

四地鐵線交匯點 六站直達皇崗口岸

車公廟盤受歡迎 每平米均價7.8萬

深圳福田區車公廟片區位置優越，交通便利，樓盤受買家歡迎。該片區地鐵線路和公交網絡四通八達，出行輕鬆便捷；購物中心、美食街、咖啡館等一應俱全，商業氛圍濃厚；科技企業和創新公司匯聚，提供豐富的就業機會。目前，片區二手盤參考均價每平米約7.2萬元（人民幣，下同，約7.8萬港元），新盤或高端住宅的售價較高。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



▲都市陽光名苑毗鄰車公廟站，交通方便。



大公報製圖



▲國都高爾夫花園第一期於1998年入伙。

車公廟位於福田、南山兩大中心區接壤處，有4條地鐵線路，包括橫貫線1號線、西部快線11號線，以及城區加密線7號線和9號線，呈「米」字形排布，車公廟站是深圳唯一的四線地鐵換乘站，被稱為「地下心臟」。由該站搭乘地鐵7號線，6站直達皇崗口岸；搭地鐵11號線，2站至崗廈北站轉乘10號線，3站到福田口岸；至於乘車往口岸或福田高鐵站僅需15分鐘。

產業升級 打造智能生態圈

該片區匯聚8000多家企業和30萬流動人口，作為福田區的重要商業、產業中心，為打造高品質產業空間，提升產業集約度，片區近年發力舊改，期望通過立體複合的規劃策略，促進形成集研發、辦公、教育、生活、娛樂、休閒等功能於一體的創新空間，打造國際化、現代化、複合型

的未來園區。

在產業引領方面，車公廟片區將結合現有產業基礎，以「智能+」為發展目標，賦能科技、時尚、創投等優勢產業，形成「智能+科技、智能+時尚、智能+創投」三大複合業態組成的智能產業生態圈，這將有助於建設集智能科技、數字創意、時尚設計等功能為一體的高品質產業片區，打造全球頂級投資目的地和實踐地。

此外，車公廟片區還聯合香蜜湖新金融中心共同供應高品質產業空間，進一步增強城市中心區的核心引擎功能。在公共配套方面，該片區將規劃興建多所幼兒園、託兒機構、社區健康服務中心等，以滿足居民和企業的多樣化需求。

車公廟片區商業配套充足，包括東海繽紛天地、KKONE、中洲灣C Future City等商場，聚集的人群帶動周邊餐飲業。該片區還有著名的青

年潮玩聚集地「十畝地」，集合美食、時尚和體育活動，KTV、Club、燒烤店、火鍋店和奶茶店應有盡有。

中產聚居 適合高品質置業者

美聯物業深圳研究中心的研究員透露，車公廟片區的居民多為在福田、南山上班的中產、公司管理層、公務員。近3年來，由於深圳二手樓供過於求，加上經濟大環境影響，車公廟片區樓價跟隨大市回調，目前二手盤每平米均價約7.2萬元，重回2019年水平。他認為，對於收入較高、對居住品質有追求的置業者來說，車公廟樓盤不失為好選擇。

要注意的是，車公廟片區深南大道南北兩邊的價格差異，南邊是舊城、舊工業區聚集地，樓價較低，如靠近「十畝地」的較新小區，每平米



▲天安高爾夫瓏園由7幢32至42層高物業組成。

參考均價約7萬至10萬元；深南大道以北是豪宅區，如深業中城、香域中央花園、中旅國際公館等，每平米參考均價10萬元以上。



一房兩廳至三房兩廳。都市陽光名苑戶型多元化，間隔由

都市陽光名苑

戶型10款 入場費440萬

選擇多樣 都市陽光名苑位於深南大道6017號，由3幢物業組成，提供496伙，戶型共10款，面積由69至105平米，間隔介乎一房兩廳至三房兩廳，單位南北通透，入場費408萬元（人民幣，下同，約440萬港元），每平米均價約7.57萬元。項目坐擁優越的地理位置，對外交通便利，深受商務人士的喜愛。

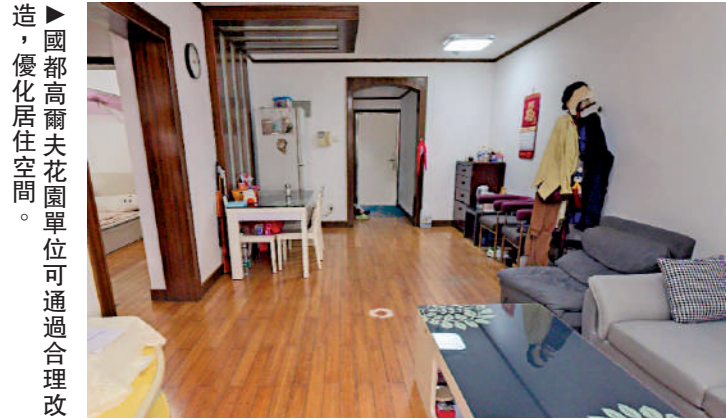
綠化率達65% 遠超同區樓盤

都市陽光名苑綠化率65%，高於98%的同區物業，根據標準，小區綠化地佔用地總面積應在30%以上，中心城區不低於25%。綠化率愈高，居住環境更優美，空氣更清新。

屋苑位於福田核心區的主幹道附近，交通便利。項目毗鄰車公廟站，周邊直線2公里內有9個地鐵站、62個公交站，交通配套得分優於79%的區內住宅，屬於交通配套高的區域。

教育配套方面，周邊3公里內有69間幼兒園，包括天安高爾夫瓏園幼兒園、下沙幼兒園等；23間小學，包括深圳市上沙小學、荔園外國語小學等；9間中學，例如福田區上沙中學、福田區科技中學等。醫療配套同樣齊全，周邊3公里有8間醫院。

