

隨着廣州全面放開住房限購，加上9月底人民銀行降準減息等利好政策，愈來愈多香港人選擇北上置業。其中，廣州南站ICC·峻鑾備受關注，發展商新鴻基地產透露，該項目的成交客戶中，香港買家佔近七成。

記者11月5日從發展商處了解到，其發布的首批單位在一周內迅速售罄，隨後推出的第二批也幾近沽清，現計劃加推第三批單位應市。新地南中國區總經理黎祥掀指出，廣州南站項目吸引力不僅在於政策優惠，更在於優越的地段和便捷的交通網絡。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

廣州南站ICC是新地在大灣區打造的第二座綜合體，定位為集合高端寫字樓、一站式商場、酒店、優質住宅及公共交通換乘設施等於一體的世界級TOD（公共交通導向開發）項目。廣州南站作為大灣區的核心樞紐，連接廣州、香港、深圳和澳門，區域內交通網絡四通八達，最快48分鐘到香港西九龍，被視為大灣區發展的關鍵樞紐節點。

商場首期料後年逐步開放

黎祥掀表示：「廣州南站是全中國流量最大的火車站之一，擁有4條高鐵線、4條城際線和4條地鐵線，區域資源豐富。選擇南站這樣的黃金地段建設該綜合體項目，有助於促進區域商圍的發展，助力打造國際級商圍。」他提到，香港人對TOD模式較為熟悉，新地在香港西九龍高鐵路周邊開發的環球貿易廣場（ICC）和廣州南站ICC相呼應，48分鐘高鐵車程輕鬆連接廣深港，極大提升了跨境通勤的便利性。

黎祥掀還稱，廣州南站ICC的商場首期預計於2026年逐步開放，並配備優質的餐飲、娛樂等消費場所，將通過便捷的地下通道無縫連接地鐵22號線及城際番禺站，方便市民出行。商場的正面面向廣州南站東門，未來不僅是區域居民消費的理想地，更將吸引往來廣州的各地客流，形成獨具特色的樞紐商圍。

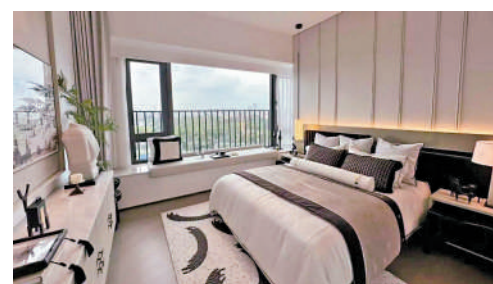
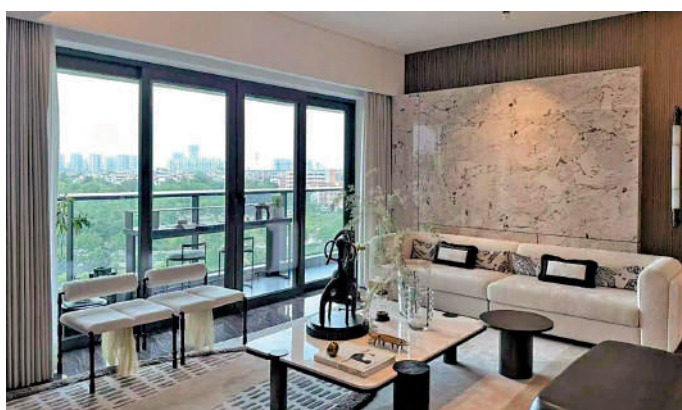
峻鑾是廣州南站ICC的住宅部分，戶型間隔靈活，有三房到四房多種選擇。其中，96平米三房戶，設計上注重採光和通風，三開間朝南，6米開間的露台採光極佳。121平米四房戶型，設計方正，南北對流，四開間朝南，6.4米露台開間帶來極佳的觀

廣州南站佔地利 住宅受港人追捧

峻鑾加推應市 戶型間隔靈活



▲廣州南站ICC·峻鑾定位為集高端寫字樓、一站式商場、酒店、優質住宅及公共交通換乘設施等於一體的世界級項目。



▲廣州南站ICC·峻鑾景觀開揚。
▲廣州南站ICC·峻鑾精選單位附帶傢俬套餐，拎包入住。

景效果。124平米四房是121平米的升級版，空間更寬敞，配置生活露台，將觀景露台延伸至書房，讓住戶的生活空間更加靈活寬敞。

首付僅15% 按揭息率較港低

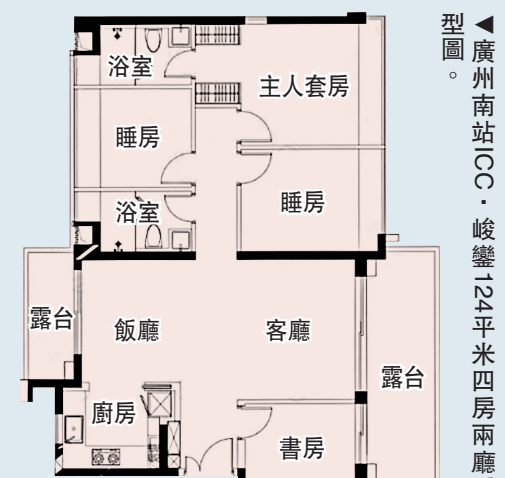
項目設計迎合港人需求，在裝修上更貼心。為方便香港客戶，精選單位附帶傢俬套餐，令買家毋須額外置辦傢具，拎包入住。黎祥掀表示：「香港很少有贈送傢具的項目，因此廣州南站ICC·峻鑾的

