

舊城改造人氣旺 軌道交通優化 傳統產業升級

南山同樂片區轉型 樓盤受剛需客青睞

灣區置業

在深圳南山區這片創新熱土，同樂片區正以「老城新生」的姿態進入置業者的視野。這裏既有千年古城的文化根脈，疊加軌道交通、產業升級等多重利好，二手屋苑每平米均價5.8萬元（人民幣，下同），成為剛需群體眼中的「寶藏片區」。記者實地探訪發現，同樂片區樓市正上演一齣「舊城改造+文化賦能+交通升級」的大轉型。

大公报記者 毛麗娟深圳報道



南山區三盤位置



大公报製圖

◀深圳南山區為科技創新熱門地，其中同樂片區正進行軌道交通和產業升級。

在同樂片區經營文創店的陳女士表示：「以前覺得南山區同樂片區是『被遺忘的角落』，現在地鐵12號線直通到家門口，附近的南頭古城改造後，周末有很多遊客打卡，人氣旺了不少。」

作為深圳城市更新的標桿項目，南頭古城二期改造投資2.5億元（人民幣，下同），不僅修復了明清歷史建築，更引入創意市集、非遺工坊等業態，讓古城周邊從「城中村」蛻變為「文化會客廳」。

規劃高鐵 建灣區一小時生活圈

交通升級是同樂片區樓市的另一劑強心針。作為南山區北部的重要門戶，該片區近期規劃動作頻頻，地鐵15號線建設提速、土地整備攻坚戰打響、城市更新項目密集落地，一系列重磅規劃不僅勾勒出片區發展新藍圖，更預示着樓市格局迎來深刻變革。

此外，地鐵6號線、7號線在此交匯，已開通

的地鐵12號線同樂南站，也讓南頭與寶安中心區、前海蛇口自貿區的時空距離縮短至30分鐘內。正在推進的西麗高鐵樞紐工程，更讓片區晉升為「大灣區一小時生活圈」核心節點。

在南山區城市更新和土地整備局2025年工作計劃中，同樂片區多個城市更新項目被列為重點。其中，原奧林巴斯用地處置項目實施方案已公告，標誌着片區城市更新進入「快車道」。奧林巴斯地皮規劃打造集研發辦公、商業配套、人才公寓於一體的複合型社區，預計新增產業空間超10萬平米。另外，新圍工業區改造通過「工業上樓」模式，將傳統工業區升級為智能裝備製造基地，單位面積產值有望提升5倍以上。

配合城市更新，片區將推進南山大道環境品質提升工程，重點改造道路綠化、慢行系統、建築立面，打造「產城融合示範街區」，令到人居环境升級。

在同樂片區某智能製造產業園，工程師小王

正調試着新引進的自動化生產線。「公司從傳統家電轉型智能裝備，訂單量翻了三倍，我也從租房族變成『有產一族』。」小李的故事折射出同樂片區產業升級對樓市的拉動效應。

人才湧入 帶動置業需求

數據顯示，2024年同樂片區工業投資增長10.4%，數字化改造企業45家，TCL空調、奧馬冰箱等龍頭企業產值增長超20%。產業升級帶來的人才虹吸效應，直接轉化為購房需求。記者走訪發現，片區主力購房人群呈現「兩極化」：一是周邊產業園區的管理層，瞄準120平米以上的改善戶型；二是年輕技工群體，青睞50至70平米的小戶型，總價低，容易「上車」。

目前，片區二手樓每平米均價5.8萬元，較南山科技園（逾10萬元）、前海（逾12萬元）存在顯著價差。50至70平米小戶型總價約300萬至420萬元，成為「南山剛需上車首選」。

縉樾府鄰近五大總部基地 吸引高淨值客

位置優越 南山區2025年首個純改善盤縉樾府位於同樂片區，東靠教科院同樂實驗學校，西鄰同樂物聯網產業基地，處於南山與寶安交界處。片區被科技園、留仙洞、前海、后海、深圳灣五大總部基地環繞，但周邊面貌以物流園、老舊小區為主。

縉樾府3公里內覆蓋科技園、留仙洞兩大就業中心，承接60萬高淨值人群居住需求；周邊雙地鐵覆蓋，距12號線同樂南站900米，未來15號線開通後串聯前海—西麗；周邊片區有舊改預期，南苑新村、南頭古城等舊改持續推進，長期看居住氛圍有望提升。

