



2020 年 10 月

## 跟着地铁看房价 ——地铁 6 号线住宅篇



深圳市国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

<b>一、深圳地铁 6 号线概况</b> .....	<b>1</b>
<b>二、市场调研范围</b> .....	<b>4</b>
1 深圳地铁 6 号线福田段（含罗湖银湖） .....	4
1.1 福田区概况 .....	4
1.2 调查分布图 .....	5
1.3 住宅楼盘调查表 .....	6
1.4 调研相片 .....	8
1.5 调研小结 .....	10
2 深圳地铁 6 号线龙华段 .....	11
2.1 龙华区概况 .....	11
2.2 调查分布图 .....	12
2.3 住宅楼盘调查表 .....	12
2.4 调研相片 .....	14
2.5 调研小结 .....	15
3 深圳地铁 6 号线光明段 .....	16
3.1 光明区概况 .....	16
3.2 调查分布图 .....	17
3.3 住宅楼盘调查表 .....	17
3.4 调研相片 .....	19
3.5 调研小结 .....	21
4 深圳地铁 6 号线宝安段 .....	21
4.1 宝安区概况 .....	21
4.2 调查分布图 .....	22
4.3 住宅楼盘调查表 .....	23
4.4 调研相片 .....	23
4.5 调研小结 .....	24
<b>三、市场调研总结</b> .....	<b>25</b>

## 一、深圳地铁 6 号线概况

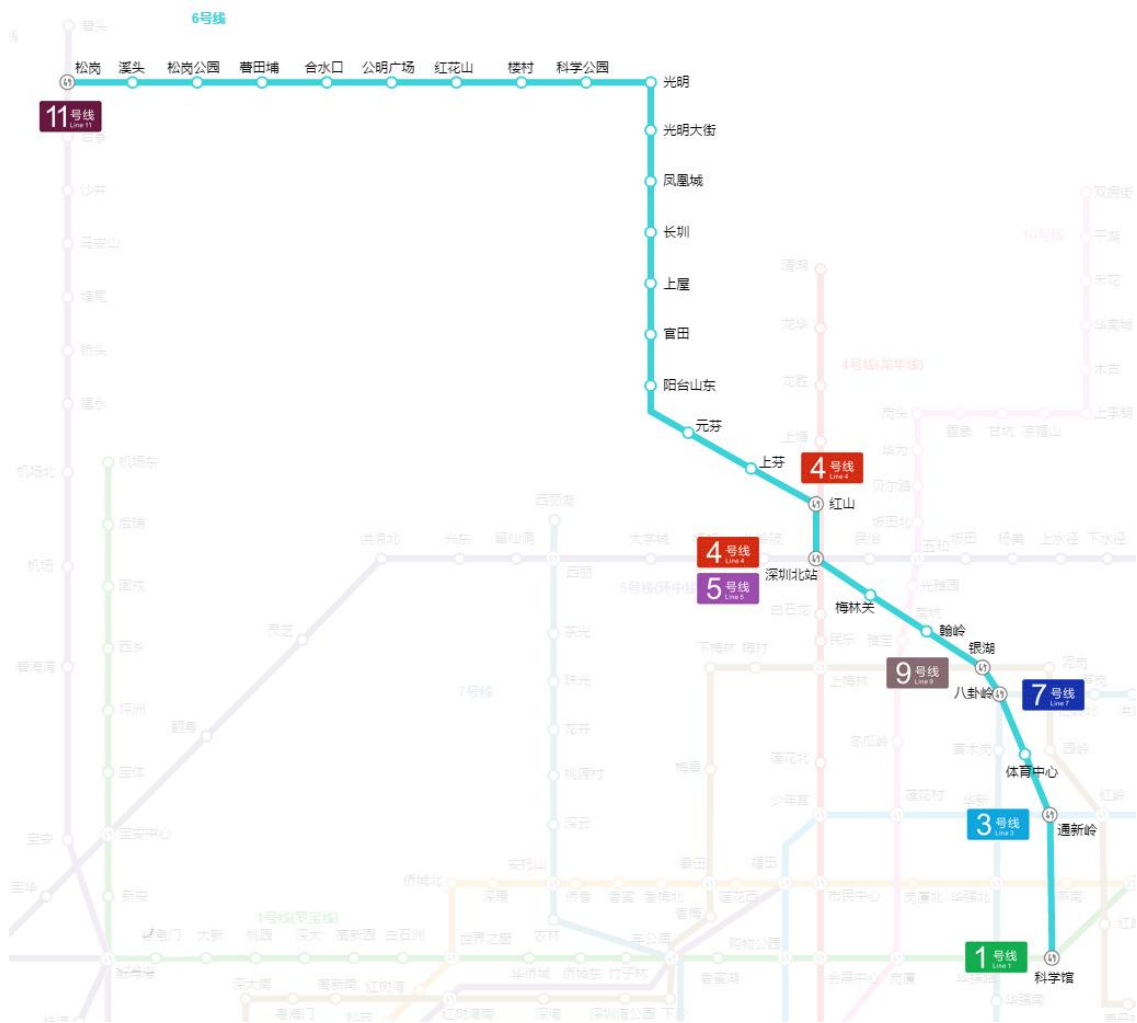
深圳地铁 6 号线（Shenzhen Metro Line 6），别称光明线，是深圳境内的一条地铁线路，于 2020 年 8 月 18 日开通运营，标志色为薄荷绿。

深圳地铁 6 号线一二期总长 49.35 千米，共设 27 座车站，其中 12 座地下站，15 座高架站，列车采用 6 节编组 A 型车。6 号线一期工程长约 37.6km，起自深圳北站，终于松岗站，设车站 20 座（其中地下站 5 座，高架站 15 座）。二期工程线路全长约 11.8 千米，包括 7 站 7 区间，换乘车站 4 座，线路从深圳北站预留高架桥工程引出，途径龙华、福田、罗湖三区，终于科学馆站。

深圳地铁 6 号线途经宝安区、光明区、龙华区、罗湖区，大致呈“7 字形”走向。列车从罗湖区的科学馆站出站后沿上步路先后向北和向西北方向行驶，再沿梅观路、新区大道以东行驶到达深圳北站，之后列车沿腾龙路与深圳地铁 4 号线并行，分轨后沿布龙路向西北方向行驶，沿石岩北环路经过宝安区。接着列车向北行驶进入光明区，沿光明大道方向向北行驶，经过光明站后列车转向正西方向行驶，穿过楼明路和龙大高速。最后，列车沿别墅路、松白路和沙江路行驶，途经光明区红花山体育中心、红花山公园、公明广场和麒麟山公园，到达位于深圳市宝安区的终点站松岗站。

