

深圳民治街道產業升級 樓市價量齊漲

龍華區推進數字經濟 AI企進駐帶旺住房需求

灣區置業

地鐵4、5、6號線加持、通勤福田僅需時20分鐘；周邊環繞紅山6979、Costco（開市客）商圈，片區藝術館、美術館等文化配套資源豐富……作為深圳都市核心區的重要組成部分，龍華區民治街道近年以「智創中心」戰略為引領，在產業升級、城市更新、民生配套三重驅動下，樓市呈現「量價雙升」態勢。尤其今年初以來，民治、紅山樓市「熱辣」開局，多個樓盤吸引市場剛需買家關注。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

根據深圳市的規劃，民治街道作為「智創民治、中心之城」核心載體，重點推進龍華中軸數字產業核心區、北站數字經濟總部經濟集聚區建設。近年轄區規模以上工業總產值、社會消費零售增長率雙雙位列龍華區第一，國家級專精特新「小巨人」企業4年增長6倍，數字經濟示範樓宇群已吸納深國際華南數字谷、寶山時代大廈等優質產業空間。

民治街道以「數字龍華」戰略為支點，打造人工智能（AI）產業集群和數字經濟創新高地。深圳北軟件產業基地已吸引一批人工智能企業進駐，北站數字經濟總部經濟集聚區投資規模連續5年居全市第一。近期民治街道將重點推進低空經濟示範項目——全國首個空鐵聯運項目在深圳北站順利開航，同時加快深圳醫學科學院、國家超級計算深圳中心升級等科技基礎設施建設。

基礎設施建設。

商業配套方面，民治街道的Costco華南首店、上河坊、港澳灣等大型綜合體是消費旺地，休閒、美食等「夜間經濟」活躍。在民生領域，深圳圖書館北館、美術館新館日均接待逾萬人次，三甲醫院深圳市新華醫院及深圳市兒童醫院龍華院區的建成開業，為周邊形成「15分鐘社區生活圈」提供了基礎。

去年22新盤開售 稱冠龍華

去年以來，民治街道22個新盤入市，佔全龍華區供應量首位。今年2月，龍華區成交174伙，佔全市23.17%，其中民治街道貢獻了主要成交量。典型樓盤有鵬宸雲築（首期）折後每平米均價5.5萬至5.85萬元人民幣開盤，一個半小時售出92%。

「民治街道現在不再僅是福田『後花園』，它本身已經發展成為區域中心，無論是產業、還是商業配套、休閒配套都很完善，居住氛圍愈來愈濃。」貝殼找房龍華區置業經理江平受訪表示，隨着深圳北站綜合交通樞紐升級、地鐵22/25/27號線全面開工，民治片區「軌道上的都市核心區」優勢將進一步凸顯。

樓盤密度低 吸引換樓買家

他透露，在「精供優供」土地政策下，民治街道將通過低地積比率、優質配套吸引高端改善型換樓客需求，同時剛需項目憑藉性價比優勢保持市場活力。「這幾年，紅山、民治街道正以『產業—城市—人』的深度融合，持續釋放核心區價值，吸引了更多年輕置業者在此安居樂業。」

民治街道小檔案

轄區面積	29.26平方公里
實際管理人口	超90萬人
戶籍人口	約28.5萬人
社區工作站	14個（民新、民治、大嶺、民樂、民泰、白石龍、樟坑、民強、北站、新牛、龍塘、上芬、紅山、民康）

◀民治街道重點推進龍華中軸數字產業核心區，近年轄區社會消費零售增長率位列龍華區第一。

龍華區三盤位置



大公報製圖



◀鵬宸雲築共12幢物業，目前正在施工階段，預計明年交樓。

龍華區民治街道新盤鵬宸雲築11號樓獲預售許可證，預計短期內開售。本次加推252伙，備案每平米均價約6.14萬元（人民幣，下同），折後均價約5.34萬元（約6.1萬港元）。入門級的89平米戶型入場費約440萬元起，103平米戶型由約531萬元起。

