

# 深圳西麗建高鐵站 樓價具升值潛力

## 打造城市交通樞紐 半小時直達西九龍

原為深圳南山區樓價「窪地」的西麗片區，因近年規劃西麗高鐵新城、留仙洞總部基地、西麗湖國際科教城三張「王牌」，當地樓盤成為粵港澳灣區居民置業新貴。「未來從西麗高鐵站出發，最多半小時抵達香港西九龍，大灣區四通八達的高鐵網絡拓寬了買家的置業半徑。」樂有家置業經理劉先生表示，香港與深圳通關後，兩地市民及商務人員正常往來，在西麗片區科企上班或創業的港人也恢復了在內地工作和生活，看房需求復甦。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

從深圳灣片區向北約10公里，是南山區此前比較「沉寂」的西麗片區。作為未來深圳最重要的對外交通門戶和城市交通轉換點，西麗片區面貌正在改變。其中，位於南山區科技創新軸的重要連接點西麗綜合交通樞紐（高鐵站）已於去年動工，根據規劃，該站是深圳國家鐵路客運「三主四輔」的主樞紐之一，未來將引入贛深客專、深茂鐵路、深汕鐵路、深南高鐵4條高鐵，深惠城際、深莞城際2條城際和軌道13、15、27、29號線4條城市軌道，與其他城市公共配套設施、城市道路、慢行系統一同構築城市空間。

為實現樞紐交通功能，西麗綜合交通樞紐還配設公交總站、出租車場和社會車停車場。

### 留仙洞總部基地匯聚新興產業

同時，為打通南北向交通聯繫、連通南山區科苑北路和同發路，未來還將建成科苑路隧



◀位於南山區的西麗高鐵站已於去年動工，將規劃為城市綜合交通樞紐。



◀留仙洞總部基地吸引不少科企進駐，有望成為深圳新的「造富」片區。

道，大大縮短科企人員從南山區科技園到西麗片區的通行時間。

在2020年購入西麗片區遠洋天著一期的業主孟先生表示，自己在南山科技園上班，以往從科技園出發，沒有直達西麗的地鐵，未來西麗綜合交通樞紐建成後，「碼農」們往返兩地工作、生活的時間可能會縮短至一小時以內。

西麗片區還有其他「王牌」，其中留仙洞總部基地定位為「中國硅谷」，為深圳六大總部基地之一，被認為是南山科技園之後的下一個戰略性新興產業集聚地，有望成為深圳新的「造富」片區。

### 科教城雲集頂尖高校與實驗室

另外，西麗湖國際科教城定位為大灣區創新「智核」，已集聚7所高校、9家諾獎實驗室，布局了鵬城實驗室，擁有國家和省市各類創新載體519家，以及中國科學院深圳先進技

術研究院、國家超算深圳中心等高層次創新平台。在科教城和總部基地的組合下，西麗已形成較為完善的「基礎研究+技術攻關+成果產業化+科技金融+人才支撐」產業創新鏈條。

此外，南方科技大學、深圳大學、南山區第二外國語學校等優質學校都在西麗辦學。高學歷家長、優質學生源、分校相結合，西麗的教育資源逐步提升。

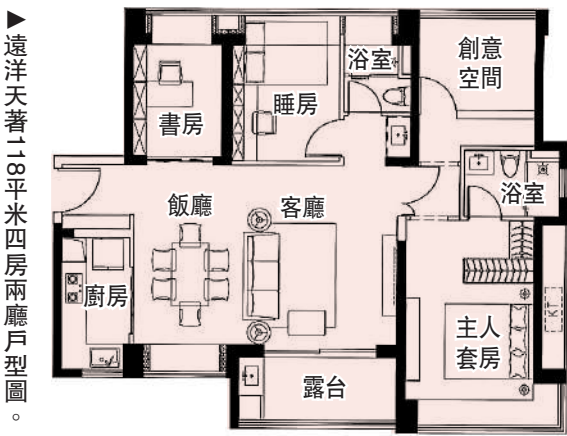
西麗片區貝殼找房置業經理張先生介紹，西麗生態環境佳，擁有羊台山、塘朗山、鐵崗水庫、西麗水庫、長嶺陂水庫、環西麗湖、大沙河等生態資源，而商業、教育各項配套正在補齊，愈來愈有人氣。以前，住在西麗的居民想逛街吃飯，只能去世界之窗的益田假日廣場、後海的海岸城、福田的車公廟等，現在西麗也有很多選擇，萬科里、益田假日里、方大城、塘朗城、悅方廣場、寶能環球匯等都是大型購物中心。



## 遠洋天著推308伙現樓 入場費970萬



▲遠洋天著外立面採用類玻璃幕牆加高級色調鋁板，顯得高端大氣。



▶遠洋天著106平方米四房兩廳戶型圖。

**即買即住** 3年前開售錄得即日售罄的遠洋天著，即將推出308伙現樓單位，入場費料900萬元（人民幣，下同）（約970萬港元），面積由106至121平米，其中106平米三房戶型可改為四房。由於該盤交樓質素具口碑，吸引不少置業者關注。

遠洋天著位於南山區西麗的大學城片區，距離哈爾濱工業大學深圳校區、清華大學深圳國際研究生院不到1公里，與留仙洞總部基地相距約2公里。屋苑由7幢分層住宅和4幢疊墅組成，分為東西兩區，外立面採用類玻璃幕牆加高級色調鋁板的設計，顯得高端大氣。項目先後在2020年9月和10月開盤均告售罄，其後推出的疊墅也很快沽清。