截至 2020 年 8 月 24 日，工作日日均客运量为 20.3 万人次，周末客运量为 26.8 万人次。

深圳地铁 6 号线是联系核心城区与中部综合组团、西部高新组团的城市组团线路。通车后，将有效加强龙华、大浪、石岩、光明、公明、松岗等片区之间的联系，进一步缓解地面交通压力，为市民出行提供更便捷的选择，同时，有利于带动沿线经济发展，促进城市空间结构完善，加速城市经济一体化进程。此外，将有效缓解深圳北站枢纽的换乘压力，为既有的深圳地铁 4 号线分流减负，大大方便沿线市民出行，从光明前往市区也将更加方便快捷。

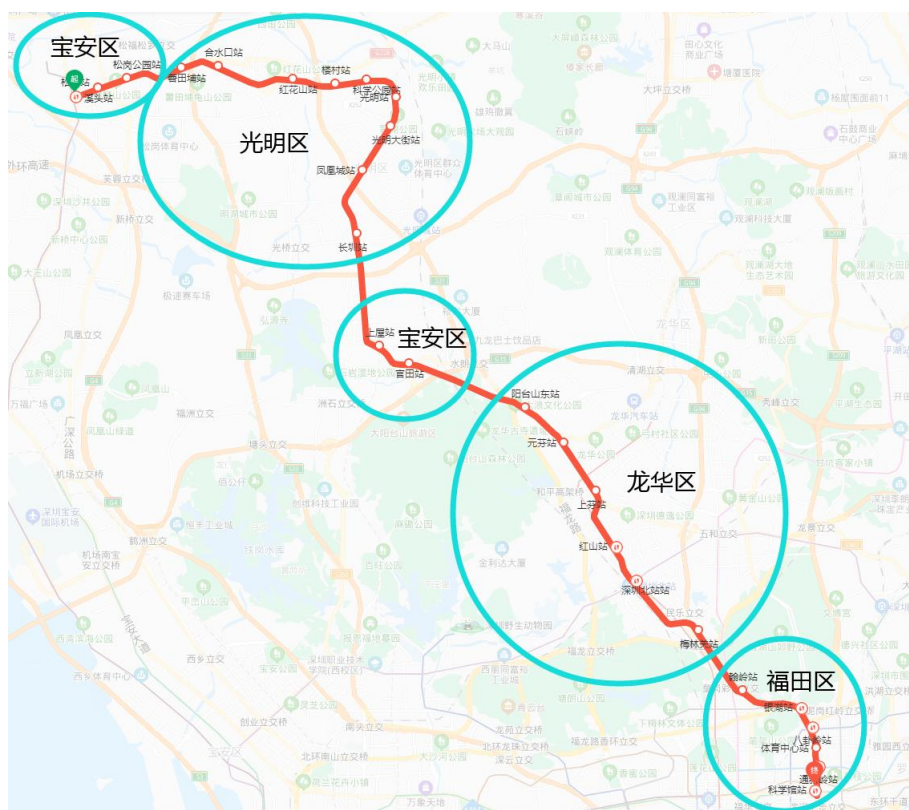


序号	站点名称	地理位置
1	科学馆站	科学馆站位于上步南路和深南大道交叉口南侧，沿上步南路呈南北向布置。车站与1号线科学馆站通道换乘，车站为地下三层岛式车站。
2	通新岭站	通新岭站位于红荔路与上步路交叉口南侧，沿上步路南北向布置，西临上步工贸大厦、深勘大厦、四川大厦，东侧靠近通新岭社区居民楼。车站与3号线通新岭站通道换乘，车站为地下三层岛式车站。
3	体育中心站	体育中心站位于上步路与笋岗路交叉口侧，西侧临盛世鹏程花园、深圳体育馆，东临百花园及深水集团园岭供水所。车站与规划的笋岗线换乘，车站为地下两层岛式车站。
4	八卦岭站	八卦岭站位于八卦三路与上步路交叉口南侧，车站沿上步路南北向布置，东临鹏益花园小区，北侧为7号线八卦岭站。车站与7号线换乘，车站为地下三层岛式车站。
5	银湖站	银湖站与9号线进行换乘。
6	翰岭站	翰林站位于梅东四路与梅观路交叉口东南角，车站为地下两层岛式车站。
7	梅林关站	梅林关站位于梅观路与丰泽湖山庄之间，整体与梅观路平行，呈南北走向。西侧与梅观路相邻，北侧紧靠皇岗路，西侧靠近梅东四路。车站为地下两层岛式车站。

序号	站点名称	地理位置
8	深圳北站	深圳北站站西侧是深圳北客运站，东侧是深圳北站交通枢纽的东广场，在东广场设置有枢纽交通接驳换乘中心、地铁5号线车站。本站为换乘站。
9	红山站	红山站位于腾龙路上，沿腾龙路西侧呈南北向布置。本站与4号线红山站平行布置，为高架三层岛式车站。
10	上芬站	上芬站位于布龙路与建设路交叉路口以南，沿布龙路路侧呈南北向敷设。
11	元芬站	元芬站位于布龙路与规划的芬利路交叉路口以北，沿布龙路路中呈南北向敷设，为高架三层岛式站台车站。
12	阳台山东站	阳台山东站位于布龙路与规划佳节路交叉路口以西，沿布龙路路侧呈东西向敷设。车站为高架三层岛式车站。
13	官田站	官田站位于北环路与月明路交叉口东侧，沿北环路路中呈东西向布置。车站为高架三层岛式车站。
14	上屋站	上屋站位于石岩北环路与田心大道交叉口西南侧，车站沿石岩北环路西北-东南方向布置。车站为高架三层岛式车站。
15	长圳站	长圳站位于规划的科裕路与光侨大道交叉路口以北，沿科裕路路中呈南北向敷设，与规划的轨道交通13号线换乘。站点西侧将做6号线车辆综合基地—长圳车辆基地。本站为高架三层侧式站台车站。
16	凤凰城站	凤凰城站位于观光站与光明大道交叉口南侧，沿光明大道路中绿化带敷设，预留与13号线换乘条件。凤凰城站为地上四层高架车站，结构采用建桥合一。
17	光明大街站	光明大街站位于光明大街与光明大道交叉口南侧
18	光明站	光明站位于荔林路与光明大道交叉路口以北。
19	科学公园站	科学公园站位于东楼二路与公园大道交叉路口以南。
20	楼村站	楼村站位于楼明路锐宏展示有限公司东侧，车站沿东西向敷设，为地上三层岛式站台车站。
21	红花山站	红花山站位于红花中路与兴发路之间。
22	公明广场站	公明广场站位于金安路、长春路之间的松白路正下方，沿松白路路中东西向敷设，为地下一层侧式车站。
23	合水口站	合水口站位于松白路与福丽北路交叉口以西，马田路以东，车站沿松白路东西向敷设，为地上三层岛式站台车站。
24	薯田埔站	薯田埔站位于南光高速与松白路交汇处以西，田园路与松白路交叉口以东，车站沿松白路东西向敷设，为地上三层岛式站台车站。
25	松岗公园站	松岗公园站位于沙江东路与燕罗路交叉口西侧。
26	溪头站	溪头站位于沙江路与规划的溪头路交叉口以西，沿沙江路呈东西向敷设，为地下两层岛式站台车站。
27	松岗站	松岗站位于沙江路与宝安大道交叉口，沿沙江路呈东西向敷设，为地下三层侧式车站。

