

科學城吸引人才進駐 廣州置業新貴

產業基礎雄厚 樓盤每平方米均價企穩4.5萬

廣州科學城面積37.5平方公里，為黃埔區的現代化科學園區，有數百家科技企業進駐，交通路網發達，駕車約兩小時可到達香港。在粵港澳大灣區建設的背景之下，科學城不僅吸引科技人才流入，也成為高端客戶青睞的宜居板塊，目前有多個新盤在售，其中星樾山畔位處地鐵站上蓋，自設社區商業配套，住戶出行、生活十分便捷。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

科學城位於黃埔區中南部，北鄰白雲區，西靠廣州CBD珠江新城。在廣州「東進」戰略下，黃埔區以「廣州經濟主戰場」、「房地產成交主力擔當」等相關話題備受關注，是廣州熱門、極具發展潛力的一區。科學城以高新科技為主導，吸引大批企業入駐，常住人口達55萬，佔黃埔全區的四成，成為廣州名副其實的科技、人才之城。

克而瑞數據顯示，今年1月至5月中旬，科學城板塊樓盤每平方米均價4.1萬元（人民幣，下同）（約4.5萬港元），穩坐「4萬字頭」。廣州克而瑞首席市場分析師肖文曉認為，科學城勝在有產業基礎，其居住需求除了廣州市區外溢客之外，還有本地產業人羣。板塊內已開通地鐵6號線和21號線，加上在建的7號線，企業總部集聚，未來潛力巨大。

星樾山畔位處地鐵上蓋

目前科學城有多個新盤推售，但不少與地鐵站有一定距離。不過，星樾山畔是真正的地鐵上蓋，位處7號線二期總站燕山上蓋，預計今年通車。樓盤銷售人員吳先生介紹，星樾山畔距離地鐵站口才70米，至於距離較遠的21號線水西站也只是900米，前往廣州中心的天河區員村、珠江新城，車程40分鐘之內，十分方便。



▲廣州科學城為現代化科學園區，共有數百家科技企業進駐。



大公報製圖

此外，星樾山畔自帶近7000平米社區商業配套，3公里內還有蘿崗萬達廣場、至泰廣場、蘿崗奧園廣場、銳豐中心等大型商場，購物、消閒、飲食不用煩惱。環境方面，樓盤三面環山，整個項目一字排列，前後無遮擋，視野廣闊，小區園林面積達4萬平米，綠化率高，住戶推窗即能飽覽山景、園景。

開賣最後一座 連裝修交樓

星樾山畔由9幢超高层住宅組成，提供2156伙，面積由80至110平米，間隔介乎三房兩廳至四房兩廳，每平方米均價由3.8萬至4.2萬元。吳先生稱：「樓盤價格近期有微漲，總價300多萬到450萬元，而去年入場費不到300萬元。」目前銷售的是最後一座，共300多套，連裝修交付，戶型特色是大橫廳設計，空間寬闊，採光效果佳，視野良好，同時減少了走廊位，實用率高。另外，大部分戶型的客廳浴室，把洗手盆、如廁間、淋浴間作三分離設計，解決了早上家人起床排隊使用洗手間的情況。

不過，記者留意到，項目一側100多米有高速公路，部分戶型可能受噪音影響。銷售人員回應指出：「主要是80平米戶型北望高速公路，噪音會有一些，但裝有隔音玻璃之後，效果還是可以的。」



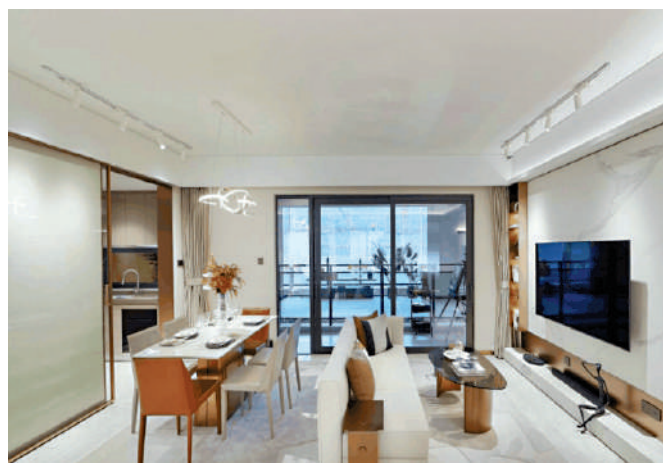
▲星樾山畔110平米四房兩廳戶型圖。

▲星樾山畔客廳飯廳空間寬闊，採光充足。

星樾山畔	
地址	黃埔區地鐵7號線燕山上蓋
發展商	品冠房地產
佔地面積	8.7萬平米
建築面積	33.8萬平米
單位量	2156伙
熱門戶型	80平米：三房兩廳
	95平米：三房兩廳
	110平米：四房兩廳
均價	3.8萬至4.2萬元人民幣/平米
售價	300萬至450萬元人民幣



