

灣區置業

深圳南山區華僑城的僑城東片區，是一個集生活品質、文化、藝術氛圍於一體的現代宜居區域，周邊配套豐富，交通便利，快速到達福田中心區與南山中心區。20年來，該片區一直以其獨特的魅力，吸引追求品質生活、靜謐環境的居民在此置業。僑城東片區的樓盤多數分布在深南大道的南北側，90%為二手樓，每平米樓價7.1萬元（人民幣，下同），樓價抗跌力強，租金穩定，自住及投資皆宜。

大公報記者
毛麗娟深圳報道



文化藝術氛圍濃厚 新興科技企業匯聚

僑城東樓盤租金穩 自住投資皆宜



◀深圳南山區發展成熟，其中僑城東片區匯聚文化與藝術，為熱門宜居區域。

僑城東片區起始於上個世紀80年代末，主體結構多數由當時的央企華僑城集團開發，隨著深南大道的西延，於2000年左右發展成熟。由該區出發，20分鐘車程可達深圳灣公園、深圳灣總部基地、福田中心商務區等核心區。

僑城東片區是深圳產業發展的重要區域之一，近年積極引入新興產業，形成多元化、現代化的產業格局。從高科技研發到文化創意，從金融服務到商業貿易，匯聚各類企業，共同推動片區經濟的繁榮發展。特別是隨着深圳低空經濟的快速崛起，僑城東片區聚集大量無人機企業，這些公司不僅開闢了多個應用場景，也為就業市場提供大量工作崗位，帶動了片區的經濟活力。

住在僑城東片區，文化藝術也是伸

手可及。華僑城創意文化園是該區文化藝術產業的代表性園區，通過對舊廠房重新定義、設計和改造，為文化人、設計師、先鋒藝術家提供具有後工業時代特色的創意工作場所。目前，已有近300家創意設計公司及文化藝術機構進駐，形成了融合「創意、設計、藝術」於一體的產業經濟。園區不僅保留了舊廠房的建築，還通過周期性的活動、大型展覽等輸出影響力，逐步建立起「創意策源地」、「文化目的地」的公共印象。每到周末，各種文化市集活動豐富多彩，是逛街的好去處。

旅遊與自然景點豐富

此外，僑城東片區的文化藝術產業與旅遊業深度融合，形成獨特的文化旅

遊產業鏈，這裏通常是外地遊客來深旅遊的「第一站」。華僑城集團在該片區打造了多個高品質文旅項目，如深圳世界之窗、深圳歡樂谷等，通過創新和娛樂的方式讓遊客體驗到文化的魅力。

另一方面，片區生態環境優美，公園環繞，有園博園、燕晗山、天鵝湖等自然景點，休閒和娛樂空間豐富多彩。

物業管理完善 抗跌力強

區內住宅一般由大型發展商開發，物業管理完善，服務業態成熟。居住優勢方面，僑城東片區緊鄰多個核心商圈，購物、餐飲、娛樂等生活配套設施一應俱全。

僑城東片區以二手樓為主，佔比達90%，配套成熟的樓盤有碧海雲天、新

浩城花園、金海燕花園、錦綉花園、海景花園、竹盛花園、紅樹林海景花園等。貝殼找房數據顯示，僑城東片區每平米樓價在7.1萬元左右，其中，東方花園等樓齡較高的大型屋苑每平米樓價6萬多元，至於2000年後入伙的碧海雲天二期等樓盤則較貴，每平米成交價在10.4萬元。

樂有家華僑城片區置業經理何松表示，隨着城市的發展和人口的流動，優質片區的房源相對稀缺，樓價具有較強的抗跌力。他透露，僑城東片區的樓盤具有較好的出租和轉手價值，樓盤質素較高，居住環境舒適，吸引大量置業者 and 租客的關注。對投資者來說，樓盤不僅租金收入穩定，而且可以在樓價上漲時轉手套現，實現資產的增值。



◀僑城一號公寓面積由140平方米起，空間寬敞。

僑城一號綜合商住樓

打造豪華地標

市場罕有

僑城一號位於南山區華僑城核心區域，樓高260米，共57層，為一幢集高端居住、生態辦公、商場為一體的垂直綜合項目，其中公寓位於36至57樓，共105伙。項目以優越的地理位置、吸引的價格優勢、豪華的內部設施和完善的周邊配套，吸引不少買家和投資者的目光。

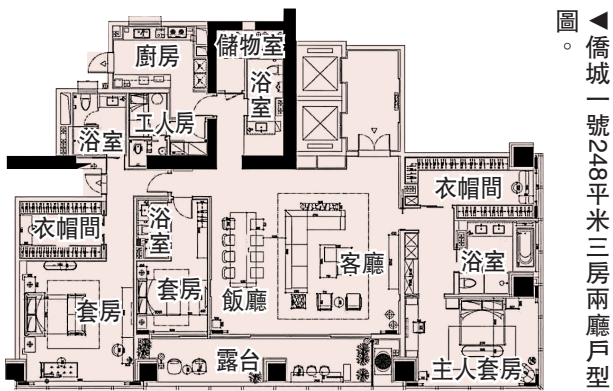
最大305平米 均價15.3萬

僑城一號傲立於北環大道、廣深高速、南坪快速及僑香路四大主幹道交匯中心，連接福田與前海，交通條件十分優越。項目提供多種戶型，公寓面積由140至305平米，目前樓價為每平米約14萬元人民幣（約15.3萬港元）。

