

通關釋放需求 港人北上置業復熾

南沙樓市見小陽春 銷售連升五周

隨着疫後經濟復常，廣州南沙區樓市在農曆新年後迎來小陽春，新盤售樓處人頭湧湧，認購量連續五周上升。其中，位於南沙明珠灣內的越秀·濱海花城開放示範單位，吸引大批準買家睇樓，項目主力推面積75至97平米的三房至四房單位，每平米「吹風價」1.9萬元（人民幣，下同），較板塊內普遍每平米2萬元為低，成為近期的熱門新盤。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲越秀·濱海花城性價比高，吸引大批準買家睇樓。



明珠灣位於廣州南沙區中心城區的核心，聯手港澳打造成為科技創新產業合作基地，是南沙新區重點發展的粵港澳合作區和區域性綜合服務中心。

港科大廣州校區去年啟用

截至目前，明珠灣完成投資額約1938億元，約35家總部型項目進駐，產業前景可期。該區的發展包括港式小區、港人子弟學校，以及去年啟用的香港科技大學（廣州），受香港買家關注。通關復常後，南沙樓盤吸引不少香港買家北上睇樓和入市。

廣州世聯研究院副院長崔登科介紹，南沙今年新登場的樓盤，自農曆新年復工後訪客量連續三周上升，單周最高訪客量達4000組以上，認購量更連升五周，單周最高認購360伙以上。不過，崔登科指出，這段時期南沙市場熱度大幅升溫，主要原因是2022年壓制的需求集中到新年後釋放，也是階段性的去庫存時期。進入首季度末期，訪客量及認購量均出現下行。

從南沙在售項目看，崔登科認為可分為區域資源集中類、軌道交通便利類、自然資源優質類三種。從未來市場價值看，沿地鐵18號線的區域價值仍有進一步提升空間。崔登科表示，越秀·濱海花城可通過地鐵18號線（快線）3站到珠江新城站，但樓盤距離地鐵

站約6公里遠，未來反而較鄰近正在規劃建設的地鐵15號線體育館站。

越秀·濱海花城為大型項目，佔地17萬平米，總建築面積50萬平米，規劃興建18幢住宅，提供3076個單位。樓盤北面是大山鵝森林公園，南望約700米寬的蕉門河，景觀開揚。樓盤教育資源配套齊全，小區配建2班託兒所、12班幼兒園、54班中小學校，周邊還有多所優質公辦學校。項目附近文化硬件設施齊全，有南沙體育館、南沙青少年宮、南沙新圖書館等。

越秀·濱海花城首推北側兩幢住宅，戶型包括75及83平米單位。樓盤銷售人員陳先生介紹，75平米三房兩廳單位，北望無遮擋山景。「客廳開間闊約3.3米，這個尺度，已經媲美市面上很多80平米的小戶型了。加上贈送面積，實用率超過九成。」

濱海花城主打83平米單位

至於83平米三房兩廳戶型，主人房以套房設計，而且露台、主人套房及睡房三開間朝南。「這個戶型還有個小細節，玄關至露台長近10米，可以善加利用空間，整片牆面可以做收納櫃。」

他透露，屋苑以83平米戶型佔最多，預計近1500伙，可選擇的空間很大。而面積最大的97平米四房單位暫未開放。

◀越秀·濱海花城共3076伙，戶型多元化。

▼越秀·濱海花城毗鄰蕉門河，景觀吸引。



▲越秀·濱海花城83平米三房兩廳戶型圖。

越秀·濱海花城	
地址	南沙區明珠灣黃閣南路旁
發展商	南沙城市建設投資
佔地面積	17萬平米
建築面積	50萬平米
住宅幢數	18幢
單位量	3076伙
熱門戶型	75平米：三房兩廳 83平米：三房兩廳
吹風價	1.9萬元人民幣/平米



大公報製圖

西派瀾岸坐落國際金融島 高端客追捧

位置優越

西派瀾岸位於明珠灣內以「全國首個國際金融島」定位的橫瀝島，面積200平米以上的大戶型去年12月開售當日一舉售罄，至今已連續3個月雄霸南沙金融島高端市場榜首。近期西派瀾岸加推125至140平米單位，銷售人員表示，加推的3號樓佔據社區景觀中軸位置，不僅直向中庭景觀，兼享南面江景視野，採光及通風效果俱佳。

