

焦点板块

之 增城:老盘积极加推

广州东进战略一路高歌猛进,近年来国内首个TOD、科教城、富士康小镇等渐渐成为增城标签。广州市城市规划勘测设计研究院总规划师黄慧明认为,增城正好处于广深科创走廊的广州起点,是广州“三城一区十三节点”布局重要地区,多个节点在增城的方案有多处布局。

随着广州地铁21号线(增城广场至员村段)已全线贯通进入试运行阶段,全线开通将越来越近,未来乘坐地铁最快39分钟就可以从增城到天河。据克而瑞数据统计,上周(9月9日-9月15日)从区域网签情况来看,增城成交量排在全市首位,增城区网签成交306套,成交面积3.02万m²。上周广州仅6盘入市,均位于东部增城区的老盘加推,金九银十期间,增城预计依然是货量比较充足的区域。

■新快报记者 何璐诗

轨道交通及产业布局令东部区位优势提升

虽然增城整体供货结构处于调整期,但增城朱村、黄埔知识城部分临近地铁的项目,借21号线即将贯通至天河的“东风”,仍吸引不少买家入手。来自广州中原研究发展部的数据显示,成交第一大区增城8月成交18.85万m²(1886宗),环比增加9%。

“增城作为广州东部交通枢纽备受重视,赣深客专的松山湖的专线会经过此处,还有广州铁路枢纽东北客车联络线、穗莞深城际轨道、13号线(已建)、21号线(在建),规划16号线、23号线、27号线和28号线,也在此设站。另外,广汕高铁、广河高铁两条接通之后,增城东部门户的区位优势大大提升。”广州市城市规划勘测设计研究院总规划师黄慧明认为,除了交通网路的发达,增城更引进一批重要的产业园区,并谋划国际会展中心建设,最后结合粤港澳大湾区布局,构建四类产业平台,未来会有更多人才留在增城。

增城商业相对欠缺考验房企造城能力

近年来,在增城置业的趋势越发明显,网易统计数据显示,2014年增城成交量占全市19.8%,到2018年这个数字提升至30.5%。不过,对于买家非常看重的生活配套仍在相继落地中。

广州市房协副会长、专家委副主任、深圳世联房地产顾问有限公司首席技术官黎振伟表示,“地铁、学校、商业,这三点是硬条件。相比商圈众多的天河,增城的第三产业比较欠缺,导致GDP区域排名不强。目前,增城需要的不是一个楼盘,而是一个配套完善的卫星城市。”广东中原地产项目部总经理黄韬则认为,增城有三大优势。一是不限购政策,二是1616平方公里的空间优势。三是价格优势。“还有在户型打造上,增城的项目70-80平方米都可以做到三房,这些也是优势。”



保利中海金地大国璟



科慧花园样板间

板块部分项目

敏捷绿湖首府

项目地址:广州增城挂绿新城石滩广场旁

主推户型:89m²三房

价格:16000-17000元/m²

项目毗邻增城新东站、新城大道二期,从敏捷绿湖首府出发到达21号线增城广场站(预计2019年年底前开通)约12公里,距离珠江新城约60公里。

目前项目加推建面89m²三房住宅单位,社区内配备大型商业街等商业配套,会所内设置了室内外泳池、健身房、瑜伽室等康体娱乐的设施,以及占地面积约1.8万平方米的全民运动公园。教育方面,附近有黄冈中学广州增城学校、石滩中学、荔城第一中学、石滩中心小学等。

时代天汇

项目地址:广州市增城区石滩镇石顺璐622号

主推户型:96-107m²三房

价格:待定

项目位于广州市增城区核心区挂绿新城区域,距离珠三角环线高速石滩出口约2公里。项目周边规划的沿珠三角环线高速,将形成大湾区第二科创走廊,挂绿新城将连通广州空港经济圈、中心知识城、科教城、东莞松山湖科技园、深圳大学城等创新平台,打造国际科技创新核心纽带地铁16号线,贯穿增城区地铁线,通车后将通达天河。

