



2019年8月

深圳市光明区住宅类房地产 市场价格调研报告



深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司

ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目录

一、光明区概况.....	1
1、光明区发展的由来.....	1
2、交通概况.....	1
3、区域发展趋势.....	2
二、市场调研范围.....	3
1、光明街道.....	4
1.1、片区简介.....	4
1.2、调查分布图.....	4
1.3、住宅楼盘调查表.....	5
1.4、调研相片.....	6
1.5、调研小结.....	6
2、公明街道.....	7
2.1、片区简介.....	7
2.2、调查分布图.....	7
2.3、住宅楼盘调查表.....	8
2.4、调研相片.....	9
2.5、调研小结.....	10
3、新盘.....	10
3.1、新盘简介.....	10
3.2、调查分布图.....	11
3.3、住宅楼盘调查表.....	11
3.4、调研相片.....	13
3.5、调研小结.....	14
三、市场调研总结.....	14

一、光明区概况

光明区位于深圳市西北部，东至龙华光明区福城街道，西接宝安区沙井街道、松岗街道，南抵龙华光明区大浪街道及宝安区石岩街道、西乡街道，北与东莞市大朗镇、黄江镇及塘厦镇接壤，中心位置位于北纬 22°46'34.20"，东经 113°54'44.22"。2007 年 8 月 19 日，深圳市正式设立光明新区，2018 年 5 月 24 日，广东省政府发布设立深圳市光明区的通知，9 月 19 日，光明区正式挂牌。下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田 6 个街道。辖区总面积 156.1 平方公里，区人民政府驻光明街道广场路 1 号，2018 年末常住人口 62.50 万人。

1、光明区发展的由来

早在 2007 年 5 月，原属于宝安区的公明和光明两个办事处合并，并成立功能新区。

2007 年 8 月 19 日，光明新区挂牌成立，是深圳市设立的第一个新区。

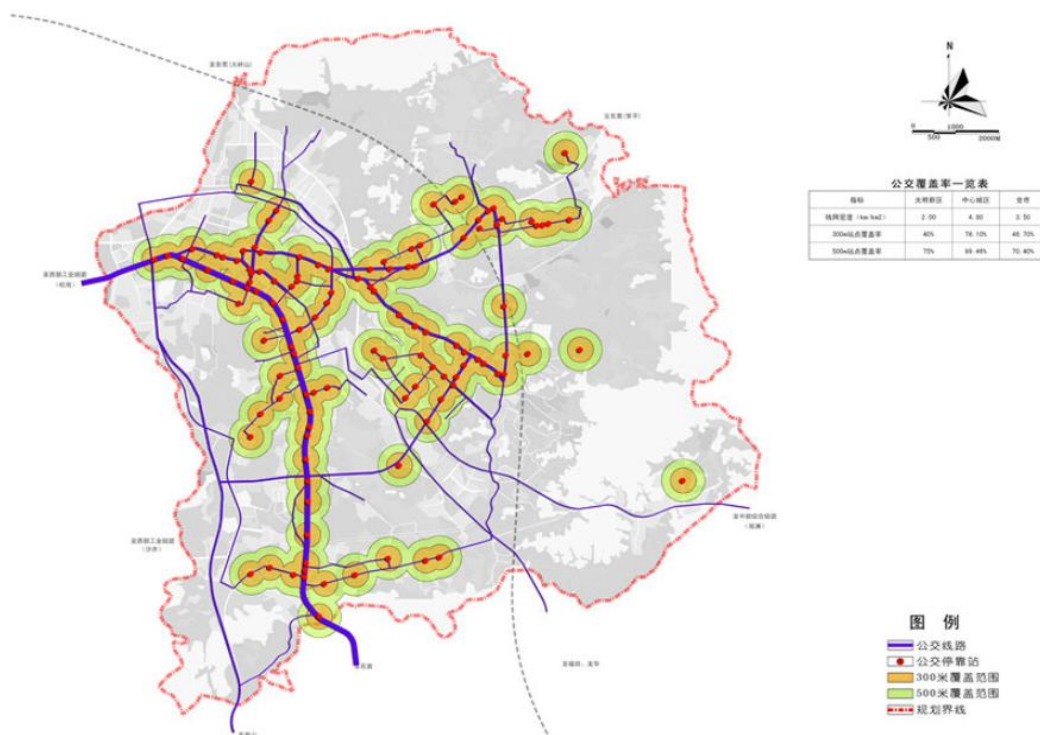
2016 年 8 月 31 日，宝安区光明新区公明、光明两街道拆分出光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田六个街道办事处。

