

蛇口漁港大變身 樓盤選擇多元化

傳統節慶結合現代化 打造「漁業+文旅」生活區

灣區置業

漫步深圳蛇口漁人碼頭，海風輕拂，蘆葦搖曳，燈塔靜立如海岸守望者。昔日漁船穿梭、市集喧囂的場景雖已隨着舊區改造消散，但新規劃正在重塑：漁港核心區優化卸貨碼頭與交易市場，濱海生態帶西延深圳灣15公里休閒帶，漁文化體驗區建設世界經濟魚類海洋館。

該片區樓盤選擇多元化，招商望海玥家園等新盤每平米均價6萬元（人民幣，下同），而華僑城深圳灣新璽名苑以每平米均價13.9萬元領跑高端市場，金眾·雲山海公館則以7.5萬元坐鎮中端住宅主流。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



◀深圳南山區推動蛇口漁港及街道城市更新，打造宜居宜業的理想居住地。



在《深圳市現代漁業發展規劃(2022-2025年)》（以下簡稱《規劃》）中，蛇口漁港被列為國際都市休閒型漁港改造核心區。規劃明確提出「三軸聯動」空間戰略：漁港核心區將優化卸貨碼頭、交易市場及避風錨地功能布局，新增智慧漁港管理系統實現24小時全域監控；濱海生態帶西延深圳灣15公里濱海休閒帶，串聯海上世界、南海意庫等文化地標；漁文化體驗區則聚焦「漁業+文創」融合，規劃建設蛇口漁人碼頭地標建築及海洋文化教育基地。

### 蛇口街道斥38億推進民生工程

南山區的城市更新動態進一步印證區域發展動能。2025年10月公示的《蛇口漁港用海變更方案》顯示，項目已完成29.3公頃海域功能調整，新增透水構築物區0.21公頃，港池區擴容至29.1公頃，形成「生產—生活—生態」三生融合的岸線空間。蛇口街道2025年政府投資計劃顯示，片區將投入38.6億元推進民生工程，其中蛇口影劇院升級改造、內伶仃島生態共建工程已進入施工階段，老舊小區改造同步啟動，預計釋放超50萬平米品質居住空間。

## 藍漪花園主打大單位 100平米起

標誌住宅

作為蛇口片區標誌性住宅，藍漪花園憑藉稀缺海景資源與社區治理革新，成為深圳改善型居住的典範，當前二手單位每平米均價7.8萬元（人民幣，下同），低於后海、深圳灣等頂級片區，性價比優勢顯著。

藍漪花園主力戶型涵蓋100至155平米改善型住宅及少量頂豪別墅。如100平米三房兩廳戶型，南北通透，朝南望園景，總價約798萬元；138平米南向四房戶，帶私家車位，成交價達980萬元。租金方面，三房戶月租介乎1.1萬至1.3萬元，別墅類產品月租可達4.6萬元。

項目距離地鐵2號及8號線交匯的東角頭站約400米，4站直達后海總部基地。教育資源集群效應突出，周邊3公里內聚集64所幼兒園、14所中小學，包括濱海小學、南山外國語學校濱海校區等，形成「15分鐘教育圈」。生活配套方面，蛇口人民醫院、沃爾瑪商圈、海



上世界綜合體、觀水回廊、漁海棧道均在步行可達範圍，滿足全齡段生活需求。

### 引入智能安防 三年「零發案」

「住在藍漪，出門是海，回家是景。」業主王女士居在小區已近20年，她坦言，社區每年舉辦的鄰里文化節、海濱音樂會讓不同年齡層居民建立深厚情感聯結。更讓她安心的是，小區引入智能安防系統後，實現「零發案小區」三年目標。

作為樓齡逾20年的社區，藍漪花園通過社區治理優化樓盤，社區首創的「業委會+物業+公益組織」的協同機制，累計追回百萬元維修資金，完成50餘項公共設施改造。此外，業主還自發捐款、翻新樓棟大堂、眾籌建成公益電梯，這種「共建共治共享」模式使其獲評住建部「中國幸福小區」。

◀藍漪花園155平米四房兩廳戶型圖。



▲藍漪花園共14幢住宅物業，於2002年建成。

藍漪花園	
地址	深圳南山區蛇口街道望海路1068號
發展商	天源物業（深圳）
佔地面積	2.1萬平米
建築面積	6萬平米
單位量	328伙
熱門戶型	100平米：三房兩廳
	138平米：四房兩廳
	155平米：四房兩廳
每平米均價	7.8萬元人民幣



水映山岸公館	
地址	深圳南山區蛇口望海路與金世紀路交匯處
發展商	深圳博仕置業
佔地面積	5092平米
建築面積	1.8萬平米
單位量	30伙
熱門戶型	208平米：四房兩廳複式
	245平米：五房兩廳複式
	250平米：五房兩廳複式
每平米均價	15.5萬元人民幣