## 二、市场调研范围

本次主要对深圳市地铁 6 号线沿线宝安区、光明区、龙华区、福田区住宅类二手房市场和新房市场售价情况进行调查。



### 1 深圳地铁 6 号线福田段（含罗湖银湖）

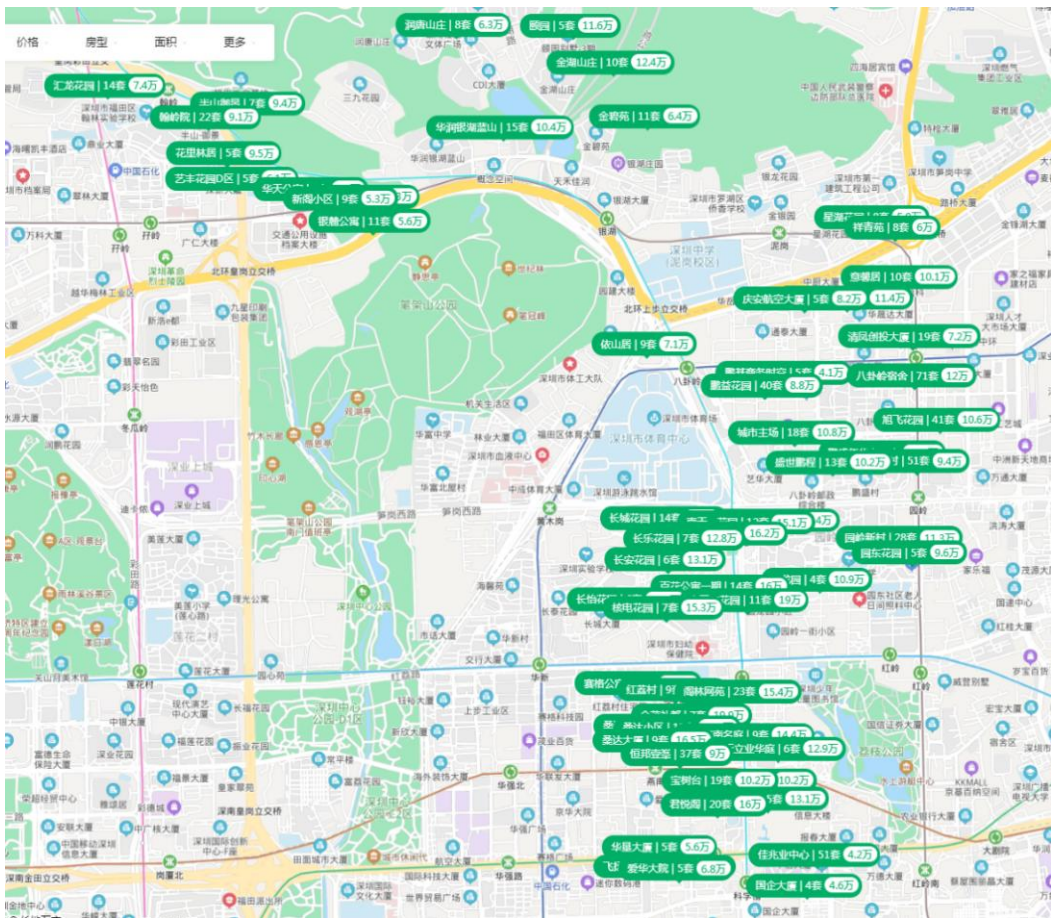
#### 1.1 福田区概况

福田区隶属于广东省深圳市，是深圳市中心城区，市委市政府所在地，位于深圳中部，东起红岭路与罗湖区相连，西至侨城东路、海园一路与南山区相接，南临深圳河、深圳湾与香港新界的米埔、元朗区隔河相望，北至白眉石、大脑壳、黄竹园等山脊与龙华区民治街道毗邻。福田区下辖园岭街道、南园街道、福田街道、沙头街道、梅林街道、华富街道、香蜜湖街道、莲花街道、华强北街道、福保街道 10 个街道。

福田区位处深圳经济特区中间区域，面积 78.66 平方公里，占深圳市总面积的 4% 左右。深圳中央商务区（CBD）坐落在福田，占地面积 607 公顷，云集了平安金融中心等 18 座金融总部大厦和数十个高端商务楼宇。福田与香港直连直通，深

港科技创新合作区是粤港澳大湾区唯一以科技创新为主题的片区。皇岗、福田两大口岸日通关量高达 50 万人次，皇岗口岸规模亚洲最大，是全国唯一 24 小时通关陆路口岸。福田是全市交通枢纽，拥有深圳市福田交通综合枢纽换乘中心，是国内最大“立体式”交通综合换乘站。城区路网密集，辖区内有京港澳高速（广深高速）公路皇岗、福田两个收费站进出口，其中皇岗为起点站。深南大道、滨河大道、北环大道三大主干道均贯穿福田，形成“五横九纵”路网格局，辖区 500 米公交站点实现全覆盖。轨道交通发达，7 条地铁线在福田设站 68 座，其中车公庙站是全市最大地铁综合枢纽站，福田站是亚洲最大、全球通车速度最快的地下高铁站。从福田到深圳东部的盐田港、西部的蛇口港和深圳宝安国际机场均需 30 分钟车程，乘广深港高铁到广州仅需 33 分钟，福田保税区跨境直通巴士 40 分钟可达香港科学园，“广深港半小时通勤圈”不断强化提升。

