



產業巨頭紛入駐 兩年後迎新房供應潮

光明二手樓價搶先跑

中高端房產需求大

光明新的定位和新的產業布局客觀上將吸引一批人才入駐光明發展，對光明房產的需求也將增加。而光明區規劃的城際高鐵與軌道交通交叉融合，高鐵半小時直達香港西九龍。Q房網光明分部置業經理劉先生表示，政策利好催生了光明樓市成交活躍、房價走高，二手成交單價多數從2019年的逾4萬元（人民幣，下同）漲到了6萬到8.5萬元左右。未來13號地鐵線開通，房價可能又會到一個新高度。

大公報記者 毛麗娟

2018年，深圳市政府發布《關於支持光明科學城打造世界一流科學城的若干意見》（《意見》），深圳開始啟動光明科學城、高鐵路光明城站TOD綜合開發、光明小鎮、深圳科技館（新館）等重點項目建設，全面提升光明的城市影響力和輻射力，光明的樓市也隨之水漲船高，受到購房者的關注。

光明科學城布局高新產業

綜合開發研究院（中國·深圳）一位不願具名的研究員分析，光明新的定位和新的產業布局客觀上將吸引一批人才入駐光明發展，對光明房產的需求也將增加，光明科學城重點發展的5G移動通信、集成電路、數字經濟、人工智能、生物醫藥、前沿新材料等行業也是國家「十四五」規劃重點支持發展的產業，預料將帶來一批高層次人才購置中高端房產。

為了真正連通廣深港港澳科技創新走廊，光明區規劃的城際高鐵與軌道交通交叉融合，正在運營的廣深港鐵路客運

專線在光明境內設了高鐵路光明站、光明城站，連接深圳北站和福田站，半小時可直達香港西九龍和廣州南站。

美聯物業深圳羅湖及鹽田區董事總經理袁新有認為，光明承載的新定位長期利好片區未來發展，2020年新開通的地鐵6號線將光明與福田連接了起來，未來隨着光明高鐵路和13號線地鐵連通光明與南山科技園，光明與深圳各熱點中心區的距離將大大拉近，有利於南山科技園大批科技企業及剛需購置者在光明置業安家。

袁新有透露，光明的發展前景已吸引招商局、華僑城、騰訊、華強集團、華星光電、邁瑞等多個產業巨頭入駐，中海地產、萬科、金融街、電建、金地集團、星河集團、龍光地產、綠地、佳兆業等多個地產商紛紛入駐光明區買地開發。

不過，這些新入駐的開發商推出的樓盤，要麼尚處於限售階段，要麼處於開工建設階段，大規模入住還要等到2023年以後，一些想在光明打新但總

圖為光明科學城效果圖，未來該片區集聚各類高科技人才，帶來旺盛的高品質置業需求。

Q房網光明分部置業經理劉先生表示，光明樓市近幾年紅火，外區置業者蜂擁而至。



是陪跑的購房者不得不將眼光投向了二手房。

綠化環境佳 校網無留空白

Q房網光明分部置業經理劉先生見證光明樓市這幾年的紅火，接觸了不少外區到光明購房的置業者。「以前光明的新盤主要是本地人消耗，這三年，南山、福田、羅湖等外區的購房者也蜂擁至光明購房，一來是看好光明科學城的前景，另一方面是，三年前光明還是深圳樓市的窪地，三四萬的單價可以買到

居住環境很好的次新盤。」他說。

劉先生透露，以光明科學城片區的光明中心區和鳳凰城為例，城市面貌甚至好於福田、羅湖、南山很多片區，多家世界500強企業相繼落戶，中高端房產需求量大，光明區樓市價格在2020年水漲船高，目前該片區中心地帶的樓價已經不再便宜，深房傳麒山、光明大第等樓盤的成交單價多數從2019年的4萬元多漲到了6萬元到8.5萬元左右。未來13號地鐵線開通，光明房價可能還會有一波拉升。

目前在貝殼找房看房軟件上，光明區已入住的小區中，人氣小區排行榜是龍光玖龍台、深房傳麒山、光明大第、光明1號、宏發天匯城、中糧雲景國際，上述樓盤單價在6萬到8萬元左右，屬於6號線地鐵沿線盤，交通出行便利，周邊大小公園環繞，生態環境優越，教育配套則從小學到大學都有，新引進的中山大學、深圳、中科院深圳理工大學彌補了片區無高校的空白，未來該區的學生足不出「區」，可以就近上大學。



圖為深房傳麒山2+1房戶型圖，入戶花園可改為房間。

建成年代	2013年-2015年
項目位置	光明新區牛山科技公園南側
建築類型	塔樓/板樓
物業類型	住宅
棟數	12棟15到17層的建築
戶型	89平方米到180平方米的3房-6房戶型
開發企業	深房集團開發有限公司
交易權屬	商品房
固定車位	1910個
容積率	2%
綠化率	45%
單價	每平方米76000元人民幣



圖為深房傳麒山，主推大戶型89至180平方米

記者毛麗娟製表

大公報記者毛麗娟攝

戶戶朝南 龍光玖龍台四年價倍升

配套完備

在光明中心區，最受購房者關注的次新房莫過於龍光玖龍台，該樓盤涵蓋住宅、辦公樓、商業、酒店，其開盤時的明星效應不僅引來光明購房者的關注，也吸引了全深圳人的目光，演繹成了後來的光明「打新」熱，光明幾乎每一個樓盤的開盤都引來了深圳人的跨區購房。

