

# 廣州樓市小陽春 新盤成交增2.4倍

## 星河灣半山賣現樓 高位降價近半吸客



▲星河灣半山主生態居住環境，毗鄰香雪公園，三面環山，採光充足。

### 灣區置業

進入3月後，廣州樓市逐步擺脫淡靜，新盤與二手市場成交同步回升，「小陽春」行情初現。多項數據顯示，市場交投氣氛明顯轉旺，剛性需求與改善型買家加快入市，帶動成交量顯著增長。據陽光家緣數據，3月廣州一手住宅網簽錄得7059伙，較2月的2068伙大增2.4倍。

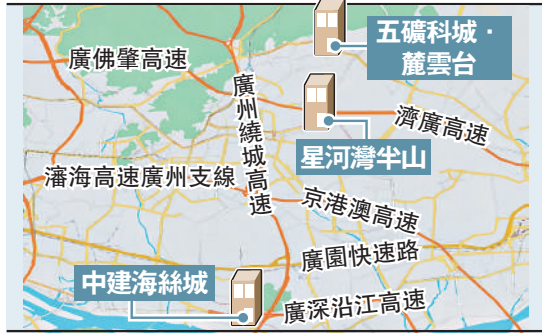
這輪樓市回暖中，最為搶眼的要數位於黃埔區科學城板塊的星河灣半山，項目近期主動下調售價至每平米2.15萬元（人民幣，下同），較高位幾近「腰斬」，從豪宅變成「性價比之王」，成為銷售熱門。



▲星河灣半山以現樓發售，設有中式園林，戶戶享有綠化觀景視野。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

### 黃埔區三盤位置



大公報製圖

### 星河灣半山

地址	廣州黃埔區科學城香雪板塊
發展商	星河灣集團
佔地面積	79萬平米（首期4.9萬平米）
建築面積	236萬平米（首期30.7萬平）
綠化率	35%
單位量	1167伙（首期）
熱門戶型	130平米：三房兩廳 147平米：三房兩廳 238平米：五房三廳
折後每平米均價	2.15萬元人民幣

星河灣半山位於黃埔區科學城板塊。作為廣深科技創新走廊的重要節點，科學城近年聚焦人工智能、生物醫藥及高端製造等新興產業，持續吸引高學歷及高收入人才流入。相關數據顯示，區內居住人口中，約七成為產業導入帶來的新增人才，為區域樓市提供穩定購買力。

從項目自身條件來看，星河灣半山主生態居住環境。項目毗鄰80萬平米香雪公園，三面環山，與公園僅一街之隔，每逢冬季「蘿崗香雪」，可以看到大片梅花盛開，有種世外桃源的即視感。屋苑內部以中式園林設計為主，樓距近百米，保證了戶戶採光與觀景視野。

### 主打大單位 面向換樓家庭

星河灣半山多分期發展，首期提供1167伙，以大面積改善型戶型為主，主推面積130至147平米三房，以及238至265平米五房單位，層高介乎3.2至3.5米。值得注意的是，產品線由130平米直接躍升至238平米以上，中間缺乏過渡面積段，定位主要面向換樓家庭為核心客群。

星河灣半山130、147平米兩個三房戶型，採用雙露台、大窗台、全南向等大平層的優點，採光面充足，舒適度高。面積238平米五房戶採用客飯廳一體化設計，南北對流，空間尺度感充

足，適合多代同堂家庭。

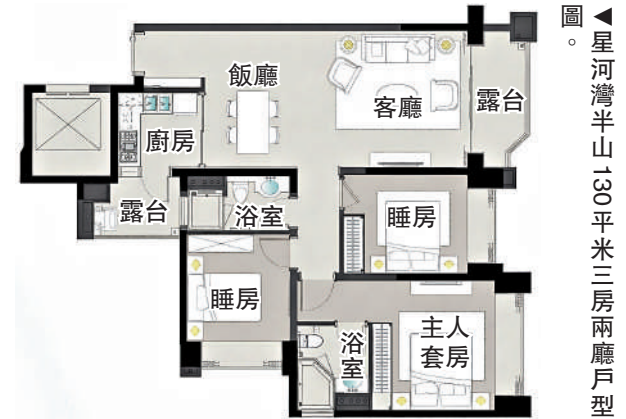
項目另一大賣點是現樓發售，買家「即買即住」，有效規避樓花交付風險。在當前市場環境下，「所見即所得」成為不少置業者的考量，相比圖紙銷售項目更具吸引力。

