光明區打造科學之城 樓市添動力

中建觀玥三房售300多萬 年底起分批交付

灣區置業

深圳光明區北接東莞，南鄰龍華、寶安等地，已經從科技創新邁向產業躍遷。光明科學城是大灣區綜合性國家科學中心先行啓動區，重大科技基礎設施正從「建起來」走向「用起來」。該區從教育擴容到交通提速，從宜居品質到民生保障，正以「科學城」為引擎，為樓市增添動力。

另外，地鐵6號線和13號線穿境而過，其中13號線連接深圳灣口岸，約半小時可到達口岸，吸引港人在當地置業。中建觀玥三房戶售價300多萬元（人民幣，下同），性價比吸引，預計今年底至明年3月分批交付。



▲光明科學城聚焦超級算力、新材料、生命科學三大領域。 光明科學城微信公眾號



◀中建觀玥位於光明區鳳凰街道，包括商品住宅及保障租賃住宅。 中建觀玥微信公眾號

大公報記者 李昌鴻深圳報道

光明科學城是大灣區綜合性國家科學中心先行啟動區，重大科技基礎設施正從「建起來」走向「用起來」。鵬城雲腦Ⅲ、國家超級計算深圳中心（二期）、深圳中能高重複頻率X射線自由電子激光裝置等一批大科學裝置納入深圳「十五五」重點布局，覆蓋超級算力、生命科學、新材料等前沿領域。其中，X射線自由電子激光裝置佔地約40.52萬平米，是世界領先的新一代X射線相干光源裝置，西區主體工程已於2026年10月啟動建設，標誌着這一「國之重器」進入全面加速階段。

產業是光明區的立區之本。超高清視頻顯示集群匯聚華星光電、歐菲光等龍頭，今年目標規模2600億元以上。高性能材料集群目標1500億元以上，醫療器械集群目標580億元以上，智能傳感器集群目標220億元以上，貝特瑞、邁瑞等百億級項目相繼投產。

今年光明區集中推出11個高品質產業園區，釋放超100萬平米產業空間，圍繞信息、新材料、生命科學三大領域精準布局。人工智能同樣被擺在突出位置，光明區加快建設「全域全時AI CITY先鋒城區」，集聚人工智能上下游企業120家以上，集群規模突破350億元。

教育方面，光明區已與深圳中學、深圳理工大學等17所名校合作辦學，組建26個教育集團，實現公辦學校、幼兒園集團化辦學全覆蓋。「十四五」期間，光明區新增基礎教育學位8.6萬個，獲評全國學前教育普及普惠區、全國義務教育優質均衡發展區。

半小時直達深圳灣口岸

交通方面，光明城高鐵站2026年第三季調圖後，滿圖狀態下每日開行列車達79列，往返福田日均25趟，最快20分鐘直達CBD；往返香港西九龍增至日均16趟，早中晚全時段覆蓋。另一方面，地鐵6號線支線二期已通車，光明城站實現高鐵地鐵「零距離」換乘；13號線二期（北延）今年通車，打通光明至南山、寶安的科創快線。深廣中軸城際、深莞增城際也在規劃推進中，光明正加速融入大灣區「一小時生活圈」。

從大科學裝置的「硬核」突破，到產業矩陣的千億集群；從20分鐘直達福田的通勤效率，到公園與保障房托起的日常幸福，光明區正在證明，科學之城同樣可以是一座溫暖宜居之城。港人在光明乘坐地鐵13號線，約半個小時可到深圳灣口岸，來往十分便捷。

位於光明區鳳凰街道的中建觀玥，綠化率約35%，共4幢高層住宅，第1至3座是兩梯六戶的純商品住宅，第5座是三梯八戶的商品住宅及保障租賃住宅，提供719伙。主力戶型面積80至106平米，包括80及88平米三房，以及106平米四房戶。



◀中建觀玥80平米三房兩廳戶型圖。

新規產品 主打高得房率

作為深圳新規後的產品，項目主打高得房率，部分戶型贈送後使用率可超過100%，88平米橫廳戶型在空間感和採光上表現突出。項目以精裝交付為主，預計2026年底至2027年3月分批交付。市場每平米均價3.99萬元。

