



国资源评估
土地 房地产 资产

2026 年 | 第 7 期
—— 总第 171 期

深圳市宝安区住宅房地产 市场调研报告

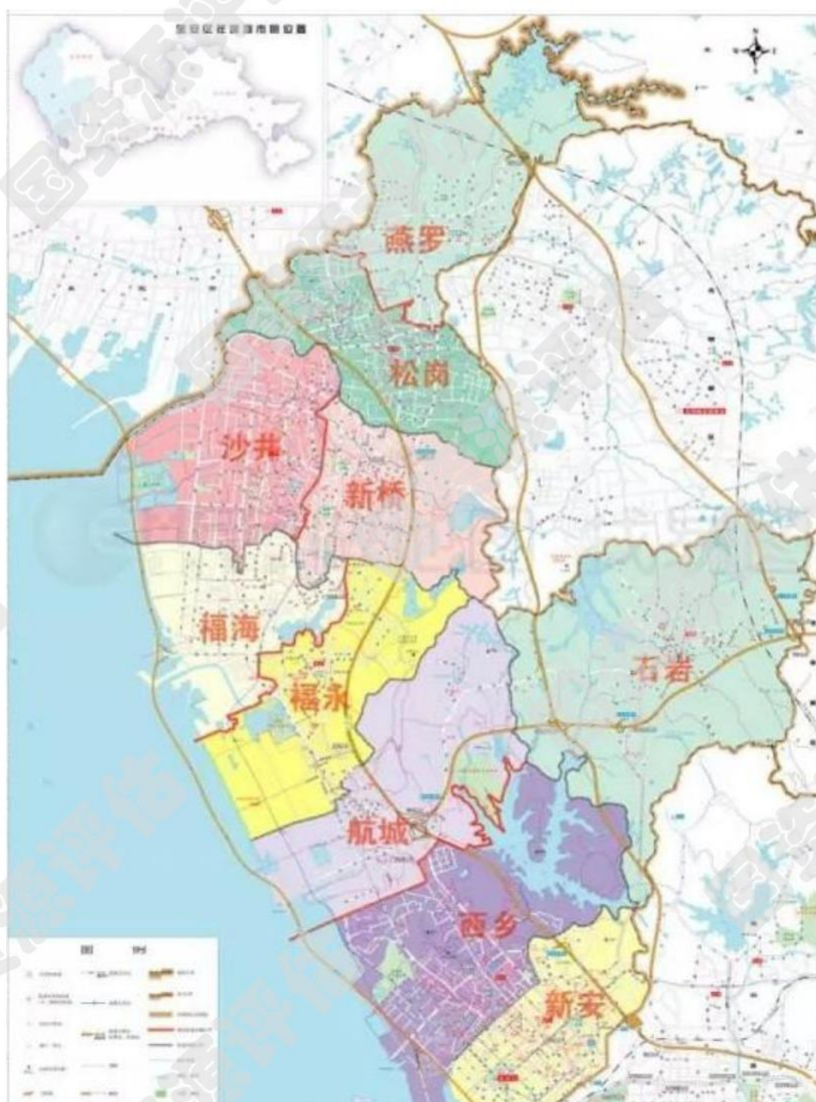


目录

一、宝安区概况	1
1. 交通状况	2
2. 配套设施	2
3. 片区发展趋势	2
二、区域概况	4
1. 新安街道	4
2. 西乡街道	8
3. 航城街道	12
4. 石岩街道	15
5. 福永、福海街道	17
6. 沙井、新桥街道	21
7. 松岗、燕罗街道	25
三、市场调研总结	28

一、宝安区概况

宝安区位于深圳市西北部，东与光明区、龙华区交界，南与南山区毗邻；西与中山市隔珠江口而望；北与东莞市接壤。宝安在东晋时建县，有 1690 多年历史，被誉为深港文化之根。1979 年撤宝安县升设地级深圳市，1982 年 12 月复设宝安县，辖深圳经济特区之外的原宝安县地区，1992 年宝安撤县建区，分设为宝安、龙岗两个行政区，2007 年分设光明新区，2011 年底分设龙华新区。是深圳的经济大区、工业大区和出口大区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构。现辖新安、西乡、航城、福永、福海、沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩 10 个街道，124 个社区。



宝安区行政区划图

1.交通状况

宝安区在珠江口东岸发展轴上，处于广深港澳科技创新走廊和深中产业拓展走廊交汇点，是穗深港黄金走廊的重要节点，土地面积 397 平方公里，占全市 19.9%；境内有海岸线 45 公里，占全市 17.3%；海域 220 平方公里，占全市 10.9%。区内有宝安国际机场、大铲湾港、107 国道、宝安大道等重大交通基础设施，有广深、机荷、沿江、南光、龙大、外环 6 条高速公路，有穗深城际线（一期）和地铁 1、5、6、11、12（一期）、20（一期）号线 7 条轨道交通线路，宝安国际机场与香港机场实现海陆联运，地铁 12（二期）、13、15、20（二期）号线、机场东空铁综合枢纽等正规划建设，2024 年 6 月 30 日深中通道正式通车运营，1 小时通达粤港澳大湾区“9+2”城市群交通网络已初步形成，拥有航空、海运、高铁、城际轨道交通、高速公路、地铁“六位一体”的现代化立体交通网络枢纽。总体来看，宝安区已形成以国际机场为核心、轨道交通为骨架、高速公路为支撑、港口码头为补充的现代综合交通体系，不仅满足了居民日常出行需求，也为先进制造业、现代物流业、临空经济和会展经济的发展提供了坚实的交通保障。