▲星樾山畔共9幢超高层住宅，將分階段落成。



▲時代天韻佔地達10萬平米。

▲時代天韻戶型方正，間隔實用。



▲時代天韻110平米三房三廳戶型圖。

時代天韻	
地址	黃埔區開源大道與玉岩路交匯
發展商	天博房地產
佔地面積	10萬平米
建築面積	56萬平米
單位量	3534伙
熱門戶型	88平米：三房兩廳
	110平米：三房三廳
均價	3.5萬至4萬元人民幣/平米(清水房)
	3.6萬至4.1萬元人民幣/平米(連裝修)
售價	326萬至407萬元人民幣

時代天韻共3534伙 357萬進場

大型樓盤 時代天韻雖然距離最近的地鐵香雪站約3公里，但就在建的有軌電車2號線雲峰路站，可以轉乘接駁地鐵。目前在售單位面積88和110平米，清水房每平方米均價約3.5萬至4萬元（人民幣，下同），連裝修單位每平方米均價約3.6萬至4.1萬元，售價326萬至407萬元（約357萬至445萬港元）。

時代天韻總面積56萬平米，由16幢住宅組成，提供3534伙。屋苑採用南低北高的圍合式布局，前排樓宇對後排遮擋少，採光有保證。

目前銷售的戶型，包括88平米三房兩廳間隔，以經典的真廳設計，動靜分區，露台面積達9.1平米，有利採光；廚房採用L形廚枱，配置上下掛櫃，收納空間充裕。至於110平米單位，三房三廳間隔，除了客廳之外，還有作為百變

空間的多功能廳，可改造成房間；單位配置南北雙露台，形成對流風；主人套房面積寬敞，預留大型衣櫃位。

綠化率35% 玩樂配套齊全

屋苑綠化率35%，藝術園林約5萬平米，其他配套有藝術會所、大型泳池、社區遊園、健身場所、社區少年宮等，業主即使不出屋苑也能享受高品質的生活。

項目周邊商圈成熟，匯集逾40萬平米的銳豐中心、蘿崗奧園廣場及飛晟匯等10大商場，高德匯購物廣場、綠地中央廣場等均步行可達。此外，該盤緊鄰一個8萬平米商業體正在規劃中。時代天韻還背靠約3000畝自然山體，周邊擁有香雪公園等五大生態公園，環境優美。

保利翔龍天匯間隔多樣 適合剛需客

鄰近地鐵 保利翔龍天匯緊鄰地鐵6號線黃陂站，步行可達，屋苑已規劃商業設施滿足日常生活需求，周邊還有大型商場、學校、生態公園等。銷售人員指出，項目核心優勢是小戶型+近地鐵，適合剛需人群。目前單位每平方米均價4.5萬元（人民幣，下同），售價由432萬至584萬元。

保利翔龍天匯佔地10.5萬平米，建築面積42.7萬平米，是科學城板塊其中一個鄰近地鐵的樓盤，規劃興建16幢高層住宅，提供3100伙，間隔多元化，面積84至132平米，由兩房兩廳至四房兩廳。銷售人員彭小姐說，保利翔龍天匯位於科學城和智慧城的中間，智慧城作為天河往東發展的重心，引入非常多的高端企業，科學城則是黃埔的發展核心，因此樓盤適合在智慧城及科

學城的上班族。

兩座商舖街區 方便購物

項目配套方面，保利翔龍天匯規劃了兩座商舖街區，一座是三層高，面積約3000平米，另一座是兩層高，滿足住客基本生活。此外，項目東面700米的東方匯廣場，有電影院、超級市場、肉菜市場及各式食肆餐廳，購物飲食選擇多樣。如果想到其他大型商場，7公里範圍內有蘿崗萬達廣場、蘿崗奧園廣場、香雪城購物中心、天河萬科廣場等。

校網方面，項目周邊有科學城小學、黃陂小學及廣州市第一一七中學。屋苑附近有自然山景、森林公園、濕地公園等，小區綠化率35%，生態環境不錯。



▲保利翔龍天匯間隔由兩房兩廳至四房兩廳。



▲保利翔龍天匯122平米三房兩廳戶型圖。

保利翔龍天匯	
地址	黃埔區廣汕公路黃陂地鐵站B出口
發展商	君御房地產
佔地面積	10.5萬平米
建築面積	42.7萬平米
單位量	3100伙
熱門戶型	84平米：兩房兩廳
	122平米：三房兩廳
	132平米：四房兩廳
均價	4.5萬元人民幣/平米
售價	432萬至584萬元人民幣



▲保利翔龍天匯規劃共16幢住宅，提供3100伙。