

# 半小時高鐵直達西九龍 資源優越吸年輕客 光明新盤性價比高 聚焦中心區



光明板塊樓盤

「地鐵一通、黃金萬兩」。2020年深圳地鐵6號線開通後，越來越多的置業者將目光投向光明，加之深圳支持光明科學城打造世界一流科學城的利好，此前每平米2至3萬元（人民幣，下同）卻無人問津的房子，近兩年成為「香餡餅」。光明中心區新開樓盤單價都在5萬元左右，創造了多個樓盤開盤即「日光」的歷史，位於地鐵光明大街站及鳳凰城站周邊的樓盤更是受到熱捧。

大公報記者 毛麗娟



▲專家認為，深圳光明區前景光明，但需要時間來兌現。

網絡圖片

在內地置業者的心中，在地鐵沿線置業被視為一條「黃金」準則。美聯物業深圳羅湖及鹽田區董事總經理袁新有判斷，隨着未來光明高鐵站開通，香港西九龍到光明中心區只要半個小時，料會吸引有置業需求的港人來置業，尤其是年輕的港人可能不會太在意光明離口岸的距離。

## 高校科學館聚集

袁新有認為：「此前於經濟發展是劣勢的環境原生態一下子變成了優勢，土地平坦、農地多，沒有太多高樓大廈，光明高起點的規劃所背負的歷史包袱就輕，發展就快，新城區面貌簇新，光明區地鐵線周圍公共設施聚集，有高端學校、科學城體育中

心、青少年宮、光明書城、深圳科學館，這樣的配套年輕置業者喜歡。」由於政策利好、前景光明，尤以位置最好、片區資源最優越的光明中心區和鳳凰城為甚。

光明中心區位於光明科學城的心臟部位，地理位置十分優越，該片區規劃面積10.8平方公里，定位為深圳北部集政務服務、商業、文化、遊憩、休閒配套於一體的城市新中心，周邊建有深圳科技館（新館）。

緊鄰光明中心區的鳳凰城，是光明科學城的產業轉化區所在地。作為深圳市17個重點開發區域之一，鳳凰城連接廣深港黃金軸線，居住人口22萬人，就業人口37萬人。從2014年啟動建設以來，鳳凰城已經打造成為了

集總部經濟、行政管理、商業商務、居住生活、公共服務等功能的「城市綜合發展軸」，近期剛剛開館的光明區文化藝術中心作為光明區首個大型綜合文化場館，更是成為了年輕人的「網紅」打卡地。

曾經是深圳樓價窪地的光明近年樓價也水漲船高，光明中心區和鳳凰城兩個片區的熱點次新樓盤掛牌價多數漲到了單價6萬至8萬元，較部分羅湖、福田的老小區要貴。

## 次新盤價貴 專家：不宜投資

袁新有表示：「在深圳實驗（光明）學校招生範圍之內的小區樓價更是不便宜，如果自己不住、純粹投資的話，那沒必要買光明，因短期內當

地人口增長有限，房子出租率不高、租金回報也不如福田、羅湖；如果自己住，那現在價格上去了，也沒必要去接盤高價二手房。」

的確，光明區內一手和二手盤價格倒掛，光明可謂是深圳西部其中一個「打新」熱門地。從金融街一期、璽雲著、中海寰宇時代、電建洺悅府、金融街2期、民軒攬翠台、金地峰境、佳兆業雲峰匯到萬科光年四季，光明開一個盤，就「日光」一個盤，這些位於潛力區域的樓盤可謂吸引了大量資金蜂擁而至。

袁新有認為，光明前景光明，但需要時間來兌現，剛需無論是港人還是內地購房者，有資格的盡量去「打新」光明的新樓盤，性價比會更高。

## 產品稀缺 寰宇時代疊墅千萬元入場

一房難求

中海寰宇時代也是2020年光明區的其中一個「日光盤」。今年年初該項目推出110套、126平米至143平米的疊墅產品，由於產品稀缺，1月21日拿證當天，在並未對外公開銷售下就售罄了。

中海寰宇時代位於光明區觀光路北側、明政路南側，近在建地鐵6號線觀光路站。

項目整體由15棟單體建築組成，其中1至6棟為高層住宅；7至8棟為人才房；9至14棟為疊墅；15棟為幼兒園。

項目本身配套1萬平米商業、9班制幼兒園、社區老人日間照料中心。此外，距離6號線、13號線雙地鐵口約800米，10分鐘即可抵達。

同時，根據最新公布的2021光明學區劃分意見稿顯示，項目可申報小學為：光明小學、東周小學、鳳凰學校、深圳實驗光明學校、光明區外國語學校。可申報的初中為：光明區外國語學校、鳳凰學校、光明中學，教育資源豐富。

