

天河智慧城人才匯聚 新盤需求大

城投·天禧配備智能系統 面向高薪創科精英

灣區置業

位於廣州天河區奧體板塊的天河智慧城，定位中央科創區，是廣州科技創新軸的關鍵節點，與珠江新城CBD構成「一區雙核」的格局。今年以來，圍繞這一區域的中高端新盤陸續開售，在9月以來樓市取消限購等一系列重大利好政策的加持下，成為買家躋身廣州核心城區的置業首選。其中，廣州城投·天禧目前推售精裝三房至四房單位，配備華為智能系統，打造高品質空間。

大公報記者 帥誠廣州報道

面對新一輪科技革命和粵港澳大灣區發展重大戰略機遇，天河智慧城與智谷片區作為廣州第三中軸崛起的核心必經區，由中央科創區（CTD）與天河中央商務區（CBD）組成的雙輪驅動模式正在形成。數據顯示，天河智慧城幾個頭部上市公司的總市值已近6000億元（人民幣，下同），相當於全廣州上市公司總市值的21%。

此外，天河智慧城還匯聚3000多家科技企業、1000多家高新技術企業，2023年營業收入高達3226億元。隨着眾多科技創新企業的匯聚，天河智慧城已引進超過20萬科技人才，未來還將容納50萬就業人口及20萬居住人口。良好的城市界面與成熟的生活配套，滿足了精英人才的生活品質需求，而天河智慧城為了提高生活配套的規格，不斷完善各項基礎設施。

新的產業極點，需要相匹配的居住地，留住高端人才，滿足就近居住、環境優美、人文教育氛圍的要求。廣州城投·天禧位於天河智慧城核心區，佔地5.6萬平米，建築面積27.9萬平米，總戶數1148伙，綠化率35%，為住戶提供良好的居住環境。項目樓間距寬闊，居住舒適度高。目前每平米售價由4.1萬至4.7萬元，主要面向廣州高薪創科人才和都市精英改善型買家。

配合5G與AI 實現萬物互聯

項目以「城市森林」為主題，園區內設置多功能運動場、休閒綠地和健身設施，讓住戶擁有豐富的生活和休閒體驗。園林佔地約2萬平米，綠化豐富，打造出自然與城市的完美融合。另外，社區配備24小時保安和智能監控系統，全屋配備華為智能系統，以5G、AI技術實現「萬物互聯」，確保業主的安全與便利。



▲廣州取消限購措施後，樓市即時轉旺，交投熾熱。



▲廣州城投·天禧睡房設大窗台，增加採光率。

▲廣州城投·天禧推售單位面積108至138平米，戶型南北通透。

交通方面，項目距離地鐵21號線地鐵天河智慧城站約1.4公里，步行需時約20分鐘，快線3站到天河公園，6站金融城，8站珠江新城，周邊還有規劃中的地鐵10號線、29號線。自駕方面，周邊有科韻路、華南快速、環城高速等路網。整體來說，通過地鐵去往城區中心都能控制在1小時以內，自駕的去琶洲、珠江新城、越秀等地都能控制在40分鐘以內。

項目周邊教育資源已經較為完善，南面的新塘小學已經官宣引入華陽教育集團，項目北面1公里左右的教育地塊，也有望引入名校，擬建設1所30班初中。此外，周邊還有已開建的公辦12年制的清華附中灣區學校二期，預計2026年建成。

商業配套方面，下樓即享社區商業街區，1.5公里內有萬科廣場、廣百廣場、大悅匯等商場；更有科學城商園、奧體商園、東圃商園、天河城商園環繞周邊，暢享繁華。

項目也緊鄰廣州第一個海綿城市濕地公園——大觀濕地公園、火爐山森林公園、天河智慧農業公

園、舊羊山公園，鮮氧環繞，清新自然和咫尺繁華難得同享。

推售單位108平米起 南北通透

廣州城投·天禧目前在售單位面積108至138平米，為精裝三房至四房，採用南北通透設計，配備華為智能系統，打造高標準、高品質的空間，不負第三科技中軸之上標桿項目的定位。

其中，108平米三房兩房戶型，靈動性強，客廳闊達5.6米。如果家庭人口多，客廳旁的空間可以隔開作為第四房。主人套房面積23平米，比同面積段的戶型空間感更強，雙面窗台增加空間利用率，一面窗台可做衣櫃、梳妝檯，一面用於採光，保證了通透感。138平米四房兩廳戶型，為雙套房設計，在天河區新盤中少見，適合多代同堂家庭，居住互不打擾。整個戶型空間感充裕，南北雙露台，南向採光面闊度達14.5米，主人套房面積28平米，舒適度拉滿。

天河區三盤位置



大公報製圖



▲廣州城投·天禧108平米三房兩廳戶型圖。



廣州城投·天禧

地址	廣州天河區智慧城華觀路與大觀中路交界處
發展商	廣州城慧投資
佔地面積	5.6萬平米
建築面積	27.9萬平米
單位量	1148伙
熱門戶型	108平米：三房兩廳 110平米：三房兩廳 138平米：四房兩廳
每平米均價	4.1萬至4.7萬元人民幣