玖龍台位於光明新區光明大道與觀光路交匯處，光明新區管委會對面，毗鄰光明藝術文化中心。項目無縫接駁地鐵6號線鳳凰城站。首期住宅項目於2017年中推出，當時單價逾4萬元（人民幣，下同），該樓盤2019年年底第三期開盤時，加上裝修費，單價已升至5.3萬元左右，由於戶型和景觀佳，所有房子被一搶而光。到2021年初，玖龍台2017年開盤的房子成交單價已去到8.5萬元，不到四年漲幅達逾一倍。

2019年底上車龍光玖龍台的業主薛女士透露，之所以毫不猶豫地置業玖龍台，是因為自己一眼就被當時的小區花園

所吸引，一條清澈的河流從小區穿流而過，大片綠地環繞小區，戶型幾乎戶戶朝南，117平方米的房子拓展成了4房戶型，有3個房間可以看湖、看花園，加上帶高檔品牌精裝修，小區外立面也很現代，自己和家人都很喜歡這個樓盤。

龍光玖龍台是龍光地產玖系臻品之作，項目佔地約15萬平方米，總建築面積約75萬平方米，自帶約10萬平方米大型TOD商業。龍光玖龍台分為南區、北區及玖龍台市政公園，南區為住宅，由3棟11座住宅和一所3200平方米幼兒園組成。北區包括辦公樓、商業、酒店，布局2座地標型200米雙子塔，3棟soho辦公和1棟平層公寓。目前，該項目只剩下公寓在售，單價4.5萬元左右，有125套72平方米的2房2廳和28套98平方米的3房2廳。

玖龍台周邊也是公園環繞，不僅有龍光代建的總佔地約4.6萬平方米的市政公園，還有光明新城公園、翠湖公園。周邊學校有深圳實驗學校（光明部）、光明新區外國語學校等。



圖為龍光玖龍台72平方米2房1廳公寓戶型



圖為龍光玖龍台住宅，售價已漲至單價每平方八點五萬左右。

大公報記者毛麗娟攝

建成年代	2017年-2020年
項目位置	光明觀光路
建築類別	高層/超高層
棟數	11棟住宅
戶數	1779戶
物業類型	住宅、公寓
戶型	89平方米到117平方米的3房-4房戶型
開發企業	龍光地產
交易權屬	商品房
固定車位	1881個
容積率	5.11%
綠化率	30%
單價	每平方米85000元人民幣

大公報記者毛麗娟製表

建成年代	2006年-2014年
項目位置	光明新區觀光路與邦凱路交匯處（光明會展中心對面）
建築類型	小高層，高層，聯排別墅
物業類別	普通住宅，別墅，商舖
戶型面積	79平方米到175平方米的高層，250平方米到280平方米的城市別墅
開發商	深圳市金城光明房地產有限公司
容積率	2.08%
綠化率	35%
總戶數	1074
單價	每平方米87986元人民幣
配套	牛山科技公園、光明中央公園、明湖城市公園；光明中學、光明小學、東周小學、鳳凰小學；距地鐵6號線觀光站1500米

光明大第

記者毛麗娟製表



圖為光明大第88平方米複式4房戶型，室內實用面積達110平方米。

大公報記者毛麗娟攝

出門便是名校 深房傳麒山吸家庭客

二手有價

由於規劃新，光明科學城眾多一手樓盤尚未交房，急於入住光明的購房者一般會重點考察幾個二手盤。其中，深房傳麒山因出門就是公園、名校而備受關注。

深房傳麒山分東區和西區，有洋房和別墅，洋房一共12棟，主推大戶型89至180平方米，單價7.5萬元（人民幣，下同）左右。小區周邊公園環繞，北面50米處就是天然氧吧——新城公園，小區北側為57萬平方米的牛山科技公園，景觀資源豐富，自然環境十分優越。6號線地鐵開通後，小區距離鳳凰城站步行大概十多分鐘，40多分鐘可以到福田中心區，港人可在福田區科學館站換乘1號線到羅湖站回香港；同時，規劃中的廣深港客運專線光明城際站就在小區南側2公里範圍內，至福田中心區

僅需10分鐘。

深房傳麒山還有一個優勢是距離深圳實驗學校（光明部）比較近，該校是深圳老牌四大名校，小區在該學校招生範圍之內，積分達到一定分數就可家門口上名校，對於剛需來說，可謂一大利好。

該樓盤的二手房業主蔣先生告訴記者，此前在光明的公明片區開工廠、租房住，考慮到孩子要上學、幫忙照顧小孩的老人白天需要有個鍛煉的地方，於是前幾年買到了深房傳麒山，周邊都是公園，好似住在天然「氧吧」，對家人身體也好。

不足的是，早年由於光明入住的人口不夠多，當地缺乏大型商業中心，短期商業配套略顯落後。未來隨着萬達廣場、龍光玖龍台商業、星河商業的入駐，片區的商業氛圍將大大提升，消費與休閒會更多去處。