



国资源评估

土地 房地产 资产

2025 年 | 第 10 期

— 总第 162 期

深圳市主要豪宅片区
市场调研报告



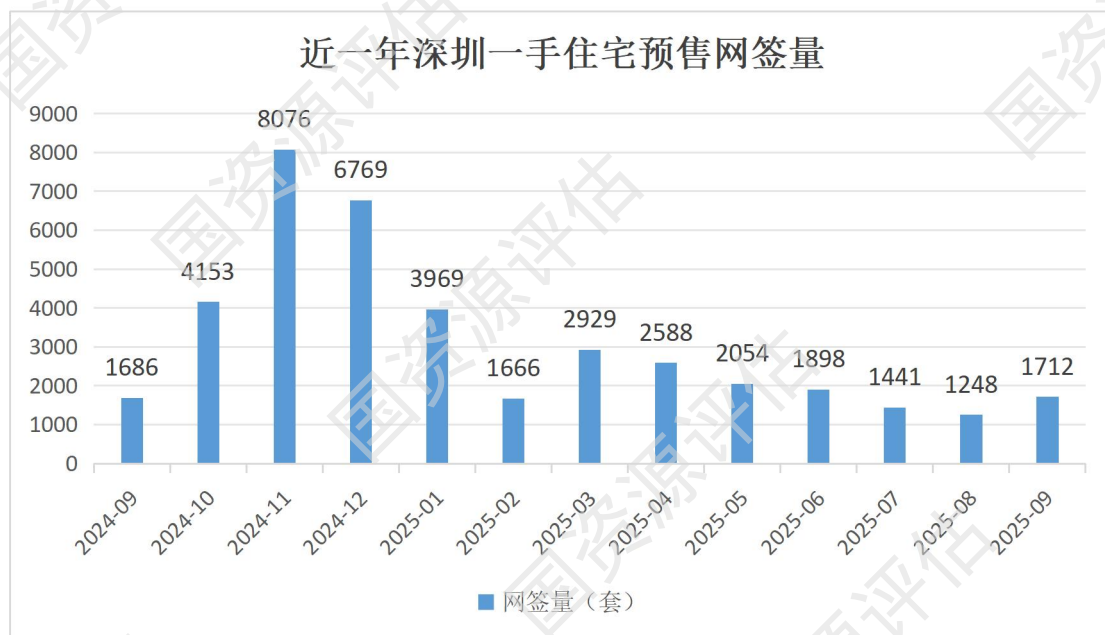
目录

- 一、深圳市住宅市场概况 2
 - （一）一手住宅市场分析 2
 - （二） 二手住宅市场分析 3
 - （三）豪宅类近期市场分析 3
- 二、市场调研范围 5
 - （一）深圳市福田区 5
 - 1.香蜜湖片区 6
 - （二）深圳市南山区 10
 - 1.华侨城片区概况 10
 - 2.深圳湾片区概况 16
 - 3.蛇口片区概况 19
 - 4.科技园片区概况 24
- 三、市场调研总结 31

一、深圳市住宅市场概况

（一）一手住宅市场分析

2025 年上半年中国经济平稳开局，尽管外部环境复杂变化，国内有效需求偏弱，但在宏观政策持续发力、全国统一大市场加快建设等因素作用下，我国经济顶住压力，保持了稳中有进的发展态势。经济增长动能从出口拉动向内需转换的趋势更加明显，通过积极的财政政策（如增发国债、扩大“两新”“两重”投资）和适度宽松的货币政策，着力提振消费和投资。在消费方面，以旧换新政策、居民房贷利率下调等措施有望释放消费潜力。



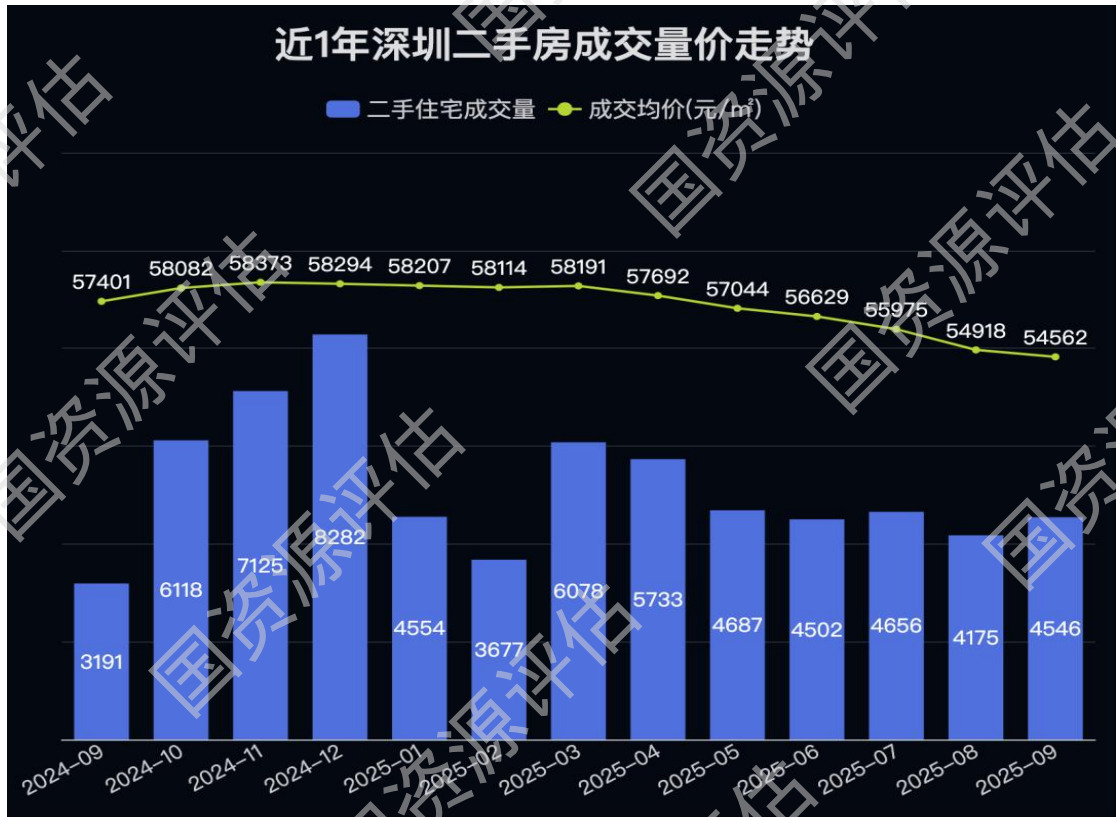
（数据来源：深圳房地产信息平台）

深圳一手住宅预售市场呈现先扬后抑状态，在 2024 年 12 月开始波动下降。从月度走势看，1 月成交量处于上半年高位；随后由于春节效应，2 月份市场成交量跌至低位；金三银四市场有所反弹，但表现仍不及预期；随着市场淡季到来，成交量进一步下降。整体来看，预售严重下滑原因：一方面 2024 下半年受惠于政策刺激，市场成交量走高；另一方面是今年上半年住宅供应量处于近年来低位，项目入市数量明显不足，其次随着 929 新政边际效应减弱，叠加外围贸易战等因素冲击市场信心，购房者预期下滑。

9 月深圳全市共有 1712 套预售新房住宅成交，环比增长 37.2%，同比增长 1.5%，其中新建商品住宅成交为 17.50 万平方米，同比+1.75%，楼市新政促进新房预售市场回暖。得益于“9.5”新政的精准发力和有效引导，深圳楼市市场预

