

光明區進入三地鐵時代 吸引港人置業

潤暉府三房入場費300萬 實用率逾80%

灣區置業

深圳光明區地處深圳北部，與東莞相連，去年該區生產總值突破1841.76億元（人民幣，下同），按年增長6.5%，增速跑贏全市平均水平，連續5年上榜「全國工業百強區」，排名躍升至第16位。超高清視頻顯示、高性能材料、高端醫療器械三大產業集群總規模突破4400億元，工業增加值佔GDP近六成，製造業「壓艙石」作用穩固。

而地鐵6號線和13號的開通，將光明區與市中心和香港的時空距離大幅拉近，乘坐13號線約半小時可達深圳灣口岸，便捷的交通吸引不少港人在光明區置業。作為央企開發的華潤潤暉府，單位實用率80%以上，三房戶300萬元出頭。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

光明區交通建設實現歷史性突破。2026年6月，地鐵13號線二期北延段正式開通，從光明科學城至深圳灣口岸通行時間縮短至約45分鐘，線路串聯南山科技園、後海總部基地等核心功能區，光明區正式進入「三地鐵時代」。光明城站日均停靠車次增至69班，乘高鐵至廣州南站最短25分鐘，至香港西九龍站最短31分鐘，粵港澳大灣區「半小時通勤圈」加速成型。區內500米公交覆蓋率達100%，新開通地鐵接駁微巴線路17條，「最後一公里」出行難題有效緩解。

匯聚生科企業 人才進駐

科技创新是光明區最鮮明的底色。去年國家生物製造產業創新中心正式啟動試運行，成為中國生物製造領域唯一的國家級產業創新平台。鵬城雲腦Ⅲ、超算二期等大科學裝置成功點亮，全社會研發投入連續3年超百億元。全區已集聚超過150家合成生物企業，估值10億元以上企業達16家；近60位院士、超20萬名各類人才扎根光明，161名人才躋身「全球前2%頂尖科學家榜單」。「樓上樓下創新創業綜合體」模式持續破解科研成果轉化瓶頸，創新鏈

與產業鏈加速融合。

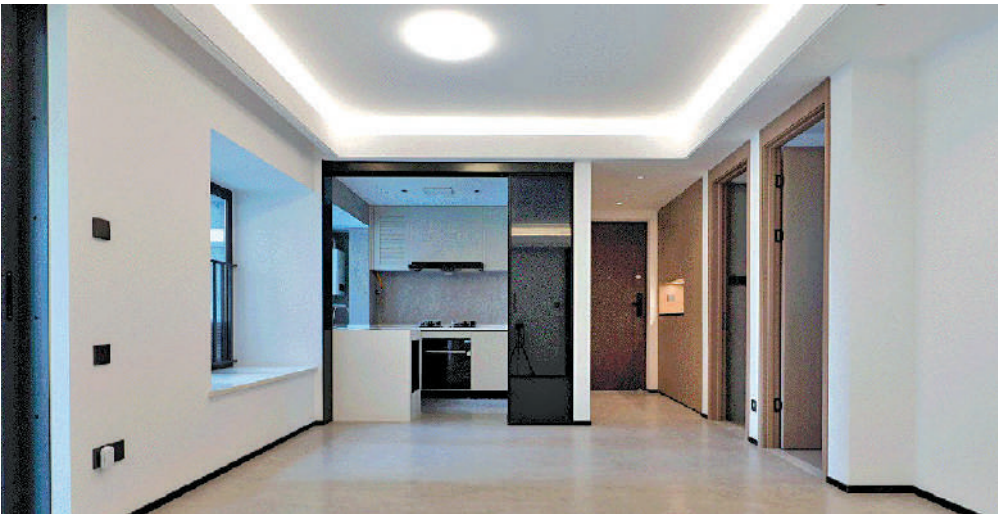
綠美生態成為光明區的亮眼名片。在「十四五」期間，全區累計新增公園21個，公園總數達281個，公園與道路綠化總面積突破1500萬平方米，斬獲國際、國家及省市景觀獎項26項。新增騎行道59.8公里，虹橋公園、科學公園等成為深受市民喜愛的網紅打卡地。面向「十五五」，光明區計劃新增公園20個，全區公園總數將達301個，持續擦亮「山水連城、綠美光明」的生態品牌。

從傳統工業區到世界一流科學城，光明區正以經濟實力、科創動能、交通樞紐和綠美生態的全面提升，加速書寫「一城三區」建設的嶄新篇章。

共4幢住宅 提供725伙

華潤潤暉府位於光明區鳳凰街道光僑路與僑凱路交匯處，由華潤置地旗下深圳潤樾房地產開發，是華潤「潤系」產品在光明區的代表作。項目佔地面積1.7萬平方米，總建築面積9.8萬平方米，由4幢32至34層高住宅組成，總戶數725伙，綠化率約40%。

