

灣區門戶匯聚4條地鐵線 企業進駐力拓總部經濟

廣州南站功能升級 新盤價值看漲

廣州去年7月公布《廣州南站核心區城市設計》，目標將廣州南站打造成為世界級超大型TOD（公共交通導向型開發）項目，廣州南站地區從功能單一的交通場站，升級為大灣區門戶樞紐，建設高質量的世界級文商旅目的地與都會區。環繞廣州南站的新盤也迎來價值飛躍，其中去年開售的廣州城投·嶺南府，不論配套及設計都躋身為區內豪宅之列。

大公報記者 帥誠廣州報道

廣州南站過去因產業及生活配套未到位，被置業者忽略。廣州市城達房地產項目經理陳世文表示，廣州南站中央商務區（CBD）現時正由功能單一的交通場站，轉型為站城一體、業態融合的大灣區門戶樞紐。交通方面，去年底以來，佛山地鐵2號線、廣州地鐵22號線、7號線西延段相繼通車，廣州南站成為該市首個4條地鐵線換乘站。

產業方面，這兩年廣州南站CBD大力發展總部經濟、特色金融、會展等高端產業，中建四局總部、李錦記華南總部、三雄極光總部、健力寶華南區總部、佳寧娜集團、廣州中車等企業已簽約進駐。

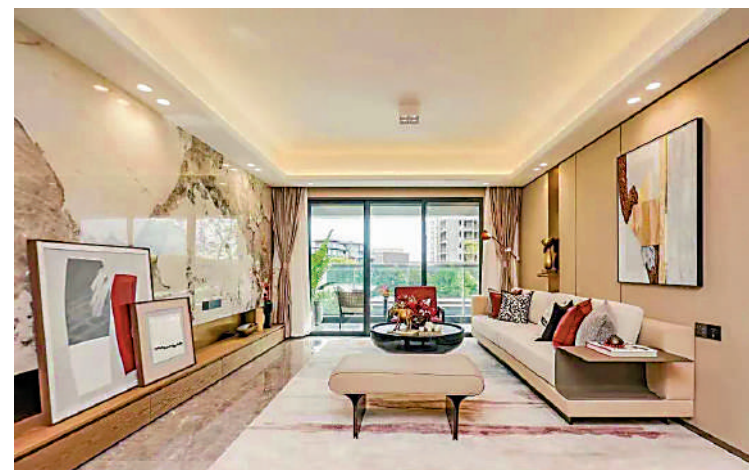
嶺南府共1074伙 綠化率36%

廣州城投·嶺南府是廣州南站核心區唯一純住宅大型社區，提供1074伙，發展商打造以「森系」為主題的社區園林，面積達3.6萬平方米，綠化率36%，園區內規劃了下沉式泛會所、室內外雙泳池、健身房、健康環跑道等各類娛樂休閒設施。

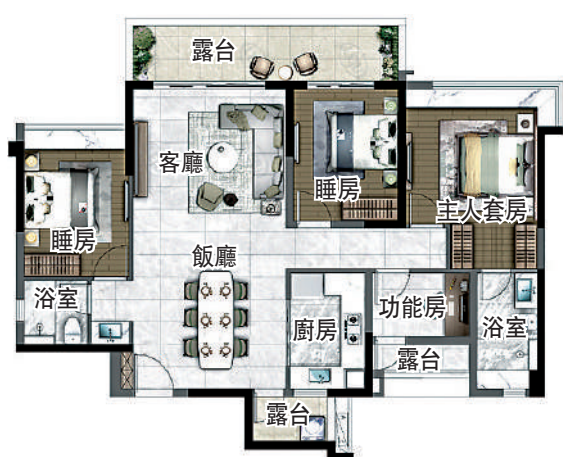
陳世文介紹，廣州城投·嶺南府地處廣州南站CBD，背靠大象崗森林公園等約4000畝山體公園。另外，2022年廣州供地計劃中，廣州南站一口氣亮出15幅商業用地，分布在項目周邊，依靠這批地皮，廣州南站CBD將大力



