

深圳光明區匯聚科企 樓盤性價比高

每平方米均價5.4萬 配套媲美福田南山

香港與內地全面通關後，本港團體北上深圳交流、參訪各類科研機構愈加頻繁，熱門地點包括深圳光明區的光明科學城。有受訪者表示，光明科學城是國家戰略科技力量的重要支撐，周邊科研機構、科技企業雲集，港人也可覓得工作機會，同時在光明區置業，以每平方米均價5萬元人民幣（約5.4萬港元）就能買到媲美福田、南山中心區配套的住宅物業。

大公報記者 毛麗娟深圳報道



光明科學城正在建設24個重大科技創新載體，圖為啟動區外景。



大公報製圖

光明科學城規劃面積99平方公里，是打造大灣區國際科技創新中心、大灣區綜合性國家科學中心的重要引擎，助力深圳建設具有全球重要影響力的產業科技創新中心。光明科學城正在建設24個重大科技創新載體，包括9個重大科技基礎設施、11個科研平台、兩所研究型高校和兩所廣東省實驗室。

科學城吸引人才進駐

記者在光明科學城周邊採訪發現，光明生命科學園已有合成生物研究、腦解析與腦模擬等科技基礎設施；鵬城雲腦III、國家超級計算深圳中

心（二期）也進駐光明科學城。在產學研一體化體系中，光明科學城周邊布局兩所研究型高校，分別是中山大學深圳校區和深圳理工大學，合共有學生與教職員工逾1.4萬人，重點建設信息、醫學、新材料、先進製造等與光明科學城高度關聯的學科。

隨着產業陸續進駐，光明區的常住人口也呈流入趨勢，對優質住宅的需求增加。記者統計發現，光明區是深圳新盤供應量最多的片區之一，已經在售和年內即將開賣的新盤近40個，這些樓盤大多環繞高鐵光明城站、地鐵6號線鳳凰城站、光明大街站、科學公園站。

中恆置業總經理陳華新受訪時透露，因為供應巨大，所以光明區新盤每平方米均價近3年一直穩定在5萬元左右，今年更有不少連裝修的新盤均價降到每平方米4.8萬元，適合在深圳西部區域工作的剛需族。

白領換樓需求熾熱

此外，高鐵光明城站帶來的便捷，吸引不少在福田、南山的白領前來置業。在深圳福田從事新媒體行業的胡榮華表示，自己和妻子即將迎來新生寶貴，以前單身時住在羅湖區一房單位，隨着三口之家的來臨，需要換更大的單位。今年，

他在高鐵光明城站附近看中由中海地產開發的新盤，每平方米均價4.8萬元，較福田中心區的9萬元便宜得多，因此考慮買入一個三房單位。

記者還發現，為了吸引高學歷人群，光明科學城片區不斷提升公共服務配套。其中，科學公園佔地約208萬平方米，是深圳最大的市政公園，相當於兩個深圳灣公園，被稱為光明「綠色生態心臟」，將在本月建成；深圳科技館（新館）預計在今年底竣工，是深圳市科技創新發展新地標和大灣區國際一流文化設施的標桿；深圳國際美術館預計於2024年竣工，將是中國展示研究世界文化的平台。



龍湖·御湖境示範單位已開放，圖為準買家參觀展銷廳。



滿京華·金碩華府於本月開盤，首批揚言以吸引價發售。



綠城匯銀·桂語蘭庭依不同年齡段的業主，區分了泳池空間。

龍湖·御湖境提供近千伙 主打89平方米戶型

龍湖·御湖境	
地址	光明區馬田街道福興路與松白路交匯
發展商	深圳龍恆泰投資發展
佔地面積	2.2萬平方米
建築面積	11萬平方米
單位量	998伙
熱門戶型	80平方米：三房兩廳 89平方米：三房兩廳 120平方米：四房兩廳
預計均價	4.7萬元人民幣/平米

