

番禺二手成交1.2萬伙 去年全市之冠

長隆萬博商圈近廣州南站 港人熱捧

廣州南站是華南地區最大、最繁忙的高鐵樞紐，有4條高速鐵路、3條城際軌道，從廣州南站搭乘高鐵往香港西九龍僅需44分鐘。番禺區長隆萬博商圈作為距離廣州南站最近的商圈，在廣深港高鐵香港段恢復營運後，成為港人的熱門睇樓片區。商圈部分「小而美」的項目特別吸引年輕人目光，如主打細單位的富豪山莊·領峰，每平米均價2.2萬元起（人民幣，下同），相對周邊樓盤均價4萬元低近半。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

長隆萬博商圈指廣州地鐵7號線漢溪長隆站與南村萬博站附近的地段，經過數年開發，交通配套完善，其成熟的商業氛圍、時尚設計，吸引許多年輕人聚居。商圈內的番禺天河城、粵海廣場、奧園國際中心、四海城等商業體均已開業。另外，長隆萬博商圈靠近珠江新城中央商務區（CBD），成為剛需及改善型買家的首選。

優惠政策助港青創業居住

對於香港年輕人而言，番禺區不斷推出優惠政策，成為廣州宜居板塊。目前番禺已建成的港澳青年創新創業基地共12家，累計孵化項目超700個。2021年12月，港澳（鍾村）服務中心在番禺區鍾村街揭牌成立，在區、各鎮街政務窗口設立港澳服務專窗，提供「一站式」辦理或代辦、「ATM式」出入境自助簽註服務，解決港人政策諮詢、房屋租賃備案等日常需求。

二手樓成交方面，統計數字顯示，2022年廣州全市二手成交量約8.3萬伙，番禺區佔1.2萬伙或14.5%，二手交投居廣州之冠，片區的置業換樓需求旺盛。無論是新盤還是二手市場，長隆萬博商圈都是廣州十大熱點板塊之一，成交活躍，價值受到認可。置業者持續追求高質量住宅，預計長隆萬博板塊優質項目的吸引力也進一步提升。

富豪山莊是番禺重點打造的56萬平米成熟大城，商業街、餐廳、超市、兒童公園、會所、泳



富豪山莊分期發展，領峰為壓軸之作。



富豪山莊·領峰戶戶有裝修，並贈送傢俬電器。

池、網球場等應有盡有。

富豪山莊每平米2.5萬起 平周邊一半

富豪山莊·領峰為富豪山莊壓軸住宅收官之作，提供286個單位，樓盤北望小區全景及3萬平米湖景。

AI合富諮詢師梁錦華表示，項目銷售的單位為全新現樓，建築面積53至110平米，間隔由開放式至一房兩廳。單位戶型方正，全部設露台，空間利用率高，附設裝修外，還贈送傢俬電器，買家拎包即可入住。由於地皮是早期取得，所以單位均價為每平米2.2萬至2.4萬元（約2.5萬至2.7萬港元），僅相當於周邊市場價的一半，入場費120萬元，對於年輕買家而言性價比吸引。

梁錦華表示，從富豪山莊·領峰出發，抵達廣州南站坐高鐵直達香港西九龍，全程僅需1.5小時；住客也可往蓮花山客運港，乘船到香港國際機場。此外，樓盤緊鄰市廣路及新光快速路，半小時車程直達廣州各區。屋苑鄰近廣州地鐵22號線市廣站，一站直達廣州南站，兩站快線到天河區，多維立體交通暢達港珠澳大灣區各大城市。

其他配套方面，從項目出發，10分鐘內萬博、市橋、祈福商圈三重覆蓋四大綜合體。祈福繽紛匯、麥當勞、星巴克、電影院就在家門口，下樓就可抵達。項目5公里內有多所醫院，包括三所三甲醫院，醫療資源齊全。

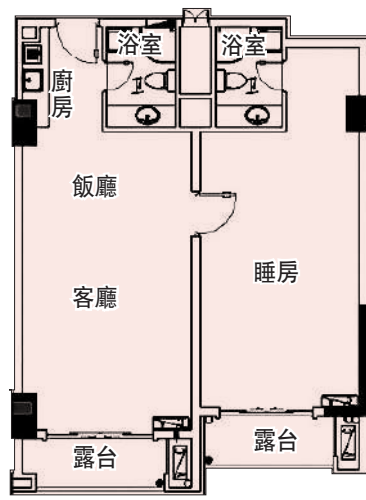
富豪山莊·領峰

地址	番禺區市廣路232號
發展商	番禺易興房地產
佔地面積	56萬平米（富豪山莊）
單位量	286伙（富豪山莊·領峰）
熱門戶型	53平米：開放式 110平米：一房兩廳
均價	2.2萬至2.4萬元人民幣／平米



長隆萬博商圈鄰近廣州南站，交通方便。

番禺及南沙區三盤位置



富豪山莊·領峰110平米一房兩廳戶型圖。



耀勝新世界廣場·耀勝尊府戶型多樣化，滿足各類買家。

耀勝新世界廣場·耀勝尊府92平米三房兩廳戶型圖。



耀勝尊府電梯直達地鐵站 高科技管理

綜合項目

港資發展商打造的耀勝新世界廣場·耀勝尊府（下稱耀勝尊府），是萬博長隆商圈的標桿項目。項目位於兩條地鐵線和一條城軌線上蓋，採取TOD（公共交通導向型開發）模式，打通地上地下空間作綜合利用。據規劃設計，小區業主可通過連接走廊、電梯等快速到達地鐵進站口，做到真正無縫接駁地鐵。另外還規劃供大巴、網約車停泊的接駁點，方便業主出入。

