

深圳放寬限購 南山西麗優勢凸顯

港人置業熱門地 20分鐘地鐵直達深圳灣口岸

灣區置業

4月29日，深圳住建局發布樓市優化新政，多措並舉滿足市民剛性、改善型住房需求，穩定房地產市場健康發展。

在新政加持下，南山區西麗街道備受關注，在建的西麗高鐵路設計日均客流量達130萬人次，將成為全市重要的交通樞紐，片區更雲集眾多高校及科研機構。南山向來是港人置業熱門地之一，經深圳灣口岸乘坐地鐵13號線約20分鐘即可抵達。其中，位置優越的鼎勝金域世家，三房入場費低於600萬元（人民幣，下同）。

大公报記者 李昌鴻深圳報道



▲深圳進一步優化樓市新政，滿足市民剛性、改善型住房需求。

本次樓市新政包括深戶、非深戶社保/個稅連續繳滿一年家庭，在有限購基礎上，福田、南山、寶安新安街道可額外增購一套住房；持深圳有效居住證非深戶家庭，毋須社保個稅，即可在上述片區購買一套商品住房。另外，新政同步升級公積金貸款政策，個人最高可貸70萬元，家庭共同申請最高130萬元，同時優化額度上浮規則，首套房上浮至60%、初婚初育家庭上浮至50%、二孩及以上家庭上浮至70%、保障房上浮至40%，多條件符合可擇優享受，在深工作並繳納社保公積金的港人，也可享受高額公積金貸款與利率優惠。

南山西麗街道作為國際科教城核心承載區，憑藉高校雲集、生態優美的特點，成為港人置業的熱門選擇。目前已集聚鵬城實驗室、清華大學深圳國際研究生院等30餘家高層次科研機構，構建起「基礎研究+技術攻關+成果產業化」的全鏈條創新生態。

科技企業匯聚 國際人才進駐

留仙洞戰略性新興產業總部基地內，大疆創新、優必選等600餘家科技企業扎根發展，2025年片區總產值突破2000億元。街道大力推進「創新載體培育工程」，加快產教融合科技園、國際人才創新創業基地建設，2026年一季度新增國家級專精特新「小巨人」企業8家，技術合同成交額按年增長45%。

教育配套方面，西麗打造「高校+科研機構+中小學」全鏈條教育體系，12所中小學提供優質

基礎教育，特色學校專注培育科創人才，2025年啟動的「科創賦能青少年成長計劃」覆蓋青少年超2萬人次，職業院校每年輸送三千餘名技術技能人才，形成「產學研用」深度融合的人才培養模式。同時，西麗高鐵路建設提速，將引入多條高鐵路、城際與地鐵線路，成為深圳鐵路樞紐重要節點，「超級十字」交通軸與「藍綠交織」生態網絡同步完善，2025年區域綠化覆蓋率升至48%，實現交通與生態協同發展。

鼎勝金域世家三房布局靈活

依託西麗片區發展紅利，鼎勝金域世家憑藉優越區位與成熟配套，成為置業者關注焦點。屋苑由4幢高層建築組成，提供368伙，主打89平米三房

兩廳戶型，空間布局合理，部分戶型可靈活改造為四房或五房，滿足家庭多樣化居住需求，市場每平米均價6.6萬至7萬元，性價比突出。

交通上，屋苑緊鄰地鐵5號和13號線交匯的留仙洞站，距離地鐵5號和7號線交匯的西麗站也僅數百米，雙地鐵交匯出行便捷。教育資源方面，周邊有西麗小學及多所優質中學環伺，提供一站式教育服務。商業配套同樣完善，悅方廣場、天虹商場、雲城萬科里等大型商圍環繞，全方位滿足居民購物、餐飲、娛樂等日常需求。

憑藉優質戶型、便捷交通、豐富教育與完善商業配套，鼎勝金域世家成為南山區宜居典範，在樓市新政利好推動下，成為市民與港人置業南山的優質選擇。



▲鼎勝金域世家89平米三房兩廳戶型圖。

南山區四盤位置



大公报製圖

鼎勝金域世家

地址	深圳南山區石鼓路和留仙大道西北角
發展商	深圳鼎勝投資
佔地面積	1.27萬平方米
建築面積	5.68萬平方米
單位量	368伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳 168平米：五房兩廳
每平米均價	6.6萬至7萬元人民幣



▲鼎勝金域世家總建築面積近57萬平方米，提供368個單位。



▲學子荔園為低層住宅項目，綠化率30%，環境舒適。

學子荔園居住密度低 主打小戶型

學子荔園為南山區西麗的成熟住宅社區，建築面積3萬平方米，由5幢低層板樓組成，地積比率1.7倍，綠化率30%，居住密度較低，環境宜人。

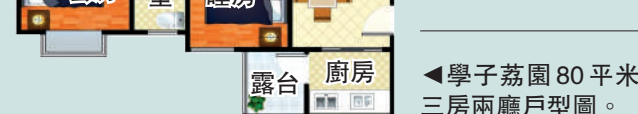
學子荔園提供648伙，以小戶型為主，滿足年輕家庭及單身人士需求。主力戶型包括30平米開放式、60至72平米兩房、80至82平米三房戶，部分頂樓設有複式戶型。單位設計方正實用，公攤面積少，實用率高。市場放盤每平米均價介乎4.9萬至6萬元人民幣。

項目周邊交通網絡發達，距離地鐵5號與13號線交匯的留仙洞站約700米，可快速直達南山科技園、福田CBD等核心區域。自駕出行可通過留仙大道、沙河西路等主幹道快速連接深圳各區。

