

增城新盤成交旺

連續13年冠廣州

星圖TOD分八期開發

類型多樣上車換樓皆宜

灣區置業

廣州增城區新盤成交暢旺，由2012至2024年，連續13年穩居全市各區榜首，去年成交13498伙。今年6月，增城區以1209伙新盤成交位居第一。

增城區的新塘板塊因臨近廣州CBD所在的天河區，同時緊靠黃埔開發區，樓市熱度一直高企。從快速直通市區的廣園快速路，到建設中的地鐵13號線，再到逐漸完善的教育配套，新塘板塊價值不斷提升，剛需、豪宅、洋房、別墅等不同類型項目接連開建。大型住宅星圖TOD共分八期，提供7432個單位，包含普通住宅、複式、別墅等形態，適合上車以至換樓升級等各類型買家。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲星圖TOD單位客飯廳一體化設計，與露台相連，採光和視野佳。



▲星圖TOD為大型住宅項目，分八期發展，提供7432伙。

星圖TOD緊鄰廣州地鐵13號線官湖站，一站直達新塘站，地鐵13號線二期建成後毋須換乘直接串聯五大中心商務區（環市東、珠江新城、金融城、第二CBD魚珠港、新塘TOD）。此外，規劃中的地鐵23號線也將在此交匯，還有一條輕軌多維軌道（穗深城軌、廣汕高鐵等），未來交通將更加便捷。自駕則可接駁廣源快速、荔新大道、廣深大道等主幹道，締造廣州主城區一小時生活圈。

教育方面，項目設有兩所託兒所、兩所幼兒園，還配有廣州圖書館星圖分館；九年一貫制公立華南師範大學附屬學校就在家樓下，目前規劃63個班（小學42個班，初中21個班），滿足12年全齡段教育需求。此外，樓盤3公里範圍內有石下村墨石小學、久裕小學、新塘鎮塘美小學、新塘鎮瑤田小學、烏石小學等10所小學，以及廣州大學附屬中學、廣州市增城區官湖學校、新塘第二中學、大敦學校等8所中學。

**自置商業街 鄰近大型商圈**

星圖TOD附近的商場比較完善，自身規劃超過2.5萬平米的繽紛商業街，麥當勞、錢大媽、華潤萬家等知名商店已開業，可滿足業主日常需求。周邊還有200萬平米的新塘萬達、新塘凱達爾、永旺夢樂城等商圈，未來還將與新塘凱達爾、奧園城市天地、東進廣場、金鉑天地等商業綜合體共組新塘繁華生活圈。另外，新塘廣州圖書館直屬分館——星圖分館就在樓下，館藏圖書約3萬冊，目前已開放運

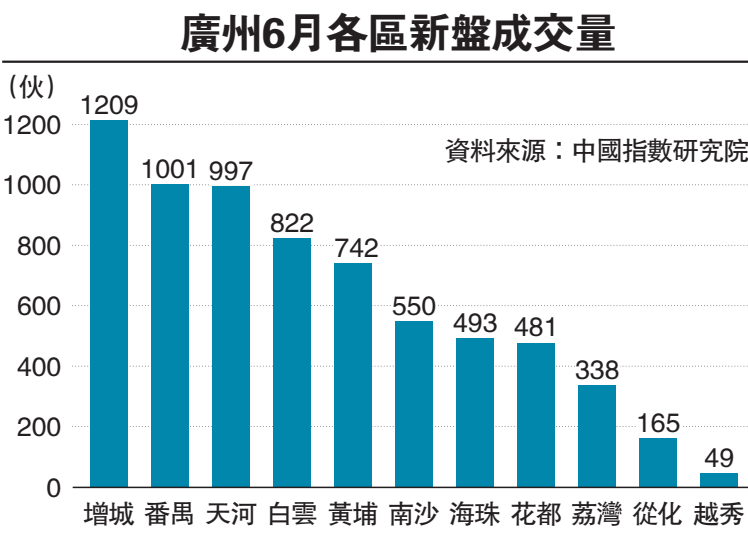
營，可與廣州市172家圖書館通借通還。

屋苑配套齊全，全齡化生活配套達130萬平米，包括立體空中園林、國際標準足球場、五大兒童主題樂園、親子菜園、親水樂園、游泳池、籃球場、4條健康跑道。項目北部緊鄰大型千畝濕地公園，圍繞「一河兩湖五區八景」規劃打造，享一級絕美景觀。