耀勝尊府在保安和管理方面還有其他「黑科技」，設置智慧系統，擁有防尾隨等功能，可分辨業主、訪客、保安、清潔人員等。在環保設計理念上，通過海綿城市元素，實現水系統自我調節，下雨也不會產生積水，打造生態環境優秀的社區。

耀勝新世界廣場是K11團隊營運的商業地產品牌Discovery Park項目，集甲級寫字樓、大型商場及國際化住宅於一體，其中住宅項目耀勝尊

府於3月下旬正式開盤，銷情熾熱，首批單位已售罄。據銷售人員透露，項目累積套現達15億元人民幣。

面積82平米起 戶型12款

項目戶型多樣化，單位建築面積介乎82至119平米，包括分層及複式，戶型多達12款，滿足各類買家需要。銷售人員介紹，82平米單位戶型方正，朝南向陽，有兩個露台，其中一個可以改造成睡房或多用途房，面積不小。92平米為三房兩廳設計，位處高層，跟82平米戶型一樣，其中一個露台可改造成房間，浴室為乾濕分離設計，使用起來甚方便。

教育方面，在廣州南站商務區，由周大福集團、新世界中國攜手英國百年名校Benenden School創立的廣州博萃德學校將於今年9月正式開學。對於香港買家而言，在家附近就可以享受到國際教育資源。

耀勝新世界廣場·耀勝尊府

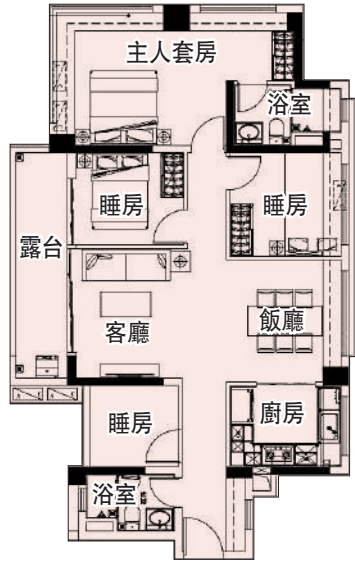
地址	番禺區漢溪大道與漢興西路交匯處
發展商	廣州耀輝房地產
佔地面積	5.8萬平米
單位量	820伙
熱門戶型	92平米：三房兩廳 119平米：四房兩廳
均價	5萬至7萬元人民幣／平米

耀勝新世界廣場·耀勝尊府為大型綜合項目，設甲級寫字樓、商場及住宅。



保利·時光印象單位間隔方正，採光充足，外望美景。

保利·時光印象115平米四房兩廳戶型圖。



時光印象入場費148萬 配套成熟

熱門樓盤

保利·時光印象同樣是備受香港買家關注的熱門樓盤之一，屋苑位於南沙區金洲蕉門板塊，與明珠灣起步區板塊的慧谷西區僅一路之隔，即享南沙成熟區位配套，又承接國際金融島產業及人才外溢紅利。屋苑有充裕的活動空間，同時鄰近兩個地鐵站，居民生活便利。

項目佔地3.5萬平米，總建築面積10.4萬平米，僅規劃7幢可售住宅，提供1050伙，入場費130萬元（人民幣，下同）（約148萬港元），並設有泳池及人文社區等配套，給業主更加舒適的空間。

背靠森林公園 南望河景

交通方面，項目鄰近已經建成的廣州地鐵4號線廣隆站及飛沙角站，5站到慶盛，換乘廣深港高鐵快速直達香港。另外，規劃中的15號線蕉門站及南沙體育館站，未來在屋苑附近設有站口。

保利·時光印象

地址	南沙區金嶺南路與廣興路交匯處
發展商	保輝房地產
佔地面積	3.5萬平米
單位量	1050伙
熱門戶型	68平米：三房兩廳 115平米：四房兩廳
均價	2萬至2.1萬元人民幣／平米

保利·時光印象規劃7幢可售住宅，屋苑設有主題商業街區。

AI合富諮詢師譚曉艷透露，保利·時光印象背靠國家級黃山魯森林公園，南面高層望800米寬蕉門河水道，景觀資源豐富。周邊配套方面，項目位居金洲一蕉門中心區，3公里範圍內集聚圖書館、體育館、博物館、萬達廣場、華匯廣場、今州新天地、星河COCO Park（在建）、南沙環宇城（在建）等生活配套，全方位滿足中高端購物需求。此外，社區設有主題商業街區，家門口即享便捷生活。

譚曉艷介紹，項目首推單位建築面積68至115平米，三房至四房間隔，每平米均價僅2萬至2.1萬元。

戶型設計方面，85平米三房兩廳單位，四開間朝南，採光充足，主人套房設雙面對流窗；U形廚房讓切煮洗各有位置，烹飪起來得心應手。115平米四房兩廳戶型，間隔方正實用，南北對流設計，空氣流通；景觀陽台寬達6米，外望廣闊視野；主人套房180度觀景大窗台，空間充裕。