鵬宸雲築佔據「港深科創中軸」（梅觀科技走廊）的關鍵位置，這條南北動脈串聯了東莞松山湖、光明科學城、觀瀾高新園、華為、富士康、福田中心CBD直至河套深港合作區。項目所處的華南數字超級總部基地，定位為產學研商住一體化區域，已吸引世界500強企業的海克斯康等35家以上龍頭名企落戶，未來高淨值人才集聚效應可期。

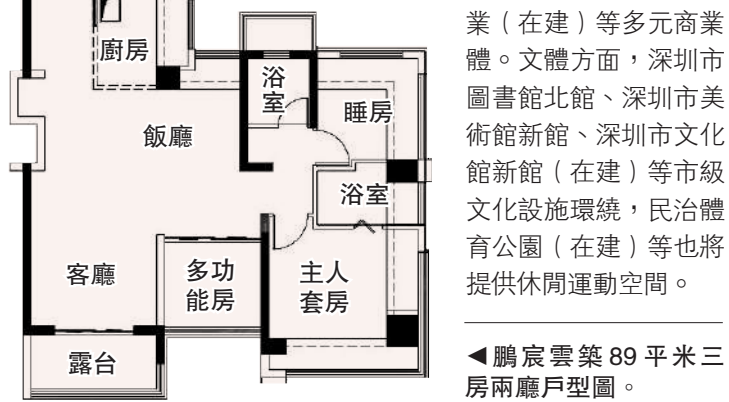
項目規劃為1992伙，且為純商品住宅社區。此前推出的10號樓，主推104至120平米單位，折後總價介乎520萬至660萬元。7號樓則涵蓋89至121平米戶型，折後總價由455萬至667萬元。

中式園林凸顯嶺南文化

在社區營造上，鵬宸雲築大膽採用了「嶺南文化園林」主題，打造了龍華區首個約3.4萬平米的新中式嶺南園林，設計借鑒嶺南名園「可園」，運用疊石理水等傳統手法，營造出小橋流水、青石飛瀑的詩意場景。

周邊配套方面，項目距離地鐵10號線南坑站約600米，2站到福田，5站到華為坂田片區。另外，未來項目毗鄰的深圳北站與五和交通樞紐（在建）將形成「雙樞紐」優勢，深大、深惠等城際線路的建設將進一步擴大出行半徑。

商業方面，項目周邊3公里匯聚8號倉奧特萊斯、阪田萬科廣場、COCO Park、紅山6979、Costco會員店、龍華萬象系商業（在建）等多元商業體。文體方面，深圳市圖書館北館、深圳市美術館新館、深圳市文化館新館（在建）等市級文化設施環繞，民治體育公園（在建）等也將提供休閒運動空間。



◀鵬宸雲築89平米三房兩廳戶型圖。

鵬宸雲築			
地址	深圳龍華區華南路與民樂路交匯處		
發展商	中建壹品、湖北文旅	熱門戶型	89平米：三房兩廳
佔地面積	4.33萬平方米		103平米：四房兩廳
建築面積	30.99萬平方米		121平米：四房兩廳
單位量	1992伙	每平米均價	備案折後5.34萬元人民幣



◀聯發新澍雅居以小戶型為主，單位面積由69平米起。

聯發新澍雅居為龍華區民治街道的純商品房新盤，地處龍華數字經濟核心區，依託深圳北站國際商務區，周邊已形成超百家數字經濟企業，產業支撐強勁。項目坐擁雙地鐵優勢，距4號線塘上站約800米、6號線芬芬站約650米，一站直達深圳北站換乘高鐵。

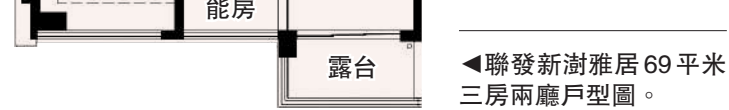
聯發新澍雅居是住建部新版《住宅項目規範》（「好房子」新規）之後建設的項目，也是龍華首個國標新盤項目，樓高16至25層，地積比率僅2.5倍。項目今年第一季取證入市，2028年交付，備案每平米均價約7.3萬（人民幣，下同），折後6.8萬至7萬元，69平米三房戶型入場費約400萬元（約460萬港元）。

