



西麗打造科創地標 中高端住宅需求勁

科教城人才聚居 均價11萬續看升

在內地的科創地標中，不得不提「北有中關村，南有南山區」。一度被外界形容為南山區遺忘角落的西麗片區，將建成一座具有世界影響力的科教城——西麗湖國際科教城。隨著集聚科教人才，對於中高端住宅的需求也環繞在西麗湖國際科教城周邊。貝殼德祐地產的置業經理徐廣平受訪時表示，西麗湖國際科教城周邊的房子很好租，幾乎出來一套就租掉一套。周邊居住氛圍純粹，居民多是品質中上的高級知識分子，重視孩子教育。

大公報記者 毛麗娟

從全球科技創新創業高地看，美國硅谷、英國東倫敦、北京中關村在內的，都有聞名世界的科教城。在深圳市、南山區兩級政府的大力推動和部署下，南山西麗湖科教城已成為科技部支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的重要舉措，深圳市推進粵港澳大灣區和先行示範區建設的重大戰略平台。

特色產業集群崛起

據《南山區推進西麗湖國際科教城建設三年行動方案（2020-2022年）》，未來片區還將重點培育一批鯤龍生態鏈企業、ARM生態企業和產教融合型企業；打造人工智能、生物醫藥、數字經濟、創意文化等特色產業集群；推動灣區人才鏈、創新鏈和產業鏈協同發展，打造灣區創新型經濟增長極。

徐廣平指出，西麗片區以前被一座塘朗山而隔開南山中心區，當時還沒有地鐵7號線、5號線到達深圳其他片區，交通不方便，被外界形容是個被南山區遺忘的角落，近幾年隨着塘朗山隧道開通、地鐵線路開通，西麗到福田中心區、南山中心區只需半小時，加上各種利好落地，所以受到市場關注。西麗湖國際科教城附近科研人員多，教職工多，這些群體不希望住在離學校太遠之地，喜歡住在只需搭地鐵一兩站距離內或者是步行15分鐘可到

的距離內。如果港人置業西麗，可以選擇地鐵站周邊樓盤。

目前，西麗湖國際科教城範圍內有南方科大、深圳大學、鵬程實驗室，以及西麗大學城的北京大學、清華大學、哈爾濱工業大學等科教機構，這些科教機構的教師、員工有數千人，他們大多數居住在地鐵7號線西麗站、西麗湖站及5號線塘朗站周邊。

將建綜合交通樞紐

徐廣平表示，西麗湖地鐵站旁邊的西湖林語、桑泰丹華、德意名居等小區都是比較受周邊購房者、租房者歡迎的小區，成交價幾乎都是在每平米11萬元（人民幣，下同）左右，不過，由於目前深圳二手房價格仍在高位，置業者觀望的比較多，所以真正成交的房子數量還是比較少的。

西麗片區一位地產中介置業經理受訪時透露，西麗片區未來發展潛力很大，2025年片區將建成國際性綜合交通樞紐——西麗綜合交通樞紐，規劃13個站點25條線路，超過深圳北站11台20線，將引入贛深客專、深茂鐵路、深汕鐵路、深珠城際4條高鐵路，深惠城際、深莞增城際2條珠三角城際鐵路、地鐵13號線（在建）以及規劃中的多條城市軌道，可以串聯起西麗湖國際科教城、留仙洞總部基地、高新園、後海總部基地等重點片區。



▲西湖林語外觀。

大公報記者毛麗娟攝



▲西麗湖畔的建築群。大公報記者毛麗娟攝

西湖林語緊靠大學城 受家庭客歡迎

人文社區

西湖林語位於深圳市南山區西麗大學城旁，北面近看深圳動物園和西麗水庫美景，東面緊靠深圳大學城、清華大學校區，居住環境優雅，一條馬路之隔就是深圳動物園，受到有孩家庭的歡迎。

