



西麗高鐵站比肩深圳北 晉新宜居片區 港人置業擇新盤為先 二手樓價高費雜慎買

作為深圳打造國際性交通樞紐的一部分，西麗高鐵新城樞紐、機場東樞紐、光明城樞紐等站城一體化的角色尤為重要。其中，計劃在今年內動工、2025年竣工的西麗高鐵新城樞紐，業內人士分析，西麗高鐵站建成後，人流、物流、貨流更加通達，預計周邊將吸引來一大波置業人口，成為新的宜居片區。貝殼地產置業經理汪曉峰指出，由於區內二手樓價已高，且首付多、稅費雜，性價比不大。建議有意置業的港人考慮選擇新房。

大公報記者 毛麗娟

西麗高新城樞紐按照「站城一體、上蓋開發、換乘便捷、高度融合」的原則開展設計和建設工作。規劃13個站台、25條線路、引入贛深客專、深茂鐵路、深汕鐵路、深珠高鐵路、引入深惠城際、深莞增城際鐵路，以及深圳鐵13、15、27、29號線，實現國鐵、城際與城市軌道交通便捷換乘，聯通粵港澳大灣區、輻射珠三角地區。

西麗樞紐站勢聚人氣

依託該樞紐打造的西麗高新城，佔地189公頃（含道路），未來新城開發規模預計約為360萬平方米。在西麗站及相關工程客流密度方面，至2035年，料人流密度每年可達到2250萬人次，遠期至2045年規劃為每年3050萬人次。

汪曉峰介紹，由西麗樞紐站出發，市民幾乎可通達整個大灣區，既可以坐13號線到深圳灣口岸，往來香港，又可以坐火車到廣州、東莞、珠海、汕頭、惠州等城市，屆時可謂人如潮湧，貨如輪轉，呈現比深圳北站還要繁忙的景象。在汪曉峰看來，西麗樞紐站建成後，將吸引更多人群到片區周邊置業，周邊的基礎設施、城市風貌、服務配套都會再上一個新台階。

深圳對西麗高新城樞紐的重視令到住宅市場聞風而動。二手房方面，據附近中介介紹，目前周邊次新盤一般單價報價都是每平米11萬至12萬元（人民幣，下同），好一點的樓盤單價報價甚至能達到每平米14萬元，已經難尋每平米10萬元以下的房子了。

老小區業主惜售 二手盤源少

而很多老小區的業主都很惜售，要麼等拆遷，要麼還在等升值。以一個比較老的樓梯房小區石鼓花園為例，目前的單價起碼7、8萬元，而且極少有房源放出。

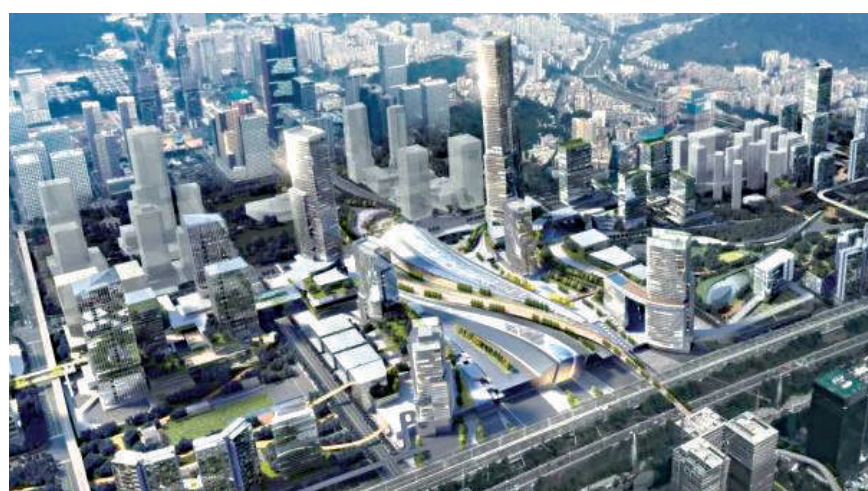
周邊2017年建成的次新盤萬科雲城是公寓性質的商品房，距離地鐵5號線留仙洞站大概700米，業主報價是每平米7.2萬元左右，一套2房2廳、建築面積67平方米的房子售價是485萬元左右，首套房的話，首付三成即140多萬元可以拿下。