2.配套设施

在教育资源方面，区内拥有宝安中学、新安中学、深圳中学宝安学校等优质基础教育资源，同时，辖区内设有深圳大学、深圳职业技术大学等高等院校资源，为区域科技创新和产业发展提供了人才支撑；在医疗服务方面，区内拥有深圳市宝安区人民医院、中山大学附属第七医院、深圳市宝安区中医院等高水平医疗机构，医疗资源配置不断优化，综合医疗服务能力持续提升；在商业配套方面，宝安区商业发展成熟，已形成多个区域级商业中心，拥有壹方城、欢乐港湾、海雅缤纷城等大型商业综合体，集购物、餐饮、文化、娱乐等功能于一体，商业氛围浓厚，有效满足居民消费需求。辖区拥有凤凰山森林公园、铁仔山公园、立新湖公园、欢乐港湾滨海休闲带等生态休闲资源。宝安区经过多年建设，已形成较为完善的城市配套体系，在教育、医疗、商业、文化、休闲娱乐、生态环境及公共服务等方面不断完善，能够满足居民多层次、多样化的生活需求，为区域经济发展和房地产市场提供了良好的配套支撑。

3.片区发展趋势

宝安区作为深圳市先进制造业核心承载区，依托深圳宝安国际机场、深圳国际会展中心及宝安中心区等重大平台，持续推动先进制造业、现代服务业、数字

经济及临空经济协同发展，产业集聚效应不断增强。随着高端制造业及科技创新企业持续导入，区域就业人口结构不断优化，为住房需求提供长期支撑，机场东综合交通枢纽、深大城际及轨道交通等重大交通项目建成后，宝安区对外交通联系将进一步加强。同时，全区城市更新、旧工业区改造及城中村综合整治持续推进，土地利用效率和城市品质不断提升，区域价值有望进一步释放。未来，宝安区将围绕深圳建设现代化国际化创新型城市的发展要求，依托前海合作区、深圳国际会展中心、宝安国际机场、西部城市中心等国家和市级重大战略平台，进一步优化空间布局，推动产业升级、城市更新和公共服务完善，将更加注重产业与城市融合、功能与品质并重。从空间格局来看，将形成“南部价值引领、西部快速崛起、中部创新联动、北部产业升级”的发展态势。随着前海扩区效应持续释放、国际会展中心能级不断提升、空港枢纽功能进一步增强以及轨道交通网络日趋完善，各片区之间的联系将更加紧密，人口、产业和资源要素将进一步优化配置，区域发展将由高速增长阶段逐步转向高质量发展阶段。

二、区域概况

本次调研主要对宝安区管辖范围内的新安、西乡、航城、福永、福海、沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩 10 个街道的住宅类市场价格进行调查。详见下图：



1.新安街道

1.1、街道简介

新安街道位于宝安区南部，是宝安区人民政府驻地和行政、商务、金融中心所在地。辖区总面积 30.9 平方公里，下辖 21 个社区，常住人口 58.53 万，管理人口约 81 万，毗邻前海、南山，广深高速、多条地铁线路通达全城，区位优势突出。街道主导总部经济、数字科创与现代服务业，坐拥欢乐港湾、壹方城等滨海商圈，宝安公园、滨海文化公园及区级图书馆、体育馆等文体生态配套完善，

是集政务、科创、商业、文旅、居住于一体的深圳西部核心城区。依托宝安中心区开发建设及前海深港现代服务业合作区辐射带动，房地产市场以改善型住宅及高品质商业物业为主，区域价值支撑能力较强，市场成熟度位居全区前列。

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/㎡)
1	金泓凯旋城	宝城中心区 N8 区	分两期，一期共 8 栋 高层，二期共 3 栋高 层	83-107 m² 3 房， 113-180 m² 4 房	2005- 2008 年	宝安实验学校 (小学，初中)	68000-73000
2	熙龙湾花园	宝安中心区 甲岸路与兴 华路交汇处	共两期，一期共 8 栋，二期共 7 栋	126-178 m² 4-5 房 248-287 m² 复式洋 房	2008- 2010 年	一期：海旺学校 (小学，初中)， 二期：宝安实验 学校(小学，初 中)	平面： 105000-110000 复式洋房： 120000-130000
3	都市茗荟花园	新安街道甲 岸路 5 号	共两期，一期共 4 栋，二期共 5 栋	118-148 m² 4-5 房， 199-240 m² 4+1 房	一期： 2019 年， 二期： 2024 年	海旺学校(小学， 初中)	100000-110000

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)
4	新锦安海纳公馆	新安街道	共 8 栋高层住宅	75-116 m² 3-4 房	2021 年	海旺学校(小学, 初中)	95000-100000
5	壹方商业中心	新湖路 99 号	小区规模大, 分三期开发	216-489 m² 大户型	2016-2017 年	海旺学校(小学, 初中)	120000-135000
6	幸福海岸	宝安区中心区 N15 区	小区规模较大, 分三期, 共 10 栋高层	88-135 m² 3 房, 140-188 m² 4-5 房	一期: 2005 年, 二期: 2007 年, 三期: 2013 年	海韵学校(小学部), 新安中学(集团)第一实验学校(初中部)	70000-75000
7	深业*新岸线	创业路与罗田路交汇处	小区规模大, 分三期开发, 共 25 栋高层	145-175 m² 4-5 房	2005-2008 年	海韵学校(小学部), 新安中学(集团)第一实验学校(初中部)	70000-75000
8	灵芝新村	新安街道办新圳路西北侧	小区规模大, 有多栋多层楼梯房	79-102 m² 3 房	1985-1987 年	宝安中学(集团)实验学校(小学部)、宝安中学(集团)初中部	38000-43000
9	勤诚达和园	创业路与公园路交汇处	小区规模较大, 分三期开发, 共 12 栋高层	83-89 m² 3 房, 157-160 m² 4 房	2013 年	灵芝小学、宝安中学(集团)初中部	78000-83000
10	天悦壹号玺苑	新安街道	小区规模较小, 共 3 栋高层	116-223 m² 3-4 房	2021 年	宝安中学(集团)外国语学校、宝安中学(集团)初中部	70000-75000
11	中洲华府	公园路西	小区规模较大, 分两期开发, 一期 6 栋高层, 二期 4 栋高层	192-259 m² 4-5 房, 133-178 m² 4 房	2013-2015 年	灵芝小学、宝安中学(集团)初中部	75000-80000
12	建安新村	新安街道上川路东南侧	小区规模较大, 共 20 栋多层	93-135 m² 3-4 房	1999-2000 年	建安小学, 宝安中学(集团)初中部	50000-55000

