



**国资源评估**

土地 房地产 资产

**2025 年** | 第 12 期

— 总第 164 期

## 深圳市光明区住宅市场调研报告



# 目 录

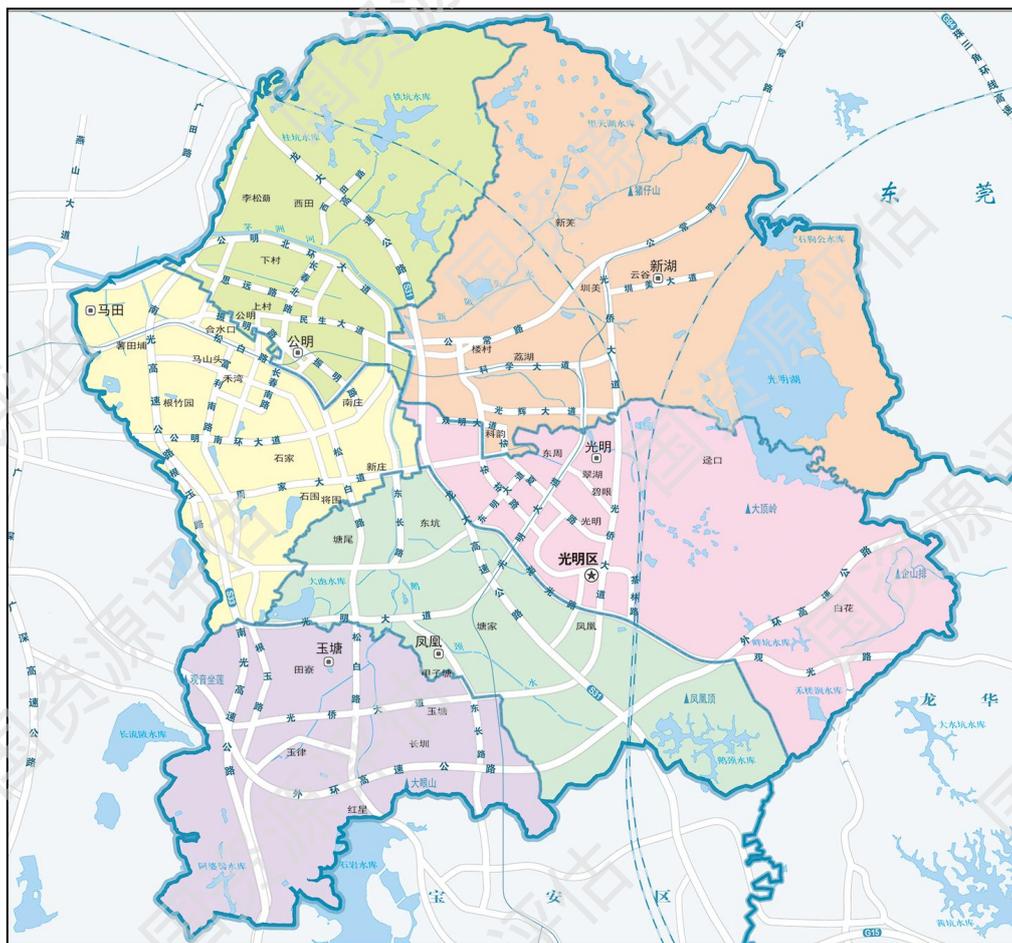
一、 光明区概况 .....	1
1、 基本情况 .....	1
2、 经济运行 .....	2
3、 发展目标 .....	2
4、 战略定位 .....	3
二、 房地产市场 .....	5
1、 深圳房地产政策 .....	5
2、 土地市场 .....	6
3、 住宅市场 .....	7
三、 市场调研情况 .....	12
1、 一手住宅市场 .....	12
2、 二手住宅市场 .....	13
3、 住宅租赁市场 .....	14
4、 小结 .....	15
四、 市场调研总结 .....	16

# 一、光明区概况

## 1、基本情况

光明区位于深圳西北部，历经农场、新区、行政区三个发展阶段。1958年，广东省决定设立光明国营农场。2007年，正式设立光明新区。2018年2月，国务院批复成立深圳市光明区，9月19日揭牌成立。光明区是深圳最年轻的行政区，下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田6个街道，共37个社区。辖区总面积155.38平方公里，常住人口117.41万人，其中常住户籍人口27.05万人。

