



穗下半年推40新盤 增城佔37%

新塘高端精品最多

品秀星圖自帶商業街

「廣州新塘，剛需天堂！」這是廣州買房圈子裏流行的一句話。廣州新塘，一個曾以輝煌的「牛仔褲」產業聞名全球的地區，現由於廣州東進的發展方向，成為了炙手可熱的置業區。據克而瑞數據顯示，2020年廣州十大熱門板塊中，新塘板塊位列第一。廣州市社會科學院高級研究員談錦鈞認為，新塘是大灣區的交通樞紐，穗莞深城際聯起廣州、東莞、深圳三市的快速交通通道，新塘將成為大灣區生活圈新起點。

大公報記者 盧靜怡

粵港澳大灣區規劃之下，位於廣州東部的交通樞紐新塘一直備受關注。攤開地圖，可以看到增城新塘地處廣、深、港的三大經濟商圈交匯點，是大灣區重要的一員。

中國指數研究院數據顯示，2020年新塘板塊漲幅超過25%，目前價位約在每平米2萬到3萬元（人民幣，下同）。

合適的價位讓增城新塘成為「剛需天堂」。廣州市房協專家委委員、資深房地產專家鄧浩志認為，在增城眾多板塊中，新塘無疑是發展最優的。「對增城而言，新塘是價值高地。而買房就要買價值高地，價格窪地。」

對香港購房者來說，往返香港是否便利是北上大灣區內地城市置業的關注重點。北部起點位於廣州增城新塘的穗深城際鐵路，將能實現廣州增城與香港貫通。新塘在交通、配套方面可圈可點。

價值高地 價格窪地

穗深城際鐵路在廣東省境內連接廣州、東莞和深圳，主線北起廣州增城的新塘南站（廣州東部樞紐）、南至深圳機場站，而該城際鐵路繼續延長至深圳的皇崗口岸，通過皇崗口岸可進入香港。換言之，該城軌線路將直接實現了廣州增城與香港的貫通。

作為廣州東部樞紐的新塘南站，被外界視為近120億元打造的粵港澳大灣區

「中央車站」，總建面約35萬平米，相當於廣州東站約7倍的規模，屆時客流量預計每天達45萬人次。新塘TOD（公共運輸導向發展）僅軌道交通就匯聚了9條之多，包含3條國家鐵路、2條城際軌道、4條城市地鐵，還有1條增城區內有軌電車，貫通1小時粵港澳大灣區城市群。

房天下大數據中心統計，2021年下半年廣州樓市預計有超過40個全新盤面市。而推新量最多的增城區也備受關注，預計有15個全新盤「鬧市」。在增城的主要板塊新塘中，不少新盤項目都走高端精品路線。有業內人士總結稱，目前新塘高端樓盤包括有品秀星圖、碧桂園雲頂、招商臻園等。

地鐵上蓋 交通便捷

其中，品秀星圖樓盤是由廣州地鐵集團和越秀集團共同開發的。由於股東之一是地鐵集團，樓盤距離地鐵站口非常接近，離廣州地鐵13號線官湖站僅500米，是真正的地鐵上蓋物業。

目前在售的是一棟和二棟，以87平米和105平米的3房為主，每平米2.9萬元。

品秀星圖樓盤最大賣點就是交通便利，以廣州CBD（核心商業區）珠江新城的上班族為例，從官湖站出發，50分鐘內能實現兩地通達，尚算便利。該樓盤小區自帶2.5萬平米繽紛商業街，滿足日常衣食住行需求。



▲鄧浩志認為，在增城眾多板塊中，新塘的發展是最優的。



▼品秀星圖小區實景。



▼品秀星圖2室2廳的92平米戶型單位。



▲品秀星圖示範單位。

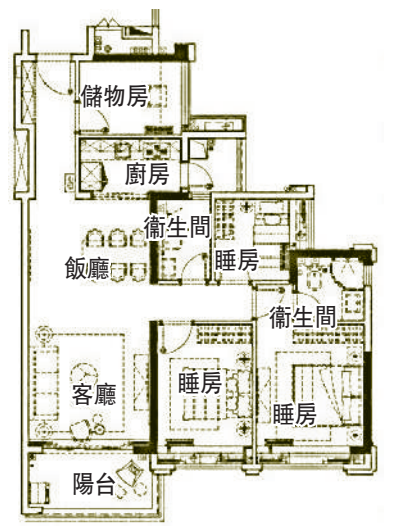
品秀星圖 (又名：越秀TOD·星圖)	
價格	每平米2.9萬元人民幣
交樓情況	帶裝修
產權年限	70年
主力戶型	以87平米和105平米為主
佔地面積	41萬平米
建築面積	130萬平米
容積率	2.71
綠化率	30.8%
停車位	9000個
樓棟總數	61棟
戶數	7000戶
物業費	每平米每月2.8元人民幣
開發商	廣州市品秀房地產開發有限公司
樓盤地址	地鐵13號線官湖車輛段（官湖站B出口）