1.4、调研照片



金泓凯旋城



熙龙湾花园



都市茗荟花园



新锦安海纳公馆



壹方商业中心



幸福海岸



深业*新岸线



天悦壹号玺苑



中洲华府

1.5、调研小结

新安街道是宝安区政治、商业和居住中心，也是全区二手住宅价值最高、市场最成熟的区域之一。依托前海合作区辐射以及完善的教育、医疗、商业和轨道交通配套，新安形成了以改善型住宅为主的市场格局，高品质社区和次新住宅占比较高。二手住宅呈现出明显的“板块分化”与“产品分化”的特征，楼龄分化显著，产品老新并存，老城区 2000 年前后的二手住宅因楼龄较老、部分区域城市界面一般，住宅市场价普遍在 4 万—5 万元/㎡，宝安中心区等核心区域以 2010 年—2020 年左右的次新房为主，楼龄较新，户型设计更符合现代居住需求，小区品质和物业管理相对较好，住宅市场价普遍在 7 万—8.5 万元/㎡，部分高端豪宅配套高度成熟，地段价值高，学区优质，住宅市场价在 10 万—12 万元/㎡以上，具备较高的保值能力。

2.西乡街道

2.1、街道简介

西乡街道位于宝安区西南部，2004 年撤镇设街，总面积 58.55 平方公里，下辖 25 个社区，全域管理人口 112 万，17.3 平方公里纳入前海扩区，地铁、高速、大铲湾码头构筑立体交通网络。街道产业实力雄厚，拥有多家国家级高新技术企业，集聚腾讯企鵝岛、景旺电子、麦克韦尔等龙头，社消零规模常年全区第一，连续两年获评全国活力街道百强第二。文化底蕴深厚，拥有王大中丞祠、铁仔山古墓群等文保单位，传承五百年北帝三月三非遗庙会。境内西湾红树林、铁仔山、西乡河滨水廊道等生态空间丰富，兼具先进制造、数字经济、滨海文旅、大型居住区多元功能，是深圳西部人口最多、产业最活跃的滨海现代化城区。

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	碧海富通城	兴业路 3003 号	小区规模大，分六期开发	83-117 m² 平面 3 房，50-75 m² 复式	2006-2013 年	碧海小学，海湾中学	平面： 45000-50000 复式： 50000-55000
2	华海金湾公馆	兴业路	分两期开发，一期 4 栋，二期 7 栋	89-93 m² 3 房	2017 年	西湾小学，海湾中学	60000-65000
3	玉湖湾花园	银田路与兴业路交汇处	小区规模较大，共 10 栋，其中 3 栋小高层，7 栋高层	82-89 m² 3-4 房	2011 年	西湾小学，海湾中学	55000-60000
4	阳光海湾花园	宝源路西南侧	小区规模大，共 31 栋，1-9 栋是高层，10-31 栋是洋房	普通住宅 102-117 m² 4 房 洋房 167-170 m² 5-6 房	2008 年	西湾小学，海湾中学	普通住宅： 60000-65000 洋房： 60000-70000
5	前城滨海花园	西乡街道麻布社区码头路 1 号	由 9 栋高层住宅组成	74-90 m² 2-3 房	2019 年	宝安小学，新安中学（集团）第一实验学校	75000-80000

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	松茂御龙湾雅苑	宝安区金海路	小区规模较大，分两期开发，共9栋	88-129 m² 3-4房	2016年	西湾小学，海湾中学	65000-70000
7	榕江壹号院	西乡街道宝源路与金海路交汇处	由3栋高层住宅组成	120-201 m² 3-5房	2022年	西湾小学，海湾中学	75000-80000
8	中粮锦云花园	西乡街道庄边社区前进二路33号	小区规模较大，由10栋高层住宅组成	64-88 m² 2-3房， 89-177 m² 4-5房	2012年	流塘小学，宝安区新安中学（集团）外国语学校	55000-60000
9	招商果岭花园	西乡街道宝安大道与宾隆路交汇处西南侧	由6栋高层住宅组成	72-76 m² 2房， 86-88 m² 3房	2012年	西湾小学，海湾中学	45000-50000
10	京基智农山海御园	西乡街道共和工业路	由6栋高层住宅组成	94-175 m² 3-5房	2022年	华中师大宝安附属学校（小学部、中学部）	50000-55000
11	丽景城	西乡镇76区	小区规模大，共38栋，1到4栋为多层，其余均为高层	82-112 m² 3-4房	2002-2003年	天骄小学，文汇中学	多层： 38000-43000 高层： 45000-50000
12	润恒尚园	西乡新湖路	由7栋高层住宅组成	85-130 m² 3-4房	2015年	西湾小学，海湾中学	50000-55000

