

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的產業聚集地之一，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，除了生態環境佳之外，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教城，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。

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



▲大沙河創新走廊集合城市景觀、生態保護、水上文化三大元素。

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，隨着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。

南山區三盤位置



大公報製圖

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。



▲寶珠花園合共三期，由13幢物業組成，以兩房及三房戶為主。

寶珠花園每平米均價七萬 適合剛需客

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。

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。

| | |
|-------|---------------------------------------|
| 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 |

▲寶珠花園101平米三房兩廳戶型圖。



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

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。



▲中信海闊天空雅居着重綠化，環境優美。

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115平米三房兩廳戶型圖。

紅樹別院樓齡十年 主打大複式戶

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

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。



| | |
|-------|--|
| 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。

▲紅樹別院175平五房兩廳複式戶型圖。