### 商業街區試運營 配套趨完善

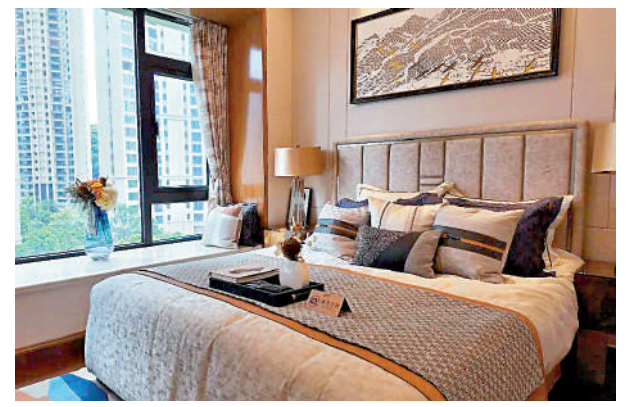
周邊配套設施方面，區域商業資源正陸續進駐。廣州東部首家山姆會員店已落定，星際雲匯、雲匯天地等商業體陸續開業。此外，項目自帶約2.1萬平米商業配套「喜街」，並已進入試運營階段，其中逾2000平米鮮生市場率先開門迎客，連鎖品牌麥當勞亦已簽約，預計今年5月開業，生活配套日趨完善。

不過，項目亦存在一定短板。首先是不近地鐵，距離最近的地鐵6號線香雪站直線距離約1.8公里，步行需時20至25分鐘。雖然項目距離有軌電車2號線玉岩路約700米，但換乘便利性無法與純正的地鐵盤相比。對於依賴地鐵通勤的上班族來說，這是個不小的挑戰。

此外，星河灣半山雖然大降價，但仍以「豪宅」標準打造，管理費不算便宜，每月每平米為4.9元，遠高於周邊普通屋苑的2.5至3.5元水平。以130平米單位為例，每月管理費要637元。



▲星河灣半山130平方米三房兩廳戶型



▲星河灣半山主打大單位，面積寬敞。

## 中海海絲城背山望江 擁三軌交匯優勢



▲中海海絲城位於廣州臨港經濟區重要節點南向珠江，坐擁開揚景觀。

在廣州樓市回暖下，黃埔區舊改項目加速入市步伐。其中，雙沙村舊改項目總投資額約289.3億元人民幣，總建築面積約240萬平米，屬於典型「巨無霸」城市綜合體。整體規劃涵蓋28個復建地塊及14個融資地塊，覆蓋住宅、商業、辦公，並同步配建學校、公園及多項市政配套，體量與功能配置在廣州舊改項目中頗具代表性。

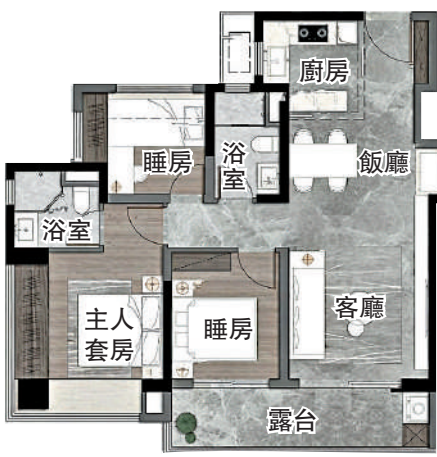
由央企打造的雙沙村舊改項目中海海絲城，憑藉超大體量、雙地鐵上蓋及稀缺山水資源，迅速成為市場焦點。項目位處海絲城

板塊，屬於臨港經濟區重要節點。首期開山組團距離地鐵5號線雙沙站約50米，距13號線雙崗站不足500米，疊加南海神廟站，形成三軌交匯格局。由此出發，2站可達魚珠CBD，5站至金融城，6站連接琶洲東區，10站直達珠江新城，基本串聯廣州核心商務區，對上班族具備吸引力。