2.4、调研照片

片区相关楼盘外景



碧海富通城



华海金湾公馆



阳光海湾花园



前城滨海花园



松茂御龙湾雅苑



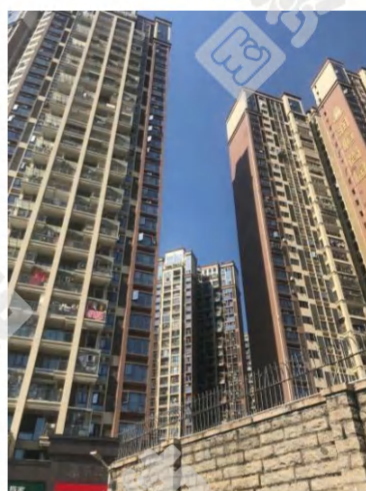
榕江壹号院



招商果岭花园



京基智农山海御园



润恒尚园

2.5、调研小结

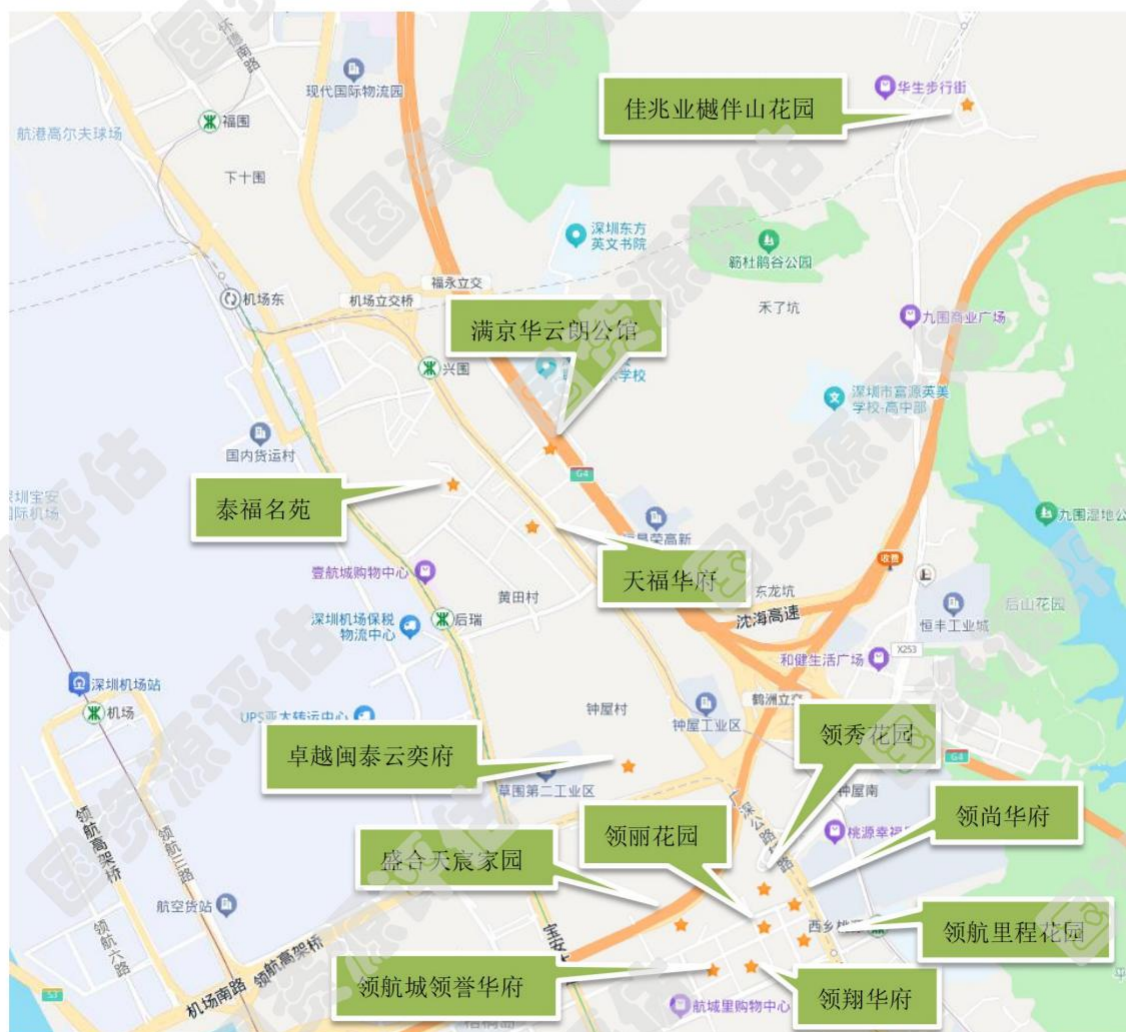
西乡是宝安区的老工业区，二手住宅楼盘楼龄跨度较大，既有 1990 年至 2005 年左右的老旧楼梯房，也有 2005 年至 2015 年左右的次新房，以及部分 2015 年后的较新小区。区域住宅体量庞大，成片居住区众多，居住人口规模大，生活烟火气息浓厚，沿线轨道交通、商业、教育等基础配套成熟完善，户型多样，能够满足多方群体的市场需求，但在教育配套方面西乡片区稍显一般，无法与宝安中心区或新安片区的学位相比。整体二手住宅市场呈现以刚需为主但价格分化的特点。楼龄较长或位置偏远的老旧住宅市场价在 3.8 万—4.3 万元/ m^2 ，2005 年左右的楼龄住宅市场价在 4.5 万—5.0 万元/ m^2 ，2015 年后楼龄较新、地段优越的次新房住宅市场价在 6.5 万—7.5 万元/ m^2 ，整体均价在宝安区内处于中上水平。

3.航城街道

3.1、街道简介

航城街道位于宝安区西南部，东至石岩街道，南至西乡街道，西至珠江口，北至福永街道，由原西乡街道部分区域设立，辖区面积 45.62 平方公里，下辖黄麻布、九围、黄田、钟屋、鹤洲、后瑞、草围、三围、利锦 9 个社区，总人口约 37 万。航城街道因深圳宝安国际机场坐落于此，得名“航城”（寓意“航空之城”），是粤港澳大湾区“黄金内湾”核心区、深中通道入深“第一站”和宝安的“西部门户”，是空港经济发展的重要承载区。街道依托机场、空港新城和轨道交通建设，加快发展现代物流、航空服务、高端制造等产业，城市建设速度较快，发展潜力较大。

