



雲集12高校72研究所 人才置業需求大

# 毗鄰廣州大學城 星匯文璽潛力可觀

廣州大學城將成為番禺樓市新勢力，「高校+企業產學研」模式撐起樓價及租金扶搖直上。合富研究院高級分析師馮佩雲稱，廣州大學城作為全國最大的大學城，輸出大量科技創新人才，帶動住屋需求，在大學城二期的越秀·星匯文璽，位處規劃興建的地鐵12號線支線上蓋，戶型由兩房至四房，適合上車及換樓客，吸引教師及創科人才進駐。

大公報記者 帥誠廣州報道

廣州大學城有12所高校、20餘萬名師生、72家研究所和1個超級計算中心，有不少科創人才上班，並哺育周邊，如大學城以北的琶洲，開始引領廣州的科技業發展，成為大灣區數字經濟策源地。

過去一年，廣州番禺區「十四五」規劃提及大學城達56次，高於南站的46次、萬博的35次。廣州科創中軸橫空出世，大學城擔綱「華南智核」的角色，為科創產業不斷提供人才儲備。2021年拍賣的番禺新造鎮地皮，將打造成國際創新城，與大學城二期聯動開發，進一步發揮「華南智核」的功能定位。這意味未來番禺的新盤供應都集中在這一帶，加上今年全線通車的高速公路南大幹線，預期大學城將呈現火爆局面。

## 用家主導 供應相對短缺

事實上，位處番禺區北部、大學城一期所在的小谷圍島，擁有十所高校，經過9年發展，已進入成熟穩定階段，多年來樓價升幅都位居廣州前列。該區單位以高科技從業員自住為主，鮮有炒家，樓價升勢可謂貨真價實。

馮佩雲認為，大學城板塊熱度經久不衰，主要得益於該區域生活群體以高等學校、高知識分子、高科技行業、高新人才為主，消費力強勁。「大學城板塊長期供應短缺，2009年開始停止批覆住宅用地，新增供應幾乎為零，加上大學城是與琶洲長期規劃的共建區域，綜合吸引力強。」

樓盤方面，馮佩雲推薦地處大學城二期中間位置的越秀·星匯文璽。「作為該板塊少數在售新盤，星匯文璽臨近華南理工大學、暨南大學，承接了大學城一期的外溢置業需求，區位優勢明顯。」由於樓盤位於創新城板塊核心位置，大部分業主是教師。

樓盤設計風格更兼顧景觀和實用性。屋苑各大廈以點狀分布，樓與樓之間距離闊落，以風車形和蝶形布置，大部分單位朝南，視野開揚；圍合式布局也有利於中心園林布置。馮佩雲說，單位設有花池及兩個露台，全部房間採用窗台，部分戶型還可改衣櫃。

## 兩至四房戶型選擇多

交通方面，越秀·星匯文璽坐擁縱橫相連的交通樞紐，北側南大幹線東西連通萬博CBD，帶來經濟動能；縱向金光東隧道銜接大學城一期、生物島和琶洲，形成科技連廊；沿地鐵7號線、4號線，可實現三站萬博、四站琶洲，未來更是12號線支線上蓋。

馮佩雲表示：「目前越秀·星匯文璽每平米均價在4.5萬元人民幣，戶型由兩房至四房多種選擇，適合剛需和換樓的群體。」另外，廣州的高校和智能製造聯動，已先後推動了天河北、五山、琶洲、大學城一期等多個板塊的發展繁榮，隨之而來的是樓價上漲。大學城南岸的創新城作為廣州科創布局的又一大目標，正好給星匯文璽將來的配套提供無限潛力。



▲馮佩雲稱，越秀·星匯文璽位處廣州大學城二期，區位優勢明顯。



▲越秀·星匯文璽戶型由兩房至四房多種選擇，適合各類人士。



▲屋苑綠化率高，園林布局設計花心思。



▲越秀·星匯文璽設計兼顧景觀和實用性。

越秀·星匯文璽	
地址	廣州市番禺區南村鎮興教路256號
發展商	廣州越秀城開房地產
產權年限	70年
主力戶型	● 78平米：兩房兩廳 ● 94平米：三房兩廳 ● 114平米：四房兩廳
參考均價	每平米4.5萬元人民幣
交樓日期	2023年8月
管理費	每月每平米3.3元人民幣
車位數	860個
周邊配套	地鐵4號線新造站、地鐵12號線支線（規劃中）、GOGO新天地、廣大商業中心、廣東婦幼保健院、番禺區第二醫院、番禺區第六人民醫院、新造區醫院等

