

灣區置業

在多輪提振樓市政策的推動下，廣州各大發展商紛紛加快推盤步伐。黃埔區作為廣州的高新開發區，一直有較大的新盤推售潛力，今年10月以來，先後有中建·未來方洲、高新·仕林苑、廣開·雲翰等項目開盤，接下來，知城翰林湖畔、珠江村舊改項目等也排上日程，新盤市況熱鬧程度堪比「金九銀十」，可見政策效果持續發酵。

大公報記者 帥誠廣州報道

樓市政策發力 黃埔新盤加快推

廣開·雲翰提供1476伙 每平方米均價1.8萬

廣開·雲翰為黃埔區中新知識城首個享受到樓市政策紅利的新盤，於2023年10月由廣開控股財團以16.534億元（人民幣，下同）奪得地皮，每平方米樓面地價僅11239元，單位定價空間相當大。項目總建築面積23.1萬平方米，由13幢住宅組成，提供1476伙，單位全部向南，每平米均價1.7萬元（約1.82萬港元），是黃埔區少有的低密度、高品質學府樓盤，具備得天獨厚的自然資源和區位優勢。

中新知識城匯聚新興產業

中新知識城是粵港澳大灣區唯一的中國和新加坡國家級合作項目，地處粵港澳大灣區頂部，被稱為「灣頂明珠」。作為粵港澳大灣區國際科技創新中心重要引擎，致力打造具有全球影響力的國家知識中心，承擔了「知識創造新高地、國際人才自由港、灣區創新策源地、開放合作示範區」的國家使命。目前，中新知識城板塊已擴容至232平方公里，規劃人口100萬人，實有註冊經營主體超過2.45萬家，註冊資本近6248億元；該片區規劃打造「三集群兩高地」，籌建產業項目154個，匯聚了芯片、納米技術、知識產權、生物醫藥等新興產業，形成超強的集群效應，預計產值超5500億元。項目所在的知識城南，更有小鵬汽車、中國納米谷、奧飛文創中心、中新國際智慧產業園等重大項目進駐，也被稱之為「最值錢一公里」。

廣開·雲翰位於知識城起步區，最近的地鐵站為14號線湯村站，距離約2公里，自駕則可走創新大道、永九快速（建設中）兩大城市快速路，快速接駁科學城及天河區，項目毗鄰花莞高速知識城出口、連通廣河高速、華南快速幹線、從埔高速（建設中），便捷暢行大灣區發展核心區。

道、永九快速（建設中）兩大城市快速路，快速接駁科學城及天河區，項目毗鄰花莞高速知識城出口、連通廣河高速、華南快速幹線、從埔高速（建設中），便捷暢行大灣區發展核心區。

教育配套方面，項目一路之隔是華附知識城校區，直線距離100米，該校為黃埔區目前投資規模最大、技術標準最高的學校，初中部採取自主招生+全區搖號，家門即享優質教育。周邊還有華附知識城小學、廣東外語外貿大學知識城實驗小學、鳳凰湖小學、廣州實驗中學和小學、新僑中學等。

配建生活館 主打書院文化

廣開·雲翰自帶全年齡段生活配套，擁有約5100平米商場空間，南面為規劃中的約5萬平米鄰里中心，社區內配建有雲翰人文生活館，主打書院文化風格，提供優雅聚會空間；三大主題架空層則可滿足不同年齡段住戶的社交場景；社區內還建有下沉式泳池庭院，主打自然山水主題泳池。此外，周邊有綠地繽紛城、合景悠方、第二鄰里中心、納米谷商場等商業中心。

醫療配套方面，項目周邊有中山六院知識城院區（在建）、中山大學腫瘤醫院知識城院區、皇家麗腫瘤醫院、泰和腫瘤醫院等成熟醫療設施。項目還毗鄰帽峰山和龍翔湖，龍翔湖後將打造為集休閒娛樂、運動健身為一體的湖邊公園，未來片區還將規劃約13萬平米納米公園和約2萬平米健康公園。

廣開·雲翰推售單位面積76至142平米，間隔由

三房至五房，戶戶向南，採光充足，靈活性高。其中，76平米三房兩廳戶型，四開間朝南，客廳、飯廳、廚房一體化設計，外連闊3.7米觀景露台，足以滿足派對、會客等社交需求；主人套房帶L形轉角窗台，延伸生活更多可能。108平米為三房+一房兩廳戶型，四開間朝南，南北對流，享受闊6.1米觀景露台；一房為多功能靈動空間，可改作書房、工作間或睡房用途；主人套房享270度轉角窗台，享受陽光美景。142平米為四房+一房兩廳戶型，南北雙觀景露台，方形客廳連廚房設計，多功能區百變空間，營造無界交流氛圍；雙套房格局，設獨立浴室和衣帽間，三代同堂互不打擾。

黃埔區三盤位置



大公報製圖

廣開·雲翰	
地址	廣州黃埔區創新大道以東、信息四路以北
發展商	廣州辰龍置業
佔地面積	6.5萬平米
建築面積	23.1萬平米
單位量	1476伙
熱門戶型	76平米：三房兩廳
	108平米：三房+一房兩廳
	142平米：四房+一房兩廳
每平米均價	1.7萬元人民幣



