

雙線地鐵接駁 入場費不用150萬人幣

深圳樂府廣場 適合上車一族

灣區置業錦囊

深圳正在大力加快將光明新區打造成國家科學中心，光明片區許多房產近幾年因此紛紛大漲，而地鐵6號線的開通也進一步推動該片區房產的升值。近日地處光明中心區的特區建發樂府廣場（樂府廣場）展開新一輪的推售，因鄰近區政府和接駁鳳凰城雙線地鐵站等，吸引了不少買家。作為公寓項目，樂府廣場平均售價39,000元(人民幣，下同)一平米，較住宅低一大截，以戶型最小的37平米單房計算，價格不到150萬元，較容易上車。未來隨著光明科學中心建設加快和區域配套成熟，工作生活將更便捷。

●圖/文：香港文匯報記者
李昌鴻 深圳報道

去年6月，經深圳市政府批覆通過的《光明科學城空間規劃綱要》正式發布，支持深圳未來建設國家科學中心，將在光明區等地集聚世界頂級大科學裝置，未來深圳將光明區建設成為大灣區一座世界一流科學城。作為世界級、國際化科創中心的科學城，正式擔起了深圳未來新興產業發展和科創發展的重任。

地鐵半小時到福田中心區

中原地产前海灣區經理趙偉表示，正是受科學城落地光明區的利好，光明房價近幾年節節上漲，有的樓盤甚至直逼龍華，以前4萬一平米漲至7萬元，並且吸引大量客戶前往搶房，時常出現售罄。直到深圳嚴厲打擊代持，方才遏制了光明區等地的炒風。

去年8月地鐵6號線的開通，迅速拉近了光明區與福田、羅湖等地時空距離，從光明到福田中心區僅需半小時，大大方便了光明與市中心區的交通和交流，令光明區地鐵沿線樓盤實現了保值和升值。除了6號線途經鳳凰城站外，正在修建的連結光明與蛇口的13號線也途經鳳凰城站，該地鐵線在深圳灣口岸設站，屆時港人北上光明將十分便捷。

世聯行地產業務員許娟表示，由特區建發集團開發的樂府廣場，緊鄰光明區政府，並無縫接駁深圳地鐵6號線及13號線（預計2022年通車）鳳凰城站。樂府廣場佔地面積約5.5萬平方米，總建築面積約38.5萬平方米，由2棟甲級寫字樓和2棟公寓組成。其中2棟公寓樓高44層，共計有1,400多套房，已經銷售了約500套。目前在售戶型包括37-48平方米的一房、70-76平方米的兩房和96平方米的三房，兩棟公寓分別為7梯16戶和7梯18戶，都為毛坯交樓。

她說，該項目涵蓋商務公寓、辦公樓、商業三大業態，樂府廣場連通建面約48,000平米的萬達旗艦商業，是萬達首次入駐光明區。

港人需註冊公司一次性付款

樂府廣場均價為3.9萬元，最便宜37平米單房，總價約148萬，門檻相對低，容易讓港人接受；96平米的3房約384萬元。不過許娟同時強調，港人需要註冊公司一次性付款購買；如果港人有親屬是深圳或者內地戶籍，可以按揭購買，首付需五成，餘款可以分期按揭10年。

記者來到其中一棟樣板房看到，有眾多30-48平米間的單間小戶型；而76平米朝開明公園的兩房景觀漂亮，是綠油油的一片景色。



●特區建發樂府廣場位於深圳光明中心區，為公寓項目，鄰近接駁鳳凰城雙線（深圳地鐵6號線及在建的13號線）地鐵站。



▲圖為睇樓客看樣板房。



▲樂府廣場早前新一輪推售吸引人客前來諮詢和買樓。

特區建發樂府廣場介紹

樓盤地址：	觀光路和光明大道交叉口西側
佔地面積：	55,332平方米
建築面積：	384,642平方米
裝修情況：	毛坯交付
戶數總計：	1,414伙
戶型：	一房(37-48平米)； 兩房(70-76平米)； 三房(96平米)
入住時間：	2021年12月31日
開發商：	深圳市特區建設發展集團
產權年限：	40年
物業費：	3元人民幣/平米/月
交通：	接駁地鐵6號線與規劃建設中的13號線鳳凰城站
配套：	小區連通萬達廣場，未來將帶來餐飲、超市和娛樂等配套
綠化：	小區綠化少，但對面是約10萬平米開明公園，1公里外有57萬平米大型公園新城公園

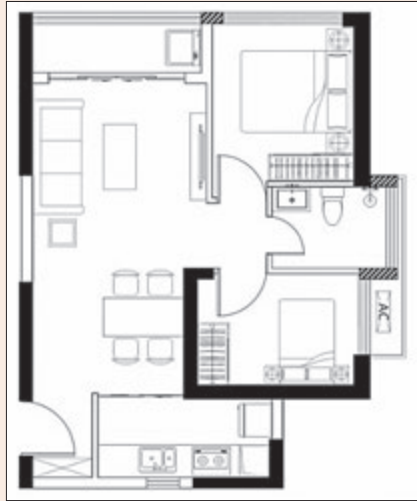
整理：香港文匯報記者 李昌鴻

特區建發樂府廣場入場戶型圖

A戶型（一房，37平米）



C戶型（兩房，70平米）



公寓房未能享受附近學區

周邊配套彌補小區短板

世聯行業務員許娟表示，樂府廣場公寓為2棟高樓，缺乏大型小區環境。不過，小區連通萬達廣場，未來將帶來餐飲、超市和娛樂等配套，可以滿足業主的需求。樓盤也沒有多少綠化，還好它對面便是面積約10萬平米的開明公園，成為小區業主的上佳福利。

