

位處廣州科創黃金地帶 高精尖人才進駐

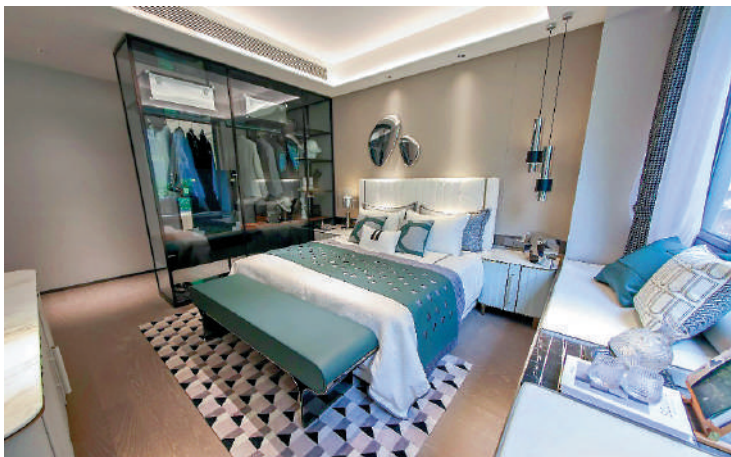
花語天宸擁地利優勢 每平米售5萬



▲中鐵建·信達·花語天宸共提供806伙，主推三房至四房單位。



▲168平米四房兩廳戶型圖。



▲中鐵建·信達·花語天宸睡房空間寬敞，設有窗台，光線充足。

天河智慧城、黃埔科學城及黃陂板塊，被認為是廣州科創和產業發展的「黃金三角」。天河智慧城是科創陣地，黃埔科學城是智造的代表，同屬這一黃金區域的黃陂板塊自然成為置業投資的首選。坐落黃陂板塊的中鐵建·信達·花語天宸，佔盡地利優勢，剛於8月底開售，每平米售價5萬元人民幣（約5萬港元），吸引不少追求高品質居住環境的買家入市。

大公報記者 帥誠廣州報道

廣州「黃金三角」地處天河與黃埔交界，廣東省地產智庫成員、廣州房協專家委員會成員鄧浩志分析指出，「黃金三角」中，天河智慧城今年規劃有25個科技創新類專案，其中小鵬科創園、中國移動南方基地二期，都是響噹噹的領頭羊。黃埔科學城作為廣州高新產業的支柱，雪松控股、南方電網、多益網路、灣區半導體集團等高精尖企業雲集，二者聯通將實現1+1大於2的效果。

### 山林環抱 名校匯聚

處於天河智慧城、黃埔科學城交匯處的黃陂板塊，山林資源豐富，科學城體育公園、天鹿湖森林公園、帽峰山脈均在周邊分布；板塊的學區優勢強勁，目前涵蓋廣州市第二中學（國家級示範性普通高中）、黃陂小學（市一級）、科學城小學、廣州市第117中學、聯和小學。隨著黃埔軍校小學、黃埔軍校中學的落戶，將會承接在智慧城、科學城上班的高淨值人群居住和子女教育需求。

根據規劃，黃陂板塊還有5個舊區改造等待轉化，未來提供超過50萬平米的商業辦公空間、約23萬平米的教育設施、逾1萬平米的醫療空間，片區將迎來更加完備的配套。

### 提供806伙 攻大戶型

中鐵建·信達·花語天宸作為黃陂板塊今年8月底開售的新盤，由中國鐵建、中國信達兩大央企控股的廣州順捷房地產打造。項目佔地4.3萬平米，建築面積16萬平米，由8幢物業組成，包括1幢政府回購房和7幢住宅，提供806伙。

