

深圳南頭古城展新貌 樓市價值凸顯

二手盤每平米均價6.9萬 吸引剛需買家

灣區置業

在深圳這座科技之都，南山區南頭古城片區東邊近鄰南山科技園，西邊靠着前海，北邊緊貼西麗留仙洞和寶安中心區，南邊是前海蛇口自貿區。記者走訪該片區發現，這片承載着近1700年歷史的文化地標，巧妙地將現代設計理念融入古城，通過一系列改造升級項目，讓古老街巷煥發出新的活力。

時尚的創意店鋪、文藝的咖啡館、充滿藝術氣息的工作室與歷史建築和諧共生，形成一道獨特的風景線，吸引市民與遊客駐足流連。目前南頭片區二手樓每平米均價為6.5萬元（人民幣，下同）（約6.9萬港元），按年下跌5%，對剛需置業者而言，現時入市更加划算。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



南頭古城作為「粵東首部、港澳源頭」，其保護與利用項目自2019年啟動以來，已取得顯著成效。2020年8月26日，南頭古城重新開街，在保留原有文物建築的基礎上，加入了產業辦公、文化展覽、商業、長租公寓、酒店共五大業態，成為深圳少有具備南廣府風格的街區。

### 深化文化戰略 發展添動能

根據最新規劃，南頭古城將繼續深化「文化+」戰略，打造集文化體驗、創意辦公、休閒旅遊於一體的城市文化客廳。同時，周邊基礎設施將持續升級，包括交通網絡優化、公共空間拓展等，為片區發展注入新動力。

南頭古城片區的產業發展呈現多元化、創新化的特點。一方面，文化創意產業蓬勃興起，吸引眾多設計工作室、藝術機構入駐。例如，古城內的創意辦公空間，為創業者提供了低成本、高靈活性的辦公環境，促進了文化創意產業的集聚發展。

另一方面，科技、金融等現代服務業也在周邊區域蓬勃發展。南山區的科技產業基礎雄厚，眾多科技企業總部和研發中心分布在南頭古城周邊，形成了產業協同效應。這種多元化的產業格局，為片區樓市提供了堅實的經濟支撐，吸引大量高素質人才的流入，進一步推動住房需求的增長。

居住在南頭古城片區的張女士表示，南頭古城經常舉辦文化創意類活動，有畫展、非遗展覽、插花藝術、戲劇表演、沉浸式數字影像類活動等，經常看到年輕人周末來南頭古城參加活動、現場打卡。「這樣的文化創意活動多了，也為周邊居民的周末休閒提供好去處，十分鐘就能去南頭古城體驗文化氛圍、薰陶藝術細胞。」

### 推進舊改 有利樓盤升值

南頭古城片區住宅每平米均價大多在6萬至9萬元，公寓均價在5萬至7萬元。「對於預算充足的置業者，建議購買產權性質為商品房的樓盤，產權受法律保護，且未來更好放售。」乐有家南山區域的置業經理楊濤表示，隨着南頭古城文化品牌的不斷強化和區域規劃的逐步實施，片區價值逐步凸顯。文化賦能使得周邊物業的升值潛力得到提升，吸引更多購房者的關注。同時，舊改項目的推進和交通升級等利好因素，也為片區樓市的發展提供有力支撐。



大型住宅

麒麟花園是南山區南頭古城片區的標誌性樓盤，合共三期共30幢住宅，提供2429伙，戶型多元化，面積由39至149平米，間隔由一房至五房，滿足不同家庭結構需求。屋苑綠化率高達55%，樓宇間距設計合理，確保低樓層單位的採光和通風。對外交通便利，距離地鐵12號線中山公園站約500米。

### 半年睇樓量增23% 交易活躍

麒麟花園二手放盤每平米叫價9.7萬元（人民幣，下同），高於區域均價15%至20%，其中，三期的價格較高，一期的價格最相宜，以三期149平米四房戶為例，總價約1180萬元，而一期93平米單位掛牌價688萬元。屋苑學位優勢、配套完善度及片區發展潛力支撐其價格穩定性。安居客數據顯示，屋苑近半年睇樓量環比增長23%，交易活躍度顯著提升。

業主何女士居於麒麟花園約15年，她看中屋苑周邊醫療及教育資源完善。「1.5公里內分布着深圳市第六人民醫院、寶安人民醫院門診樓等多家三甲醫院分院及社區健康服務中心。屋苑對口的教育資源也很豐富，有數所一站式名校，屋苑自帶麒麟幼兒園，與南山實驗教育集團旗下的麒麟小學、麒麟中學形成『一貫制』教育鏈條。」她介紹，深圳大學、深圳藝術學校等高等教育機構也在周邊，片區人文氛圍濃厚。