▲廣開·雲翰108平米三房+一房兩廳戶型圖。

▲廣開·雲翰單位戶戶向南，採光充足，靈活性高。



▲廣開·雲翰由13幢住宅組成，是黃埔區少有的低密度住宅。

高新·仕林苑	
地址	廣州黃埔區科學城北師大實驗學校旁
發展商	廣州廣慶仕
佔地面積	10萬平米
建築面積	32.2萬平米
單位量	1395伙
熱門戶型	99平米：三房兩廳
	125平米：四房兩廳
	143平米：五房兩廳
每平米均價	2.98萬元人民幣



▲高新·仕林苑143平米五房兩廳戶型圖。



▲中建·未來方洲142平米四房兩廳戶型圖。

中建·未來方洲	
地址	廣州黃埔區地鐵5號線文沖站旁
發展商	黃埔文沖東片投資
佔地面積	74萬平米
建築面積	220萬平米
單位量	5937伙
熱門戶型	79平米：三房兩廳
	95平米：三房兩廳
	142平米：四房兩廳
每平米均價	4.3萬元人民幣

仕林苑交通便利 主推大戶型

住宅大城 位於黃埔區長嶺居板塊科學城北師大實驗學校旁的高新·仕林苑，鄰近黃埔有軌電車1號線美洞站或北師大實驗學校站，以及地鐵21號線長平站，由長平站出發，一站到黃埔區府（水西站）、兩站到萬達廣場（蘇元站）、五站到天河（天河智慧城站）。

教育方面，項目自建12班幼兒園，一路之隔有72班中小學（建設中），直線距離約3公里內近攬北京師範大學廣州實驗學校、廣鐵一中鐵英中小學、頤境實驗學校（建設中）、長嶺居小學、南方中英文學校，學習氛圍濃厚。

商業配套方面，小區自成一城，包括約1萬平米婦女兒童活動中心，約5650平米社區商業，下樓盡享繁華。附近則有蘿崗萬達廣場、至泰廣場、蘿崗敏捷廣場等。

樓底3.3米高 實用率95%

項目周邊生態環境優美，東南向元貝中央生態公園；北靠水牛山、帽峰山；南望蘿峰山，森林覆蓋率超60%。屋苑自身還打造共計約9萬平米中央園林，藏納兩座自然山嶺，化為約2.1萬平米山體花園。社區內有800平米的多功能會所，設有

共享書吧、棋牌室、健身房等主題空間，滿足全齡業主休閒所需。

高新·仕林苑提供1395伙，主推99至143平米單位，間隔由三房至五房。其中，99平米三房兩廳戶型，樓底高3.15米，入戶花園可改造成玄關或家政間，客廳、飯廳、廚房一體化設計，外連闊5.3米觀景露台，山色園景盡收眼底；主人套房南北通透，整體實用率高達95%。143平米五房兩廳戶型，樓底達別墅級的3.3米高，可裝配中央空調；五開間朝南，U形廚房設計，搭配通透直廳，外連6米闊觀景露台，最大淨深2.2米；雙套房配置，主人套房直角窗台，盡收美景。



▲高新·仕林苑周邊生態環境優美，景色怡人。
▲高新·仕林苑間隔由三房至五房，睡房配置窗台，光線充足。

未來方洲規模巨 上車換樓皆宜

舊改項目 中建·未來方洲位於老黃埔板塊，屬於文沖東的舊改項目，佔地約74萬平米，建築面積約220萬平米，涵蓋住宅、商業、公寓、辦公、酒店、公園等多種業態。整個舊改分三個組團，首推的融資區就在黃埔東路邊上。

項目坐擁雙地鐵優勢，鄰近5號線文沖站和13號線雙崗站，首開組團距離雙崗站約500米，步行約7分鐘；距離文沖站約900多米，步行需時14分鐘。13號線目前只開通了到魚珠站的線路，二期可延伸至天河北、珠江新城、越秀、荔灣、白雲等地，屆時全線開通將非常方便；至於5號線可直達金融城、珠江新城等地。自駕出門就是黃埔東路，周邊還有中山大道、廣深沿江高速、臨近大道等幹線。

教育方面，項目引入老黃埔首個9年制華師附中，其他中小學和幼兒園還有7所。項目周邊雖然暫時還沒有大型商場，但自置配建商場，7公里左右有美林、山姆和保利魚珠時光等大型商圍。

醫療配套方面，周邊2公里有多所三甲醫院，包括中大附屬第一醫院、廣醫大附屬第五醫院等，確保業主享有優質的醫療服務。另外，周邊

公園眾多，如文園山公園、黃埔兒童公園等，提供豐富的休閒空間。

面積79平米起 戶型共五款

項目主推單位面積79至142平米共五個面積段，間隔由三房至四房，涵蓋剛需到改善戶型。其中，79平米三房兩廳戶型，四開間朝南，客廳、飯廳一體的橫廳設計，主人套房可以做到獨立衣帽間。95平米三房兩廳戶型，採用大橫廳設計，同樣採用客廳一體化設計，南北通透。142平米四房兩廳戶型，雙套房設計，主人套房配建獨立衣帽間，使用面積完全不輸160平米以上的戶型。



▲中建·未來方洲涵蓋住宅、商業、公寓、辦公、酒店、公園等多種業態。
▲中建·未來方洲共有五個面積段戶型，適合上車或換樓客。