實驗學校在旁 下樓即達

樓盤以「高實用率+南山核心地段」為賣點，成為南山科技園外溢客群的焦點。項目主推單位面積114至133平米，間隔由三房至四房，實用率88%至95%（露台改造贈送），精裝交付。備案每平米均價為7.3萬元（人民幣，下同），折後6.5萬至7.2萬元，總價由768萬至980萬元。

項目周邊配套的教育資源豐富，真正的「以學為鄰」，南山區教科院同樂實驗學校

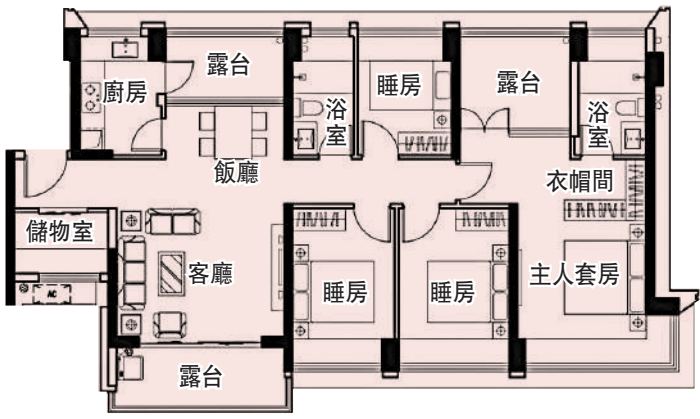
下樓即達，實現目送式上學。教科院創辦的南山第二外國語學校，現已發展為南山第一梯隊名校。教科院同樂實驗學校是教科院成立以來的第一所實驗學校，預計承襲南二外的成功經驗和成果。此外，周邊有南山實驗教育集團園丁學校、深圳市博納學校在旁，12年教育資源一步到位。

不過，樓盤也有注意地方，項目周邊物流貨車頻繁，東側緊鄰學校操場，西側靠近月亮灣大道，低層或受噪音影響。



◀縉樾府位於南山同樂片區，位置優越。

縉樾府	
地址	深圳南山區鐵二路南山建工村西側約190米
發展商	塘泰投資
佔地面積	9054平米
建築面積	4.78萬平米
單位量	220伙
熱門戶型	114平米：三房兩廳 118平米：三房兩廳 133平米：四房兩廳
每平米均價	6.5萬至7.2萬元人民幣



▲縉樾府133平米四房兩廳戶型圖。

東關·樂尚林居共584伙 戶型靈活多變



▲東關·樂尚林居重視綠化，植物逾100種。

吸引買家 東關·樂尚林居以「低密度+高綠化」的組合吸引剛需買家，項目共提供584伙，單位面積79至178平米，間隔由兩房至四房。其中，79平米兩房戶做到「麻雀雖小五臟俱全」，豎廳設計讓客廳開闊3.5米，主人套房設全景窗台。另外，業主可利用半贈送露台，稍微改造就能變身成為書房或兒童房，戶型靈活多變。

89平米三房戶型南北通透，設雙露台，廚房為U形布局，主人套房帶獨立浴室。如果是改善型需求，178平米的四房三廳戶型絕對能讓買家體驗

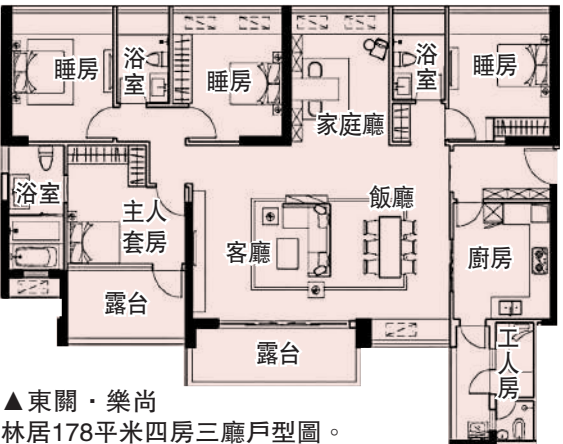
「豪宅級」生活，橫廳設計，客廳開闊6.8米，超大觀景露台把南山美景變成「私人影院」，主人套房面積超30平米，衣帽間、浴缸齊全。

項目每平米均價約8萬元（人民幣，下同），總價由630萬至1420萬元。而79平米戶型首付189萬元就能「上車南山」，性價比十分吸引，該類單位月租約7500至8000元。至於89平米戶型總價約710萬元，月租約8500至9000元，對比同片區新盤如正東名苑同面積三房戶售價超過800萬元，便宜近100萬元。