期得到改善、市场需求得到有效激活。

（二）二手住宅市场分析



（数据来源：行舟深房）

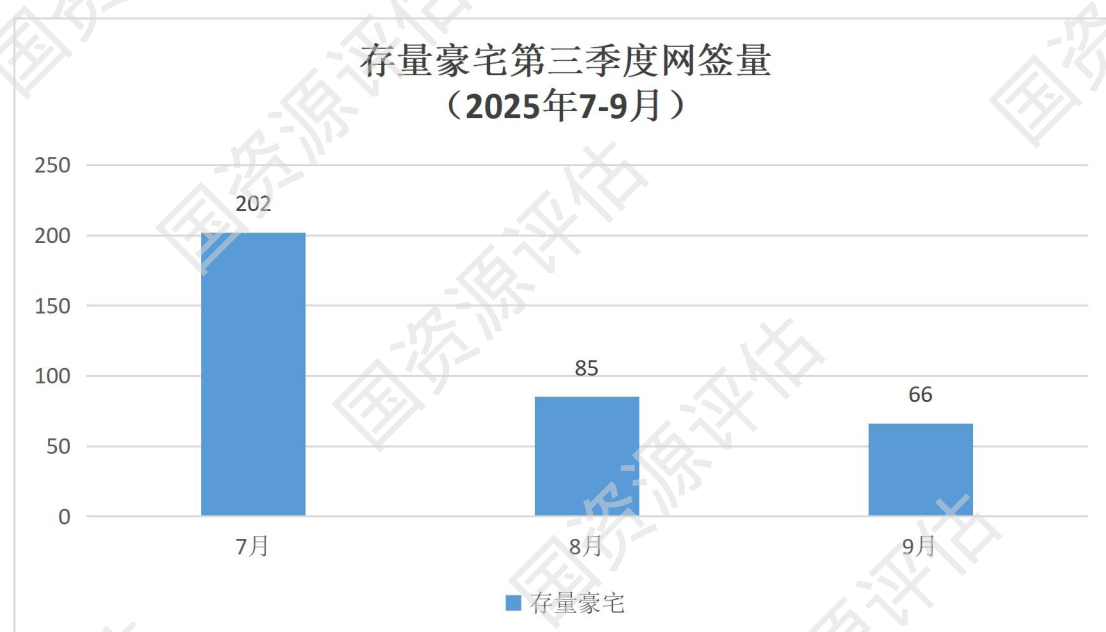
深圳二手住宅成交市场先扬后抑，整体处于较平稳状态。第一季度节前市场平淡，进入3月，市场需求快速释放，成交达到上半年最高峰。在进入二季度以后，市场逐步降温，观望情绪升温，成交量逐月下滑，即使5月出台降息、降公积金利率政策，市场也未掀起水花。而在第三季度，随着信贷、限购、税收和公积金等优化政策的持续落地，7月、8月二手房市场维持调整态势，二手房市场继续保持低迷，9月全市二手住宅过户套数为4546套，环比上升8.9%，受政策利好刺激，9月二手房市场成交回暖。房地产市场政策围绕“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”持续发力推动房地产市场止跌回稳，但整体来看基于经济环境的消费预期和市场供需关系下，成交波动幅度不会太大。

（三）豪宅类近期市场分析

豪宅是指比高档住宅质量、档次、规模和售价等方面都更高的住宅，其豪华程度主要表现在对资源的占有率方面，而不同类型的住宅所占有的资源类型可能完全不同，豪宅之所以成为豪宅，能一直立足于住宅类市场的第一梯度是因为它

拥有比普通住宅更高的品质，往往占据城市核心地段或拥有不可再生的自然资源（如海景、湖景、山景等），更完善的功能设置及各方面高标准的要求，无论是在自住、学位、生活配套等综合因素来衡量，豪宅的现实居住价值高，未来流通性和价值表现力也会更好，豪宅拥有属于自己的优势。

深圳目前热门的豪宅片区有香蜜湖、深圳湾、华侨城、蛇口、科技园，根据调研得知，2025 年深圳第三季度将有 33 个商品房项目入市，预计供应面积为 135.12 万平方米，供应套数为 12351 套。但在五大豪宅片区内，基本依靠存量市场供应，只有较少新盘供应，香蜜湖片区在售新盘香蜜四季家园，深圳湾片区待售新盘深圳湾漾玺和中信信悦湾。

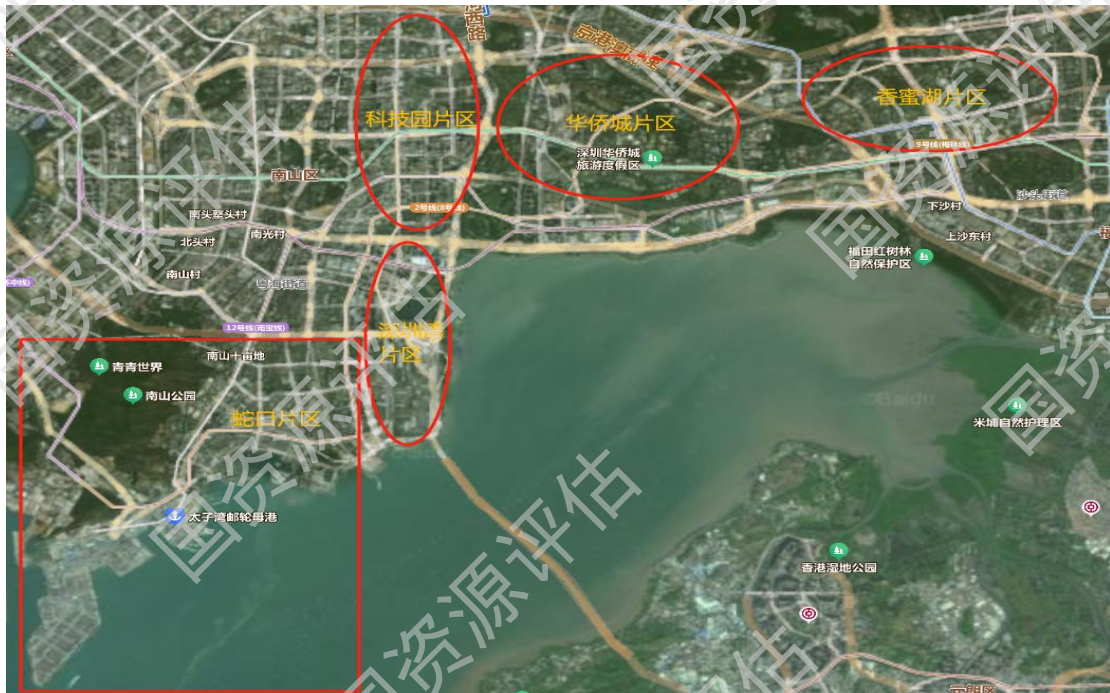


（数据来源：住建局网签数据）

根据网签数据显示可得，9 月存量豪宅共成交 66 套，环比下降 22.3%，豪宅细分领域呈现小底形态，全市三季度住宅市场整体也呈现“7 月高位、8 月触底、9 月反弹”的 V 型筑底态势。9 月 5 日发布了被称为“9.5 新政”的房地产调整政策，主要涉及限购放宽、企业购房松绑和信贷优化三大方面，为豪宅市场引入更多潜在买家，短期内提升了豪宅市场活跃度。

二、市场调研范围

本次主要对深圳市福田区（香蜜湖片区）、南山区（华侨城片区、深圳湾片区、蛇口片区、科技园片区）豪宅类二手房市场售价情况进行调查。



（一）深圳市福田区

福田区是深圳市中心城区，市委市政府所在地，位于深圳中部，东起红岭路与罗湖区相连，西至侨城东路、海园一路与南山区相接，南临深圳河、深圳湾与香港新界的米埔、元朗区隔河相望，北至白眉石、大脑壳、黄竹园等山脊与龙华区民治街道毗邻。福田区下辖园岭街道、南园街道、福田街道、沙头街道、梅林街道、华富街道、香蜜湖街道、莲花街道、华强北街道、福保街道 10 个街道。

深圳中央商务区（CBD）坐落在福田，云集了平安金融中心等 18 座金融总部大厦和数十个高端商务楼宇。福田与香港直连直通，深港科技创新合作区是粤港澳大湾区唯一以科技创新为主题的片区，同时，福田还是全市交通枢纽，拥有深圳市福田交通综合枢纽换乘中心，是国内最大“立体式”交通综合换乘站，城区路网密集，轨道交通发达，至今为止，福田都是行政中心、金融中心、教育中心、医疗中心，福田区的地位不可撼动。

1.香蜜湖片区

香蜜湖片区位于福田区西北部，邻近福田 CBD，西起侨城东路，东止香梅路，南临深南路，北止北环路。香蜜湖片区是以香蜜湖为中心而发展起来的。1966 年建成香茅场水库。80 年代初，深圳市以香茅场水库为中心兴建了香蜜湖水上乐园、中国娱乐城和香蜜湖美食街，并将香茅场水库改成了香蜜湖，2005 年至 2019 年水上乐园、娱乐城和美食街相继结束营业。最早，香蜜湖只有三个楼梯房小区——竹园小区、建业小区和龙溪花园，主要是分配给来深圳的基建工程兵。到了 90 年代末，香港的东海集团开发了香蜜湖的第一个高端楼盘——东海花园。进入新世纪，水榭花都、熙园、香域中央等楼盘开始确定香蜜湖豪宅标签。