光明区内南光、龙大2条高速北连东莞市，南接福田区、南山区，距深圳中心区、宝安国际机场、前海蛇口自贸片区仅30分钟车程；大外环高速贯穿深圳东西，轨道6号线串联宝安、光明、龙华、福田等区，6号线支线将与东莞轨道1号线衔接，13号线北延段已预留与东莞规划轨道5号线衔接的条件，未来光明可直达东莞松山湖；广深港客专与赣深客专、深广中轴城际（规划中）、深莞增城际（规划中）途经光明，在光明城站乘坐高铁30分钟可达广州、香港。



## 2、经济运行

2025年前三季度，光明区坚持稳中求进工作总基调，全面贯彻新发展理念，全区经济运行稳中向好。

根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2025年前三季度，地区生产总值为1346.01亿元，按不变价格计算，同比增长6.0%。其中，第一产业增加值为1.99亿元，同比增长35.1%；第二产业增加值为900.36亿元，同比增长5.4%；第三产业增加值为443.67亿元，同比增长7.0%。

**规模以上工业：**前三季度，全区规模以上工业增加值同比（下同）增长6.3%。支柱产业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长10.7%，电气机械和器材制造业增加值增长6.0%。

**固定资产投资：**前三季度，随着部分重点项目进入收尾阶段，全区固定资产投资下降43.7%。部分投资领域持续发力，其中，工业技术改造投资增长4.9%。

**消费市场：**前三季度，全区社会消费品零售总额完成244.69亿元，增长7.7%。其中，限额以上文化办公用品类商品零售额增长91.2%，限额以上粮油食品类商品零售额增长37.9%，限额以上家用电器和音像器材类商品零售额增长30.8%；限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额增长39.8%。

**财政收支：**前三季度，全区一般公共预算收入99.89亿元，下降4.4%。九大类民生支出106.25亿元，占一般公共预算支出比重75.8%，其中，农林水支出、教育、交通运输保持增长，分别增长30.0%、18.8%、16.2%。

## 3、发展目标

光明区以主阵地的担当作为，加快建设综合性国家科学中心先行启动区，争做深圳参与未来科技竞争的第一艘“冲锋舟”。

二〇二五年的发展目标聚焦于提升科技创新能力、壮大战略性新兴产业和优化产业生态，以建设世界一流科学城和粤港澳大湾区综合性国家科学中心先行启动区为核心。

到二〇三〇年，粤港澳大湾区综合性国家科学中心先行启动区全面建成。光明科学城集中度显示度充分彰显，基础研究和原始创新能力显著提升，成为粤港澳大湾区科学研究高地；建成科技引领型现代产业体系，沿途下蛋、创新成果产业化效应更加明显，成为深圳的重要经济增长极；一座高品质、现代化、国际化的魅力城市将在深

圳北部崛起，深圳北部中心基本成型；“天蓝、地绿、水清”的生态名片更加响亮，“公园之区”建设“串联成片”，形成全域立体的特色化公园体系。

到二〇三五年，世界一流科学城和深圳北部中心基本建成，光明区成为支撑深圳屹立于世界先进城市之林的“关键一极”，成为深圳建设中国特色社会主义先行示范区、创建社会主义现代化强国城市范例的精彩样本。科技实力大幅跃升，成为具有全球影响力的基础研究和原始创新高地；经济实力大幅跃升，地区生产总值突破 5000 亿元，人均国内生产总值在 2025 年基础上实现翻番；综合实力大幅跃升，“不一样出彩”、高质量高颜值的深圳北部中心展现出强大的吸引力、辐射力和承载力，幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶全面实现，生态环境质量达到国际一流水平。

#### 4、战略定位

##### (1) 打造综合性国家科学中心核心承载区

坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，聚焦国家科技自立自强战略要求和“四个面向”战略方向，围绕产业链部署创新链，以大湾区综合性国家科学中心先行启动区建设为抓手，对标“七个一流”提升光明科学城集中度显示度，推动科学研究、技术开发和推广应用的有机联动，建立产学研深度融合的全过程创新生态体系，打造深圳 2.0 升级版创新高地。

##### (2) 打造科技引领型现代产业体系

坚持把发展经济着力点放在实体经济上，推进产业基础高级化、产业链现代化。围绕创新链布局产业链，探索以科研经济为引领的产业发展新模式，加快构建以智能产业、新材料产业、生命科学产业为主导的现代产业体系，提升先进制造业和现代服务业发展能级，努力打造科技引领型现代产业先锋区。

