

# 廣州南站交通發達 樓盤添優勢

## 峻鑾新一批單位應市 大灣區買家垂青

隨着內地相繼下調最低首付款比例至15%、取消全國層面房貸利率下限、下調公積金貸款利率，再加上廣州樓市寬鬆政策的推波助瀾，廣州房地產市場迎來新一輪發展機遇。廣州南站板塊作為番禺區的核心，四通八達的交通體系為區內樓盤增加含金量。其中，廣州南站ICC·峻鑾（以下簡稱峻鑾）以交通優勢及品質吸引買家，全新單位已開售，主推戶型建築面積95至162平米。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲新地旗下廣州南站ICC住宅部分峻鑾，坐擁交通優勢。



大公報製圖

廣州南站被譽為世界級交通綜合樞紐，目前運營或建設規劃有4條高鐵、4條城際軌道、4條地鐵、5條快速路、2條有軌電車，將成為粵港澳大灣區的重要門戶。作為廣州南站核心區唯一的低密度純南向住宅，新鴻基地產旗下廣州南站ICC住宅部分峻鑾，以交通優勢及品質，受到大灣區買家的歡迎，更成為有意北上生活或投資的港人置業首選。在樓市新政策發布以來，該項目的諮詢量和到訪量均呈現明顯增長，不久前一套頂層複式單位以每平米近7.3萬元人民幣成交，創南站板塊新高，成為市場焦點。

被稱為「大灣區一號線」的肇佛穗莞惠城際在5月26日實現四線貫通運營，自東向西連通肇慶、佛山、廣州、東莞、惠州五城實現地鐵化運營，採用「站站停+大站快車」方式，隨到隨走，不僅實現廣州至佛山、東莞中心的半小時互達，更將肇慶和惠州中心區納入大灣區一小時通勤圈。作為快車大站之一的番禺站，位於廣州南站東廣場側，也是粵港澳大灣區城際網中規模最大的一座超大型地下站，與高鐵廣州南站、廣州地鐵2號線、7號線、22號線、佛山地鐵2號線換乘聯通，未來也將與建設中的廣州南站ICC無縫連接，實現流暢便捷的「無感換乘」體驗。

### 商業配套潛力大 知名企業進駐

峻鑾周邊的商業配套潛力巨大。目前，廣州南站核心商務區已吸引大批知名企業進駐，廣州南站區域地下空間及市政配套工程項目已順利完

工驗收，廣州足球公園預計2025年底投入使用，新地廣州南站ICC等重點項目也在加速建設。

新地在灣區的全新地標項目廣州南站ICC，集頂級寫字樓、一站式商場、酒店、優質住宅和公寓，以及便捷的公共交通換乘設施於一體，其中，首期寫字樓及商場預計2026年起逐步開放，與峻鑾僅相距400米，步行即可到達，項目住戶享受近在咫尺的便利和繁華。

峻鑾配置約6000平米雙會所、4萬平米園林和遊園空間，提供港式物業管理服務。未來，峻鑾住戶享受高端物業配置和南站商圈優質配套之餘，還能經由南站輕鬆來往全國各地。

教育配套方面，項目規劃自帶12班幼兒園，

周邊3公里內還覆蓋大洲幼兒園、韋湧幼兒園、石一幼兒園、韋大小學、石壁小學、大洲小學、南站小學等多所幼兒園和學校。醫療方面，周邊主要有廣州市番禺區石壁街社區衛生服務中心及廣東康慈醫院。生活方面，附近有不少傳統商場、超市及百貨店等。

### 樓底高3.15米 戶型選擇多

峻鑾一期已封頂，預計明年交樓。全新單位已開售，值得一提的是，項目層高達3.15米，而市面上多數產品層高在2.8至3米之間，主推戶型建築面積95至162平米，間隔由三房到四房。

其中，95平米三房兩廳戶型，三開間朝南，

觀景露台長6米，保證充足的採光和通風，整體格局方正，公共區域是當下流行的LDK（客廳、飯廳、廚房）一體，動靜分區合理。

121平米四房兩廳戶型，整體方正實用，南北對流，四開間朝南，露台長達6.4米，所有房間有全景窗台，空間利用率更高，其中主人套房有衣帽間設計。

124平米四房兩廳戶型，與121平米戶型格局類似，在飯廳北側多了生活露台，觀景露台也連接到書房位置。

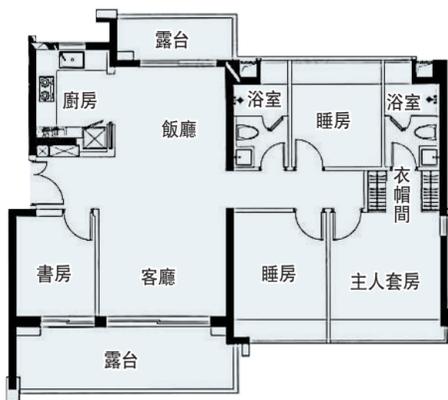
162平米四房兩廳戶型，整體是矩形，四開間朝南，與其他戶型不同的是，除了主人套房的浴室，客廳走廊還有兩間浴室。



