



大開發商 樓齡新 小區大 物業好

黃埔科學城樓價漲33% 廣州各區升値之王

坊間素有「廣州未來看黃埔，黃埔未來看科學城」的說法，黃埔區作為廣州經濟發展的主引擎，樓市成交十分火熱。2020年，黃埔新樓盤成交均價漲幅約33%，晉身廣州各區升値之王，同期全廣州漲幅不過6%，收益差近5倍。不少人熱衷於將黃埔區看作下一個天河中央商務區（CBD），而科學城則是領漲核心，廣東省房協專家顧問黎文江說：「廣州科學城，匯集了眾多世界500強企業，堪稱黃埔『珠江新城』，發展潛力巨大。」

大公報記者 盧靜怡廣州報道

黃埔區是廣州東部CBD，周邊配備豐富的市政資源和生活配套。科學城位於黃埔區核心位置，距廣州市中心20分鐘車程，1小時到達珠三角各主要城市，距香港1.5小時車程。黃埔區在科創領域一直走在廣州的前列，是廣州名副其實的工業強區、經濟大區。黃埔區的500強企業數量之多，僅次於天河，集聚超170家世界500強，佔廣州全市40%。高新科技企業1000多家，享高端人才紅利。

區內樓價每平米近4萬

廣州科學城是黃埔區的門面，也是粵港澳灣區的產業核心。據規劃，科學城產業發展定位為「全球智能製造基地」和「中國智造品牌中心」。單是科學城內的一條開創大道總部走廊之上，就林立着LG、日立、創維、南方電網、雪松控股、多益網絡等知名企業。《大公報》記者了解到，2020年黃埔區、廣州開發區全區研發經費投入佔GDP比重達4.38%，成為廣州市首個研發投入強度超過4%的區域，達到國內外先進水平。

具體來看，部分樓盤2月最新樓價多數在每平米3萬至4萬元（人民幣，下同）左右，如萬科金色夢想房價為每平米39385元，融創廣府壹號每平米44038元等。

黎文江告訴記者，黃埔區科學城片區，有不少知名大企業，人才集聚效應強，也帶動租賃需求。「科學城配套已經比較成熟，三甲醫院、優秀的學校資

源都齊全，相對於市中心而言，綠化環境、空氣質量更好。因此居住也非常適宜。」

在黃埔區科學城生活圈中，圍繞着8所中小學。3公里範圍內聚集了萬達、高德匯、奧園廣場、敏捷廣場等10個大型購物中心。附近還有一個可容納萬人的廣州寶能國際體育演藝中心。

留意交通配套待完善

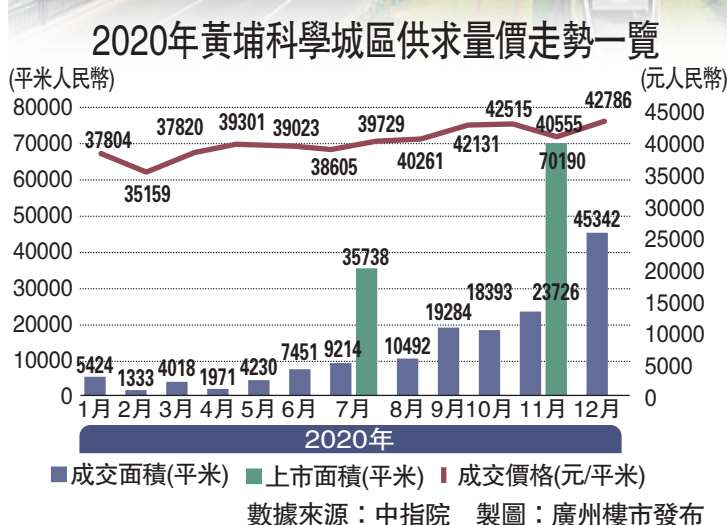
「未來不排除有更多港澳或者境外高端人才進駐這個區域工作，如果在當地就業，在附近買房顯然是性價比特別高的選擇。」黎文江提醒，港澳人士在科學城附近買樓，需注意當地地鐵交通等配套尚未成熟，如出入靠自駕車則比較便利。對於科學城片區的升值潛力，黎文江非常看好。「近年來進駐科學城的企業越來越多，帶動了土地升值快。科學城的樓盤目前處於供不應求的狀態。」

經營一家運動設備企業的港商林先生，其公司業務部門坐落廣州科學城，他平時居住在科學城。他告訴記者，廣州科學城路況良好，進出市區非常便捷，周邊又有大型公園，環境比較理想。「從黃埔區去天河只需30分鐘左右。」

他續說，科學城片區的樓盤有個特點，都是「大開發商、樓齡新、小區大、物業好」等，「鄰居都是比較年輕的，都是在科學城或者知識城上班的白領。」



▲黃埔區周邊配備豐富的市政資源和生活配套，樓價升值潛力巨大。圖為廣東省房協專家顧問黎文江。



黃埔區科學城樓盤2月樓價

樓盤	價格 (人民幣/平米)
萬科金色夢想	39385元
時代印記	29129元
融創廣府壹號	44038元
中央城	33685元
時代春樹里	43479元

時代香樹里 87平米3房最搶手

筭盤推薦

時代香樹里位於廣州市黃埔區香雪大道，臨近香雪地鐵站，是時代中國在黃埔區的第5個項目。地鐵站距離項目駕車距離1.2公里，步行20分鐘，可使用共享單車或者電動腳踏車。樓盤總佔地面積約2.34萬平方米，建築面積約9.76萬平方米，共有3種戶型，面積約79至108平方米。項目整體有4棟高層塔樓，共658戶，屬於小體量的樓盤。目前單價每平米約36500元（人民幣，下同）。