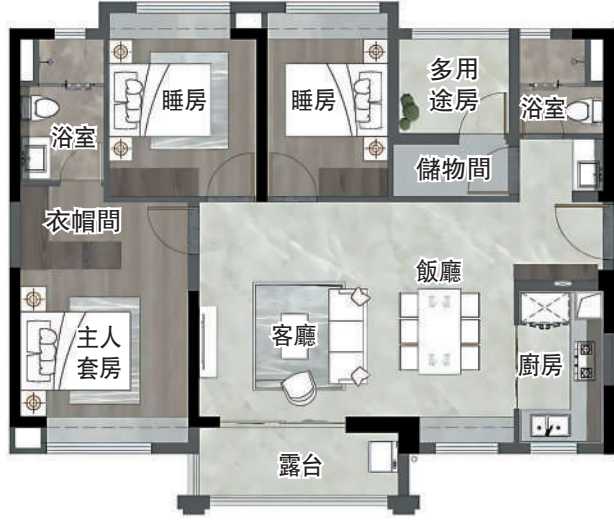
**區域發展升級 地段價值凸顯**

項目發展商廣州市品秀房地產項目經理凌志強表示，星圖TOD位於廣州東TOD新城核心，隨着區域發展，地段價值不斷提升；不過所處位置屬於新塘邊緣，周邊的廠房、物流園和村莊還有待整改。總體而言，星圖TOD生活配套成熟，生活舒適度和便利性較高，而且有名校加持，距離金融城、珠江新城的通勤也可以接受，沿着地鐵13號線上班的客戶群體可以考慮。

星圖TOD在售單位面積78至115平米，間隔由兩房兩廳至四房兩廳。其中，78平米兩房兩廳戶型，間隔方正，動靜分區合理，客廳連接觀景露台，視野採光俱佳。99平米三房兩廳戶型，自帶入戶花園，客廳連接南向觀景露台，視野開揚，浴室乾濕分離設計，空間利用率高。105平米四房兩廳戶型，橫廳設計，客飯廳一體化，同時與觀景露台相連，飯廳旁帶有窗台，採光和視野佳。115平米四房兩廳戶型，南北對流設計，南面朝向社區花園，北面可遠眺千畝濕地公園，橫廳布局帶來更寬廣的縱深感。



星圖TOD	
地址	廣州增城區環城路南地鐵13號線官湖站B出口旁
發展商	廣州市品秀房地產
佔地面積	42萬平米
建築面積	130萬平米
幢數	53幢
單位量	7432伙
熱門戶型	78平米：兩房兩廳
	99平米：三房兩廳
	105平米：四房兩廳



▲市政·君睿提供290伙，主推單位面積由81平米起。

市政·君睿	
地址	廣州增城區荔湖街荔新一路7號之一
發展商	廣州市市政房地產
佔地面積	7700平米
建築面積	3.1萬平米
幢數	2幢（住宅）
單位量	290伙
熱門戶型	81平米：兩房兩廳
	111平米：三房兩廳
	137平米：四房兩廳

振業學府里	
地址	廣州增城區新塘鎮南順石場路1號
發展商	廣州市振業置地房地產
佔地面積	1.5萬平米
建築面積	6.8萬平米
幢數	3幢
單位量	490伙
熱門戶型	75平米：三房兩廳
	85平米：三房兩廳
	107平米：四房兩廳