部分新盤推介

樓盤	玖裕茗院	匯城茗院	漢園茗院
戶數	821	380	1588
戶型面積	30、57、58平米； 99平米	首批推 112至195平米	108至169平米； 119至185平米
入市時間	待定	料今年年底	待定

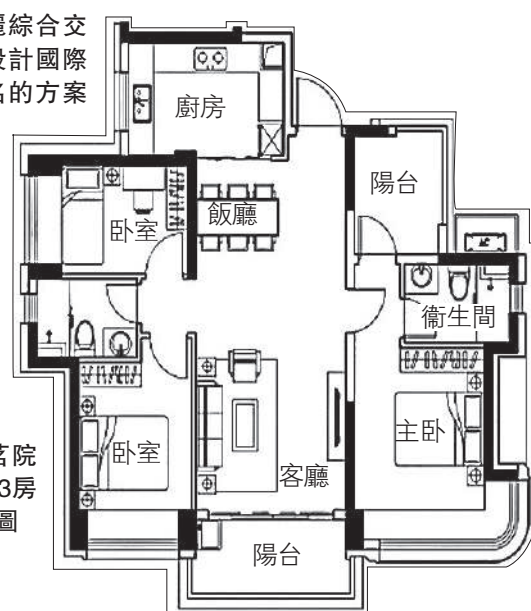
大公報記者毛麗娟製表



▲圖為深圳市西麗綜合交通樞紐地區城市設計國際競賽上獲得第一名的方案效果圖。

▲匯城茗院的建築工程接近完工。

▲匯城茗院112平米3房2廳戶型圖



主打小户型 玖裕茗院上車成本低

新盤介紹

港人如果對居住品質要求較高，又想以合適的價格上車西麗高鐵路片區，則可以關注周邊不久將開盤的玖裕茗院、匯城茗院、漢園茗院（樓盤位於5號線長嶺地地鐵站附近）三個新盤。當中玖裕茗院有30平米左右的小戶型，上車成本最低。

位於留新南路南側，創科路西側的玖裕茗院，由3棟超高层塔樓組成，共821戶，其中671套為建面約30、57、58平米的小戶型，層高達3.9米；還有150套建面

約99平米戶型，層高3.3米。地鐵交通鄰近13號線石鼓站（在建）。項目周邊環境較好，與20公頃的西麗生態公園僅一路之隔，裏面有荔枝林、休閒活動區、登山步道、景觀橋、玻璃觀景平台等，相當於自帶了一大片花園。加上旁邊的打石一路上車流很少，建成後居住環境相對安靜。

匯城茗院料年底入市

由同一開發商開發的還有匯城茗院和漢園茗院。匯城茗院由4棟高層住宅+28套低層建築組成，共380戶，是西麗湖科

教城具有豪宅潛質的地鐵盤。樓盤臨近西麗大學城，樓盤周邊從事教研、科技工作的高分子多，片區中青年群體學歷高，圈層重視教育，適合有孩家庭在周邊置業。至於漢園茗院，有A區、B區兩個地塊，一共有1588套房源，其中A區有5棟超高層，為建面約108至169平米戶型；B區有3棟超高層，主要為建面約119至185平米戶型。

據悉，匯城茗院首批推出的戶型約112至195平米，預計年底入市；玖裕茗院與漢園茗院的入市時間均為待定。

創智雲城

開發商	深圳市特區建設發展集團
住宅性質	公寓
容積率	7.77
棟數	5棟
戶數	3342戶
管理費	每平米每月4.6元人民幣
車位	2073個

大公報記者毛麗娟製表



▲創智雲城公寓77平米2房2廳戶型圖。



新興產業帶挈 創智雲城資源聚集

靚盤推薦

隨着粵港澳大灣區發展規劃綱要出台，深圳作為灣區國家創新型城市和核心引擎的地位日漸凸顯。南山深圳灣超級總部基地、深圳灣高層總部基地、後海總部基地、留仙洞總部基地的合力發展，形成了灣區總部經濟帶，片區房價也是一路攀升，處於高位。在留仙洞戰略性新興產業總部基地，位於留仙大道、創科路交匯處的創智雲城正在發售，項目每套總價介乎264萬元（人民幣，下同）至904萬元。