交通是項目核心優勢，步行約2至3分鐘可達地鐵13號線德雅路站，約800米可達光明城高鐵站，接入廣深港與贛深高鐵，前往南山、福田以及廣州、香港方向都較為便捷。

教育方面，項目自帶6班幼兒園，周邊有南科大附屬光明鳳凰學校，東側規劃有深圳實驗光明科林學校（在建），名校預期是不少家庭關注該項目的重要原因。商業上，周邊2公里範圍內有藍鯨世界、萬達廣場等成熟商圈，片區還規劃約66萬平米的高鐵大型商圈。生態方面，約300米可達明心園，約1公里覆蓋虹橋公園等資源。

中建觀玥

地址	深圳光明區鳳凰街道觀光路與光僑路交匯處
發展商	深圳新宸房地產
佔地面積	1.43萬平米
建築面積	11.5萬平米
單位量	719伙
熱門戶型	80平米：三房兩廳
	88平米：三房兩廳
	106平米：四房兩廳
每平米均價	3.99萬元人民幣

中海觀園鄰近高鐵站 綠化率40%



▲中海觀園戶型選擇多，由三房到五房。 中海地產官網

中海觀園

地址	深圳光明區鳳凰街道長鳳路101號
發展商	深圳中海啟明房地產
佔地面積	3.2萬平米
建築面積	25.8萬平米
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
每平米均價	4.7萬元人民幣

交通便利

中海觀園位於光明城站西側約500米處，佔地約3.2萬平米，總建築面積約25.8萬平米，住宅佔16.3萬平米，綠化率約40%，由6幢商品住宅和2幢人才房組成，總戶數1278伙，車位約2270個，車位配置較為充裕。主力戶型面積83至128平米，間隔由三房至五房，覆蓋83至96平米三房、117平米四房及128平米五房，戶型選擇面較廣，兼顧剛需和改善需求。

項目帶裝修交付，社區內配建幼兒園、約2400平米商業街及約2.3萬平米園林。市場價格每平米4.7萬元人民幣。



▲中海觀園83平米三房兩廳戶型圖。

交通方面，中海觀園距離光明城樞紐站約500米，可搭乘地鐵6號線、13號線以及規劃中的18號線，三軌交匯，7站可達南山。光明城高鐵站提供廣深港和贛深高鐵服務，跨城通勤條件較好。商業上，3公里範圍內有藍鯨世界、光明萬達廣場等商業體，項目自身也配有商業街區，日常消費較為便利。教育方面，周邊有光明區外國語學校、鳳凰學校、鳳凰城實驗學校等公辦教育資源，項目自帶幼兒園。

戶型三房起 社區成熟

項目亮點是成熟社區＋三軌交通＋公園環繞＋央企物業。生態是中海觀園的一個加分項，緊鄰約20萬平米的百花園公園，社區內部園林規模也較大，整體居住環境在光明城樞紐片區中具有一定優勢。

項目已交付入住，社區面貌和配套相對成熟；戶型覆蓋面廣，從三房到五房都有選擇，適合不同階段的家庭。不足在於項目包含人才房和安居型商品房，社區人員結構相對多元，且地積比率較高、部分樓幢臨近主幹道，購房時需結合具體樓幢和朝向進行選擇。

潤曜府入伙逾一年 通勤效率好

華潤潤曜府

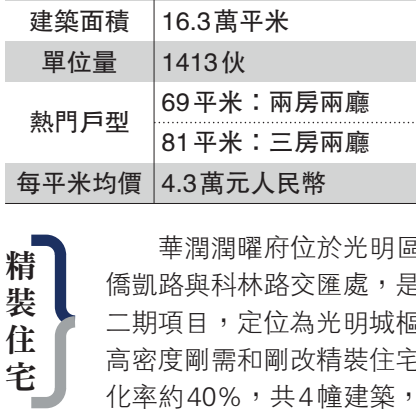
地址	深圳光明區僑凱路與科林路交匯
發展商	深圳潤鐵房地產
佔地面積	1.9萬平米
建築面積	16.3萬平米
單位量	1413伙
熱門戶型	69平米：兩房兩廳
	81平米：三房兩廳
每平米均價	4.3萬元人民幣