香蜜湖片区圈层层次高，环境宁静宜居，自然生态优越，堪称深圳人宜居向往的“白月光”。深圳四大名校在福田片区占了 3 个，而且都是学校总部。不仅有深实验，深高，深外，还有福外，侨外，红岭等优秀集团校区扎堆，本身即极具战略价值的优质片区，如今香蜜湖正在加快连片升级，未来香蜜湖国际金融街的开发建设，将打造世界级国际金融中心，焕发更多的活力，给片区注入新的生命力。

(1) 调查分布图



(2) 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)
1	香蜜湖一号(别名: 香蜜湖第一生态苑)	福田区香蜜湖香梅路	由联排别墅、双拼别墅、高层及多层组成	188、245 m ² 的四房、322 m ² 六房	别墅: 2006年 高层 2007年	别墅放盘: 1.2 亿左右, 高层、小高层: 20 万左右
2	香蜜湖水榭花都	福田区香梅路与红荔路交界西北	一期由联排别墅和 4 栋小高层组成, 二期共 8 栋高层, 三期共 6 栋高层	150-200 m ² 的四-五房	一期: 2003 年 二期: 2004 年 三期: 2006 年	别墅较少成交, 市场放盘: 1 亿左右 高层: 15-16 万
3	熙园	福田区莲花西路与香蜜湖路交界东南	小区共两期, 一期由 53 套联排别墅组成, 二期共 16 栋高层	158-195 m ² 的四-五房	2004 年	别墅临湖放盘: 1 亿左右 平面户型: 15-16 万
4	香域中央花园	福田区农园路与侨香路交汇处	由 2 栋高层和 8 栋小高层组成	145-208 m ² 的三-四房	2005 年	1、2 栋 130-145 平: 15 万 7、8 栋楼王: 18 万左右
5	中旅国际公馆(别名: 港中旅花园)	福田区北环路东	分两期开发, 一期是 1-20 栋, 由洋房, 联排、叠加别墅组成; 二期是 21-31 栋, 由 7 栋高层、4 栋小高组成	104-117 m ² 的三房 154-179 m ² 的四房	一期: 2003 年 二期: 2006 年	叠墅放盘: 25 万左右 平面户型: 15-16 万
6	香榭里花园	福田区农科中心农园路	由 12 栋小高层住宅及 1 栋会所组成, 一期 1-5 栋, 二期 6-12 栋	124-169 m ² 的三-四房	一期: 1999 年 二期: 2003 年	11-12 万
7	万科臻山府(一、二期别名: 安托山花园、三期别名: 万科香蜜府)	福田区安托山六路	小区分三期开发, 一期 3、4、9 栋, 二期 1、2、6 栋, 三期共 4 栋	一、二期 231-241 m ² 的四房; 三期 179 m ² 的四-五房	一、二期 2018 年 三期: 2020 年	一、二期: 17.5 万左右 三期: 14.6 万左右
8	新天国际名苑	福田区侨香路 1025 号	由 2 栋高层和 L 型配楼组成	130-190 m ² 三-四房	2003 年	10 万左右

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m²)
9	翠海花园	福田区泽田路2号	小区分两期开发，一期共9栋，二期共4栋	160-241平方米的四-五房	一期：2000年 二期：2003年	11-12万
10	深业中城	福田区红荔西路与农园路交汇处东南角	由3栋住宅及1栋甲级写字楼组成	138 m²的三房；165-233 m²的四-五房	2019年	平面户型：17-18万左右，400平顶复放盘：25万
11	安峦公馆	福田区侨香四路	由6栋建筑，包含住宅、公寓	125-139平方米的四至五房	2018年	13-15万
12	海德园	福田区安托山二路与侨香五道交汇处东北侧	分A、B两区，A区共有5栋住宅和1栋幼儿园，B区共2栋住宅	129-247平的三-五房	2024年	13-14.5万
13	锦庐花园	福田区安托山六路	由4栋高层组成	87平的3房	2014年	15-15.5万
14	天御香山花园	福田区红荔西路与农轩路交汇处西南	由7栋高层组成	双拼160-180 m²，楼王户型248 m²	2013年	双拼户型：16万左右

(3) 调研相片

片区相关楼盘外景



香蜜湖一号



香蜜湖水榭花都



熙园



香域中央花园



中旅国际公馆



香榭里花园



万科臻山府



新天国际名苑



海德园

(4) 调研小结

本次香蜜湖片区豪宅调研主要围绕香蜜湖、香蜜公园与安托山周边开展。香蜜湖一号、香蜜湖水榭花都和熙园，低密度社区，绿化率高，产品纯粹，主要为别墅、洋房和大平层，环绕香蜜湖，所在楼层的景观差异导致同一户型价差约在 8—12%。香域中央花园和中港国际公馆，除少量特殊户型、别墅、复式外，户型面积基本在 130 平到 200 平的三房四房，香域中央花园因临近香蜜公园，景观优势较大。香蜜湖一号作为香蜜湖第一豪宅，属于片区内成交单价最高的楼盘，市场单价 20 万元/m²左右，门槛较高；高层住宅市场价格大多集中在 13-18 万元/m²，别墅产品市场总价多为亿元，但别墅产品在市场流通较少。

综合来看，香蜜湖片区的优势很明显，汇集了优质的教育资源，如深圳四大名校之一的深圳高级中学，排名前列的荔园外国语小学。在地段位置、居家环境、市政配套、教育资源等方面综合性很强，因此它在楼市上行期涨幅领跑，楼市低迷期抗跌性也比较强，但香蜜湖片区依旧存在的问题：身为老牌豪宅片区，楼龄

较高，很多小区配套跟不上，小区公共设施旧、车位不足、户型设计一般。

（二）深圳市南山区

南山区，位于深圳市中西部，东接福田、西至宝安、南临香港、北接龙华，通常划分为 10 个片区，分别是：西丽、南头、科技园、华侨城、红树湾、前海、南油、南山中心、深圳湾、蛇口。是深圳大学、深圳大学城、深圳市高新技术产业园、深圳湾体育中心所在地。旅游资源丰富，有深圳华侨城、世界之窗、欢乐谷、锦绣中华，海上世界、深圳野生动物园、南头古城等主题公园和著名景点，民俗村 3 大国家级景区，何香凝美术馆、华·美术馆、华侨城创意文化园、OCT 当代艺术中心、深圳艺术文化中心等 5 大文化艺术馆，此外，还有华侨城体育文化中心、深圳湾体育馆等 2 大体育馆，区内还拥有多个大型高端商业综合体，益田假日广场、万象天地、深圳湾万象城、海岸城、海上世界、京基百纳、深圳湾睿印、欢乐海岸等繁华商圈，十分钟内皆可享受到舒适的购物和儿童教育。

南山区也是深圳的经济大区、科技强区、创新高地，被誉为“中国硅谷”，汇集与诞生了中兴、腾讯、海普瑞、迈瑞、大疆等一批国际知名企业和全球顶尖的科技创新企业，聚集中国最富开拓意识的民营企业企业家。未来南山的定位是深圳的科技产业创新、高等教育和总部经济集聚区、中央智力区和世界级创新型滨海中心城区，正是背靠这种世界级的高价值产业高地，也铸就这里成为深圳城市价值的高地，也是深圳精英阶层最密集的居住地。

1. 华侨城片区概况

华侨城是南山最大的豪宅片区，是唯一一个以开发商命名的豪宅板块，位于市中心的核心地段，周边各大总部云集，承接前海、深圳湾、福田 CBD、南山科技园等核心板块资源。片区内部集聚约 68.5 万 m^2 华侨城国家湿地公园、约 24 万 m^2 燕晗山郊野公园、约 4 万 m^2 天鹅湖、约 7 万 m^2 燕栖湖等优质山湖资源，自然环境一流，静谧私密，使用土地面积大，可改动空间也大。同时紧邻有“深圳塞纳河”及“城市中央公园”美誉的大沙河及大沙河公园，以及深圳城市级滨海生态名片的深圳湾和深圳湾公园，尽显深圳都市生态本色，人文浓郁，独特魅力。华侨城片区的交通三横两纵，由南到北，分别为滨海大道-深南大道-北环大道，这三条主干道贯穿整个深圳市区，由东至西，分别为侨城东路-沙河东路，拥有

自 1989 年建成中国首座主题公园“锦绣中华”至今，以“优质生活创想家”的品牌定位，参照意大利东部著名的旅游港小镇波托菲诺（Portofino），由建筑大师能工巧匠精雕细琢的杰作打造成属于深圳的豪宅片区波托菲诺系列，主要分为三个板块：波托菲诺纯水岸、波托菲诺天鹅堡、波托菲诺香山里。

The map displays the Potofino Golf Course area with three main zones highlighted by red dashed lines:

- 波托菲诺香山里** (Potofino Xiangshan): Located in the upper left, near the North Ring Expressway (北环大道) and Xiangshan Road (香山里).
- 波托菲诺天鹅堡** (Potofino Tianyu Castle): Located in the upper right, near the Qiao Xiang Road (侨香路) and Jiaocheng North Bridge (侨城北桥).
- 波托菲诺纯水岸** (Potofino Pure Waterbank): Located in the center, near the Shahe River (沙河) and Shahe Primary School (沙河小学).