戶型方面，華潤潤暉府主力戶型為89平米三房和110平米四房戶，實用



率達80%以上，在光明片區同類型產品中處於領先水平。其中89平米三房朝向東南，橫廳設計，戶型方正，主人套房帶雙向窗台和浴室，採光通風條件良好。目前市場價格在每平米3.3萬至3.5萬元。

商業配套方面，項目自建約2000平米社區商業，可滿足日常基礎購物需求。周邊2公里範圍內有藍鯨世界、萬達廣場等大型購物中心，未來還可依托光明城站深鐵TOD綜合體的商業配套，實現家門口一站式消費。

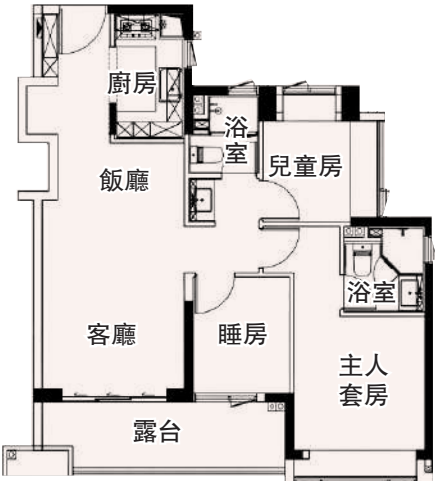
交通是華潤潤暉府的核心優勢之一，距離光明城站僅約500米，該站匯聚廣深港高鐵和贛深高鐵，1站可達深圳北站，2站直達福田站，距離地鐵13號線同觀路站約400米，未來7站即可通達南山核心區。

綠化與社區環境方面，屋苑內部規劃有陽光草坪、中央會客廳、兒童樂園、青年活動區及長者康體區等多功能空間，周邊2公里內有百花公園、新城公園、虹橋公園和大頂嶺山地公園四大公園環繞，生態資源優越。總體而言，華潤潤暉府適合看重品牌背書、戶型實用性和長期交通價值的剛改及改善型購房群體。



華潤潤暉府	
地址	深圳光明區鳳凰街道光僑路與僑凱路交匯處
發展商	深圳潤樾房地產
佔地面積	1.7萬平米
建築面積	9.8萬平米
單位量	725伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳
	110平米：四房兩廳
每平米均價	3.3萬至3.5萬元人民幣

◀華潤潤暉府提供725伙，戶型方面，實用率高。 華潤置地深圳微信公眾號



▲華潤潤暉府89平米三房兩廳戶型圖。

◀華潤潤暉府住宅部分共4幢，樓高32至34層。 華潤置地深圳微信公眾號

星河天地規模巨 每平米均價2.9萬起

綜合項目

星河天地位於光明區光明大道與光安路交匯處，總建築面積約80萬平方米，涵蓋住宅、公寓、商業等多種業態，分多期開發，單位量逾4500伙，綠化率40%。一期已於2021年交付，目前在售房源包括新房和二手房。

戶型方面，星河天地主力戶型涵蓋面積86至137平米的兩房至四房，滿足從剛需到改善型的多元需求。此外，項目還有38平米的小戶型公寓產品，70年產權、通燃氣，總價門檻較低。交樓為毛坯或帶裝修，買家可根據自身需求選擇。目前市場價每平米在2.9萬至3.5萬元人民幣。

自設大型購物中心

商業配套是星河天地的突出優勢。項目有6.3萬平米的星河COCO City購物中心，涵蓋生鮮超市、餐飲美食、影院娛樂、數碼零售等全業態，已引入寰映影城、海底撈、華為、APPLE、小米等品牌。此外，項目周邊3公里內覆蓋萬達廣場、光明藍鯨世界、光明大仟里等大型商場，商業資源在光明區屬於第一梯隊。

交通方面，屋苑緊鄰地鐵6號線光

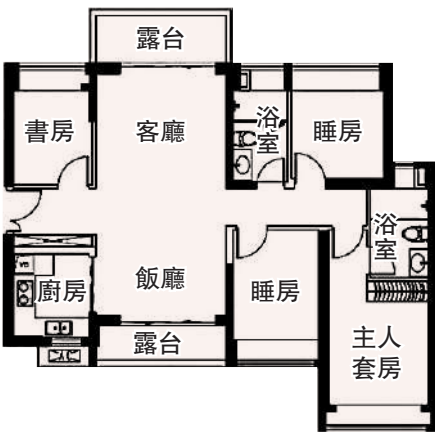
明大街站，距離約400米，可快速連接龍華、福田等區域。小區距光明城高鐵站較近，周邊有龍大高速和南光高速，多維交通網絡可便捷通達全市。地鐵13號線和規劃中的29號線也將進一步完善區域軌道交通。