西湖林語共有6棟高層住宅，圍合而不封閉，整個校區建築高低錯落，首層設架空層和4000平米的社區風情配套商業。戶型規劃為2房2廳至4房2廳，面積為66平米到170平米不等，主打戶型有79平米的2房、110平米的3房，以及135平米的

複式3房，至於最大戶型是170平米的複式4房。

西湖林語建築外立面古典與現代相結合，色彩清新優雅，每棟建築因色彩的細微變化而使整體內涵更加豐富，增強了小區住宅的識別性。輕快簡潔的立面線條、寬銀幕觀景窗、通透的護欄陽台、古典的坡屋頂構成具文化韻味的建築氣質。

小區自帶游泳池、花園配有兒童遊樂區域、老人休息區；樓下自帶商業街，步行8分鐘可到益田假日廣場，1.5公里外是南科大附屬醫院。小區出北門50米就是西麗湖地鐵口，西門100米有公車站，開車2分鐘可到留仙大道。

西湖林語租客黃小姐在小區內租住一套80平米的2房2廳，每月租金8300元（人民幣，下同）。她說，「希望二手房價能夠繼續下調一些，時機合適再購置，這個小區有很多高級知識分子、歸國博士、科研人才多，這樣的小區文化氛圍還是很好的。」目前，政府對西湖林語小區給出的參考指導價是每平米8.37萬元，但實際上業主報價在每平米11萬元左右。

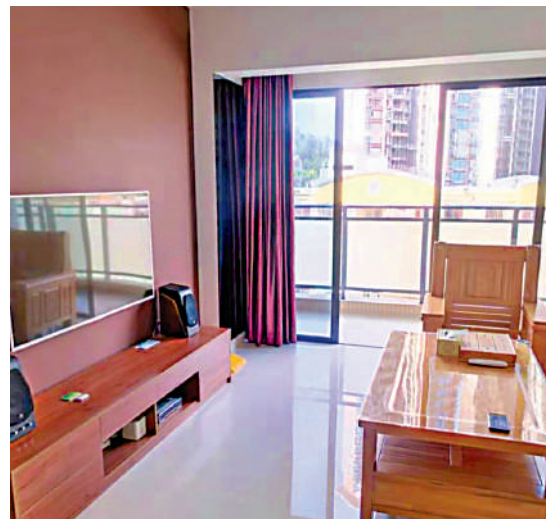
西湖林語 (單位:人民幣)	
樓盤	西湖林語
物業類型	公寓住宅
開發商	深圳市華南觀賞生物開發
總戶數	618戶
竣工時間	2006年
容積率	2.8倍
物業公司	深圳市中地物業管理
物業費	每平米每月2.9元
停車位	600個
綠化率	24%
周邊學校	南二外平山小學

大公報記者毛麗娟製表



▲西湖林語73平米2房2廳戶型圖。

▲德意名居的客廳。大公報記者毛麗娟攝



德意名居 (單位:人民幣)	
樓盤	德意名居
物業類型	普通住宅
開發商	深圳市合成隆實業開發
竣工日期	2007年至2010年
容積率	2.9倍
綠化率	30%
物業公司	深圳市德業基物業管理
物業費	每平米每月3.08元
停車位	101個
車位費	每月250元