Other visible locations include:

- 华侨城高尔夫俱乐部 (Huaqiao City Golf Club)
- 智慧广场 (Wisdom Plaza)
- 花样年·青年广场 (Huanyangnian Youth Plaza)
- 深圳华侨城旅游度假区 (Shenzhen Huaqiaocheng Tourism Resort Area)
- 燕晗山郊野公园 (Yanhanshan Suburban Park)
- 深圳欢乐谷 (Shenzhen Happy Valley)
- 世界花园海华庭 (World Garden Haihua Ting)
- 益田假日广场 (Yitian Holiday Plaza)
- 华美术馆 (Huamei Art Museum)
- 白石洲 (Baishizhou)
- 中海深圳湾畔花园 (Zhonghai Shenzhen Bay Pankun Garden)
- 明珠花园 (Mingzhu Garden)
- 侨城馨苑 (Qiaocheng Xinyuan)
- 沙河东路上 (Shahe East Road)
- 深南大道 (Shennan Avenue)
- 世界之窗 (Window of the World)
- 高尔夫球场 (Golf Course)

A scale bar indicates 200 meters.

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/㎡)
1	纯水岸 一期	南山区华侨城香山街	一期由小高层平层（共 9 栋）、临湖洋房复式（P 栋）以及联排别墅（ABCD 组）组成	177-217 m²平 面，329-341 m² 洋房复式， 270-299 m²联排 别墅	2002 年	平面户型： 10.5-11.5 万 洋房复式：13-14 万 联排别墅：17-19 万
2	纯水岸 （二期）	南山区华侨城香山街	由 23 栋独栋别墅组成	356-545 m²独栋 别墅	2005 年	22-25 万

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/㎡)
3	纯水岸 (三期)	南山区华侨城潮洲街西侧	由 15 栋独栋别墅组成	418-513 m²独栋别墅	2006 年	22-25 万
4	纯水岸 (四期)	南山区华侨城	由两栋小高层和顶楼复式以及 T01-T08、T09-T14 两排联排别墅组成	216-357 m²平面、顶复, 357-376 m²联排别墅	2007 年	平面户型: 13-14 万 复式户型: 14-15 万 联排别墅: 18-20 万
5	纯水岸 (五期)	南山区华侨城北片区香山街	由 24 套联排别墅组成	360-390 m²联排别墅	2008 年	18-20 万
6	纯水岸 (六期)	南山区香山中街	由 18 套联排别墅组成	393-460 m²联排别墅	2008 年	21-23 万
7	纯水岸 (七期)	南山区华侨城香山中街西侧	由 1 栋(双拼、四拼)和 2、3 栋(整栋复式)高层组成	135-175 m²双本证户型, 233-235 m²四本证户型, 276-340 m²复式户型	2009 年	双拼合证户型: 10.5-11 万 四拼合证户型: 8.5-9.5 万 复式户型: 13-14 万
8	纯水岸 (八期)	南山区香山西街	由 7 套联排别墅组成	355-364 m²联排别墅	2009 年	21-23 万
9	纯水岸 (九期)	南山区华侨城香山西街	由两栋高层平面住宅组成	235-292 m²平面	2011 年	13.5-14.5 万
10	纯水岸 (十期)	南山区华侨城	由 8 套联排别墅组成	270-368 m²联排别墅	2010 年	20-23 万
11	纯水岸 (十一期)	南山区华侨城	由 6 套临湖双拼别墅组成	463-475 m²双拼别墅	2010 年	22-25 万
12	纯水岸 (十二期)	南山区华侨城	由 10 套独栋别墅组成	520-639 m²独栋别墅	2010 年	24-27 万
13	纯水岸 (十三期)	南山区华侨城	由 8 套联排别墅组成	396-406 m²联排别墅	2011 年	20-23 万
14	纯水岸 (十四期)	南山区香山中街	由 2 栋高层平面住宅组成	291-301 m²平面	2012 年	13.5-14.5 万
15	纯水岸 (十五期)	南山区香山中街	由 2 栋小高层和 3 栋高层组成	245-374 m²平面	2013 年	13.5-14.5 万

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/㎡)
16	纯水岸 (十六期)	南山区香山中街 南	由 1 栋高层住宅组成	164-232 m²平面	2013 年	13-14 万
17	天鹅堡一期	南山区华侨城	由 5 栋高层住宅组成	219-247 m²的 4+1 房	2002 年	8-9 万
18	天鹅堡(二期)	南山区华侨城深 南大道以北, 侨城 北路以西	由 3 栋小高层及 6 栋高层组成	164-253 m²的 4+1 房或 5+1 房	2005 年	9-10 万
19	天鹅堡(三期)	南山区华侨城香 山中路	由 3 栋小高层及 1 栋高层住宅组成	122-278 m²平面 275-313 m²复式	2006 年	平面户型: 10.5-11.5 万 复式户型: 12.5-14 万
20	天鹅湖花园(一 期)	南山区侨香路	由 3 栋高层组成	300-374 m²平面	2016 年	17-18 万
21	天鹅湖花园(二 期)	南山区侨香路	由 2 栋高层组成	131-295 m²平面	2018 年	17-18 万
22	天鹅湖花园(三 期)	南山区侨香路	由 4 栋高层组成	117-123 m²平面	2019 年	13-14 万
23	香山里花园(一 期)	南山区侨香路西	由 4 栋高层和 2 栋 小高层住宅组成	140-180 m²的双 本证 3-5 房	2010 年	双拼合证户型: 8.5-9.5 万
24	香山里花园(二 期)	南山区侨香路西	由 5 栋高层住宅组 成	146-178 m²的双 本证 3-4 房	2011 年	双拼合证户型: 8.5-9.5 万
25	香山美墅花园	南山区香山中街	由 6 栋小高层住宅, 6 栋联排别墅、 6 栋四合院别墅和 3 栋叠加别墅组成	194-254m²的单 本证 4-5 房	2014 年	平面户型: 12.5-14 万
26	香山里花园三期 (别名: 香山美 墅云邸)	南山区香山西街	由 4 栋超高层住宅 组成	176-1884m² 的 单本证 3-4 房	2016 年	12.5-13.5 万

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/㎡)
27	香山里花园四期 (别名: 香山美墅果岭)	南山区沙河东路	由 4 栋超高层住宅组成	165-203㎡ 的单一本证 3-5 房	2018 年	12.5-13.5 万
28	香山里花园五期 (别名: 香山美墅云颂)	南山区北环大道与沙河东路交汇处	由 3 栋超高层住宅组成	125-175㎡ 的单一本证 3-4 房	2018 年	12-13 万

(3) 调研相片

片区相关楼盘外景



纯水岸一期



纯水岸四期



纯水岸七期



纯水岸（十四期）



纯水岸（十五期）



香山里花园一、二期



香山美墅花园



香山里花园四期



香山里花园五期



天鹅堡一期



天鹅堡(二期)