##### (3) 打造新时代全面深化改革开放先行区

坚持在更高起点、更大范围、更深层次上推进改革开放，用足用好综合授权改革，通过科学城管理、投融资、国资国企、营商环境等重点领域改革构建制度新优势，以科技为主导全面提升对外开放合作水平，助力粤港澳大湾区及“一核一带一区”建设，加快融入“双循环”新发展格局，打造新时代改革开放新高地。

##### (4) 打造高质量高颜值的深圳北部中心风貌格局

树立全周期管理意识，对标全球顶尖城市中心城区，以精品理念开展城市规划建设，按照“一心一廊一环六组团”总体布局，高强度开发利用空间资源，高标准建设重

点功能片区，高水平推动全域景观提升，塑造“不一样出彩”、高质量高颜值的深圳北部中心功能形态和城市风貌。

#### （5）打造治理体系和治理能力现代化的标杆城区

坚持以人为本、安全为先、精细智能，全面加强民主法治建设，善用法治思维和法治方式解决城市治理难题，提升全覆盖全过程全天候城市治理能力，更加注重在科学化、精细化、智能化上下功夫，努力探索一条符合深圳北部中心发展定位的现代化治理新路径，加快打造现代化、法治化、数字化的标杆城区。

#### （6）打造更高水平的安全韧性城区

坚持人民至上、生命至上，把安全韧性理念贯穿经济社会发展各领域和全过程，建立以安全生产为基础的综合性和全方位、系统化的城市安全发展体系，确保人民安居乐业、社会安定有序，打造更加安全、更具韧性的现代化城市。

#### （7）打造多元包容魅力的区域文化高地

坚持以社会主义核心价值观引领文化建设，加强社会主义精神文明建设，着力构建功能完善、品质一流的公共文化服务体系，促进满足人民文化需求和增强人民精神力量相统一，全面提升文化软实力和区域影响力，加快建设具有科学魅力、创新气质、历史底蕴、国际风范的深圳北部文化高地。

#### （8）打造有温度有获得感的幸福城区

坚持把实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益作为发展的出发点和落脚点，聚焦优质公共服务供给，推动民生保障从“补齐欠账、全面覆盖”向“超前布局、提升品质”转变，加快打造“民生七优”样板区，努力建设配得上世界一流科学城、满足高端人才期待的教育医疗新高地，让人民群众归属感更强、自豪感更高、幸福感更浓。

#### （9）打造世界一流的生态样板城区

坚持绿水青山就是金山银山理念，坚持尊重自然、顺应自然、保护自然，进一步强化蓝绿本底优势，充分发掘山水林田湖草生态资源价值，深入实施可持续发展战略，形成绿色发展路径和生活方式，打造“天蓝水秀、现代宜居”的世界一流生态样板城区。

## 二、房地产市场

### 1、深圳房地产政策

(1) 2025年3月16日《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定》个人公积金贷款额度最高60万元，家庭最高110万元；叠加首套、多子女等条件，最高可上浮至家庭231万元/个人126万元。

首套商品住房首付比例统一降至15%，多子女家庭购第二套可按首套政策执行，首付比例首套15%、第二套20%。

(2) 2025年5月7日《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》央行发布十项重磅金融政策稳预期，其中公积金利率5年期以上首套房降至2.6%，第二套降至3.075%，5月8日开始执行。

(3) 2025年5月20日《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》

央行降息10个基点，1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%，深圳首套住宅5年期最新商业贷款利率为LPR-45BP（3.0%），第二套为LPR-5BP（3.45%）。

(4) 2025年9月5日《关于进一步优化调整本市房地产政策措施的通知》（深建字〔2025〕199号）

#### ① 分区优化调整居民购买商品住房政策

深户家庭在福田区、南山区和宝安区（新安街道）限购2套，在罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房不限套数；非深户家庭满1年社保或个税的在福田区、南山区和宝安区（新安街道）限购1套，在罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房不限套数；非深户家庭不满1年社保或个税的在罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房限购2套；在盐田区、大鹏新区购买商品住房，不再审核购房资格；成年单身人士按照居民家庭执行商品住房限购政策。