綠化與社區環境方面，40%的綠化率在光明區高層住宅中處於較高水平，屋苑設有游泳池、運動中心、兒童遊樂設施等配套。另外，樓盤位於光明行政文化中心區域，周邊有光明區文化館、圖書館、深圳書城光明城等文體設施，生活氛圍成熟，適合追求配套完善、大型花園社區的買家。



▲星河天地一期在售房源包括新房和二手房。 深圳星河會微信公眾號

星河天地	
地址	深圳光明區光明大道與光安路交匯處
發展商	星河集團
佔地面積	9.7萬平米
建築面積	80萬平米
單位量	逾4500伙
熱門戶型	86平米：兩房兩廳
	106平米：三房兩廳
	137平米：四房兩廳
每平米均價	2.9萬至3.5萬元人民幣



▲星河天地137平米四房兩廳戶型圖。

特發·觀月台現樓銷售 戶型改造靈活

▶特發·觀月台目前為現樓在售，即買即住。
特發·觀月台微信公眾號



特發·觀月台位於光明區光僑路與鳳舉路交匯處，由兩幢高層住宅、精品裙樓商業及一個6班制幼兒園組成，僅提供360伙，綠化率達40%，是光明城站片區少有的低密度生態品質住宅。

戶型設計是該盤最大亮點，主力單位面積78至108平米，兩房至三房間隔，實用率達91%，部分戶型可實現「N+1」布局，如78平米戶型可靈活改造為三房，實際空間尺度相當於市面上85平米產品，滿足剛需及改善家庭的多元需求。項目已於2024年3月入伙，目前為現樓在售，即買即住。二手房市場價為每平米3.85萬元人民幣。

商業配套方面，特發·觀月台自帶約1900平米裙樓商業，可滿足日常基

礎購物需求。3.5公里範圍內有光明藍鯨世界和樂府萬達廣場等大型商業體，鳳凰城片區還規劃有超60萬平米的高端商業集聚區。小區自帶6班制幼兒園，周邊有光明外國語學校、鳳凰城實驗學校、鳳凰學校等教育資源。

綠化率40% 車位充裕

交通方面，屋苑距光明城站約800米，可以搭乘廣深港高鐵和贛深高鐵，1站即達深圳北站或廣州南站，2站到福田站，3站直達香港西九龍站。地鐵13號線市中醫院站距小區約500米，未來可快速連接南山核心區。

綠化方面，40%的綠化率在競品中排名第一，加之僅360伙的適中社區規模和超過1：1的車位配比，整體居住舒適度在剛需盤中頗具競爭力。

特發·觀月台	
地址	深圳光明區光僑路與鳳舉路交匯處東北側
發展商	深圳明眾實業
佔地面積	1萬平米
建築面積	5.4萬平米
單位量	360伙
熱門戶型	78平米：兩房＋一房兩廳
	88平米：兩房＋一房兩廳
	108平米：三房＋一房兩廳
每平米均價	3.85萬元人民幣



▲特發·觀月台108平米三房＋一房兩廳戶型圖。

中海時光境供應1739伙 連裝修交付

中海時光境位於光明區鳳凰街道觀光路與科林路交匯處，由4幢49至50層高住宅組成，提供1739伙，綠化率約30%，於2025年12月精裝交付。

戶型方面，主力為面積82至128平米的三房至五房，其中82平米三房和108至109平米四房是當前在售的主力產品，帶精裝修交付。戶型注重科學動線，U形廚房等設計提升了空間使用率。市場價格在每平米2.9萬至3.6萬元（人民幣，下同），管理費為每月每平米4.5元。

商業配套方面，中海時光境配建約2800平米底層商舖，可滿足日常基礎消

費需求。大型商場購物可前往2個地鐵站外的鳳凰城站萬達廣場和龍光藍鯨世界，遠期光明城站還規劃有大型商業綜合體，未來商業配套將進一步完善。

鄰近光明城站 交通便利

交通優勢是中海時光境的核心賣點，屋苑步行至光明城站僅約500米，該站匯聚高鐵與地鐵雙樞紐功能，可通過地鐵13號線7站直達南山，11站到南山科技園。屋苑距離在建的地鐵13號線同觀路站約600米，距地鐵6號線長圳站約2公里。

生態與綠化方面，屋苑周邊有新城公園和虹橋公園，一路之隔即為光明城學校

（規劃36班九年一貫制學校），教育資源較為集中。小區內部配套包括兒童遊樂設施、健身房和跑道等。屋苑適合看重交通便利度和大型社區配套的購房群體。



中海時光境	
地址	深圳光明區鳳凰街道觀光路與科林路交匯處東南角
發展商	深圳豐明房地產
佔地面積	2.7萬平米
建築面積	23.3萬平米
單位量	1739伙
熱門戶型	82平米：三房兩廳
	89平米：三房兩廳
	108平米：四房兩廳
每平米均價	2.9萬至3.6萬元人民幣

◀中海時光境108平米四房兩廳戶型圖。



▲中海時光境由4幢49至50層高住宅組成。 網上圖片