光明于 2018 年 9 月 19 日，正式揭牌成为行政区。自光明新区挂牌成立，到设为光明区，已历时 10 年。

2、交通概况

光明区东至观澜、西接松岗、南抵石岩、北与东莞市接壤。光明区距离宝安国际机场、蛇口港区和大铲湾港区约 25 分钟车程，正在运营的广深港铁路客运专线在境内设立城际客运站，龙大高速公路横贯东西，并与南光高速、机荷高速公路、梅观高速公路、广深高速公路相连，与福田中心区、东莞等珠三角主要城市中心形成便捷高效的“半小时生活圈”。光明区地处粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊重要节点，深圳市的西北部，区内设有高铁枢纽光明城站，广深港高铁已建成通车，未来赣深高铁、莞深城际也将在此交汇。目前，区内已规划建设 4 条地铁线路，其中 6 号线北联东莞、南接福田，6 号线支线建成后将打通深圳、东莞两市轨道交通网，促进深莞一体化发展，推动深圳北部发展轴及其重点地区建设，将于 2020 年通车；13 号线南至深圳湾，于 2019 年动工；18 号线将东接盐田、

西联宝安；远期还将规划 29 号线，南至南山红树湾。此外，龙大高速、南光高速正在进行市政化改造，未来，光明区将形成以“龙大高速、南光高速、东部快速、外环高速、东明大道-观光路、新公常路-公明北环”为轴线的“三纵三横”路网结构。



3、区域发展趋势

2018年9月19日，光明区挂牌成立，迈入了优势叠加、跨越发展的新时代。依托于光明独特的地理位置以及产业优势，光明区明确了加快建设“四城两区”、努力打造竞争力影响力卓著的世界一流科学城和深圳北部中心的宏伟目标，坚持把战略性新兴产业作为重中之重，全力打造优质人才发展环境，拓展产业发展空间，聚焦实体经济提质增效，未来还将引入各项优势教育、产业和优质配套等资源，朝着宏伟蓝图大步迈进。

光明区地处粤港澳大湾区和广深科技创新走廊的重要节点，位于深圳南山区和东莞松山湖之间，区位优势明显。随着光明区加快科技创新资源集聚等方面的力度不断增强，各类科技创新资源正在加快集聚。“一廊三带”产业空间发展概念的提出，更是为光明优势产业集聚注入一股“强心剂”。“一廊”即打造“龙大科技创新走廊”，重点布局核心装置、中央商务、先进制造三大功能片区，形成“基础研究+成

果转化+制造基地”的创新生态链条。“三带”即打造“光侨路高新技术产业带”，串联光明凤凰城、光明科学城两大重点区域，聚焦新型显示、生物医药、文化创意等新兴产业和生产性服务业；打造“公常—北环高新技术产业带”，重点聚焦新材料（石墨烯）、人工智能、生命健康等新兴产业；打造“松白路产业转型提升带”，重点提升钟表、模具等优势传统产业，完善商务服务配套。据了解，光明区未来将重点发展人工智能（含新一代信息技术和智能制造）、新材料、生物与生命健康、文化创意四大新兴产业。光明区聚焦实体经济提质增效，布局了 **33.94** 平方公里新兴产业基地。

二、市场调研范围

光明区下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田 6 个街道，以光明、公明 2 个街道区域内建设的住宅楼盘数量居多，本次调研主要对光明、公明 2 个街道片区的住宅类二手房市场和新房市场售价情况进行调查。



1、光明街道

1.1、片区简介

光明街道位于深圳市西北部，原属宝安区，2007 年划入光明区，是光明区管委会等主要机构所在地。光明版图分为南北两片，中间隔着公明楼村，其中南片为主，北片仅圳美与新羌两社区，南片东邻观澜，南连大浪与石岩，西靠公明，北依公明楼村，北片与东莞市黄江镇接壤。区域内主要分布有深房传麒山、光明大第、奥园峰荟等楼盘，片区内有光明滑草游乐园、光明农科大观园、光明小学、光明中学、银行等配套设施。