▲能建·天河麓譽府由14幢住宅組成。

▶能建·天河麓譽府主推全南向瞰山戶型。



天河麓譽府共14幢 供應1346伙

大型住宅 位於廣州天河區廣汕二路的能建·天河麓譽府，共14幢住宅，包括10幢高層及4幢多層，共1346伙。項目距離地鐵6號線高塘石站約900米，1公里內有8個公交站，對外交通便捷。自駕方面，項目北邊是快速路廣汕二路，500米處是廣連高速，可接駁廣佛肇高速和廣州環城高速。

教育方面，項目直線3公里範圍內有40所幼兒園，附近有9班幼兒園，將由廣州市幼兒師範學校附屬幼兒園負責開辦新園區，且是省一級配置。社區斜對面是高塘石小學，將在3年內擴建到24個班。初中方面，2024年華陽高塘石小學對口直升的是省一級中學廣州市第八十九中學，也可參加天河四大名校的搖號。

生活配套方面，項目3公里內有4所一級及以上醫院，為醫療需求提供保障。3公里內有4個商場，包括智慧城廣百廣場等購物中心，商業配套

成熟，滿足日常購物需求。此外，周邊生態環境優越，3公里內有32個公園。社區還規劃有1200平米商業街，並自帶藝術會所，包含兒童樂園、靜謐書吧、健身空間、無邊際泳池等設施。

戶型向南 主人房享270度景觀

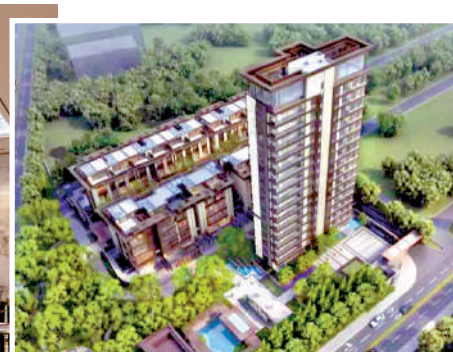
能建·天河麓譽府採用Y形中庭中軸設計，居住密度舒適，採光通風的條件更佳，也能極大避免彼此視野的遮擋。

在戶型方面，項目主推面積80至125平米全南向瞰山戶型，全為四開間朝南，而且主人套房全部實現270度弧形環幕景觀。其中，80平米三房戶型，客廳和睡房全南向。96平米四房戶型，在80平米戶型的基礎上新增一個多功能房。125平米五房戶型，南向採光面達15.5米，陽光攬入室內，客廳和南向睡房直望山景的同時，北向的睡房也帶有轉角窗台，視野同樣開闊。



▼能建·天河麓譽府96平米四房兩廳戶型圖。

能建·天河麓譽府	
地址	廣州天河區廣汕二路高塘石地鐵站往東約700米
發展商	廣州蘭園房地產
佔地面積	5.8萬平米
建築面積	21.4萬平米
單位量	1346伙
熱門戶型	80平米：三房兩廳 96平米：四房兩廳 125平米：五房兩廳
每平米均價	4.6萬元人民幣



▲新城市領院由高層住宅和疊院組成。

◀新城市領院戶戶設雙露台，成為家中觀景、休閒的空間。

新城市領院綠化率70% 南望江景

舒適居庭 新城市領院位於黃埔大道北側，南向望江，和金融城東區直線距離約300米，全盤由一幢16樓高住宅和28幢疊院組成，僅提供68伙。項目距離地鐵5號線東圃站約800米，門口也有公交站，往東10公里是珠江新城。自駕從桃園西路右轉就是黃埔大道，可以直接上環城高速，到廣州各區都比較方便。

目前該地段派位學區的學校幾乎是村小，對口的是前進村小學、廣州市第十八中學。小區沒有商業，日常所需可到蘭亭盛薈的基座商場和周邊的街舖，主要是依靠魚珠CBD的配套，圍繞着地鐵5號線三溪站，有山姆會員店、美林天地、宜家、居然之家等配套。

新城市領院綠化率高達70.45%，獨具匠心地將「雲山珠水」引入園林中。從步入屋苑大門開始，乘月歸家、肆水歸堂、碧影浮翠、山景會客廳、疊景水景牆，五大歸家禮序層次在眼前鋪

就。項目附近還有楊桃公園、天合公園等公園環抱，公園總體量約22萬平米，相當於超過30個足球場。

周邊醫療完善，旁邊的蘭亭盛薈三期有配建社區醫院，2公里範圍內有天河區人民醫院等公立醫院。

主人大戶型 雙露台設計

新城市領院目前主推面積130至224平米大戶型，三房至四房間隔，戶戶雙露台，進深最大2.4米，讓露台成為家中觀景、休閒的空間。其中，130平米三房兩廳連書房戶型，南北對流雙露台，通風採光優越，動靜分區明確，客飯廳、廚房、露台一體化設計，3.3米層高空間更寬闊。224平米四房兩廳戶型，擁雙套房，可容納三代同堂，客飯廳長8.3米，外連長11.3米觀景露台，另一露台與一間套房相連，進深2.4米，空間寬敞。

新城市領院	
地址	廣州天河區桃園西路95號
發展商	廣州新環房地產
佔地面積	1.3萬平米
建築面積	1.2萬平米
單位量	68伙
熱門戶型	130平米：三房兩廳連書房 224平米：四房兩廳
每平米均價	8萬元人民幣



▲新城市領院130平米三房兩廳連書房戶型圖。