

坐擁科創資源圈

大沙河樓價高企

匯聚新興產業總部

深圳科技人才追捧

灣區置業

大沙河創新走廊為深圳目前最強
產業聚集地之一，沿着南山區大沙河兩
岸規劃，串聯起深圳灣總部基地、后海總部基地、科技園、留仙洞總部
基地、西麗湖國際科教城等重要科創區域，形成超級總部集群。這一規
劃提升沙河片區的產業價值，吸引不少科技人才置業。

大沙河片區靠南山科技園附近的住宅，樓價普遍較高，每平米均價
8萬至10數萬元（人民幣，下同），是不少高收入人群的主要選擇。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

大沙河創新走廊全長約13.7公里，
集城市景觀、生態保護、水上文化於一
體，連通深圳灣濱海休閒帶和深圳人才
公園，沿線分為「學院之道」、「城市
森林」、「活力水岸」三個主題段落，
配套設施一應俱全，展現深圳的創新活
力與人文魅力。

近年這條創新走廊周邊的樓盤受到
置業者關注，附了生態環境佳之外，也
因為片區聚集大量優質科創和科教資
源，吸引不少關注科技、教育、孩童成
長環境的高收入群體在此置業。

建設高鐵新城 發展添活力

大沙河片區布局有西麗湖國際科技
城，被定位為「粵港澳大灣區國際科技
創新中心」，致力成為對標國際的大學
之城、研究之城、智慧之城，為片區帶
來豐富的科教資源和高端人才。



寶珠花園每平米均價七萬
適合剛需客



▲寶珠花園101平米三房兩廳戶型圖。

寶珠花園	地址	深圳南山區珠光路249號
	發展商	深圳建設投資
	佔地面積	5萬平米
	建築面積	33萬平米
	單位	1169伙
	熱門戶型	74平米：兩房兩廳 101平米：三房兩廳 118平米：四房兩廳
	每平米均價	6.6萬元人民幣

名校雲集 教育資源豐富

寶珠花園靠近龍珠大道和西麗中學，交通便利，
南面距離地鐵7號線珠光站數百米，北面距離地鐵5號
線也不遠。教育方面，屋苑周邊名校雲集，包括深圳
第二高級中學、西麗中學、西麗二中、龍珠中學、珠
光小學和南山文理實驗學校等，提供豐富的教育資
源。其中，南山文理實驗學校是物業對口的學區，該
校師資實力雄厚，注重多元化培養，是南山區重點打
造的九年一貫制卓越品牌學校。

在醫療方面，屋苑附近有龍珠醫院和西麗醫院，
無論是日常的健康檢查還是緊急醫療，居民都能得到
完善的服務。

▲寶珠花園合共三期，由13幢物業組成，
以兩房及三房戶為主。

價格合理

寶珠花園位於南山區桃源街道，分
三期開發，共13幢物業，提供1169伙，
主打兩房及三房戶型，也有頂層複式供
買家選擇。樓價相對合理，每平米參考均價6.6萬元
人民幣（約7萬港元），適合剛需置業者。

業主江先生表示，在寶珠花園可以享受慢節奏的
生活，樓盤周邊雖然不如臨近科技園的片區繁華，品
質也未到高端豪宅，但勝在安靜閒適。屋苑設有園藝
花園、慢跑徑、游泳池、網球場、兒童樂園等設施，
為居民提供豐富的休閒娛樂選擇。此外，周邊有大沙
河公園、西麗體育公園等公園綠地，以及天虹商場、
華潤萬家等購物中心，滿足居民購物、餐飲和娛樂等
多元化需求。

另一方面，位於大沙河片區的留仙洞
戰略新興產業總部基地，是「粵港澳大
灣區科創核心腹地」，已有多家知名企
業進駐，包括大疆創新、優必選、樂普
醫療等，預計未來將有更多企業進駐，
形成強大的產業集聚效應。

此外，片區在建的西麗高鐵新城，
佔地1.68平方公里，將引入多條鐵路和
地鐵線路，成為綜合交通樞紐，將極大
提升沙河片區的交通便捷性和區域連通
性，為未來發展注入新的活力。