該樓盤生活配套成熟，按照規劃，樓盤配建有11萬平方米商業綜合體，業主下樓就可以買到生活用品。離項目1公里範圍有飛晟匯、香雪城、銳豐中心、奧園廣場等商業綜合體。值得一提的是，步行700米可到黃埔區圖書館總館（香雪館），業主帶小孩去圖書館借書，非

常方便。樓盤距離龍崗香雪公園約1.8公里，這個公園在黃埔也算比較有名，春節前後到此觀賞梅花的人，絡繹不絕。

據樓盤銷售中介介紹，樓盤去年底才對外開放營銷中心，首期推1至3棟建面約79至108平米的三至四房，約600套住宅，均價每平米3.6至4萬。其中最搶手是87平米三房戶型，由於朝向最好，首期推出的貨量基本搶光。87平米三房戶型，為豎廳設計，方正三房加兩個衛生間，大廳陽台和兩個臥室全南向，沒有多餘浪費的地方，小巧精緻，滿足夫妻小孩和老人一家三代人居住。



▲時代香樹里屬於小體量樓盤。



時代香樹里（黃埔）

開發商	廣州市天創房地產開發有限公司
類型	住宅
價格 (人民幣/平米)	43479元
戶型	79平米三房二廳一衛一廚；87平米三房二廳二衛一廚；108平米三房二廳二衛一廚
戶數	658戶
綠化率	35%
開盤時間	2020年12月
交房時間	2023年

星樾·山畔

開發商	廣州市品冠房地產開發有限公司
類型	住宅
價格 (人民幣/平米)	40000元
戶型	80平米三房一衛；90平米三房兩衛；95平米三房兩衛；110平米四房兩衛
戶數	2196戶
綠化率	36.90%
開盤時間	2020年11月13日
交房時間	2022年12月30日



▲星樾·山畔的80平米三房戶型圖。

龍湖首開·雲峰原著

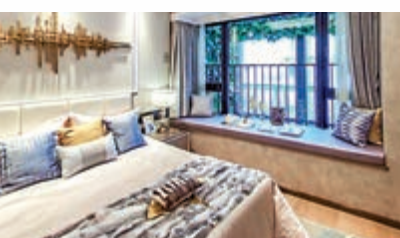
開發商	廣州市君庭房地產有限公司
類別	別墅、平層房
價格 (人民幣/平米)	40000元
戶型	131至143平米（平層大四房）；110至191平米（別墅）
戶數	未透露
綠化率	35%
開盤時間	2018年10月5、6棟複式開盤；2020年5月16日7棟開盤
交樓時間	2020年5、6棟交房



▲龍湖首開·雲峰原著四房兩廳雙陽台的131平米戶型圖。



▲單位預留出更多的南面空間，迎接自然的通風和採光。



科學城半山豪宅 最啱港商置業自住

搶手之選

龍湖首開·雲峰原著是建在半山的生態別墅區，樓盤位於廣州黃埔區科學城永和大道轉雲峰路附近。銷售中介告訴《大公報》記者，項目位置環境清幽，交通便利，大面積的豪宅配置，適合在科學城經營生意的港商置業自住。項目佔地面積約13.5萬平方米，建築面積約46萬平方米，容積率僅2.8，共規劃332套珍稀別墅席位、8棟高層住宅，在園林方面打造了層次感豐富的「五重園林景觀體系」。

樓盤附近的交通有廣深高速、廣園快速等多條交通幹道，項目附近有規劃有軌電車2號線和4號線雙軌交匯站點——雲峰路，預計2022年建

成通車。周邊是成熟的居住板塊，匯聚三大樓盤，其主要依靠的也是社區的商業配套。這裏有華潤萬家、美宜佳、中海譽城菜市場等能滿足基本生活需求的配套。醫療配套方面，周邊有中大嶺南醫院、蘿崗中醫醫院，最近距離約3公里左右。

值得一提的是，開發商用了四分之三地塊建造別墅，通過錯落有致的極致布局，讓產品享受全方位式的山景。項目產品規劃定位統一，聯排、疊拼、複式以及大平層均是走高端業態，主打改善型置業。高層排布於項目的北側，呈現一字排開布局，預留出更多的南面空間，迎接自然的通風和採光，二期擁有南望萬畝原生態山景。

樓盤準現樓的別墅，為面積約110至191平米循山院落的聯排別墅，疊拼戶型結合山勢錯落而置，其創新之處，在於充分結合地形高差，實現上下疊雙首層獨立入戶。每戶均享私家花園，各種戶型均有南向，面積6.3平米的挑空陽光客廳，主臥亦全部朝南。戶型上疊入戶花園、客廳與餐廳，下疊4個臥室以及270度「L」形下沉庭院。

此外，131至143平米的大平層四房戶型，也是樓盤的主力戶型之一。該戶型採用全南向，且遠優於市場上普通的陽台朝南。其豪華客廳長度達到8米，直出寬敞的景觀陽台，南向採光充足，可以在陽台直接望到一線山景。