創智雲城7月獲批預售。據介紹，本次備案的商務公寓1291套，位於3棟。商務公寓戶型建面約37至109平米，平均價約每平米7.66萬元，單價區間在6.93萬至8.34萬元。

創智雲城緊鄰地鐵5號線，13號線（在建）換乘站留仙洞站以及13號線（在建）石

鼓站，另外有7號線、15號線（已規劃）、27號線（已規劃）、29號線（已規劃）等6線地鐵縱橫環繞。屆時2站即可抵達未來核心交通樞紐——西麗高鐵路站。

創智雲城總投資240億元，分3期開發，集超高层辦公、SOHO辦公、BLOCK辦公以及人才公寓、活力商業等多元業態。其中二期項目建築面積約70萬平米，包括5棟公寓，2棟研發辦公樓，3棟BLOCK辦公樓，1棟SOHO辦公樓以及約4.6萬平米配套商業。

項目周邊目前已匯聚了南方科技大學、深圳大學、清華大學深圳研究生院、北京大學深圳研究生院、中科院等18所頂尖高校，項目約3公里內有深圳實驗學校（高中部）、深圳第二高級中學、西麗二中、留仙學校、深中南山創新學校、寶安中學等優質教育資源聚集。

配套完善 桑泰丹華單價料9萬

交通便利

西麗高鐵路周邊值得關注的打新樓盤還有桑泰丹華公館，雖然樓盤的展示中心尚未開放，但總體而言，該樓盤是剛需布局西麗高鐵路片區的好機會。據傳戶型多以小戶型為主，有56平米的一房和100平米的三房，具體戶型有待開發商的公布。而售價則可參考周邊二手房價，距離該項目比較近的二手房有天悅灣花園，政府指導價是每平米9.32萬元（人民幣，下同）；雅麗閣政府指導價是每平米5.9萬元左右。業界人士預計桑泰丹華公館的單價將會在每平米9萬元左右。

桑泰丹華公館地處南山區西麗留仙洞總部基地，位於打石一路和創科路交匯處，由桑泰集團開發，在玖裕名苑和西麗生態公園的旁邊。桑泰丹華公館的房屋

產權是70年住宅。項目東側緊鄰深中南山創新學校，西側緊鄰在建中的西麗生態公園，周邊教育、交通、商業、休閒等配套較為完善。

交通方面，所在片區也是南山區西麗留仙洞總部基地，有多條地鐵線路，途經片區，已經建成的線路有5號線，還有2條線路正在建設當中。此外，項目距離西麗高鐵路直線距離僅僅1000米。

商業配套方面，項目距離雲城萬科里購物中心約800米，雲城萬科里位於百萬綜合體萬科雲城內，於2019年5月25日開業，建築面積約8萬平米，日常基本生活需求可以得到滿足。此外，項目1.5公里範圍內還有悅方廣場，3公里內有天虹商場、中洲購物中心。

學校方面，桑泰丹華公館周



▲建築中的桑泰丹華公館。

邊環繞深中南山創新學校學區和深圳市第二高級中學。

醫療設施也較為齊全，距離項目比較近的醫院有南方科技大學醫院和深圳市寶安區中醫院。

不過，桑泰丹華公館的缺點是距離南光高速比較近，可能會有些吵。

桑泰丹華公館

開發商	深圳桑泰集團
容積率	5.51
棟數	8棟住宅和1棟幼兒園
住宅層高	46層
戶數	3019戶
車位	2000個

大公報記者毛麗娟製表

▲丹華公館西側緊鄰在建中的西麗生態公園，周邊教育、交通、商業、休閒等配套較為完善。



▲丹華公館距雲城萬科里購物中心約800米。