

龍崗園山街道布局科創 樓市有支持

水晶之城20分鐘到羅湖口岸 兩房入場費205萬

灣區置業

深圳龍崗區園山街道作為龍崗區「東進戰略」的重要節點，近年依託區位優勢和產業政策支持，在經濟發展、科技創新及交通網絡建設方面取得顯著進展，逐步成為粵港澳大灣區產城

融合的示範區域，樓市受支持，吸引買家入市。地鐵14號線和3號線途經園山街道，拉近與福田CBD時空距離，20多分鐘到羅湖口岸。鄰近地鐵站的水晶之城，兩房單位入場費188萬元（人民幣，下同）（約205萬港元），性價比吸引。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



園山街道小檔案

總面積	46.69平方公里
總人口	28.85萬人
轄區	6個 (荷坳、銀荷、保安、大康、安良、西坑)
工業企業	3871家
規模以上工業企業	272家
國家高新技術企業	298家
專精特新企業	156家
森林面積	2472.8公頃
中小水庫	5座
公園	17個

資料來源：龍崗政府在線



▲水晶之城為低密度屋苑，共四期，綠化率四成。
▲水晶之城68平米兩房兩廳戶型圖。

園山街道所在的龍崗區積極布局智能網聯汽車產業，依託鄰近的坪山國家新能源產業基地，承接產業鏈上下游協作，重點發展汽車電子、視覺雷達系統等配套產業，推動區域產業協同發展。

園山街道積極推動跨境電商人才「本土化培養、本土化就業」，通過支持基地與本地企業合作，為產業升級注入新動能。該街道還通過實地調研與座談交流，精準對接企業發展需求，堅定企業發展信心，推動轉區經濟高質量發展。此外，園山街道推動文化科技融合發展，依託深澳國際文化科技園，打造創新項目展示與交易平台，促進粵港澳大灣區產業協同發展。

鄰近大梧桐 發展露營經濟

另外，園山街道鄰近的大梧桐生態融合區，通過開通6條低空觀光航線，探索「生態+經濟」新模式，改造存量

工業區，發展高端民宿和露營經濟，為文旅產業提供聯動機遇。

值得一提的是，園山街道交通便利，地鐵14號線與3號線形成便捷的軌道交通網絡。通過14號線換乘，20多分鐘可到羅湖口岸，毋須換乘30分鐘直達福田CBD。

開拓低空經濟與智慧物流

園山街道需進一步借力「雙智」試點城市政策，推動車路協同設施全覆蓋，並探索低空經濟與智慧物流結合的場景。隨著深中通道通車和河套合作區深化深港科創融合，該區域有望成為大灣區「科技—產業—生態」協同發展的新高地。

樓盤方面，水晶之城佔地20.5萬平方米，總建築面積20.5萬平方米，共分4期發展，提供2280伙，綠化率35%至40%，是典型的低密度花園社區。屋

苑憑藉高綠化率、便捷交通及全齡教育配套，成為剛需家庭和養老群體的熱門選擇。

水晶之城面積68平米兩房戶，入場費僅188萬元，每平米均價約2.75萬元。而93至137平米三房至四房戶型，方正通透，雙露台設計，部分帶觀景窗台，適合二胎家庭，為改善居住家庭帶來機會。屋苑每平米均價介乎2.5萬至2.7萬元。

交通方面，水晶之城交通便利，距離地鐵3號線荷坳站僅50米，可快速換乘至福田、羅湖等中心區域。另外，屋苑配套有幼兒園（水晶城幼兒園）、小學（水晶城小學）、泳池、商業風情街等，生活便利。小區對面為樂城公園，周邊有梧桐山麓的自然景觀，部分戶型可遠眺山景。

值得注意的是，屋苑位於大運深港國際科教城和大運樞紐片區，未來將受

益於科教城與光明科學城、河套深港科技創新合作區等重大戰略平台的聯動發展。水晶之城以「低密花園社區+雙軌交通」為核心競爭力，尤其適合預算有限但追求居住舒適度的剛需家庭。

龍崗區四盤位置



大公報製圖

水晶之城

地址	深圳龍崗區龍崗大道7050號
發展商	淞江愛地實業
佔地面積	15.3萬平方米
建築面積	20.5萬平方米
單位量	2280伙
熱門戶型	68平米：兩房兩廳 83平米：三房兩廳 137平米：四房兩廳
每平米均價	2.5萬至2.7萬元人民幣

奧林華府分四期 打造低密度社區



▲奧林華府為低密度的中高端社區。

奧林華府

地址	深圳龍崗區如意路403號
發展商	華訊偉鴻房地產
佔地面積	6.1萬平方米
建築面積	23.8萬平方米
單位量	1617伙
熱門戶型	79平米：兩房兩廳 130平米：三房兩廳 150平米：四房兩廳
每平米均價	5.14萬至5.7萬元人民幣

奧林華府坐落龍崗區大運新城核心區，緊鄰大運體育中心與地鐵16號線龍城公園站，為低密度的中高端社區。屋苑分四期開發，集住宅、商業、教育於一體，共1617伙。單位每平米均價5.14萬至5.7萬元（人民幣，下同），較龍崗中心城商圈樓盤每平米均價3.7萬元高出逾五成，主要是得益於生態及學區價值。

