

# 廣州向東擴展 黃埔樓市迎利好

## 新盤去化周期低於平均值 整體價格趨穩

廣州今年初公布的《廣州面向2049的城市發展戰略》中，明確了「三核」戰略，分別是老城區「歷史文化核」、東部中心「現代活力核」、南沙「未來發展核」。其中，東部中心將連接全國、融通灣區、協同莞惠，而黃埔區作為廣州向東發展的首站，有116個重點建設項目，佔今年廣州約七分之一，為廣州11區中最多。黃埔樓市也將在重點項目建設的帶動下，迎來利好。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲中鼎君和名城·珺合府二期共1190伙，南北朝向，採光充足。



▲中鼎君和名城·珺合府單位方正實用，布局富時尚感。



▼中鼎君和名城·珺合府130平米四房兩廳戶型圖。

### 中鼎君和名城·珺合府

地址	黃埔區豐樂北路68號
發展商	廣州兆霖房地產
佔地面積	64.4萬平方米
建築面積	280萬平方米
幢數	8幢（二期）
單位量	1190伙（二期）
熱門戶型	87平米：三房兩廳 100平米：三房兩廳 130平米：四房兩廳
均價	5.2萬元人民幣/平米

據克而瑞監測數據顯示，今年3月第一周，黃埔區住宅網籤面積1.1萬平米，按周上漲83.3%。黃埔區樓盤銷售增加，據中國指數研究院數據，2023年黃埔新盤供應7864伙，成交則達10297伙。去年黃埔新盤去化周期是13.2個月，遠低於廣州全市去化周期19.2個月。去化加速的背後，顯示黃埔樓市庫存供不應求，整體價格也趨穩，在供應減少及優質規劃下，黃埔樓市的未來價值不言而喻。

### 珺合府毗鄰數字產業園

中鼎君和名城·珺合府所在的黃埔區大沙地，為區內環境、商業、醫療、教育及交通最優質的板塊之一，集科創、政務、商務三大核心於一身。項目一路之隔是數字產業園，雲集11個重點產業園區，將投入千億元人民幣巨資，重點聚焦工業互聯網、金融雲、人工智能、區塊鏈、大數據、智能裝備等，未來會有大量的高精尖辦公科研人員入駐。目前智能裝備價值創新園起步區、納米科技研究院、中國科學院空天信息研究院、廣州國際機器人產業園等已落地。

此外，項目享受多維立體交通，距離5號線大沙地站僅800米，7號線二期大沙東站（在建中）、13號線裕豐圍站也步行可達範圍，可串聯珠江新城、金融城、魚珠、黃埔區等地。廣園

快速、黃埔大道、中山大道、臨江大道、廣深沿江高速、廣州環城高速、廣州繞城高速「五橫二縱」路網環繞；未來規劃建設2條有軌電車及5個碼頭，不僅通達全城，更暢通灣區。

商業配套方面，項目1公里範圍內有大沙地及下沙兩大成熟商圈；5公里內可到山姆會員店、宜家家居、美林新天地、優托邦、漫廣場等商業綜合體；自身加持近40萬平米商場及中鼎·印家國際商業旅遊景區。

3公里內涵蓋橫沙小學、下沙小學、怡園小學、怡瑞小學、第86中學、IB國際化學校等教育資源。項目配建一所省一級九年一貫制學校及一所幼兒園。800米步行即達廣州醫科大學附屬第五醫院，中山大學附屬第一醫院、市一級嶺南風情東苑公園就在家樓下。

另外，中鼎君和名城·珺合府自帶水系生態資源，項目有光影園林、全齡健康社區，還針對不同年齡段的業主設置了豐富的活動區域，如兒童玩樂區域、社區健身館、長者康養設施、社區客廳等。

### 樓宇L形布局 南北朝向

值得一提的是，屋苑配備專業物業管理團隊，提供高標準的24小時貼心管家服務，全天候保安定點巡邏，設置智能門禁，充分保證業主日常生活



黃埔區三盤位置 大公報製圖

的便捷與舒適。

中鼎君和名城·珺合府樓宇採用L形布局，南北朝向，採光充足，面積87至130平米的三房至四房戶設全景窗台，盡享開闊視野。其中，87平米單位，採用經典的三房兩廳連雙露台，豎形廚房空間實用，睡房全景窗台保證採光。100平米三房兩廳戶型，實用方正，採光通風俱佳，L形廚房連接生活露台，主人套房有獨立浴室。130平米四房兩廳大戶型，廚房連接生活露台，客廳外連超寬南向露台，保證通風和採光。

## 黃埔新城規模大 新一期享園景



▲萬科黃埔新城為大型舊改項目，最新推出的中央公園組團，與公園為鄰。

### 舊改項目

萬科黃埔新城坐落於老黃埔板塊，為大型舊改項目，位置優越，受益廣州東部的發展機遇。項目近期推出的新一期中央公園組團，遠離道路，東側緊臨約4萬平米公園，享受一線園景，再往東是融德里濱水古街，洋溢嶺南傳統文化風情。