教育資源豐富 自帶幼兒園

學子荔園周邊教育資源豐富，形成「幼兒園—小學—中學」全鏈條教育體系。項目自帶官龍幼兒園，步行可達深圳市南山區天悅幼兒園、西麗幼兒園等公立幼兒園。小學方面，深圳市西麗小學、文理實驗學校（集團）文理一小等優質學校近在咫尺。中學則有深圳實驗學校（高中部）、南山區文理實驗學校（集團）科創學校等，滿足子女從幼兒園到高中的教育需求。

屋苑周邊商業氛圍濃厚，悅方廣場、天虹商場（西麗店）等大型購物中心距離1公里。基座商舖及周邊便利店、菜市場等生活配套一應俱全。



▲學子荔園80平米三房兩廳戶型圖。

學子荔園

地址	深圳南山區西麗官龍路10號
發展商	深圳東部開發集團
佔地面積	1.67萬平方米
建築面積	3萬平方米
單位量	648伙
熱門戶型	30平米：開放式 60平米：兩房兩廳 80平米：三房兩廳
每平米均價	4.9萬至6萬元人民幣



▲萬科雲城135平米四房兩廳戶型圖。

萬科雲城

地址	深圳南山區留仙洞戰略性新興產業總部基地
發展商	深圳萬科雲房地產
佔地面積	39.4萬平方米
建築面積	133.5萬平方米
單位量	2712伙
熱門戶型	65平米：兩房兩廳 95平米：三房兩廳 135平米：四房兩廳
每平米均價	4.6萬元人民幣（三期）

萬科雲城業態豐富 每平米均價5.3萬

作為深圳留仙洞戰略性新興產業總部基地的重要產城融合項目，萬科雲城以超大體量構建複合型功能社區，集合居住、辦公、商業、教育等多元業態，成為片區產業發展與宜居建設協同推進的典型載體。

萬科雲城總建築面積達133.5萬平方米，功能分區清晰，其中產業用房77.5萬平方米，承擔產業集聚與企業辦公功能；公寓25萬平方米，滿足人才居住需求；綜合配套31萬平方米，完善生活服務保障。住宅主力戶型面



▲萬科雲城為大型綜合項目，配套完善。

積65至135平方米，兩房至四房間隔，部分具備靈活空間布局。項目三期市場每平米均價約4.6萬元人民幣（約5.3萬港元）。

交通配套方面，萬科雲城距離地鐵5號與13號線交匯的留仙洞站僅400米，周邊有多條地鐵線路，同時設有79個公交站點，形成軌道與地面公交銜接的高效出行體系。此外，項目有充足的停車空間，兼顧商務辦公與居民日常需求，有效緩解片區出行停車壓力，提升整體通行效率。

周邊完善的教育資源是項目一大特點，2公里內匯聚南山區文理實驗學校、深中南山創新學校等13所小學與23所中學，形成覆蓋全學齡段的教育網絡。

購物中心面積5.1萬平方米

商業配套建設同樣完善，雲城萬科的購物中心面積達5.1萬平方米，融合多元商業業態；同時搭配萬科里西里街區等11個商業載體，實現業態互補，涵蓋餐飲、零售、休閒娛樂等多種服務類型，滿足周邊居民日常消費、生活服務及社交聚會等各類需求。

南國麗城共1203伙 間隔多元化

南國麗城由6幢高層建築組成，提供1203伙，綠化率40%。項目主力戶型面積由78至132平米，間隔兩房至四房，兩梯六戶設計為主，空間布局合理。

該盤78平米兩房戶型緊湊實用，適合小家庭或單身人士；90至103平米三房戶型，南北通透，採光充足，滿足三代同堂的居住需求；132平米四房戶型，居住空間更寬敞，適合多口之家。部分房源配備雙露台，進一步提升了居住舒適度。目前市場每平米均價由5.3萬至5.8萬元人民幣。

距地鐵站僅200米

南國麗城消費便利，旁邊是天虹商場（西麗店），滿足住戶日常購物需求；步行200米可達西麗366大街，匯聚餐飲、娛樂、休閒等業態。此外，地鐵兩站外的益田假日里購物中心、悅方廣場等大型商業綜合體，進一步豐富了居民的消費選擇。

地理位置方面，屋苑距地鐵5號和7號線交匯的西麗站僅約200米，步行5分鐘可

達，快速直達福田、羅湖、寶安等核心區域。此外，項目周邊交通網絡發達，多條公共交通線路覆蓋全城。自駕出行也可通過留仙大道、沙河西路等主幹道快速通達。

南國麗城自帶南國麗城幼兒園，為業主子女提供便捷的學前教育。小學劃入深圳市西麗小學學區，中學則屬大學城麗湖實驗學校初中部，兩所學校均為公立學校，教育質量有保障。此外，周邊還有南山區文理實驗學校、深中南山創新學校等優質教育資源，滿足不同年齡段的教育需求。



▲南國麗城共1203伙，兩梯六戶設計。



▲南國麗城78平米兩房兩廳戶型圖。

南國麗城

地址	深圳南山區西麗街道留仙大道1306號
發展商	閩泰房地產
佔地面積	4.36萬平方米
建築面積	20萬平方米
單位量	1203伙
熱門戶型	78平米：兩房兩廳 90平米：三房兩廳 132平米：四房兩廳
每平米均價	5.3萬至5.8萬元人民幣