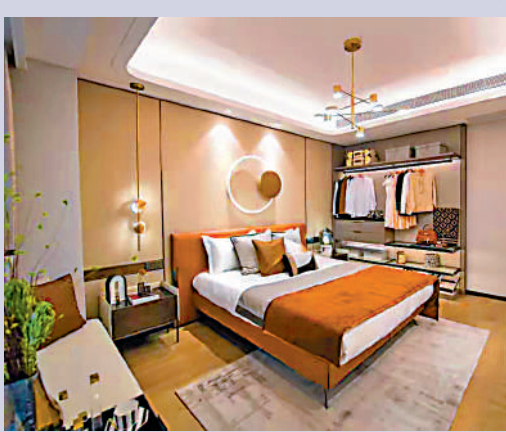


▲114平米四房兩廳戶型圖。



▲奧園恒基·學苑壹號外的濱江公園。

奧園恒基·學苑壹號	
地址	廣州市番禺區景秀路85號
發展商	廣州奧昇置業
產權年限	70年
主力戶型	● 120平米：三房兩廳 ● 135平米：四房兩廳
參考均價	每平米4.35萬元人民幣
交樓日期	2024年
管理費	每月每平米3.97元人民幣
車位數	3315個
周邊配套	15分鐘通達琶洲、金融城、萬博CBD板塊，3公里內覆蓋兩間小學、一間中學及四間大學



▲奧園恒基·學苑壹號睡房面積寬敞舒適。

## 學苑壹號面向江邊 私隱度高

**江景大盤** 廣州國際創新城板塊的奧園恒基·學苑壹號，在地段和景觀上極具優勢，物業距江邊僅約80米步程，面向寬570多米江面。該項目緊鄰濱江公園，真正做到一線環水，對親子家庭尤為吸引。

### 設計戶戶向南 避免對望

奧園恒基·學苑壹號布局及設計花心思，戶型多元化，包括120平米三房兩廳、135平米

四房兩廳，西南望江，私隱度高，更添安心。

具體來看，120平米戶型是性價比的剛需置業者首選，南北對流，大廳長約13米，連接6.5平米特大露台，住戶外望優美江景。主人房及其中一間睡房設有窗台，面積寬敞，景觀遼闊。135平米戶型適合四口或以上之大家庭，豎廳戶型，朝南無對望，私密性強。

值得一提的是，奧園恒基·學苑壹號總建築面積達45萬平米，屋苑設有藝術商業街、幼兒園、會所，住戶生活更方便舒適。

## 星薈入場門檻低 首期僅6萬

### 優質公寓

碧桂園·星薈為廣州大學城中優質公寓，每平米售價約1.8萬元（人民幣，下同），僅為琶洲樓價的四分之一，即可在廣州主城六區內買入一個新單位。該項目位於番禺區化龍鎮，屬珠江新城半小時生活圈，可借力大學城國際創新城區位優勢，成為該區域最受注目的公寓項目之一。

### 園林布局精妙 綠化率35%

碧桂園·星薈佔地1.3萬平米，建築面積3.2萬平米，地積比率僅2.5倍，是難得的低密度社區。項目園林設計極具特色，運用七重垂直綠化打造坡

度園林，令綠化面積達5000平米，綠化率35%。

交通方面，該項目距離軌道化龍站直線距離不到1公里，搭乘列車可快速到達琶洲、大學城、東莞等地。除此以外，項目距化龍客運總站僅約550米，可快速到新建地鐵站，通往廣州各城區，享受廣州主城一小時生活圈。

廣州碧融房地產銷售顧問陸冠豪表示，該項目38平米戶型入場費62萬元，首期僅6萬元，在同級別公寓項目中有極大競爭力，「這個首期對不少在廣州工作兩三年的白領來說可以接受，也是初期創業者的首選，相信對在廣州創業的香港年輕人來說也是不錯選擇。」

碧桂園·星薈	
地址	廣州市化龍鎮翠湖工業大道11號
發展商	廣州碧融房地產
產權年限	40年
主力戶型	● 38平米：一房一廳 ● 76平米：四房一廳
參考均價	每平米1.85萬元人民幣
交樓日期	現樓
管理費	每月每平米4.5元人民幣
車位數	600個
周邊配套	GOGO新天地、番禺萬達廣場、海印又一城



▲碧桂園·星薈樓底特高，可靈活分間。



▲38平米一房一廳戶型。



▲碧桂園·星薈屬現樓，即買即住。