

車公廟片區城市升級 居住價值凸顯

看房量穩步回升 指標樓盤價格平穩

灣區置業

隨着 APEC 領導人非正式會議籌備進入衝刺階段，緊鄰深圳國際交流中心的車公廟片區迎來快速的城市界面迭代：香蜜湖新城市功能帶配套持續落地、皇崗口岸通關效率升級、泰然工業區超級舊改加速推進，地鐵四線樞紐串聯起的產城融合規劃輪廓愈發清晰。

今年以來，這股城市更新的紅利也同步傳導至樓市，車公廟片區看房量穩步回升，剛需與改善客群紛紛入場，核心樓盤價格保持平穩，車公廟正從傳統商務辦公板塊，轉向兼具國際配套屬性與長期居住價值的福田核心宜居片區。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



目前車公廟片區二手房掛牌每平米均價集中介乎9萬至13萬元（人民幣，下同），剛需小戶型總價多錨定在500萬至800萬元區間，適配福田通勤的剛需置業群體；改善型大單位與指標屋苑的掛牌每平米均價普遍在11萬元以上，部分一線景觀、配套稀缺的高端項目更超過13萬元，整體價格走勢在福田核心城區處於平穩合理區間。

坐擁地鐵四線交匯樞紐

車公廟片區地處福田核心商務廊道，坐擁地鐵1、7、9、11號線四線交匯樞紐，長期承接金融商貿、科技創新、專業服務類企業的辦公需求。隨着

APEC 籌備進入衝刺階段，片區周邊的城市功能升級已從規劃圖紙落地為日常可見的配套變化。

香蜜湖新城市功能帶的國際文化、商業配套逐步開放，直接與車公廟形成15分鐘生活圈聯動，補齊了片區長期缺少的高端公共服務短板。皇崗口岸通關效率升級後，深港兩地通勤時間進一步壓縮，車公廟作為福田中心區南向連接口岸的核心節點，對香港商務客群的居住吸引力持續提升。

伴隨全市國際化服務配套落地，片區周邊涉外商業、國際服務場景的密集度明顯提升，城市界面的國際化辨識度持續增強。疊加已進入實質性施工階段的泰然工業區超級舊改項目，總規劃面積達

168萬平米的更新單元，未來將引入超高層產業地標、教育配套與綜合體育中心，車公廟正在從「產業園區」到「產城融合城區」的身份轉變。

城市白領鍾情剛需戶型

從9月片區樓市數據來看，車公廟當前新盤與二手房市場呈現「帶看量穩步回升、價格保持平穩、客群結構持續優化」的理性特徵：核心標杆樓盤掛牌放盤中，東海國際公寓每平米均價約13萬元，中洲灣、迎海二期約9.24萬元，金地環灣城約11.75萬元，京基宸悅府約7.35萬元，近3個月價格基本持平，未出現大幅上調情況。

一線中介樂有家位於車公廟片區的門店反饋，進入9月以來片區帶看量較第二季度上漲約三成，其中改善戶型的諮詢量佔比提升最為明顯，不少意向客群明確提及APEC帶來的片區配套升級，將其納入置業決策的長期參考因素。

樂有家置業經理梁華表示，在客群結構上，當前入場買家主要分為兩類：一類是在車公廟、福田CBD辦公的產業白領與專業服務從業者，優先選擇交通便利、總價可控的剛需與剛改戶型；另一類是看重中心區稀缺配套與城市更新紅利的改善型家庭，更傾向於選擇大戶型、景觀資源優質的標杆物業，關注片區長期資產的確定性。

天安高爾夫花園主力大戶型 換樓之選



作為車公廟片區極具代表性的大型住宅，天安高爾夫花園憑藉毗鄰城市核心綠地的稀缺屬性，長期佔據中心區換樓置業的熱門榜單。樓盤地處車公廟片區核心，分三期開發，其中一期於1999年竣工，三期天安高爾夫瓏園於2008年交付，共由14幢塔樓及7幢高層住宅組成。

項目緊鄰深圳高爾夫球場，周邊3公里範圍內覆蓋車公廟、上沙、下沙等7個地鐵站，住戶出行500米直達地鐵四線交匯的車公廟站，駕車人士300米即可接入深南大道城市主幹道，無論是往返福田CBD、前海還是南山科技园，通勤效率都處於片區第一梯隊。另外，樓盤3公里範圍內分布多個購物

中心，中洲灣C Future City、KK ONE等大型商場步行可達，住戶購物便利，加上數十所的幼兒園、小學、中學形成全年齡段教育配套，適合家庭買家。

主力戶型上，第一期主力單位面積99至257平米，兩房至五房間隔，以明廚明衛、客廳朝南、雙露台為設計特點；第三期瓏園則聚焦150至250平米大平層，採用兩梯兩戶、三梯兩戶的低梯戶比配置，部分戶型做到客飯廳分離、南北通透，高層單位可俯瞰高爾夫球場景觀，部分更遠眺深圳灣與紅樹林生態帶。

綠化率65% 毗鄰高球場

從9月最新掛牌數據看，天安高爾夫花園一期參考掛牌每平米均價約4.55萬元（人民幣，下同），按月微降0.39%；瓏園掛牌每平米均價約10.09萬元，近半年價格波幅僅0.57%，整體平穩。其中，第一期133平米三房戶掛牌價多在630萬至900萬元區間，瓏園153平米三房戶掛牌價約1350萬元，232平米大平層掛牌價約2200萬至2300萬元。

從居住體驗來看，天安高爾夫花園的核心優勢在於65%超高綠化率，遠超福田中心城區屋苑32%的均值，設有林蔭步道、雙泳池、2900平米會所等配套。項目同時毗鄰高爾夫球場，讓社區遠離主幹道噪音干擾，在車公廟片區中形成了難得的安靜宜居氛圍。