購物配套方面，3公里內共有7個購物中心，例如KKONE商場、歲寶Shirble plaza（景田店）等；另有3條商業街和數十間超市，購物十分方便。



造，優化居住空間。國都高爾夫花園單位可通過合理改

國都高爾夫花園

近福田中心 一期232伙

景觀優美 國都高爾夫花園位於福田新沙路3號，與深圳高爾夫球場緊密相連，在繁華的鬧市中營造一片難得的寧靜與舒適。該盤共分三期，一期於1998年入伙，二期在2000年入伙，三期位於福田區新洲片區，新沙路與新沙街交匯處。

國都高爾夫花園靠近經常接待國內外政要的五洲賓館，緊鄰福田中心區，距離皇崗口岸及廣深高速公路入口較近，出行十分便利。

該盤第一期共3幢，提供232伙，熱門戶型包括84平米兩房兩廳、94至111平米三房兩廳，朝向東北、西南和東南等，滿足不同家庭的需要。通過合理的改造和設計，一些戶型能夠實現空間的優化利用，營造溫馨舒適的居住環境。

教育購物配套齊全

在樓價方面，受到戶型、樓層、裝修情況、樓齡及市場供需等影響，據2024年3月市場公開數據，該盤整體每平米均價約6.4萬元人民幣，三期因樓齡較新，樓價較高。

在周邊配套設施方面，國都高爾夫花園擁有完善的教育資源，包括石廈中學、石廈小學、皇崗小學等中小學校。此外，周邊還有超級市場、肉菜市場、各大銀行、醫院等，為居民提供便捷的生活服務。



▲國都高爾夫花園一期94平米三房兩廳戶型圖。

國都高爾夫花園一期			
地址	福田區新沙路3號		
發展商	國都集團	熱門戶型	84平米：兩房兩廳
佔地面積	7464平米	熱門戶型	94平米：三房兩廳
建築面積	5.8萬平米		111平米：三房兩廳
單位量	232伙	均價	6.4萬元人民幣/平米



為大面積戶型。天安高爾夫瓏園提供526伙，全部

天安高爾夫瓏園

全數大單位 150平米起

居住舒適 天安高爾夫瓏園位於福田區福強路與濱河大道交界處，由深圳天安數碼城開發，為其高爾夫系列住宅項目的第三期。樓盤緊鄰136萬平米的深圳高爾夫球場，住戶享有絕佳的高球場景觀。

共7幢高樓 提供526伙

樓盤由7幢32至42層的超高板式建築組成，佔地3.5萬平米，總建築面積11.3萬平米，提供526伙，全部大戶型，面積150平米起，包括154平米三房兩廳、195和243平米四房兩廳等，視野開闊，高層可遠眺深圳灣跨海大橋、紅樹林、市民中心、地王大廈，以及綿延天際的梧桐山等美景。目前，樓盤每平米參考均價約10.13萬元人民幣。

配套設施方面，屋苑星級會所面積2900平米，內設琴房、兒童遊樂室、健身房、會客房、多功能廳、網球場、棋牌室、桌球室、羽毛球館、乒乓球室等設施，為住戶提供豐富的休閒娛樂選擇。此外，小區周邊還有2700平米的藝術雙語幼兒園、新洲中學、新沙小學、綠洲小學等教育資源，以及華潤萬家超市、萬寧、7-11便利店等商店，滿足住戶日常生活需求。

交通方面，天安高爾夫瓏園鄰近四地鐵線交匯的車公廟站，對外交通十分便捷。同時，周邊有多條公交線路和道路網，方便住戶駕車出行。



▼天安高爾夫瓏園195平米四房兩廳戶型圖。

天安高爾夫瓏園			
地址	福田區濱河大道9280號		
發展商	天安數碼城	熱門戶型	154平米：三房兩廳
佔地面積	3.5萬平米	熱門戶型	195平米：四房兩廳
建築面積	11.3萬平米		243平米：四房兩廳
單位量	526伙	均價	10.13萬元人民幣/平米

都市陽光名苑			
地址	福田區深南大道6017號		
發展商	建藝實業	熱門戶型	69平米：兩房兩廳
佔地面積	5800平米	熱門戶型	73平米：兩房兩廳
建築面積	4.6萬平米		105平米：三房兩廳
單位量	496伙	均價	7.57萬元人民幣/平米