

黃埔科學城發展快 港人置業熱點

四季山水毗鄰地鐵站 半小時到廣州市中心



▲新世界·四季山水主力戶型面積92至141平方米，間隔三房起。

灣區置業

廣州黃埔區科學城近年發展迅速，成為不少港人北上置業關注的板塊。新世界·四季山水前身是黃埔黃陂華僑村舊區改造項目，規模不大，僅提供673個住宅單位，但勝在地段與規劃兼備。

樓盤最大賣點是交通便利，黃陂地鐵站出口即達，3站可轉乘21號線，12站直抵珠江新城，半小時暢達天河、金融城與琶洲核心區。對經常穿梭穗兩地的買家而言，出行效率極具吸引力。除了交通優勢，屋苑周邊環境亦非常加分，緊鄰黃陂濕地園、火爐山與烏石山，生態資源豐富，對於喜歡親近大自然的大家庭尤其適合。



▲新世界·四季山水戶型空間靈活，面積寬敞舒適。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

黃埔區三盤位置



大公報製圖



▲新世界·四季山水面積116平方米三房兩廳戶型圖。

新世界·四季山水最大賣點之一是交通優勢。銷售李先生告訴記者：「走出地鐵黃陂站C出口，抬頭就是屋苑大門，3站到蘇元站，12站直達珠江新城，基本半小時內可以去到廣州市中心。」李先生指着沙盤表示，樓盤附近還有廣汕公路、廣園快速等高速路網，往返中心城區與周邊城市亦十分便捷。

該項目的沙盤上，在樓盤建築旁有一大片自然景觀模型。事實上，新世界·四季山水緊鄰黃陂濕地公園，住戶可周末隨時親近大自然。李先生介紹，不少業主看重的正是這種「推門即見自然」的生活感受。「濕地公園夏天適合帶小朋友去溯溪，冬天可以去摘草莓。往北還有火爐山、烏石山，周末休閒活動很方便。」

記者了解到，該盤規模雖不大，由5幢住宅樓及1幢公寓組成，但規劃完善，內部設有中心泳池、兒童樂園、圖書閱覽室、室外健身區等，全齡配套俱全；另配建約9600平方米的社區商業，未來日常購物、餐飲可滿足基本需求。步行約600米可到東方匯廣場，另有20萬平方米的翔龍綜合體正在建設中。

面積92平米起 全部向南

與一般舊區改造的超高層項目不同，該項目樓高29至32層，居住密度較低。項

目住宅單位共673伙，主力戶型面積92至141平方米，間隔由三房至五房，全部為南向設計。

本次首推的92至116平方米三房戶，均為南向設計。記者在92平米的示範單位看到，客廳與睡房均帶大窗，通風與採光理想。李先生介紹：「這個戶型四開間朝南，在黃陂同面積段裏算是『好打得』。」另一款116平方米戶型則主打靈活空間，玄關露台可改成小書房，空間靈活。而141平方米的大戶型則做到五房雙套間隔，南北雙露台，滿足三代同堂需求。

教育方面，1公里範圍內有科學城小學、黃埔軍校小學、117中學等，另規劃幼兒園及託兒所，學位資源豐富。醫療方面，15分鐘車程可達中山三院嶺南醫院、廣州醫科大學附屬婦兒醫院等三甲醫院，保障業主的就診需求。

項目已封頂 後年交樓

目前項目已基本封頂，預計2027年交付。對於該樓盤定價，李先生表示，可以參考隔壁保利翔龍天匯，該盤每平米約3.3萬至4.4萬元人民幣，新世界·四季山水定價不會相差太遠，「對比天河區同類樓盤，這裏門檻還是低不少。」不過，該盤社區體量較小、商業氛圍尚未成型，也是潛在買家需要權衡的現實因素。



▲新世界·四季山水由5幢住宅及1幢公寓樓組成，預計2027年交付。

新世界·四季山水

地址	廣州黃埔區天鹿南路194號
發展商	廣州新僑房地產
佔地面積	2.89萬平方米
建築面積	3.39萬平方米
幢數	5幢住宅、1幢公寓
總戶數	住宅673伙、公寓168伙
熱門戶型	92平米：三房兩廳 116平米：三房兩廳 141平米：五房兩廳