屋苑內部配套設施完善，設有游泳池、網球場、健身廣場等運動設施，滿足居民日常健身需求。外部休閒資源豐富，步行1公里可達荔香公園、中山公園等城市綠肺，駕車10分鐘可至南頭古城歷史文化街區。周邊商業中心如繽紛年華商業街、南山歡樂頌購物中心、萬昌商業廣場、滿福佳生活超市等，為居民提供便捷的購物體驗。



麒麟花園			
地址	深圳南山區南頭玉泉路3號		
發展商	深圳前海股份	49平米：一房兩廳	
佔地面積	14.1萬平米	熱門戶型	83平米：三房兩廳
建築面積	29.9萬平米	149平米：四房兩廳	
單位量	2429伙	每平米均價	9.7萬元人民幣



價格親民

蓮城花園位於南頭古城片區，由10幢物業組成，共584伙，單位面積偏大，由79至132平米，間隔由兩房至四房均有選擇，憑藉方正的戶型設計，親民的價格，受到不少買家的關注。屋苑對外交通便利，步行可至南頭古城，開車去科技園只需15分鐘。

蓮城花園戶型設計合理，居住舒適。79至83平米兩房兩廳戶型，長形客廳連接露台；99平米三房兩廳戶型，動靜分區合理，私密性得到很好的保證，而且雙向對側採光，通風效果佳。120至132平米為四房兩廳，間隔寬敞舒適，布局合理。

在蓮城花園居住了十幾年的業主王先生表示：「蓮城花園雖然是一個老小區，但居住體驗十分不錯。綠化率達40%，環境優美，空氣清新。居民素質較高，大部分原業主都是公務員，70%是業主自住，30%是出租。鄰里之間關係融洽，營造了一個溫馨和諧的居住氛圍。」

### 社區公園環繞 休閒之選

王先生又說，相比市中心片區的樓盤，蓮城花園的休閒配套毫不遜色，3公里內有多個大大小小的社區公園，如馬家龍社區公園、馬家龍街心公園等，還有中山公園和荔香公園，為居民提供了豐富的休閒娛樂空間。「周末時光，一家人可以在公園裏散步、野餐，享受愜意的家庭時光。」他非常喜歡這樣的慢活生活，完全沒想過短期內要搬離。

蓮城花園二手放盤每平米叫價7.3萬元人民幣，相比周邊一些新盤，價格更為親民。隨着周邊商業綜合體的不斷建設和完善，如附近在建的力潤富達商業綜合體，屋苑樓價有望保持穩定。對於追求性價比的買家，蓮城花園無疑是一個理想的選擇。



蓮城花園			
地址	深圳南山區南頭玉泉路55號		
發展商	南頭城實業	79平米：兩房兩廳	
佔地面積	1.56萬平米	熱門戶型	99平米：三房兩廳
建築面積	4.15萬平米	132平米：四房兩廳	
單位量	584伙	每平米均價	7.3萬元人民幣



布局合理

繽紛年華樓盤周邊的配套堪稱「黃金組合」。交通方面，地鐵12號線中山公園站和南頭古城站近在咫尺，距離分別約700米，輕鬆實現與城市各區域的快速連接。公交線路更是四通八達，有多條線路環繞，為居民的日常出行提供極大的便利。

業主楊女士透露，繽紛年華周邊不僅教育資源豐富，商業配套也十分完善，繽紛商業中心、南山歡樂頌購物中心等大型商場近在眼前，滿足居民日常購物、餐飲、娛樂等全方位需求。

此外，屋苑周邊有多家醫院，如深圳市南山區人民醫院、華中科技大學協和深圳醫院（南山醫院）等，為居民的健康保護護航。

### 兩房南向設計 採光通風俱佳

繽紛年華佔地面積1.2萬平米，建築面積5.8萬平米，提供480個單位，面積由69至94平米，戶型涵蓋兩房兩廳至四房兩廳，適合各類買家。以面積79平米兩房兩廳戶型為例，為南向設計，雙數樓層客廳出露台，兩個睡房都是朝南，格局很好，採光和通風效果極佳。面積94平米四房兩廳戶型，空間布局合理，功能分區明確。

「小區綠化率26%，空中花園和架空花園打造出獨特的景觀，讓居民彷彿置身於天然氧吧之中。清晨，在鳥兒的歌聲中醒來，推開窗戶，清新的空氣撲面而來；傍晚，在小區的花園裏散步，欣賞着美麗的夜景，感受着生活的寧靜與美好。」楊女士介紹，居住在繽紛年華舒適度極高。

由於樓盤較新、周邊配套成熟，繽紛年華相較旁邊的老舊小區價格偏高，上月成交每平米均價約10.4萬元人民幣左右。



繽紛年華			
地址	深圳南山區南頭藝園路30號		
發展商	金海港房地產	69平米：兩房兩廳	
佔地面積	1.2萬平米	熱門戶型	79平米：兩房兩廳
建築面積	5.8萬平米	94平米：四房兩廳	
單位量	480伙	每平米均價	10.4萬元人民幣