

# 廣佛同城核心地帶 兩跨區大橋快通車

## 金沙洲交通基建飛躍 帶旺樓市

位於廣州西南面的金沙洲，是廣佛同城核心地帶，部分區域歸屬廣州白雲區管理，部分屬於佛山南海區。隨着廣州地鐵12號線、廣佛大橋及沉香大橋陸續於明年至後年建成通車，金沙洲通往廣州中心城區的交通將會得到大幅改善，區內沉寂數年的樓市也熱鬧起來，同時刺激鄰近樓盤需求。其中，越秀·天悅金沙的天然生態資源豐富，購物消閒配套便利，項目配建的教育設施更能滿足住戶子女全年齡段的學習需要。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲越秀·天悅金沙規劃為33幢住宅，其中四幢超高層立於北側，望向山景和湖景。



▲越秀·天悅金沙戶型多元化，在售單位間隔由三房至四房。

金沙洲區域面積26.8平方公里，交通配套設施逐漸改善，地鐵、有軌電車和跨江大橋陸續興建及正在規劃，未來出入市中心更加方便。其中，廣州地鐵12號線預計2024年通車，屆時由金沙洲可直達白雲山、二沙島等；廣佛大橋同樣預計2024年通車，成為西接佛山南海區，東往廣州主城區的重要通道，緩解金沙洲大橋的交通壓力；今年1月開工的沉香大橋，預計2025年12月建成，大橋西起佛山里水鎮，向東以橋樑形式跨越珠江及沉香島，終點為廣州白雲區。

### 大型商場進駐 媲美10個天河城

金沙洲現有居住人口達30萬，近年，萬達廣場、永旺夢樂城、廣百百貨、金铂天地、大潤發等知名商場及超市紛紛進駐，總面積逾300萬平米，堪比10個天河城，生活配套非常齊全。

此外，2020年12月華為以3.39億元（人民幣）投得金沙洲大橋旁地塊，將會興建華為廣州研發中心，帶動金沙洲升級成為廣州西部產業帶、西岸崛起的區域。

克而瑞廣州區域客戶總監陳子文介紹，目前金沙洲在售的新盤，幾乎全部位於佛山南海區域，而金沙洲廣州白雲區域內推出的新盤，最近要追溯到6年前，因此，位於潭峰山東路和康園路交界的新盤越秀·天悅金沙顯得格外矚目。該盤依山而建，

規劃33幢住宅，由4幢46至47層的超高層和29幢小高層組成，提供1505伙。項目樓宇以全南向布局，4幢超高層像四扇屏風，立於北側，望向一線山景和湖景。

項目設計團隊善用周邊山湖地勢，讓住戶享受日夜交替的湖陸風與山風，減少暑氣悶熱，夏季時溫度比普通住宅低2度。此外，屋苑園林面積約5萬平米，以高低落差式設計，通過與自然的巧妙融合，塑造出立體森林社區空間。

### 天悅金沙教育配套完善

越秀·天悅金沙戶型多元化，在售單位面積95至141平米，間隔由三房兩廳至四房兩廳。95平米戶型三面開窗，兩個露台各自連接客廳及飯廳，通風採光俱佳。125平米四房兩廳戶型，三開間朝南，客廳和睡房連接的露台闊近6.8米，視野更開揚。138平米四房兩廳戶型，雙露台設計，南北通透風對流；主人套房非常大氣，闢出衣帽間。141平米戶型同為四房兩廳設計，南北無遮擋，長形客廳飯廳配上L形特大露台，270度三面觀景，構成特大生活空間。

相比金沙洲佛山樓盤很多教育配套還不夠完善，越秀·天悅金沙將配建一所18班幼兒園（含託兒所），一所30班小學，加上項目旁的金沙第二幼兒園、金沙第四幼兒園、沙鳳小學（北校區）、廣