屋苑採用點式圍合布局，做到一線山景全南向

設計。項目還有飛鳥花園、生態療癒健康環道、無界森林泳池、全齡健身場地等玩樂設施。此外，小區將配建幼稚園、公共圖書館、文化室、社區少年宮等公共配套。

項目不僅靠近天河濕地公園、天鹿湖等六大公園，還背倚花嶺山林自然資源。交通方面，距天河智慧城約6公里、珠江新城約14公里，快速通達金融城、琶洲、珠江新城三大中央商務區（CBD）。此外，屋苑約3公里內，有天河萬科廣場、東方匯廣場、優托邦驛站、蘿崗萬達廣場、蘿崗奧園廣場、香雪城、飛昇匯廣場、銳豐廣場等大型購物中心，輕鬆享受吃喝玩樂購一站式商業配套。

物業中介透露，目前樓盤主推建築面積約97至168平米單位，間隔由三房至四房。其中，168平米四房兩廳的大戶型，非常適合三代同堂的大家庭居住。客廳寬達約6米，大露台寬約9.2米，連接客廳及其中一間套房，將室外景觀大化引入室內；主人套房採用三進式設計，預留特大衣帽空間，浴室配置大浴缸、雙洗臉盆，有寬敞的私人空間。



▲中鐵建·信達·花語天宸由8幢物業組成。

### 廣州黃埔區三盤位置



大公報製圖

### 中鐵建·信達·花語天宸

地址	黃埔區廣汕公路與班嶺街交叉口南
開發商	廣州順捷房地產
佔地面積	4.3萬平米
建築面積	16萬平米
單位量	806伙
單位售價	4.4萬元人民幣／平米
主推戶型	97平米：三房兩廳 137平米：四房兩廳 168平米：四房兩廳
交樓時間	待定

大公報記者帥誠整理



▲越秀濱江·星航TOD定位為杭派精工園林住宅，單位外望綠油油美景。

越秀濱江·星航TOD	
地址	黃埔區黃埔東路2009號
開發商	廣州市城市建設開發、廣州樞富房地產
佔地面積	7萬平米
建築面積	20.8萬平米
單位量	967伙
單位售價	4.6萬元人民幣／平米
主推戶型	88平米：三房兩廳 101平米：四房兩廳
交樓時間	2024年6月

大公報記者帥誠整理

中鼎君和名城·珺合府	
地址	黃埔區豐樂北路68號
開發商	廣州兆霖房地產開發
佔地面積	64.5萬平米（整個項目）
建築面積	280萬平米（整個項目）
單位量	1190伙
單位售價	5萬元人民幣／平米
主推戶型	87平米：三房兩廳 100平米：三房兩廳 110平米：三房兩廳
交樓時間	2023年12月15日

大公報記者帥誠整理



▲中鼎君和名城·珺合府單位普遍有雙露台設計，有助採光通風之外，並有不同實用功能。

## 星航TOD坐落地鐵上蓋 花園戶罕有

### 園林住宅

越秀濱江·星航TOD地處黃埔第二中央商務區（CBD）臨港經濟區內，屬最快今年開通的地鐵5號線廟頭路站上蓋項目，承接臨港經濟區巨大發展潛能，廟頭路站可直達珠江新城等，上班便捷。項目分高層住宅及低密度小洋樓，其中小洋樓更是區內稀缺的花園式住宅。

黃埔臨港區覆蓋42平方公里，目前已落戶企業達1.5萬家，其中廣州日報、廣州國際港航中心、黃埔國際郵輪港等多家知名企業在該區域設立總部，該區擁有珠江21.2公里的江岸資源，定位為全球創新港城。至於周邊舊區改造均進展迅速，其中，廟頭板塊將打造集文體驗、商業休閒、創意辦公、居住生活為一體的現代濱江新城，屬第二CBD配套居住區。

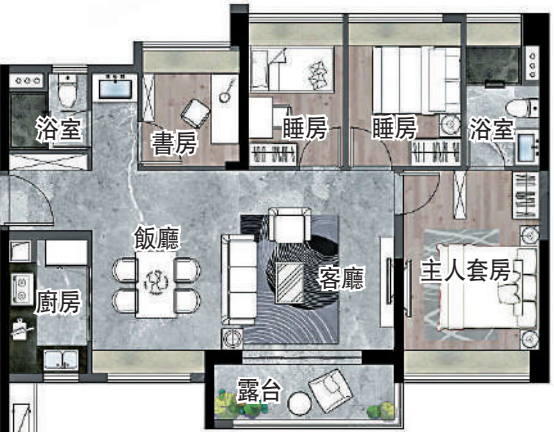
越秀濱江·星航TOD為地鐵廟頭路站上蓋項目，由越秀地產和濱江集團聯手打造，更首次在老黃埔區引入杭派精工園林住宅。屋苑佔地近7萬平米，建築面積20.8萬平米，由北區6幢高層住宅及南區13幢低密度小洋樓組成。

