



廣州長隆帶旺周邊樓價 10年漲逾四倍 和樾府加推新盤 110平方米戶型熱銷

港人北上珠三角購置度假物業，實現度假、置業「一箭雙鵰」。本期介紹的是位於廣州長隆野生動物園鄰近的置業新選擇。長隆旅遊度假區位於廣州番禺，擁有長隆集團打造的系列主題樂園，人氣火爆。廣東中原地產項目部總經理黃韜認為，番禺長隆板塊以旅遊及打造國際社區為主要定位，而長隆等旅遊景點不但服務粵港澳大灣區附近消費力強的人群，對全國各地也具有一定的輻射能力，加上鄰近廣州南站這個華南地區最大高鐵樞紐，預計房地產項目會長期保持熱度。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

提起廣州長隆度假區，不少香港買家並不會感到陌生。長隆野生動物園所在的廣州市番禺區，由於交通便利，正是90年代港人北上置業的熱門區域。廣州長隆度假區包括長隆歡樂世界、長隆野生動物世界、長隆國際馬戲大劇院、長隆飛鳥樂園、長隆水上樂園等幾大園區，整體面積非常大，各個園區各具特色。

數據顯示，疫情前，每年有超2000萬遊客到訪廣州番禺長隆歡樂世界，明顯帶旺了周邊樓市。2009年至2019年，番禺長隆板塊房價從每平米8068元（人民幣，下同）漲到每平米43000元，漲幅高達433%。

交通便利 鄰近高鐵

旅遊景點最看重是客流，而交通便利程度更是景點選址的重要考慮。廣州長隆度假區位於廣州南站附近，廣深港高鐵近年開通之後，港人可直接從香港西九龍站搭乘47分鐘高鐵即可抵達南站，轉換地鐵10分鐘即可抵達廣州長隆。此外，港人還可以搭乘中港通過境巴士、香港中旅巴士及永東巴士，直到長隆酒店周邊。

本期介紹的多個樓盤，均距離廣州長隆度假區僅10至20分鐘車程。最近新加推新盤熱賣的樓盤越秀和樾府，就位於漢溪大道和番禺大道的交匯處，背靠山麓公園和長隆旅遊度假區，位置得天獨厚。



黃韜表示，長隆板塊定位國際社區，料周邊房產會長期保持熱度。



▲越秀和樾府110平米「3+1房」戶型圖

項目內部還有約2萬平米的中央公園，讓住戶在小區內仍能享綠色景致。

擁2萬平米中央公園

交通方面，項目距離3號線漢溪長隆站約1.5公里。商業方面，附近有9大商業體，3大星級酒店，5大影院，配套相當完善，香港業主入住後可以便利享受多彩繁華的生活。

其中，越秀和樾府目前推出的二期樓棟是風車型塔樓的設計，總共37層，3梯4戶。主力戶型110平米的「3+1房」，十分熱銷，該戶型是三面採光、動靜分區的全明戶型空間。大公報記者了解到，該戶型玄關入戶，客廳及陽台都比較寬敞，且



▲越秀和樾府小區內有約2萬平米的中央公園，讓住戶在小區內也能盡享綠色景致。

越秀和樾府（單位：人民幣）

物業類型	普通住宅
產權年限	70年
樓價	暫未公開
建築面積	43萬平米
交房情況	毛坯
開發商	廣州市越秀區城市建設開發公司
樓盤地址	番禺大道與漢溪大道交匯處西側

大公報製表

客廳與次臥的陽台相連，能夠享受到更開闊的視野。客廳為豎廳設計。

豎廳設計 視野開闊

上述的「3+1房」戶型的主臥，採用主套設計，贈送全景飄窗，面積寬敞，可放下衣櫃、床頭櫃及1.8米大床。次臥陽台與客廳連通，空間可放下一張1.5米大床、一個床頭櫃及衣櫃。

兒童房的面積稍小，若要放下衣櫃、書桌和床，需要根據空間定製傢具。其中「+1」是指該戶型贈送的房間，該房間為普通房間一半面積，面積比較小，不適合做臥室，更適合做書房或是會客室。



▲越秀和樾府樓盤的小區實景。



▲越秀和樾府樣板房的客廳擺設。

百變四套間 大都匯私密度高

創意設計

保利大都匯作為鄰近廣州長隆度假區的樓盤，可以說是隨時去逛動物園。保利大都匯屬於商業公寓住宅，並非傳統的住宅物業。其最大的特色亮點，在於「一個單位，四把鑰匙」。簡而言之，就是購買一套房產後，可以把它劃成四塊獨立區域，保證每個空間互不相被打擾。保利大都匯的「四把鑰匙」分別設計了65平米和80平米兩個面積段，人們從正門走入後能在不影響他人的情況下抵達自己的專屬私人空間。

具體來看，樓盤戶型擁有4.5米的層高，功能分區更加齊全，戶型四方方正，設計成4個套間仍能享有舒適的尺度感。大公報記者實地踩點看到，其樣板間上下兩層共4間房的格局，整套公寓有了多種規劃的潛力。雖然項目整體裝修風格偏向於創意辦公情景，但是卻從設計方面容納了辦公、休閒、生活等需求，滿足所有可能性。不管是對於多人協作的初創團隊，還是對生活品質要求更高的現代人來說，這樣的一個四把鑰匙空間，都要比單層的體驗感更加舒適。