綠化率高 植物逾百種

居住氛圍方面，東關·樂尚林居綠化率高。業主羅女士介紹，屋苑樓間距超50米，小區種了逾100種植物，春夏有鳳凰木火紅綻放，秋冬有桂花暗香浮動，下樓就像逛公園。更貼心的是，項目設計了環形跑道、兒童樂園和老年活動區，從小孩到銀髮族都能找到自己的小天地。

東關·樂尚林居商業配套豐富，1公里內享海雅繽紛城、中洲購物中心，步行10分鐘就能到社區商業街「同樂生活坊」，奶茶、火鍋、超市全部配齊，周末約會十分便利。醫療方面，2公里內覆蓋寶安區人民醫院、南方醫科大學深圳醫院兩家三甲醫院，看病不用跨區。



▲東關·樂尚林居178平米四房三廳戶型圖。



▲鴻榮源尚環公館由兩幢住宅組成。

尚環公館全數兩房 實用率逾80%

精小而美 鴻榮源尚環公館是南山區同樂片區的上車盤，以「小而美」的姿態進入市場。作為鴻榮源集團在南頭片區打造的首個住宅項目，其59至82平米的精裝戶型、地鐵上蓋的便捷交通，以及「小面積大配套」的設計理念，精確瞄準深圳置業者的需要。

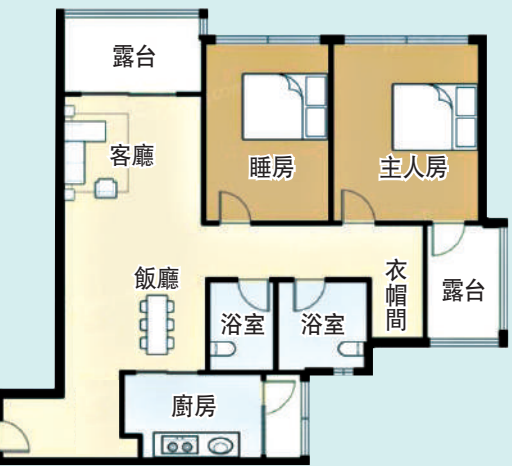
項目共679伙，包括商品房447伙、人才房55伙、回遷房177伙，目前主推59至82平米單位，全數為兩房間隔。59平米戶型採用豎廳設計，客廳開闊3.4米，主人房有全景窗台，廚房U形布局，空間利用率超90%。82平米戶型南北通透，其中一個露台與主人房相連。項目最大亮點是高贈送率，通過窗台、露台等空間優化，實用率逾80%，遠超南山片區同類產品。

純住宅用途 無商業配套

鴻榮源尚環公館每平米均價約8.6萬元（人民幣，下同），售價介乎530萬至730萬元。其中59平米戶型入場費約530萬元，首付159萬元可「上車南山」。82平米總價約730萬元，與同片區新盤（如正東名苑89平米三房售價超過800萬元）形成錯位競爭。該樓盤的價格優勢源於兩方面：一是項目為純住宅用地，無商業配建成本；二是鴻榮源通過「高周轉」模式控制總價，吸引年輕客群。

有買家表示，在南山新盤每平米均價突破10萬元的背景之下，鴻榮源尚環公館以「地鐵盤+小戶型+精裝」的組合，成為剛需一族的熱門選擇；而且樓盤也有通勤優勢，地鐵12號線直達蛇口、南山中心區，適合在科技園、后海工作的白領。

美中不足的是，樓盤周邊存在一些老舊小區和工廠等，景觀相對一般。



◀鴻榮源尚環公館82平米兩房兩廳戶型圖。

東關·樂尚林居	
地址	深圳南山區中山園路136號
發展商	南頭城同樂投資
佔地面積	1.89萬平米
建築面積	9.67萬平米
單位量	584伙
熱門戶型	79平米：兩房兩廳 89平米：三房兩廳 178平米：四房三廳
每平米均價	8萬元人民幣

鴻榮源尚環公館	
地址	深圳南山區關口二路南山家禽批發市場西側約160米
發展商	鴻榮源集團
佔地面積	7153平米
建築面積	6.77萬平米
單位量	679伙
熱門戶型	59平米：兩房兩廳 78平米：兩房兩廳 82平米：兩房兩廳
每平米均價	8.6萬元人民幣