

長隆萬博商務區擴容 番禺樓市受惠

上半年新盤價升2% 發展商爭地進駐

受到長隆萬博商務區擴大範圍的消息刺激，廣州番禺區今年上半年土地拍賣市場熱鬧，連帶住宅交投4799宗，為全市各區第三多，新盤樓價按年上升2%。業界指出，番禺作為廣州近郊，近年交通網絡日趨完善，到天河和海珠等市中心區域十分便利，加上配套齊全，深受買家青睞。其中，新盤越秀·萬博、瑞麓府毗鄰長隆野生動物世界，提供1499伙，參考均價每平米4.9萬元人民幣，單位性價比高。

大公報記者 帥誠廣州報道

克而瑞廣州區域客戶總監陳子文表示，上半年番禺區土地拍賣市場暢旺，出現5幅地皮因到封頂價，需要透過搖號（即抽籤）決定競得者，其中迎賓路地早前拍後，即快速出規畫內容。另外，本月中旬番禺區土地開發中心召開土地推介會時，吸引保利、越秀地產、中國海外、華潤置業、新世界等40家房企到場，可以預見下半年番禺區土地拍賣的受關注程度。

住宅買賣方面，數據顯示，上半年番禺區共錄4799宗成交，在廣州各區排行第三，僅次於增城區和黃埔區。番禺新盤成交均價為每平米4.25萬元人民幣，按年上漲2%。

另據了解，長隆萬博商務區擴容後，面積由原有的1.5平方公里，大增3.8倍至7.2平方公里，涵蓋漢溪長隆、萬博、里仁洞三大板塊，超越6.4平方公里的珠江新城，形成北有珠江新城，南有長隆萬博的雙中心格局。

番禺誕4家獨角獸 估值6200億

產業配套也帶旺番禺區的人氣，胡潤研究院發布的《2023年全球獨角獸榜》中，廣州共有22家獨角獸（估值超過10億美元的未上市企業）上榜，其中坐落番禺的獨角獸佔4席，合共估值達5674億元人民幣（約6200億港元），佔廣州22家上榜獨角獸總估值的68%。未來該板塊不僅可以承接歡聚時代、小米、思科等高薪企業的員工居住外溢，沿着整條漢溪大道，還有萬象商業、



▲越秀·萬博·瑞麓府住宅部分樓高19至27層，提供1499伙。



▲越秀·萬博·瑞麓府推售單位面積116至140平米，全為四房兩廳間隔。

K11 Select、天河城、萬達廣場等商圍繞。毗鄰長隆野生動物世界的越秀·萬博、瑞麓府，是長隆萬博商務區擴容後受益第一梯隊的項目，距離萬博CBD約5公里，開車10分鐘可達，客流、物流、資金流的匯聚，升值潛力可期。

瑞麓府共1499伙 毗鄰長隆動物園

越秀·萬博、瑞麓府由住宅、商業、遊樂園及學校組成，住宅部分為18幢19至27層高物業，共1499個單位，其中首期的4至6座為140平米小高層單位，其餘座數主要推售116至126平米戶型，全為四房兩廳間隔，二期還有170平米的超豪華戶型。

116平米戶型做到全南向設計，四個房間圍繞中間的客廳，為少見的「四葉草」格局，讓家庭成員互不干擾，是上車四房的性價比之選。126平米單位為四開間朝南，南北對流雙露台，客廳與廚房一體化設計，加上專梯專戶，彰顯居者的氣派與私隱性。140平米戶型同樣四開間朝南，南北對流格局，客廳與其中一間睡房之間的非主力牆可打通，形成更廣闊的大廳。值得一提的是，所有戶型均採用著名品牌中央空調、廚房空調、新風系統、浴室設備等，對標豪宅配置。