奧林華府主力戶型面積73至230平米，間隔由兩房至五房，戶型兼顧功能性與舒適度。其中，73至85平米兩房戶，通過贈送面積可改造成三房，實用率達82%，總價400多萬元起。130至150平米戶型，南北通透，雙露台。200平米以上的大平層，採用橫廳布局，是稀缺的五房戶型。

屋苑綠化率達45%，

步行5分鐘可達龍城公園綠道，與余石嶺生態公園、奧林匹克體育公園形成「三園環繞」格局，居住環境在龍崗中心城片區尤為突出。

交通方面，項目距離地鐵16號線龍城公園站僅200米，快速換乘至大運樞紐；距離3號線愛聯站1.6公里，自駕10分鐘可快速進入水官高速，25分鐘直達福田。教育方面，屋苑與省重點深圳教苑中學僅一路之隔，1.5公里之內覆蓋龍崗外國語學校（小學初中部），3公里輻射福安學校、天成學校等，形成幼兒園至高中的全鏈條教育圈。

歐式商業街明年登場

不過，小區在商業配套方面存在短板，當前主要依賴基座商場及周邊小型超市，但規劃中的5000平米歐式商業街預計2026年營運，屆時將補齊這一短板。



▲奧林華府79平米兩房兩廳戶型圖。

陽光天健城

地址	深圳龍崗區沙園路76號
發展商	天健地產
佔地面積	7.7萬平方米
建築面積	23.5萬平方米
單位量	1576伙
熱門戶型	70平米：兩房兩廳 96平米：三房兩廳 145平米：四房兩廳
每平米均價	4.9萬至6萬元人民幣



▲陽光天健城分三期開發，共有22幢住宅樓。

靈活多變

陽光天健城位於龍崗中心城核心地段，是集住宅、商業於一體的綜合社區。項目分三期開發，總建築面積23.5萬平方米，共22幢住宅樓，提供1576伙。屋苑綠化率達40%，地下車庫配備1740個車位，地上還設有104個臨時車位，居住舒適且停車壓力小。

屋苑戶型設計靈活多樣，以「全生命周期戶型」為亮點，從35平米開放式到313平米複式戶型均有選擇。如62至70平米南向精裝兩房戶，總價門檻低，適合上車家庭；96平米起為三房或以上戶型，南北通透，部分戶型設入戶花園或雙露台，滿足多代同堂或高端改善需求。樓盤價格方面，每平米均價跨度較大，由4.9萬至6萬元人民幣。

交通方面，陽光天健城擁有立體交通網絡，位於地鐵16號線龍城公園站和大運中心站之間，距離地鐵3號線愛聯站約1.5公里，不過需要公交接駁。門口有公交站，多條線路直達福田、羅湖。屋苑緊鄰龍城沙園路，自駕15分鐘可覆蓋水官高速、鹽龍大道，通勤南山、福田較為便捷。

涵蓋名校網 教育無憂

教育資源豐富是樓盤的一大優勢，自帶幼兒園，小學可選省級名校龍崗外國語學校或文龍學校，初中涵蓋龍崗外國語初中部及福安學校，全年齡段教育無憂。生活配套也十分成熟，基座商場有華潤萬家，可滿足日常採購需求；大型購物可至周邊商業廣場；三甲醫院龍崗區中醫院為居民健康保駕護航。

陽光天健城提供逾千五伙 戶型多元化



▲陽光天健城70平米兩房兩廳戶型圖。

仁恒四季新園人車分流 綠化率40%

仁恒公園世紀為64萬平方米的大型住宅項目，共分四期開發，其中仁恒四季新園為第二期，佔地4萬平方米，建築面積22.6萬平方米，提供749伙，綠化率40%。

項目配備1388個停車位，單位與車位的比例為1:1.85，實行人車分流管理，地面還有104個臨時車位，有效緩解車位壓力。屋苑景觀由新加坡團隊設計，打造出「家門口的公園」，涵蓋水景、兒童遊樂區等，盡顯現代健康生活方式。

南向四房實用率82%

在戶型設計上，仁恒四季新園主推單位面積90至142平米，間隔由三房至四房。其中，110平米四房戶，南北通透，精裝修交付，南向採光佳，實用率高達82%；115至117平米的三房+一房戶型，四開間朝南，配備7.7米IMAX觀景露台，功能性與舒適度兼顧。價格方面，單位每平米均價4萬至4.7萬元人民幣。

屋苑交通與教育配套完善。軌道交通上，距離地鐵3號線愛聯站約800米，距3條

地鐵線匯交的大運站900米，30分鐘直達福田CBD；自駕緊鄰龍崗大道，10分鐘接駁水官高速，25分鐘抵羅湖。教育資源上，對口上海外國語大學附屬龍崗學校，涵蓋九年一貫制教育，3公里內還有龍崗外國語學校、福安學校等，形成全齡教育矩陣。

商業與生活配套同樣齊全，基座商場有華潤萬家、便利店及生鮮超市，步行5分鐘即可滿足日常的採購需要；1.5公里內有星河COCO Park、山姆會員店（大運店），3公里輻射萬科廣場等。



▲仁恒四季新園98平米四房兩廳戶型圖。



▲仁恒四季新園交通與教育配套完善。

仁恒四季新園

地址	深圳龍崗區龍崗大道與愛新街交匯處南側
發展商	龍威信投資
佔地面積	4萬平方米
建築面積	22.6萬平方米
單位量	749伙
熱門戶型	90平米：三房兩廳 98平米：四房兩廳 110平米：四房兩廳
每平米均價	4萬至4.7萬元人民幣