

# 南沙樓市尋寶 黃閣待追落後

## 「十里方圓」擁商業與教育配套 明年9月交樓



南沙除了近年一直只漲不跌的熱門板塊明珠灣板塊和金洲板塊外，黃閣板塊也後來居上。對於南沙黃閣板塊的發展前景，鄧浩志認為，地塊具備現有配套成熟、宜居性強等優勢。另外，區內交通便利，未來公交接駁地鐵僅需時10分鐘，而且，廣州地鐵4號線可直達天河金融城、車陂等商務區，換乘一次即可覆蓋珠江新城、天河智慧城、科學城，對廣州市區上班族具有較強吸引力。

### 項目總規劃88棟高層住宅

鄧浩志稱，黃閣板塊臨近金洲商務區、慶盛樞紐、黃閣汽車城，可吸引周邊上班族購置。截至目前，黃閣板塊已吸引保利、萬科、金科、方圓等房企，通過舊改、招拍掛拿地等方式，推進建設，當前正處於全面更新階段，預期未來幾年板塊配套進一步完善，環境逐步美化。但他也指出，需要理性看待的是，對比目前規劃利好集中，建設得「如火如荼」的橫瀝、靈山島、萬頃沙三個板塊，黃閣的定位似乎顯得相對陳舊，未來來自於各板塊之間的競爭也不會小。

樓盤方面，鄧浩志表示，地處黃閣汽車產業區的南沙十里方圓，項目體量大、開發周期長，配套包含商業、教育等多重優質生活配套，定位打造綜合型生活大城，可以作為港人在南沙置業的首選。

據了解，南沙十里方圓總建築面積約156萬平



▶南沙十里方圓79平米戶型。



◀示範單位廚房。

米，主推約79至128平米二至四房。作為分多期開發的大盤項目，也是黃閣目前舊改體量最大的項目，項目總規劃88棟高層住宅，配建約20萬平米的商業綜合體（包含兩棟公寓、三棟寫字樓、一座購物中心），並引入了九年一貫制廣鐵一中。

### 外望大山嶼森林公園

目前在售的項目二期共有8棟住宅，容積率為3.96倍，預計2023年9月交房，與項目配套商業和學校的交付時間相近，均在9月左右。樓棟設置方面，二期建築為28至33層高層住宅，兩梯五戶設計，主推戶型為89至107平米的三至四房，佔據整體貨量70%至80%。其中，89平米三房兩廳一廚戶型採用三開間朝南設計，戶型內部採光效果優越，內部空間規劃採用零過道設計，房屋內的空間都能被合理地利用，實用率更高更具有性價比，主人房是小面積段戶型中，少有的帶衣帽間設計。浴室採用乾濕

分離設計，功能區各自獨立，室內衛生通風效果好，客餐廚一體設計，空間連通，增強不同區域的家人間的互動感，外接景觀陽台可望周邊山景，生活、休閒兼備。

配套方面，南沙十里方圓綠化率為35%，社區內有120米中軸園林，外部可望大山嶼森林公園景觀，社區內自帶400米環形跑道，另有成人健身、兒童活動、老人康養等功能配套，項目自帶商業和引入學校也是較為優質的生活配套資源。

### 舊改推進 新樓供應增

目前，南沙十里方圓新盤售價在黃閣板塊內屬於偏高水平，優質配套的溢價已經兌現在價格上，加上未來板塊內舊改推進，大量新房供應，短期內不會有太大的價格波動，不過隨着配套商業的兌現和成熟，未來區內人口增加，長期來看會有不錯的預期。



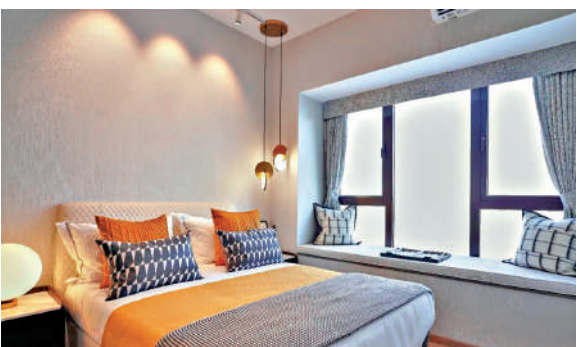
▼南沙十里方圓128平米戶型。



▲示範單位客廳。

### 南沙十里方圓

地址	黃閣鎮錦上大街22號
開發商	廣州方圓輝宏房地產公司
物業類型	住宅
均價	28000元人民幣/平米
最新開盤	2020年11月28日
交房時間	2023年8月30日
主力戶型	79平米兩房兩廳 89平米三房兩廳 128平米四房兩廳
地積比率	3.96倍
規劃數	5600戶
物業公司	廣州方圓現代生活服務
車位數	5906個
周邊配套	3所幼兒園、麒麟小學、麒麟中學、黃閣小學、黃閣中學等學校，臨近4A級景區大山嶼森林公園，項目自帶約20萬平米的商業綜合體方圓天地，含10萬平米的購物中心



▲示範單位睡房。

## 星河東悅灣均呎3.3萬元 情景式商場吸睛

### 矚目樓盤

星河東悅灣以優秀的配套，成為黃閣焦點。星河東悅灣位於市南大道135號的，是規模約92萬平米的城市綜合體，項目由三大功能板塊組合而成，分別是住宅板塊、學校板塊、商業板塊。項目規劃有約9.7萬平米情景式購物中心COCO park，這也是廣州首個COCO park，還有3班託兒所，18班幼兒園，24班小學，目前暫定名為華南師範大學附屬小學、幼兒園。

