

穗豪宅加推360平米大戶型 均價11萬

南天名苑宜人 三面望江景

南天名苑是霍英東集團在廣州中心地區首個房地產項目。南天名苑地積比僅1倍，即1000戶家庭享受佔地8000畝的項目，空間感大、舒適度高。合富研究院高級分析師馮佩雲介紹，受惠於獨特的地理環境，南天名苑做到了三面望江，南北西都能看到開闊江面，屬於小區的私家江岸就有2.3平方公里。包括自身社區的園林綠化，住在南天名苑的業主感覺被河流和綠植包圍，十分舒適宜人。

單梯入戶保證私隱

據得實立房產銷售顧問韓振雷介紹，項目為純板樓設計，「天啟」組團樓棟共有4個戶型，從140到270平米不等，加上今年年中最新加推的360平米大戶型為主的G1棟，目前在售的共有5個戶型，戶型無論大小都做到了單梯入戶，保證了豪宅的私隱和氣派。其中，140平米戶型有雙套房，飛機戶型（客廳居中，兩邊為睡房），十分適合三代家庭同住，缺點是露台較小。200平米戶型依舊是雙主套房設計，入戶花園面積

相當於某些小戶型的客廳大小，露台加長加寬。250平米戶型，從廚房、露台和睡房都能享受到270度環幕江景。270平米戶型是250平米戶型的進階版本。而最新加推的360平米大戶型，配有前後空中花園式露台，隨時都能看到江景。

國際知名建築設計公司LWK+PARTNERS作為南天名苑的設計單位，其董事設計主創王權表示，項目更多的是將霍氏家族對生活的要求，與濱水居住理念及嶺南文化、氣候、居住習慣融會為一處的濱江生活新地標。

配套6000平米庭院會所

霍家重視體育事業，所以在最島尖的位置布置了半島體育公園，包含足球、網球、攀岩場、多功能綜合球館、健身房、室內高爾夫、室內外游泳池、私人遊艇碼頭等。南天名苑還聯合澳洲馬術俱樂部中國唯一授權合作夥伴——The Pony Club打造了廣州住宅項目首個私家馬術場，並引入國際中英雙語馬術考級課

程，專業馬術教練，賽馬級純種馬匹，讓項目業主身在城市中心也可學習馬術。

南天名苑項目內部的下沉式庭院會所建築面積約6000平米，包含地上兩層、地下一層設計，配置了多庭院花園和多露台空間。會所內涵蓋了開放式圖書館、多功能綜合球館、健身房、室內高爾夫、室內外泳池等多項生活配套。

南天名苑2016年簽約引進廣東仲元學校，包括小學和中學。廣東仲元中學附屬學校屬於百年名校，擁有「中國百強中學」、「全國名優學校」等稱號，其教育師資沉澱非常豐厚。不過，韓振雷坦言，整個項目屬於洛溪板塊，廣州城西，靠近荔灣、海珠、佛山，得益於2號線的開通，這邊發展較早，但配套設施也逐漸顯得老舊。番禺的舊村很多，像洛溪新城這樣的老城改造，短時間內沒有任何機會。這表示板塊沒有蛻變的可能性。外出自駕，更多只能依賴洛溪大橋，或者新光快速路，但這兩條主幹道都很塞車，這也是島尖地形帶來的交通閉塞。



▲南天名苑示範單位客廳。

南天名苑	
地址	番禺區洛浦街道環島北路8號
開發商	得實立房產實業
推薦戶型	140平米4房2廳
	200平米4房2廳
	250平米4房2廳
	270平米4房2廳
參考均價	9.5萬元人民幣/平米
	管理費
物業公司	港聯物業(廣州)
項目特色	由霍英東集團開發，地處江心島洛溪島，配套有私家馬術場和私人遊艇碼頭

今年以來，位於廣州番禺區的一些優質樓盤，先後開放二期或加推樓棟。霍英東集團旗下的豪宅江景項目南天名苑，近期加推了大戶型為主的G1棟。據介紹，項目在推的5個戶型介乎140至360平米，按每平米參考均價9.5萬元（人民幣，下同）；約11萬港元（計算，200平米4房2廳戶型總值約1900萬元，適合家庭成員較多的大家庭。據介紹，項目位於洛溪島西端，做到了三面望江；地積比率低保證了私隱；休閒配套也十分充裕。但缺點是項目所處地區開發較早，配套設施略顯老舊，交通配套也不豐富。

大公報記者 帥誠



▲南天名苑270平米戶型圖。



大公報製圖



▲合富研究院高級分析師馮佩雲。受訪者供圖。



▲南天名苑示範單位露台視野寬闊。



▲珠江鉞世灣示範單位客廳。



▲珠江鉞世灣125平米戶型圖。

鉞世灣售二期 南北雙向露台通風好

新盤精選

位於番禺區金新大道的珠江鉞世灣項目，近期推出全新二期A2組團。該項目依靠萬博商務區千億配套資源，以及雙創城宏偉配套規劃，成為文化、交通、經濟等資源的核心聚集地。因毗鄰番禺萬博中央商務區（CBD），該板塊被業內認為廣州南下一個「珠江新城」。整個A2組團佔地面積約2.7萬平米，建築面積約13.4萬平米，地積比率約4.9倍，內部共規劃8棟住宅。主推的二期A2組團5號樓單位，總層高27層，2梯4戶，主推建面約105平米3房和125平米4房單位。目前主推戶型為105平米3房2廳2廁。純南向戶型設計，通風採光性好，還可眺望萬博繁華夜景。入戶門前有一個公共的過道空間，業主可以利用此空間擺放鞋櫃；還有125平米的4室2廳戶型，最大亮點在於南北雙向露台，形成真正的南北對流，適合三代同堂的家庭。按項目每平米參考均價5萬元（人民幣，下同）計算，上述戶型作價約62.5萬元。

