

「科技+交通」雙輪驅動 西麗成新增長極

片區樓市潛力大 京基御領公館兩房300餘萬入場

灣區置業

深圳南山區西麗片區正以「科技+交通」雙輪驅動，加速崛起成為集科研教育、高鐵樞紐、生態宜居於一體的現代化城區。作為南山「中央智力區」的核心載體，西麗片區2025年GDP突破3000億元（人民幣，下同），佔全區經濟總量的近三分之一，成為深圳高質量發展的新增長極。另外，地鐵5號線、7號線和13號線穿境而過，港人經深圳灣口岸坐地鐵13號線約20分鐘即可到達。多年來，南山區吸引不少港人在當地置業，其中，京基御領公館鄰近地鐵5號線長嶺阪站，兩房戶售價300多萬元。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



▲南山區西麗片區交通進一步升級，西麗高鐵路預計2028年建成，帶動區內樓市向好。



▲京基御領公館總建築面積64.2萬平方米，涵蓋住宅、公寓、商業、辦公等業態。

京基御領公館

地址	深圳南山區桃源街道長嶺阪路
發展商	京基房地產
佔地面積	6.4萬平方米
建築面積	64.2萬平方米
單位量	172伙(大平層)、448伙(公寓)
熱門戶型	35平米：開放式 50平米：一房一廳 68平米：兩房兩廳
每平米均價	5.2萬至5.3萬元（公寓）

西麗湖國際科教城作為片區發展核心引擎，集聚了南方科技大學、清華大學深圳國際研究生院、深圳大學等7所高校，鵬城實驗室等26家國家級科研平台，還有95名全職院士、4900名高層次人才。截至2025年，該區域擁有國家高新技術企業1152家、創新載體458家，形成「基礎研究+技術攻關+成果產業化」全鏈條生態。例如，深圳大學射頻異質集成全國重點實驗室攻克5G芯片封裝技術，鵬城實驗室「鵬城雲腦」支撐AI大模型訓練，南方科技大學深港微電子學院培育出多家半導體獨角獸企業。

教育資源的密集布局更催生「產學研用」深度融合。X9高校院所聯盟實現超過200門課程互選、6000台科研儀器共享，2025年西麗湖論壇發布「人工智能場景應用榜單」，推動63項科技成果轉化。南山實驗教育集團西麗湖學校等基礎教育機構與高校共建實驗室，形成「從幼兒園到博士後」的全鏈條創新人才培養體系。

西麗高鐵路後年建成

另外，正在建設的西麗高鐵路是深圳「五主五輔」樞紐之一，規劃13台25線，預計2028年建成後將實現深圳至東莞15分鐘、中山20分鐘、廣州

30分鐘通達，年客流量超7000萬人次。該高鐵路將引入贛深高鐵路、深茂鐵路等4條高鐵路，深惠城際、深莞增城際等2條城際，以及13號線、15號線等4條地鐵線路。

高鐵路興建的同時，地鐵網絡同步升級。15號線作為深圳首條環線地鐵，串聯前海、南山、寶安核心區，2026年通車後將提升西麗至科技園、寶安中心的通勤效率；13號線北延段直達光明科學城，南延段連接深圳灣口岸，強化西麗與灣區創新走廊的聯動。

御領公館戶型多樣

位於南山區桃源街道的京基御領公館，總建築面積64.2萬平方米，涵蓋住宅、公寓、商業、辦公等多種業態。住宅部分主力戶型為185至215平方米的大平層，大空間設計，滿足家庭多樣化需求。戶型布局合理，動靜分區明確。

至於公寓部分，包括35至38平米開放式戶型，設計緊湊，功能齊全，滿足基本生活需求。一房戶面積48至50平米，空間布局合理，提供舒適的居住體驗。兩房戶面積66至68平米，兩個睡房的設計使得家庭成員擁有更為私密的休息空間。公寓市場每平米均價約5.2萬至5.3萬元。