## 1.2 调查分布图



### 1.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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/m <sup>2</sup> )
科学馆	玮鹏花园	上步中路与深南中路交汇处	小区规模一般, 共7栋高层	75-104 m <sup>2</sup> 的两-三房	2001年	荔园小学、红岭中学	120000-125000
	宝树台	燕南路与振中路交汇处	小区规模较小, 共3栋, 1栋商务公寓、2栋住宅(其中1栋为回迁房)	公寓 43-57 m <sup>2</sup> 住宅 32-46 m <sup>2</sup> 一房、68-81 m <sup>2</sup> 二房	2019年	荔园小学、红岭中学	公寓: 86000-97000 住宅: 134000-145000
	中泰燕南名庭	燕南路 88 号	小区规模一般, 共5栋高层	75-137 m <sup>2</sup> 的两-三房	2006年	荔园小学、红岭中学	124000-136000
	君悦阁	燕南路 9 号	小区规模小, 仅1栋高层	42-49 m <sup>2</sup> 的一房	2004年	荔园小学、红岭中学	134000-140000
通新岭	阁林网苑	燕南路 96 号	小区规模小, 仅1栋高层	35-55 m <sup>2</sup> 的一房	2001年	荔园小学、红岭中学	141000-150000
	通新岭	上步同福路 2 号	小区规模大, 共39栋多层	80-120 m <sup>2</sup> 的三房	1995年	荔园小学、红岭中学	124000-135000
	国城花园	百花一路与上步中路交汇处	小区规模小, 仅2栋高层	88-127 m <sup>2</sup> 的二-四房 43-44 m <sup>2</sup> 的一房	1996年	实验小学、实验初中	二-四房 145000-160000 一房 180000-190000
	南天二花园	百花二路 31 号	小区规模小, 仅3栋高层	82-94 m <sup>2</sup> 的二-三房	1994年	实验小学、实验初中	146000-165000
	圆龙园	上步中路	小区规模小, 仅2栋高层	83-125 m <sup>2</sup> 的二-三房	2001年	园岭外国语小学、红岭中学	89000-95000
	园中花园	园岭五街 17 号	小区规模一般, 共5栋高层	104-107 m <sup>2</sup> 的三房	1996年	园岭外国语小学、红岭中学	82000-95000
	园东花园	园岭八街 5 号北侧	小区规模小, 仅3栋高层	84-97 m <sup>2</sup> 的二-三房	1996年	园岭实验小学、红岭中学	87000-95000
体育中心	园岭新村	红岭中路与红荔路交汇处	小区规模大, 共112栋多层	74-92 m <sup>2</sup> 的二-三房	1984年	1-62 栋为园岭小学 63-112 栋为园岭外国语小学、园岭实验小学, 均为红岭中学	100000-110000
	百花园二期	百花二路与上步中路交汇处西	小区规模较小, 4栋高层	132-155 m <sup>2</sup> 的三-四房	2003年	荔园小学、实验中学	140000-170000
	南天一花园	白沙岭百花三路与二路交汇处	小区规模较小, 3栋高层	105-107 m <sup>2</sup> 的三房	1988年	荔园小学、实验中学	135000-145000



地铁站点	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/m <sup>2</sup> )
	盛世鹏程	上步路与笋岗路交汇处东北侧	小区规模一般, 共7栋高层	76-132 m <sup>2</sup> 的二-三房	2005年	园岭外国语小学、华富中学	88000-100000
	鹏盛年华	八卦一路	小区规模小, 仅2栋高层	38-40 m <sup>2</sup> 的一房一厅	2002年	园岭实验小学、华富中学	90000-110000
	鹏盛村	八卦一路39号	小区规模一般, 共4栋高层, 5栋多层	31-40 m <sup>2</sup> 的一房 58-64 m <sup>2</sup> 的二房	1998年	园岭实验小学、华富中学	一房 85000-95000 二房 70000-85000
八卦岭	城市主场	福田上步路和八卦二路交汇处	小区规模小, 仅2栋高层	35-45 m <sup>2</sup> 的一房	2005年	园岭外国语小学、华富中学	88000-95000
	鹏益花园	八卦岭八卦二路与上步路交界	小区规模小, 仅2栋高层	29-33 m <sup>2</sup> 的单间、 54-68 m <sup>2</sup> 的一房一厅	1997年	园岭外国语小学、华富中学	单间 85000-95000 一房一厅 70000-80000
	岭尚时代园	八卦四路66号	小区规模小, 仅3栋高层	36-59 m <sup>2</sup> 一-二房	2007年	园岭外国语小学、华富中学	90000-100000
银湖	星湖花园	罗湖泥岗路与金碧路交汇处	小区规模一般, 共8栋住宅	36-65 m <sup>2</sup> 一-二房	1993年	风光小学、笋岗中学	50000-60000
	华润银湖蓝山	罗湖银湖片区, 北环大道北侧	小区规模一般, 共8栋高层住宅	89-115 m <sup>2</sup> 三房、 187-267 m <sup>2</sup> 四房	2017年	风光小学、笋岗中学	90000-10000
	银田花园	罗湖金湖路42号	小区规模一般, 共6栋多层	70-85 m <sup>2</sup> 的二-三房	1989年	风光小学、笋岗中学	50000-55000
翰岭	翰岭院	福田彩田北路与梅林八号路交汇处	小区规模较大, 共17栋高层	76-106 m <sup>2</sup> 二-三房	2004年	翰岭学校	85000-90000
	半山御景	上梅林梅观路8号	小区规模一般, 共6栋住宅	66-90 m <sup>2</sup> 的二-三房	2007年	翰岭学校	88000-95000
	水木澜山居	梅东三路2号	小区规模小, 仅2栋高层	75-132 m <sup>2</sup> 的二-三房	2008年	翰岭学校	80000-85000
	合正逸园	梅林路北侧	小区规模一般, 共8栋住宅	88-103 m <sup>2</sup> 的二-三房	2002年	翰岭学校	70000-80000

## 1.4 调研相片

### 片区相关楼盘外景



玮鹏花园



宝树台



中泰燕南名庭



君悦阁



阁林网苑



通新岭



国城花园



南天二花园



圆龙园



园中花园



园东花园



园岭新村



百花园二期



南天一花园



盛世鹏程



鹏盛年华



鹏盛村



城市主场



鹏益花园



岭尚时代园



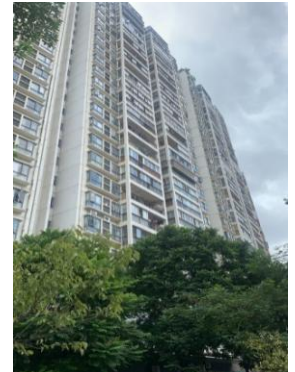
星湖花园



华润银湖蓝山



银田花园



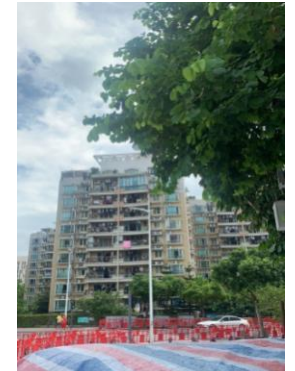
翰岭院



半山御景



水木澜山居



合正逸园

### 1.5 调研小结

根据上述调查结果分析得知，6 号线沿线福田范围住宅主要以二手房为主，极少新盘。

科学馆站点附近楼盘规模较小，极少带小区花园的楼盘，少数楼盘带空中花园。该片区地段较好，配套完善，周边发展成熟，大多数楼盘为 2000 年后建成的电梯房，二手住宅市场均价 120000-140000 元/m<sup>2</sup>。