瑰麗豪華 龍湖·御湖境距離地鐵6號線薯田埔站僅5分鐘路程，大門口佇立着標誌性的圖騰「光明之湖」，為約10立方米的漢白玉精雕而成，兩側栽種名貴的羅漢松雙木，配上酒店式園林，盡顯豪華。連裝修單位預計每平方米均價4.7萬元（人民幣，下同），相對周邊二手樓有一定吸引力。

項目提供998伙，單位面積由80至120平方米，三房兩廳至四房兩廳間隔。目前開放的示範單位，分別有80、89和120平米三款，滿足不同家庭的需求，提供全套精裝，讓業主可以拎包入住。

面積80平方米三房兩廳戶型，最大亮點是收納空間充足，入門處既有置物台、鞋櫃，還有換季收納和外套掛衣區。89平米單位同為三房兩廳設計，四面採光，南北通透，空間感十足。戶型最大亮點是主人套房設有特大窗台和衣帽間。據了解，這個是項目主力戶型，適合大多數家庭。

120平米四房兩廳單位，採用「LDKG」（客廳、飯廳、廚房和露台）一體化設計，戶型擁有橫跨客廳與睡房的超大觀景露台，三面採光通風。

以水為景 獨特體驗

項目採用圍而不合的分布方式，所有樓宇向南偏東，朝向最適合亞熱帶氣候的方向，同時形成通透的中庭，保證每戶優勢的最大化。

據悉，龍湖·御湖境的景觀設計靈感源自於華爾道夫酒店，從大門到庭院，再到風雨連廊，每一處細節都以水為元素，精心設計「以水為景」的歸家動線，營造獨特的居住體驗。



戶型圖。龍湖·御湖境120平方米四房兩廳。

滿京華·金碩華府	
地址	光明區光輝大道與獅山三街交匯處
發展商	深圳市滿京華置業
佔地面積	2.3萬平方米
建築面積	19.8萬平方米
單位量	1138伙
熱門戶型	88平方米：三房兩廳 119平方米：四房兩廳 141平方米：四房兩廳
備案均價	4.8萬至5萬元人民幣/平米

滿京華·金碩華府間隔多樣 承諾降價補差額

綜合大盤 位於光明中心區的大型綜合項目滿京華獅山，包含高端住宅、辦公室、商場等；周邊緊鄰科技創新文化集群，如科學島、科技館新館、西方美術館等，是光明科學園環核地帶之一。滿京華·金碩華府為滿京華獅山的住宅項目，首推單位面積88至141平米，戶型多元化，間隔由三房兩廳至四房兩廳。

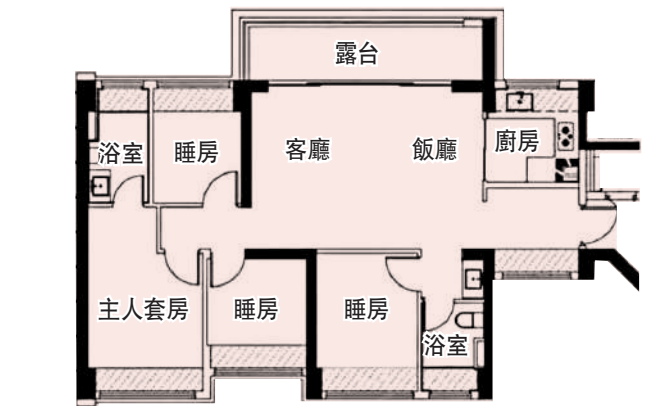
滿京華·金碩華府周邊有地鐵6號線科學公園站、光明站、光明大街站，以及在建的13號線，還有正在規劃、直達南山科技園的29號線，軌道交通便利，宜居屬性突出。

為了吸引置業者，滿京華·金碩華府打出「降價補差價」、「敢保價，滿紛信心」的海報。內容顯示，保價的對象僅限首批銷售當天成交的客戶，若開發商在客戶買樓之後降價，開發商將以降價後的低價為標準，退回原客戶多付的金額。

