

定位廣州城市新核心區 高鐵1小時往返香港

南沙蕉門河配套成熟 豪宅盤渴市

隨着內地和香港恢復通關，從中港城碼頭出發前往南沙客運港口岸碼頭的水上客運航線重新復航，港人北上廣州南沙聯樓只需1.5小時，如乘高鐵更可縮短至1小時內。廣州南沙區內面向香港買家的樓盤，再獲市場關注。在南沙眾多板塊中，蕉門河一帶的生活配套、商業配套較為成熟，一直被外界定位為南沙最適合居住的板塊。其中，豪宅盤頤德灣尚，單位面積142至265平米，大戶型的設計在板塊內不多見，有一定的稀缺性，適合改善型買家。

大公報記者 盧靜怡



▲頤德灣尚定位高端豪宅，戶戶南向，視野開闊。

頤德灣尚	
地址	南沙區建設一路 (南沙體育館北側)
發展商	廣州南實投資公司
佔地面積	8.7萬平米
建築面積	30萬平米
單位量	454伙
主推戶型	190平米：三房兩廳三廁
	220平米：三房兩廳四廁
	265平米：四房兩廳五廁
售價	3.5萬至3.8萬元人民幣/平米



▲頤德灣尚臨海一字排開，南北對流無遮擋。

2023廣州市政府工作報告中，南沙被首次賦予新定位：打造「廣州城市新核心區」。頤德灣尚位於蕉門河板塊與明珠灣板塊的交界處，其所在的明珠灣起步區對外交通將形成「15、30、60」交通圈，即15分鐘車程到交通樞紐：慶盛站，乘坐廣深港高鐵路30分鐘即可直達香港西九龍；連接廣澳、廣深沿江等高速公路，深中通道、港珠澳大橋等交通要道，30分鐘可抵深圳，60分鐘到達中山、珠海、澳門等大灣區核心城市；鄰近規劃中的地鐵15號線體育館站，2站可接駁地鐵18號線及22號線，30分鐘即達廣州天河。

頤德灣尚戶戶望海 均價約4萬元

記者從地圖中看到，頤德灣尚項目北倚南沙「綠肺」大山鵝森林公園，南臨2公里一線海岸線，東臨南濱水角公園；樓下有南沙體育館、南沙青少年宮、國際網球中心等。項目自身亦配商業購物公園、幼兒園等，周邊廣州外國語學校等眾多名校林立。

AI合富諮詢師邱先生介紹，整個項目定位為約30萬平米城市濱海綜合體，規劃了頤德灣尚海景豪宅、約4萬平米街區

式高端商業等，商業目標打造為教育、健康為核心的城市消費目的地。「項目定位為高端豪宅，單價為每平米3.5萬至3.8萬元（人民幣，下同，約4萬至4.4萬港元）。主打兩梯兩戶設計，每戶都擁有獨立電梯廳，獨立私密性更強。」邱先生補充，頤德灣尚項目臨海一字排開，戶戶南向望海，南北對流無遮擋，視野開闊。

主打142至265平米大單位

在戶型設計方面，該項目單位擁有4.5米寬的南向廳房布置，能使景觀、通風和採光達到最大化。客廳廳呈十字形布局，具備良好的通風對流條件。南面設置寬度約6.9至7.6米的景觀露台，北面設置生活陽台，觀景與生活互不干擾。

項目主推142至265平米的大面積單位，樓高更達到3.1至3.15米。邱先生介紹，142平米的戶型，全屋面寬達15.2米，可以說是「廳大、房大、露台大」。單位內客廳、主臥、客房、書房均南向望海。190平米戶型主人房設置步入式獨立衣帽間、四件套衛生間。「每戶均結合客廳設置多功能房，未來可根據用戶需求改造，不用擔心不夠地方。」邱先生說。



▲頤德灣尚客廳寬闊，具備良好的通風對流條件。



▲頤德灣尚主打兩梯兩戶設計，每戶都擁有獨立電梯廳。



▲頤德灣尚200平米三房兩廳戶型。

南沙蕉門河板塊三樓盤位置



大公報製圖



▲星河東悅灣126平米四房兩廳戶型圖。



▲星河東悅灣配套成熟，價格較同區樓盤偏高。

星河東悅灣逾4000伙 鄰近購物中心

形態豐富

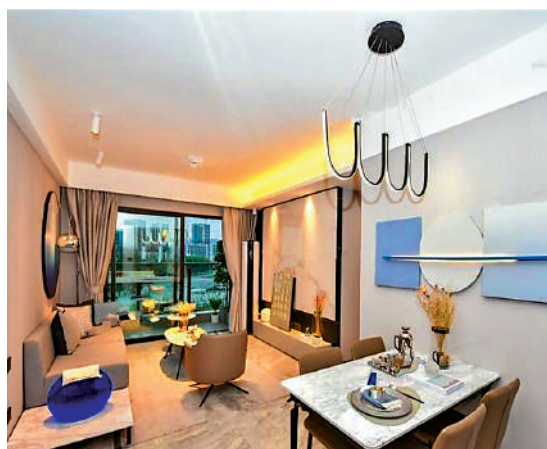
在南沙蕉門板塊內，星河東悅灣是規模達92萬平米的城市綜合體，項目由住宅、學校、商業三大功能板塊組合而成，為住戶提供非常便利的生活條件。項目提供4361伙，銷售人員陳小姐告訴記者，目前該項目主推89至126平米3至4房，售價每平米約3萬至3.4萬元。她坦言，整體而言，星河東悅灣的樓盤售價與同板塊內相對比並不算低。但樓盤周邊配套十分成熟，樓盤的物業形態豐富。社區內就有大型購物中心，也附有幼兒園與小學，待建成後，樓盤未來潛力較大。