百花片区仅南天二花园及国城花园两楼盘带双实验学位，二手住宅市场均价较高，小户型均价达到 180000-190000 元/m<sup>2</sup>。

园岭片区内早期的住宅楼盘以多层、小高层建筑为主，中档社区规模，市场均价 80000-100000 元/m<sup>2</sup>。

八卦岭片区内楼盘规模较小，以小户型住宅为主，市场均价 80000-100000 元/m<sup>2</sup>。

银湖片区内早期住宅以多层、小高层、别墅为主，早期普通住宅楼龄较老，放盘量与成交量较少，均价 50000-60000 元/m<sup>2</sup>。

由于 6 号线沿线福田范围在 6 号线开通前，已有多路地铁线路经过，6 号线的开通对福田范围的居民而言并非刚需，对沿线福田范围住宅价格影响不大。

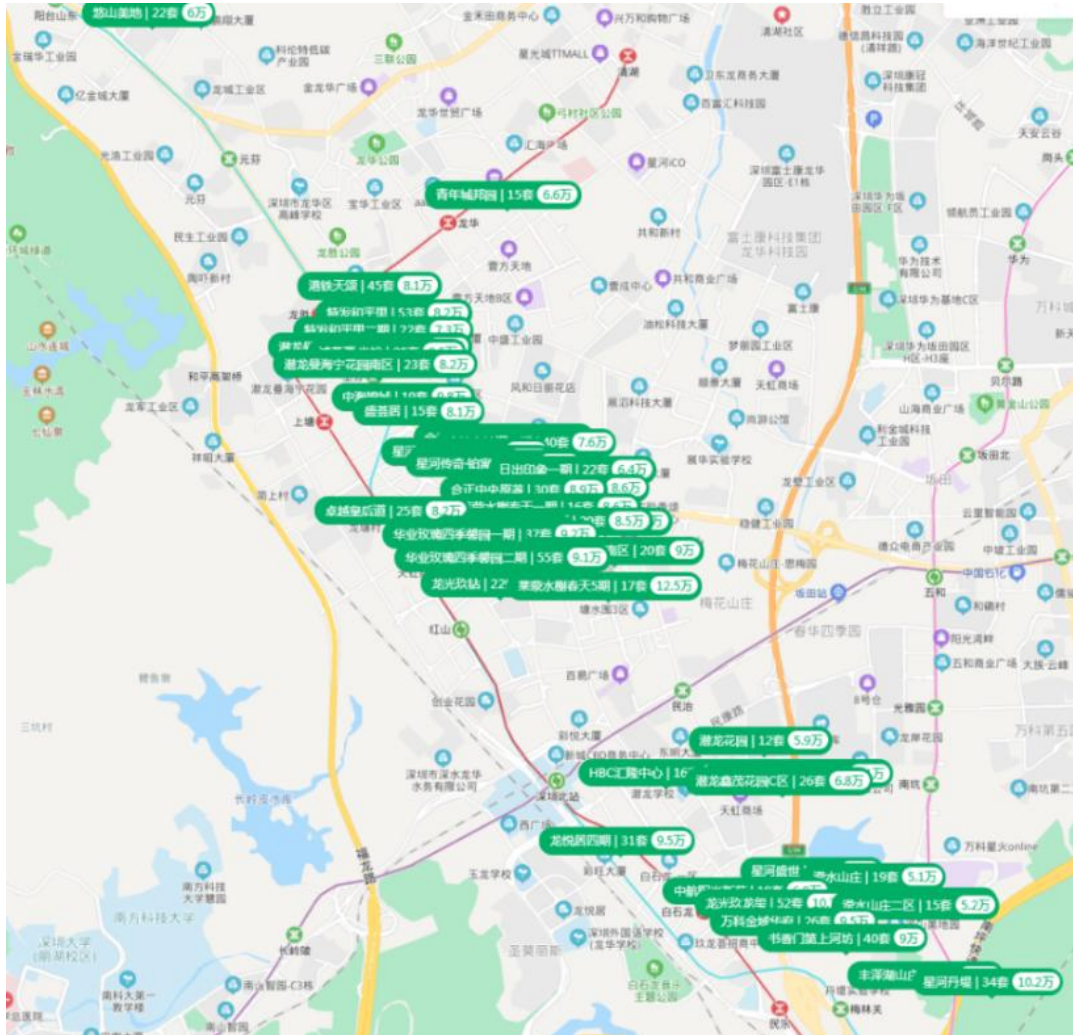
## **2 深圳地铁 6 号线龙华段**

### **2.1 龙华区概况**

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴。2011 年 12 月 30 日，成立龙华新区；2017 年 1 月 7 日，正式挂牌成立行政区。辖区总面积 175.6 平方公里，下辖观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜 6 个街道，50 个社区工作站和 108 个社区居民委员会。2019 年底，龙华区实际管理人口 292.2 万人，其中户籍人口 46.2 万人，流动人口 246 万人。

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴，毗邻“六区一市”，北邻东莞和光明，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。深圳北站是华南地区面积最大、具有口岸功能的特大型综合交通枢纽，是我国“八纵八横”高铁网的重要节点。2 条高铁、2 条地铁、1 条现代有轨电车和“二横四纵”高快速路网穿越辖区。在高铁和地铁的带动下，龙华与香港、广州形成“半小时生活圈”，与武汉、厦门形成“4 小时生活圈”。未来，还将形成由 4 条高铁、10 条地铁、2 条城际线、中小运量轨道交通线网和“九横九纵”骨干路网组成的现代化城市交通体系。

## 2.2 调查分布图



## 2.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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/m <sup>2</sup> )
梅林关	丰泽湖山庄	梅林关口旁	小区规模较大,共21栋高层及小高层	76-120 m <sup>2</sup> 的二-三房	2002年	丹堤实验小学、初中	55000-65000
	星河丹堤	彩田路北银湖西	小区规模较大,共6个区,A、C、D区为别墅,B区为复式,E、F为高层	88-135 m <sup>2</sup> 的二-三房	2007年	丹堤实验小学、初中	普通住宅 77000-85000
	书香门第名苑	梅观高速公路西侧	小区规模较大,共15栋小高层及高层	66-85 m <sup>2</sup> 的二-三房	2003年	书香小学	70000-80000
	书香门第上河坊	梅龙路与金龙路交汇处	小区规模较小,共4栋高层	36-66 m <sup>2</sup> 一-二房	2009年	书香小学	80000-90000
深圳北	龙光玖龙玺	白石龙路与新区大道交汇处	小区规模较大,共11栋高层	80-115 m <sup>2</sup> 三-四房	2016年	书香小学	90500-105000
	龙悦居四期	双龙街与致远南	小区规模较大,共11栋高层	56-64 m <sup>2</sup> 二房	2013年	深圳外国语学校	88000-95000