#### ② 分区优化调整企事业单位购买商品住房政策

企事业单位可在深圳市范围内购买商品住房，用于解决员工住房等需求。其中，在福田区、南山区和宝安区新安街道范围内购买商品住房，需同时满足设立年限满1

年、在深圳市累计缴纳税款金额达 100 万元人民币、员工人数 10 名及以上条件；在深圳市其他区域购买商品住房，不再审核购房资格。

### ③ 优化调整个人住房信贷政策

各银行业金融机构根据深圳市市场利率定价自律机制要求和本机构经营状况、客户风险状况等因素，在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。

## 2、土地市场

### (1) 土地成交分析

2025 年 1-11 月，深圳市二类居住用地共成交 9 宗，同比 2024 年 1-11 月（4 宗）上涨 125%，其中龙华区 4 宗、宝安区 2 宗、前海合作区 1 宗、龙岗区 1 宗、光明区 1 宗；总出让土地面积 19.69 万平方米，同比 2024 年 1-11 月（25.2 万平方米）下降 21.87%，但总成交建面同比上涨 8.45%，总成交金额同比上涨 51.23%，平均楼面价达 37473 元/平方米，平均溢价率升至 32.16%，创近六年新高。

2025 年 1-11 月二类居住用地交易信息

序号	交易时间	宗地号	土地位置	占地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	成交价 (亿元)
1	1. 16	G01045-0200	龙岗区龙城街道 龙飞大道和青春 路交叉口东北侧	2. 08	10. 35	30. 65
2	6. 19	A817-0619	龙华区民治街道	1. 09	2. 72	12. 12
3	6. 27	A509-0074	光明区光明街道	3. 5	10. 85	19. 94
4	7. 7	A802-0309	龙华区民治街道	2. 18	6. 11	23. 70
5	7. 14	T201-0232	前海合作区南山 街道枢纽一街北 侧	0. 83	2. 56	21. 55
6	7. 3	A815-0036	龙华区大浪与民 治街道交汇处	2. 19	6. 8	19. 06
7	8. 4	A319-1225	宝安区新桥街道	1. 92	5. 97	12. 15
8	8. 8	A815-0037	龙华区大浪与民 治街道交汇处	1. 65	5. 11	17. 89
9	8. 15	A002-0108	宝安区新安街道	4. 25	14. 5	86. 40
合计				19. 69	64. 97	243. 46

## (2) 土地市场小结

**市场呈现逐步放量趋势。**一季度供应较少但热度高，唯一地块溢价率达 70.37%；二季度供应 2 宗，热度分化；三季度作为供应最集中季度，宗数占比高且诞生年度最高溢价，是全年供应热度最高阶段。

**市场分化明显，核心区域地块备受追捧。**1-11 月 9 宗成交住宅用地中，7 宗溢价成交，其中 4 宗溢价率超 40%；核心区域如龙华区民治街道 A817-0619 宗地和 A802-0309 宗地成交溢价率分别为 46.55%和 40.74%、南山的前海 T201-0203 地块成交溢价率高达 86.1%，稀缺地块高溢价成交，反映核心区稀缺性支撑价格；而边缘区域地块则仍面临较大压力，开发商选择更趋审慎。