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	领航城领翔华府	西乡街道	共 11 栋, 由 7 栋高层和 4 栋洋房组成	74-90 m² 2-4 房	2015 年	航城学校(小学部), 海湾中学	45000-50000
2	领航里程花园	西乡街道航城大道北侧	共 14 栋, 由 10 栋高层和 4 栋洋房组成	73-90 m² 2-4 房	2013 年	航城学校(小学部), 海湾中学	45000-50000
3	领航城领尚华府	西乡街道	由 3 栋高层住宅组成	79-89 m² 3 房	2016 年	航城学校(小学部), 海湾中学	40000-45000
4	领航城领秀花园	西乡街道	由 12 栋高层住宅组成	80-90 m² 3 房	2016 年	航城学校(小学部), 海湾中学	40000-45000
5	领丽花园	西乡街道	由 3 栋高层住宅组成	81-89 m² 3 房	2016 年	航城学校(小学部), 海湾中学	42000-47000
6	领航城领誉华府	西乡街道	分为南北两区, 共 10 栋高层住宅组成	157-179 m² 4 房	2019 年	航城学校(小学部), 海湾中学	47000-52000
7	盛合天宸家园	航城街道航空路 18 号	由 4 栋高层住宅组成	77-137 m² 3-4 房	2023 年	航城学校(小学部), 海湾中学	47000-52000
8	卓越闽泰云奕府	航城街道钟屋社区居委会东南侧	由 7 栋高层住宅组成	85-110 m² 3-4 房	2025 年	钟屋小学, 航城学校(初中部)	47000-52000
9	天福华府	西乡街道	分为 A、B 区, 共 9 栋高层住宅组成	85-129 m² 2-4 房	2016 年	黄田小学, 海湾中学	38000-43000
10	泰福名苑	航城街道金围路 3 号	由 3 栋小高层住宅组成	66-135 m² 2-5 房	2022 年	黄田小学, 海湾中学	33000-38000
11	满京华云朗公馆	航城街道	由 1 栋 2 座高层住宅组成	58-86 m² 2-3 房	2020 年	黄田小学, 海湾中学	35000-40000
12	佳兆业樾伴山花园	航城街道	由 8 栋高层住宅组成	79-126 m² 3-4 房	2022 年	黄麻布小学, 海湾中学	35000-40000

3.4、调研照片

片区相关楼盘外景



领航城领翔华府



领航里程花园



领航城领尚华府



领丽花园



领航城领誉华府



盛合天宸家园



天福华府



泰福名苑



佳兆业樾伴山花园

3.5、调研小结

航城街道以 2010 年后的次新房为主，如领航城系列，小区规模大、配套完善，居住氛围浓厚。整体住宅市场以刚需和次新房为主，价格相对低洼，配套逐渐完善。航城街道整体价格低于新安街道、西乡街道等核心区域，但对刚需群体较为友好，主力户型为 77-135 m²的二至四房。2015 年左右竣工的二手住宅市场价普遍在 4.5 万—5.0 万元/m²；而 2020 年左右竣工的楼盘因居住氛围尚不成型及位置因素，价格较低，二手住宅市场价普遍在 3.5 万—4.0 万元/m²。

4.石岩街道

4.1、街道简介

石岩街道位于深圳西北部、宝安区中部，是宝安的东部门户，也是宝安、南山、光明、龙华四区交会节点，为深圳西北部的交通枢纽。辖区总面积 65.8 平方公里，下辖 13 个社区。截至 2026 年，街道管理服务人口约 63.79 万人，常住人口约 54.52 万人，户籍人口约 9.27 万人。石岩是宝安的“工业第一街”，深圳“未来智造城”。街道拥有全国 31 个制造业大类中的 27 个，规上工业总产值、增加值连续多年保持宝安区“双第一”，以“双湖一体、三城联动”为规划牵引，依托西丽湖国际科教城、光明科学城，打造深圳西北部区域性城市中心。区域产业基础扎实，电子信息、智能制造等产业优势明显，是深圳重要的先进制造业基地和科技产业集聚区。近年来城市更新和轨道交通建设持续推进，城市功能和居住环境不断改善。

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	宏发悦云花园	石岩街道石清大道108号	由4栋高层住宅组成	79-129 m² 3-4房	2024年	罗租小学，宝安中学（集团）石岩外国语学校（初中部）	35000-38000
2	佳华豪苑	石岩镇石岩大道西侧	由3栋小高层住宅组成	115-150 m² 3-4房	2006年	上屋小学，宝安中学（集团）石岩外国语学校（初中部）	32000-35000
3	如意豪庭	石岩镇如意路旁	由4栋小高层住宅组成	80-130 m² 2-4房	2006年	上屋小学，宝安中学（集团）石岩外国语学校（初中部）	32000-35000

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)
4	宏发世纪花园	石岩街道	由 12 栋高层住宅组成	78-145 m² 2-5 房	2016 年	宝安中学（集团） 石岩外国语学校 （小学部、初中部）	35000-38000
5	嘉信云峰公馆	石岩街道	由 2 栋高层住宅组成	72-140 m² 2-5 房	2021 年	宝安中学（集团） 石岩外国语学校 （小学部、初中部）	30000-33000
6	宝珺园	石岩街道石龙社区 龙耀路 33 号	由 2 栋高层住宅组成	74-77 m² 3 房	2023 年	宝安中学（集团） 石岩外国语学校 （小学部、初中部）	30000-33000

4.4、调研照片

片区相关楼盘外景



如意豪庭



宏发世纪花园



佳华豪苑

4.5 调研小结

石岩街道是宝安高新区，产业基础好，片区多以自建房及工业区为主，商品住宅小区较少，二手住宅价格相对平稳，部分临近高新园区的楼盘价格相对坚挺，价格低于新安、西乡、航城等区域。整体二手住宅市场流通性相对一般，但部分靠近地铁、配套成熟的次新小区仍具有一定市场热度，二手住宅市场价约在 3.5 万元—3.8 万元/m²。

