

番禺取消限購 樓市升溫港人追捧

耀勝尊府戶型十餘款選擇多 睇樓客增2.4倍

樓市金九銀十銷售進入決勝階段。廣州自9月20日起宣布開放黃埔、番禺、花都和自雲部分區域的住房限購，增值稅「五改二」的政策也同步落地，大大降低入市門檻。港資地產項目耀勝新世界廣場·耀勝尊府（下稱耀勝尊府）位於取消限購的番禺，加上靠近廣州南站和長隆萬博CBD，睇樓客大增2.4倍，當中不少是港人。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲耀勝新世界廣場·耀勝尊府120平米兩房兩廳連三儲物室疊墅戶型。



▲耀勝新世界廣場·耀勝尊府受惠取消限購，銷售中心有多位興趣買家查詢。



▲耀勝新世界廣場·耀勝尊府戶型十餘款，包括分層和複式單位。

耀勝尊府位於廣州南CBD長隆萬博世界級消費中心板塊，是近年廣州樓市最受關注的區域之一，更受惠於撤銷限購政策。廣州市房協專家委員、地產經濟學家鄧浩志認為，番禺屬廣州主城区，限購的全面解除，將釋放大量置業需求，包括剛需、改善型，甚至長期投資保值需求。記者走訪發現，目前番禺萬博板塊的商業氛圍日趨成熟，除了已經開業的萬達廣場、天河城等，後續還會引進新世界旗下K11 Select和華潤萬象系兩大知名商業IP，進一步鞏固板塊作為廣州南部價值高地的優勢。

房間可依業主喜好改造

耀勝新世界廣場為大型綜合項目，設有甲級寫字樓、大型商場及國際化住宅，其中住宅部分為耀勝尊府，由新世界中國和廣州地鐵地產共同合作發展，位於廣州地鐵3號線、7號線及佛莞城際軌道線交匯處上蓋，可說是真正的地鐵上蓋盤。耀勝尊府策劃主任Leo透露，項目設置專屬的業主電梯直達地鐵進站廳，是廣州少有的TOD（公共交通導向型開發）綜合物業。項目還配建了廣州第二座K11商場，未來在家樓下就能享受高端的消費體驗。

耀勝尊府以一字形排列，讓單位視野廣闊，採光充足。Leo介紹，項目戶型多達十餘款，既有分層三房戶，也有複式疊墅改善

型物業。「項目比較有特色的是定制化多房空間，每個空間都能根據業主需要改造造成不同的功能房，讓住戶享受獨特體驗。」

複式疊墅樓底高達5.9米

記者參觀了複式疊墅戶型，為近期全新加推。單位為兩房兩廳連三儲物室設計，實用率高，大廳樓底高達5.9米，空間感十足，露台外望開揚景觀，視野絕佳。Leo表示：「這個戶型設置雙露台，除了客廳的觀景露台，廚房旁還有一個工作露台，滿足日常生活需求。」睡房設有衣帽間，配置特大浴室。單位的實用性完全媲美市面上面積逾160平米的戶型，生活舒適度相當高。

耀勝尊府靠近地鐵7號線漢溪長隆站，僅4個站直達廣州南站，轉乘高鐵往香港西九龍站只需45分鐘，因此是港人在廣州置業的熱門選擇。Leo透露，很多港人看好內地的經濟發展，並首選在大灣區置業投資。「有香港客戶分享說，在香港擁有同樣的商業+地鐵上蓋的豪宅物業，價格可能要3000萬或4000萬元以上，而耀勝尊府地處廣州市核心CBD地段，幾百萬元就能夠體驗同樣的居住生活方式。」



掃一掃 有片睇



▲耀勝新世界廣場·耀勝尊府為大型綜合項目，設有寫字樓、商場和住宅。

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
開發商	新世界中國、廣州地鐵地產
佔地面積	7萬平米
建築面積	47.4萬平米
單位量	820伙
	82平米：三房兩廳（分層）
熱門戶型	119平米：四房兩廳（分層）
	120平米：兩房兩廳連三儲物室（疊墅）
參考均價	6.15萬元人民幣/平米



▲越秀·萬博·瑞麓府住宅部分樓高19至27層。

▲越秀·萬博·瑞麓府目前主推四房兩廳間隔單位。

瑞麓府提供1499伙 綠化率達75%

環境優越

近幾個周末，越秀·萬博·瑞麓府銷售中心展銷廳人頭攢動。據銷售人員透露，該盤平時周末吸引約60組客看樓，而在廣州限購政策放寬後的幾個周末，睇樓客甚至約100組，其推出的新座數已基本售罄。項目在中秋國慶黃金週迎來更多外地客，交投進一步升溫。