在保利大都匯，來自粵港澳的青年使用需求有了堪稱「完美」的解決方案。更關鍵的是，項目還是高品質精裝交樓，在省去裝修煩

瑣的同時，整體設計更加貼心。例如，每一個獨立的空間，皆利用了樓梯下方、抑或樓梯凹凸的位置，精心設計了大量的儲存空間。據有關數據，保利大都匯有關單位售價在約160萬元至190萬元人民幣之間，且可滿足居家辦公需要，比起香港要三四百萬港元的納米樓，樓價算是非常親民。

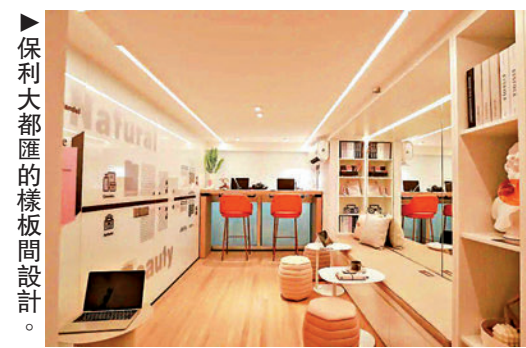
保利大都匯（單位：人民幣）

物業類型	商業公寓
產權年限	40年
樓價	每平米2.4萬元左右
建築面積	5.69萬平米
交房情況	精裝
開發商	廣州保奧房地產開發有限公司
樓盤地址	廣州市番禺區鍾村街道漢溪社區漢溪大道東290號

大公報製表



▲保利大都匯65平米複式戶型圖。



▲保利大都匯的樣板間設計。

戶型不規則 時代瓏星250萬入場

性價比高

位於廣州番禺萬博商圈的時代瓏星，一出道就以超高性價比震撼市場。記者整理發現，時代瓏星周邊樓盤每平米報價在6至7萬元（人民幣，下同）之間，折算後周邊樓盤總價區間為715至845萬元左右，還非常火爆。而時代瓏星總價僅為250萬左右，是周邊樓盤價格的三分之一。超高性價比背後，是這個項目周邊暫時未有地鐵線路規劃，及獨特的戶型設計。

具體來看，時代瓏星整個項目只有2棟樓，率先推出的G2棟是不規則的筒型結構，優點點有着非常明顯。其優點為全落地玻璃設計，採光面多，非常通透。兩梯六戶，只有23層，共120套貨量，電梯等待時間比較適中。目前，項目在售的產品均為56至80平米兩房。雖是稀缺的小戶型設計，但不

少戶型極為「三尖八角」，如半圓形、手槍型等，布局不太合理。

該樓盤的56至58平米的02、03戶型銷量最好，一是戶型方正，傢具比較好擺放，二是面積小，且為南向，比較好出手，但目前基本上售罄。80平米的05戶型，空間雖有所擴大，但功能上與60多平米的戶型一樣，增大面積主要在客飯廳，總價高了逾50萬元，性價比一般，相對來說沒那麼多買家入手。

由於戶型奇葩等因素，拉低了時代瓏星的總價。這個樓盤近期還推出部分特價單位，價格在每平米3.78至3.95萬元之間。由於面積較小，總價較低。如62平米的戶型，總價約250至260萬，算是

目前番禺的新房中價格較低的项目之一。綜上原因，儘管樓盤戶型、交通條件不算太好，但極高的性價比是其入選本期灣區置業推薦项目的原因。

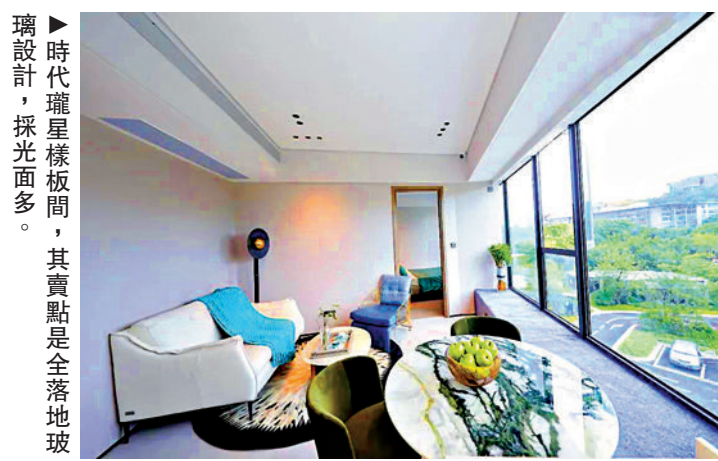


▲時代瓏星66平米兩房兩廳戶型圖。

時代瓏星（單位：人民幣）

物業類型	普通住宅
產權年限	70年
樓價	每平米4萬元起
建築面積	5.4萬平米
交房情況	毛坯
開發商	廣州市番禺區金龍房地產開發有限公司
樓盤地址	廣東省廣州市番禺區S111輔路

大公報製表



▲時代瓏星樣板間，其優點是全落地玻璃設計，採光面多。