5.福永、福海街道

5.1、街道简介

福永街道位于宝安区西南部、宝安机场东侧，总面积 37.6 平方公里，下辖 7

个社区，管理人口约 40 万，是大湾区重要临空枢纽。地铁 11 号线、高速路网串联海陆空多维交通，机场东综合枢纽加速建设。街道立足空港区区位，聚力建设集先进制造、空港商贸、文旅休闲于一体的现代化临空新城。

福海街道位于宝安区中西部，总面积 31.8 平方公里，下辖 7 个社区，常住人口约 27.5 万人。位于环珠江口“黄金内湾”产业中轴，是深圳西部临空经济、会展经济与海洋经济的交汇枢纽，也是深港先进制造业合作区、海洋新城的核心区域。是深圳市首个、宝安区唯一的广东省智能制造基地，以“制造业当家”，形成了激光与智能制造、新一代信息技术、半导体与电子化学品、新能源汽车零部件四大核心产业集群。

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	星航华府	福永街道	分四期开发, 由5栋高层住宅组成	75-130 m² 2-4 房	2015—2017 年	兴围小学, 新安中学(集团)第二外国语学校	35000-40000
2	万科金色领域花园	福永街道	分三期开发, 由5栋小高层住宅组成	73-125 m² 2-4 房	2012 年	新安中学(集团)第二外国语学校(小学部、初中部)	35000-40000
3	怀德峰景南园	福永街道	共3栋, 由1栋高层住宅及2栋小高层住宅组成	86-143 m² 3-4 房	2017 年	新安中学(集团)第二外国语学校(小学部、初中部)	37000-42000
4	金域豪庭	福永街道新城大道东侧	分三期开发, 共28栋, 由18栋多层住宅及10栋小高层住宅组成	多层 76-96 m² 2-3 房, 小高层 79-117 m² 2-3 房	1999—2011 年	福永福新小学, 新安中学(集团)第二外国语学校(初中部)	多层: 29000-32000, 小高层: 31000-35000
5	御景水岸花园	福永街道广深公路西侧	由多栋叠拼、联排、双拼别墅和6栋高层住宅组成	83-126 m² 3-4 房, 170-221 m² 联排别墅	2013 年	新安中学(集团)第二外国语学校(小学部、初中部)	高层住宅: 38000-42000 联排别墅: 60000-70000
6	悦章凤凰里	福海街道稔田社区大洋路	共7栋高层住宅, 其中商品房有4栋	84-128 m² 3-4 房	2024 年	塘尾万里学校(小学部), 桥头学校(初中部)	35000-38000
7	同和凤凰花苑	福永街道	由7栋高层住宅组成	86-121 m² 3-4 房	2016 年	凤凰学校(小学部), 新安中学(集团)第二外国语学校(初中部)	32000-34000
8	中粮凤凰里花苑	福永街道	由7栋高层住宅组成	78-144 m² 3-4 房	2016 年	塘尾万里学校(小学部), 新安中学(集团)第二外国语学校(初中部)	34000-37000
9	润峯云上府	福海街道富桥大道和育桥路交汇处	由7栋高层住宅组成	98-130 m² 3-4 房	2023 年	塘尾万里学校(小学部), 桥头学校(初中部)	32000-35000
10	云上润府	福海街道富桥大道108号	由8栋高层住宅组成	98-130 m² 3-4 房	2024 年	桥头学校(小学部、初中部)	35000-38000
11	华强城市花园	福永街道	小区分为一期、三期, 由26栋高层住宅组成	72-127 m² 2-4 房	2019 年	塘尾万里学校(小学部), 凤凰学校(初中部)	36000-40000

5.4、调研照片

片区相关楼盘外景



星航华府



万科金色领域花园



怀德峰景南园



金域豪庭



御景水岸花园



同和凤凰花苑



中粮凤凰里花苑



云上润府



华强城市花园

5.5、调研小结

福永、福海街道住宅楼盘建成跨度较大，早期商品房多建成于 2005—2012 年，大量次新住宅集中在 2015 年之后，整体以高层电梯建筑居多，福永局部留存少量 2000 年前多层老旧住宅；福海街道住宅开发较晚，商品房普遍楼龄更新，片区内住宅成片开发特征明显，居住人口体量较大，基础生活配套持续完善，整体市场以刚需和改善型户型为主，但大型高端商业、优质教育资源集中度弱于新安、西乡。福永、福海整体市场价相对亲民，核心地段部分临铁、临湖或优质次新盘二手住宅市场价普遍在 3.5 万—4.0 万元/m²，部分老旧小区或远离地铁、配套较差的区域价格相对较低，二手住宅市场价普遍在 3.0 万—3.5 万元/m²。

6.沙井、新桥街道

6.1、街道简介

沙井街道位于宝安区西北部，珠江口东岸，东邻光明新区公明办事处，南靠福永街道，西濒珠江口，并隔茅洲河与东莞市长安镇交界，北与松岗街道相连。是深圳西部市级中心核心板块。街道总面积为 35.79 平方公里，下辖 19 个社区，总人口约 60 万。是深圳西部的工业重镇，拥有深圳规模最大、链条最完整的 PCB 产业集群，以及智能装备、汽车电子、精密材料等主导产业，工业体量占宝安区较大比重。

新桥街道位于宝安区西北部，街道东接光明区，南接福永街道，西接沙井街道，北接松岗街道，辖区总面积约 30 平方公里，管理人口约 46.8 万人，下辖 9 个社区。地处粤港澳大湾区中轴、广深港澳科技创新走廊关键节点，是深圳西北对接穗莞的门户枢纽，也是光明、松山湖两大科学城科技成果产业化的核心承载地。制造业根基深厚，形成了工业母机、智能终端、半导体与集成电路、激光增材制造、高性能材料五大支柱产业，以及超高清视频显示、新能源两大战略性新兴产业集群。