项目由8栋17-18层二梯四至五户的小高层洋房组成,户型均为全屋飘窗设计,拥有超大景观阳台和生活阳台,装修风格简洁大方。周边有黄冈中学(约3公里)、石滩中学等全龄教育环绕。项目距离大型综合商场较远,离增城万达广场约15公里,20分钟车程。

金地香山湖

项目地址:广州市增城区广园东中新出口新新大道北行

主推户型:100-140m²三至四房

价格:均价16000元/m²

装修标准:毛坯

作为金地布局广州的首个项目,这个占地4000亩的大城老盘,从2005年至今,A区的金地荔湖城,总户数3300户,早已收楼入住;B区金地公园上城也已于2015年年底交楼;C区则为目前在售的金地香山湖组团。位于东广州永和新新大道旁,位于永和镇北部,距离在建中的地铁线路21号线中新地铁站约8公里,15分钟车程。项目内部配套有楼巴接送服务,多个车次往返天河、开发区黄埔、科学城等地。生活配套较为成熟,除了有社区幼儿园、小学、商业街,还规划有社区托老所、星级酒店、运动山体公园等配套。广东外语外贸大学直接经营管理的广外附属中小学,华润万家等均有入驻。项目直线距离3-4公里有合景誉山国际等楼盘在售。

合生湖山国际

项目地址:广州市增城区新塘源章大道

主推户型:111-135m²三房

价格:约19000元/m²起

项目位于广州增城新塘陈家林生态板块的老盘,处于碧桂园凤凰城与翡翠绿洲两大盘之间。邻近广园快速、广深高速等2条交通动脉,离地铁13号线沙村站约3公里,并有多路公交接驳。距离珠江新城约35公里,自驾约45分钟车程。

项目总规划用地面积为44万m²,建筑面积177万m²,整个小区容积率2.5,绿化达56%,项目共分八期开发,总户数约有1万户。周边有新塘育才中学、新塘中学、凤凰城中英文小学、育才小学等教育资源。

科慧花园

项目地址:广州市增城区地铁21号线凤岗站C出口(富士康科技小镇北侧)

主推户型:90-116m²三房

价格:均价21000-23000元/m²

科慧花园选址于广州东科教城板块,是富士康、碧桂园与国企联合开发的产城融合项目。作为国家创新型特色小镇,拥有国家4大战略支持,是集产、学、研、商、居为一体的生活型小镇,涵盖人工智能、大数据、8K技术等七大核心产业,引进中国科学院院士、长江学者等人才。年底开通的地铁21号线就在家门口,预计今年年底,在富士康科技小镇,就可快速东联增城广场、西与镇龙相接。预计明年,则可通过地铁乘搭快线,3站抵达天河,并便捷前往萝岗万达、增城万达及新塘万达。换乘穗莞深城际交通,则可前往正在快速建设中的TOD国际新城——新塘站。建成后新塘到东莞只要10分钟左右,到深圳机场站仅需1小时。在商业上,小镇拥有约3万平方米商业配套,配建有约5000m²底商,4000m²shopping mall,约3000平方米医疗服务、4大主题全龄化配套以及过万方负一层地铁商圈。

保利中海金地大国璟

项目地址:广州市增城区增城大道

主推户型:72-124m²二至三房

价格:均价22000元/m²

项目分二期开发,位于广州增城中部,紧邻广汕公路,荔城与科教城交会中心处,距离地铁21号线钟岗站约1.8公里,距离增城广场4公里,距离珠江新城约65公里,通过增莞深高速(珠三角环线快速)、广河高速、济广高速,便捷通往市中心。占地面积约13.3万m²,规划有约5000m²商业街,以及打造全龄段运动公园:城市会客厅、泳池、篮球场、羽毛球场、萌宠乐园、2000m²的儿童主题活动乐园等。其中值得留意的是建面72m²户型,紧凑地打造出三房两厅一卫设计,其客厅开间约3.3米,卧室开间约2.9米,景观阳台有5米的阔度。如果是二胎家庭或者是三代同堂,可考虑建面96m²的四房户型,6米宽阳台,主卧更带有独立衣帽间设计。