本月中旬開售 首批逾700伙

銷售人員透露，項目規模很大，首期開盤必須吸引，所以一定是最便宜的，才有底氣做保價。據悉，該盤將於本月中旬開盤，首推700多伙，預計備案價為每平方米4.8萬至5萬元（人民幣，下同）左右。該工作人員強調，因為是首度開盤，所以不管備案價是多少，最終會把價格控制在4.5萬至4.6萬元左右。

要注意的是，項目周邊有兩個大型舊改項目，為卓越樓村第一工業區和滿京華第二工業區，單體規模均超過滿京華獅山項目，意味未來5至8年周邊新盤處於增量狀態。



滿京華·金碩華府119平方米四房兩廳戶型圖。

綠城匯銀·桂語蘭庭	
地址	光明區光明大道與光明大街交匯處
發展商	綠城集團
佔地面積	3.4萬平方米
建築面積	31.9萬平方米
單位量	2226伙
熱門戶型	89平方米：兩房兩廳連儲物室 115平方米：三房兩廳連儲物室 128平方米：三房兩廳連儲物室
均價	4.5萬至5萬元人民幣/平米

綠城匯銀·桂語蘭庭配套完善 入場費435萬

鄰近地鐵 綠城匯銀·桂語蘭庭位於光明中心區，鄰近地鐵6號線光明大街站，周邊商場、交通配套完善。項目由10幢物業組成，總建築面積近32萬平方米，提供2226伙，園林面積達2.2萬平方米，同時配備生活商業街、12班幼幼園。在售戶型面積89至128平米，兩房兩廳至三房兩廳間隔，全數連儲物室，每平方米均價4.5萬至5萬元（人民幣，下同），入場費404萬元（約435萬港元）。

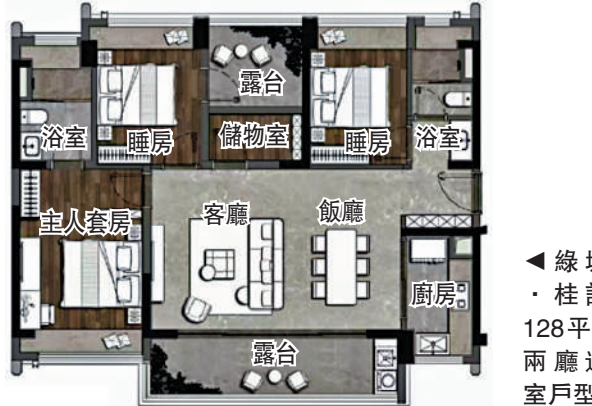
記者走訪該樓盤發現，項目周邊擁有媲美南山、福田中心區的市政配套及教育資源，在南山、福田擁有相似配套的樓盤基本千萬元起步，綠城匯銀·桂語蘭庭僅需價就能買到同類配套資源。

園區構建藝術森林

小區設置豐富的林蔭休憩空間，圍繞「森境互動」搭建出多個場景，在園區裏種植各類植物，改善空氣質素，構建有溫度的藝術森林；園林設計結合全齡兒童、全民健身、康養花園、鄰里共享等四大需求，規劃了春知學堂、四季泳池、兒童樂園等大量配套活動空間。

另外，園區配建的四季泳池，根據不同年齡段的業主需求區分了泳池空間；還有專門為老人打造了約300平米的老年康體活動區，讓長者也能享受到獨有的宜居生活。同時，在架空層設置上，專門布置了兒童趣玩空間、陽光學堂和閱讀區，滿足孩子和家長在社區室內活動的需要。

教育方面，片區內教育氛圍濃厚，僅項目所在的翠湖社區，有至少6所小學、6所初中。



綠城匯銀·桂語蘭庭128平方米三房兩廳連儲物室戶型圖。