▲振業學府里在售戶型由三房至四房，布局和諧溫馨。

市政·君睿地處增城核心

配套完善

**綜合物業**

市政·君睿位於廣州東CBD中軸核心荔湖新城，是增城區全新的城市中軸線、區政府所在地，更是整個增城的經濟、文化和商業中心，博物館、圖書館、少年宮等市政配套一應俱全。荔湖新城板塊的格局類似於天河北，屬於增城的CBD商務區，從東匯城、增城廣場（地鐵站）、增城萬達、碧桂園中心、市政集團智能建造研發總部，再到區府和荔湖，一條中軸線上，大型商圈、金融中心、區府、超大型公園齊備。

市政·君睿為住宅、商業、寫字樓綜合項目，裙樓將打造泳池，並設有兒童遊樂區、休閒區、互動區等全齡段交互空間；未來亦將引領周邊商務集群，擬引進總部經濟、科研經濟、綠色產業經濟等。

項目鄰近地鐵21號線增城廣場站，快線3站到黃埔、6站到天河，同時坐擁多維立體交通路網，

快速穿校全城；屋苑緊鄰增城萬達廣場，5公里範圍內有東匯城、合匯廣場、敏捷錦繡廣場、掛綠廣場四大商業綜合體；周邊更坐擁省一級學府資源（增城中學、荔景中學、荔城三中等多所知名學校）與多所優質醫療配套（增城區中醫醫院、廣州醫科大學附屬第四醫院等），滿足需求。

**三梯五戶 單位面積81平米起**

市政·君睿的住宅樓兩幢，三梯五戶布局，提供290伙，主推單位面積81至137平米，間隔由兩房至四房。其中，81平米兩房兩廳戶型，四開間朝南，自然光線充足，通風效果佳，居住環境舒適。111平米三房兩廳戶型，擁270度環幕式露台，客飯廳露台一體化設計，空間開闊，滿足多樣化的生活需求。137平米四房兩廳戶型，格局方正，超大觀景南向露台寬7米，單位設有創意空間，可改造成兒童房、酒窖或衣帽間。



振業學府里蝶式布局

360度無遮擋

**外望美景**

振業學府里位於增城區新塘沙村鶴泉小學旁，由3幢24至33層高住宅組成，共提供490伙。項目採用蝶式布局，做到360度無遮擋，戶戶推窗觀景，高層更可遠眺東江美景。同時，蝶式排布可增加採光和通風，同時避免對視，保護住戶隱私。

項目教育配套齊全，600米範圍內分佈新康小學、鶴泉小學、新塘三中，以及藍月幼兒園、美琳雙語幼兒園等多所幼兒園。新康小學和鶴泉小學均由新康小學教育集團統一管理，前者已有超20年辦學歷史；後者則按照省級標準打造。家長在家中露台就實現目送式教育，孩子步行上學都不需要經過主幹道。

振業學府里配套完善，有鄰里會客廳、綜合球場、健康跑道、社區劇場等，並自置商業街，打通購物「最後一公里」。另外，項目1公里範圍內有合匯新匯里、新康花園商業廣場及智合悅匯

商業廣場等商場，距離金海岸城市廣場（大潤發）約10分鐘車程，實現一站式吃喝玩樂購。

項目距離地處地鐵13號線白江站需乘車接駁，一站可到黃埔區，七站達天河區，13號線二期未來13站直達珠江新城（在建）。另外，穗莞深城軌已通車，可快速穿梭廣州、東莞、深圳。

**南北對流 空間改造靈活**

目前在售戶型包括75平米三房兩廳和107平米四房兩廳。其中，75平米戶型是新塘唯一的單邊位設計，保證南北對流和360度觀景視野，還做了全屋窗台設計，特別是將傳統電視牆也做了窗台化改造，讓客廳的布局有了更多的可能。107平米戶型採用更舒適體驗的直廳設計，為了保證觀景的最大化，不僅做了南向四開間設計，觀景露台的尺度也被放大到約6.2米，形成一個天然的觀景屏。



▲振業學府里由3幢高層住宅組成，蝶式排布增加採光和通風。



▲市政·君睿面積81平米兩房兩廳戶型圖。

►市政·君睿為住宅、商業、寫字樓綜合項目。