越秀·萬博·瑞麓府為住宅、商業、遊樂園及學校組成的綜合項目，毗鄰長隆動物世界，佔地14萬平米，總建築面積23萬平米，住宅部分為18幢19至27層高物業，共提供1499伙，綠化率高達75%，成為買家入市因素之一。

主推四房戶 適合換樓客

項目單位共2791個，即1個單位配1.8個車位，十分充裕。項目設有商場，可滿足業主日常生活需求，距離約5公里有萬博CBD，駕車約10分鐘到達。

樓盤去年8月開售，目前主要推出面積126和140平米單位，四房兩廳間隔。其中126平米戶型，客飯廳配有南北對流雙露台，空氣對流，買家可根據需要，拆除客廳與儲物室之間的非主力牆，擴大室內空間，應用更靈活。

越秀·萬博·瑞麓府以低地積比率、優越的環境和鄰近番禺中學附屬學校而受到改善型買家青睞。記者發現，多名睇樓客是因家庭需要，希望升級換樓至四房大單位。一名買家表示：「最近房地產政策有所寬鬆，利率下調，首付降低，這對改善型買家非常有利。」他認為，項目所在的番禺區交通便利、教育資源豐富、商業繁榮，對發展前景充滿信心，預計取消限購政策刺激下，將有更多人在區內置業。

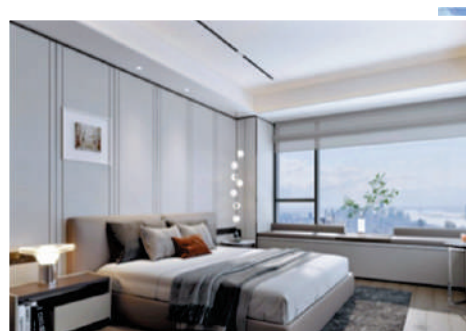
越秀·萬博·瑞麓府以低地積比率、優越的環境和鄰近番禺中學附屬學校而受到改善型買家青睞。記者發現，多名睇樓客是因家庭需要，希望升級換樓至四房大單位。一名買家表示：「最近房地產政策有所寬鬆，利率下調，首付降低，這對改善型買家非常有利。」他認為，項目所在的番禺區交通便利、教育資源豐富、商業繁榮，對發展前景充滿信心，預計取消限購政策刺激下，將有更多人在區內置業。



▲越秀·萬博·瑞麓府126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
	116平米：四房兩廳
熱門戶型	126平米：四房兩廳
	140平米：四房兩廳
參考均價	4.8萬元人民幣/平米



▲華潤置地·長隆萬博悅府主打大單位，面向換樓客群。

▲華潤置地·長隆萬博悅府樓高30至47層，共1627伙。



長隆萬博悅府上月開盤 均價6萬起

市場焦點

華潤置地·長隆萬博悅府在9月底開盤，適逢廣州放寬限購政策，成為買家焦點。項目首推面積98至142平米單位，三房兩廳至四房兩廳間隔，每平米均價5.5萬至7萬元（人民幣，下同）（約6萬至8.1萬港元）。記者了解到，項目首批推568伙，市值達40億元。

首批單位朝南 配備大露台

項目主要面向升級換樓客，特別強調居住的舒適感。銷售人員陳小姐表示，首批單位涉三款戶型，分別98、124及142平米，均朝向南，配備大露台，闊達6.4至8.4米。「不同樓層和朝向的戶型價格有差異，準買家選擇空間大，能夠滿足他們各種需要。」

98平米三房兩廳單位為入場戶型，四開間朝

南格局，採用LDKG（客廳、飯廳、廚房、露台）一體化設計，露台闊6.4米，大大增加採光面。主人套房面積逾23平米，帶有大型衣櫃及獨立浴室。

124平米四房包括三款不同戶型，涵蓋直廳和橫廳兩種設計，可以視為98平米戶型的擴大版，多了一個房間。該戶型露台闊約6.6米，橫跨客廳和其中一個睡房，讓採光更充足。

142平米同為四房兩廳設計，是項目的主推戶型。客廳開間闊4.85米，配備8.4米闊觀景露台，成為換樓客的標準配搭。主人套房另闢一角作為衣帽間，可擺放三排大衣櫃，非常實用。

在周邊配套方面，華潤置地·長隆萬博悅府規劃了約24萬平米的萬象商業區，定位為城市潮流地帶，結合了「街區+MALL」的特點，吸引年輕人購物。



▲華潤置地·長隆萬博悅府126平米四房兩廳戶型圖。

華潤置地·長隆萬博悅府

地址	番禺區漢溪大道北側
發展商	潤臻置業
佔地面積	26.4萬平米
建築面積	85.4萬平米
單位量	1627伙
	98平米：三房兩廳
熱門戶型	124平米：四房兩廳
	142平米：四房兩廳
均價	5.5萬至7萬元人民幣/平米