

穗豪宅成交逾千宗 海珠銷情領先

越秀濱江·樾單位超200平米 入場費近千九萬

廣州樓市今年首三季整體交投較為平淡，然而千萬元級別豪宅表現十分亮眼。克而瑞數據顯示，廣州每平米均價10萬元（人民幣，下同）以上的豪宅，今年首三季成交共1011宗，除按年大增177%外，更創歷史新高。值得一提的是，海珠區的豪宅最受歡迎，銷情領先全市。對於廣州豪宅逆市受捧，克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉指出，在市場整體下行的背景下，中心城區的高品質物業更受到高淨值買家的關注。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲越秀濱江·樾住宅大堂設計豪華，入口採用人臉識別門禁。

▲越秀濱江·樾基座4層設有公園、公眾平台、空中花園等設施。

據不完全统计，海珠區目前有近10個項目推出200平米以上的大平層單位，售價普遍逾1500萬元，甚至高於2000萬元，遠超往年水平，顯示海珠區樓市呈現新的繁榮態勢。近期開盤的越秀濱江·樾，主打下面積逾200平米的大平層，起價高達1700萬元（約1866萬港元）。

「無論是新盤還是二手樓市場，廣州高端豪宅價格近年持續創新高，尤其是位於CBD核心、擁有稀缺資源的標誌性項目，關注度極高。」肖文曉表示，從供給角度來看，伴隨着土地市場的分化，廣州近年增加了中心城區的土地供應，海珠區和天河區的在售項目逐年增多，成為最受矚目的熱門區域。

事實上，海珠區實地市場的升溫，成為豪宅項目的聚焦區域。在廣州樓價前十的地皮中，海珠區佔據四席。例如，在11月中旬開盤的越秀濱江·樾，佔地雖僅4700平米，屬於「蚊型地皮」，但每平米樓面地價高達4.2萬元。

距珠江僅30米 景觀廣闊

越秀濱江·樾與珠江僅距約30米，為住戶提供絕佳的一線江景，項目主推195至298平米大單位，間隔為四房兩廳設計，每平米均價9萬至10萬元。以252平米戶型為例，擁有一流景觀，同時融合城市景觀和江景，大廳以客廳、飯廳、廚房及露台一體化設計，加上雙面屏與大邊廳布局，打破了景觀和生活之間的阻隔。其中，大廳俯瞰江

面，猶如270度全景艙，將江景完美呈現。此外，227平米戶型四開間朝南，廳房全向南，採光與通透性極佳。

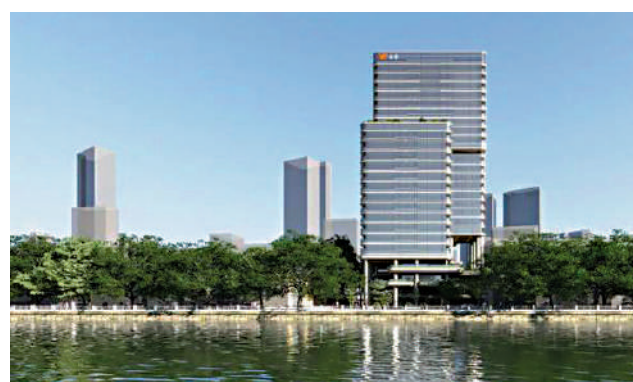
酒店式管理 提供家居清潔服務

越秀濱江·樾提供五星級酒店式管理，特聘四季酒店、雅詩閣、金鑰匙協會等從業人員，管理骨幹均具備本科及以上學歷，為業主提供專業物業管理，包括入戶保潔、零星維修、戶內安全檢查等服務。此外，項目引入「管家N對一服務」，專屬樓幢管家和辦公手機確保了高效率服務，實現5分鐘內人工響應，24小時全天候服務，全年365天覆蓋。

項目的地面一層規劃為濱江公園，二層為公眾平台及文化配套，三層為定製化配套服務，四層為空中花園，為業主打造了「空中會所」，擁有會客廳、文化館、健身房等多功能設施。

在安全性和私隱保護方面，越秀濱江·樾十分到位，24小時物業巡邏崗，三次更換巡邏路線，確保小區的安全。圍區周邊圍牆上方安裝了紅外線報警系統，樓幢入口採用人臉識別門禁，訪客可通過二維碼通行管理。

項目周邊配套齊全，樓盤位於星寰國際商業廣場、北京路商園、江南西商園等繁華區域，生活氛圍濃厚。附近還有海珠廣場、市二宮、廣州華僑博物館等眾多人文地標，醫療資源充足，步行即可達到三甲醫院廣醫一院等。



▲越秀濱江·樾毗鄰珠江，於11月中旬開盤。



大公報製圖

越秀濱江·樾

地址	海珠區流江西路256號
發展商	越秀地產
佔地面積	4700平米
建築面積	1.94萬平米
單位量	75伙
熱門戶型	195平米：四房兩廳 227平米：四房兩廳 252平米：四房兩廳
均價	9萬至10萬元人民幣/平米



▲越秀濱江·樾面積252平米四房兩廳戶型圖。



▲琶洲南TOD為集住宅、學校、商業、辦公等的大型項目。

琶洲南TOD

地址	海珠區琶洲南金運路
發展商	品臻房地產
佔地面積	21.1萬平米
建築面積	30.4萬平米
單位量	1415伙
熱門戶型	225平米：四房兩廳 275平米：五房兩廳 313平米：五房兩廳
均價	13萬至15萬元人民幣/平米