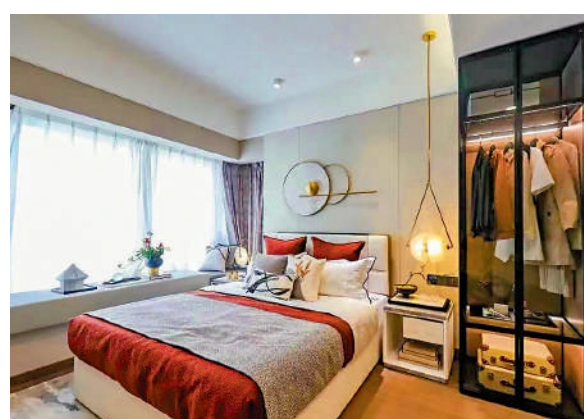
▲廣州城投·嶺南府規劃興建12幢高層住宅，預計明年底交付入伙。



▲廣州城投·嶺南府單位客廳方正寬闊，實用性與空間感兼備。



▲廣州城投·嶺南府面積127平方米三房兩廳連功能房戶型圖。



▲廣州城投·嶺南府戶型多元化，設智能化家居。

廣州城投·嶺南府	
地址	番禺石洲中路石壁站地鐵旁
發展商	廣州市城達房地產
佔地面積	5.2萬平方米
建築面積	14.6萬平方米
單位量	1074伙
	98平米：兩房兩廳
主推戶型	127平米：三房兩廳連功能房
	143平米：三房兩廳連功能房
均價	4.5萬元人民幣/平米

發展，鼓勵銀行、保險、證券、信託、期貨等金融業態聚集，打造特色金融發展高地。作為區域經濟的風向標，未來產業力量將吸引更多高端人才進駐，項目升值潛力很大。

主打兩三房戶 均價5萬

物業設計方面，樓宇採用雙合式布局，最大樓宇間距逾110米，所有樓宇向南設計；搭配扭轉式樓體，保證單位私密性之餘，還增加了不同時段的採光。玻璃幕牆採用公建級標準，搭配雙層中空LOW-E玻璃，隔絕室外噪音和熱空氣。此外，單位觀景露台較一般住宅

為闊，更顯物業獨特性。

項目現主推建築面積98至143平米的兩房至三房戶型，採用「大開間、大尺度、大採光」風格，平均每平米售價4.5萬元人民幣（約5萬港元）。觀景露台方面，98平米戶型露台闊4米，110平米以上戶型露台更闊達6.4至7.3米，盡顯氣派。

廣州城投·嶺南府全屋配備變冷煤流量系統（VRV）中央空調與智能化家居，可一鍵控制空調、燈光、晾衣架等家居用品。此外，大廈兩梯四戶設計，電梯可兩邊開門，每一戶有獨立的電梯廳。

廣州南站附近三盤位置



大公報製圖



▲ICC·峻巒為廣州環球貿易廣場的住宅部分。

ICC·峻巒	
地址	番禺區大洲路
發展商	新鴻基地產
佔地面積	25.1萬平方米（廣州南站ICC）
建築面積	127萬平方米（廣州南站ICC）
單位量	1000伙
	95平米：三房兩廳
主推戶型	121平米：四房兩廳
	125平米：四房兩廳
均價	待定
周邊均價	2.06萬元人民幣/平米

區內新地標 ICC·峻巒自住投資皆宜

新派豪宅 新鴻基地產廣州南站TOD（公共交通導向型開發）綜合項目已命名為廣州環球貿易廣場（廣州南站ICC），集商廈、住宅及商場等於一身，預計2025年起分階段落成。其中的住宅部分ICC·峻巒，據銷售人員介紹，樓盤因兼顧宜居性與投資價值，持續受到市場關注。項目具有「樞紐+」複合模式優勢，從廣州南站出發，47分鐘直達香港九龍站環球貿易廣場（ICC）。

2021年廣州首次集中供地，新地奪得廣州南站TOD項目地皮，連同建築成本，總投資額高達105億元（人民幣，下同）。按照規劃，項目共興建7幢超高層建築，限高200米，將會成為廣州南站板塊新地標。

除了住宅部分的ICC·峻巒外，廣州南站ICC還包括寫字樓、商場、酒店、公寓及公共交通設施，是巨無霸綜合體。項目邀請了曾參與打造阿聯酋迪拜哈里發塔的美國建築設計事務所SOM、日本澀谷未來之光之日建設計、設計香港ICC的KPF等20多家世界頂級顧問執筆設計。從官方效

