

南山西麗交通便捷 吸引港人置業

寶能城供應2156伙 每平方米均價8.5萬起

灣區置業

深圳市南山區西麗片區是深圳教育、科技發展的核心區域，西麗湖國際科教城被賦予四大發展定位，分別是大灣區創新驅動發展的核心動力源，科技、教育、產業、金融「四融合」示範區，國際一流的創新生態高地，以及國際科技開放合作的引領區。

西麗片區交通發達，地鐵5號和13號線在留仙洞站交匯，港人在深圳灣口岸乘坐13號線，僅約20分鐘可抵達。南山區憑藉獨特優勢，吸引大量港人北上置業。其中，寶能城共2156伙，每平方米均價7.5萬至9萬元（人民幣，下同）（約8.5萬至10.2萬港元）。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



▲西麗湖國際科教城目標是打造全球頂尖科技創新高地。



▲寶能城為大型綜合項目，分東西兩區。

西麗湖國際科教城目標是打造全球頂尖科技創新高地和大灣區高水平人才集聚區，以此增強深圳的科技創新能力，提升區域協同創新水平。

匯聚高等學府 打造創科高地

西麗湖國際科教城集聚了深圳近半數高校和半數以上全職院士，是深圳科教資源最豐富、高端人才最密集的區域。這裏布局了鵬城實驗室等「國之重器」，還有清華大學深圳國際研究生院、北京大學深圳研究生院、哈爾濱工業大學（深圳）、南方科技大學、深圳大學等多所高校，以及中國科學院深圳先進技術研究院等科研機構，這些高校和科研機構為科教城的發展提供了強大的智力支持。

西麗湖國際科教城在科技創新方面成果豐碩，例如鵬城實驗室的「鵬城雲腦II」多次斬獲全球性能冠軍。近五年間，科教城創新主體累計獲得國家科學技術獎一等獎13項，南方科技大學校長薛其坤院士榮獲2023年度國家最高科學技術獎，充分彰顯了科教城在科技創新方面的強大實力。

在南山這片繁華且極具發展潛力的區域，寶能城為集公寓、住宅、商業於一體的大型綜合項目，分為東西兩區，合共2156伙。戶型設計多樣，有精

緻的79至89平米兩房戶，布局緊湊合理，空間利用率高，客飯廳相連構成開闊的公共活動區域，適合年輕夫妻或單身人士。120至140平米三房戶，可滿足三口之家或與老人同住的家庭需求。還有143平米以上的四房戶型，寬敞露台讓室內外空間自然融合，滿足高端換樓客的需求。

地鐵快速換乘 教育資源豐富

寶能城交通優勢顯著，臨近地鐵5號線塘朗站，步行幾分鐘可達。通過5號線，可快速換乘1、

2、7、9和13號等多條地鐵線路，輕鬆抵達福田中心區、南山科技園、前海自貿區等。對於自駕人士來說，留仙大道、南坪快速等城市主幹道近在咫尺，可快速連接深圳各大區域。

屋苑教育資源得天獨厚，自帶幼兒園，為業主的適齡兒童提供便利的入園條件，在家門口就能接受優質的學前教育。小學和中學方面，周邊有南方科技大學教育集團（南山）第二實驗學校等優質學校，師資力量雄厚，教學設施先進，為孩子的未來發展奠定堅實的基礎。



▲寶能城戶型選擇多樣，滿足不同業主需要。



▲寶能城127平方米四房兩廳戶型圖。



大公報製圖

寶能城	
地址	深圳南山區留仙大道與塘朗路交匯
發展商	寶能城有限公司
佔地面積	7.58萬平方米
建築面積	62.66萬平方米
單位量	2156伙
熱門戶型	79平米：兩房兩廳 120平米：三房兩廳 168平米：四房兩廳
每平方米均價	7.5萬至9萬元人民幣

金眾·麒麟公館單位百平米起 坐擁湖景



▲金眾·麒麟公館177平方米四房兩廳戶型圖。

湖光山色

金眾·麒麟公館總建築面積約20萬平方米，住宅部分建築面積14.88萬平方米，由6幢高層住宅圍合而成，共計854伙，以低地積比率打造出寬敞舒適的居住空間，讓居民盡享低密度生活的愜意。

在戶型方面，金眾·麒麟公館主打單位面積由100至177平米，涵蓋三房至四房戶，間隔方正，動靜分區明確，客飯廳與睡房互不干擾，保證了私密性和舒適性，部分單位坐擁270度西麗湖景觀，盡享湖光山色。二手放盤每平方米均價7.5萬至9.3萬元人民幣。

綠化率30% 如置身城市氧吧

項目綠化率30%，配建園林和泳池，花草繁盛，居民漫步花園小徑，彷彿置身於城市中的綠色氧吧。商業配套上，周邊商業氣氛濃厚，附近有益田假日里、雲城萬科里等商場，涵蓋購物、餐飲、娛樂等多種業態，滿足居民日常生活的各種需求。