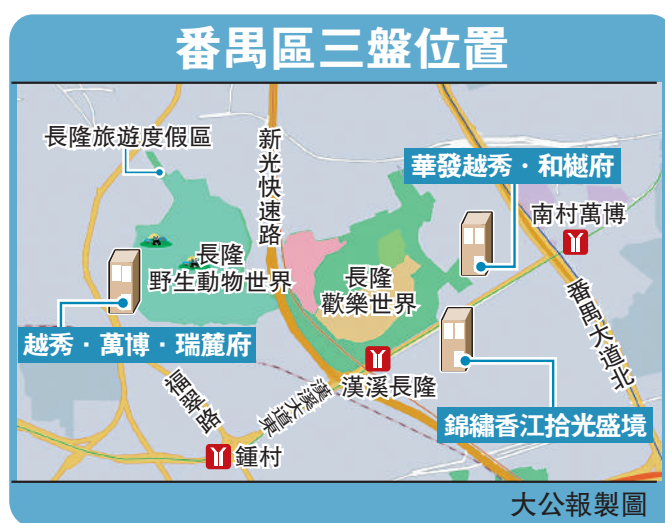
廣州市番禺區香江實業銷售顧問顏樹清介紹，項目北面坐擁5平方公里的長隆樂園生態景觀，自設的中央園林佔地達11萬平米，以七大洲作主題，讓住客南北兩面盡覽美景。

教育配套方面，越秀·萬博、瑞麓府配建一所12班的託兒所及幼兒園外，還有廣東番禺中學實驗學校，為9年一貫制的54班中小學（30班小學、24班初中），目前已落成，由廣東番禺中學統一管理。社區環境同樣優越，覆蓋全齡設施，三大公園級專業跑道，引入跑道導視系統，泳池是標準六泳道設計。

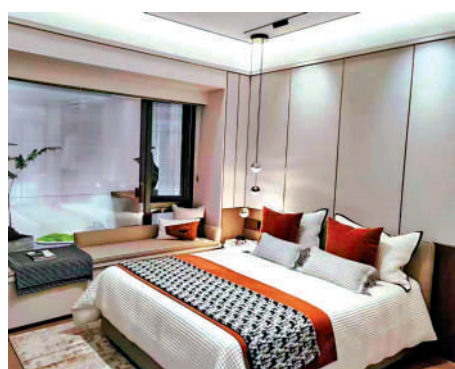
醫療配套方面，附近有兩所三甲醫院，分別是番禺區第二人民醫院及廣東省婦幼保健院，還有一所在建的廣州富力醫院·UCLA Health附屬醫院。但要注意的是，項目與各大商圈及地鐵鐘村站有一段距離，住戶自駕出行較為適合。



▲越秀·萬博·瑞麓府140平米四房兩廳戶型圖。



越秀·萬博·瑞麓府	
地址	番禺區漢溪大道5888號
發展商	香江實業
佔地面積	14萬平米
建築面積	23萬平米
單位量	1499伙
主推戶型	116平米：四房兩廳 126平米：四房兩廳 140平米：四房兩廳
參考均價	4.9萬元人民幣/平米
交樓日期	2024年12月



▲▲錦繡香江拾光盛境推出的單位連裝修發售，交樓標準對標豪宅配套。

拾光盛境享兩大商圈 單位帶裝修

對標豪宅 錦繡香江拾光盛境坐落於萬博、長隆板塊交界處，享兩大商圈輻射，周邊還有雙地鐵交匯，左擁萬博商務區，右抱漢溪長隆度假勝地，區位優越，產業集聚效應顯現。目前單位連裝修出售，交樓標準對標豪宅。

從地鐵7號及18號線交匯的南村萬博站走來，可看到萬博商務區發展已初成規模。番禺天河城、海印又一城、番禺敏捷廣場等商業綜合體相繼招商、開業，產業集聚效應漸顯，這些配套距離錦繡香江拾光盛境僅1公里範圍。學校方面，周邊有錦繡香江學校、南華小學、華南碧桂園學校等。優質醫院有7家，其中三甲醫院3家，以及在建的廣州富力醫院·UCLA Health附屬醫院。

參考價每平米5.8萬

交通方面，項目距離地鐵3號線漢溪長隆站僅660米，跟區內的地鐵7號及18號線形成三條黃金軌道，並與佛莞城際鐵路交匯，實現一小時城市圈。加上南大幹線、兩條快速公路、三條主幹道，構成多維路網，形成灣區重要門戶樞紐。

目前錦繡香江拾光盛境推出面積78至113平米的分層住宅，以及165至203平米的疊墅戶型，連裝修發售，參考均價為每平米5.3萬元人民幣（約5.8萬港元）。交樓標準包括全屋智能家居、中央空調、智能馬桶、廚房涼霸等高端家電，對標豪宅配套。