優質景觀資源亦是項目一大賣點。中海海絲城背靠約5000畝龍頭山森林公園，南向可望珠江，形成「山—城—江」立體景觀格局。舊改項目內部規劃約22座公園，疊加片區「公園城市」定位，實現300米見綠、500米見園的生活半徑，約九成住宅面向公園或綠地，做到「推窗見綠、出門入園」。

### 首期開山共7幢 供應1306伙

產品設計方面，首期開山組團由7幢26至39層高住宅組成，提供1306伙，採用新穎戶型，實用率高。其中，78平米三房戶設入戶玄關，採用LDKB一體化布局，即客廳、飯廳、廚房及露台連通，提升利用率。88平米三房戶，三開間朝南，配合約6米寬露台，引入充足採光與觀景視野。107平米以上單位，打造「六空間」布局，其中一體化LDK公共空間成為家庭活動核心。



▲中海海絲城88平方米三房兩廳戶型圖。

### 中海海絲城

地址	廣州黃埔區紅山街雙沙村舊改
發展商	中建八局、知識城集團
佔地面積	21.49萬平米
建築面積	82.32萬平米
綠化率	35%
單位量	1306伙（首期）
熱門戶型	78平米：三房兩廳 88平米：三房兩廳 107平米：四房兩廳
參考每平米均價	3.4萬元人民幣



▲中海海絲城為大型舊改項目，首期開山組團由7幢住宅組成，提供1306個單位。

## 五礦科城·麓雲台提供783伙 戶型兩房起



▲五礦科城·麓雲台採用新規布局，戶型設計強調實用性。

在黃埔長嶺居板塊持續升溫的背景下，由中國五礦與科學城集團聯合打造的五礦科城·麓雲台，提供783伙，主打單位面積79至125平米，是區內少見由細戶型起步的新規項目，入場門檻相對較低，對首次置業或預算有限的換樓客而言，更易入手。

五礦科城·麓雲台最大賣點在於生態環境，背靠雞啼山，毗鄰白水湖，並臨近水聲涌碧道及廣東省首條國家級登山健身步道，周邊森林覆蓋率超過六成。整體居住氛圍強調「公園即生活場景」，從社區延伸至自然

山林，實現「出門即綠、推窗見景」的生活體驗，適合重視環境與生活質素的買家。

戶型設計方面，項目採用新規布局，強調實用性。其中，79平米兩房戶，三開間朝南，兩間睡房均設窗台，採光充足；93平米三房戶，在廚房加入吧枱設計，空間更見整潔；108平米四房戶，配備大面積客廳及長露台，日常起居空間更為開闊；至於125平米四房戶，主人套房設有步入式衣帽間，提升居住私密度與舒適度，定位明顯偏向改善型家庭。

配套方面，片區正逐步成形。現時科嶺商業已投入使用，可滿足基本生活所需；未來水西商業綜合體及其他商業項目落成後，區內消費配套將進一步完善。

### 鄰近電車站 可接駁地鐵

交通方面，五礦科城·麓雲台鄰近有軌電車站點，可接駁地鐵21號線前往天河；自駕則可經永順大道及廣汕公路往返科學城及市區，整體通達條件尚可，但對高度依賴地鐵的上班族而言，仍需要時間適應。

不過需留意，長嶺居整體發展仍在推進階段，部分區域仍有施工情況，短期內生活氛圍未算成熟；商業及人氣亦需時間累積。



▲五礦科城·麓雲台79平方米兩房兩廳戶型圖。



▲五礦科城·麓雲台位於黃埔區長嶺居板塊，周邊配套逐漸成熟。

### 五礦科城·麓雲台

地址	廣州黃埔區長嶺居街道斗崗西街
開發商	中國五礦、科學城集團
佔地面積	3.3萬平米
建築面積	13.3萬平米
綠化率	35%
單位量	783伙
熱門戶型	79平米：兩房兩廳 93平米：三房兩廳 108平米：四房兩廳
每平米均價	待定