 户，分南、北区	75-130 m² 2-4 房	2015	坪山区实验学校（中小学）	34000-37000
14	财富城	位于坪山区龙坪路与兰竹西路交汇处	小区分育德苑、弘德苑、明德苑三小区共 2538 户，二期预计 2026 年 11 月竣工	89-136 m² 3-4 房	2019	坪山区实验学校（中小学）	37000-40000

3.4、调研照片

片区相关楼盘外景



君胜熙玥湾



花样年好时光



滨河名苑



深城投中城花园



恒大城



和城里



佳华领悦广场



臻文府（在建）



深城投中心公馆



金域缙香



金域缙香



大东城



招商花园城



财富城



财富城二期（在建）

3.5、调研小结

坪山街道作为坪山区行政与产业核心区，住宅市场呈现“刚需主导、库存承压”特征。该街道住宅价格也高于其他街道，片区房源主要集中于坪山大道及龙坪路，主力户型为 70-140 平方米二至四房，2015 年左右竣工楼盘因居住氛围浓厚，临近坪山高铁站及坪山区政府，地理位置优越，价格较为坚挺，二手商品住宅成交价普遍在 3.5-4.0 万元/平方米；反而 2020 年左右竣工楼盘因居住氛围尚不成型，价格较低，二手商品住宅成交价普遍在 2.5-3.0 万元/平方米。

4、龙田街道

4.1、片区简介

龙田街道位于坪山区中西部，总面积约 24.8 平方公里，常住人口约 11.3 万，户籍人口占比 37%，是坪山区产业转型与城市更新的重点片区。辖区依托坪山高新区东片区，聚焦新一代信息技术与高端装备制造产业，2024 年规上工业总产值达 860 亿元，占全区总量的 15%，集聚荣耀智能制造中心、中芯国际集成电路产业园等核心项目，带动就业人口超 3.5 万，其中技术研发人员占比 43%。交通网络高效联通，地铁 16 号线设龙田站、新和站，45 分钟直达大运枢纽；外环高速、南坪快速三期构成“双纵一横”路网体系，30 分钟衔接龙岗中心城与盐田港。

4.2、调查分布图



4.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区简介	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	豪方菁园	位于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 2-3 房	2011	坪山实验学校 (中小学)	28000-33000
2	传承启元府 (在建)	位于坪山区龙田街道金牛路与兰景路交界处	总建筑面积 14.87 万m², 有5栋住宅组成	70-118 m² 3-4 房	——	坪山区竹坑学校、坪山区同心外国语学校	均价 25000
3	奥园翡翠东湾	位于坪山区坪山街道创景路与金牛东路交汇处	分两期建设	65-105 m² 2-4 房	2017	坪山区竹坑学校、坪山区同心外国语学校	22000-26000
4	中海万锦熙岸华庭	位于坪山区金牛路与创景路交汇处西南角	占地 19195 m², 项目共 7 栋	80-105 m² 3-4 房	2020	坪山区竹坑学校、坪山区同心外国语学校	26000-30000
5	澜湾花园	位于坪山区翠景路	总用地面积约 7.9 万m², 总建筑面积 31.4 万m²	75-286 m² 2-4 房	2015	坪山区竹坑学校、坪山区同心外国语学校	21000-26000

4.4、调研照片

片区相关楼盘外景



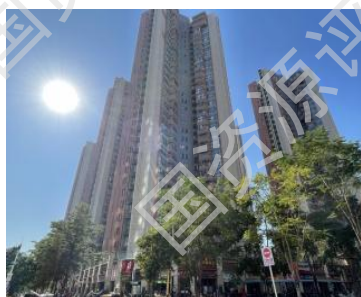
豪方菁园



传承启元府（在建）



奥园翡翠东湾一期



奥园翡翠东湾二期



中海万锦熙岸华庭



澜湾花园

4.5 调研小结

龙田街道住宅市场以工薪刚需客群为主导，供需结构呈现“中小户型过剩、改善需求不足”的特征。项目主要沿金牛路、创景路分布，主力户型为 65-105 m²两至四房，商品住宅成交价普遍在 2.0-3.0 万元/m²。

5、坑梓街道

5.1、片区简介

坑梓街道位于坪山区东北部，总面积约 24.3 平方公里，常住人口约 8.7 万，户籍人口占比 34%，是坪山区“先进制造+新能源储能”双核驱动的产业重镇。2024 年规上工业总产值突破 620 亿元，占全区总量的 11%，重点布局新能源储能、智能终端及超高清显示产业，集聚荣耀智能制造基地、中广核储能科技园等龙头企业，带动就业人口 2.8 万，其中技术工人占比达 56%。交通网络持续升级，地铁 14 号线东延段拟设坑梓中心站，远期衔接惠州；外环高速、深汕第二高速构成“30 分钟达盐田港、50 分钟至深汕合作区”的物流通道。

5.2、调查分布图



5.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区简介	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/㎡)
1	中粮一品澜山	深汕高速出口与丹梓大道交汇处	小区规模较大,计容积率总建筑面积 126199 平方米,有 7 栋塔楼、4 栋洋房、21 栋双拼别墅	80-149 m ² 3-5 房	2013	坑梓中心小学、坪山区光祖中学	21000-27000
2	深业东城御园	坑梓街道锦绣东路与金辉路交汇处西北侧	占地 3.1 万 m ² , 建筑面积 9.3 万 m ²	40-89 m ² 1-3 房、135 m ² 4 房	2012	坪山区竹坑学校、坪山区同心外国语学校	20000-24000
3	金田风华苑	坑梓人民西路 33 号	占地面积 3.34 万平方米,总建筑面积 8.1 万多平方米	74-140 m ² 1-3 房	2008	坑梓中心小学、坪山区光祖中学	18000-21000