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/㎡)
1	珈誉未来花园	新桥街道宝安大道与凤塘大道交叉口	由 10 栋高层住宅组成	65-120 m² 2-4 房	2025 年	万丰小学，深圳外国语学校宝安学校（初中部）	42000-47000
2	万丰海岸城瀚府	新桥街道万丰社区丰山三路 61 号	由 6 栋高层住宅组成	100-188 m² 3-5 房	2023—2025 年	万丰小学，深圳外国语学校宝安学校（初中部）	42000-47000
3	富通*丽沙花都	沙井街道中心区	由 17 栋多层及小高层住宅组成	69-113 m² 2-3 房	2004 年	宝安中学（集团）第二外国语学校（小学部、初中部）	26000-28000
4	云海臻府	沙井街道南环路南侧	由 4 栋高层住宅组成	89-117 m² 3-4 房	2025 年	宝安小学（集团）菱塘小学，沙井中学	36000-39000

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)
5	珑湾世界花园	沙井街道	由2栋高层住宅组成	82-119 m² 3-4房	2023年	荣根学校, 沙井中学	29000-32000
6	中熙香莎公馆	沙井街道	由6栋高层住宅组成	83-132 m² 3-4房	2016年	拾悦小学, 沙井中学	30000-33000
7	拾悦里雅居	沙井街道	由4栋高层住宅组成	81-116 m² 2-5房	2018年	拾悦小学, 沙井中学	31000-34000
8	鸿荣源禧园	沙井街道宝安大道东侧	共12栋, 由6栋小高层住宅及6栋高层住宅组成	78-143 m² 3-4房	2009年	万丰小学, 宝安中学(集团)第二外国语学校(初中部)	38000-42000
9	华盛新沙荟名庭	沙井街道新沙路南侧	分三期开发, 共10栋高层住宅组成	64-158 m² 2-5房	2012—2017年	拾悦小学, 沙井中学	32000-36000
10	嘉富宝禧花园	新桥街道新锐路1号	由8栋高层住宅组成	95-127 m² 3-4房	2022年	宝安区清平实验学校	30000-33000
11	清平华府	新桥街道新和大道与中心路交汇处东南侧	由8栋高层住宅组成	70-130 m² 2-4房	2022年	新桥小学, 宝安中学(集团)第二外国语学校(初中部)	31000-34000
12	宝亨锦园	沙井大埔北路与中亭路交汇处西北侧	由4栋高层住宅组成	76-129 m² 2-4房	2017年	荣根学校, 沙井中学	23000-25000

6.4、调研照片

片区相关楼盘外景



万丰海岸城瀚府



富通*丽沙花都



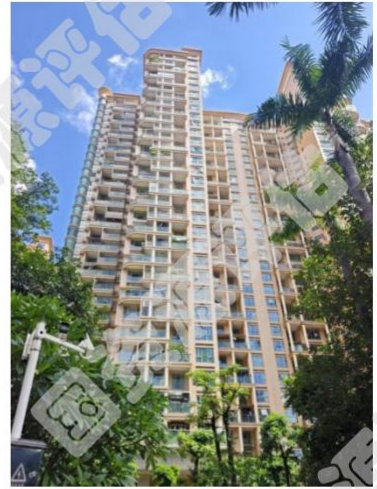
云海臻府



珑湾世界花园



拾悦里雅居



鸿荣源禧园



嘉富宝禧花园



清平华府



宝亨锦园

6.5、调研小结

沙井街道与新桥街道的二手住宅市场呈现“以价换量、分化明显”的特点。二手住宅建成跨度较大，新桥以 2020 年后次新大盘为主，沙井涵盖老旧小区、老城刚需盘与会展新城全新住宅。新桥地处沙井传统核心，坐拥万丰海岸城大型商圈与深圳外国语学校宝安优质学区资源，11 号线双地铁通达前海、南山，配套成熟完善；沙井分为老城、会展新城两大板块，会展片区纳入前海扩容范围，依托会展产业承接刚需，但教育资源偏弱，配套尚在持续兑现。市场交易活跃度新桥略微高于沙井，万丰海岸城、西荟城等学区次新小区成交周期短且快，沙井拾悦城、万科星城等依靠低总价刚需户型走量，老旧小区流通偏弱。整体二手商品住宅市场价普遍在 3.5 万元—4.0 万元/m²。

7.松岗、燕罗街道

7.1、街道简介

松岗街道位于宝安区西北部，东临光明区公明街道，南与沙井、新桥街道接壤，西北与东莞长安镇相邻，东北与燕罗街道相接，辖区面积 27.66 平方公里，下辖 13 个社区，常住人口约 40.78 万，是深圳的“西北门户”和深圳西部城市中心的重要组成部分，是深圳西部公路物流枢纽，获评“国家级生产服务型物流枢纽”，京东、深国际、跨越速运等重大项目相继落户，推动“制造+物流”产业融合，也是宝安区先进制造业的重要承载区。区域工业基础雄厚，街道工业发展迅速，拥有多个工业园区，形成了以新材料、半导体、新能源、高端装备等为代表的新一代产业集群，产业园区集中。依托广深科技创新走廊和轨道交通建设，持续推动产业升级和城市品质提升，综合竞争力不断增强。