## 3、住宅市场

### (1) 一手住宅市场

#### ①新增供应分析

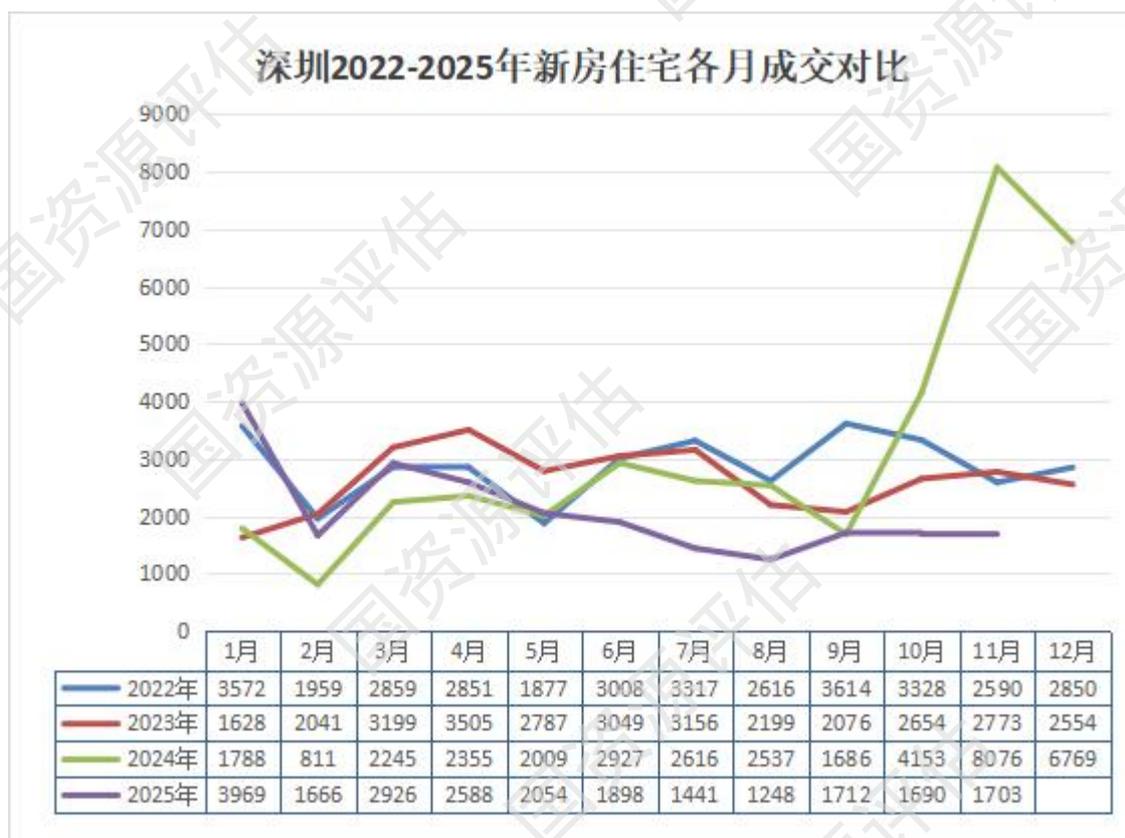
2025 年 1-11 月，深圳预售 28296 套新房住宅，同比 2024 年 1-11 月（48986 套）下降 42.24%，其中光明区预售 3905 套，同比 2024 年 1-11 月（9054 套）下降 56.87%，新房市场供应放缓。

2025 年 1-11 月光明区取得预售证住宅项目

序号	项目名称	项目位置	预售面积（平方米）	预售套数（套）	预售时间
1	天境云庭	光明区新湖街道	10575.03	93	2025/3/14
2	金硕臻府	光明区新湖街道	33022.09	192	2025/5/6
3	润臻园	光明区凤凰街道	13176.78	144	2025/5/15
4	润臻园	光明区凤凰街道	23742.32	240	2025/6/18
5	兰玉庭	光明区玉塘街道	16948.63	186	2025/6/19
6	金硕悦府	光明区新湖街道	8706.91	81	2025/6/25
7	金硕悦府	光明区新湖街道	25652.86	241	2025/7/8
8	金硕悦府	光明区新湖街道	24271.98	209	2025/8/7
9	润臻园	光明区凤凰街道	29612.34	288	2025/8/12
10	松茂御城雅苑二期	光明区凤凰街道	83479.20	874	2025/8/28
11	观玥名邸（A503-0117）	光明区凤凰街道	16783.8	188	2025/9/12
12	星科源启府	光明区新湖街道	15124.34	153	2025/9/29
13	润臻园	光明区凤凰街道	28105.95	286	2025/10/9
14	观玥名邸（A503-0117）	光明区凤凰街道	16995.52	192	2025/10/24
15	润臻园	光明区凤凰街道	29915.03	304	2025/11/21
16	深铁瑞城	光明区凤凰街道	23373.24	234	2025/11/25
合计			399486.02	3905	

## ②一手成交市场分析

2025年1-11月，深圳共成交22895套新房住宅，同比2024年1-11月（31203套）下降26.63%。宝安、龙岗、龙华和光明占据了成交量的主导地位，其中光明区成交3703套新房住宅，占全市总成交量的16.17%。



2025年1-11月，深圳新房住宅成交面积合计为234.46万平方米，同比2024年1-11月（318.16万平方米）下降0.26%，其中光明区成交面积为36.70万平方米，占全市总成交量的15.65%。