果圖看，廣州南站ICC有公園綠化、水涌及湖心島，綠色配套豐富。

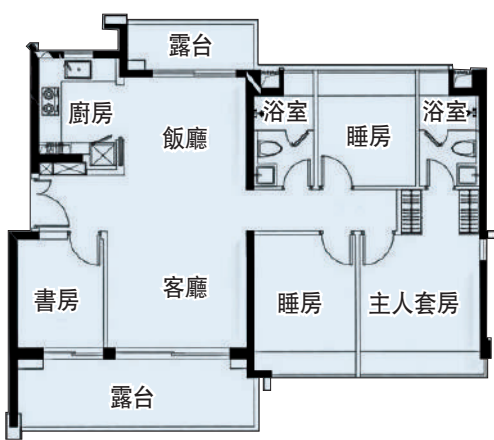
距廣州南站600米 交通顯優勢

ICC·峻巒距離廣州南站約600米，該樞紐鐵路站連接京廣高鐵、廣深港高鐵、貴廣高鐵、南廣鐵路，城軌則連接廣珠、佛莞、廣佛環，地鐵方面有廣州22號、2號、7號（包括西延線）、佛山2號線等，是粵港澳大灣區、泛珠江三角洲地區的鐵路核心車站。此外，佛山很多基建圍繞着臨廣板塊打造，廣州南站除了可通過廣州地鐵7號線西延線、佛山2號線前往佛山外，由該站經南海大橋到佛山禪城中心區域僅20分鐘，ICC·峻巒佔盡交通便利。

戶型方面，ICC·峻巒首期將推出B1座，兩梯四戶設計，單位樓底高3.15米。其中，建築面積95平米單位，三房兩廳間隔，南向露台闊6米，連接客廳及一個睡房；面積121及125平米單位，同為四房兩廳間隔，設6.4米闊露台，兩款戶型的主人套房均設衣帽間。



▲ICC·峻巒由國際名家設計，充滿現代感。



▲ICC·峻巒面積125平方米四房兩廳戶型圖。

星瀚TOD	
地址	番禺區石壁街道星瀚三街1號
發展商	品管房地產
佔地面積	24萬平方米
建築面積	88萬平方米
單位量	4378伙
	73平米：兩房兩廳
主推戶型	89平米：兩房兩廳
	107平米：三房兩廳連儲物室
均價	3.7萬元人民幣/平米



▲星瀚TOD由26幢大廈組成，提供4378伙。

星瀚TOD每平米售4.2萬 性價比之選

大型屋苑 位於番禺區石壁街道的星瀚TOD，是建築面積88萬平方米的大型屋苑，坐擁三大優勢，成為廣州南站周邊樓盤的「性價比之王」。該盤最大優勢是交通，距廣州地鐵22號線陳頭崗站僅50米，住戶出行便捷；第二個優勢是屋苑14至16座已經交付，基層商舖有商家進駐，基本生活配套有保障；第三個優勢是陳頭崗站B出口與商場直接打通，業主歸家沒有日晒雨淋的煩惱，還可以順路購物用餐。

江景兩房戶受歡迎

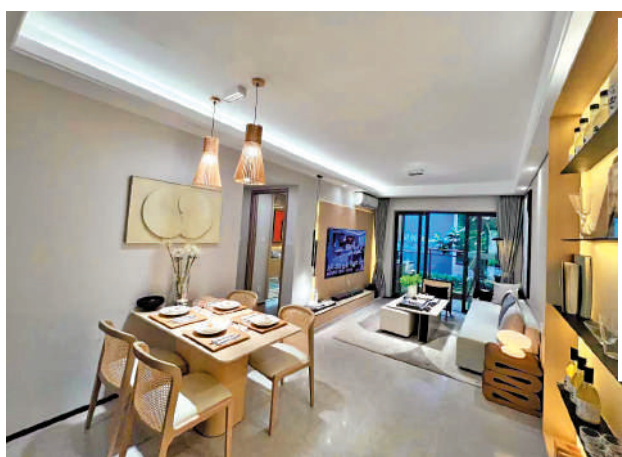
星瀚TOD自帶一所24班幼兒園、一所45班的9年一貫制廣東外語外貿大學番禺實驗學校、公園、商業街等配套，業態豐富有活力。

戶型方面，近期全新加推的3座，主打建築面積73至107平米單位，兩房至三房連儲物室間隔，平均每平米售價3.7萬元人民幣（約4.2萬港元），從新婚、獨居到二胎家庭，覆蓋不同群體需求。其中，73平米的江景兩房戶最受買家追捧，適合剛需客群，U形廚房可與飯廳打通，與儲物室相連的露台可作為百變空間，在功能房與睡

房之間轉換。對於二胎家庭等需要改善居住空間的業主來說，面積89及107平米單位更為合適。89平米兩房兩廳戶型，三開間朝南，望園林景，主人房為套房。107平米三房兩廳連儲物室戶型，橫廳設計，四開間朝南，間隔靈活，儲物室相連的露台可作為百變空間，滿足不同需要，書房、睡房、主人房及飯廳都帶露台，外望美景。



▲星瀚TOD面積107平米三房兩廳連儲物室戶型。



▲星瀚TOD近期加推的單位，面積介乎73至107平米，適合不同置業人士。