燕罗街道位于宝安区西北部，东邻光明科学城，南接大空港，西靠滨海湾新区，北依松山湖科学城，深莞两市交界处，由原松岗街道部分区域设立，辖区面积 36.51 平方公里，下辖 5 个社区，街道总人数约 23.7 万人。连接两市三区，是穗莞入深的重要通道和广深科技创新走廊的重要节点，是“四城联动”的创新枢纽。燕罗街道是深圳市 20 个重点发展片区之一、深圳 20 大先进制造业园区之一，聚焦半导体与集成电路、智能网联汽车、智能终端、新能源、低空经济五大支柱产业，形成了“一核两翼”的产业空间结构。是深圳北部重要的先进制造业发展区域，街道重点发展智能制造、新材料、电子信息等战略性新兴产业，依托深莞协同发展和城市更新，不断完善基础设施和公共服务，区域发展潜力持续释放。

7.2、调查分布图



7.3、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	联投东方世家花园	松岗街道东方大道 61 号	由 3 栋高层住宅组成	79-127 m² 2-4 房	2023 年	松岗第一小学，松岗中学	29000-32000
2	宝利豪庭	松岗街道楼岗路	由 14 栋小高层及高层住宅组成	75-139 m² 2-3 房	2004 年	松岗第一小学，松岗中学	22000-24000
3	璟荟名庭	松岗街道楼岗大道 50 号	由 6 栋高层住宅组成	66-116 m² 2-4 房	2024 年	松岗第二小学，松岗中学	27000-29000
4	松风明月花园	松岗街道松河北路 168 号	由 7 栋高层住宅组成	73-95 m² 2-3 房	2023 年	松岗第一小学，松岗中学	32000-35000
5	翡翠阳光名苑	松岗街道	由 4 栋高层住宅组成	74-99 m² 2-4 房	2020 年	松岗第二小学，松岗中学	28000-30000
6	宏发君域花园	松岗街道	由 7 栋高层住宅组成	81-143 m² 2-3 房	2023 年	松岗实验学校（小学部），松岗中学	27000-30000
7	中海西岸华府	松岗街道沙江路	分为南区、北区开发，由 22 栋小高层及高层住宅组成	74-129 m² 3-4 房	2008 年	松岗实验学校（小学部），松岗中学	26000-28000
8	深铁璟城	松岗街道松福大道 3021 号	由 17 栋小高层住宅及 6 栋洋房组成	77-105 m² 2-4 房	2024 年	沙溪小学，松岗中学	34000-37000

7.4、调研照片

片区相关楼盘外景



联投东方世家花园



璟荟名庭



松风明月花园



宏发君域花园



中海西岸华府



深铁璟城

7.5、调研小结

松岗、燕罗街道二手住宅市场以高层电梯刚需产品为主，市场均依托北部产业人口支撑，但板块分化显著。松岗街道因地铁交汇、产业支撑及部分次新房带动，二手市场相对活跃，松岗的交易活跃度显著高于燕罗，如深铁璟城、联投东方世家等次新地铁刚需盘市场走量稳定，而燕罗街道因开发程度较低、二手房源少，市场相对冷清，老旧房源流通近乎停滞。楼龄较大的小区二手住宅市场价在 2.3 万—2.6 万元/ m^2 ，部分楼龄较新、地段较好的次新房住宅市场价在 3.3 万—3.6 万元/ m^2 。

三、市场调研总结

宝安区在深圳全市二手住宅市场格局中属于第二梯队核心大区，成交量稳居全市前列，兼具刚需与改善置换双重属性，是承接南山、福田外溢自住需求的核心板块，宝安区二手住宅市场整体呈现“整体趋稳、区内分化、刚需主导”的格局。均价低于南山、福田，但轨道通勤、政策规划、产品丰富度显著优于罗湖、龙岗等区域。受前海规划及产业利好支撑，宝安整体价格韧性较好，通勤与配套成熟度优势突出，但区内各片区因距离核心区远近不同，呈现“核心区坚挺、远郊补跌”的显著分化特征。

宝安区下辖 10 个街道，各街道因产业基础、地理位置、配套成熟度及距离前海的远近不同，二手住宅市场呈现明显的分化特征，整体形成由南至北价格逐渐递减、配套成熟度梯度下滑、学区资源集中南部核心的二手住宅市场格局。从市场成熟度来看，新安属于宝安核心区，是区内二手住宅市场的第一梯队，价格稳居全区首位，挂牌量和成交量均居全区前列，部分在核心地段及教育资源的加持下均价基本在 8.5 万元/m² 以上，豪宅定位小区价格则更高，保值性与抗跌性极强，是宝安的“价格天花板”，部分优质次新房价格坚挺；西乡属于宝安老城区，配套成熟，二手房交易活跃，流动性强，部分临近地铁和商圈的楼盘价格相对坚挺，二手住宅市场价在 6.5 万—7.5 万元/m²，价格水平较高，老城区部分老旧住宅市场价在 4.5 万—5.0 万元/m²，价格有所回落；航城、福海、福永依托空港新城和国际会展中心建设，近年来住宅品质不断提升，市场成长性较强，优质次新盘二手住宅市场均价在 4.0 万元—4.5 万元/m²，市场相对平稳，部分临空板块因规划利好有一定潜力，但整体去化速度一般；石岩、沙井、新桥受产业和轨道交通带动，形成较为稳定的刚需及改善型市场，市场均价在 3.5 万—4.0 万元/m²，“以价换量”特征显著，部分优质次新房，如万丰海岸城系列因学区或楼龄优势相对抗跌；松岗、燕罗则以产业人口和本地改善需求为主，有一定成交，但整体价格下行，二手住宅市场相对较低，均价在 3.3 万—3.6 万元/m²，是宝安区的价格洼地。

总体而言，宝安区二手住宅市场具有较强的产业支撑、人口导入和交通优势，市场需求基础扎实，随着前海扩容、深圳国际会展中心持续运营、宝安国际机场能级提升以及轨道交通网络不断完善，宝安区二手住宅市场预计仍将保持较好的活跃度，市

场运行更加理性，价格走势以稳为主；不同街道将根据区位条件、产业发展和城市更新进程，将呈现总量稳中有升、结构持续优化、区域差异化的发展趋势。