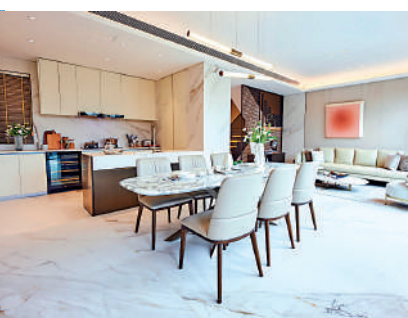
附實驗小學、廣附實驗初中，業主子女在家門口即可完成全年齡段教育學習。生活配套方面，步行約800米即可到永旺夢樂城。另外，三甲醫院廣州中醫藥大學金沙洲醫院僅距10分鐘車程。



▲越秀·天悅金沙141平米四房兩廳戶型圖。

越秀·天悅金沙	
地址	白雲區金沙洲潭峰山東路金沙銘峰1號
發展商	越秀地產
佔地面積	10.5萬平米
建築面積	35.3萬平米
單位量	1505伙
熱門戶型	95平米：三房兩廳 125平米：四房兩廳 141平米：四房兩廳
參考均價	4.4萬元人民幣/平米
交樓時間	2025年3月

## 金沙瑞府全數大單位 升級換樓之選



▲華潤置地金沙瑞府單位的面積全數143平米。  
▲華潤置地金沙瑞府由22幢住宅組成，背山面湖，景觀優美。

**湖景豪宅** 在金沙洲板塊為數不多的新盤中，與越秀·天悅金沙僅一路之隔的華潤置地金沙瑞府，發展商母公司為央企華潤集團，產品質量有保證。項目主打大單位，全數戶型面積143平米，面向優美湖景，對升級換樓的買家是不错的选择。

### 設分層及複式 共350伙

華潤置地金沙瑞府佔地4.1萬平米，建築面積7.4萬平米，由22幢住宅組成，包括兩幢16至17層高住宅、兩幢9層高住宅，以及18幢4至6層高疊加別墅組合，僅提供350伙。值得注意的是，不論是分層單位或複式別墅，全數戶型面積143平米，避開了徵收豪宅稅要求的最低面積144平米。屋苑依靠前有湖、後有山的環境，打造成為一個小豪宅片區。

廣州市潤尚房地產開發銷售經理林龍海介紹，華潤置地金沙瑞府背靠潭峰山生態公園，面向湖泊，自然環境非常好。「項目距離6號線地鐵站1.3公里，不算很近，但步行

十幾分鐘內也可到達。地鐵12號線開通後，將有雙地鐵優勢。」

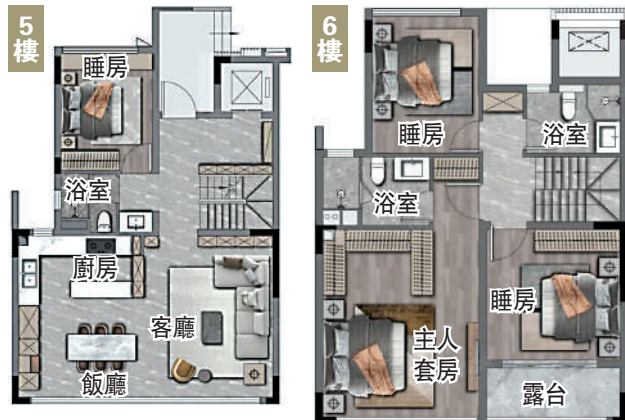
項目周邊教育配套不俗，包括廣附實驗小學、廣附實驗初中、華南師範大學附屬小學、廣州華僑中學金沙校區、金沙中學等。

商業配套方面，項目距離永旺夢樂城1.7公里，周邊還有金铂天地、萬達廣場、廣百廣場、永潤廣場、金悅廣場等，正在規劃、建設及待開業的商業地產項目總規模超300萬平米。