教育資源豐富是項目一大優勢，周邊有多所優質學校，包括南二外平山小學、南二外大壩小學、麗湖實驗學校等。此外，屋苑配建2000平米的幼兒園，方便業主子女就近入學。

交通配套也十分便捷，屋苑距離地鐵7號線西麗湖站約500米，通過7號線可快速換乘5號、13號線等多條地鐵線路。周邊也有多條公交線路，以及三縱五橫的陸路交通網絡，駕車人士出行便利。



▲金眾·麒麟公館間隔方正，動靜分區明確。

▲金眾·麒麟公館由6幢高層住宅組成。

金眾·麒麟公館			
地址	深圳南山區沁園二路	100平米：三房兩廳	
發展商	金眾地產	熱門戶型	111平米：四房兩廳
佔地面積	3.36萬平方米		177平米：四房兩廳
建築面積	20萬平方米		
單位量	854伙	每平方米均價	7.5萬至9.3萬元人民幣

深雲村居住密度低 主打三房戶型



▲深雲村為大型住宅項目，共有16幢物業，提供5735伙。

環境宜人

深雲村佔地12.65萬平方米，總建築面積22.65萬平方米，地積比率僅1.8倍，由16幢29至34層高住宅組成，總戶數3735伙。戶型方面，主打單位面積69至91平米，三房兩廳間隔，雙露台、雙睡房朝南格局，布局合理，空間利用率高。另還有112平米雙露台四房戶型，為追求更大居住空間的家庭提供選擇。二手每平方米均價由7.5萬至8萬元人民幣。

自設街市商場 購物不假外求

綠化是深雲村的一大亮點，綠化率35%，綠樹成蔭，花草繁盛，彷彿置身於一個綠色的世界。商業配套上，項目自帶菜市場和商場，能滿足居民日常購物的需求。周邊還有萬科里、臻·歲寶Shirble Plaza（龍珠店）等購物中心，以及眾多超市，居民可以輕鬆購買各種生活和時尚商品。

教育方面，深雲村優勢明顯，小區有深圳市教育幼兒園。中小學方面，中國科學院深圳先進技術研究院實驗學校就在附近，為孩子提供良好的教育環境。

交通配套更是深雲村的一大優勢，靠近地鐵7號線深雲站，居民出行便捷。

此外，周邊還有深雲村、深雲村南等公交站，無論是前往市區還是周邊地方都能輕鬆到達。



▲深雲村91平米三房兩廳戶型圖。

▶深雲村主打單位面積69至91平米。

深雲村			
地址	深圳南山區深雲路28號	69平米：三房兩廳	
發展商	深圳國土資源和房產管理局	熱門戶型	91平米：三房兩廳
佔地面積	12.65萬平方米		112平米：四房兩廳
建築面積	22.65萬平方米	每平方米均價	7.5萬至8萬元人民幣
單位量	3735伙		

遠洋天著共逾千五伙 實用率75%



▲遠洋天著121平方米四房兩廳戶型圖。

規模龐大

遠洋天著由7幢高層住宅組成，共提供1542個單位，其中住宅685伙，回遷房857伙，樓幢布局合理，既保證了居住的私密性，又營造出和諧的社區氛圍。項目重視景觀打造，綠化率逾30%，為居民提供一個親近自然、放鬆身心的休閒場地。戶型設計上，遠洋天著主力戶型面積99至121平米，間隔由三房至四房，實用率約72%至75%。以99平米三房戶為例，採用豎廳設計，露台開間約3.35米，兩個睡房與客廳朝南，保證了充足的採光。118平米橫廳四房戶，客飯廳一體化設計，開間約6.4至6.5米，布局開闊，全景窗台讓採光與通風效果極佳，部分戶型還望向西麗湖或龍華天際線的美景。目前二手每平方米均價介乎6.9萬至8.1萬元人民幣。

距地鐵站100米 交通便利

商業配套完善，遠洋天著樓下是約6萬平米的益田假日里購物中心，一站之隔還有西麗天虹和寶能環球匯等大型商場。教育配套也是屋苑一大優勢，自帶9班幼兒園，按照目前的學區劃分，屬於南山區第二外國語學校（集團）平山小學和大學城麗湖實驗學校（初中部），這兩所學校師資力量雄厚，教學設施先進，為孩子提供良好的教育環境。交通配套便利，屋苑距離地鐵5號線大學城站約100米，3站可到深圳北站，1站到地鐵5號與7號線交匯的西麗站。



▲遠洋天著客飯廳一體化設計，室內光潔明亮。

▲遠洋天著樓幢布局合理，綠化率逾30%。

遠洋天著			
地址	深圳南山區麗山路和留仙大道交匯處西北側	99平米：三房兩廳	
發展商	遠洋集團	熱門戶型	105平米：三房兩廳
佔地面積	3.9萬平方米		121平米：四房兩廳
建築面積	18.2萬平方米	每平方米均價	6.9萬至8.1萬元人民幣
單位量	1542伙		