

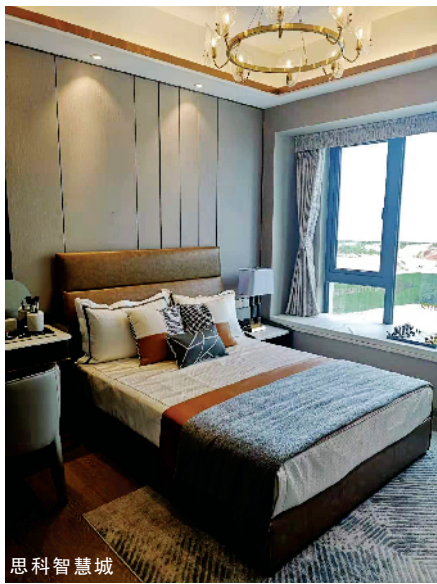
焦点板块

之 番禺:新货补给供货稳定

源源不断的人才输入及转化能力,让番禺既引来人,又留住人。番禺近年以广州大学城为“智核”,以地铁7号线、南大干线为纽带,着力打造万博CBD、广州国际创新城、番禺汽车城、广州南站CBD四个重大平台。

据克而瑞数据统计,上周(9月9日-9月15日)番禺区成为区域网签第二,仅次于增城,成交接近2万㎡,占比15.58%。根据克而瑞的监测,预计“金九银十”番禺货量过千套,预计有8个楼盘推出1123套新货。此外,合富研究院也预计在十一黄金周,番禺的亚运城、柏世湾、思科等预计有新货补给,给市场保温。

■新快报记者 何璐诗



思科智慧城



珠江铂世湾

板块部分项目

人才带旺居住需求

近年来,番禺产业、交通、基建等配套集中发力,无论是广州南站还是万博CBD、思科智慧城,还是广汽智联新能源产业园,未来随着商住环境的成熟,将会带动更多人口和产业的流入。

万博CBD区域形成了有别于其他商圈的一种全新商业生态链,融合了创新发展、文化娱乐、金融商业、购物消费、旅游文化、交通枢纽、居住休闲等,是广州天河CBD消费力的延伸和转移。

由思科智慧城两大世界500强企业思科公司和碧桂园携手打造的“科技小镇”——思科智慧城,则集“产、学、研、商、城”为一体,预计明年6月开园。

而广汽智联新能源产业园则正在建设,总体规划面积约7500亩,总投资超450亿,预计总产值超1700亿元。预计到2025年,产业园将吸引多家研发机构超2000名研发人员入驻,围绕“智能制造+创新研发+生态小镇”三大领域,打造成为世界智联新能源汽车的“硅谷”。

金九银十货量充足

番禺华南板块经过多年的发展,随着城市发展的扩张以及自身条件的提升,跃升为广州主城区的一部分,并成为广州新豪宅板块,如金地壹阅府、珠江铂世湾等住宅项目,洋房售价最低也要40000元/㎡起,星河湾半岛售价更是高达10万元/㎡。广州中原研究发展部认为,上半年番禺平均楼面价达23430元/㎡,意味着未来一手售价在4.5万元/㎡以上。随着广州碧桂园、广地花园等传统大盘“铁树开花”,加上亚运城、珠江铂世湾、思科智慧城·12光年等项目补货,预计番禺将在金九银十供货稳定。

珠江铂世湾

项目地址:广州番禺区万博江山帝景高尔夫东侧

主推户型:98-131㎡两房至四房
价格:均价40000元/㎡

位于万博CBD板块,紧邻地铁7号线员岗站,距离E出口约500米,未来可转乘18号线(正在建设中),4站即达珠江新城。项目是番禺板块少有的500亩江岸生态大城,隔江相望大学城,社区内达10万㎡自然山体绿林覆盖,并配有天然河涌景观带。一公里内拥有全龄段多所学府,包括华师附中番禺学校、华师附中番禺小学、番禺执信中小学、员岗剑父小学……社区内更将配置10班幼儿园、24班小学。项目离番禺万达广场等大型商业综合体约3公里,约500米即达三甲医院—省妇幼保健院。其中建筑面积约98㎡的三房户型,餐客厅相间,U形厨房,可放双门冰箱,设计实用,主卧套房设计让一家三口拥有自己的私密空间。