精裝住宅

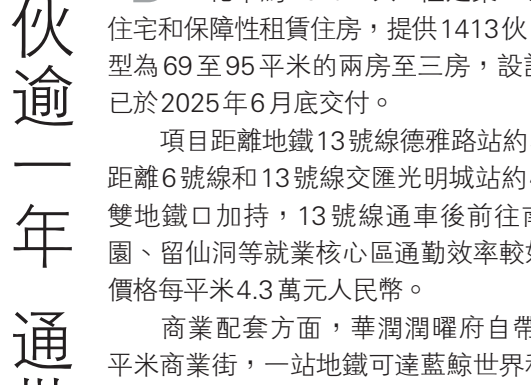
華潤潤曜府位於光明區鳳凰街道僑凱路與科林路交匯處，是潤暉府的二期項目，定位為光明城樞紐片區的高密度剛需和剛改精裝住宅。項目綠化率約40%，共4幢建築，包含商品住宅和保障性租賃住房，提供1413伙，主力戶型為69至95平米的兩房至三房，設計實用，已於2025年6月底交付。

項目距離地鐵13號線德雅路站約300米，距離6號線和13號線交匯光明城站約400米，雙地鐵口加持，13號線通車後前往南山科技園、留仙洞等就業核心區通勤效率較好。市場價格每平米4.3萬元人民幣。

商業配套方面，華潤潤曜府自帶約2500平米商業街，一站地鐵可達藍鯨世界和萬達廣場，周邊還規劃有約66萬平米的光明高鐵大型商圈。教育上，項目配建18班幼兒園，周邊有光明區外國語學校、南方科技大學附屬光明學校等教育資源。潤曜府的亮點在於華潤品牌＋深鐵TOD背景、雙地鐵口通勤、精裝準現房以及相對可控的總價門檻。



◀華潤潤曜府81平米三房兩廳戶型圖。



◀華潤潤曜府包括商品住宅和保障性租賃住房。 華潤置地深圳微信公眾號

深房傳麒山供應千伙 主拓大戶型

選擇豐富

深房傳麒山位於光明區行政文化核心地帶，北臨牛山科技公園，佔地約9.07萬平米，總建築面積28萬平米，其中住宅佔約16.8萬平米，綠化率約45%，由高層住宅和聯排別墅組成，總戶數1039伙。項目分東、西兩期開發，於2013至2014年竣工交付。

配套齊全 人車分流設計

與光明城樞紐片區的新盤不同，深房傳麒山的主力戶型偏大，包括82至89平米三房、145至180平米的四房至六房，以及260至310平米的聯排別墅，市場價格每平米3.2萬元人民幣。屋苑配套較豐富，設有圖書館、游泳池、棧橋溪流等設施，採用人車分流設計。

交通方面，深房傳麒山靠近地鐵6號線鳳凰城站和13號線德雅路站，形成雙地鐵口格局，同時鄰近光明大道、觀光路以及龍大、南光、外環等高速出入口。教育配套上，樓下有光明大第幼兒園、傳麒山幼兒園，周邊覆蓋深圳實驗學校光明部、光明小學、光明中學等教育資源。商業方面，項目自帶約5000平米商場，周邊有光明商業中心、大華萬惠等，滿足日常購物；生態宜居是深房傳麒山的突出優勢，項目北臨牛山科技公園，社區綠化率高、地積比率低，居住舒適度在光明區屬於第一梯隊。

深房傳麒山的核心亮點是低密度、高綠化率、大戶型為主的成熟品質社區，適合追求居住舒適度、家庭成員較多、對學區有穩定預期的改善型買家。需要留意的是，項目樓齡已超過十年，戶型設計和新規產品相比可能不夠「前衛」，且大戶型總價門檻較高，二手房交易中的稅費和貸款條件也需要提前核算。



▲深房傳麒山89平米三房兩廳戶型圖。



▲深房傳麒山分兩期開發，於2013至2014年入伙。 網上圖片

深房傳麒山

地址	深圳光明區牛山科技公園南側
發展商	深圳經濟特區房地產（集團）
佔地面積	9.07萬平米
建築面積	28萬平米
單位量	1039伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳
	145平米：四房兩廳
	175平米：五房兩廳
每平米均價	3.2萬元人民幣

責任編輯：陳少文