項目內部設施豪華，採用市面上設計要求嚴格、加工精度最高的單元式幕牆，以及三層中空夾膠超白Low-E玻璃，具有優異的隔音、節能和安全性能。

僑城一號地處華僑城高端生活圈，周邊環繞着眾多豪宅群。樓盤西接前海、東臨福田、北連留仙洞總部基地、南連後海中心，商務中樞位置得天獨厚。周邊還有歡樂谷、何香凝美術館、世界之窗等知名景點，以及多所學校和醫療機構，提供豐富的休閒和生態資源以及便捷的生活配套。

在教育配套方面，僑城一號周邊3公里範圍內共有55所幼兒園、10所小學和21所中學，為業主的子女提供優質的教育資源。



◀僑城一號248平米三房兩廳戶型圖。

僑城一號	
地址	深圳南山區僑香路與深雲路交匯處
發展商	深圳燕翰實業
佔地面積	1.3萬平米
建築面積	15.1萬平米
單位數量	105伙
熱門戶型	140平米：三房兩廳 248平米：三房兩廳 305平米：五房三廳
每平米均價	14萬元人民幣



▲僑城一號共57層高，為垂直綜合項目。



◀碧海雲天二期提供900伙，間隔由三房至四房。

碧海雲天擁雙地鐵優勢

提供九百伙

交通便利

碧海雲天二期地處華僑城高端生活圈，毗鄰園博園及紅樹林海濱公園觀鳥區，生態環境絕佳。該盤對外交通便利，鄰近地鐵1號線僑城東站和9號線深圳灣公園站，加上周邊有多個公交站點，出行便捷，無論是福田CBD、南山科技園都能輕鬆快速通達。

該盤佔地3.6萬平米，建築面積16萬平米，由7幢高層建築組成，提供900伙，單位面積由103至210平米，間隔為三房至四房，每平米均價約11萬元人民幣。儘管價格相對較高，但考慮到其優越的地理位置、高品質的居住環境和完善的配套設施，這一價格仍然具有較高的性價比。

會所設施齊全 智能化門禁

屋苑配套齊全，設有健身會所、室內外游泳池、籃球場、兒童遊樂設施等，為業主提供豐富的休閒選擇。此外，屋苑配備先進的智能化門禁系統和24小時保安服務，確保居住安全和住戶隱私。

碧海雲天二期周邊生態資源豐富，毗鄰園博園、紅樹林海濱公園觀鳥區、深圳灣公園，空氣清新。此外，附近有歡樂谷、世界之窗等旅遊景點。

在教育配套方面，碧海雲天二期鄰近多所知名學校，如馬榮全美凱瑞幼兒園（華僑城校區）、冠萃碧海雲天幼兒園、南山外國語學校（集團）華僑城中學等，為業主的子女提供了優質的教育資源。



◀碧海雲天二期120平米四房兩廳戶型圖。

碧海雲天二期	
地址	深圳市福田區白石路68號
發展商	深圳京基房地產
佔地面積	3.6萬平米
建築面積	16萬平米
單位數量	900伙
熱門戶型	103平米：三房兩廳 125平米：三房兩廳 210平米：四房兩廳
每平米均價	11萬元人民幣



▲碧海雲天二期由7幢高層建築組成。



◀紅樹林海景花園戶型多元化，每平米均價8萬元人民幣。

紅樹林海景花園環境舒適

戶型多樣

坐享美景

紅樹林海景花園位於福田區竹子林住宅區，地處深南大道與僑城東路交界處，遠望內湖，享紅樹林美景。物業緊鄰紅樹林自然保護區，坐擁一線海景，為業主提供寧靜、舒適的居住環境。此外，對外交通便利，鄰近地鐵1號線僑城東站，周邊也有多條公交線路，出行方便。

89平米單位月租8750元

屋苑由兩幢高層住宅組成，提供400伙，戶型多元化，包括50平米一房一廳，基本居住功能齊全，適合單身人士；95平米三房兩廳，適合三口之家或小家庭；109平米四房兩廳，為大家庭提供寬敞的居住空間。目前二手放盤每平米均價8萬元人民幣，較去年同期下降5%。租盤方面，89平米戶型每月叫租約8000元（約8750港元）。

紅樹林海景花園內部設施完善，設有游泳池、兒童遊樂場、羽毛球場、會所、籃球場、網球場和停車場等，滿足業主的多樣化需求。

在教育配套方面，項目周邊有多所知名學校和幼兒園，如福田區外國語學校、竹林中學等。醫療配套方面，周邊有中山泌尿外科醫院、香港大學深圳醫院等知名醫療機構，為居民的健康保駕護航。

小區周邊商業配套豐富，附近的山姆會員商店（福田店）是一個大型商業綜合體，提供購物、餐飲、娛樂等多種服務。



◀紅樹林海景花園95平米三房兩廳戶型圖。

紅樹林海景花園	
地址	深圳福田區深南大道8008號
發展商	華僑城房地產
佔地面積	1.5萬平米
建築面積	4.6萬平米
單位數量	400伙
熱門戶型	50平米：一房一廳 95平米：三房兩廳 109平米：四房兩廳
每平米均價	8萬元人民幣



▲紅樹林海景花園提供400個住宅單位。