地铁站点	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/m <sup>2</sup> )
		路交汇处				龙华校区	
红山	金亨利首府	龙华民宝路与腾龙路交汇处	小区规模一般,分两期,主要为高层	87-143 m <sup>2</sup> 的三-五房,少量复式房	2014年	深圳高级中小学	120000-130000
	汇龙湾	新区大道和民宝路交汇处	小区规模较小,共3栋高层	86-145 m <sup>2</sup> 三-四房	2014年	深圳高级中小学	120000-130000
	水榭春天花园	人民路2056号	小区规模较大,共五期,均为多栋高层	70-252 m <sup>2</sup> 二-六房	2010-2011年	一至三期实验小学、民治中学、五-六期深圳高级中小学	一至三期80000-90000 五期、六期120000-130000
	华业玫瑰四季馨园	腾龙路	小区规模一般,分两期,共5栋高层	45-71 m <sup>2</sup> 一-两房,75-132 m <sup>2</sup> 的三-房	2015年	龙华区实验学校(小学、初中)	85000-95000
	中航天逸花园	人民路与腾龙路交汇东侧	小区规模一般,2栋高层	75-117 m <sup>2</sup> 两-三房,133-173 m <sup>2</sup> 四-五房	2013年	龙华区实验学校(小学、初中)	85000-95000
	公馆一八六六花园	梅龙路与民安路交汇处西南	小区规模较大,分南北区,有多栋高层住宅	35-89 m <sup>2</sup> 的一-三房,122-221 m <sup>2</sup> 的四-五房	2012年	民顺小学、民治中学	85000-90000
	龙光玖悦台	人民路与腾龙路交汇处	小区规模一般,共6栋高层	95-124 m <sup>2</sup> 三-四房	——	龙华区实验学校	新房均价90500
上芬	中城宴华府	民塘路与佳民路交汇处	小区规模小,一栋高层	122-139 m <sup>2</sup> 三房	——	上芬小学、龙华区实验学校	新房均价90000
	中海汇德理	龙华区民治街道新区大道与洁玉路交汇处	小区规模一般,共5栋高层	81-110 m <sup>2</sup> 二房	——	和平实验小学	新房均价75000
	金茂府	龙华区地铁4号线上塘站	小区规模一般,共8栋高层	155-248 m <sup>2</sup> 三-五房	——	上芬小学、龙华区实验学校	新房均价103000
	星河传奇花园	上塘路与民塘路交汇处	小区规模较大,分3期,共4栋:一期2栋高层;二期1栋高层;三期1栋高层	66 m <sup>2</sup> -106 m <sup>2</sup> 两-四房	2017年	龙华区实验学校	75000-86000
	金地上塘道花园	上塘路8号	小区规模一般,共10栋高层	34 m <sup>2</sup> -89 m <sup>2</sup> 一-三房	2010年	龙华区实验学校	75000-80000
	潜龙曼海宁花园	新区大道1002号	小区规模一般,共8栋高层	南区:69-143 m <sup>2</sup> 的两-四房 北区:70-90 m <sup>2</sup> 的两-三房	2011-2013年	和平实验小学	80000-85000
阳台山东站	安宏基星曜广场	龙华大浪街道华兴路与下横朗四路交汇处	项目占地面积约2万m <sup>2</sup> ,建面约17万m <sup>2</sup> ,囊括住宅、酒店、办公、商业、绿地公园于一体	93-125 m <sup>2</sup>	——	同胜学校	新房均价55000

## 2.4 调研相片

### 片区相关楼盘外景



丰泽湖山庄



星河丹堤



书香门第名苑



书香门第上河坊



龙光玖龙玺



龙悦居四期



金亨利首府



汇龙湾



正兆景嘉园





华业玫瑰四季馨园



中航天逸



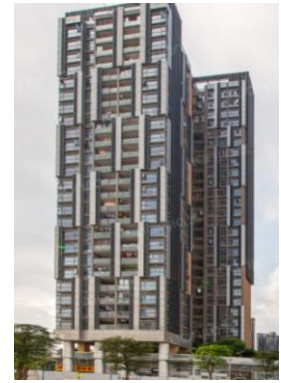
公馆一八六六花园



星河传奇花园



金地上塘道花园



潜龙曼海宁花园

## 2.5 调研小结

根据上述调查结果分析得知，地铁6号线龙华范围有大量次新盘、新盘，主要集中在红山、上芬站。

红山片区的金亨利首府、汇龙湾、水榭春天花园五期、六期由于带深圳高级北校区学位，楼盘均价远高于其他片区，楼盘均价 120000-130000 元。

红山、上芬站沿线商业、生活配套完善，楼盘均价 75000-95000 元/m<sup>2</sup>。

阳台山车站周边现状商品房数量较少，无大型商业中心，配套一般，周边较多工业区。

龙华范围内住宅市场较为活跃，有大量放盘及成交。

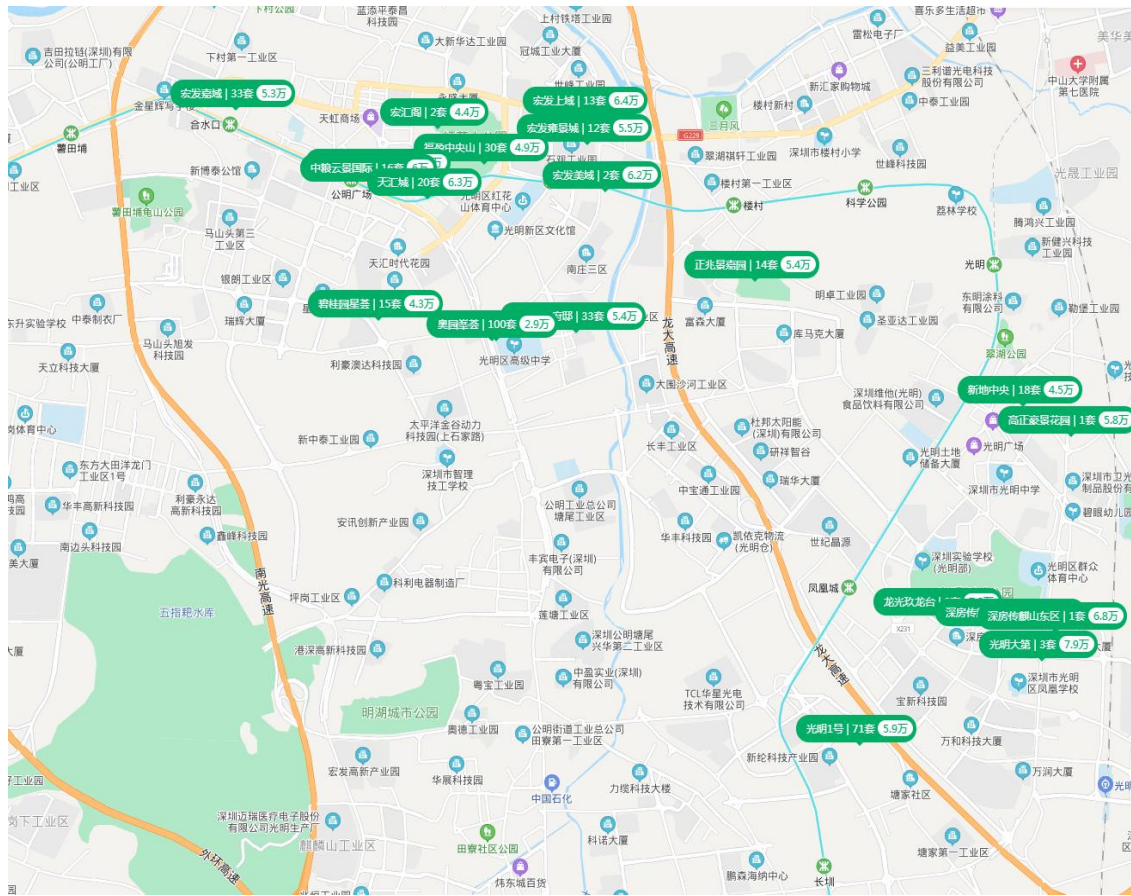
### 3 深圳地铁 6 号线光明段

#### 3.1 光明区概况

光明区位于深圳市西北部。曾是全市第一个功能区，成立于 2007 年 8 月 19 日，2018 年 2 月，国务院批复成立深圳市光明区，9 月 19 日光明区揭牌成立。该区总面积 156.1 平方千米，下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田 6 个街道，共 31 个社区。截至 2019 年年底，光明区常住人口约 65.80 万人，管理人口约 140 万人，常住户籍人口约 10.07 万人、常住非户籍人口约 55.73 万人，其中侨民侨眷约 1 万人。区位优势优越。

