

番禺老城區罕有新盤 晴翠府登場

11幢物業共1262伙 打造酒店式會所



▲卓越·晴翠府由11幢住宅物業組成，共提供1262個單位。

番禺向來是廣州熱門置業區域之一，大型住宅社區折舊更新為港人熟悉。番禺老城區的中心區市橋今年迎來久違的新盤，7月最後一周開售的卓越·晴翠府，以豪宅為目標定位，與市橋河道直線距離僅約300米，前無高樓遮擋，住戶飽覽廣闊河景，周邊還有草河濕地公園、星海公園等4個濱水森林公園，居住環境優美。項目更以「將酒店式社交場所搬進住宅」作招徠，為住戶帶來優質生活享受。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

市橋是番禺的老城中心區，開發建設趨於飽和，所以市橋板塊內近3年幾乎零新盤供應，今年終於有突破。卓越·晴翠府佔地6.6萬平米，總建築面積約19.1萬平米，地積比率2.8倍，共規劃興建11幢住宅，提供約1262個單位。戶型方面，設有89平米三房兩廳、分橫廳和直廳設計的103平米四房兩廳，以及130平米四房兩廳共4款間隔。

將配建大型肉菜市場、社區服務中心、託兒所及居民健身場所等。樓盤更提出「將酒店式社交場所搬進住宅」，以酒店式標準，在小區內打造社交生活場景，涵蓋行政酒廊、咖啡吧、茶室、私人宴會廳等，在開闊的會所內，方便業主聚會和商務接待，減免外出的時間成本。

交通方面，卓越·晴翠府距離地鐵番禺廣場站約3公里。項目銷售人員黃先生表示，樓盤隔河對面即為番禺廣場，車程約15分鐘，公交車則是兩個站距離。「這個項目無論小區配套和整體展示，都是對標豪宅盤。」他並稱，市橋南板塊新盤稀缺，項目周邊多為二手樓，一手房源緊俏，加上

受番禺本地客源歡迎，相信市場需求熾熱。

不過，有業內專家認為，該項目儘管靠近河流和綠化公園，但片區內以工業區和村屋為主，周邊有多間食品工廠，城市面貌仍需時日提升。

市政配套趨完善 商舖進駐

黃先生對此回應，市橋南作為市橋延伸的居住板塊，隨着大型市政配套落地，商舖逐步開業，品牌商相繼進駐，板塊將會逐步成型，環境會大為改善。

卓越·晴翠府仍未定價，周邊二手樓每平米均價約4萬元人民幣。黃先生介紹，面積89平米的戶型，空間寬

用率高；以橫廳布局的103平米單位，廚房以U形設計，儲存空間充足，主人房配置180度轉角窗台，視野開闊；面積最大的130平米戶型，露台長6.5米，主人套房設有獨立衣帽間，所有房間朝南，採光充足，景觀遼闊。

對於生活節奏急速的港人而言，「將酒店式社交場所搬進住宅」令住戶省卻不少交通時間。據悉，項目已前置引入懷德私廚、TAPS mini精釀啤酒、妙芙、寵物社交生活館、飛凡星途音樂體驗中心、MEGA BASE、Rose Cafe精品咖啡等商家，在營銷中心開放同時開業，提前把未來的生活方式呈現給客戶。

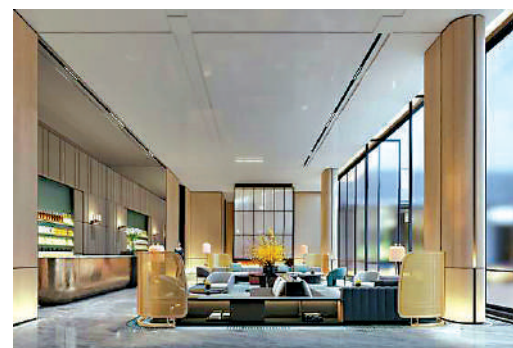
卓越·晴翠府

地址	番禺區橋南街橋南聯興路28號
開發商	廣州市卓正房地產
佔地面積	6.6萬平米
建築面積	19.1萬平米
座數	11幢
單位量	1262伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳 103平米：四房兩廳 130平米：四房兩廳
售價	吹風價每平米4萬元人民幣起

大公報記者盧靜怡整理



▲卓越·晴翠府103平米四房兩廳戶型圖。



▲卓越·晴翠府以酒店式標準打造會所。

▲卓越·晴翠府主打大單位，共有4款戶型，間隔由三房兩廳起。

以上為住宅。



▲友聯君御48平米一房一廳戶型圖。

友聯君御性價比高 年輕人首選

單幢住宅

廣州番禺區市橋生活配套成熟，不管是交通、醫療、教育及商業等在區域內均排名前列。今年持續有新項目進駐，除了大型住宅社區外，在8月登場的住宅項目友聯君御可說是年輕人「上車」之選。

友聯君御位於市橋老城區，生活氛圍十分濃厚。項目周邊配套完善，購物商場有東城廣場、百德商業中心及鑽石廣場等，一路之隔是三甲醫院番禺區中醫院，一公里範圍內有東城小學、橋東小學等學校。此外，星海公園近在咫尺，樓盤完全覆蓋休閒娛樂。