天安高爾夫花園	
地址	深圳福田區濱河大道9280號
發展商	深圳天安數碼城
佔地面積	7.6萬平米
建築面積	24.6萬平米
單位量	396伙（一期）
熱門戶型	133平米：三房兩廳（一期）
	93平米：兩房兩廳（二期）
	150平米：三房兩廳（三期）
每平米均價	4.55萬元人民幣（一期）
	10.09萬元人民幣（三期）

泰然公寓區門檻親民 入場費180萬

在深圳車公廟產業核心區的泰然公寓區，二手放盤掛牌價介乎每平米5.2萬至6.8萬元（人民幣，下同），入場費180萬元，是整個車公廟核心區內上車門檻最低的居住選項。不少在天安數碼城、泰然科技园上班的年輕從業者，把這裏當作「不用擠地鐵的家」，讓這個老工業區配套盤走出了獨立於大市的平穩成交曲線。

泰然公寓區幾乎是「貼在產業帶上」，距離地鐵車公廟站僅300米，樓下是泰然科技园、天安數碼城的產業集群，不少住戶步行10分鐘能到公司，完全避開了福田中心區早晚高峰的通勤擁堵。

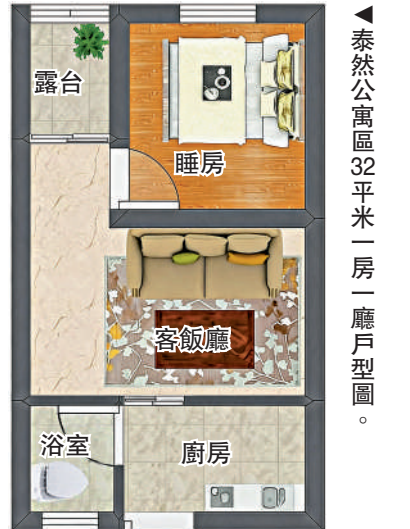
整體實用率逾85%

主力戶型上，這批早期配套宿舍以面積30至75平米的一房至兩房戶為主，間隔方正、明廚明衛，沒有多餘的空間浪費，部分朝南的小戶型還帶露台，整體實用率普遍逾85%，在中心區同類產品十分少見。不少房源經過業主二次改造後，能同時滿足自住和小型居家辦公的需求，適配產業人群的日常工作習慣。

該小區早期業主大多是泰然集團、天安數碼城的初代企業員工，新接盤的買家幾乎全是車公廟周邊互聯網、金融、文創行業的年輕白領和初創團隊成員，其中近六成住戶在周邊產業園上班，租客佔比略高於周邊商品住宅，但整體人群結構穩定，幾乎沒有外來流動人員混雜的情況，鄰里之間不少都是同片區的從業者，日常交流氛



▲泰然公寓區位於深圳車公廟產業核心區，上車門檻吸引。受訪中介供圖



泰然公寓區	
地址	深圳福田區泰然四路94號
發展商	泰然集團
佔地面積	2.06萬平米
建築面積	4.04萬平米
單位量	1609伙
熱門戶型	32平米：一房一廳
	56平米：一房一廳
	75平米：兩房兩廳
每平米均價	5.2萬至6.8萬元人民幣

東海花園二手成交旺 每平米均價逾12萬



▲東海花園多數單位客廳朝南，室內採光充足。受訪中介供圖

在車公廟片區的東海花園，樓齡超過20年，常年佔據片區二手成交榜前列，在改善型家庭置業市場中走出獨立行情。不少看過新盤的買家最終折返這裏，把它當作兼顧通勤、教育與居住氛圍的務實選擇。

東海花園以圍合式巴厘島園林設計打造，設有游泳池和中央花園。主力戶型方面，一期以119平米以上的三房戶為主，適配改善需求；二期主打115至259平米三房至五房戶，間隔方正，多數實現明廚明衛、客廳朝南，部分大戶型主人房設有獨立衣帽間。

最新二手掛牌數據顯示，東海花園一期參考每平米均價約12.17萬元（人民幣，下同）；二期位置更佳，掛牌均價在每平米13.7萬至16.1萬元，115至259平米大戶型樓價集中在1750萬至2150萬元。

受從事金融業家庭青睞

居住人群上，東海花園形成了典型的家庭型圈層，早期業主多為2000年前後入駐福田的企業中層、專業技術人士，新置換進來的買家以科技园、金融行業的中青年家庭為主，普遍有學齡子女，鄰里之間對教育資源的關注度遠高於普通小區，社區氛圍安靜穩定。

從區位來看，東海花園位處香蜜湖與車公廟兩大核心板塊的銜接點，南面距離車公廟地鐵站僅400米，周邊2公里內覆蓋10個地鐵站，無論是往返福田CBD、南山科技园及前海，通勤時間在半小時以內。

項目西北側600米是東海城市廣場，500米外直達香蜜公園，周邊3公里內分布多個購物中心和城市公園，是深圳中心城區少有的同時擁有產業樞紐、生態綠地和成熟商業的居住板塊。



▲東海花園119平米三房兩廳戶型圖。



▲東海花園以圍合式巴厘島園林設計打造。大公報記者毛麗娟攝

東海花園	
地址	深圳福田區香林路28號
發展商	深圳東海集團
佔地面積	8萬平米
建築面積	27.3萬平米
單位量	1892伙
熱門戶型	119平米：三房兩廳
	138平米：三房兩廳
	154平米：四房兩廳
每平米均價	12.17萬至16.1萬元人民幣