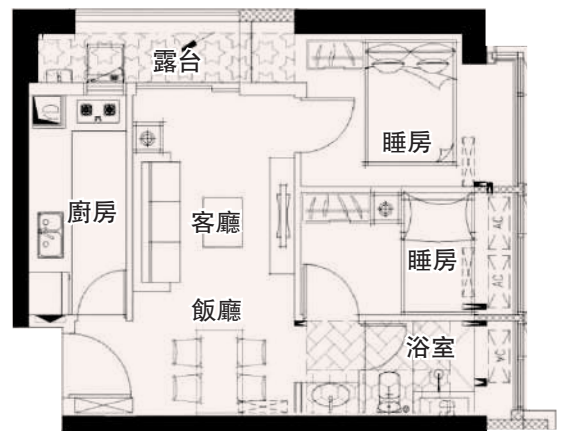
京基御領公館環境宜人，精心規劃的園林四季綠意盎然，中央景觀區設有休閒步道、景觀小品等，為業主提供了休憩的好去處。項目商業氛圍濃厚，附近有大型購物中心、超市等，匯聚了眾多知名品牌和特色商舖，提供豐富的商品選擇和多樣的消費體驗，無論是日常採購生活用品，還是與家人朋友享受購物、美食時光，都十分便捷。

家長最關心的教育方面，項目周邊分布多所優質學校，涵蓋幼兒園、小學及中學，優質的教育環境，為孩子提供良好的學習氛圍和成長條件。

南山區四盤位置



大公報製圖



▲京基御領公館68平米兩房兩廳戶型圖。

寶珠花園分三期 供應1169伙

選擇豐富

寶珠花園位於南山區桃源街道，總建築面積約33.5萬平方米，於1997年至2001年分三期建成，共提供1169伙，戶型豐富，間隔由兩房至四房為主，也有頂層複式單位供買家選擇。

項目熱門戶型包括78平米兩房、87平米細三房、105平米大三房及118平米四房戶等。設計方正，主人房朝南，保證了良好的採光和通風，部分戶型設有獨立露台，增加了居住的舒適度。項目市場價為每平米5.3萬至5.8萬元人民幣。

人車分流 安全寧靜

寶珠花園綠化率高達46%，綠樹成蔭，花草繁茂，四季都有不同美景。項目採用人車分流設計，確保了居民的安全和寧靜。

此外，屋苑設有游泳池、網球場等健身設施，以及兒童遊樂區、老年活動中心等休閒場所，為居民提供了豐富的娛樂和健身選擇。

項目周邊商業配套完善，附近有華潤萬家、天虹商場、益田假日里等多個購物中心，滿足居民日常購物和餐飲需求。同時，周邊有各類餐飲店舖和娛樂場所，為居民提供了豐富的消費選擇。

教育方面，寶珠花園對口學校為深圳市南山區文理實驗學校，為九年一貫制卓越品牌學校，師資實力雄厚，教學設施完善。此外，周邊有多所幼兒園、小學和中學，為家長提供便利的教育條件。

寶珠花園對外交通便利，位處地鐵7號線珠光站和茶光站之間，並且鄰近建設中的西麗高鐵路，快速到達城市各處。同時，周邊有多個公交站點，公交線路覆蓋廣泛。



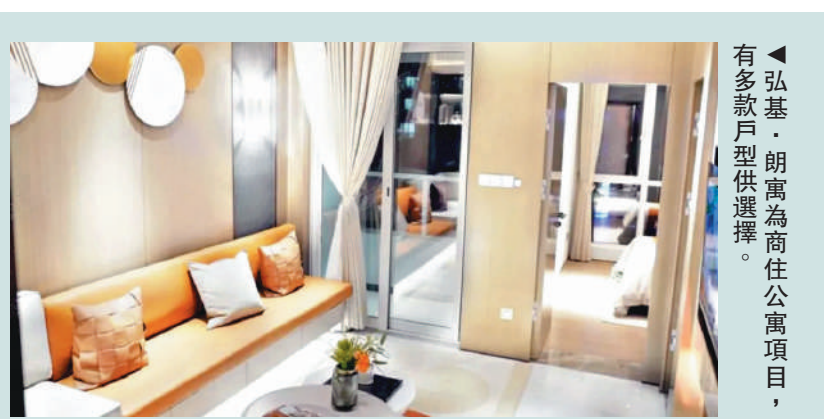
▲寶珠花園87平米三房兩廳戶型圖。



▲寶珠花園於1997年至2001年建成，綠化率高達46%。

寶珠花園

地址	深圳南山區桃源街道珠光路249號
發展商	深圳建設投資
佔地面積	8.2萬平方米
建築面積	33.5萬平方米
單位量	1169伙
熱門戶型	78平米：兩房兩廳 87平米：三房兩廳 118平米：四房兩廳
每平米均價	5.3萬至5.8萬元人民幣