該項目一公里處是佔地約57萬平米

的光明區市政公園新城公園，這一體量的公園，除了對片區生態和環境有一定的淨化效果外，住戶也可以前往進行日常體育鍛煉和休閒等。

車位充足 交通也便利

此外，樂府廣場地處光明區，最大的優勢就是自然景觀好。除了開明公園和新城公園外，項目還鄰近光明牧場、光明小鎮、光明蝴蝶谷等，住戶可以感受

當地優美的自然好風光。

在談到停車位時，許娟表示，儘管許多花園停車位緊張，但是樂府廣場車位卻很充足，共計有2,173個，完全可滿足1,400多住戶的需求，加上接駁地鐵站鳳凰城，因此前往福田、羅湖、龍華等地交通都十分便利。

另外，樂府廣場與金融街鄰近，相互的商業配套令住戶們有了更多的選擇。

深圳新盤8月成交按月增94%

樓市新形勢

受「2·8」新政影響，深圳二手房首付款大增兩三成，購房門檻的大幅提高，令許多買家轉向新盤。8月份，深圳市新房共網籤5,885套，環比上升94.4%，同比上升44.4%；總成交面積約63.61萬平米。一手住宅均價為6.03萬元（人民幣，下同）/平方米，環比上升1.2%，同比上升9.4%。

寶安新樓環比上漲12.8%

美聯物業全國研究中心公布的8月深圳樓市數據顯示，當月一手住宅供需兩旺，截至8月底，一手住宅庫存面積約為165.22萬平米，較7月末下跌9.4%；按照過去12個月的成交套數推算，去化周期繼續下滑至3.4個月的水平，處於非常低位水平。

8月，深圳有5個行政區一手住宅市場

的備案套數上升，且部分升幅較大。其中南山區以1,745套的高位備案水平，躍升至全市行政區域之首，寶安和光明兩區分別以1,725、991套的備案量緊隨其後，另外羅湖亦以500套的備案量位居第四。

從區域均價變化看，8月僅有3個區域的均價環比出現上升。其中寶安的價格升幅最為顯著，均價環比上升12.8%，8月均價升至9.7萬元/平方米；而南山則以11.1萬元/平方米、環比升幅4.5%的水平，位居第二。另外，龍華以6.8萬元/平方米、環比下跌6.3%的跌幅，成為8月區域均價下降幅度最大的行政區。

8月深圳大部分區域的去化周期比7月有所下降，其中以羅湖下降幅度最大，從16.4個月直接下降至5.1個月；其次是南



●深圳二手樓購買門檻大幅提高，買家轉向新盤。
記者李昌鴻 攝

山，去化周期從7月的9.6個月下降至8月的1.4個月。

目前全市的新房可售量處於非常低位水平，新增供應量亟需增加。

二手房月成交跌至不足兩千套

根據美聯物業全國研究中心發布的8月深圳樓市報告，當月深圳二手住宅的備案數據連續第五個月出現下滑。據統計，8月全市共備案1,979套二手住宅，環比下跌22.6%，同比下跌82.5%；總成交面積約18.87萬平米。當月二手住宅的備案量再次出現超過兩成的下跌量，顯示出市場的觀望情緒仍然濃厚。

再加上8月29日公布的第二次宅地集中出讓信息，顯示後期建成的一手住宅價格將比前期下降3.0%至9.2%，給市場帶來房價下調的預期。市場再次迎來不穩定因素，預計無論是二手房市場還是新房市場，觀望情緒存在進一步上升的可能性。

寶安跌幅逾34%最傷

8月，深圳市各區二手住宅的備案量全線下滑。其中，寶安的環比跌幅最大，達到34.1%；其次是羅湖

的27.4%。從備案的絕對值看，龍崗仍然是備案量最高的區域，為598套；其次是羅湖的384套。二手住宅業主報價情況穩定，報價持平盤源的佔比小幅增加1.1個百分點，為72.7%。不過同時，報價上調盤源的佔比也小幅增加了0.3個百分點，為16.8%；報價下調盤源的佔比則小幅下滑至10.5%，顯示市場觀望情緒濃厚，買賣雙方博弈態勢明顯。當月二手住宅樓盤備案量Top 10中，羅湖、福田、龍華分別有2、1、2個，共5個項目入榜；其餘均為龍崗的樓盤，一共5個項目入榜。

換樓客入市個案增多

與7月不同，8月有3個均面積接近或超過100平米的項目上榜，顯示換樓客也會在淡季中積極入市。另外，中等戶型面積60-90平方米的項目也有3個。因此8月備案的項目中，戶型面積比較齊全。