

廣州黃埔打造高科技產業 樓市受惠

珠江春位處核心區 大型舊改享江景

灣區置業

廣州黃埔區定位打造科學城和知識城的高科技產業群，在政策利好加持下，去年下半年陸續有優質新盤上市，其中以老黃埔板塊和科學城板塊樓盤最受買家注視，前者具有高保

值率優勢，後者則產業配套完善。專家分析認為，在黃埔區置業，資金可觀的前提下可優先選擇老黃埔板塊，其次是產業、配套相對完善的科學城板塊；知識城板塊雖然距離市中心較遠，卻樓價較低具吸引力。

大公報記者 帥誠廣州報道



記者梳理黃埔區去年9月以來登場的新盤，其中位於老黃埔核心區域的中交四航·珠江春最受青睞，項目周邊是廣州國際智谷總部中心、粵開資管大廈、魚珠物流基地改造、廣州國際港航中心三期等重點項目，是老黃埔的門面。廣州珠景房地產銷售經理吳丹妮介紹，中交四航·珠江春所在的珠江村，於2023年8月由中交四航局接手，並於去年11月啟動舊改工程，成為老黃埔板塊最靠近天河區的舊改項目，也是廣州第二CBD最先成熟的節點，且是老黃埔最近江的江景盤。

規模90萬平方米 功能多樣

作為最近金融城的區域，珠江村也是廣州東進最先成熟的區域。該舊改項目總建築面積約90萬平方米，匯聚購物中心、總部辦公、高端住宅、配建學校、幼兒園、康養中心、生態公園等多種功能。目前片區匯聚廣州國際港航中心、廣匯雲報、保利魚珠港等經濟總部。項

目在魚珠總部經濟區內，與廣州金融城一同構成「珠金琶」（珠江新城、金融城、琶洲）當中的重要一極。吳丹妮透露，中交四航·珠江春周邊配套非常豐富。交通方面，項目靠近地鐵5號線魚珠站，一站可達天河區，直接換乘到珠江新城，而連接珠江新城和主城區的地鐵13號線二期、直通珠城和金融城的臨江大道東延段可能在2025年開通；連接琶洲、金融城的魚珠隧道也將在2025年下半年完工，屆時經琶洲大橋、東圃特大桥、車陂南隧道和魚珠隧道，輕鬆到達琶洲。這意味着最快在今年內，魚珠片區通達度會上升一個台階，和「珠金琶」一體化的區位優勢進一步凸顯。

教育方面，珠江村舊改自帶18班幼兒園和49班九年制中小學，1公里範圍內有廣州石化小學、港灣小學、怡園小學、荔園小學4所省一級學校，以及廣州市第86中學、廣州市第123中學兩所初高中。生活配套同樣便利，3公里範圍

內有宜家家居、山姆會員店、美林M·LIVE天地購物中心、居然之家、盒馬鮮生等，娛樂住宿消費應有盡有。30分鐘即享珠江新城商圈，天河城—太古匯商圈世界級商圍奢華配套。醫療配套則有緊鄰的中山一院東院、廣州醫科大學附屬第五醫院、廣州市黃埔區中醫院等多家優質大型三甲醫院。

此外，中交四航·珠江春將把周邊的河涌填平淨化，重新引水打造河岸公園，並借助休閒步道和立體連廊等，把獅山公園、蟹山公園、瓦崗崗公園串聯，形成「三山一水」的自然景觀，相當於做到內有河涌濱水園林，外有公園、山景與江景的立體生態。

180平米大平層一梯一戶

中交四航·珠江春主推全南向130至180平米四房兩廳戶型，作為新一代的產品，戶型設計超越傳統的空間感和尺度感。其中，130平米戶型擁有6.9米長觀景露台，36平米LDKB（客廳、飯



中交四航·珠江春為大型舊改項目，面向江景。

中交四航·珠江春戶型設計現代化，充滿空間感。

黃埔區三盤位置



大公報製圖

中交四航·珠江春

地址	廣州黃埔區獅山路獅山公園東北側
發展商	廣州珠景房地產
佔地面積	14萬平方米
建築面積	90萬平方米
綠化率	35%
單位量	1490伙
熱門戶型	130平米：四房兩廳 143平米：四房兩廳 180平米：四房兩廳
參考均價	5萬元人民幣/平米



中交四航·珠江春面積180平米四房兩廳戶型圖。

廳、廚房、露台)大廳，適合大部分社交生活場景，主人套房坐擁270度江景；143平米戶型擁57平米LDKB大廳，四開間朝南，15米長面江景觀；180平米大平層，享受一梯一戶配置，約17.8米南向幕牆，超寬江景視野，雙南向套房設計，在睡房也能觀賞江景。