周邊醫療配套完善，廣州中醫藥大學金沙洲醫院、廣州市第一人民醫院、廣州醫科大學附屬第一醫院等環伺。

目前項目主推的疊加別墅，實現空間分層、動靜分離。疊加別墅上疊的5樓和6樓，5樓設置一間睡房、浴室、客飯廳和開放式廚房；6樓為居住區，設置兩間睡房及一間連衣帽間的主人套房，適合有長輩的家庭居住。下疊戶型則擁有庭院，1樓客廳和飯廳搭配全落地玻璃，保證光照充足，百變空間可根據需要改建成長輩睡房或書房；2樓共有3間睡房，包括一間主人套房。

華潤置地金沙瑞府	
地址	白雲區金沙洲潭峰山東路西北側
發展商	廣州市潤尚房地產
佔地面積	4.1萬平米
建築面積	7.4萬平米
單位量	350伙
熱門戶型	143平米：四房兩廳（分層） 143平米：四房兩廳（上疊複式） 143平米：四房兩廳（下疊複式）
參考均價	7.5萬元人民幣/平米
交樓時間	2024年12月



▲華潤置地金沙瑞府143平米上疊複式四房兩廳戶型圖。

## 星光城位處新興產業區 距地鐵400米



**大型住宅** 與金沙洲一江之隔的廣州白雲湖板塊，享有白雲湖數字科技城紅利，中建·星光城位處數字科技城內新一代信息技術產業園所在的黃金圍板塊，享自然生態圈和產業生態圈雙重優勢。

白雲湖數字科技城將建設信息技術及人工智能產業創新中心，目前已吸引中關村信息谷、哈工大數據集團、北大科技園落址，華為、百度智能雲華南公司紛紛搶灘進駐。白雲湖數字科技城內的新一代信息技術產業園——黃金圍，今年該片區將迎來第13條道路的通車，順利打通白雲湖五橫五縱路網，還有地鐵8號線，在建的地鐵13號線二期在此設朝陽站，以及規劃中的地鐵34號線，交通優勢更明顯。

黃金圍的全新住宅項目中建·星光城，距地鐵8號線首發站潭心直線距離僅400米，一線直達荔灣、海珠，便捷換乘14條地鐵線。區內還規劃打造潭心地鐵TOD（公共交通導向型開發）商業綜合項目，引進嶺南水鄉創意產業園、商業教育、體育中心等業



▲中建·星光城100平米四房兩廳戶型圖。  
▲中建·星光城共10幢高層住宅，蝶形布局，讓每戶景觀最大化。

態，建設區域級消費中心，一出站即到繁華商圈。

### 10幢高層住宅南向布局

中建·星光城由10幢高層住宅組成，全數南向蝶形布局，南低北高排陣，拉開樓距，讓光照更充分。項目共1391伙，目前主推面積69至100平米三房至四房戶型，露台俯瞰園林景致。其中，69平米為入場戶型，三開間朝南，三房兩廳間隔，其中一間為多功能房，為年輕家庭預留改造為兒童房或書房。79平米三房兩廳戶型，南北對流，通風效果佳，浴空乾濕分離，讓空間保持清爽。100平米四房兩廳戶型，方正實用，主人套房預留衣帽間，露台跟客廳相連，採光充足，視野開揚。

此外，中建國際在白雲區安置房項目配建學校，這為黃金圍板塊再添一所九年一貫制54班學校，中建·星光城直線距離該學校僅約300米；百米之內有15班幼兒園，3公里範圍內有紅星小學、潭心小學、石井中學，12年教育配套完善。



▲中建·星光城提供1391伙，間隔方正實用。

中建·星光城	
地址	白雲區朝陽聯滘街與石沙路交界
發展商	廣州宏躍房地產開發
佔地面積	1.7萬平米
建築面積	6.7萬平米
單位量	1391伙
熱門戶型	69平米：三房兩廳 79平米：三房兩廳 100平米：四房兩廳
參考均價	3.5萬元人民幣/平米
交樓時間	2024年8月