## 水映山岸公館僅30伙 綠化率60%

高端豪宅

作為蛇口半島2015年建成的次新豪宅，水映山岸公館（別名林語堂）以「低密高綠+山海資源」的獨特定位，成為深圳高端改善市場的標桿項目。項目距離地鐵東角頭站僅約450米，4站直達后海總部基地。

項目佔地5092平米，建築面積1.8萬平米，



▲水映山岸公館208平米四房兩廳複式戶型圖。

僅提供30伙，配備60個車位，綠化率高達60%，是蛇口片區少有的低密度高綠化社區。建築外立面採用現代玻璃幕牆與石材結合，維護良好，配套有健身房、游泳池、兒童閱覽室等設施，獲評為「深圳市宜居社區」。

### 聚焦複式戶 總值逾3000萬

作為高端改善的全系產品，項目主力聚焦複式戶型，總價逾3000萬元（人民幣，下同）起。其中245平米複式疊墅，五房兩廳設計，中空客廳配私家花園；250平米山海流水複式別墅，客廳樓底高達6.8米，帶有150平米露台。項目二手放盤每平米均價約15.5萬元，高於蛇口片區均價10.3萬元。租金方面，245平米複式疊墅月租約4.2萬元，投資回報率穩定。

水映山岸公館周邊公共配套豐富，3公里內聚集64所幼兒園、14所中小學。醫療資源有蛇口人民醫院、東角頭社區健康服務中心。商業配套方面，海上世界綜合體、沃爾瑪商圈滿足高端消費需求。

「住在映山水岸公館，推窗見海，出門是園。」業主陳先生坦言，最滿意的是屋苑低密度高綠化環境，60%綠化率讓每扇窗都成為風景畫，低密度又保障了居住的私密與安靜。

## 望海玥家園位置優越 料後年入伙



◀招商望海玥家園為招商漁二村舊改項目，由兩幢住宅樓及一幢公寓樓組成，預計後年入伙。

舊改項目

招商望海玥家園位於蛇口老城區，毗鄰半島城邦、南海玫瑰等豪宅區，項目享有蛇口濱海設施，如歌劇院、漁人碼頭、濱海長廊。由於地理位置優越，與中信東角頭項目、半島城邦五期並稱「最值得打的三大新盤」。

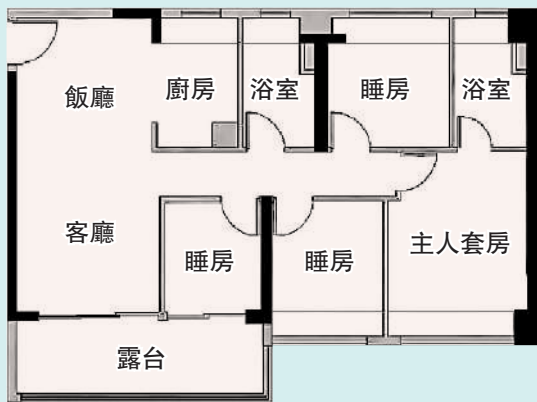
招商望海玥家園為招商漁二村舊改項目，從2006年啟動，2018年開拆，直到2022年招商地產正式接手動工，預計2027年入伙。項目由兩幢44至45層高住宅樓、一幢35層高公寓樓組成，共規劃住宅395伙，其中回遷房佔343伙，可售商品房52伙，面積分別為67、106、112及125平米，間隔由兩房至四房；公寓共389伙，面積由36至60平米，戶型由開放式至兩房，公寓每平米均價5.2萬至6.5萬元人民幣。

### 距地鐵站僅200米

項目距離地鐵2號及8號線交匯的東角頭站僅200多米，2站到海上世界，4站到后海，5站到科苑，7站到高新南。此外，13號線二期與東角頭站接駁，該線路有望今年開通運營，屆時地鐵將直連深圳歌劇院、深圳灣口岸、西麗樞紐中心等片區。

招商望海玥家園小學和中學均屬於蛇口育才教育集團太子灣學校招生範圍，項目距離學校直線在1公里左右。太子灣學校小學部前身為海灣小學。2017年9月，太子灣學校中學部建成之後，與原海灣小學合併為九年一貫制學校，並納入育才教育集团內。

日常購物方面，項目規劃約1萬平米商場，周邊屋苑亦有基層商場。片區有多個大型商超，如海上世界、實能、all city購物中心、City花園城、海岸城購物中心、太子灣K11。至於一路之隔是蛇口廣場，周邊有在建的深圳歌劇院，遠一點的深圳灣公園，是日常休閒娛樂好去處。



▲招商望海玥家園125平米四房兩廳戶型圖。

招商望海玥家園	
地址	深圳南山區蛇口街道望海路與灣廈路交匯處
發展商	招商地產
佔地面積	9072平米
建築面積	6.58萬平米
單位量	784伙（住宅395伙、公寓389伙）
熱門戶型	67平米：兩房兩廳
	106平米：三房兩廳
	125平米：四房兩廳
每平米均價	5.2萬至6.5萬元人民幣（公寓）