6.9米觀景露台受買家歡迎

據記者了解，星河東悅灣所配套的購物中心COCO Park，囊括國際風情街、國際購物中心、創意商務辦公、甲級寫字樓、國際精品酒店等。

按照規劃，COCO Park購物中心將於今年建成並投入使用。陳小姐介紹，該項目主打小戶型單位，其中105平米3房2廳2廁戶型，採取經典豎廳設計，動靜分區明顯。該戶型三開間朝南，睡房、客廳均南向，居住舒適度高。同時還配有約6.9米觀景露台，最大程度可看景觀，受到買家歡迎。不過，記者注意到，該單位由於露台與睡房相連，會存在私密性不足的情況。

往返香港交通方面，星河東悅灣直線距離地鐵4號線蕉門站約1公里，3站可達慶盛站。廣深港高鐵路香港段恢復通車後，從香港西九龍高鐵路到南沙慶盛站只需要35分鐘車程。需要注意的是，在高鐵路香港段恢復運營初期，南沙直達香港的列車每天只有兩趟。但由於深圳北、福田站到香港西九龍站的班次相對較多，市民可以通過到深圳中轉到香港。



▲星河東悅灣採用經典豎廳設計，動靜分區明顯。

時光印象150萬入場 適合創業港青

價格低水

總價最低130萬元（人民幣，下同；約150萬港元），首付最低只需7萬元，月供4000元起，保利時光印象在蕉門板塊內可謂擁有「絕對」的價格優勢，跟周邊的二手房比較，保利時光印象的低總價、低門檻受到關注。值得一提的是，樓盤首付款最低只要7萬元，這個首付款門檻對於初初北上創業的香港青年來說，是一個負擔得起的選擇。

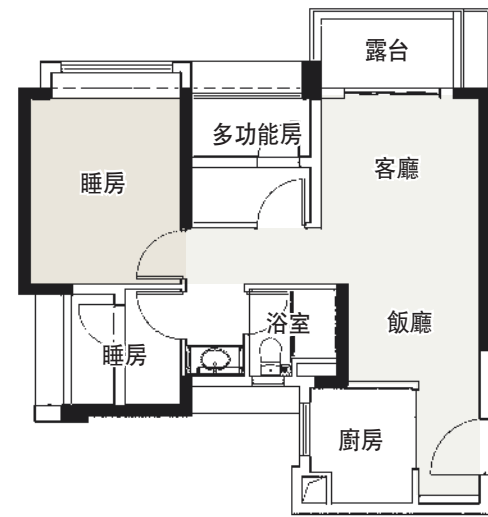
首付門檻低 擁雙地鐵入口

作為南沙發展早、人氣旺的中心區域，金洲蕉門板塊聚集了區內80%的成熟配套，早己成為南沙居民日常消費、閒時玩樂的首選地。與保利時光印象一路之隔的就是黃山魯國家森林公園，坐一站地鐵即到金洲站，或是駕車15分鐘就能前往萬達廣場、悠方購物中心、星河COCO Park等大型商業中心，無論是下班購物犒勞自己，還是

宅在家裏叫個宵夜，通通都能滿足。

保利時光印象擁有雙鐵入口，項目距離地鐵4號線飛沙角站和廣隆站均約900米，步行即可直達，不用接駁。而地鐵4號線直達國際創新城、大學城、琶洲以及金融城，全程毋須換乘。在樓盤坐兩站地鐵到蕉門站，下車就是南沙區圖書館、科技館和美術館等市政配套，附近還有廣州市婦女兒童醫療中心和蕉門公園。教育配套方面，項目1公里內有南沙排名前列的名校，從幼兒園、小學到中學全齡段覆蓋，一次性解決送孩子上學、教育質量、升學換房等家庭難題。

保利時光印象主力為建築面積約68至115平米3至4房小戶型。其中建築面積約68平米3房，被稱為「神奇」小戶型。面積雖小，U形廚房、廁所浴室乾濕分離、玄關收納位，全部都有。不僅如此，還擁有常見於改善類產品的主人房全景窗台、望山瞰園露台。



▲保利時光印象68平米三房兩廳戶型圖。



▲保利時光印象主力為建築面積約68至115平米3至4房小戶型。



▲保利時光印象首付7萬元人民幣起。

保利時光印象

地址	金洲、飛沙角/廣隆地鐵站旁
發展商	廣州市保輝房地產開發
佔地面積	3.4萬平米
建築面積	10.3萬平米
單位量	1025伙
主推戶型	68平米：三房兩廳
	85平米：三房兩廳
	115平米：四房兩廳
售價	2萬元人民幣/平米