樓盤2020年住宅項目開盤時，單價

### 中海寰宇時代疊墅 (單位：人民幣)

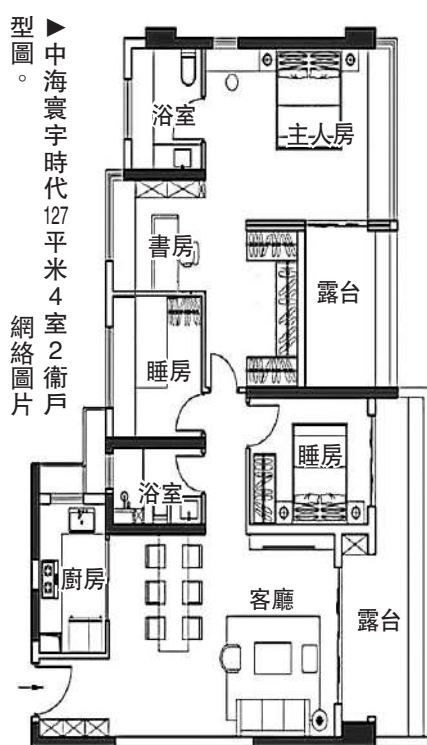
地址	深圳市光明區明政路
開發商	中海地產
熱門戶型	126-143平米的疊墅
政府指導價	7.96萬元/平米
項目特色	低密度社區，周邊繁華，小學中學、藝術中心、商場、公園一應俱全

大公報記者毛麗娟製表

每平米6萬元（人民幣，下同），主力戶型以69平米的2房、105平米的3房和127平米的4房為主。

記者了解到，本次推出的疊墅項目每平米均價為7.96萬元，每平米價格介乎6.68萬至9.5萬元。以一套126平米的疊墅產品為例，按照均價計算總價為1003萬元。

疊墅通常是四層帶地下室閣樓設計。劉女士一直想購買此類產品，她說此類產品可遇不可求，一般的「關係戶」很



▲中海寰宇時代127平方米4室2衛戶型圖。網絡圖片

難買到，產品估計是早早就被內訂了。她希望未來在二手市場有機會買進此類產品。

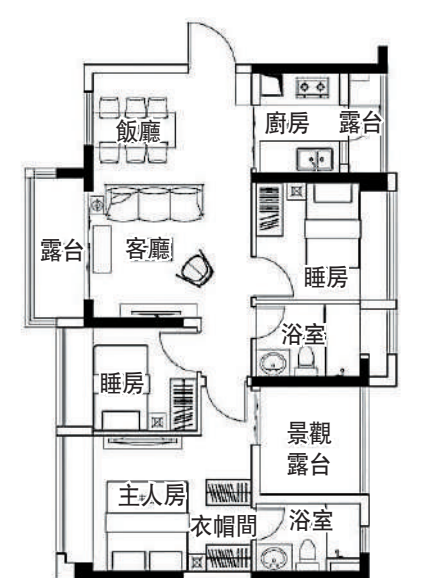
## 景觀露台可改睡房 萬悅山受關注

靚盤推薦

位於光明大道與華夏路交叉口的東南側的宏發萬悅山是光明區的其中一個新盤，樓盤此前推出的一期產品中，約89平米可用景觀陽台改小四房戶型，吸引了大量置業者關注。

宏發萬悅山的熱門戶型是89平米可改4房2廳的戶型。家住寶安區、深圳本地人張先生看中的就是這89平米可以做小戶型的房子。他告訴記者，考慮到以後結婚要出來單住，因此在宏發萬悅山購置了一套新房，滿足家庭成員都有私密睡房的需求。

宏發萬悅山為萬文坡城市更新項目，分為4個地塊，含住宅、商業、寫字樓於一體。項目西側緊鄰連接深圳福田與光明的地鐵6號線，居於鳳凰城站和光明大街站之間，距離光明大街站比較近，直線距離在800米左右；距離觀光站（6與13號線換乘站）在1.1公里左右，地鐵出行步行距離較長。東側是光明大道，距離龍大高速直線距離1.5公里左右，開車至南山、福田等區域大約30-40分鐘左右。