其中，面積78平米戶型，開間闊約3.3米，廚房空間7平米，推開即與飯廳構成更大的空間。113平米三房兩廳戶型，橫形客廳與特大露台相連，採光充足。

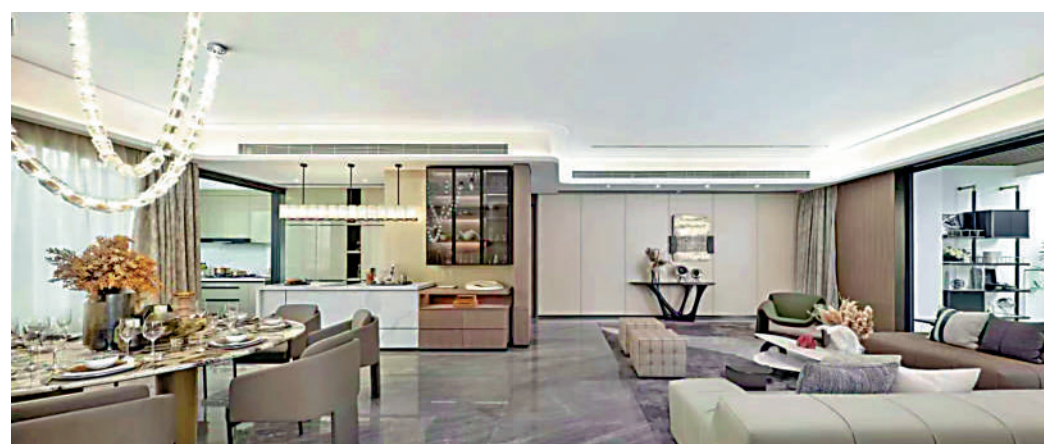


▲錦繡香江拾光盛境將於今年底入伙。

錦繡香江拾光盛境	
地址	番禺區幹線迎賓路與漢溪路交界
發展商	錦江房地產
佔地面積	5416平米
建築面積	9582平米
單位量	59伙
主推戶型	78平米：兩房兩廳 98平米：兩房兩廳 113平米：三房兩廳
參考均價	5.3萬元人民幣/平米
交樓日期	2023年12月



兩廳戶型圖。▲▲錦繡香江拾光盛境113平米三房兩廳戶型圖。



▲華發越秀·和樾府主打大單位，樓底高，光線充足。

和樾府設270平米大宅 區內罕見

城市綠洲 華發越秀·和樾府位於漢溪大道與番禺大道交匯處西側，西鄰長隆旅遊度假區，東面一路之隔為萬博商務區。項目按照一半公園一半城的概念規劃，以中央公園為核心，通過綢帶公園聯繫居住組團和配套設施，形成區域的城市綠廊。其中，全新推出的270平米大單位，戶型朝向東南，坐擁中央公園景觀，採光、通風兼備。

步行6分鐘到地鐵站

項目交通便利，距離地鐵7號線及18號線交匯的南村萬博站僅350米，步行只需6分鐘；至於距離地鐵3號線漢溪長隆站稍遠，約1.5公里。至於自駕住戶，屋苑門口即可上高速公路，半小時可達珠江新城。

華發越秀·和樾府提供1587伙，其中270平米五房兩廳大單位，同區罕見，對標豪宅。該戶型均為兩梯兩戶，樓層高3.3米，客廳雙露台設計，觀景露台闊約8.6米，橫跨客廳及其中一個睡房；長形廚房盡頭是工人房；主人套房設有逾7米闊的180度轉角大窗角，盡覽美景，配上特大衣帽間，氣派盡顯。項目大單位的交樓標準進行升級配置，配上世界頂級品牌。

該項目在售戶型還有110和200平米單位，均為四房兩廳設計。樓宇之間距離最寬達100米，視野開闊，同時保證私隱度。200平米戶型四開間朝南，長形客廳連連6.2米超寬露台，一室通透；主人套房設直角窗台，享180度景觀。

華發越秀·和樾府	
地址	番禺區漢溪大道與番禺大道交匯處西側
發展商	越宏房地產開發
佔地面積	4.2萬平米
建築面積	32萬平米
單位量	1587伙
主推戶型	110平米：四房兩廳 200平米：四房兩廳 270平米：五房兩廳
參考均價	6.2萬元人民幣/平米
交樓日期	2024年12月



▲華發越秀·和樾府270平米五房兩廳戶型圖。