打造智慧社區 搭載鴻蒙智家

項目採用聯發New Amoy Deco新生活美學設計理念，融合鼓浪嶼歷史國際社區建築風格，打造「常新、藝術、溫情、開放、鮮活、精當」六大生活場景。該盤是民治街道多年未曾有的純小戶型樓盤，69平米可做三房，78平米做到三房兩浴室，99平米做四房兩浴室，而且戶戶朝南。項目還攜手華為打造智慧社區，搭載New Life OS智慧社區系統及華為鴻蒙智家，提升居住體驗。

該盤周邊配套完善，小學學區為華東師範大學附屬龍華未來小學（區重點第一梯隊），初中學區為龍華實驗學校至美校區（2024年中考普高率78%，龍華前三名校）。商業生態方面，屋苑3公里內匯聚Costco會員店、紅山6979、龍華天虹購物中心等超200萬平米商業集群，北站華潤超核萬象城計劃2027年開業。周邊有紅木山郊野公園、陽台山森林公園等五大公園，社區內部規劃風雨連廊、中心花園等景觀空間。

不過，要注意的是，項目地塊為南寬北窄的三角形，部分樓宇與周邊民房最小距離約16米，低層戶可能面臨隱私和視野受限問題。



◀聯發新澍雅居69平米三房兩廳戶型圖。

聯發新澍雅居			
地址	深圳龍華區佳民路與民塘路交匯處		
發展商	聯發集團	熱門戶型	69平米：三房兩廳
佔地面積	1.09萬平方米		78平米：三房兩廳
建築面積	4.29萬平方米		99平米：四房兩廳
單位量	332伙	每平米均價	備案折後6.8萬至7萬元人民幣



◀中海雲頌玖章以低密度規劃及高端定位，受到買家注視。

中海雲頌玖章是中海地產「玖章」在深圳的第三個項目，地處梅林關門戶核心，規劃為5幢23至25層高住宅，提供491伙，預計5月開放營銷中心和示範單位，6月開盤。憑藉核心地段、低密度規劃及高端定位，成為龍華區受關注的改善型住宅。

項目主打單位面積由107至143平米，間隔介乎三房至四房，部分143平米戶型可改為五房。單位樓底高3米，戶戶朝南，採用LDKB（客廳、廚房、露台）一體化設計，主人套房配備270度無柱轉角窗台，U形廚房與乾濕分離浴室。以107平米戶型為例，豎廳格局實現三開間朝南，可靈活改造為四房；143平米橫廳戶型則實現五開間朝南，南北通透，視野開闊。

位處梅林關 一站至福田

中海雲頌玖章位處梅林關門戶，「一腳跨福田，一腳在龍華」，步行5分鐘到地鐵4號線民樂站，1站到福田上梅林，在福田上班的通勤時間基本在30分鐘內，比龍華很多片區方便。未來22號線（2028年通車）還將在民樂站實現換乘。更關鍵的是，梅林關正在進行700億元（人民幣，下同）規模的城市升級，包括梅觀大道下沉改造、跨線橋建設，有望成為大灣區數字經濟核心區。

對於改善型家庭來說，優質學位是最核心的決策點之一。中海雲頌玖章自帶託育機構，步行6分鐘可到書香小學。初中處於深圳外國語學校龍華分校大學區範圍內，周邊還有丹堤實驗學校、龍騰學校、萬科雙語學校、華南實驗學校等豐富教育資源，從幼兒園到初中都有明確路徑，對中產家庭的吸引力不言而喻。

項目自帶基座商舖，周邊商業配套豐富，1公里內有星河COCO City、上河坊購物樂園，3公里內華南首家Costco已開業。

生態資源優越，周邊玉龍濱水公園、星河雅寶山體公園形成「城在山中」的生態格局。



◀中海雲頌玖章107平米三房兩廳戶型圖。

中海雲頌玖章			
地址	深圳龍華區民治街道新區大道與金龍路交匯處		
發展商	中海深圳房地產	熱門戶型	107平米：三房兩廳
佔地面積	2.18萬平方米		128平米：四房兩廳
建築面積	9.2萬平方米		143平米：四房兩廳
單位量	491伙	每平米均價	7.2萬至8萬元人民幣