▲宏發萬悅山89平米3房2衛戶型圖。網絡圖片

項目並配建有6000平米商業，沿地鐵6號線周邊規劃有新地中央4萬平米商業和龍光玖龍台10萬平米大型商業。

項目周邊娛樂休閒配套也十分豐富，新城公園、光明文化藝術中心、光明群眾體育中心、光明廣場等娛樂休閒



### 宏發萬悅山 (單位：人民幣)

項目地址	深圳市光明區光明大道
開發商	宏發光明房地產開發
熱門戶型	89平米可改4房2廳的戶型
政府指導價	5.1萬元/平米
項目特色	雙地鐵口物業，位於地鐵站鳳凰城站和光明大街站中間，戶型贈送率高

大公報記者毛麗娟製表

場所遍布四周，稍遠處還有開明公園，此外，周邊的華僑城光明特色小鎮也在建設當中。

項目還有一個優勢是學區較好，處在深圳實驗（光明）學校招生範圍內，為有學童的家庭所關注。

配套豐富

有「科學築家」的金地集團開發的樓盤一直受市場關注。位於光明中心區的金地峰境瑞府作為金地高端產品系「峰匯系列」在深圳的代表作，選材上乘精裝修交付，樓盤的一期、二期產品分別在2020年、2021年開盤當天即「日光」，三期產品有望在今年入市，目前已經有不少購房資金「蠢蠢欲動」，等待「打新」。

金地峰境瑞府前身為光明農場職工訴求土地，總土地面積達7萬平米，總建築面積約33萬平米，分多期開發。項目含有部分無回遷房和保障房，地積比率3.5，綠化率約40%，是光明區少有的低容積率、高綠化率、配套完善的純粹、品質型住宅項目。

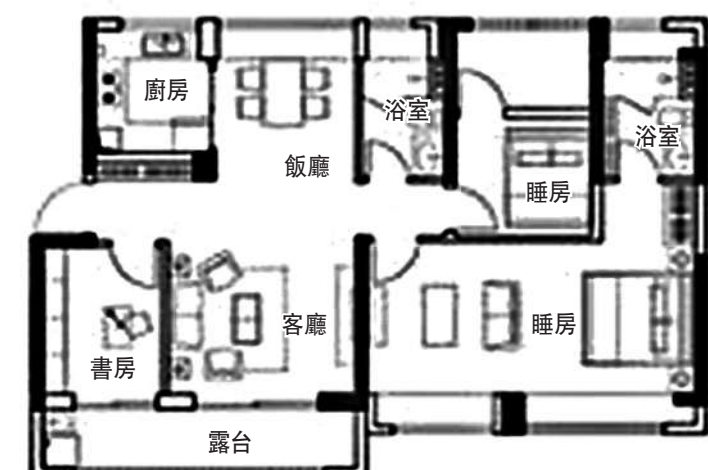
項目一、二期均為93平米至136平米住宅，2梯4戶，全南戶型，均價每平米5.13萬元（人民幣，下同）。全屋帶品牌中央空調、殺菌消

毒洗碗機、抽油煙機、燃氣灶、殺菌消毒智能馬桶、淨水器、熱水器、即開即熱24小時熱水循環系統、人性收納、高級五金等科技精裝產品。

其他設施還有健身房、恆溫泳池、瑜珈室、舞蹈室、休閒書吧、戶外休閒區、兒童多主題活動區等全齡多功能會所，更有雙園林、戶外藝術草地劇場、老年中心等完善配套空間，滿足高端品質生活的需求。

項目距離地鐵6號線光明大街站約900米，背靠9.4萬平米東周文化公園，舉步可達6.3萬平米星河cococity大型商超，居住氛圍濃厚，交通便利；周邊有東周小學、光明小學、深圳實驗學校（光明部）等多所學校。

姚先生「打新」一、二期項目時沒能入圍，他表示，三期雖也在地鐵附近，但一、二期產品相較三期更近商場和小學，生活更便利。「不過，如果戶型設計合理，我也還是會考慮的。」



▲金地峰境瑞府115平米3房2廳的戶型。網絡圖片

### 金地峰境瑞府 (單位：人民幣)

地址	深圳市光明區華夏二路
開發商	金地集團
熱門戶型	94平米3房2廳2衛
政府指導價	5.13萬元/平米
項目特色	近東周文化公園和星河天地的大型商場，靠近6號線地鐵光明大街站

大公報記者毛麗娟製表



▲金地峰境瑞府效果圖。網絡圖片

網絡圖片