### 廣州南站ICC·峻鑾

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 地址    | 番禺區廣州南站核心商務區                          |
| 發展商   | 新鴻基地產                                 |
| 佔地面積  | 7萬平米                                  |
| 建築面積  | 17.8萬平米                               |
| 單位量   | 約1300伙                                |
| 熱門戶型  | 95平米：三房兩廳<br>124平米：四房兩廳<br>162平米：四房兩廳 |
| 每平米均價 | 4萬至5萬元人民幣                             |

▲廣州南站ICC·峻鑾全新單位已開售。



▲廣州南站ICC·峻鑾面積124平米四房兩廳戶型圖。



▲越秀·星寰TOD面積113平米四房兩廳戶型圖。

### 越秀·星寰TOD

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 地址    | 番禺區謝村地鐵站旁                            |
| 發展商   | 廣州越秀華城                               |
| 佔地面積  | 7萬平米                                 |
| 建築面積  | 22.9萬平米                              |
| 單位量   | 1306伙                                |
| 熱門戶型  | 89平米：三房兩廳<br>92平米：三房兩廳<br>113平米：四房兩廳 |
| 每平米均價 | 3.8萬元人民幣                             |

## 星寰TOD共1306伙 距地鐵500米

**出行便利** 越秀·星寰TOD位於番禺區謝村，由13幢17至30層高住宅組成，提供1306伙。項目依託廣州南站板塊，不僅將南站、足球公園、長隆萬博等繁華區域緊密串聯，而且距離地鐵7號線謝村站僅500米，出行十分便捷。此外，項目周邊有漢溪大道等主幹道，能快速連接到南站新城、漢溪長隆和萬博CBD等商圈。

教育配套方面，項目配建一所18班幼兒園，南面也有城投項目配建的一所24班小學和18班幼兒園，西面則有一所已落成的36班初中，附近還有私立學校博華德國際學校。

在戶型設計上，越秀·星寰TOD位採用單體點式布局，形成「南低北高、東高西低」的優美天際線，不僅錯落有致，更將自然光線充分引入

各個單位，視野無遮擋。目前推出的南向三房戶型，採光充足，通風良好，臨路設置雙層中空玻璃，有效隔絕噪音，讓住戶享受舒適的生活。

### 戶戶朝南 實用率93%

另外，項目將智能化技術融入社區，設智能安防、人臉識別、無感通行等系統，為住戶提供便捷高效的智慧化生活體驗。

越秀·星寰TOD採用兩梯四戶設計，戶戶朝南，實用率約93%。89平米三房兩廳戶型，總值由310萬至350萬元人民幣，進門即見整面的收納牆，寬度40厘米，為住戶提供便利性和儲物空間；主人套房配備南北窗台。

113平米四房兩廳戶型，方正實用，觀景露台連接客廳及其中一間睡房，光猛舒適。



▲越秀·星寰TOD由13幢17至30層高住宅組成，提供1306伙。

▶越秀·星寰TOD目前推出的南向三房戶型，採光充足。



### 龍湖·御湖境

|       |  |
|-------|--|
| 地址    | 番禺區星河灣旁                                |
| 發展商   | 廣州市辰發房地產                               |
| 佔地面積  | 3.2萬平米                                 |
| 建築面積  | 9.6萬平米                                 |
| 單位量   | 660伙                                   |
| 熱門戶型  | 115平米：四房兩廳<br>125平米：四房兩廳<br>190平米：四房兩廳 |
| 每平米均價 | 4.8萬元人民幣                               |

## 御湖境享臨江景觀 主打大平層

**換房之選** 龍湖·御湖境位於廣州南中軸線萬博CBD星河灣旁，由6幢住宅組成，呈圍合式布局，提供660個單位，主推115至190平米的四房大平層產品。項目享有濱江地帶的臨江景觀優勢，因東北有江景，故大部分單位朝向東北，是改善型買家在番禺的首選。

項目對外交通便利，自駕7分鐘可達萬博商圈，20分鐘到珠江新城及琶洲—廣州塔商圈。

### 打造1.5萬平米中央園林

另外，龍湖·御湖境退讓高達78%的土地面積打造社區園林，並把散落的綠地以最大限度的整合到中央，形成一個約1.5萬平米的中央園林低密度社區環境。

龍湖·御湖境的大平層單位，包括115平米四房兩廳戶型，帶有獨立入戶玄關，一側預留收納空間，鞋櫃還貼心的增加防臭透氣孔，設計細節十分到位。該戶型南向面寬達13米，四開間朝南，U形開放式廚房設計，擴大了室內空間感。

125平米戶型，南北對流，客廳寬達4.4米，尺度比市面上140平米戶型都要大，如將客廳與其中一個睡房打通，將構成7.4米長的超大橫廳，正好是觀景露台的長度，不僅將景觀做到最大化，還可以依愛好布置喝茶區、健身區、寵物樂園等功能空間。

190平米四房兩廳大戶型，帶有獨立電梯廳，室內南北對流，採用U形開放式廚房，方形大廳面積達69平米，極具氣派。主人套房設入式衣帽間，直角窗台光線充足。



▲龍湖·御湖境面積125平米四房兩廳戶型圖。



▲龍湖·御湖境位處濱江地帶，向東北享江景。

◀龍湖·御湖境提供660伙，主推115至190平米的四房大平層產品。