天鹅湖花园

(4) 调研小结

本次华侨城片区豪宅调研主要集中在波托菲诺系列，片区主要由大型高端住宅小区及稀缺的别墅产品组成。纯水岸共分为 1-16 期，除 1、4、7、9、14、15、16 期为平面户型及部分洋房复式户型以外，其他期数均为别墅，分为独栋和背靠背联排等产品为主。独栋别墅市场均价 22-27 万元/ m^2 ，联排别墅市场均价 17-23 万元/ m^2 ，平面户型及洋房复式户型市场价格 13-15 万元/ m^2 。其中竣工年限老一点的纯水岸期数以及楼层较低景观一般的价格都会偏低，交易量也会有差异。华侨城片区的豪宅户型有一个很重要的特点，就是基本都是大户型甚至是超大户型，除了新天鹅堡二期 135 m^2 的两房和新天鹅堡三期 120 m^2 的三房小户型以外，其他过去二十年的所有非别墅产品，绝大多数基本都是 200-300 m^2 的 4-5 房，300 m^2 的大平层、大复式，甚至 500 m^2 以上的顶级大复式也不在少数，160 m^2 左右的三房则属于圈内的小户型。

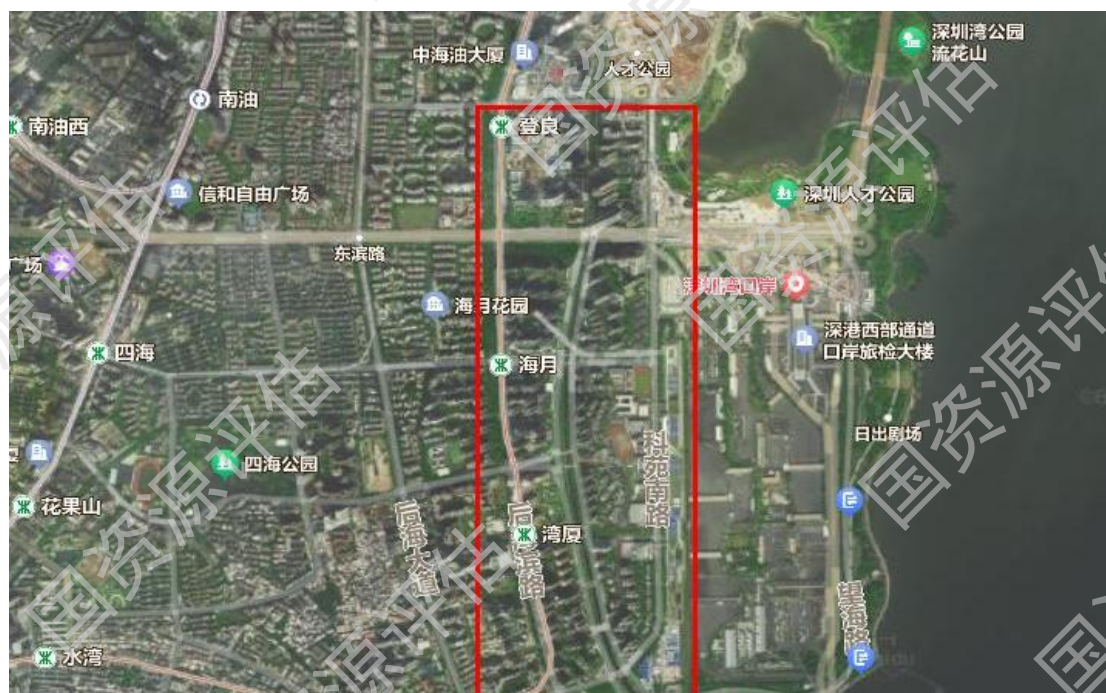
华侨城片区组团板块大，拥有片区的定位与交通配套设施双重优势，在市场

普遍遇冷的情况下，无论是新房还是二手房，华侨城片区的豪宅市场都比普通住宅要受追捧，但华侨城依旧拥有两个最大的问题：一是产品面积较大，总价高，让大部分购房者都望而却步；其次是最大的痛点：学区，即便是拥有豪宅片区的定位，但学位却乏善可陈，这也是让华侨城片区家长们产生焦虑的根本原因。

2.深圳湾片区概况

深圳湾前身，有一个很朴实的名字，叫填海区。2007 年，这片填海区换了名片——后海湾。但后海湾真正崛起，还是在最近这 10 年，后海湾城市定位调整为“深圳湾超级总部基地”。至今，后海湾依托超前控规和深圳庞大的虹吸力，吸引了华润、阿里巴巴、中海油、五矿金融、工商银行、阳光保险、中铁南方、天虹商场等知名巨头进驻，企业总量超 80 家。后海湾，也成了世界熟悉的“深圳湾”；深圳湾片区的板块功能分区也很明显，主要分为四大板块——金融商务区、体育中心区、住宅区、口岸区；这里也聚集了来自全球的高端财富人群，拥有无敌海景、城景，享受着最奢华的城市资源，深圳湾区一跃成为目前深圳最炙手可热的顶级豪宅区。

(1) 调查分布图



(2) 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)
1	深圳湾悦府 1、2 期（一期别名：柏宁花园，二期别名：柏瑞花园）	南山区科苑路	一期共 2 栋，二期共 2 栋	一期： 249-364 m ² 3-4 房 二期： 105-233 m ² 1-3 房	一期：2017 年 二期：2018 年	一期：16-20 万 二期：14-17 万
2	三湘海尚花园 1、2 期	南山区科苑大道与东滨路西南侧	小区规模一般，共 9 栋高层，5 栋联排别墅	170-227 m ² 的 4-5 房	2011 年	14-17.5 万
3	恒裕滨城花园 1、2 期	南山区后海滨路	小区规模一般共两期，一期共 4 栋；二期共 5 栋	一期： 142-170 m ² 的 3-4 房 二期： 170-270 m ² 的 4-5 房	一期：2014 年 二期：2017 年	一期：15-18.5 万 二期：20-25 万
4	太古城花园南、北区	南山区后海滨路	小区规模较大，宝能太古城分为南北两区，北区有 11 栋高层，南区有 6 栋高层	南区：41-77 m ² 的 1-3 房 北区： 135-164 m ² 的 3-4 房	2010 年	南区：10.5-13 万 北区：12.5-16 万
5	君汇新天	南山区后海滨路	由 3 栋楼 9 个单元组成	158-230 m ² 的 4-5 房	2010 年	12.5-16 万
6	曦湾天馥	南山区后海滨路东侧	小区规模较小，共 4 栋	89 m ² 的 4 房 185 m ² 的 4-5 房	2015 年	16-19 万
7	吉祥龙花园	南山区后海滨路东侧	小区规模较小，共 6 栋高层	85-175 m ² 的 3-4 房	2015 年	15-18 万
8	卓越维港南、北区	南山区蛇口工业七路	小区规模一般，卓越维港分为南北两区，北区有 4 栋高层、联排别墅、叠加别墅和叠院，南区有 5 栋高层、叠加别墅和叠院	160-180 m ² 的 4 房	2008 年	16-20 万
9	鸿威海怡湾畔花园	南山区中心路	小区规模一般，共 9 栋高层，5 栋联排别墅	142-165 m ² 的 3-4 房	2010 年	14-17 万
10	翡翠海岸	南山区后海滨路	小区规模较小，共 6 栋高层	89 m ² 的 3 房 177-225 m ² 的 4 房	2014 年	15.5-18 万

(3) 调研相片

片区相关楼盘外景



深圳湾悦府一期



深圳湾悦府二期



宝能太古城北区



宝能太古城南区



翡翠海岸



恒裕滨城一期



恒裕滨城二期



鸿威海怡湾畔花园



吉祥龙



三湘海尚花园



君汇新天



卓越维港

(4) 调研小结

本次深圳湾片区豪宅调研主要围绕中心河的两侧开展，片区内多为 2008 年之后的小区。赠送面积较高，以澳城花园 1618 为例，户均赠送面积达到 40 m²，实用率较高，基本都有 110%，恒裕滨城二期更是号称“湾区赠送之王”，户型实用率普遍在 110-120%。

