

科創教育雙引擎 深大片區樓價堅挺

教職員與企業高管追捧 買賣租賃活躍

灣區置業

在深圳南山區粵海街道的核心地帶，深圳大學（粵海校區）的梧桐道旁，紅牆綠瓦的老建築與玻璃幕牆的科技大廈交相輝映，這裏是深圳「最青春」的片區之一：一邊是承載着42年辦學歷史的「中國最美女學」，一邊是全球科技產業高地「粵海街道辦」的核心腹地。

近年來，隨着深圳「西麗湖國際科教城」上升為國家戰略、深大「雙一流」建設提速，這片不足5平方公里的土地，正以「科創+教育」雙輪驅動，重塑着片區樓市的「價值坐標」。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

舉目全球，好大學、好學區周邊都是買家的置業熱點，南山區的深圳大學片區也不例外。片區地理位置優越，周邊大型科企、研發機構雲集，客群的租賃與買賣提升了片區樓市的活躍度。

深大片區的樓市，核心特徵是客群結構的「高知化」。片區70%以上的買家為深大教職工、騰訊和大疆等科技企業高管及技術骨幹，這類人群普遍具備高收入（家庭年收入多在200萬元（人民幣，下同）以上）、高穩定性（職業生命週期長）的特點，購房需求以「自住+保值」為主，對學區、交通、配套的要求極高，抗跌性強。

2023年，《深圳市南山區國土空間分區規劃（2021—2035年）》將深大片區明確納入「西麗湖國際科教城核心區」，定位升級為「高等教育、科技創新、文化創意」三位一體的產城融合示

錦隆花園樓齡27年 鄰近科技園



▲錦隆花園由20幢小高層住宅組成。

位置優越

錦隆花園位於南山區核心地段，步行5分鐘可達地鐵9號線深大南站，覆蓋有1、2、9、11、12號線，出行便利。屋苑於1998年竣工，靠近新騰訊濱海大廈，距離高新科技園核心的科興科學園1500米，適合在科技園或騰訊附近上班的人群。

錦隆花園由20幢7至11層高住宅組成，提供438伙，主要戶型包括85平米兩房、113平米三房、173平米四房或201平米複式等。屋苑綠化率35%，內設泳池、兒童遊樂區、健身步道及800平米中央景觀園林，在南山中心區是比較少見的生活型小區。

屋苑所帶學校為南二外集團學府中小學，小學就在隔離，自帶幼兒園。項目鄰近地鐵9號線深大南站，步行只需5分鐘。

商業配套方面，小區堪稱「煙火氣與品質感並存」，自帶1.2萬平米社區商業（含超市、餐飲），滿足日常買菜、早餐需求；步行15分鐘可達萬象天地（高端商業）、益田假日廣場（綜合商場），3公里內覆蓋歡樂海岸（休閒娛樂）、華僑城創意園（文化地標），既能滿足年輕人打卡需求，也能服務家庭日常消費。

三房月租萬元起 回報穩定

目前，該樓盤二樓放盤每平米均價約7.6萬元（人民幣，下同）。因為臨近科技園和深圳大學，租賃市場活躍，三房月租約9500至13000元（約10400至14200港元），複式可達16000元，租金回報率穩定。

不過，錦隆花園建於1998年，樓齡已27年，屬於老小區，存在設施老化的問題；此外，隨着私家車數量的增加，小區車位可能無法滿足所有業主的需求，泊車可能成為難題。

▲錦隆花園113平米三房兩廳戶型圖。

錦隆花園			
地址	深圳南山區勤學路1008號		
發展商	中建蛇口發展	熱門戶型	85平米：兩房兩廳
佔地面積	2.9萬平米		113平米：三房兩廳
建築面積	6.3萬平米		173平米：四房兩廳
單位量	438伙	每平米均價	7.6萬元人民幣



區房」優勢。

其三，產業空間優化。位於深大北側的「粵海科技城」項目已啟動土地整備，計劃建設300米高的科技總部大樓，重點引入人工智能、生物醫藥等前沿產業，未來將形成「高校實驗室——企業研發中心——產業轉化基地」的創新鏈條。

在深圳大學教書、住在深大片區長達20多年的業主梁女士告訴記者，深大片區的樓盤也不盡是高價盤，產品結構呈現「差異化」。片區既有樓齡超20年的「老破小」（如桂廟新村、南油生活

翰熙典居戶型6款 三房976萬進場

矚目新盤

位於深圳南山區粵海街道科技園南板塊的翰熙典居，共11幢物業，包括8座住宅、2座寫字樓及1所幼兒園，提供3030伙，當中商品房714伙、保障房791伙及回遷房1525伙。

售樓處工作人員介紹，該盤開售的第2座，單位面積由105至140平米，細分6種戶型，間隔由三房兩廳至四房兩廳。每平米備案均價約11.3萬元（人民幣，下同），部分戶型打九折，折後每平米均價約10.2萬元，均價介乎8.5萬至12.5萬元，總價894萬至1758萬元（約976萬至1920萬港元）。