**2025年1-11月深圳市新房住宅成交数据**

月份	住宅成交量（套）	环比	住宅成交面积（万平方米）	环比
1月	3969	-41.40%	39.87	-44.50%
2月	1666	-58.02%	17.01	-57.35%
3月	2926	75.63%	30.00	76.42%
4月	2588	-11.55%	26.27	-12.46%
5月	2054	-20.63%	21.11	-19.62%
6月	1898	-7.59%	19.87	-5.88%

7月	1441	-24.08%	15.04	-24.32%
8月	1248	-13.39%	12.89	-14.27%
9月	1712	37.18%	17.50	35.76%
10月	1690	-1.29%	16.78	-4.12%
11月	1703	0.77%	18.12	7.97%
<b>全市合计</b>	<b>22895</b>	<b>—</b>	<b>234.46</b>	<b>—</b>

### 2025年1-11月光明区新房住宅成交数据

月份	住宅成交量(套)	环比	住宅成交面积(万平方米)	环比
1月	686	-34.70%	6.58	-34.90%
2月	287	-58.16%	2.77	-57.89%
3月	422	47.04%	4.05	46.02%
4月	291	-31.04%	2.86	-29.37%
5月	224	-23.02%	2.28	-20.20%
6月	274	22.32%	2.98	30.51%
7月	262	-4.38%	2.77	-6.83%
8月	265	1.15%	2.70	-2.55%
9月	312	17.74%	3.13	15.76%
10月	400	28.21%	3.82	21.95%
11月	280	-30.00%	2.75	-27.93%
<b>光明区合计</b>	<b>3703</b>	<b>—</b>	<b>36.70</b>	<b>—</b>

### ③成交户型产品分析

2025年1-11月深圳新房住宅小户型产品90平方米以下的户型成交9195套，占全市总量的40.16%；改善型产品90-144平方米户型成交12777套，占全市总量的55.80%；大户型产品144平方米以上的户型成交926套，占全市总量的4.04%。数据显示出刚需和改善型需求共同支撑市场。

### 2025年1-11月深圳新房住宅不同面积成交数据

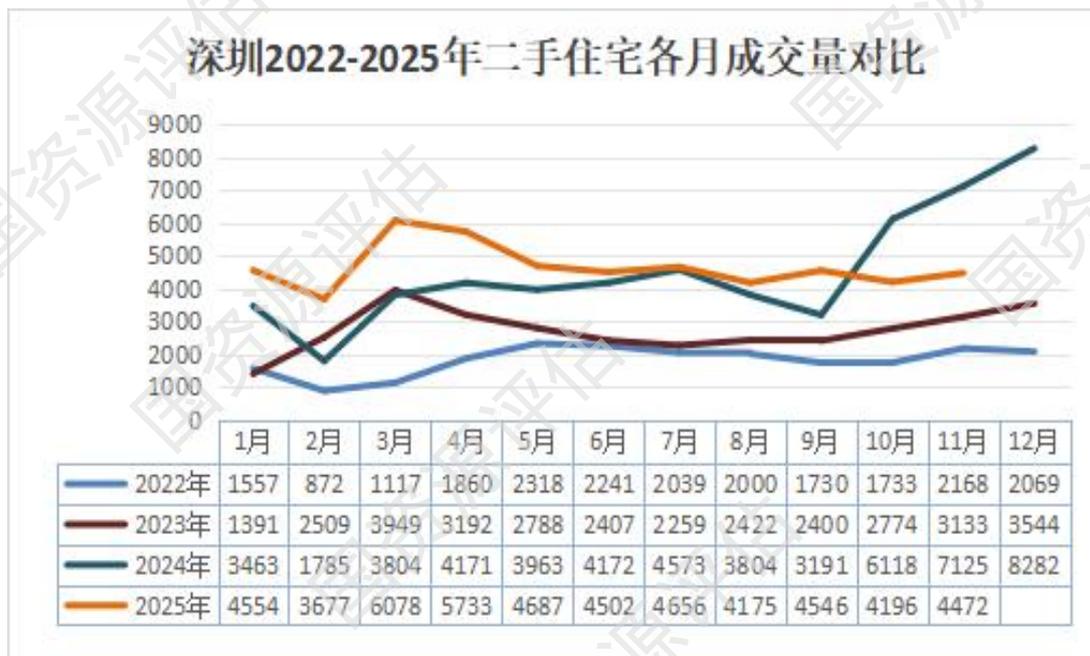
面积区间	成交套数(套)	成交占比
90平方米以下	9195	40.16%
90-144平方米	12777	55.80%
144平方米以上	926	4.04%
<b>合计</b>	<b>22898</b>	<b>100.00%</b>