5.4、调研照片

片区相关楼盘外景



中粮一品澜山



深业东城御园



金田风华苑

5.5、调研小结

坑梓街道住宅市场凸显“房龄老、价差缓”特征。房龄普遍超 10 年，二手商品住宅成交价普遍在 1.8-2.3 万元/m²。

6、石井街道

6.1、片区简介

石井街道位于深圳市坪山区东南部，北接龙田街道，南邻大鹏新区葵涌街道，西连马峦街道，东与惠州市大亚湾区西区街道接壤，总面积 36.52 平方公里，是坪山区对接深莞惠经济圈的重要门户。截至 2020 年，街道常住人口 4.49 万人，下辖石井、金龟、田心、田头 4 个社区，生态控制线内面积广阔，森林覆盖率超 90%，被誉为深圳的“绿色生态明珠”。

石井街道依托聚龙国际科技创新城（深圳高新区坪山园区）等平台，聚焦生物医药、新能源、智能制造等高新技术产业，已吸引行业领军企业及央企项目 14 个。街道创新“战团+铁三角+网格兜底”服务模式，2024 年助企融资超 8000 万元，减免租金 1300 余万元，并整备土地 25 万平方米，为产业发展注入强劲动能。同时，街道推动农文旅融合发展，打造金龟露营小镇、田头山生态走廊等特色项目，获评深圳基层改革创新先行示范案例。

6.2、调查分布图



6.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区简介	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	紫樾润府 (在建)	位于坪山区福民路与坪山金田路交汇处东北侧，元	项目共 3 栋，其中 1、3 栋均有 2 个单元	60-60 m² 2-3 房	——	坑梓中心小学、坪山区光祖中学	均价 25000
2	天健和悦府 (在建)	位于坪山区石井街道绿荫南路与规划达民路交汇处	总占地面积约 7.6 万 m²，规划总建面约 33 万 m²	75-99 m² 3 房	——	坑梓中心小学、坪山区光祖中学	均价 24000
3	新城燕澜和鸣	位于坪山区深圳中学坪山创新学校旁	项目总建面约 23 万 m²，共 11 栋	78-115 平 3-4 房	2023	坑梓中心小学、坪山区光祖中学	26000-30000

6.4、调研照片

片区相关楼盘外景



紫樾润府（在建）



天健和悦府（在建）



新城燕澜和鸣

6.5、调研小结

石井街道主要以城中村及工业区为主，住宅市场供应楼盘数量较少，但呈现新房供应位置较为集中，新房主力户型为 75-115 m²三至四房，商品住宅成交价约 2.4 万元/m²，二手商品住宅成交价普遍在 2.6-3.0 万元/m²。

三、市场调研总结

坪山区作为深圳的新兴发展区域，在产业、交通和配套设施方面都有显著提升。但坪山区住宅市场近几年新房扎堆入市、成交放缓、价格波动较大。受环境影响，部分楼盘出现停工现象，新房成交市场不利好，市场消化压力较大。价格方面，坪山新房相较于深圳核心区域仍具性价比，房价相较于 2023 年略有下降。二手房市场则因降低首付比例、放松限购、取消限售和限价等政策，显示出一定的市场回暖迹象。这些政策的推出在一定程度上刺激了市场活跃度，为改善型需求释放创造了条件。尽管政策松绑对市场有一定提振作用，但整体去化压力依然较大，短期内市场仍将处于调整期。

从市场分化来看，坪山区住宅市场呈现出明显的区域、价格和产品分化。区域分化方面，坪山区住宅市场可以分为三个梯队：第一梯队为中心区域，如坪山新区中心区，这里交通便利，商业发达，教育资源丰富，但房价较高，人口密度大，环境嘈杂；第二梯队为新兴住宅区，如坑梓、马峦等，这些地区正逐步完善基础设施，未来增值潜力大，房价相对较低，但配套设施尚在完善中；第三梯队为宁静住宅区，如石井、碧岭等，这些区域环境清幽，但生活便利性较差，适合追求宁静生活的购房者。区域分布方面，坪山街道及马峦街道住宅小区较密集，主要位于坪山高铁东坪山中心片区及锦龙地铁站南片区，聚集了招商花园南北区、万科金域缙香一二期、财富城一二期、大东城一二期、京基御景印象一至四期等大型住宅区。坪山街道坪山高铁站及坪山区政府辐射带二手商品住宅成交价普遍在 3.5-4.0 万元/m²，其他区域二手商品住宅成交价普遍在 2.5-3.0 万元/m²；马峦街道二手商品住宅成交价普遍在 2.5-3.5 万元/m²；碧岭街道新建项目较多，新盘报价在 2.5-2.7 万元/m²，二手商品住宅成交价在 2.0-2.5 万元/m²；坑梓、石井、龙田街道住宅分布较零散，其中坑梓街道二手商品住宅成交价普遍在 1.8-2.3 万元/m²、石井街道新房均价普遍在 2.4-2.5 万元/m²，二手商品住宅成交价普遍在 2.6-3.0 万元/m²、龙田街道二手商品住宅成交价普遍在 2.0-3.0 万元/m²。