

海珠區公寓入場費85萬 輕鬆上車

天薈江灣擁南向江景 配置「穗版海港城」大型商場



▲越秀·天薈江灣為大型濱江綜合項目，融合景觀公寓、街區商舖及大型商場。

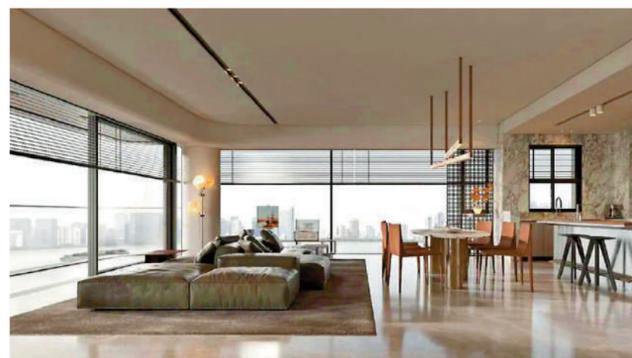
越秀·天薈江灣	
地址	廣州海珠區瑞寶路12號
發展商	越秀物業
佔地面積	11.8萬平方米
建築面積	43萬平方米
單位量	3490伙
熱門戶型	36平米：LOFT公寓 176平米：商辦大平層 293平米：商辦大平層
產權年限	50年



▲越秀·天薈江灣緊鄰珠江，坐擁一線南向江景視野。

廣州近期連番出招穩定樓市，包括放寬港澳人士限購政策。措施推出後，不少港人組織睇樓團到廣州各區實地考察，他們大多乘坐包車，十多人一團。根據自媒體統計，豪宅雲集的海珠區樓盤較受港人睇樓團歡迎，因該區來往香港便利，且大多數是產權50年、總價較低的商業公寓房。位於珠江邊的越秀·天薈江灣，配備3萬平米的濱江商業Mall，被稱為廣州版「香港海港城」，36平米LOFT戶型入場費僅79萬元（人民幣，下同，約85萬港元），吸引不少香港買家注意。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲越秀·天薈江灣的商辦大平層，享獨立電梯廳，生活舒適。



▲越秀·天薈江灣面積176平米商辦大平層戶型。

越秀·天薈江灣位於海珠區西南部，位置優越，緊鄰珠江，坐擁一線南向江景視野，樓下是約1.7萬平米的濱江公園，住戶可與寵物、孩子一同玩耍。另外，從項目附近的地鐵2號線南洲站出發，5個站即到廣州南站，再通過高鐵路直達香港西九龍。這樣的交通便捷性，加上稀缺的江景資源，對港人而言極具吸引力。

項目規劃建設為「航母級」的濱江商業綜合項目，融合景觀公寓、街區商舖及大型商場，規格對標香港海港城，未來將成為海珠區南部的商業商務核心。

設商辦大平層 最巨293平米

越秀·天薈江灣的購物中心規模大，匯聚多間國際品牌和本地特色商店，各式餐飲店舖選擇多樣，電影院、健身房等娛樂設施一應俱全，為居民提供豐富的購物、飲食、休閒娛樂選擇。

越秀·天薈江灣的戶型多樣化，既有面積36至74平米的臨江LOFT小戶型，也有176至293平米的商辦大平層。銷售人員陳小姐介紹，36平米的LOFT戶型，雖然面積不大，但實用率高，層高達4.5米，採用高廳設計，使空間感更加開闊，沒有一般公寓的壓抑感。至於74平米戶型，廚房和客廳設計合理，外望南向一線江景。

自住投資皆宜 回報率吸引

對於追求更大空間的香港買家，樓盤也提供商辦大平層，享獨立電梯廳，提供極高的生活舒適感。

陳小姐表示，越秀·天薈江灣自住投資皆宜，回報率吸引。以36平米LOFT戶型為例，總價約79萬元，月租在4000至5500元。如果作為酒店式公寓進行日租，每日租金可達180至300元，節假日更高達220至600元。



▲越秀·天薈江灣設有大型商場。

儘管越秀·天薈江灣有諸多優勢，但要留意的是項目周邊老舊廠房較多，整體環境有待提升。公寓的地積比率較高，可能會影響居住體驗。此外，梯戶比率較高，高峰時段電梯可能會顯得擁擠。