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，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，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，已通车；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。

### 3.2 调查分布图



### 3.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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)
合水口站	宏发嘉域	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。	70-89 m <sup>2</sup> 2-4房	2016年	马田小学 马山头学校	56000-62000
公明广场站	中粮云景花园南区	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 <sup>2</sup> 2-4房	2017年	公明中学	57000-63000
	天汇城	光明新区松白路与长春路交汇处	项目一期共6栋31-47层住宅	79-89 m <sup>2</sup> 3房	2018年	公明第一小学	60000-65000
	福盈中央山	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。	88 m <sup>2</sup> 3房住宅	2015年	下村小学	55000-60000

地铁站点	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)
	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。	67-89 m <sup>2</sup> 2-3 房住宅	2016 年	秋硕小学 光明区实验学 校	住宅 56000-61000
	益田假日府邸	位于公明将石社 区松白公路与公 常公路交汇处	小区规模较小，共4栋住 宅，1栋公寓。	48-80 m <sup>2</sup> 1-3 房复式 公寓 77-89 m <sup>2</sup> 2-3 房住宅	2017 年	下村小学 公明中学	商务公寓 33000-42000 住宅 52000-58000
红花 山站	宏发雍景城	位于公明街道红 花共北路	小区规模大，共26栋，分 别为10栋楼梯房，10栋 小高层，别墅。	72-127 m <sup>2</sup> 2-3 房	2005 年	公明第一小区	52000-59000
	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 <sup>2</sup> 2-5 房	2012 年	下村小学	60000-69000
楼村 站	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 <sup>2</sup> 3 房	2016 年	东周小学	50000-54000
科学 公园 站	玺云著花园	位于深圳市光明 区新湖街道硕泰 路西侧	小区规模一般，小区共5 栋高层住宅、1栋人才住 房、1栋18班幼儿园	86-117 m <sup>2</sup>	——	东周小学 公明中学	新房均价 50000
光明 大街 站	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 <sup>2</sup> 1-3 房公寓 77-89 m <sup>2</sup> 2-3 房	2016 年	东周小学	商务公寓 35000-43000 住宅 58000-63000
	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 <sup>2</sup> 2-3 房	2003 年	东周小学	51000-58000
	星河天地花园	位于光明区光明 大道，近地铁6 号线	小区规模较大，一期共六 栋住宅，每栋约45层	89-139 m <sup>2</sup> 3-4 房	——	东周小学	新房均价 49000
	绿地新都会	位于光明大道与 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。	88-98 m <sup>2</sup> 2-3 房	——	东周小学	新房均价 47000
凤凰 城站	龙光玖龙台	位于光明区光明 大道和观光路交 汇	小区规模较大，包含住宅、 公寓以及酒店、大型商业。	72-99 m <sup>2</sup> 2-3 房公寓 89-116 m <sup>2</sup> 3-4 房住宅	——	深圳实验光明 学校	公寓新房均价 43600 住宅 70000-75000
	金融街华	位于光明区光明	项目占地面积约2.4万m <sup>2</sup> ，	92-125 m <sup>2</sup> 3-4 房	——	深圳实验光明	新房均价

地铁站点	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)
	发·融御华府	大道及科能路交汇处西北侧	计容建面约 10.8 万㎡，可售住宅建面约 8.4 万㎡			学校	51900
	深房传麒山	位于光明街道公园路南侧、二十七号路北侧	小区规模较大，分东、西区，共 12 栋高层住宅和别墅。	89-180 ㎡ 3-6 房以 151-181 ㎡ 4-5 房双拼户型为主	2013 年	深圳实验光明学校	普通住宅 51000-57000
	光明壹号花园(光明壹号)	位于光明高新西区科发路西侧、十七号路南侧	小区规模较大，共 7 栋住宅，1 栋公寓。	70-88 ㎡ 2-3 房	2016-2017 年	塘家学校	住宅 57000-63000
长圳站	勤诚达·正大城	位于深圳市光明新区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。	36-62 ㎡ 1-2 房公寓 93-103 ㎡ 3-4 房住宅	——	华中师大附属光明勤诚达学校	公寓新房均价 41500 住宅新房均价 52000

### 3.4 调研相片

#### 片区相关楼盘外景



宏发嘉城



中粮云景花园南区



天汇城



福盈中央山



峰荟花园



益田假日府邸



宏发雍景城



宏发上域花园



正兆景嘉园



玺云著花园



新地中央花园



高正豪景花园



星河天地花园



绿地新都会



龙光玖龙台



金融街华发·融御华府



深房传麒山



光明壹号花园



勤诚达·正大城

### 3.5 调研小结

地铁6号线光明范围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 50000-65000 元/平方米，新盘市场均价 47000-52000 元/平方米，存在一二手价格倒挂现象。

