

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m²，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、思科等项目预计有新货补给，给市场保温。

■新快报记者 何璐诗

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/m²起，星河湾半岛售价更是高达10万元/m²。广州中原研究发展部认为，上半年番禺平均楼面价达23430元/m²，意味着未来一手售价在4.5万元/m²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：98-131m²两房至四房

价格：均价40000元/m²

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m²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98m²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：90-140m²三房至四房

价格：均价43000元/m²

项目位于番禺区G105与南大路交会处(长隆野生动物世界北门侧)，背靠着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m²，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

板块部分项目

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：125-195m²四房

价格：41000-45000元/m²

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：84-115m²三房至四房

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m²，总建筑面积约88万m²，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m²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：280-347m²别墅

价格：均价30000元/m²

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280-347m²，毛坯均价约为30000元/m²。项目预计2019年年底将推洋房产品，户型涵盖建面70-140m²。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：209-250m²五房

价格：38000元/m²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平米，规划共19栋楼。目前在售三期建面209-250m²五房两厅三卫户型，带装修售价38000-45000元/m²，项目将推四期新品，户型涵盖建面120-160m²。社区内部规划配套有幼儿园、游泳池、会所等。