深圳湾片区是深圳顶级豪宅的价格标杆，整体市场价格坚挺，普遍站稳 14 万元/m²以上。其中，恒裕滨城二期（20-25 万元/m²）作为片区乃至全市的标杆项目，价格遥遥领先；第一梯队（如悦府一期、卓越维港、曦湾天馥）市场价格在 16-20 万/m²；第二梯队（如三湘海尚、吉祥龙、翡翠海岸）市场价格在 14-18 万元/m²。市场价格呈现出“恒裕滨城二期为单一峰值，其他顶级项目梯次分布”的格局。从成交结构看，深圳湾片区呈现出明显的越大越贵特征，大平层和顶层复式等稀缺户型，升值空间也更大。此外，景观资源的绝对溢价，对于是否能看海景的户型，价差可达每平米数万元，例如深圳湾悦府同一户型是否能看海景的市场总价差异约 500 万元左右。

深圳湾板块已建立起与其豪宅定位相匹配的高品质商业和生活配套体系，这种硬配套与优质自然资源、高端人文环境的软配套相结合，共同构成了区域的核心竞争力。深圳湾片区的城市功能和居住价值还将进一步提升，巩固其作为深圳顶豪居住区的领先地位。

3.蛇口片区概况

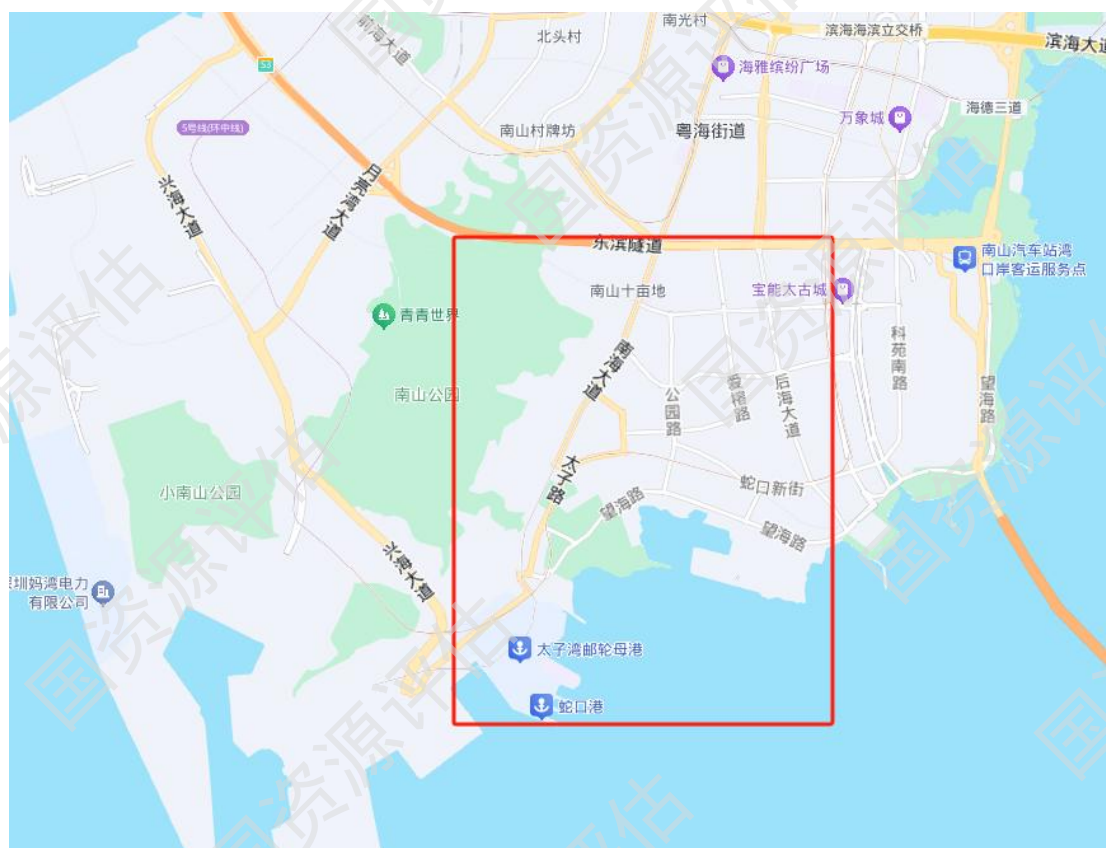
蛇口片区位于深圳南头半岛东南部，东临深圳湾，西依珠江口，与香港新界

的元朗和流浮山隔海相望，是深圳的海上门户，拥有得天独厚的地理优势。1979年，蛇口工业区成立，打响中国改革开放“第一炮”；20世纪90年代，蛇口工业区持续扩张，进入快速发展阶段；21世纪以来，随着经济结构调整，蛇口产业转型升级，2015年，深圳前海蛇口自贸区成立，蛇口成为深港合作的重要枢纽，推动大湾区融合发展。

蛇口片区坐拥深圳湾与大南山，拥有约15公里滨海长廊，山海景资源丰富，大南山、小南山、赤湾山等环伺，形成了“山海城”交融的城市格局。在教育方面拥有育才教育集团旗下的多所优质学校，涵盖小学、中学，如育才二中、育才三中、南山外国语学校（集团）滨海学校等，同时聚集了贝赛思、sis等8所国际学校。蛇口已成为一个集餐饮、娱乐、购物、酒店、办公、艺术、度假、休闲、居住于一体的滨海新城。

蛇口片区以其独特的山海资源、深厚的历史底蕴、高端的产业配套和多元的生活氛围，成为深圳最具魅力的区域之一，也是深圳建设全球海洋中心城市的重要承载区。

(1) 调查分布图



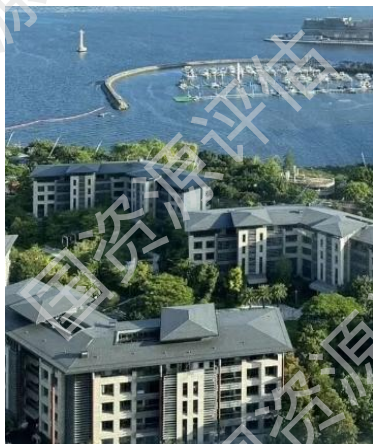
(2) 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)
1	海上世界双玺花园一期	南山区蛇口望海路与工业三路交汇处	由6栋12座洋房组成	220-238 m ² 平面 216-238 m ² 复式	2015 年	平面户型: 17-18.5 万 复式户型: 19-20 万
2	海上世界双玺花园二期 (别名: 海之门)	南山区蛇口望海路南侧	由A、B两栋组成	206-335 m ² 的 2-5 房	2016 年	15-16.5 万
3	海上世界双玺花园三期 (别名: 时光道)	南山区蛇口望海路与工业三路交汇处	由4栋高层住宅以及24套联排别墅组成	89 m ² 的1-2 房 205-422 m ² 的 4-5 房	2018 年	小面积户型: 11-12 万 大面积户型: 14.5-16 万
4	南海玫瑰花园一期	南山区蛇口望海路南、蛇口港西	由10栋联排别墅、4栋叠加别墅以及24栋小高层住宅组成	80-175 m ² 平面 215-273 m ² 复式	2003 年	平面户型: 8.5-9.5 万 复式户型: 9.8-11 万
5	南海玫瑰花园(二期)	南山区望海路以南、蛇口渔港以西	由4栋叠加别墅以及11栋小高层住宅组成	125-223 m ² 平面	2005 年	11-12 万
6	南海玫瑰花园(三期)	南山区蛇口港西	由4栋高层住宅和2栋复式洋房组成	144-231 m ² 平面 262-263 m ² 洋房 复式	2007 年	平面户型: 9.5-10.5 万 复式户型: 12.5-13.5 万
7	半岛城邦花园一期	南山区东角头	由8栋高层住宅组成	121-268 m ² 平面	2006 年	11.5-12.5 万
8	半岛城邦花园二期	南山区蛇口东角头金世纪路	由8栋高层住宅组成	145-178 m ² 双本证	2009 年	双拼合证户型: 9-10 万
9	半岛城邦花园(三期)	南山区东角头望海路	由7栋超高层住宅组成	85-89 m ² 的2-3 房 141-346 m ² 的 4-6 房	2016 年	小面积户型: 14.5-15.5 万 大面积户型: 17.5-19 万
10	半岛城邦花园四期	南山区望海路	由3栋超高层住宅组成	88-136 m ² 平面	2019 年	10-11 万
11	澳城花园(南区)	南山区后海大道以东	由6栋小高层住宅组成	135-152 m ² 平面	2008 年	11.5-12.5 万