## 4 深圳地铁6号线宝安段

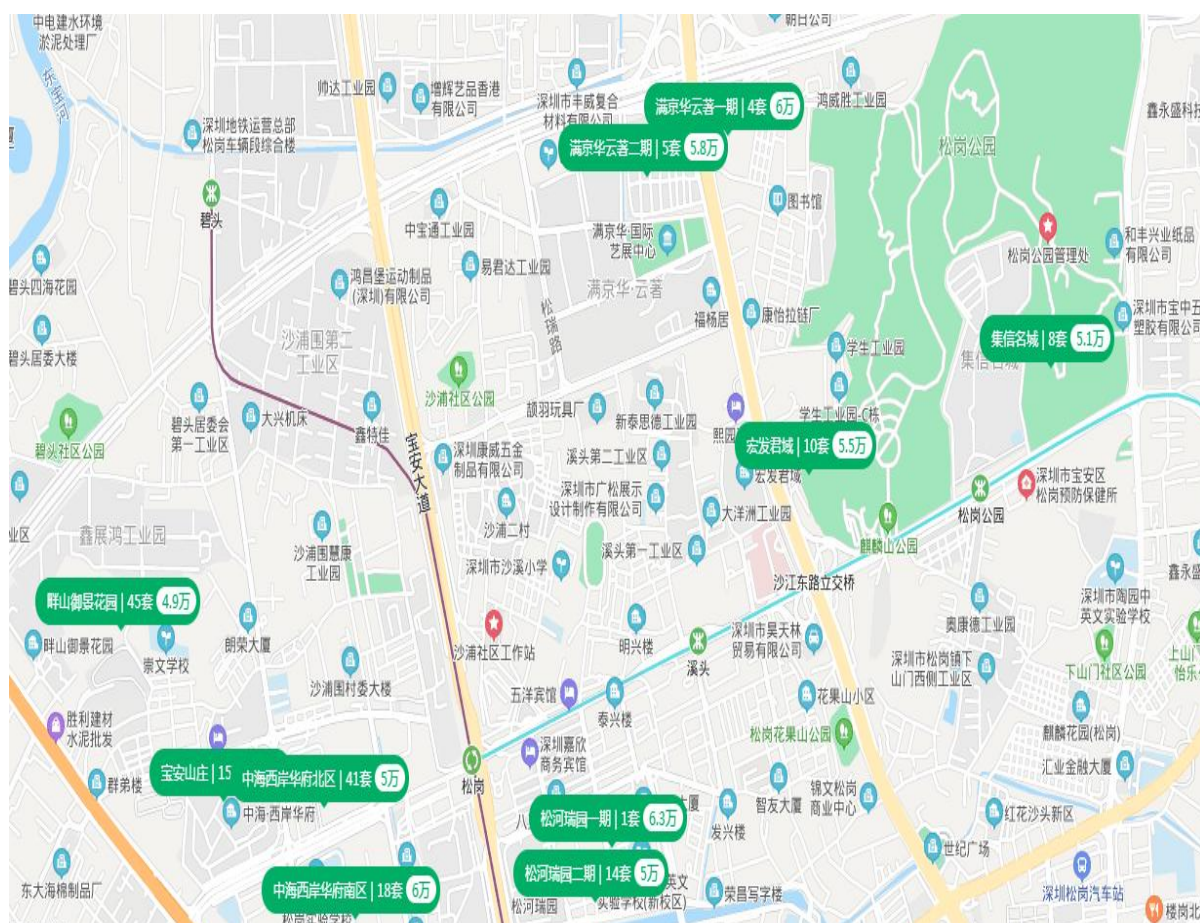
### 4.1 宝安区概况

宝安区位于深圳市西北部，东南邻南山区、东北连龙华区、北靠光明区、西接珠江口东岸。1993年1月1日，宝安区挂牌成立，辖区总面积396.61平方公里，下辖沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩、新安、西乡、航城、福永、福海10个街道和1个机场深圳市宝安国际机场。宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大

区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构。

宝安区处在粤港澳大湾区的地理中心，深圳市的西北部，广深港南北向发展轴和深中东西向发展轴在宝安交汇，形成了天然的交通要核。区内形成了以航空城、大铲湾港、龙华新城客运站为主体的“两港一站”海陆空立体交通枢纽。有国际机场、集装箱港口、客货运码头等重大交通基础设施，已开通地铁1、5、6、11号线，机场东空铁枢纽、穗莞深城际线、轨道12、13号线、深中通道等正在加快规划建设，海陆空铁立体交通网络初步形成。广深高速、机荷高速、龙大高速、南光高速、梅观高速、南坪快速及规划中的大外环构成“四横八纵”的高速公路网。

## 4.2 调查分布图





### 4.3 住宅楼盘调查表

地铁站点	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）
松岗站	松河瑞园	位于宝安大道与河滨北路的交汇处	小区规模较大，共6栋39层的住宅楼，3栋32层的公寓楼，1栋30层公寓楼以及3层幼儿园，2层商业裙楼。	46 m <sup>2</sup> 2房公寓 75-101 平住宅 m <sup>2</sup> 3-5房	2017年	松岗实验小学 松岗中学	公寓（70年产权）均价41000（新房） 住宅 63000-69000
	中海西岸华府	位于沙江西路与朗碧路交汇处	小区规模较大，南区共7栋住宅，北区共13栋住宅	南区：54-86 m <sup>2</sup> 2-3房 北区：109-207 m <sup>2</sup> 3-5房	2007年	松岗实验小学 松岗中学	南区 58000-63000 北区 50000-55000
溪头站	宏发君域	松岗107国道与沙江路交汇处(南靠松岗人民医院)	小区共6栋住宅，分AB单元	69-89 m <sup>2</sup> 2-3房	2012年	松岗实验小学 松岗中学	54000-58000
松岗公园站	集信名城	松岗街道沙江东路北端	小区共20栋高层住宅，15栋别墅	114-138 m <sup>2</sup> 3-4房	2007年	松岗第一小学 松岗中学	50000-54000
官田站	宏发世纪城二期	宝安宝石东路与羊台山路的交汇处	小区南北两区共8栋，1-3栋两个单元，5-7栋，8栋3个单元	78-89 m <sup>2</sup> 2-3房	2016年	官田学校	60000-67000

### 4.4 调研相片



松河瑞园



中海西岸华府



宏发君域



集信名城



宏发世纪城二期

#### 4.5 调研小结

地铁6号线沿线宝安范围的房地产市场楼盘较少，松岗站至松岗公园站的二手房均价为52000-62000元/m<sup>2</sup>，官田站附近仅一个楼盘宏发世纪城二期，二手房均价为60000-67000元/m<sup>2</sup>。

### 三、市场调研总结

6号线的开通对沿线地区的意义较大，通过对6号线沿线楼盘的对比分析，6号线沿线楼盘存在以下特点：

#### 1、关外楼盘品质高于关内楼盘

6号线沿线关内楼盘多为上世纪建造，楼龄普遍超过20年，房屋设计理念落后，小区内服务设施缺乏，公共配套设施陈旧，居住体验较差。6号线沿线关外楼盘多为新建住宅，楼龄较新，房屋设计理念先进，小区内服务设施及公共配套设施完善，居住体验较好。

#### 2、一手楼盘与二手楼盘价格倒挂现象明显

受房价调控影响，一手房备案价格普遍低于同区域二手房价格，这也导致民众打新欲望强烈，新盘去化较快。

#### 3、关内关外楼盘价格差缩小

深圳早期关内关外楼盘价格差异明显，关内楼盘价格普遍高于关外楼盘价格数倍，但此次调查发现关内关外楼盘价格差异明显缩小，剔除关内传统豪宅及学位房，普通商品住宅的价格差已不足50%。

#### 4、学位房溢价明显

6号线沿线科学馆站及通新岭站有深圳传统名校荔园小学、红岭中学、实验小学、实验初中，红山站有新建的深高级北校区、凤凰城站有新建的深圳实验光明学校，配套有名校的楼盘价格普遍高于周边同品质楼盘20~30%。

#### 5、地铁首通区域影响较大

6号线的开通对地铁首通区域影响较大，如光明区、龙华大浪片区。6号线的开通，拉近了光明与市区的距离，也拉近了大浪片区与龙华中心区、福田中心区的距离。