琶洲南TOD銷售暢旺 套現逾百億

城市核心

琶洲南TOD是海珠區最火爆的豪宅，總價在1000萬至4500萬元（人民幣，下同），是廣州毫無疑問的第一梯隊豪宅，今年截至11月，網簽金額已突破百億元。該項目有不少亮點，包括是全國首個在核心CBD中，集軌道、住宅、學校、公園、商業、辦公、產業、科研一體化的超級TOD。

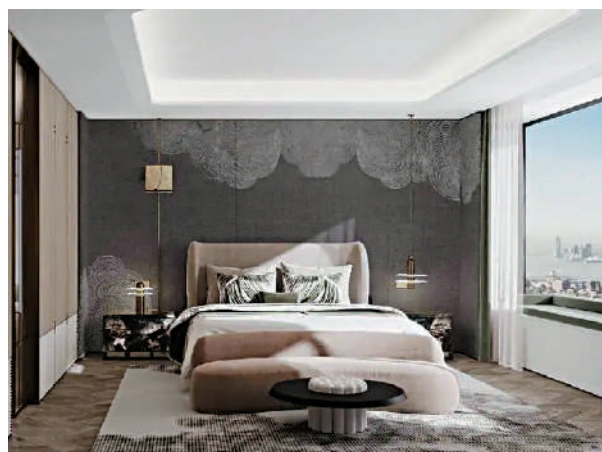
琶洲南TOD最新加推的5座，共41層高，兩梯兩戶設計。當中主推225平米的大四房兩廳戶型，這次加推僅76伙，銷售人員透露，每平米均價由13萬至15萬元，總價由2900萬至近3500萬元。「同層不同朝向單位也存在價差，東單邊比西單邊貴，兩者每平米價差約5000元，總價差約110萬元。」銷售人員表示，225平米戶做到四開間朝南，採光面超闊，同時設有雙套房、超大觀景露台、客廳飯廳廚房露台一體化設計，擁有南北對流通透舒適的特點。

琶洲南TOD與琶洲西區僅一涌之隔，作為廣州發展黃金三角的重要支點，「金珠琶」中的琶洲，是未來新興互聯網巨頭重要戰略平台。

琶洲匯聚互聯網巨擘

截至目前，琶洲CBD已經引入騰訊控股、阿里巴巴、小米、科大訊飛、唯品會等互聯網龍頭企業，還有歐派、索菲亞、丸美等企業在這裏建設華南總部。該區共有3.4萬家企業、營收突破4000億元、345家高新技術企業、98家總部企業，讓地段含金量飆升。

豪宅社區除了精緻的材料施工和立面設計，還要營造一定的儀式感，讓身處其中的居民能夠感受更有調性的氛圍。因此，往往需要達到一定的社區規模，才能塑造出豪宅居住品質。而像琶洲南TOD這般，在CBD的核心地段中，擁有30萬平米的大盤，十分罕見。



▲琶洲南TOD單位南北通透，採光充足。

▶琶洲南TOD面積225平米四房兩廳戶型圖。



▲保利湖光悅色沿江邊而建，單位享開揚江景。

保利湖光悅色

地址	海珠區華洲路與新海街交匯
發展商	廣州穗鴻置業
佔地面積	4.4萬平米
建築面積	13.4萬平米
單位量	479伙
熱門戶型	127平米：四房兩廳 142平米：四房兩廳 200平米：四房兩廳
均價	9萬至10萬元人民幣/平米

保利湖光悅色三面環水 主打低密度

宜居標桿

保利湖光悅色以低密度濱水大平層為賣點，主要推出127至200平米的四房戶型，其中142平米是限時搶購戶型，整體樓價介乎每平米9萬至10萬元（人民幣，下同）。

該盤地理位置優越，位於琶洲南部，距離琶洲會展中心南片區不到1公里，西南側與海珠國家濕地公園直線距離僅1公里，便捷到達廣州地鐵18號線和11號線（在建）交會的龍潭站。

項目規劃21幢住宅、一幢政府統籌用房、一所12班幼兒園，以及商業和農貿肉菜市場等公建配套。項目定位高端，注重低密度和濱湖概念，三面環水的獨特環境，多數單位享受一線河湖景觀。其中，16幢住宅為14至16層的小高層，樓間距超過70米。在售戶型均為全南朝向，專梯專戶，觀景露台闊7米起步。

保利湖光悅色142平米戶型，四房兩廳設計，

專梯入戶，業主的私密性得到大大提升。廚房採用U形設計，下廚得心應手，觀景露台闊7.9米，連接客廳及其中一間睡房，比127平米戶型提升了一個檔次，整體居住舒適度更上一層樓，觀景面也更大。

周邊缺大型商場

至於200平米戶型，同為四房兩廳設計，更顯奢華，客飯廳面積超過50平米，貴氣非常，南向露台三開間，闊達14米，觀景更廣更遠，更可用作花園、茶室、健身等用途。

儘管保利湖光悅色周邊缺乏大型商業綜合體，目前依賴附近村莊的商業街，但項目本身設有肉菜市場、少量基座商舖等，未來可滿足日常生活需求。教育資源方面，項目規劃一所幼兒園，周邊有廣州海珠華洲實驗學校、海珠春蕾實驗學校等。



▲保利湖光悅色共提供479伙，在售戶型全向南。

▶保利湖光悅色面積142平米四房兩廳戶型圖。