大公報記者盧靜怡整理

招商臻園

價格	每平米2.8萬元人民幣
交樓情況	帶裝修
產權年限	70年
主力戶型	3房（建面109平米）、4房（建面117平米）、5房（建面143平米）
佔地面積	8.64萬平米
建築面積	30萬平米
容積率	3.61
綠化率	35%
停車位	2821個
樓棟總數	19棟
戶數	1712戶
物業費	每平米每月3.5元人民幣
開發商	招商局蛇口工業區控股股份有限公司廣州公司
樓盤地址	新福路與創新大道交匯處（新塘萬達旁）

大公報記者盧靜怡整理



▲招商臻園117平米的4房戶型圖。



▲招商臻園樓棟外立面實景圖。

豪宅配剛需價 招商臻園潛力大

靚盤推薦

招商臻園是豪宅類產品，主打新中式設計。商圈配套是它最大的優勢，步行僅半分鐘可到達新塘萬達廣場。此樓盤位於增城一個新開發區，整個小區的設計風格是模仿古代王府，銷售人員稱：「一進門、二進廳、三進園、四進堂、五進宅。」此外，該盤配套完善，小區內配備有健身房和游泳池，且出入門廳相當豪華。

均價2.8萬 睇改善型買家

「目前在售的是109平米3房、117平米4房和143平米5房，現有特價優惠，均價在

每平米2.8萬元（人民幣，下同）左右，低樓層最低僅2.5萬元。」銷售人員小王告訴記者，該樓盤是用剛需的價格買豪宅型的產品。

值得注意的是，招商臻園臨近的地鐵23號線還處於規劃狀態，所以交通目前還是短板，但樓盤所處區域定位是商業和綜合寫字樓區，除萬達廣場外，還有永旺夢樂城，所以其賣點就是配套和未來的前景，更適合改善和投資型的購房者。

醫療配套方面，樓盤靠近南方醫院增城分院（增城中心醫院），該醫院定位三甲醫院。

鳳凰城雲頂：環境優美家居智能

新銳項目

碧桂園鳳凰城雲頂項目，位於增城新塘鳳凰城北部陳家林自然風景區，三山環繞、自然景觀資源豐富，空氣質量和居住環境優異。項目佔地面積約400畝，總建築面積約110萬平米。16棟高層住宅組成，容積率僅為2.79，綠化率達44.2%，最寬樓距約148米，視野非常開闊。

當前項目樓盤均價約在2.8萬元（人民幣，下同）左右，主推單位

為約90至142平米的3至4房半山生態智居。

樓距寬 視野開闊

作為新銳項目，碧桂園鳳凰城雲頂採用全屋智能化系統，高端智能配置，適合體驗智能化居住模式的香港買家。除此之外，該項目自帶有1200平米的私人會所，包括有健身房、瑜珈室、棋牌室、西餐廳等。

交通便利是碧桂園鳳凰城雲頂

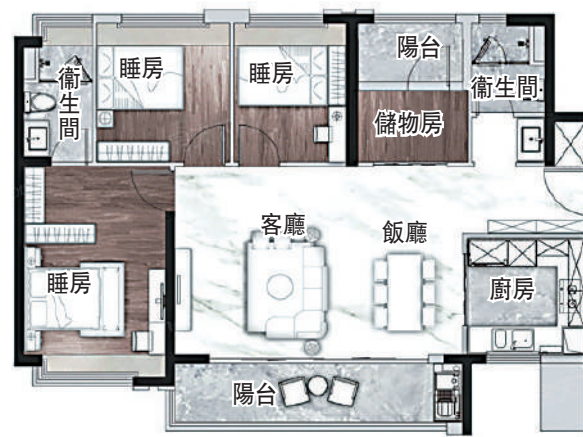
項目的優勢之一。樓盤位於廣州東部TOD國際新城，未來將坐擁9條軌道交匯紅利，快速通達周邊各個城市。但需注意，項目周邊只有鳳晴苑的星薈商業街，而且規模較小。

教育方面，樓盤門口100米直達廣州市二中增城應元學校、英國斐特思公學、實驗小學等實力學校。還有約10萬平米商業配套，七大銀行系統、五星級白金酒店，超大型社區樓巴運營交通中心等。

碧桂園鳳凰城雲頂

價格	每平米2.8萬元人民幣
交樓情況	帶裝修
產權年限	70年
主力戶型	3房（建面90平米）、3房（建面96平米）、4房（建面142平米）
佔地面積	9.6萬平米
建築面積	39.6萬平米
容積率	2.79
綠化率	44.2%
停車位	3911個
樓棟總數	5棟
戶數	2276戶
物業費	每平米每月3.5元人民幣
開發商	增城區碧桂園物業發展有限公司
售樓地址	廣州市增城區新塘鎮廣園快速路新塘出口鳳凰城旁

大公報記者盧靜怡整理



▲碧桂園雲頂114平米的4室2廳2衛的戶型圖。



▲碧桂園雲頂項目樓距寬，視野開闊。