藏珑府

项目地址:广州番禺区大石镇礼村105国道

主推户型:90-140㎡三房至四房
价格:均价43000元/㎡

项目位于番禺区G105与南大路交汇处(长隆野生动物世界北门侧),背靠5A级森林公园以及5A级旅游度假区的休闲配套。项目总占地约87000方,由洋房、叠拼、商业综合体组合而成,采用广州少见的三级高台设计,更显身份尊贵及隐私。距离地铁3号线大石站约1.7公里。项目占地面积约8.7万㎡,由11栋洋房、30栋低密度洋房和商业综合体组成,且内部配套儿童乐园、露天游泳池、荧光跑道、公交车站及商业街等。在教育配套方面,项目内部将配建有9个班的幼儿园,此外周边还涵盖众多知名学校,包括市一级大石中心小学、省一级的大石中学和石北中学

等。板块内还有万达广场、海印又一城和山姆会员购物商场等综合广场。

思科智慧城 12 光年

项目地址:广州市番禺区思科智慧城(地铁4号线新造A1出口)

主推户型:125-195㎡四房
价格:41000-45000元/㎡

思科智慧城是由政府牵头,思科、碧桂园联手开发,项目位于广深港澳科技走廊,属于广州大学城板块。项目地块内有地铁4号线新造站,1站即可换乘地铁7号线,串联起整个番禺,可到达广州南站。同时,4站可达琶洲,与琶洲互联网产业园达成交流。5站可达庆盛站,可乘坐广深港高铁。整个项目占地5千亩,相当于半个珠江新城的体量,目前初步开发的是一期的A地块,整个一期占地面积2000亩地。目前开发的地块是整个项目最核心的位置,包括思科总部、整个智慧城的云脑、五星级酒店、长约一公里左右的城市绿廊、超五A甲级286米高度标志性建筑等。

品秀星瀚

项目地址:广州市番禺区陈头岗

主推户型:84-115㎡三房至四房

价格:待定

项目位于陈头岗车辆段上盖,由两大品牌国企越秀集团和广州地铁携手打造,占地约24万㎡,总建筑面积约88万㎡,共有21栋可售高层,分三期开发。目前距离2号线地铁会江站约1.8公里,是在建22号线地铁陈头岗站上盖项目。22号线陈头岗站预计2020年底通车,通车后一站抵达广州南站。社区内自建2所6班托儿所、一所24班幼儿园及一所45班九年一贯制中学,教育资源丰富;同时享有长隆飞鸟乐园、南站中轴商业广场、10万㎡世博汇商业配套及中山大学第二附属医院等生活配套资源。

凯德·山海连城

项目地址:广州市番禺区金山大道东龙丰路段

主推户型:280-347㎡别墅
价格:均价30000元/㎡

装修标准:毛坯

项目距离莲花站约1公里,拥有近1.5公里的黄金海岸线,社区园林环海岸线而建,与狮子洋的美景融为一体。项目由金山大道东连接新光快速、华南快速、南沙港快线等形成8大干线,可以通达广州主城区。周边还规划地铁17号线和8号线,佛莞城轨和穗莞深琶洲支线的交会站—莲花站,以及预计2021年投入使用的南大干线。项目占地面积约1000亩,以分期开发的模式。凯德·山海连城目前主推别墅产品,户型涵盖建面280-347㎡,毛坯均价约为30000元/㎡。项目预计2019年年底将推洋房产品,户型涵盖建面70-140㎡。项目内部将建设2所幼儿园、2所小学和1所中学,项目首期的幼儿园和小学已落成,预计2020年招生,为适龄儿童创造良好的教育环境。

珑翠

项目地址:广州市番禺区105国道和市广路交界处(松下万宝电熨斗公司对面)

主推户型:209-250㎡五房
价格:38000元/㎡起

项目是长隆旁改善型住房项目,位于105国道和市广路交界处,7号线钟村站旁,毗邻广州南站以及万博—汉溪—长隆商贸圈,坐落于广州长隆旅游景区的西南角。占地面积117418.8平米,建筑面积331713平方米,规划共19栋楼。目前在售三期建面209-250㎡五房两厅三卫户型,带装修售价38000-45000元/㎡,项目将推四期新品,户型涵盖建面120-160㎡。社区内部规划配套有幼儿园、游泳池、会所等。