2025年1-11月深圳市和光明区的新房供应量均大于成交量，供大于求，新房市场整体呈逐渐下降态势。9月5日，深圳出台稳楼市新政策，部分区域取消限购和取消审核购房资格，利率不再区分首套住房和二套住房。9月6日，新政策实施落地，

楼市实现了从低谷到高峰的强势反弹，楼市数据不断攀升，可见购房者的热情和业主的信心也在逐步恢复。

### (2) 二手住宅市场分析

2025年1-11月，深圳二手住宅合计成交51276套，同比2024年1-11月（46169套）增加11.06%。



2025年1-11月深圳二手住宅成交量合计509.72万平方米，同比2024年1-11月（443.12万平方米）增加15.03%，其中光明区成交面积为10.90万平方米，占全市总成交量的2.14%。

### 2025年1-11月深圳二手住宅成交数据

月份	住宅成交量（套）	环比	住宅成交面积（万平方米）	环比
1月	4554	-45.00%	46.06	-45.00%
2月	3677	-19.26%	36.88	-19.92%
3月	6078	65.30%	59.70	61.87%
4月	5733	-5.68%	56.99	-4.55%
5月	4687	-18.25%	47.17	-17.22%
6月	4502	-3.95%	45.35	-3.86%
7月	4656	3.42%	46.61	2.78%
8月	4175	-10.33%	41.40	-11.19%
9月	4546	8.89%	44.99	8.69%

月份	住宅成交量（套）	环比	住宅成交面积（万平方米）	环比
10月	4196	-7.70%	40.93	-9.03%
11月	4472	6.58%	43.63	6.60%
全市合计	51276	—	509.72	—

2025年1-11月光明区二手住宅成交量

月份	住宅成交量（套）	环比	住宅成交面积（万平方米）	环比
1月	77	-46.50%	0.84	-43.20%
2月	55	-28.57%	0.57	-32.25%
3月	131	138.18%	1.30	127.94%
4月	133	1.53%	1.36	5.25%
5月	101	-24.06%	1.09	-20.23%
6月	102	0.99%	1.03	-4.86%
7月	108	5.88%	1.07	3.39%
8月	80	-25.93%	0.81	-24.51%
9月	97	21.25%	0.96	18.66%
10月	94	-3.09%	0.94	-1.71%
11月	93	-1.06%	0.94	-0.49%
光明区合计	1071	—	10.90	—

2025年1-11月，深圳市和光明区二手住宅市场成交量均呈现波动下行趋势，市场活跃度虽有短期回升但整体承压。春节前后一个月，二手市场较为平淡，成交量较低；3月16日，随着深圳市住房公积金贷款补充规定的出台，市场活跃起来，成交量也出现明显上升。5月中国人民银行发布关于下调个人住房公积金贷款利率和调整商业性个人住房贷款利率的通知，贷款利率大幅下调，二手房成交量趋于稳定。

### （3）住宅市场小结

今年1-11月，深圳新房与二手房累计成交约11.15万套，比去年同期增长12%，创下近5年同期成交量新高。近5年来，深圳楼市经历了平稳调整与复苏增长阶段。2021年1-11月成交量为109582套，2022年及2023年同期成交量分别为69168套、74831套，2024年逐步回升至99588套，2025年前11个月突破11万套，市场复苏趋势明确。

### 三、市场调研情况

本次调研主要对光明区住宅的租售情况进行调研，调研情况如下：

#### 1、一手住宅市场

光明区一手住宅项目调研情况一览表

项目名称	效果图	地址	开盘	主力面积	备案均价 (万元/平方米)	得房率	截止日前 去化率
振业天境 云庭 (2栋)		新湖街道光辉大道与华夏路交汇处西南侧	2025.3 .23	113-115 平方米	4.93 (精装)	93% (加赠送)	82.80% 93套/剩 16套
金硕臻府		新湖街道光明区中心区地铁6号线光明站D口约800米	2025.0 5.11	138-204 平方米	5.55 (精装)	95% (加赠送)	56.77% 192套/剩 83套
润臻园 (1栋)		凤凰街道松白路与东明大道交汇处西北侧	2025.5 .24	89-108 平方米	3.56 (精装)	98% (加赠送)	70.14% 144套/剩 43套
兰玉庭 (2栋)		玉塘街道光侨路与规划通兴路交汇处西南侧(玉律学校旁)	2025.6	85-113 平方米	3.10 (精装)	79%	29.57% 186套/剩 131套
松茂御城 雅苑二期		凤凰街道松白路与高墩南路交汇处	2025.9 .7	81-135 平方米	4.25 (精装)	98% (加赠送)	7.44% 874套/剩 809套