▲中交科城·黃埔未來城採用南低北高的排布方式，確保每一幢樓均有良好採光。

▲中交科城·黃埔未來城面積125平方米四房兩廳戶型圖。



▲星河臻華府面積125平方米四房兩廳戶型圖。

▶星河臻華府為廣州科學城香雪片區全新大盤。



黃埔未來城加推150伙 全數四房戶

位於廣州老黃埔板塊核心的中交科城·黃埔未來城，是該區近年體量最大的全新住宅盤，整個項目總規劃約200萬平方米，定位為產城融合的生活大城。相比以舊區改造為主的同類項目，黃埔未來城通過招拍掛出讓，沒有回遷房和小戶型，整體社區氛圍更為純粹。該盤本月新推出第2座和5座，共約150伙。在樓市傳統淡季，該樓盤依舊選擇加推新戶型補貨，可見其受歡迎程度。

項目最高不超過32樓，板樓比例高達75%。在以高樓林立的老黃埔板塊，這類低密度大盤顯得尤為稀缺。產品設計方面，此次加推的125、130及169平米共三款戶型，全為四房，均為三面單邊格局，採光和通風條件優越。主人套房配有

270度窗台，大平層客廳開間達到5.4米，空間尺度寬敞。睡房開間超過2.9米，進深超過3米，功能性和舒適度兼顧。

露台可作戶外餐飲空間

項目一大特色是空中院子設計。南向露台面積約34至48平方米，可布置成休閒庭院、兒童活動區或戶外餐飲空間。部分130平米戶型享有48平米的空中庭院，而169平米大平層則配備約11.8米寬的南向三開間跑道式露台，與客飯廳和睡房連通，空間延展性極強。

中交科城·黃埔未來城整體規劃同樣強調居住舒適度，採用圍合式點陣布局，南低北高的排布方式，確保每一幢樓均有良好的採光與視野。

星河臻華府共2800伙 雙山環繞

廣州樓市向東擴展，黃埔區科學城已成為產業與人居的雙重核心。位於科學城香雪片區的星河臻華府，正是區域內的全新大盤。項目佔地15萬平方米，總建築面積達66萬平方米，規劃2800個單位，定位純粹住宅社區，輔以基座商場，兼顧居住舒適度與生活便利性。

自置3.3萬平米商業中心

雖然星河臻華府目前位置不靠近地鐵，距離香雪地鐵站約2公里，日常需依靠公交接駁，但未來地鐵6號線東延段口就在家門附近，一旦通車，交通便利度將顯著提升，自駕方面則可快速接駁京港澳高速及廣園快速，半小時直達天河。

項目周邊生活配套完善，3.3萬平米大型商業中心與約3000平米商業街已在規劃中，周邊亦可依託蘿崗萬達、奧園廣場等商圈，滿足多元消費需求。

文化娛樂方面，黃埔圖書館、科技館、寶能演藝中心均在不遠處。環境方面，項目東邊是3000畝自然山林，西靠1350畝創新公園，雙山環繞，不僅視野開闊，空氣質量亦比較好。

戶型上，星河臻華府主推單位面積85至125平方米，間隔由三房兩廳至四房兩廳，全數朝南，實用率高。其中，85平米三房戶型做到三開間朝南，空間通透；95、105與125平米戶型，則通過270度窗台、寬景露台與靈動空間設計，提升居住舒適度。



▲中交科城·黃埔未來城加推三款戶型，全為四房。

中交科城·黃埔未來城

地址	廣州市黃埔區南崗街道後山路25號
發展商	廣州中宜埔峻房地產
佔地面積	3.39萬平方米
建築面積	15.7萬平方米
總幢數	12座
單位量	638伙
熱門戶型	125平米：四房兩廳 130平米：四房兩廳 169平米：四房兩廳

星河臻華府

地址	廣州黃埔區雲埔街道華甫村、荷村
發展商	廣州中宜埔峻房地產
佔地面積	15萬平方米
建築面積	66萬平方米
總幢數	不詳
單位量	2800伙
熱門戶型	85平米：三房兩廳 105平米：四房兩廳 125平米：四房兩廳



▲星河臻華府睡房外望開揚江景。