

光明樓價每平米5萬 平福田一半

高鐵站周邊新盤受捧 半小時直達西九龍

高鐵開通為粵港澳大灣區居民置業提供更多的便利，高鐵站周邊物業受港人追捧，置業目標更逐漸由福田站、深圳北站，延伸到深圳北部的光明中心區。有在南山科技園工作的買家坦言，與其在南山或福田中心區以每平米10萬元（人民幣，下同）買樓，不如在光明中心區以一半的價錢，即每平米5萬元（約5.4萬港元）入市，這亦是大多數在光明中心區置業者的心態。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

從光明中心區的高鐵光明城站出發，最快25分鐘到福田站，33分鐘到香港西九龍站，這為廣深港科技創新走廊的人流運作提供了良好保障，光明城站附近樓盤也成為30至40歲準買家的置業目標。

記者在光明中心區採訪發現，環繞光明科學城和鳳凰城，周邊近兩年有一批新盤拔地而起，包括金融街·華發、榮御華府、龍光玖瑞府、金地·峰境峯府、中海寰宇時代花園、特發·觀月台、金地明峰府、深業雲築、宏發天匯城、中信凱旋君庭、中海觀園、安聯尚環府、金茂公園里等。在新盤「限價」及市況較低迷的背景下，這些樓盤普遍定價每平米4.5萬至5.2萬元。

深圳北部中心 打造科學城

光明中心區作為深圳北部中心的心臟和科學城綜合服務中心，以科學公園為中心，布局了科學方舟、科技館、美術館、商業綜合體、酒店、高端社區、優質學校等眾多市政配套，是光明的城市新中心。其中，約99平方公里的光明科學城聚焦信息、生命、新材料三大領域，集中24個重大科技創新載體，重點發展八大戰略性新興產業

集群，大力培育五大未來產業群，並陸續推出智能傳感器、生物醫藥、高端醫療器械、新材料、超高清視頻顯示、合成生物和腦科學專項政策。

光明科學城建設比較成熟的鳳凰城片區，陸續吸引國內外行業龍頭和重大項目進駐，高新企業共140家，包括20餘家上市企業。其中，華星光電、大疆創新、正威國際、歐菲光、TPLINK普聯技術、邁瑞醫療等一大批全球高新龍頭企業，成為光明區建立產業據點的「產業核」，高端產值和人才加速聚集。

有置業者表示，前幾年在光明中心區，是因為盼着地鐵13號線開通後，可以「工作掙錢在福田、南山，花錢和居住在光明」，如今則是希望光明科學城的產業逐漸壯大，匯聚更多核心企業，屆時光明區的業主可以原區上班，生活、工作同在光明。

中恒置業負責人陳華新專注光明樓市近十年，他透露，這幾年不僅有原居於福田、南山、羅湖的居民來光明置業，受益光明科學城正在引進不少香港企業和科研機構，也有一些港人開始在區內尋覓樓盤，他們喜歡光明區公園眾多，周邊商業配套也逐漸完善。



▲由高鐵光明城站前往香港西九龍，最快半小時可達，吸引港人在周邊置業。



大公報製圖



中海觀園共千三伙 靠近地鐵站

中海觀園

地址	光明區光橋路與鳳凰路交匯處
發展商	深圳市中海啟明房地產
佔地面積	3.2萬平米
建築面積	約18萬平米
單位量	1278伙
熱門戶型	83平米：三房兩廳 117平米：四房兩廳 128平米：五房兩廳
均價	4.74萬元人民幣/平米

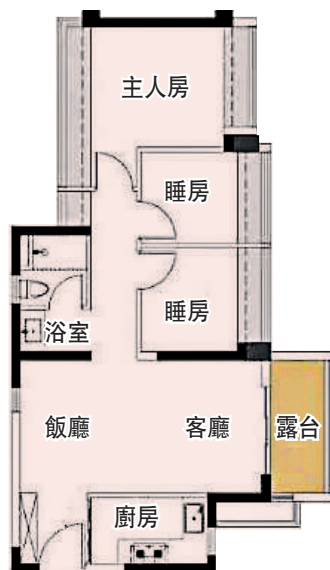
大型樓盤

中海觀園鄰近在建的地鐵13號線和6號線支線二期的光明城站，南下直達福田中心，北端延伸對接東莞1號線到松山湖科學城。另外，項目距離地鐵光明城站僅500米，一站抵達深圳北站，兩站到福田站，三站到香港西九龍。

中海觀園佔地3.2萬平米，總建築面積18萬平米，共1278伙，是光明中心區大型樓盤。銷售人員曾經理透露，項目將建造成人和兒童兩個泳池，並配有小型按摩池，泳池區域旁邊打造四季會客廳和大草坪。為了住客享受活躍社區生活，項目擬打造全齡歡樂谷，為兒童、青年、老人提供不同的活動區域。

區內配套成熟 大型商圈環繞

商業方面，據悉，鄰近的光明城綜合交通樞紐項目總面積逾154萬平米，其中商業面積111.2萬平米，是名副其實的百萬平米TOD（公共交通導向型開發）綜合體。從項目出發，兩個地鐵站的路程可到龍光藍鯨世界、萬達廣場、大仟里、光明勤誠達K+PLAZA、星河天地等商圈。娛樂休閒方面，項目旁是20萬平米的百花園公園，距離鳳凰社區奶頭山體育公園也只是900多米，周邊還有虹橋公園、大頂嶺公園等，人文配套有深圳市科技館、深圳書城光明城等。



