



南山區深圳灣總部經濟帶已聚勢成峰。2019年，南山區10家企業入選中國500強，超過廣東省六分之一。碧桂園、滴滴出行等區域總部落戶，OPPO國際總部等項目開工。恒大新能源、小米國際總部等61個項目落地。對於購房者來說，南山有多少光環，南山的樓價就有多高，2010年以來，南山樓價節節攀升，已成為深圳最貴樓價片區，區內豪宅扎堆，每平米10萬元（人民幣，下同）以上的樓盤比比皆是。

南山科技金融城成為全市六大金融集聚區之一，ABB全球開放創新中心、BCG亞太區數字化中心等紛紛入駐。理財規模超2萬億元的招銀理財落戶並開業，硅谷氣質與資本力量強強聯合。傳音控股等4家企業登陸科創板，A股新增上市公司9家，轄區上市公司總數達164家。發布國證「南山50」指數，亮出大灣區科技創新景氣指數的新名片。

作為普通購房者來說，除非你選擇南山區的老破小，否則，在南山區的房價面前，人們早已經高攀不起。美聯物業研究總監何倩茹受訪時介紹，2019年南山共成交2581套一手住宅，同比下降2.6%；成交均價為每平米93616元人民幣，年度漲幅為1.7%，均價全市最高。

資金雄厚選深圳灣

事實是，南山區不僅科技實力突出，區域規劃也不斷引進「國際配方」，諸多具有國際化視野的民生公共地標正在崛起，為當地居民的文化、休閒、娛樂生活增添好去處。

港人如果在南山區置業，資金雄厚可選深圳灣等看海景的豪宅，資金有限的可主要關注蛇口、科技園，及周邊有大學城、高校的西麗片區。熱點樓盤包括西麗片區的寶能城、京基

御景峰，蛇口片區的半島城邦、楓葉望海公館，華僑城片區的天鵝湖1號以及科技園片區的華潤城。

南山「網紅盤」日漲150萬

隨着內地復工復產，「戴着口罩搶房」成為深圳樓市的新景觀，作為貴族的南山更是如此。以「網紅盤」華潤城潤府二期在鏈家掛牌的11套房源為例，近期整體上調掛牌價的有5套，其中一套在3月22日上調150萬元，另一套在4月6日上調112萬元。此外，該小區驚現每平米20萬元的天價房源。

不過，針對個別中介從業人員涉及惡意炒作、哄抬樓價，深圳市南山區住建局上周提示，各中介機構及從業人員切勿背離中央關於「堅持房子是用來住的，不是用來炒」的定位，應恪守國家法律法規和職業道德，按照中央、省、市相關法律與政策為房屋買賣雙方提供專業意見。

該區住建局還強調，「凡房地產中介機構及從業人員參與惡意炒作、哄抬房價的，主管部門將聯合相關執法部門依法嚴格查處，嚴肅追究其法律責任，請各中介切勿以身試法。



2019年港人深圳南山購置新樓熱盤

| 樓盤名稱 | 成交套數 | 項目特點 | 樓價（人民幣） |
|--------|------|--------------|---------|
| 楓葉望海公館 | 5套 | 74-126平的1-3房 | 9萬元／平米 |

南山三大示範工程

| 三大示範工程 | 簡介 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|
| 深圳灣文化走廊 | 東起紅樹林、西至前海灣，串聯華僑城、后海、蛇口、前海等片區，編織一條集創意設計、傳統文化、先鋒藝術、前沿時尚於一體世界級「文化飄帶」 |
| 蛇口國際海洋城 | 以赤灣片區、太子灣片區、蛇口片區為主要承載區，瞄準海洋科技、海洋文化、港口經濟等產業方向，打造約12平方公里蛇口國際海洋城 |
| 南山硅谷大道 | 南起深圳灣、北至西麗湖，串聯深圳灣口岸、后海金融商務總部基地等，統籌地上地下空間、鏈接創新產業資源，打造全長12公里、多元立體複合的「城市創新脊樑」 |

大公報整理

南山區熱點在售樓盤項目

| 開盤日期 | 樓盤 | 發展商 | 價格（元人民幣／平米） | 特點 |
|-------------|---------|-------|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| 2020年三季度入市 | 華潤城潤府四期 | 華潤深圳 | 待定 (參考1、2期 10萬至14萬) | 位於深圳南山區科技園僑城1號 |
| 2019年10月12日 | 金衆麒麟公館 | 金衆地產 | 88500 | 位於大沙河生態文化長廊源頭，沿着深圳灣、南山的母親河大沙河、沙河高爾夫球會以及大沙河公園到項目所在的西麗水庫 |
| 2019年7月6日 | 京基·御景峰 | 京基房地產 | 75000 | 接駁地鐵5號線長嶺陂站，片區內有長嶺陂水庫，大學城，塘朗山等資源配套。附近學校有道爾頓新華公學等教育配套 |

總部經濟豪宅扎堆



新「豪宅稅」出台

去年「豪宅稅」出現的變化，帶來深圳二手房交易上升，而作為深圳區物業貴族的南山區，其漲幅也是最厲害的。

從2019年11月11日起，普通住宅的標準不再設價格線，只需滿足兩個條件，即：小區容積率高於1.0的住宅、單套建築面積在144平方米以下均為普通住宅，滿兩年可免徵增值稅。

這成為「豪宅稅」徵收的新標準。

據諸葛找房數據研究中心去年12月深圳各區域掛牌數據的分析，新「豪宅稅」標準下，滿足「豪宅」比例的比過去大幅下滑。其中，南山區「豪宅」佔比由舊政策時高達81.77%，降至24.64%。

房產稅新標準雖說有利降低購房者成本，但在購房者對利好消息仍未