面積48平米起 235萬進場

友聯君御佔地僅4585平米，建築面積3.28萬平米，屬單幢商住物業。項目1至5樓規劃為商業用途，將引入主題餐廳、酒吧等；6至8樓為業主專用的空中花園、會所及泳池等；9至28樓則是住宅，單位建築面積48至134平米，間隔共7款，

由一房一廳至三房兩廳。

面積48平米的一房一廳戶型，偏向公寓式設計，樓底3米高，開放式廚房及睡房外連約5.7米長露台，有助提升整體空間感。

至於面積62平米的兩房一廳戶型，備有5.8米長露台，朝向星海公園，睡房和多功能房之間設有隱藏門，兩房可相連，空間更靈活，適合兩口小家庭安居。

價格方面，銷售中介表示，友聯君御吹風價為每平米4萬元（人民幣，下同），折算下來，面積最小的48平米戶型總價近200萬元（約235萬港元）。相對於市面上的公寓產品來說，友聯君御作為住宅項目，產權長達70年，對年輕人更具吸引力。

需要注意的是，友聯君御雖然位處配套成熟社區，但項目距離地鐵3號線市橋站約2公里，需要公交車接駁。幸好物業旁邊是公交站，途經公交線路約有20條，可前往番禺、南沙等多個重要區域。

友聯君御

地址	番禺區市橋平康路與環城中路交匯處
發展商	廣州市番禺友聯房地產
佔地面積	4585平米
建築面積	3.28萬平米
座數	1幢
單位量	121伙
熱門戶型	48平米：一房一廳 62平米：兩房一廳 134平米：三房兩廳
售價	吹風價每平米4萬元人民幣

大公報記者盧靜怡整理



▲友聯君御單位間隔靈活，設計時尚，適合年輕人。

中洲公館樓底高4.5米 入場費百萬

公寓物業

剛需客戶在一線城市置業，看重的是樓價。廣州番禺區市橋的公寓項目中洲公館，總建築面積約4.78萬平米，為一座21層高物業，以5梯35戶設計，單位樓底高達4.5米，共647伙，全部為設有上下兩層的LOFT戶型，現僅餘不足200伙以現樓發售。

中洲公館1樓為商舖，2樓作培訓機構，3樓架空，4樓及以上為公寓單位，建築面積由42至84平米，一房至三房間隔，均價為每平米2.2萬元人民幣，約84萬元人民幣（約99萬港元）有交易。物業雖屬商住辦公項目，但位處市橋核心，總價較低，具有一定升值潛力，適合在番禺市橋工作、生活的剛需人士。

中空客廳 通透明亮

項目主推面積42平米的一房兩廳單位，樓底

4.5米高，買一層享兩層，布局合理，實用率高。同時，中空客廳設計，有助增添採光度，通透感十足。由於項目為商住辦公性質，因此也可用作放租或辦公用途。

生活配套方面，中洲公館位處老城區，食肆及小商店眾多，吃喝玩樂十分方便，2公里範圍內有新大新百貨、奧園廣場、喜悅天地、鑽匯廣場等商場；3公里範圍內有城北公園、番禺兒童公園、星海體育公園、舊水坑森林公園等多個公園，無論是下班後或周末假期期間，休閒運動信步即達。

不過，正因為樓盤地處老城，周邊建築相對老舊，道路狹窄，城市面貌一般。交通方面，中洲公館直線距離地鐵3號線市橋站約1.5公里，需公車接駁換乘地鐵，步行則需約20分鐘。另外，買家需注意，公寓的產權年限較住宅為短，住宅項目產權為70年，公寓僅40年。

中洲公館

地址	番禺區市橋北橋路1號
開發商	廣州市番禺嘉興食品
佔地面積	1.48萬平米
建築面積	4.78萬平米
座數	1幢
單位量	647伙
熱門戶型	42平米：一房兩廳 76平米：兩房兩廳 84平米：三房兩廳
售價	每平米2.2萬元人民幣

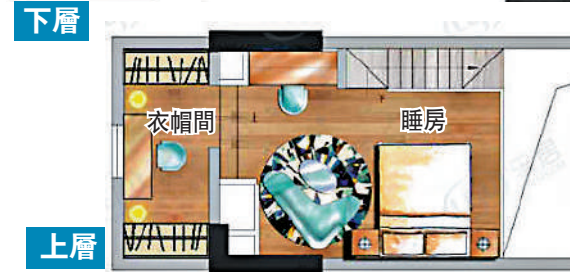
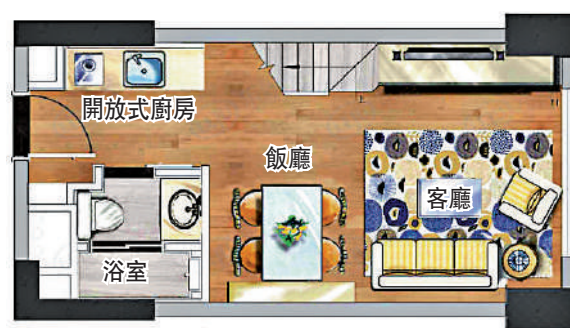
大公報記者盧靜怡整理



▲中洲公館為單幢公寓物業，產權年限40年。



▲中洲公館樓底4.5米高，可分隔兩層，下層為生活區，上層為睡房區。



▲中洲公館42平米一房兩廳戶型圖。