▲中海觀園83平米三房兩廳戶型圖。



▲中海觀園單位面積83平米起，間隔多元化。

龍光·玖瑞府

地址	光明區光橋路與龍大高速交匯處東北側
發展商	深圳市龍光駿凱房地產
佔地面積	1萬平米
建築面積	6.1萬平米
單位量	290伙
熱門戶型	96平米：三房兩廳 114平米：四房兩廳
均價	4.8萬元人民幣/平米

交通便捷

龍光·玖瑞府鄰近高鐵路光明城站，享半小時大灣區生活圈，樓盤位於中海觀園與特發·觀月台之間，同樣緊鄰20萬平米的百花園公園，住戶盡享自然生態有氧生活。目前在售單位面積96至114平米，間隔由三房兩廳至四房兩廳，每平米均價5.19萬元（人民幣，下同），現有九二折優惠，折後均價約4.8萬元。

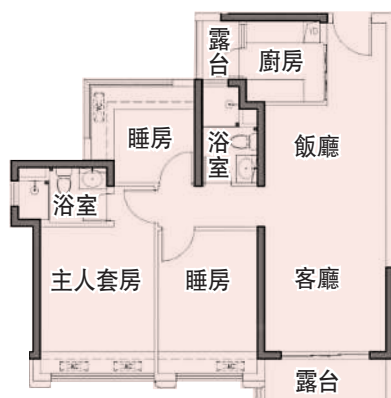
面向百花園公園 景觀優美

龍光·玖瑞府臨近高鐵路及在建的地鐵13號線光明城站，高鐵路一站到深圳北站，三站到香港西九龍，地鐵串聯西麗、科技園、後海、深圳灣等核心地段。

自然生態環境方面，百花園公園被納入光明區重點打造的高顏值景觀項目，並重金邀請曾打造深圳大沙河公園、深圳灣人才公園等知名項目的國藝園林進行規劃。此外，項目周邊2公里內分布着約57萬平米的新城公園、新晉網紅打卡地虹橋公園、深圳最美山湖徒步綠道大頂嶺山地公園等，可說是繁華便捷與自然生態兼得。

項目周邊商業、醫療配套齊全，並且分布招商局智慧城、華強創意產業園、中集智園等產業園區，是人才匯集的光明核心居住區。此外亦有光明區鳳凰學校、光明區外國語學校，以及一所規劃中的九年制學校。

長期往返深港的業主周先生告訴記者，自己原本在福田口岸附近租住，考慮到成立了家庭的原因，還是選擇在廣深港高鐵路沿線置業，由高鐵路光明城站前往福田、香港西九龍十分方便，因此決定在光明中心區置業，認為周邊環境不俗，教育配套還算豐富。



▲龍光·玖瑞府96平米三房兩廳戶型圖。



▲龍光·玖瑞府目前在售兩款單位戶型。

特發·觀月台

地址	光明區龍大高速與光橋路交匯處
發展商	深圳市明眾實業
佔地面積	1萬平米
建築面積	5.4萬平米
單位量	359伙
熱門戶型	78平米：兩房兩廳 88平米：兩房兩廳 108平米：三房兩廳
均價	4.67萬元人民幣/平米

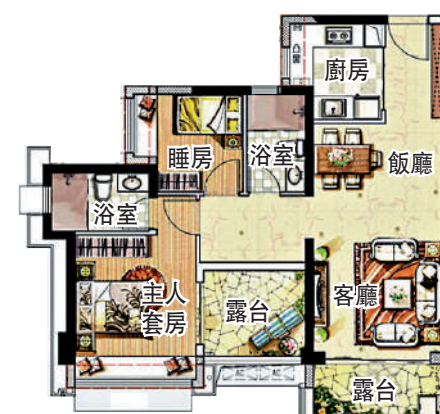
上車屋苑

特發·觀月台位於鳳凰街道社區光橋路與龍大高速交匯處東北側，原為深圳光明486農場臨時員工返還用地，去年6月取得預售證，共提供359個住宅，清水房每平米均價約4.33萬至5.08萬元（人民幣，下同），平均為4.67萬元，單位入場費315萬元（約340萬港元），首付百萬元以內即可上車。

戶型樓底高 改造空間大

特發·觀月台佔地面積1萬平米，規劃總建築面積約5.4萬平米，由兩幢31層高住宅、一幢3層高幼兒園、一幢商業樓組成。

樓盤單位實用率高達91%，遠遠高於市面上常見的75%實用率。其中，面積78平米單位，兩房兩廳間隔，空間尺寸相等於市面上很多85平米的戶型，單位樓底高3米，雙露台設計，其中一個露台連接兩間睡房，採光及通風俱佳。88平米兩房兩廳戶型，一入大門即為長形客廳，外連露台，一室光猛，主人套房與另一露台相連，可改造作合適空間。108平米三房兩廳單位，可改造成四房，以長形客廳設計，空間寬敞，觀景露台盡賞百花園公園美景。



▲特發·觀月台88平米兩房兩廳戶型圖。



▲特發·觀月台樓底及實用率高，採光充足。