樓盤自身配套24班小學和9班幼稚園，實現目送式教育體系。樓盤背靠龍頭山森林公園，臨近

南海神廟4A級旅遊景區等綠地資源。商業配套方面，附近有時代商業（在建中）、華潤萬家、沃爾瑪、山姆會員店、萬科里等。交通方面，距離地鐵13號線南海神廟站僅約500米，5站直達新塘公共運輸導向型開發（TOD）樞紐；廟頭路站開通後，更可直達珠江新城、國際金融城。

### 小洋樓入場費860萬

資料顯示，越秀濱江·星航TOD目前在售建築面積約88至119平米的三房至四房戶型，每平米售價約4.6萬元人民幣；面積約140平米的升級版小洋樓，總價約750萬至900萬元人民幣（約860萬至1032萬港元）。樓盤銷售經理周嘉鑫介紹，樓盤主推88平米三房兩廳和101平米四房兩廳戶型，均保持了約95%南向戶型設計。其中88平米單位做到三開間朝南，客廳外連大露台，採光充足。101平米的四房戶設計更可靈活應對二胎家庭、三代同堂對空間獨立、私密的需求，橫廳設計，四開間朝南，南北通透。



▲101平米四房兩廳戶型圖。

## 珺合府毗鄰黃埔科技園 交通便利

### 大型新盤

中鼎君和名城·珺合府地處臨港經濟區、廣州金融城、魚珠人工智能與數字經濟實驗區「黃金三角」區域，黃埔科技園離該屋苑僅一路之隔，國家納米研究院、中科院空天資訊研究院、廣州國際機器人產業園等科技組團進駐，必帶動高精尖人才流入。區內及周邊也有豐富的教育資源，由幼稚園至中學的學習均可兼顧。

中鼎君和名城·珺合府配套4所幼稚園、2所小學及1所中學，目送式無憂教學。樓盤1公里範圍內還有5所省一級學校、2所國際學校及2所初高中（廣州市第86中學、廣州市第123中學）。

交通方面，該屋苑距離地鐵5號線大沙地站出口僅800米，步行8分鐘即達，無縫連接天河、越秀、荔灣等主城區，周邊有多條交通線路匯聚。同時，廣園快速、黃埔大道、廣佛高速，廣州環城高速「三橫一縱」路網環繞，周邊還將規劃建設2條有軌電車及5個碼頭，不僅通達全城，更暢通大灣區。

生活休閒配套方面，樓盤15分鐘暢達山姆會員店、宜家家居、美林新天地、惠潤廣場、漫廣



▲珺合府為中鼎君和名城第二期項目。

場五大商業綜合體。專案本身還規劃有近40萬平米商業體及中鼎·印象國際商業旅遊景區。

### 雙露台設計 擴闊空間感

中鼎君和名城為大型發展綜合項目，佔地64.5萬平米，總建築面積280萬平米，項目第二期為珺合府，由8幢高層物業組成，提供1190伙，每平米售價約5萬元人民幣，目前主推面積87、100及110平米的三房兩廳戶型。

其中，面積87平米戶型設有雙露台，一個與客廳相連，一個與廚房連接，日常休閒與晾衣工作各有一方天地，互不干擾。面積100平米戶型南向三開間，同樣設雙露台，採光充足；廚房、飯廳、客廳和露台一線相連，通透感十足。面積110平米戶型同樣三開間朝南，設有雙露台，所有房間均配置全景窗台；主人套房面積寬敞，設有獨立衣帽間及特大浴室，特寬窗台進一步拓展室內視野。



▲110平米三房兩廳戶型圖。