項目內部有約100萬平米的商業體，還規劃約1.5萬平米的醫療養老配套和1.4萬平米綜合性體育館，規劃游泳館、乒乓球館、羽毛球館等場地，讓住戶在小區就能享受健康生活。

### 88平米三房戶佔逾半

萬科黃埔新城對外交通便利，中央公園組團靠近在建的5號線東延段保盈大道站、13號線夏園站，通過地鐵抵達全城。尤其是5號線東延段將在今年開通，屆時5站直達天河區中心。整個小區未來還將有22個社區的公交站及5個公交站始末站接入城市公交系統，無縫接駁地鐵和周邊核心配套。

中央公園組團共2789伙，推出單位面積

75至142平米，間隔三房至四房，其中88平米三房兩廳戶型佔逾半。75平米三房兩廳戶型，入戶花園可設置收納櫃，空間利用率高，三開間朝南，睡房均有全景窗台。

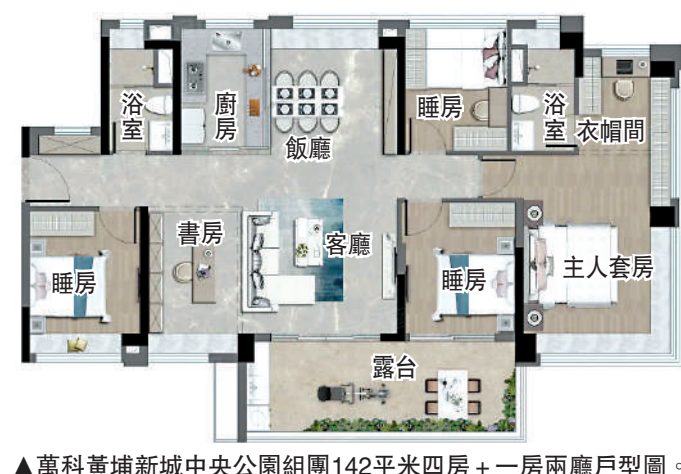
主推的88平米戶型，玄關有超大收納空間，客廳闊約3.5米，與開放式廚房構成更廣闊空間。最大的142平米為四房+一房兩廳戶型，橫廳設計，客廳闊6.3米，南北對流，戶型的一房可根據住戶需要改造成書房，又或打通與大廳相連，主人套房擁有270度全景大窗台和衣帽間，視野廣闊。



▲萬科黃埔新城中央公園組團主打三房戶。

### 萬科黃埔新城

地址	黃埔區南崗街沙步大路2號
發展商	廣州市沙步廣裕實業
佔地面積	158萬平方米
建築面積	570萬平方米
幢數	9幢（中央公園組團）
單位量	2789伙（中央公園組團）
熱門戶型	75平米：三房兩廳 88平米：三房兩廳 142平米：四房+一房兩廳
均價	3.6萬元人民幣/平米



▲萬科黃埔新城中央公園組團142平米四房+一房兩廳戶型圖。

## 星樾山畔處地鐵上蓋 三面環山



▲星樾山畔TOD以一字型排開，抬高10米，盡覽優美景觀。

### 交通便利

位於黃埔區科學城板塊的星樾山畔TOD，交通便利，樓下是地鐵7號線二期燕山站，前往琶洲、大學城實現30分鐘通勤，距離地鐵22號線水西站約900米。自駕方面，項目旁邊是廣佛肇高速和開創大道，前往珠江新城約50分鐘。

商業配套方面，項目自建約7000平米商業街和1000平米菜市場，目前已有商家確定進駐，毗鄰是蘿崗敏捷廣場，未來也可以坐兩站地鐵到蘿崗萬達。

教育配套完善，小區實現目送式教育，設有12班小學和9班幼兒園，為孩子提供優質學習環境。

### 最大110平米 南北對流

星樾山畔TOD的景觀是一大賣點，三面環山，項目一字型排開，抬高10米，讓視野景觀最大化。

項目內部打造約4萬平米園林，面積相當於近6個標準足球場，同時打造鄰里交流區、共享草坪、親子活動區、青年活動場

地、健身區、泳池等全齡功能主題區。

目前主推4個樓棟，單位面積80至110平米，間隔由三房至四房。其中，80平米北向三房兩廳戶型，面向園林和山景，玄關預留收納位，U形廚房，浴室三段乾濕分離，屬科學城入門級戶型。90平米為三房兩廳設計，三開間朝南，觀景露台享山景，主人房及睡房均向南，讓光照更充足。

最大的是110平米四房兩廳戶型，南北對流，四開間朝南，寬敞橫廳格局，主人套房設衣帽間。



▲星樾山畔TOD單位間隔由三房至四房。

### 星樾山畔TOD

地址	黃埔區地鐵7號線燕山站旁
發展商	廣州市品冠房地產
佔地面積	8.7萬平方米
建築面積	33.8萬平方米
幢數	9幢
單位量	2196伙
熱門戶型	80平米：三房兩廳 90平米：三房兩廳 110平米：四房兩廳
均價	3.7萬元人民幣/平米



▲星樾山畔TOD面積一百一十平米四房兩廳戶型圖。