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m²)
12	澳城花园 (北区)	南山区后海滨路	由 6 栋高层住宅和 3 栋叠拼别墅组成	89-115 m²平面	2013 年	15.5-16.5 万
13	半山海景·兰溪谷 (一期)	南山区蛇口沿山 路西	由 17 栋小高层住宅 和 3 栋叠加别墅组 成	123-193 m²平面	2004 年	9.5-10.5 万
14	半山海景·兰溪谷 (二期)	南山区工业四路	由 7 栋小高层和 4 栋别墅组成	70-210 m²平面	2007 年	9.5-10.5 万
15	半山海景别墅	南山区蛇口沿山 路西	由 46 栋别墅组成	250-300 m²叠加 别墅 350-380 m²双拼 别墅 350-960 m²独栋 别墅	2002 年	独栋别墅：市场总 价基本在一亿以上
16	鲸山花园九期	南山区南海大道 1007 号松湖二路	由 21 栋别墅和 4 栋 高层组成	183-225 m²平面 297-327 m²复式	2014 年	平面户型：10-11 万 复式户型：11-12 万
17	招商玺家园	南山区源海路 19 号	由 5 栋高层住宅组 成	123-127 m²平面	2024 年	13.5-15 万
18	龟山别墅	南山区蛇口龟山 路	由 47 栋别墅组成	156-480 m²别墅	1986 年	市场总价在 3400 万-6000 万左右
19	龟山花园别墅	南山区蛇口工业 区沿山路	由 36 栋别墅组成	266-620 m²别墅	1996 年	市场总价在 3500 万-一亿左右

(3) 调研相片

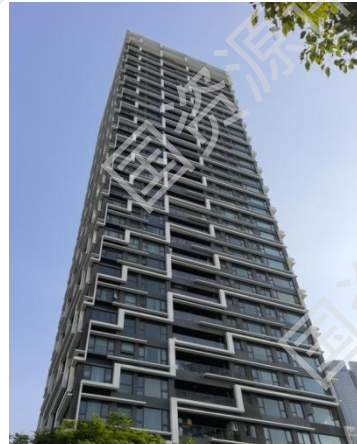
片区相关楼盘外景



海上世界双玺花园一期



海上世界双玺花园二期



海上世界双玺花园三期



澳城花园



澳城花园 1618



南海玫瑰花园一期



南海玫瑰花园二期



南海玫瑰花园三期



半岛城邦花园一期



半岛城邦花园二期



半岛城邦花园（三期）



半岛城邦花园四期



半山海景·兰溪谷



半山海景别墅



招商玺家园

(4) 调研小结

本次蛇口片区豪宅调研主要集中在南山公园东侧，片区住宅市场供应相对多元，从顶级海景大平层到适合改善家庭的中小户型均有覆盖，还有部分别墅产品，市场活跃度相对更高。蛇口片区豪宅价格展现出强大的资源导向性和明显的产品代际差异，如“海上世界双玺花园”一、二期及“半岛城邦”三期的大面积单位，市场价格在 15-20 万元/m²，其他小面积户型市场价格 9.5-16 万元/m²，别墅市场总价在 3500 万至 1 亿元左右。楼龄较新的澳城花园北区价格高于南区，以及部分楼龄较老的楼盘（如南海玫瑰园一期）市场价格在 10 万元/m²以下，体现了市场对产品迭代。此外，海景价值带来的剧烈分化，同一户型是否能看景观也有明显价格差异。

蛇口片区作为深圳的高端居住区和国际化社区，拥有丰富的山海景资源，产业配套高端，学区优质。但蛇口片区依旧存在旧改周期漫长，城市界面更新速度可能不及预期，产品跨度大，圈层不纯粹等问题。

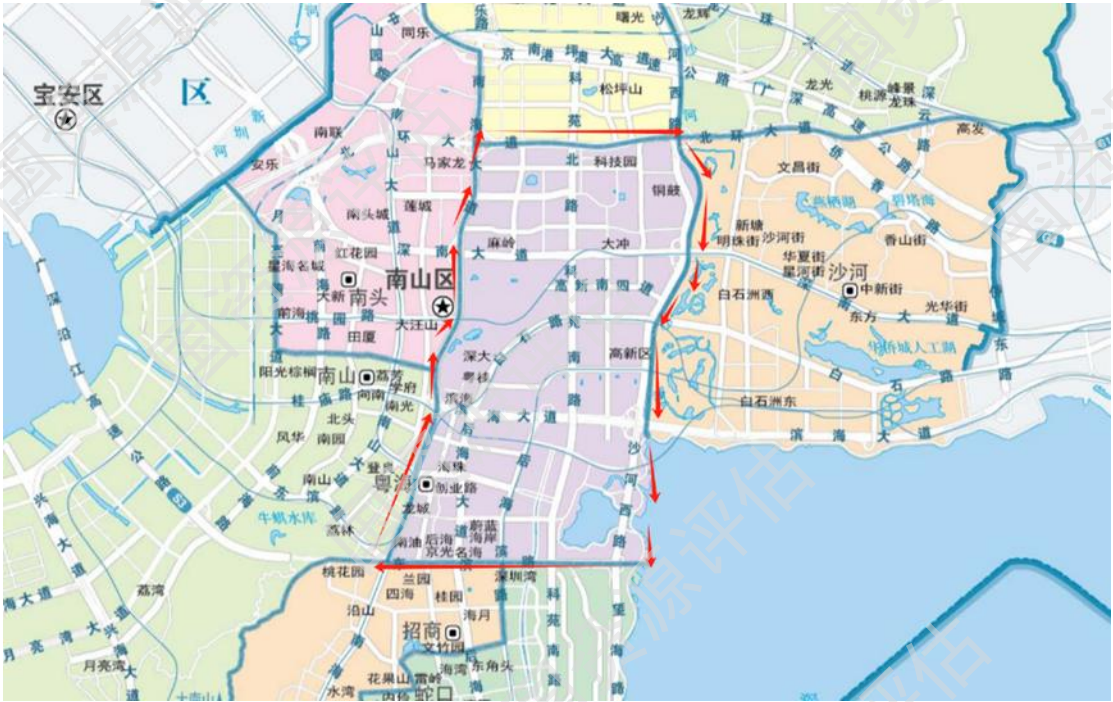
4.科技园片区概况

科技园片区位于南山区粤海街道，紧邻深圳湾、大沙河生态走廊，与深圳湾超级总部基地隔河相望，是深圳市南山区的核心区域，也是中国知名的高新技术产业聚集地。1985 年，深圳市政府和中国科学院共同创办深圳科技工业园，开启了深圳科技产业腾飞之路。1996 年，以深圳科技工业园为基础，整合多个产业园区，成立深圳市高新技术产业园区，汇聚了中兴、腾讯、迈瑞、海王、金蝶、

方大、长城科技、瑞声科技等一大批高科技企业，成为目前全国上市企业最多的科技园区。科技园的不断升级和转型，对于产业土地的供给提出了更多要求，2005 年开始，大冲村成为科技扩容的征地对象，2011 年大冲旧改落地，建成华润城，成为如今科技园的核心区域之一。

随着交通网络的完善和配套设施的提升，科技园片区的居住和商业价值将进一步增强，成为深圳科技创新和城市发展的核心引擎之一。

(1) 调查分布图



(2) 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/㎡)
1	华润城润府	南山区铜鼓路	小区共分三期，一期共 9 栋高层；二期共 6 栋高层；三期共 7 栋高层和 1 栋公寓	一期：82-151 ㎡的 2-3 房，87-194 ㎡ 4 房 二期、三期：89-150 ㎡的 2-3 房，190 ㎡ 4 房	一期：2016 年 二期：2018 年 三期：2019 年	一期：12-13 万 二期：12-13 万 三期：13-14.5 万