盛世禧悅共逾千伙 享優質教育資源



星河·盛世禧悅目前主推三房至四房戶型，南北通透。

位於黃埔區雲埔街道的星河·盛世禧悅，是星河地產在黃埔區開發的首個舊改項目，提供1016伙。星河地產旗下廣州星合房地產銷售專員陳嘉介紹，項目所在雲埔板塊僅用廣州0.6%的土地，產出廣州近10%的工業增加值。2023年，雲埔街道421家年營收2000萬元(人民幣，下同)以上工業企業實現總產值1976億元，佔廣州市GDP總值近10%，每平米的產值是廣州平均的10倍。目前周邊已聚集34家國家級專精特新「小巨人」企業、311家省級專精特新企業、528家高新技術企業及16家研究院。

「星河·盛世禧悅自帶兩所幼兒園之外，社區還將打造一所54班公立九年一貫制學校，現在已經確定引入廣州市玉岩學校，在社區就能完成12年優質教育，家長也能更省心。」陳嘉表示，作為片區唯一的九年一貫制學校，直升玉岩中學也是星河·盛世禧悅獨特的優勢。

需要指出的是，目前整個雲埔板塊都沒有地鐵，出行靠自駕，項目緊挨科學城黃金動脈開創大道，北行5公里直達科學城香雪地鐵站，南走接駁廣源快速路，可達金融城、珠江新城，三橫四縱十公立交體式交通

主推單位88平米起

目前，項目主推88至108平米單位，其中88平米三房兩廳戶型，南北通透，雙面採光，格局明亮，觀景露台長5.4米，主人套房設獨立浴間，奢享私密生活；98平米四房兩廳戶型，主人套房擁270度環幕窗台，全屋南向採光面長12.1米，光照充足；108平米四房兩廳戶型，五開間朝南，南向採光面長達15米，露台與客廳連通，使用場景更多樣，主人套房設270度環幕窗台。



▲星河·盛世禧悅是大型住宅，共1016伙。

星河·盛世禧悅	
地址	廣州黃埔區雲埔街道荷村路
發展商	廣州星合房地產
佔地面積	12萬平方米
建築面積	58萬平方米
綠化率	35%
單位量	1016伙
熱門戶型	88平米：三房兩廳 98平米：四房兩廳 108平米：四房兩廳
參考均價	2.5萬元人民幣/平米

▲星河·盛世禧悅面積88平米三房兩廳戶型圖。

鼎峰江畔由港企開發 社區配套完善



新福港鼎峰江畔長形大廳設計，連接露台，光照充足。

位於黃埔區創業路39號的新福港鼎峰江畔，由香港著名樓宇建築及開發公司新福港集團開發，為其在大灣區內地城市的第三個「鼎峰」系產品。項目距離地鐵5號線始發站黃埔新港站約800米，可以一線直達珠江新城，日常通勤非常方便。

配套方面，新福港鼎峰江畔3樓和14樓為架空層，用來預留作社區配套，比如棋牌室、親子活動空間、瑜伽室、泳池，還有藝術繪畫區、少年籃球區、乒乓球區、帶氧健身區等項目都已經基本規劃完成。教育方面，項目旁有近30年辦學經驗的省一級小學廣州開發區二小，出家門即入校門，目送式教育。

樓高41層 設四款戶型

項目周邊的黃埔客運站場綜合體地皮，為大型地鐵上蓋商業綜合體，商業將規劃為開放式、低密度街區購物中心，補充該板塊的多元化消費需求，同時開放模式提供更多戶外休閒場所，讓居民在購物之餘，還能與三五知己娛樂。另外，周邊3公里內有兩家醫院，包括中山大學附屬第三醫院嶺南醫院等，為居民的健康提供了有力保障。

戶型方面，新福港鼎峰江畔樓高41層，三梯六戶設計，共216伙，主推88平米三房、108至118平米小四房及129平米橫廳大四房共4個面積段產品。

其中，88平米戶型貨量最多，有入戶玄關，可兼顧儲物收納，超闊露台連通客廳，南北對流，光照充足；108平米戶型廚房擁有島台設計，增加互動性，客飯廳一體化連通大露台，採光優越，豪華主人房帶獨立浴室，闊景大窗台；129平米大戶型，方正大廳設計，連通南向露台，超闊露台與主人套房相連，拓展專屬空間。



▲新福港鼎峰江畔樓高41層，三梯六戶設計，共216伙。

新福港鼎峰江畔	
地址	廣州黃埔區創業路39號
發展商	廣東華順達貿易發展
佔地面積	5000平方米
建築面積	3.8萬平方米
綠化率	28%
單位量	216伙
熱門戶型	88平米：三房兩廳 108平米：四房兩廳 129平米：四房兩廳
周邊均價	2.8萬元人民幣/平米

▲新福港鼎峰江畔面積108平米四房兩廳戶型圖。