大公報製圖



▲琶洲·ONE57為商住公寓項目，戶型層高達4.5米。

琶洲·ONE57	
地址	廣州海珠區磨碟沙地鐵站旁
發展商	越秀華城房地產
佔地面積	4261平方米
建築面積	5.8萬平方米
單位量	494伙
熱門戶型	35平米：複式公寓 49平米：複式公寓 65平米：複式公寓
產權年限	50年

琶洲·ONE57層高4.5米 主打複式

靈活動動 琶洲·ONE57為商住公寓項目，產權50年，跟普通住宅的70年居住權限有別。項目距離琶洲港澳客運碼頭僅4公里，乘船2小時可直達香港國際機場，2.5小時到中港城碼頭。據介紹，香港睇樓團來廣州首站是先到琶洲走訪該盤，為琶洲片區的上車之選。

琶洲是廣州核心的總部企業和會展聚集地，集合了唯品會、阿里巴巴、東昇、赫基、TCL等知名企業，琶洲CBD與珠江新城CBD、金融城CBD被稱為廣州CBD的「黃金三角」。

在售三款戶型 35平米起

樓盤工作人員周先生介紹，琶洲·ONE57的公寓位於21到34樓，主要以35平米複式戶型為主，性價比高，預估總價在150萬元人民幣左右。項目同時有49和65平米戶型。目前在售的三種戶型都是複式設計，層高有4.5米左右。他說：「部分戶型設計靈動，可根據買家需求打造成上下兩層，下層是活動區，上層是休息區，功能區齊全。65平方米戶型空間足夠寬敞，設置L形玻璃採光面，能270度俯瞰琶洲美景。」

配套方面，琶洲·ONE57交通便利，緊鄰地鐵8號線和18號線交匯的磨碟沙站。周邊商業配套成熟，有天匯廣場、珠影·星光城、麗影廣場、珠江道、廣州K11購物藝術中心等，滿足日常購物所需。周邊教育資源豐富，3公里範圍內有90間幼兒園、35間小學及14間中學。



▲琶洲·ONE57樓高34層，位於總部企業和會展聚集地琶洲。



▲琶洲·ONE57面積49平米複式公寓戶型圖。



▲越秀·星匯海珠灣戶型設計大氣，空間寬敞。

越秀·星匯海珠灣	
地址	廣州海珠區廣紙路40號
發展商	東耀房地產
佔地面積	11萬平方米
建築面積	56萬平方米
單位量	527伙
熱門戶型	35平米：LOFT公寓 61平米：LOFT公寓 95平米：LOFT公寓
產權年限	50年

星匯海珠灣實用率130% 性價比高

交通便利 越秀·星匯海珠灣是商業公寓，為港人北上睇樓的熱門樓盤之一。項目已推出7年，現發售特價房，入場費僅85萬元（人民幣，下同），四房LOFT戶型總價260萬元起。公寓實用率達130%，為性價比之選。

項目距離珠江後航道僅160米，江景視野開闊。對外交通便利，距離廣佛線和地鐵11號大環線交匯的燕崗站僅500米，只需7站即可抵達廣州南站，乘高鐵往香港西九龍最快只需48分鐘，港人往返兩地十分快捷。

上層居住下層辦公 適合創業族

越秀·星匯海珠灣是面積達56萬平方米的大型綜合項目，門前的廣紙天地薈，讓住戶下樓即可以享受商業繁華，購物消閒近在咫尺。周邊商業配套同樣成熟，有樂峰、江燕、江南西、中大等四大商圍環繞，吃喝玩樂一應俱全。

項目戶型設計大氣，在售單位涵蓋35至95平米的LOFT戶型，主打高廳大平層，提升居住體驗。這些LOFT的共同賣點是約4.5米層高客廳，不僅空間寬敞，更保留了大平層的舒適感。下層可以改造為睡房和客廳，方便老人起居；上層可作為年輕人的空間，三代同堂，也能輕鬆應對。對於創業一族，下層辦公，上層居住，一房兩用，十分划算。

至於面積95平米的戶型，實用率高達130%，相當於135平米的使用空間，無論是自住還是出租，都極具性價比。



▲越秀·星匯海珠灣為大型綜合項目。



▲越秀·星匯海珠灣面積95平米LOFT公寓戶型圖。