1.2、调查分布图



1.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/平)
1	新地中央花园	位于光明大道与河心南路交汇东南侧	小区规模较小, 1 栋写字楼, 2 栋公寓, 2 栋住宅。	28-108 m ² 1-3 房公寓 77-89 m ² 2-3 房	2016 年	光明小学 光明中学	商务公寓 27000-32000 住宅 43000-46000
2	正兆景嘉园	位于双明大道北侧、龙大高速路东侧	小区规模较大, 共 10 栋 12 个单元。	89 m ² 3 房	2016 年	光明中学	35000-38000
3	金城大第花园 (光明大第)	位于光明观光路边	小区规模较大, 共 9 栋住宅和别墅。	89 m ² 复式 4 房 86-89 m ² 3 房	2014-2015 年	凤凰学校 光明中学	89 平复式 53000-57000 平面住宅 45000-47000 别墅 55000-60000

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格（元/平）
4	深房传麒山	位于光明街道公园路南侧、二十七号路北側	小区规模较大，分东、西区，共 12 栋高层住宅和别墅。	89-180 m ² 3-6 房 以 151-181 m ² 4-5 房双拼户型为主	2013 年	凤凰学校 光明中学	双拼价 38000-40000 单证 42000-48000 别墅 50000-62000
5	光明壹号花园 (光明壹号)	位于光明高新西區科发路西侧、十七号路南側	小区规模较大，共 7 栋住宅，1 栋公寓。	47-82 m ² 1-3 房公寓 70-88 m ² 2-3 房	2016-2017 年	田寮小学 光明中学	商务公寓 28000-31000 住宅 41000-45000
6	高正豪景花园	位于光明街道滨河路西侧	小区规模一般，共为 6 栋多层住宅。	59-110 m ² 2-3 房	2003 年	光明小学 光明中学	36000-39000

1.4、调研相片

片区相关楼盘外景



新地中央花园



正兆景嘉园



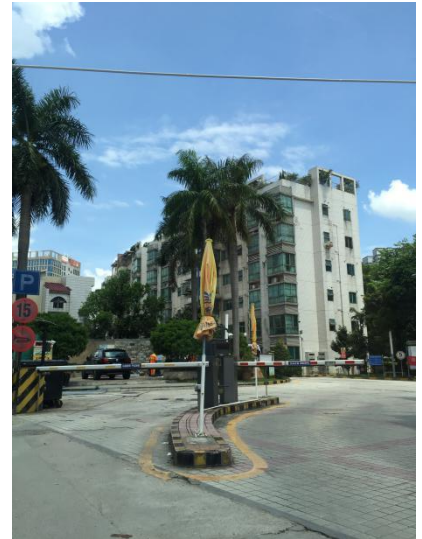
金城大第花园



深房传麒山



光明壹号花园



高正豪景花园

1.5、调研小结

光明片区早期的住宅多为自建房或小产权房，小区型商品住宅较为稀少。在光明区一系列规划政策及旧改项目的进程中，光明街道作为光明区的规划核心片区，商品住宅已呈现出新的市场面貌。目前，光明片区的住房市场供应充足，市场价格整体呈现平稳，住宅建筑多为新建高层电梯房，户型分布以三至四房为主，市场均价 38000-45000 元/平方米，商务公寓 28000-33000 元/平方米。

2、公明街道

2.1、片区简介

公明街道位于光明区西北部，该街道为光明区西部片区商业服务中心，集聚了多个住宅小区及相关配套，公共配套服务集中，光明区文化馆、图书馆、体育中心等重要文体设施也坐落于此。该街道为光明区旧城区，片区目前城中村及旧厂区仍相对集聚。

2.2、调查分布图



2.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格（元/平）
1	宏发嘉域花园	位于公明街道松白路以南,福前路以北,马田路以西	小区规模较大,共9栋高层住宅,1栋公寓。	45-86 m ² 1-3 房公寓 70-89 m ² 2-4 房	2016 年	马田小学 马山头学校	商务公寓 26000-29000 住宅 38000-43000
2	南星大厦	位于公明镇建设路	小区规模小,共1栋住宅。	99-122 m ² 3 房	2001 年	公明第一小学 公明第二小学	24000-26000
3	中粮云景花园	位于公明松白路与创维路交汇处	小区规模较大,分北区、南区,北区为人才安居房,南区共5栋高层住宅。	72-129 m ² 2-4 房	2017 年	公明中学	40000-45000

