

# 首付有限想置業 光明新盤可考慮



在光明科學城規劃出台後，光明新區中心區房價從前幾年的每平米2萬元（人民幣，下同），上漲為現在的每平米4萬至5萬元。對想在深圳置業而首付又有限的港人來說，光明是值得考慮的區域之一。而在新盤限價還在的時候，一二手價格倒掛，今年還是個入手光明新盤不錯的機會。

去年6月的深圳土拍大戲，成為光明樓市最猛的一把火。當日五宗地集中拍賣，其中光明兩塊地的成交可售樓面地價最高達每平米4.3萬元。

## 區內地鐵即將開通

這個拍賣結果當時直接刺激了一手市場，土拍結束後，一個均價每平米4.5萬的在售樓盤直接封盤不賣了。開發商表示，地價都和樓盤售價差不多了，不想賣。很快，傳導效應催熱了市場，加上光明科學城的規劃出台，重要性不斷被強調，導致去年年底，光明區內除了距離地鐵特別遠的住宅新盤外，其餘新盤開盤一個賣完一個。

光明區去年成交5373套住宅，均價每平米46019元。中原地產研究中心判斷，光明可供建設用地較多，城市建設速度快，且舊改多為舊工業區改造，城市更新速度相比關內快，光明區戰略規

劃以及在建地鐵更是為光明添光增彩，另外光明的住宅項目多為大體量住宅項目，項目配套更齊全，值得關注。

目前，深圳地鐵6號線已經確定年中開通，光明將首次有自己的軌道直達市區，而且可通過1、3、4、5、7、9號線換乘抵達深圳各個區域，未來和13號線接駁更是可以快速抵達深圳科技園。

綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁指，在以科技創新為特色的深圳，政府既要高標準建設光明科學城，無論時間長短，最後一定可建成一定規模、產生一定規模及影響力。

至於選擇的策略，如果需經常往返深港，可以在6號線途經區域和高鐵站附近選擇想買的樓盤；如果還要考慮教育，則可兼顧光明新區在交通和教育設施上的布局計劃，選擇不錯的學區周圍；如果純粹為投資，則可考慮升值潛力大、未來配套有大進展的片區。

## 「光明神盤」首日賣354套

隨着新冠肺炎疫情漸消退，房產開發活動逐步回復正常。光明區今年料有12個住宅項目入市。今年首個入市住宅是有「光明神盤」之稱的光明樂府花園，3月中啓動認籌，2000元（人民幣，下同）／籌，上月底開盤，預售價每平米

均價4.7萬元，推4棟1036套房源，開盤當天賣出354套，去化率34%。

根據深圳中原網統計，光明最近成交的一套房子為龍光玖龍台，建面約88.36平的2房，於1月15日成交，成交價為570萬，單價約6.5萬每平米。光明



要問2019年深圳誰最「熱」？莫過於光明新區。作為深圳最年輕的行政區，該區成立伊始，就被深圳市委、市政府賦予了建設世界一流科學城和深圳北部中心的全新定位。光明自己將自身形容為「科學家的家」，預示未來該片區將成為深圳科研人員置業、生活的首選。

從前，光明是田園深圳的代名詞，目前還擁有一線城市少有的大

幅田園景觀，如亞洲最大的養鴿基地、內地最大的鮮奶出口基地、廣東最大的西式肉製品生產基地；產業密度低，具有大片可連片開發的土地。

隨着光明科學城破土動工、光明新區升級為行政區，光明從「田園光明」轉型為「科學光明」。當田園風光結合科學前景，讓購房者有更多選擇。

### 勤誠達正大城

### 樓盤知多啲

- 物業類別：住宅、公寓
- 建築類別：塔樓 高層 超高層
- 裝修狀況：帶裝修
- 產權年限：住宅70年、公寓40年
- 均價：4.15萬元／平米
- 主力戶型：一居、二居、三居、四居
- 主力面積：36平米、45平米、62平米、103平米、133平米
- 樓棟總數：超過10棟，分四期開發
- 管理費（每月）：3.90元／平米
- 開放日期：已開發
- 樓盤地址：光明區長升路勤誠達正大城接待中心

### 配套及注意事項

- 交通：距離高鐵光明城站僅4.2千米，從光明城高鐵站出發，10分鐘抵深圳北，20分鐘到福田，32分鐘可到香港西九龍
- 日常生活：總戶數超5500戶，未來將近20000人入住大城；有K商業（沃爾瑪、萬達IMAX影院已簽約）、約3.5萬平米城市公園綠地，可體驗家門口購物、娛樂、休閒配套於一體的全系生活
- 教育：2所幼兒園、1所54班中小學（華師勤誠達附校已開學）
- 利好：位處打造「世界一流科學城」和「深圳北部中心」的光明區，是集住宅、商務公寓、寫字樓、商業為一體的建築面積約87萬平米的綜合體大盤

的二手房價格已經突破「6」字頭。而在2019年12月份成交的中糧雲景花園單價亦突破5萬。整體看，目前光明二手房的掛牌量並不多，大多在每平米5萬至7萬元。

## 光明區新盤

樓盤名稱	入市產品	樓盤亮點	位置	單價(元人民幣/平米)
光明特建發樂府花園	67-120平米住宅	有小戶型，總價低	光明木墩片區	47000
金融街華發·融御首府	約93-125平米精裝住宅	地理位置佳，位於光明區政府旁	距地鐵6號線「觀光路站」約150米	待定
勤誠達正大城4期	未曝光	自帶約8萬平米集中式商業，生活配套豐富，學校佳	光明區光橋路與松白路的東南側	51500
宏發萬悅山	未曝光	坐擁中心區位、雙地鐵口、光明新城公園、繁華商業	緊鄰地鐵6號線，居於觀光站和光明大街站之間	待定
電建洺悅府	未曝光	地處光明行政文化核心	鄰近6號線「觀光路站」，周邊配套豐富	待定