住宅板塊方面，學校東側為9至25棟，西側為1至8棟，合計共有25棟住宅樓。目前項目主推建面約89平米三房兩廳，建面約92平米三房兩廳等。

據該項目銷售顧問吳汝陽介紹，目前星河東悅灣價格約為每平米3.3萬元人民幣。整體而言，星河東悅灣的樓盤售價與同板塊內相對比並不算低，但其地處黃閣

與蕉門交界處，較為靠近蕉門站，周邊生活配套非常成熟，而且樓盤的物業形態十分豐富，社區內就有大型購物中心，也帶有幼兒園與小學，待建成後，樓盤未來潛力還是比較大。

吳汝陽表示，目前項目主推的128平米四房兩廳兩廁，集中在12棟2單元，豎廳四房設計，一步到位，滿足三孩家庭。「該戶型帶有獨立入戶花園，更顯私密性，入戶處可打造鞋櫃、收納櫃等，U型廚房設計，切煮洗各有位置。」他還指出，南向設計，四開間朝南，居住舒適度比較高，冬暖夏涼，採光好，主人房與其他睡房都帶有獨立大飄窗。約6.9米闊景陽台景觀視野好，不足之處在於睡房的私密性比較低，在滿足居住的條件下，可將陽台側的睡房改造成房間。

相比之下，89平米三房兩廳兩廁則顯得更加緊湊實用，主要集中在12棟3單元，同樣為南向設計，主人房、睡房、客人房、廚房均位於南向，並帶有南向雙陽台，居住舒適度高。獨立的生活陽台，可放置洗衣機與收納櫃，生活與觀景分開。



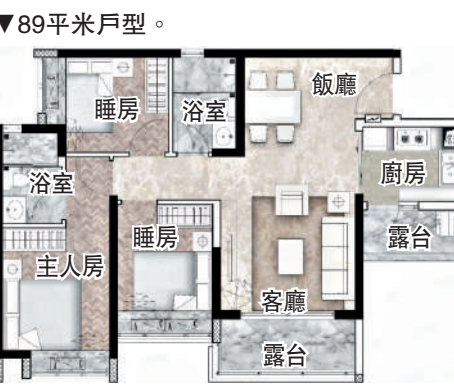
▼109平米戶型。



▲星河東悅灣效果圖。

### 星河東悅灣

地址	市南大道135號
開發商	廣州星月灣實業發展公司
物業類型	住宅
均價	33000元人民幣/平米
最新開盤	2022年2月12日
交房時間	2024年5月
主打戶型	79平米兩房兩廳 89平米三房兩廳 128平米四房兩廳
地積比率	3.18倍
規劃數	4361戶
物業公司	深圳星河智善生活股份公司
車位數	6044個
周邊配套	臨近地鐵4號線蕉門站、黃閣站；自帶託兒所，小學，距廣州市婦女兒童醫療中心（南沙院區）約400米；範圍內還有南沙區政府、南沙圖書館、南沙萬達廣場等



▼89平米戶型。

## 時代天逸近地鐵 單位配名牌家電

### 交通便捷

交通方便是置業的首要考慮，時代天逸是南沙最近地鐵站樓盤。該項目作為距離廣州地鐵4號線黃閣站最近的樓盤，位於黃閣大道中南側、市南大道東側，是時代中國在南沙投建的第8個項目，由17棟高層住宅組成，規劃住戶2392戶。該項目自帶12.6萬平米商業綜合體，同時也靠近COCO PARK、南沙萬達廣場核心商圈。

地鐵4號線黃閣站A出口出來後，便可看到主幹道對面正在施工的時代天逸，屬於真正的近地鐵物業。從項目位置沿市南大道約兩百米位置，還有黃閣地鐵站公交站，目前已開設G3路、7路、12路、38路等十幾條公交線。加之市南大道與黃閣大道兩條主幹道，無論是公共交通還是自駕都很便捷。

配套方面，項目自帶約12.6萬平米的商業配套擬建購物中心，距離南沙現最繁華的商圈中心：南沙萬達，相隔2個地鐵站，可享受金洲生活圈、萬達廣場、南沙悠方等商業配套。另外項目自配一所國際雙語幼兒園，但在社區內沒有配建中小學。

據項目顧問孫少鵬介紹，根據學區劃分，業主未來可入讀項目附近的華師附屬南沙中學。同時，時代中國也將配建一所九年一貫制學校在該板塊內。

戶型方面，時代天逸目前在售

戶型以80平米三房兩廳和106平米四房兩廳為主，值得一提的是，該項目的精裝交付標準很高，採用了西門子、立邦、歐派等品牌家居家電，包括廚房家電、入戶門、入戶儲納櫃、浴室設施等。

孫少鵬表示，該項目適合剛需購房者，因為靠近地鐵線，且項目位於南沙與廣州市中心的中間位置，無論是在南沙創業還是在廣州就業的港人均可考慮。

### 時代天逸

地址	黃閣大道和市南大道交匯口
開發商	廣州市瑋銳房地產開發
物業類型	住宅
均價	26000元人民幣/平米
最新開盤	2021年12月11日
交房時間	2023年12月
主打戶型	80平米三房兩廳 106平米四房兩廳
地積比率	4.32倍
規劃數	2392戶
物業公司	廣州市時代物業管理
車位數	2640個
周邊配套	近地鐵4號線黃閣站。距離英國伊麗莎白女王醫院學校、黃閣中小學、香港科技大學（廣州）均2站地鐵距離，15分鐘可到廣州市第一人民醫院（南沙分院）