交通網絡接駁全城

區位優越體現了珠江鉞世灣的發展潛力。項目西側是合生與珠江聯手打造的「雙創科技城」，現時已經拆遷完畢，據說未來會進駐100家科技企業、50家世界知名企業等，打造新型的產業用地。珠江鉞世灣的交通網絡也十分完善。項目毗鄰7號線員崗地鐵站，1站達萬博，同時即可換乘18號線，5站直達珠江新城。項目周邊近鄰新光快速、華南快速兩條城市主幹道，快速接駁全城。今年交通還將迎來全面升級，廣州地鐵

18號線萬頃沙至洗村段，預計9月底通車。另外，南大幹線預計2022年全線通車，未來可實現便捷串聯全城。教育的配套也很強，2020年8月，珠江鉞世灣引進華附番禺，為首度落子番禺的公辦小學，學校去年9月已迎來首批學生入讀。該校較早前也被納入了「十四五」規劃教育重點工程。此外，周邊更有華附番禺附屬小學、番禺執信中小學等知名學校，孩子的教育得到保障。



▲珠江鉞世灣效果圖。

珠江鉞世灣	
地址	番禺區萬博華南新城高爾夫東側
開發商	廣州悅利房地產開發
推薦戶型	105平米3房2廳
	125平米4房2廳
參考均價	5萬元人民幣/平米
管理費	3.4元人民幣/平米/月
物業公司	廣東康景物業服務
項目特色	配套有省級公立學校華附番禺鉞世灣學校，毗鄰番禺萬博CBD，臨近7號線員崗地鐵站

剛需客置業 關注大夫山·尚東

筭盤推介

大夫山·尚東位於番禺區市橋西核心地段，且臨近大夫山森林公園南門。一面是青山層疊，綠水如波；一面是祈福及市橋老城，入夜滿地燈火。該項目銷售經理毛俊鋒介紹，目前項目在推建築面積約88至110平米的3至4房戶型，每平米均價為2.3萬元（人民幣，下同），比較適合在番禺居住的剛需置業人士。毛俊鋒介紹，大夫山·尚東總面積接近12萬平米，項目採用半圍合式規劃設計，彷彿形成一個天然的保護屏障，大大提高業主居住的舒適度，保證每戶都能享受最佳的通風採光和視覺體驗。值得一提的是，小區將打造1萬平米風情商業街，引入新鮮超市、便利商店、各式餐飲、咖啡廳、書店等生活配套，業主足不出戶，仍可享受完美生活。

大夫山·尚東位於城市中軸市橋板塊，可受惠萬博、長隆、廣州南站、市橋四大商圈生活配套。更難能可貴的是，項目連接番禺兩大重要幹道——馬山西路和景觀大道，10分鐘即可接駁東新快速、新光快速、華南快速幹線、南沙港快速等高速路網。

引入1萬平米商業街

公共交通方面，大夫山·尚東直線距離地鐵3號線市橋地鐵站約4.5公里，並不算近，需公車接駁換乘地鐵。沿三號線機場北方向，1站可到漢溪長隆，8站到珠江新城，此外，從漢溪長隆處轉7號線，5站即可到達廣州南站，可乘坐高鐵通達深圳等地。

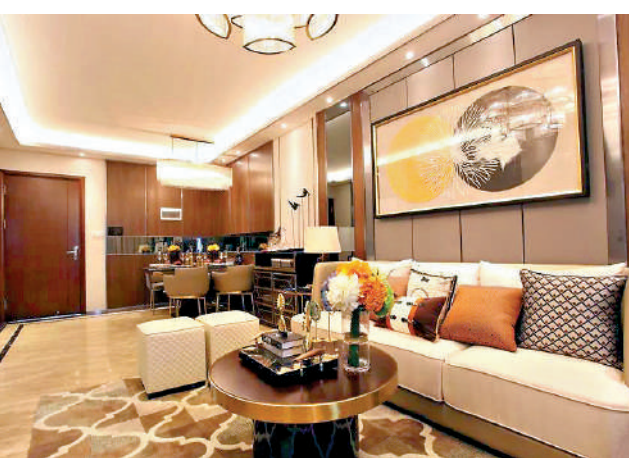
戶型方面，101平米的三房兩廳戶型，南北雙露台的設計能實現南北對流，同時增強採光通

風效果。由於客廳與露台相連直至露台，所以整個戶型視覺效果看起來更大。110平米的4房2廳戶型方正，加上3.6米寬的觀景大露台，提高了整體的居住舒適度。該戶型為3+1房設計，多出來一個可以自行改造的小露台，可以改造為活動空間或者儲物間。另外，入戶花園面積也不小，可以在此處種一些花草，提高生活的樂趣。



▲大夫山·尚東效果圖。

大夫山·尚東	
地址	番禺區馬山西路東橋大街68號
開發商	瑞安房地產置業
推薦戶型	88平米3房2廳
	101平米3房2廳
參考均價	110平米4房2廳
	2.3萬元人民幣/平米
管理費	3.26元人民幣/平米/月
物業公司	廣州尚東物業酒店管理
項目特色	享四大商圈生活配套，毗鄰大夫山森林公園



▲大夫山·尚東示範單位客廳。



▲大夫山·尚東110平米戶型圖。