吸引科技園上班客群

作為粵海街道核心區新盤，翰熙典居自展示中心開放後，人氣高企。記者隨機詢問幾批睇樓客，購房意向強烈，主要分為兩類：一類是多年前買入科技園板塊的樓盤，如今想尋求品質升級的改善型買家；一類是長期在科技園周邊租住，深諳區域價值，如今想買樓自住的大廠精英。

某大廠的一位中高層管理人員告訴記者，自己喜歡翰熙典居的原因有幾點：首先是地段的不可複製性，未來走路可通勤上班，生活便捷與舒適兼得；其次是項目有硬核支撐，交付品質、產品競爭力都不錯；此外，樓盤是住建部發布新規後的產品，空間設計亮眼。



▲翰熙典居140平米四房兩廳戶型圖。

海印長城面積74平米起 綠化率30%

配套成熟

海印長城2期地處南山核心商圈，周邊交通、教育、商業、醫療等資源高度集聚。項目2公里範圍內覆蓋12條地鐵線路，鄰近9號線南山書城站、11號線南山站、2號線後海站。

項目戶型多元化，主打單位面積74至298平米，涵蓋兩房至複式，滿足不同家庭結構需要。剛需買家可選74至82平米兩房戶，動靜分區設計，經客廳出露台，空間利用率高，總價可控，適合年輕家庭。改善型買家可選87至134平米三房戶，部分戶型為「雙露台+主人套房」配置，通風採光俱佳，如115平米三房，客廳開間達4.2米，居住尺度媲美豪宅。終極改善型買家可揀157至176平米四房及複



▲海印長城2期周邊配套完善，交通、教育、商業、醫療等資源高度集聚。

海印長城2期	
地址	深圳南山區海德三道201號
發展商	深圳市長城（地產）
佔地面積	2.25萬平米
建築面積	9萬平米
單位數量	840伙
熱門戶型	74平米：兩房兩廳 87平米：三房兩廳 115平米：三房兩廳
每平米均價	9萬元人民幣




▲海印長城2期115平米三房兩廳戶型圖。

南山區三盤位置



▲深圳大學（粵海校區）位置優越，周邊大型科企、研發機構雲集，吸引優質買家及租客。

年第四季度成交數據為例：核心區（深大正門1公里內）：新盤每平米均價約10.2萬元（約11.1萬港元），如翰熙典居面積105平米戶型總價1103萬元；近學區（深大附屬學校輻射範圍）：樓齡10年內的屋苑（如萬象新天地）每平米均價約10萬至12萬元；產業輻射區：受科苑路沿線騰訊濱海大廈、大疆總部等企業員工購房需求拉動，次新房（如濱福世紀廣場）每平米均價約12萬元；老小區（樓齡20年以上）：以桂廟花園為例，70平米兩房掛牌價約420萬元，每平米均價6萬元。



▲翰熙典居為綜合性物業，包括住宅、寫字樓及幼兒園。

翰熙典居	
地址	深圳南山區粵海街道學府路
發展商	深圳市貴凱投資
佔地面積	4.17萬平米
建築面積	51.64萬平米
單位	3030伙（商品房714伙）
熱門戶型	105平米：三房兩廳 120平米：三房兩廳 140平米：四房兩廳
每平米備案均價	11.3萬元人民幣

式產品，配備雙觀景露台、中西雙廚，部分單位可俯瞰文心公園景觀，適合多代同堂家庭。

項目綠化率達30%，園林設計融合現代簡約與自然生態，中心花園、兒童遊樂場、健身步道等設施一應俱全，營造出「出則繁華、入則寧靜」的居住氛圍。

從深圳寶安區換樓搬入海印長城2期的業主蔣先生告訴記者，該盤周邊教育資源密集，3公里內匯聚26所小學、22所中學，形成從幼兒園到高中的全齡教育鏈。此外，商業配套相當成熟，下樓即達海岸城商圈，周邊3公里分布茂業百貨、海雅百貨、華彩新天地等，滿足日常消費到高端購物的需求。休閒方面，步行可達文心公園、人才公園等多個生態休閒空間，「15分鐘健康生活圈」毫不費力。

低密度社區 居住舒適度高

售樓平台樂有家代理稱，海印長城2期二手樓每平米均價約9萬元（人民幣，下同），略高於南山中心區的約8.5萬元，其價格背後有三大支撐邏輯：地段溢價，項目周邊騰訊濱海大廈、阿里中心等總部企業雲集，租金回報率穩定在1.8至2.2厘，超越區域平均水平；產品稀缺性，作為片區少有的低密度社區，其戶型多樣性和居住舒適度，在二手市場中具備較強競爭力；抗跌屬性，數據顯示，項目價格走勢穩健，過去三年均價跌幅較小。