遠洋天著	
地址	南山區麗山路和留仙大道交匯處西北側
發展商	深圳市眾冠股份
佔地面積	3.9萬平米
建築面積	24.4萬平米
單位量	1542伙
熱門戶型	106平米：三房兩廳 112平米：四房兩廳 118平米：四房兩廳

遠洋天著此次推售單位面積分別為106、118、121平米，三房兩廳至四房兩廳間隔。這批單位是深圳眾冠股份的自持房源，屬於回遷代售單位，跟之前對外銷售的商品房的品質基本一致。項目售價可按新房備案價貸款，每平方米均價約8.38萬元，入場費約900萬元。據悉，這個價格和周邊新盤相若，甚至比附近的匯城茗院、金眾麒麟公館還要略低。金眾麒麟公館2019年開盤價為每平米8.85萬元，匯城茗院備案每平米均價約8.47萬元。

### 自設商場幼兒園

商業配套方面，遠洋天著一期有益田假日里購物中心，面積5萬平米，面積雖不算很大，但已能滿足日常購物、休閒所需，一個地鐵站之隔還有西麗天虹商場和寶能環球匯等大型商場。教育配套方面，項目自帶9班幼兒園，預計今年秋季學期招生，項目還緊鄰計劃於今年9月應用的南山區第二外國語學校（集團）平山學校，是一所54班的九年一貫制學校。此外，樓盤西面緊鄰大沙河生態長廊，是散步及練跑的好去處；還能看到西麗湖、塘朗山的景觀。

不過，要注意的是，項目共有1542伙，但車位只有1340個，未能做到戶戶有車位。此外，樓盤周邊面貌有待改善，城中村、產業園較多，東側一路之隔是平山村。



▲總章翡翠公館目前正在施工階段（左圖），規劃為5幢高層住宅（上圖）。

**樓花項目** 鄰近大沙河生態長廊的總章翡翠公館，佔地1.3萬平米，總建築面積5.8萬平米，由5幢約百米的高層住宅和3層地下室組成，提供500個住宅單位，目前正在施工，尚未公布戶型圖和售價，預計明年開售。

總章翡翠公館位於大沙河東側，地皮西面緊鄰珠光北路，東面觸及塘朗山山麓，南面為規劃中的城市道路。樓盤周邊交通配套成熟，距離地鐵5號線和7號線交匯的西麗站約800米，交通便利，至於駕車人士可通過就近的沙河西路、留仙大道便捷連接周邊地區。教育配套方面，項目1公里範圍內有深圳市西麗小學、南山區福華學校、南山文理實驗學校等教育資源。

### 鄰近文體中心與生態長廊

項目設有1000平米的健康服務中心、1700平米的公交站場、9班幼兒園等。

另外，除大沙河生態長廊外，離項目南面不遠的大沙河文體中心綜合體已建成，聚集不同類型的娛樂活動室，包括健身、體育、娛樂、文化等設施，是一個多元化的新型文體中心，滿足不同年齡層次和不同人群的使用需求，以健康、綠色、文化相連，形成一個活躍、有趣的城市空間。

總章翡翠公館	
地址	南山區珠光北路和留仙大道交匯處南側
發展商	總章集團
佔地面積	1.3萬平米
建築面積	5.8萬平米
單位量	500伙
熱門戶型	未公布

## 金城陽光家園兩房佔92% 下季登場

**快將開售** 鼎勝金城陽光家園與總章翡翠公館僅一路之隔，樓盤示範單位現已開放，預計8月至9月取得預售證，最遲今年第四季登場，預估價每平米8萬至9萬元起。

項目佔地1萬平米，總建築面積5.2萬平米，由兩幢25層高住宅和一幢幼兒園組成，僅提供312伙，面積由87至130平米。其中，面積87至90平米的兩房兩廳單位，共提供288伙，佔整體92%；121及130平米的三房兩廳單位，僅提供24伙，佔比8%。

鼎勝金城陽光家園距離地鐵5號線西麗站及大學城站、7號線茶光站約900米左右，可與前海核心區、福田中心拓展區、深圳北站商務區等片區輕鬆直達。

### 背靠塘朗山 面朝大沙河

項目周邊教育配套方面，就近南山區第二外國語學校（集團）平山小學、深圳大學麗湖實驗學校初中部，向南約500米是九年一貫制南山文理實驗學校和正在建設的大沙河文體中

心。商業配套上，距離天虹商場西麗店約1公里左右，坐一個地鐵站即可到西麗366大街、悅方廣場、益田假日里購物中心。

周邊環境方面，項目背靠塘朗山，面朝大沙河，自然環境不錯。不過周邊有不少工業廠房，旁邊是明亮科技園。對於在南山區上班族來說，如果定價較為合理，該樓盤不失為新盤上車選擇之一。



▲鼎勝金城陽光家園周邊環境優美，背靠塘朗山，面朝大沙河。



◀鼎勝金城陽光家園87平米兩房兩廳戶型圖。

鼎勝金城陽光家園	
地址	南山區珠光北路東側
發展商	深圳市浩興投資
佔地面積	1萬平米
建築面積	5.2萬平米
單位量	312伙
熱門戶型	87平米：兩房兩廳 90平米：兩房兩廳 130平米：三房兩廳