项目名称	效果图	地址	开盘	主力面积	备案均价 (万元/平方米)	得房率	截止日前 去化率
中建·观玥(1栋)		凤凰街道观光路与光侨路交汇处东南侧	2025.9 .20	80-110 平方米	3.88 (精装)	74%	<b>77.66%</b> 188套/剩 42套

## 2、二手住宅市场

项目名称	项目照片	地址	户型	建筑面积 (平方米)	11月份项目 挂牌均价 (元/㎡)	意向售价 (万元)
乐府花园 4栋		光明区华夏路与华裕路交叉路口往东南约180米	2室2厅	69.85 (精装)	40,802	285
中海寰宇 时代花园		光明区光明街道观光路与光源五路交汇处	4室2厅 2卫	108.37 (精装)	47,892	519
高正豪景 花园		光明街道碧园路1号	3室2厅 1卫	89.66 (精装)	32,345	290
佳兆业云 峰汇花园		光明街道光明社区光明大街192号	3室2厅 2卫	88.61 (精装)	35,888	318

项目名称	项目照片	地址	户型	建筑面积 (平方米)	11月份项目 挂牌均价 (元/㎡)	意向售价 (万元)
万科光年 四季		光明区光明大街 413号(东周文 化公园旁)	3室2厅 1卫	80 (精装)	37,000	296
宏发万悦 山一期		光明区光明大道 与华夏路交叉口 东南侧	3室2厅 2卫	87.62 (毛坯)	44,397	389
新地中央		光明区光明大道 与河心南路交汇 处	3室2厅 1卫	89.43 (精装)	44,728	400

### 3、住宅租赁市场

光明区住宅出租调研情况一览表

物业名称	照片	物业用途	地址	建筑面积 /户型	月租金 (元/平方米)
佳兆业云 峰汇花园		住宅	光明街道光明 社区光明大街 192号	89.37平方米 (3房)	48-61
光明大第		住宅	光明区观光路 与邦凯路交汇 处	89-164平方 米 (3-5房)	55-58

物业名称	照片	物业用途	地址	建筑面积/户型	月租金(元/平方米)
星河天地花园(一期)		住宅	光明区光明大道511号	89-139平方米 (3-4室)	43-51
勤诚达正大城		住宅	光明区凤凰街道长升路勤诚达正大城	81-127平方米 (3-4房)	43-56
宏发天汇城		住宅	光明区马田街道合水口社区长春南路3号	67-120平方米 (2-4房)	50-53

#### 4、小结

根据本次调研得知，光明区一手住宅项目备案销售均价大多集中在 31,000-55,000 元/平方米之间（大部分含装修），部分项目成交价有 85%-91%的折扣率；二手住宅项目 11 月份挂牌销售均价大多集中在 32,000-48,000 元/平方米之间；住宅租金在 43-61 元/平方米·月之间。

## 四、市场调研总结

市场调研数据显示，光明区住宅市场呈现以下几点现象：

**区域分化明显。**市场呈现明显分化，凤凰城、明湖智谷等成熟板块因稀缺供应和配套优势成为热点，而发展中板块仍在持续发力。

**价格稳定。**市场整体价格保持稳定，未出现大幅波动。

**成交表现亮眼。**2025年1月至5月28日，光明区新建商品住宅与二手商品住宅合计成交2918套，同比增长127%。其中，新建商品住宅网签销售2424套，同比增长127.1%；二手住宅网签成交494套，同比增加126.6%。进入下半年，市场热度持续，1至9月销售面积同比增长17.8%，已连续15个月保持正增长。

根据本次调研得知，2025年1-11月深圳光明区住宅市场表现强劲的复苏态势，整体成交活跃，价格稳定，区域价值获得广泛认可。

未来，在政策引导和科学城发展的双重驱动下，且随着地铁13号线等基础设施的完善，光明区与深圳湾科技生态园等核心区域的通勤联系将更加紧密，区域发展潜力进一步释放，光明的房地产市场有望恢复活跃状态。