每平米售價3.3萬起

橫瀝島目標打造成为國際金融島，正在建設的項目包括國際金融論壇（IFF）永久會址，總投資額35億元（人民幣，下同），以會議功能為主導，兼具宴會、新聞發布、展覽活動等用途，未來舉行的國際金融會議地位比肩瑞士達沃斯世界經濟論壇、海南博鳌亞洲論壇。除了IFF會址之外，兩公里範圍內分布廣州期貨交易所、粵港澳大灣區保

險中心、大灣區國際商業銀行、期貨產業交易園等，吸引粵港澳高端金融人才關注。

西派瀾岸佔地2.9萬平米，總建築面積23.8萬平米，規劃7幢住宅和2幢公寓，合計1082個單位，每平米售價介乎2.9萬至3.5萬元（約3.3萬至4萬港元），加推單位當天吸引大批準買家到場揀樓。銷售人員表示，125平米三房兩廳戶型，間隔方正，無走廊位，讓客廳、飯廳、廚房等功能區更集中。露台闊約7米，橫跨客廳及睡房，與主人睡房一字向南排開，盡享室外美景。

另一個加推戶型面積140平米，三房兩廳布局，開售至今一直受買家歡迎。銷售人員介紹，「該戶型把客廳、廚房的會客區，與三間睡房構成的休息區分離，每一處空間布局比較平衡。客廳闊5.4米，跟主人套房及睡房同樣朝南，享遼闊景觀。」

教育配套方面，西派瀾岸自身配建了一家幼兒園。



▲西派瀾岸吸引金融人才關注，售樓現場人氣旺。

▲西派瀾岸140平米三房兩廳戶型圖。



南沙·十里方圓交通便利 配置購物中心

綜合項目

南沙·十里方圓為綜合發展項目，位於南沙區黃閣鎮城市更新板塊核心區，整個城市更新面積為500萬平米，最高可承載近20萬人口，是大灣區未來的居住、商業、教育等綜合生活核心區。該樓盤的賣點之一是交通便利，距離最近的公交站300米，目前已實現公交車接駁地鐵4、15、18、22、33、38號線，並且是南沙唯一聯動慶盛樞紐、南沙樞紐雙TOD（公共交通導向型開發）項目的地鐵線路。

教育配套方面，銷售人員介紹，目前廣鐵一中教育集團已與項目簽約，廣鐵一中、一小這兩家廣州名校均進駐項目門口。

此外，南沙·十里方圓配備約10萬平米方圓天地購物中心，以及酒店、公寓、寫字樓等，打造片區內的商業綜合體。該商業體耗資16億元（人民幣，下同）重點投入5G智能化商業運營管理模式，可以享受到國際

化購物新體驗。周邊環境方面，樓盤南向為面積約9.5平方公里的大山鵝森林公園，視線無遮擋，山景一覽無遺；北臨1.8公里長大井水脈濱河步道、盧前山公園，業主若想在公園散步運動也比較方便。

規劃建12幢 提供5600伙

南沙·十里方圓規劃興建12幢28至33層高住宅，提供5600伙。

熱門戶型方面，面積99平米單位，三房兩廳間隔，客廳擁約6.1米闊觀景露台，三間睡房設有窗台，擴展室內空間感之餘，同時將採光與景觀最大化。另一熱門為128平米四房兩廳戶型，設入戶花園，連接客廳及睡房的露台闊約6.3米，270度山景及園林美景盡收眼底，主人套房設L形衣帽間及梳妝台，成為女屋主至愛。項目現時均價為每平米2.8萬元。



▲南沙·十里方圓單位間隔方正，布局分明。

▲南沙·十里方圓99平米三房兩廳戶型圖。



▲西派瀾岸單位寬敞實用，用料豪華。

西派瀾岸	
地址	南沙區橫瀝島IFF會址西側800米
發展商	南沙京開置業
佔地面積	2.9萬平米
建築面積	23.8萬平米
住宅幢數	7幢
單位量	1082伙
熱門戶型	125平米：三房兩廳 140平米：三房兩廳
平均售價	2.9萬至3.5萬元人民幣/平米



▲南沙·十里方圓規劃興建12幢高層住宅。

南沙·十里方圓	
地址	南沙區黃閣鎮盧前山南路與黃閣大道交匯處
發展商	廣州方圓輝宏房地產
佔地面積	86萬平米
建築面積	156萬平米
住宅幢數	12幢
單位量	5600伙
熱門戶型	99平米：三房兩廳 128平米：四房兩廳
平均售價	2.8萬元人民幣/平米