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	学位情况	市场价格（元/平）
4	宏发上域花园	位于公明中心区	小区规模较大，共11栋高层住宅。	65-89 m ² 2-5 房	2012 年	下村小学 公明中学	44000-49000
5	宏发*雍景城	位于公明街道红花北路	小区规模大，共26栋，分别为10栋楼梯房，10小高层，别墅。	72-127 m ² 2-3 房	2005 年	楼村小学 公明中学	住宅 38000-42000 别墅 44000-47000
6	福盈中央山花园	位于公明街道中心区内北靠振明路、南邻松白公路、西临望盛路	小区规模较大，分南区、北区，共6栋高层住宅，3栋公寓。	67-107 m ² 2-3 房公寓 88 m ² 3 房住宅	2015 年	下村小学 公明中学	商务公寓 33000-36000 住宅 41000-45000
7	宏发美域花园	位于公明街道华发路东北侧	小区规模较大，共10栋高层住宅。	76-89 m ² 2-3 房	2009 年	楼村小学 公明中学	40000-43000
8	峰荟花园 (光明峰荟、 奥园峰荟)	位于公明街道南环大道南侧	小区规模大，分南区、北区，北区也叫奥园峰荟，南区为4栋高层住宅及1栋保障房，北区为4栋公寓。	43-58 m ² 1-2 房公寓 67-89 m ² 2-3 房住宅	2016 年	秋硕小学 实验学校	商务公寓 25000-28000 住宅 39000-42000
9	益田假日府邸	位于公明将石社区松白公路与常白公路交汇处	小区规模较小，共4栋住宅，1栋公寓。	48-80 m ² 1-3 房复式公寓 77-89 m ² 2-3 房住宅	2017 年	下村小学 公明中学	商务公寓 39000-42000 住宅 43000-47000

2.4、调研相片

片区相关楼盘外景



宏发嘉域花园



南星大厦



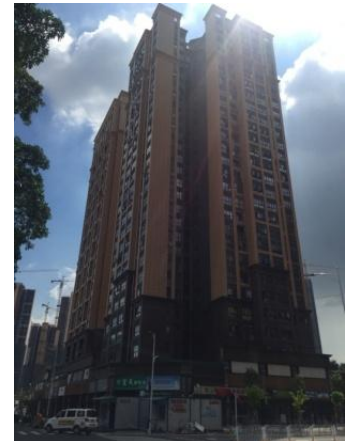
中粮云景花园



宏发上域花园



宏发*雍景城



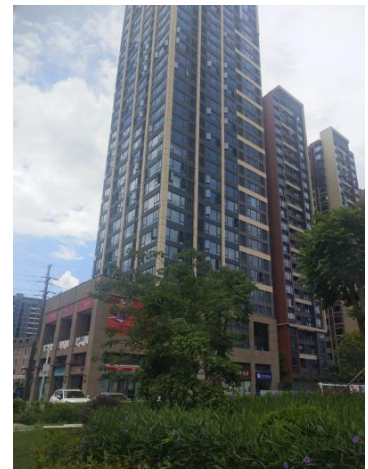
福盈中央山花园



宏发美域花园



光明峰荟



益田假日府邸

2.5、调研小结

公明街道作为光明旧城区，片区内城中村及旧工业厂区仍然相对聚集。由于片区内商品房楼盘的建设开发时间相对较早，其交通及生活配套的便利程度都在光明街道之上。该片区的住宅小区分布较为集中，住房市场供应充足，市场价格整体呈现平稳，住宅建筑多为高层电梯房，户型分布以二至四房为主，市场均价38000-46000元/平方米，商务公寓27000-35000元/平方米。

3、新盘

3.1、新盘简介

光明区近两年热度持续不减，各方面的利好不断，从去年挂牌成立光明区以来，产业、教育和配套设施等方面的规划政策接连落地，众多知名地产开发商如星河、绿地、宏发、华润的进驻，光明区未来的发展前景较为可观，逐渐成为购房者置业关注的区域。本次调查了解到，光明区目前在售的住宅类新盘主要有星河天地、天汇城及勤诚达正大城等，现楼待售楼盘松茂御城，后续将会有不少建设中的楼盘项目陆续入市，比如绿地新都会、宏发万悦山等。