▲弘基·朗寓為商住公寓項目，有多款戶型供選擇。

商住公寓

弘基·朗寓位處南山區留仙大道，緊鄰地鐵5號線塘朗站。項目為商住公寓，總建築面積約8.56萬平方米，共兩幢物業，提供217伙，面積由35至98平米，間隔介乎開放式至三房，滿足不同人士對居住空間的需求。

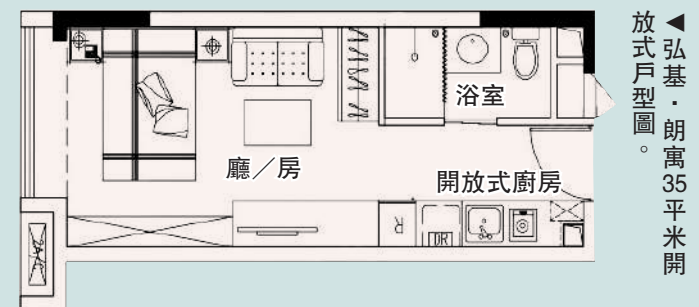
布局緊湊 開放式35平米

項目戶型豐富多樣，35至50平米為小戶型，布局緊湊，功能分區明確，適合單身人士或年輕情侶。75平米兩房及98平米三房屬於大戶型，空間開闊，客廳寬敞明亮，睡房溫馨舒適，部分戶型設露台或窗台，增加了室內採光和通風效果。目前每平米均價約6.2萬元人民幣（約7.1萬港元）。

弘基·朗寓內部環境宜人，發展商精心打造了多層次的園林景觀，花草繁茂。中央景觀區設有休閒步道和涼亭等，住戶可以在此散步、休憩，享受愜意的時光。同時，項目配備健身設施和兒童遊樂區，滿足不同年齡段居民的休閒娛樂需求，營造出和諧、健康的社區氛圍。

項目周邊商業配套成熟，附近大型購物中心林立，有多間知名品牌和餐飲店舖，滿足居民購物、餐飲、娛樂一站式消費需求。此外，還有便利店、超市等小型商業設施，方便居民日常採購生活用品。小區教育資源豐富，周邊分布多所優質學校，涵蓋幼兒園到中學的教育。

弘基·朗寓對外交通便利，緊鄰地鐵5號線塘朗站，地鐵4號、5號、7號線三線環繞，毗鄰「三縱五橫」主幹道，自駕出行快速通達全城。另外，項目鄰近西麗高鐵路（建設中）及深圳北站兩大交通樞紐，交通更加便捷。



▲弘基·朗寓35平米開放式戶型圖。

弘基·朗寓

地址	深圳南山區留仙大道塘朗地鐵站C出口東側50米
發展商	深圳中住房地產
佔地面積	8269平米
建築面積	8.56萬平方米
單位量	217伙
熱門戶型	35平米：開放式 50平米：一房兩廳 75平米：兩房兩廳
每平米均價	6.2萬元人民幣

博林天瑞位處大學城 綠化率35%

綜合大城

博林天瑞位於南山區大學城，總建築面積36.7萬平方米，分兩期開發，共9幢物業，集五星級酒店、高端公寓、住宅、商業別墅於一體，提供1598伙。項目環境優美，綠化率35%，可縱覽1000萬平米塘朗山原生山脈、4000萬平米西麗湖、1000萬平米大學城校區及130萬平米高爾夫綠地景觀。

空間利用率高 休閒設施完善

項目戶型設計豐富多元化，從細三房至五房戶應有盡有。主力戶型包括79、84平米細三房；110、120、130平米大三房；145、154平米四房，以及170至260平米的大平層四房至五房，滿足不同家庭結構的需求。戶型設計注重空間利用率和舒適度，布局合理，功能分區明確。市場每平米均價介乎7.8萬至8.8萬元人民幣。



▲博林天瑞130平米三房兩廳戶型圖。



▲博林天瑞為大型綜合住宅項目，設有游泳池等休閒設施。

博林天瑞

地址	深圳南山區沙河西路與留仙大道交匯處
發展商	深圳博林集團
佔地面積	5萬平方米
建築面積	36.7萬平方米
單位量	1598伙
熱門戶型	79平米：三房兩廳 130平米：三房兩廳 145平米：四房兩廳
每平米均價	7.8萬至8.8萬元人民幣