



網紅旅遊地產回報佳 關注花都雪世界 融創文旅城最靚度假 打卡散心投資增值兼得

港人北上珠三角，購置度假物業成近年潮流之一。本期介紹廣州花都旅遊項目「融創雪世界」鄰近的置業新選擇，廣州融創文旅城旗下的「融創雪世界」是目前華南地區最大的室內滑雪場。廣東房地產專家鄧浩志表示，這對很少見到雪的南方人而言有巨大吸引力，預計項目營業後會帶來大量客流，從而帶動周邊旅遊、商業等的消費，相關物業出租率、租金水平、經營收益等都會帶來正面效應。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

香港是一個不會下雪的城市，卻有不少滑雪愛好者，每逢假期到外地的滑雪場飛馳。而「融創雪世界」作為華南地區最大的室內滑雪場，全年恆溫，四季舒適，全年365天皆可感受冰雪魅力，可同時接待3000名遊客。廣州融創雪世界佔地面積達到7.5萬平米，比起迪拜室內滑雪場還要大約3倍，該滑雪場亦是華南地區娛樂項目和雪道數量最豐富的室內冰雪場館。

營業後勢帶來大量客流

融創雪世界周邊有不少熱門樓盤正火熱銷售，鄧浩志指出，廣州融創文旅城對周邊物業的影響主要體現在商業。本期介紹的廣州融創文旅城，位於廣州市花都區CBD（核心商業區）中軸線上，雄居粵港澳大灣區黃金中心位。

廣州融創文旅城是建面約380萬平米超級新型城市綜合體，已成為廣州北部的一張新名片。

對於香港買家來說，疫情前每逢周末和節假日，常有很多香港家庭帶着一家大小前來廣州融創文旅城旅遊打卡。從香港前往該旅遊項目，乘坐直通巴士直達融創茂商場，車程全程只需3.5小時。加上跨境巴士環島中港通在香港多區都有上車地點，對於香港市民而言交通可謂便利，正適合作為度假物業項目。

從近年趨勢來看，隨着內地旅遊地產

進入開發熱潮，購置粵港澳大灣區的「網紅」旅遊地產，往往會帶來意想不到的置業回報。這類度假物業，主要用於周末或夏季度假娛樂，離城區3小時最佳。適合喜歡享受生活的香港業主，購買度假物業，既可以旅遊散心，亦可以投資增值。

均價3萬 戶型主推三四房

大公報記者了解到，廣州融創文旅城樓盤已經推出至20期，目前均價每平米約2.8萬至3萬元人民幣，主推建面約99至147平米、三至四房住宅單位。

其項目樓盤內，每一棟樓均採用蝶式排布，使得每棟樓都能南北對流，通風採光；而且樓棟視野也能互相錯開，保證充足的樓間距和開闊的園景視野。記者看到，其主推的99平米三居室熱門戶型，戶型方正格局緊湊，布局合理，動靜分離；三開間朝南，風景開闊。

小區內還規劃有面積約450平米的中央成人泳池和面積約88平米的兒童泳池，讓大人小孩都可以有各自的嬉水空間。全屋精裝且配備中央空調，這在廣州並不多見。

交通方面，廣州融創文旅城鄰近廣州地鐵9號線「花都廣場站」、地鐵8號線北沿線的廣州北站。由於花都區為廣州航空樞紐區域，該樓盤距廣州白雲國際機場約18公里，自駕車僅不到30分鐘。



▲廣東房地產專家鄧浩志預計，融創文旅城項目營業後會帶來大量客流，從而帶動周邊旅遊、商業等的消費。



▲從香港到廣州融創雪世界，乘坐直通巴士只需半小時。圖為融創雪世界。

廣州融創文旅城（單位：人民幣）	
樓盤地址	廣州市花都區平步大道與曙光路交匯處
開發商	廣州萬達文化旅遊城投資有限公司
均價	2.8萬元/平米
明星戶型	3居室（建面99平米） 3居室（建面109平米） 4居室（建面147平米）
產權年限	70年
建築面積	42萬平米
綠化率	35%
容積率	1.23
停車位	超2000個
總棟數	32棟