3.2、调查分布图



3.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	目前状态	交房情况	市场价格(元/平)
1	宏发天汇城	位于光明新区松白路与长春路交汇处	小区规模大分,四期开发,一期及三期规划为住宅,二期为公寓产品,四期则为写字楼和酒店。	77-124 m ² 2-5 房,目前尾盘 103-106 m ² 4 房在售	在售	毛坯交房	43000-48000
2	星河天地	位于光明大道	小区规模大,分三期开发,一期主要为 6 栋超高层住宅,二期主要为人才保障房、办公楼及幼儿园,三期为教育建设用地。	89-140 m ² 3-4 房,目前尾盘 140 m ² 4 房在售	在售	毛坯交房	45000-47000
3	龙光玖龙台	位于光明观光路与光明大道交汇处	小区规模较大,包含住宅、公寓以及酒店、大型商业。	89-136 m ² 3-4 房	一期售罄	毛坯交房	均价 42000
4	勤诚达正大城	位于光侨路与松白路交汇处	小区规模大,共分 4 期开发,自带 2 所幼儿园与 1 所学校,包含住宅、公寓及商业综合体。	目前在售 一期 88-128 m ² 3-4 房	一期售罄	毛坯交房	均价 46000
5	松茂御城	位于松白路和碧塘路交汇处	小区规模较大,集住宅、公寓、商业于一体的综合体,分 2 期开发,共有 13 栋高层建筑。	82-89 m ² 3 房	待售	毛坯交房	——

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	目前状态	交房情况	市场价格(元/平)
6	绿地新都会	位于光明新区光明大道与光明大街交汇处	小区规模较大,分三期开发,一、二期为住宅,三期为集中缤纷商业和高端办公为主,少量住宅。	80-140 m ² 2-4 房	待售	——	——
7	宏发万悦山	位于光明大道与华夏路交叉口东南侧	小区规模较大,分两期开发,一期计划建设办公、保障性住房及商业,二期计划建设住宅与商业。	——	建设中	——	——

3.4、调研相片

楼盘外景



宏发天汇城



星河天地



龙光玖龙台



勤诚达正大城

3.5、调研小结

在售新盘以高层电梯建筑为主，体量规模大，基本涵盖了住宅、办公、商业综合体等多种建筑类型，未来居住较为便利，住宅部分主力户型三至四房，符合市场需求，能满足刚需和改善型住房需求。据市场调查，新盘的销售情况较为活跃，大多楼盘仅剩大面积户型的尾盘在售，与本地二手房市场相比，市场价格和所缴税费方面都有一定的优势。

三、市场调研总结

光明区位于深圳的西北角，距离市中心较为偏远，本地的房地产市场楼盘体量较小，全区住宅类商品楼盘共约二十几个，其中以公明旧城区占比较多，其交易活跃度相比临近的龙华区、宝安区差距较大。根据市场调查数据，光明区的二手房市场均价 37000-47000 元/平方米，部分楼盘特殊户型价格有 50000 元/平方米或以上，新盘市场均价 43000-47000 元/平方米，光明区房地产市场整体发展平稳，量价方面没有出现大幅度的波动。

光明区的商品住宅多为 2010 年以后的次新楼盘，拥有一定的小区规模，高层电梯建筑，户型分布以二至四房为主，能够满足不同购房者的购房需求；对比临近区域，光明区的商品住宅单价较低、总价不高，购房门槛较低；在售的新楼盘项目，体量规模大，基本涵盖了住宅、办公、商业综合体等多种建筑类型，为光明区房地产市场提升了关注热度；此外，光明区的土地资源储备丰富，易于规划和建设，加上大量旧改项目的推动，其未来市场前景较为可观。

目前现状上的不足之处在于，光明区的商品房市场处于起步发展阶段，全区商品楼盘数量不多，楼盘位置分布较为分散，各楼盘周边仍聚集不少农民房和工业厂区，缺乏良好的居住氛围，周边居住环境还有待规划政策及旧改项目的大规模推进而得以改善；另一方面，光明区的整体生活配套比较匮乏，基础设施不够完善，商品住宅的购房人群多为本地人，且人口密度低、人气略显不足，市场购买力有限，未来地铁的开通和教育医疗配套设施的完善是否能引入更多的外来区域购房人群值得期待。