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/㎡)
2	华润城润玺	南山区大冲三路	小区共分二期，一期共 4 栋；二期共 4 栋	一期：99-120 m ² 3 房 175-200 m ² 4 房大平层 二期：120 m ² 3 房，185-270 m ² 4 房大平层	一期：2022 年 二期：2023 年	一期：14-15 万 二期：14.5-15.5 万
3	大冲城市花园	南山区科发路 12 号	小区由 10 栋组成	80-125 m ² 2-3 房，175-275 m ² 4-6 房	2014 年	10-10.8 万
4	海阔天空雅居	南山区科苑南路 1093 号北门	小区由 7 栋 23-32 层高层住宅组成	77-79 m ² 2 房，115-131 m ² 3 房，144 m ² 5 房	2004 年	11-12 万
5	深圳湾锦缎之滨 (别名：阳光带海滨城一期)	南山区粤海街道 X256	由 12 栋高层和 3 栋低层建筑组成	92 m ² 2 房、145-158 m ² 4 房、176 m ² 5 房	2003 年	10.5-11 万
5	深圳湾彩虹之岸 (别名：阳光带海滨城二期)	南山区高新南环路 35 号	由 17 栋楼组成	84-88 m ² 2 房、109-122 m ² 3 房、144-150 m ² 4 房	2004 年	12-13 万
6	滨福庭园	南山区高新南环路 49 号	小区由 5 栋楼组成	106-125 m ² 3 房、114-147 m ² 四房、135 m ² 5 房	2005 年	10.8-11.5 万
7	海怡东方花园	南山区高新南十道 3 号	小区由 16 栋楼组成	74-122 m ² 2-3 房，146-147 m ² 4 房	2004 年	小高层：12.5-13.5 万 高层：11.5-12 万
8	珑御府	南山区科技南路 9 号	小区共有两栋楼，全部朝南	180 m ² 4+1 房：赠送 40 平，243 m ² 5+1 房赠送 80 平	2014 年	17-18 万
9	浅水湾花园	南山区科技园南区高新南环路 61 号	小区共有 6 栋 18 至 30 层的住宅组成	167-311 m ² 4-6 房	2007 年	13-14 万
10	红树别院	南山区沙河西路 2015 号	小区共有 4 栋楼，户型复式为主，1 栋为平层，其余 3 栋为复式	平层为 73-106 m ² 3 房，复式为 175-245 m ² 4-5 房	2014 年	平层：12-12.5 万 双拼复式：12-12.5 万 单证复式：13-14 万

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/㎡)
11	浪琴半岛花园	南山区高新南环路 63 号	小区住宅有 3 栋高层, 1、2 栋 2、3 层为海景别墅, 4 层以上平面海景住宅, 3 栋 20 层以上为复式	175-372 m ² 4-5 房,	2009 年	16-17 万
12	纯海岸雅居	南山区高新南环路 6 号	小区由 4 栋高层住宅组成	85 m ² 2 房、118-122 m ² 3 房、165-192 m ² 4-5 房	2006 年	13-14 万
13	岸芷汀兰	南山区科技园南区滨海大道与科技南路交汇处	小区有 2 栋高层分: 为 1 栋 A/B/C 座, 2 栋 A/B 座组成	88-93 m ² 2 房、93-172 m ² 3 房, 部分 200-260 m ² 复式	2011 年	13-14 万
14	博海名苑	南山区高新南环路 8 号	小区由 2 栋组成	117-142 m ² 3-4 房, 171 m ² 5 房	2008 年	平面: 13-13.5 万 复式: 13.5-14.5 万
15	滨福庭园	南山区高新南环路 49 号	小区由 9 栋 9 至 16 层的小高层组成	86 m ² 2 房、106-147 m ² 3-5 房	2005 年	10.5-11.5 万
16	滨福世纪广场	南山区高新南十一道 28 号	小区由 2 栋组成	39 m ² 单房、46-50 m ² 一房一厅, 68-70 m ² 两房	2005 年	小户型: 13-14 万 两房: 11.5-12 万
17	恒立听海花园	南山区高新南环路 55 号	小区由 9 栋楼组成	67-141 m ² 2 房-3 房 78-145 m ² 四房	2006 年	13.5-14.5 万
18	熙湾俊庭	南山区粤海街道高新南环路	小区由南北 2 栋 7 单元组成	83-131 m ² 2-3 房, 129-146 m ² 4 房	2005 年	12-13 万
19	东海万豪广场	南山区高新南十一道 26-33 号	小区由 6 栋楼组成	82-159 m ² 3 房、82-153 m ² 4 房	2004 年	11-12 万

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/㎡)
20	新世界豪园	南山区沙河西路	小区共分为三期： 一期 43 栋有别墅， 基本独栋，少数双 拼；二期主力户型 为联排别墅，部分 双拼，叠加是二期 E 区 F2 栋；三期由 联排和 8 栋复式 9 栋小户型公寓	一期：独栋 315-588.7 m² 二 期：联排 270-450 m² 三期：43-64 m² 1 房-2 房， 160-180 m² 5 房，联排 200-355 m²，	一期： 2003 年 二期： 2004 年 三期： 2006 年	一期：独栋毛坯卖 5000 万以上，无成 交 二期：E 区下叠 300 多平挂卖 3000 万 左右，D 区联排成 交 12 万 三期：联排 13-14 万 复式：11-12 万 平面：8.5-9 万

(3) 调研相片

片区相关楼盘外景



华润城润府

华润城润玺

大冲城市花园



海阔天空雅居



深圳湾锦缎之滨



海怡东方花园



珑御府



浅水湾花园



红树别院



浪琴半岛花园



岸芷汀兰



恒立听海花园

(4) 调研小结

本次科技园片区豪宅调研主要集中在大沙河生态长廊西侧，片区豪宅价格呈

现显著梯队，整体市场单价区间在 10-18 万元/m²。市场清晰地分为三个层次：第一梯队是以珑御府（17-18 万元/m²）、浪琴半岛花园（16-17 万元/m²）为代表的顶级海景大宅；第二梯队是价格集中在 12-15 万元/m²的主力高端楼盘，如华润城润玺、浅水湾花园及恒立听海花园等；第三梯队则是部分楼龄较老或户型较小的项目，价格在 10-12 万元/m²左右。科技园豪宅市场的独特之处在于其“产业赋能+稀缺景观”的双核驱动模型。其价值不仅源于深圳湾的海景资源，更得益于周边汇聚的全球顶级科技企业与高端人才，形成了强大的内生购买力。

本次调研的科技园片区范围内住宅楼盘大多建于 2003 年-2023 年区间，住宅楼盘总体数量较大，大平层、复式等改善型产品单价普遍高于中小户型。楼龄较新、设计前瞻的产品（如华润城润玺、珑御府）价格领跑，显示出“产品力”对价值的强大驱动。同时，部分早期楼盘（如浪琴半岛花园）因占据绝佳资源且品质过硬，价格依然坚挺，体现了“资源+品质”的双重保值性。

三、市场调研总结

通过此次对深圳五大片区豪宅住宅楼盘的市场调查中发现，经济下行，整体市场较为低迷，豪宅市场也难免会受到影响，即便在政策调整下也未能大幅度刺激市场成交，一是当前市场经济环境下，消费者收入预期低，导致购买力不足。二是市场供给过剩，需求有限，而有限的需求对房价预期偏低，观望的情绪依旧较大，导致市场整体成交量上涨持续性不强。

深圳豪宅市场在 2025 年呈现出供需失衡、价格分化等复杂态势。第一，供需矛盾突出，挂牌量持续增加，截至 2025 年 9 月，深圳全市二手房挂牌量仍维持 8 万套以上，环比增长 9%，豪宅挂牌量据不完全统计约两千套左右，环比新增约 100 套，创年内新高。供过于求，整体市场进入买方主导阶段。第二，价格分化明显，大户型市场价格相对坚挺，部分顶豪项目仍能维持较高单价，如恒裕滨城二期、水榭花都二期等。小户型市场价格波动剧烈，部分区域小户型单价较高峰期下跌 40% 以上，如深圳湾太古城南区、蛇口海上世界双玺的小户型。

深圳豪宅市场已形成一个成熟、分层且内部联动紧密的生态系统。其价值根基深植于深圳这座先锋城市的经济活力、科技创新力与持续的人口吸引力。在未来，宏观政策仍是影响市场短期波动的重要因素，但核心稀缺资源的不可复制性、持续提升的城市能级以及不断涌入的高净值人群，共同构成了深圳顶级豪宅长期价值的坚实护城河。市场的分化将进一步加剧，唯有具备顶级资源、过硬产品力、强大品牌及优质圈层的物业，才能在最严苛的市场环境中屹立不倒。

随着深圳城市中心“一路向西”的发展轨迹，深圳市豪宅供应重心逐渐向西偏移，“环南山半岛”已成供应主力，且“豪宅特质”也逐渐向核心地段、沿海、生态兼具的复合型方向发展趋势越来越明显，深圳豪宅迁徙史是一部从“山”到“海”的欲望变迁。