片區樓盤豐富 價位選擇多

樂有家大沙河片區置業經理熊偉告
訴記者，大沙河片區樓盤價位區間較
廣，由每平米幾萬到十幾萬。對於追求
高品質生活和高端居住環境的置業者，
建議選擇大沙河價值帶上的豪宅項目，
例如南山科技園附近的華潤城潤府、大



沖城市花園、中信海闊天空雅居，這些
豪宅不僅地理位置優越，而且配套豐
富，能滿足高端人士的需求；對於中端
買家來說，可以選擇品質較好、價格適
中的樓盤，比如西麗留仙洞片區、大學
城中心片區的住宅，周邊交通便利，生
活配套完善。

至於首次置業或預算有限的準買
家，熊偉建議，可以揀選價格相對較低
的樓盤，位於新開發區域或相對偏遠的
位置，比如南山智園片區、長嶺陂地鐵
站片區，隨著片區規劃的不斷完善，交
通基礎設施的改善，未來會有較大的升
值空間。



大公報製圖

海闊天空雅居近地鐵站

戶型多元化

間隔實用

中信海闊天空雅居位於南山
區科技園板塊，共提供652伙。
屋苑毗鄰地鐵2號線和13號線交
匯的科苑站，附近有城市主幹道，交通網絡
四通八達。此外，屋苑周邊自然環境優美，
遠離城市的喧囂，寧靜舒適。

十三年升值近5倍

在戶型設計上，中信海闊天空雅居考慮
不同家庭需要，提供多種戶型，包括77至79
平米兩房、115至131平米三房，以及144平
米四房等，間隔合理，採光通風良好。目前

中信海闊天空雅居	
地址	深圳南山區 科苑南路1093號
發展商	深圳大業房地產
佔地面積	1.9萬平米
建築面積	9.7萬平米
單位量	652伙
熱門戶型	77平米：兩房兩廳 115平米：三房兩廳 144平米：四房兩廳
每平米均價	11.5萬元人民幣



▲中信海闊天空雅居着重綠化，環境優美。

高端住宅

對於追求高端居住體驗的買家來
說，紅樹別院是一個值得期待的選項，
樓盤原名為英倫名苑四期，緊鄰科技園
華潤城中心，對外交通便利，距離地鐵1號線高新園
站僅數百米。小區周邊商業氛圍濃厚，與華潤萬象
天地為鄰，大型購物中心環繞，滿足住戶多元化的
消費需求。

紅樹別院於2014年開售，2015年入伙，共興建
4幢樓宇，提供251個單位，產權70年，是一個規模
適中、規劃合理的高端住宅。

每平米均價逾21萬

業主梁先生透露，紅樹別院主力戶型包括大複
式單位，坐北朝南，實用率高。這些戶型南北通
透，有大露台，三面採光，居住舒適。此外，屋苑
還有多款戶型，由一房至三房不等，滿足不同家庭

紅樹別院	
地址	深圳南山區沙河西路2015號
發展商	深圳友盛地產
佔地面積	1萬平米
建築面積	4.8萬平米
單位量	251伙
熱門戶型	31平米：一房一廳 73平米：三房兩廳 175平米：五房兩廳複式
每平米均價	16萬元人民幣（分層） 20萬元人民幣（複式）



▲紅樹別院為高端住宅，周邊商業氛圍濃厚。

每平米均價約11.5萬元（人民幣，下同）。
業主王女士向記者透露，在2012年買入
中信海闊天空雅居一個三房兩廳單位，回頭
看，當時剛好是深圳樓價的低位時期，每平
米均價僅2萬多元，一直自住至今。以最新均
價計，13年升值約4.8倍。她表示：「單位每
個房間都寬敞明亮，採光通風都特別好，而
且儲物空間的設計也挺合理，物品都能放得
井井有條。」

王女士介紹，屋苑的物業管理也很到
位，保安24小時巡邏，住得特別安心。綠化
也維護得特別好，到處都是綠油油，看着就

十分舒服。

中信海闊天空雅居配套完善，設有會
所、閱覽室、棋牌室等休閒設施。周邊商業
氛圍濃厚，大型購物中心、超市、餐飲店等
一應俱全。此外，周邊涵蓋從幼兒園到中小
學的優質教育資源，包括南山外國語學校（
集團）科苑小學、南山外國語學校（集團）
高新中學、南山
實驗教育集團白石洲
學校等，為孩子的教
育成長提供
有力保障。