大公報記者毛麗娟製表

德意名居啱上車 入場費310萬

配套完善

如果港人若是資金較少，可考慮小戶型居多的樓盤德意名居。小區距離地鐵7號線西麗湖站不到600米，周邊分布有豐富的幼教資源、醫療資源、休閒資源。

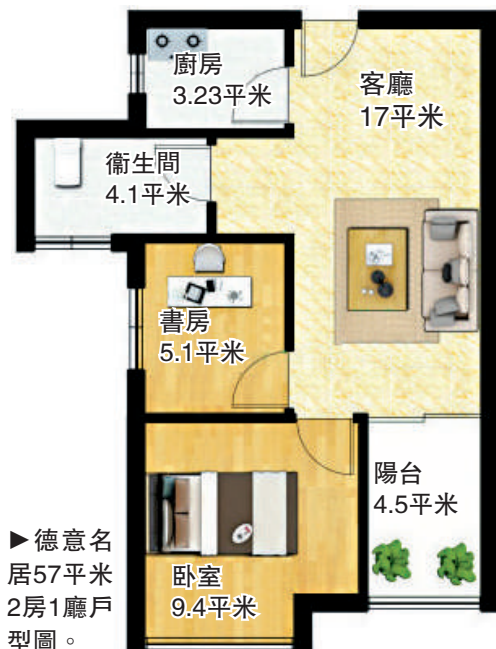
德意名居分為兩期，一期建成於2007年，二期建成於2010年。項目用地面積為2.33萬平米，總建築面積6.52萬平米，住宅面積5.62萬平米，共由8棟18層的塔樓組成，1樓為商業，2樓至5樓以30至40平米的公寓為主，6樓以上則以大戶型為主。

戶型有1房、1房1廳、2房1廳、2房2廳、3房2廳、4房2廳，均為方正戶型。最小的戶型面積為31平米，售價大概在310萬元（人民幣，下同）左右，首付三成的話是93萬元，月租金在4000元左右。

該小區業主劉先生告訴記者，小區處在西麗水庫壩下，空氣好，風景優美；交通便捷，購物方便，適合居住。

周邊小學資源豐富，有平山小學、西麗小學、南山區文理實驗學校、南方科大第一實驗小學；綠化方面，分布有麗山文體公

園、平山公園、九祥嶺濕地公園、湖濱公園；醫療資源有南方科技大學醫院、深圳大學總醫院。目前政府參考價是每平米8.38萬元，但是業主實際報價約在每平米10萬元。



▲德意名居57平米2房1廳戶型圖。

人文氛圍濃 歸國博士選桑泰丹華

戶戶朝南

港人置業西麗如果看重自然景觀和人文環境，可以選擇桑泰丹華。該小區在大沙河創新走廊的旁邊，位於麗山路與平山一路交匯處東北側，緊鄰大學城哈工大校區，視野開闊，可看大學城校園和塘朗山景觀。

小區共14棟，分為一、二、三、四期，其中二、三、四期的平台花園可互相連通，裙樓商業配套較豐富，戶型結構方正，實用率較高。戶戶朝南，南北通透，贈送入戶花園和實用露台。戶型面積有81至134平米的平層、137至170平米的複式戶。2梯4戶的梯戶比使整個社區的規劃更為人性化和舒適。

小區內安靜，空氣好，自帶兒童娛樂場、兒童嬉水池等。樓下就是大沙河創新走廊，綠道長達數公里，宜散步及跑步。小區出行方便，離地鐵5號線大學城站比較近。

小區周邊人文環境好，周邊5公里內環繞有大學城、深圳職業技術學院（西麗湖校區）、中科院深圳先進技術研究院、深圳大學麗湖校區、南開大學深圳小區、深圳實驗學校（高中部）、深圳第二圖書館——科技圖書

館等，使項目煥發出濃烈的人文氣質。小區周邊是西麗水庫、深圳動物園、西麗湖度假村、西麗高爾夫俱樂部、西麗療養院、國賓接待基地麒麟山莊等組成的800萬平米的生態磁場，景觀賞心悅目。

記者在桑泰丹華附近採訪時與一位小區業主聊天，該業主是歸國博士，在小區置業的主要原因還是覺得周邊人文環境好，居民素質比較高，孩子的成長環境不錯。目前，桑泰丹華的政府參考價是每平米8.5萬元（人民幣，下同），業主實際報價則在每平米11萬元。

桑泰丹華 (單位:人民幣)

樓盤	桑泰丹華
物業類型	普通住宅
開發商	深圳市桑泰房地產開發
竣工日期	2008年8月
容積率	2.8倍
綠化率	38%
物業公司	厚德物業
停車位	室內443位，室外100位
車位費	每月250元

大公報記者毛麗娟製表



▲桑泰丹華82平米3房2廳戶型圖。

▲桑泰丹華的客廳。大公報記者毛麗娟攝