來源：房天下 大公報記者盧靜怡整理



▲廣州融創文旅城推出的99平米三室兩廳兩衛熱門戶型。



▲廣州融創文旅城樣板間布置。



▲廣州融創文旅城外景圖。

廣州恒大悅府（單位：人民幣）	
樓盤地址	廣州市花都區錦雲街2號（融創樂園旁）
開發商	廣州市裕信房地產開發有限公司
均價	2.1萬元起/平米
明星戶型	3居（建面97平米） 3居（建面106平米） 4居（建面123平米）
產權年限	70年
建築面積	約14萬平米
綠化率	35%
容積率	3
停車位	2019個
總棟數	16棟

來源：房天下 大公報記者盧靜怡整理



▼廣州恒大悅府106平米的三房兩廳兩衛戶型圖。

恒大悅府折後均價2.1萬 平同區25%

靚盤推介 恒大集團不少項目正大力促銷，是「掃平貨」的好時機，距離廣州融創樂園僅150米的廣州恒大悅府，折後單價卻比文旅城自身項目售價每平米便宜約7000元（人民幣，下同），即每平米約2.1萬元。記者私下從銷售人員處了解到，該樓盤如能出全款購買，將享受更大力度的折扣優惠。

恒大悅府距融創文旅城僅一路之隔，可共享文旅城的所有配套。從商業到文旅，疊加直通珠江新城的地鐵站，恒大擁有更高的



▲廣州恒大悅府臥室樣板間。

性價比。恒大悅府除了價格低，還配套品牌裝修，讓業主免去不少裝修之苦。而回到小區本身，雖然佔地面積規模一般，但是對於業主日常生活所需，皆能滿足。

項目主推建築面積約87至125平米的三至四房，主要面對剛需和剛改群體。小區內部規劃約2.8萬平米歐陸風情園林，園內築造1200平米中央湖，打造恒大式「浪漫3D音樂噴泉」。項目規劃約1000平米鉅金會所，涵蓋室內恆溫泳池、兒童遊樂區、健身房、乒乓球室、檯球室，健身配套等一應俱全。此外，廣州恒大悅府還規劃約3200平米12班社區公立幼兒園，不出小區，就可近享家門口的優質教育。

留意債務問題

但需注意的是，該樓盤首期交樓時間為2023年8月31日，目前恒大集團因債務問題處於風雨飄搖之時，其樓盤項目是否受影響仍難下定論。

保利上宸配套完善 出門見遊樂園

一應俱全 廣州融創文旅城作為廣州新旅遊名片，周邊雲集着不同的樓盤項目，保利上宸就是其中之一。保利上宸是保利為花都中軸CBD（核心商業區）全新打造的地標巨作，是東側高端居住區規模較大的洋氣高端社區。該樓盤距融創樂園僅300米，坐享500億元人民幣文脈醇熟配套。融創樂園設有6大主題園區、12項新穎演藝項目和31項超級遊樂設施。保利上宸出門即是世界級景區，相當於私享一座60萬平米的樂園。

銷售人員告訴大公報記者，因為保利上宸周邊是旅遊地標，因此商業、交通配套十分完善，周邊有駿壹萬邦、廣百百貨、大潤發商



▲保利上宸樣板房。

場、來又來花都時尚購物廣場等大型商場，跟朋友聚會逛街吃飯非常方便。「整個地段優勢還是很大的，加上這邊的醫療配套還挺全，花都人民醫院（新院）、花都中西醫結合醫院就在附近。」該樓盤名校資源豐富，項目約2公里範圍內分布有多所優質中小學資源，除了東側規劃一所36班小學外，附近還有黃岡中學廣州學校實驗小學、華南師範大學附屬學校花都校區。

目前保利上宸尚未開盤，樓價有待公布，惟該樓盤公開了122平米的戶型圖。公開信息顯示，保利上宸為純住宅社區，分三期開發。樓盤總建築面積約29萬平米，規劃18棟高層洋房，容積率為3.2，綠化率為35%，位於花都中軸線CBD規劃範圍內，花都優質的城市資源，商業、醫療和教育一應俱全。

保利上宸（單位：人民幣）	
樓盤地址	廣州市花都區黃槐路東側（融創樂園旁）
開發商	保利置業
均價	暫未開盤
明星戶型	約94-122平米三至四房
產權年限	70年
建築面積	約30萬平米
綠化率	35%
容積率	3.2
停車位	2498個
總棟數	18棟

大公報記者盧靜怡整理 來源：房天下



▲保利上宸122平米的三房兩廳兩衛戶型圖。