▲中信海闊天空雅居115平米三房兩廳戶
型圖。

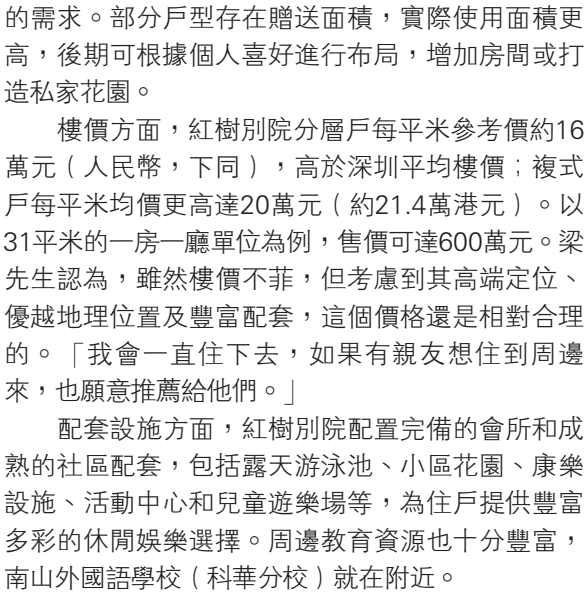
紅樹別院樓齡十年

主打大複式戶

的需求。部分戶型存在贈送面積，實際使用面積更
高，後期可根據個人喜好進行布局，增加房間或打
造私家花園。

樓價方面，紅樹別院分層戶每平米參考價約16
萬元（人民幣，下同），高於深圳平均樓價；複式
戶每平米均價更高達20萬元（約21.4萬港元）。以
31平米的一房一廳單位為例，售價可達600萬元。梁
先生認為，雖然樓價不菲，但考慮到其高端定位、
優越地理位置及豐富配套，這個價格還是相對合理
的。「我會一直住下去，如果有親友想住到周邊
來，也願意推薦給他們。」

配套設施方面，紅樹別院配置完備的會所和成
熟的社區配套，包括露天游泳池、小區花園、康樂
設施、活動中心和兒童遊樂場等，為住戶提供豐富
多彩的休閒娛樂選擇。周邊教育資源也十分豐富，
南山外國語學校（科華分校）就在附近。



▲紅樹別院175平五房兩廳複
式戶型圖。

業主讚配套佳
往南山科技園方便

居民心聲

大沙河
片區樓盤受
買家歡迎，
在2018年購入大沖城市
花園的江女士告訴記
者，自己在南山科技園
上班，一兩個地鐵站距
離就到上班地點，非常
方便。

江女士表示，在大
沙河片區置業的原因，
主要是周邊科創氛圍濃
厚、基礎教育所自帶的
小學資源非常不錯，能
夠從小培養孩子的創新
思維。

另外，不少業主看
中大沙河片區的自然資
源，居於桑泰丹華園的
業主劉先生表示，已在
該小區居住十年，屋苑
周邊生態環境優質，無
論是夜間散步還是周末
休閒、鍛煉身體，大沙
河生態走廊都是非常好
的去處。片區綠地資源
豐富，非常適合長者和
小孩遊玩。

大沙河
片區樓盤受
買家歡迎，
在2018年購入大沖城市
花園的江女士告訴記
者，自己在南山科技園
上班，一兩個地鐵站距
離就到上班地點，非常
方便。

江女士表示，在大
沙河片區置業的原因，
主要是周邊科創氛圍濃
厚、基礎教育所自帶的
小學資源非常不錯，能
夠從小培養孩子的創新
思維。

另外，不少業主看
中大沙河片區的自然資
源，居於桑泰丹華園的
業主劉先生表示，已在
該小區居住十年，屋苑
周邊生態環境優質，無
論是夜間散步還是周末
休閒、鍛煉身體，大沙
河生態走廊都是非常好
的去處。片區綠地資源
豐富，非常適合長者和
小孩遊玩。