高性價比，特別適合打算投資或退休後自住的香港客戶。」

「對於香港客戶而言，廣州的置業成本也較低。」黎祥掀提到，香港買樓首期一般30%，而廣州首套或二套房首期最低僅15%，加上香港貸款利率比內地高約1個百分點，因此，不論是投資或自住，廣州南站ICC·峻鑾無疑具備極大吸引力。廣州購房成本較低，加之項目的綜合優勢，已成為吸引港人置業的重要因素。



大公報製圖



▲廣州南站ICC·峻鑾124平米四房兩廳戶型圖。



廣州南站ICC·峻鑾	
地址	廣州番禺區大洲路
發展商	新鴻基地產
佔地面積	25萬平米(廣州南站ICC)
建築面積	86萬平米(廣州南站ICC)
單位量	約1300伙
	96平米：三房兩廳
熱門戶型	121平米：四房兩廳
	124平米：四房兩廳
每平米均價	5萬至5.5萬元人民幣

星河盛世錦城密度低 三房280萬起



▲星河盛世錦城間隔靈活，三房戶型已做到四開間朝南，採光充足。

性價比高 位於廣州番禺區大學城的星河盛世錦城，以其超高的性價比，成為大灣區的焦點樓盤之一。項目共分五期，目前銷售第二期，每平米均價由3.2萬至3.9萬元（人民幣，下同），近期特別推出的「工程抵押房」更低至2.7萬元起，面積99平米三房單位入場費約260萬元（約280萬港元）。

作為番禺區首個超大型舊改項目，星河盛世錦城總建築面積達114萬平米，規劃興建9至15層的小高層，是區內少有的大規模低密度小高層住宅，減少了高樓密集帶來的壓迫感，帶來更高的私密性和舒適度，總體氛圍宜居舒適，設計極具時代感。

配套完備 距地鐵站600米

星河盛世錦城位於番禺萬博商圍與國際創新城之間，直線距離萬博僅5公里，項目地理位置和交通條件優異，配套完備，距離地鐵7號線板橋站僅600米，且有番禺中學教育集團提供的優質教育資源，吸引不少港人家庭客關注。

項目二期共8幢樓，現推出其中的3座，戶型間隔靈活，包括99至102平米的三房戶

型，四開間朝南，雙露台設計，主人套房擁270度採光面，與市面上約110平米的戶型不相上下，實用面積大，適合自住家庭。

商業配套方面，星河盛世錦城配置1.6萬平米社區商業，結合3.9萬平米的嶺南風情商業街，滿足住戶日常生活所需，且未來將對標嶺南新天地，為片區帶來豐富的商業體驗。項目周邊10分鐘車程可達萬博商圍，商場林立，包含天河城、萬達廣場、萬象天地、K11等大型購物中心。



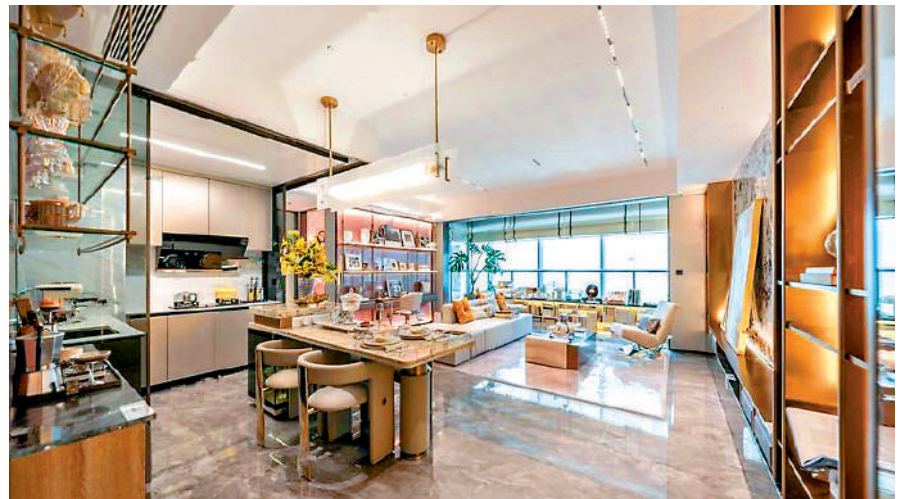
▲星河盛世錦城為9至15層的小高層住宅，現推出第二期項目。

星河盛世錦城	
地址	廣州番禺區大學城
發展商	創益房地產
佔地面積	37.7萬平米
建築面積	114萬平米
單位量	467伙（二期）
	101平米：三房兩廳
熱門戶型	115平米：三房兩廳
	139平米：四房兩廳
每平米均價	3.2萬至3.9萬元人民幣



▲星河盛世錦城101平米三房兩廳戶型圖。

保利濱江和著供應366伙 八成擁江景



▲保利濱江和著單位戶型包括三房和四房，通風採光效果好。

價格吸引 廣州的江景戶通常是頂級住宅的代名詞，每平米均價動輒十幾萬元（人民幣，下同）。然而，位於番禺區大石板块、臨近萬博CBD的保利濱江和著提供一個高性價比的選擇，項目提供366伙，三房戶型總價僅約300萬元，不到傳統江景豪宅價格的三分之一。屋苑不僅80%單位享江景視野，還設有一系列精心設計的戶型，吸引不少港人買家關注。

背倚長隆歡樂世界

保利濱江和著的地理位置優勢顯著，距離珠江僅100米，直通萬博商圍，且開車30分鐘可以抵達珠江新城。項目還背倚5A級旅遊景區長隆歡樂世界，是住戶放鬆休閒的好去處。

商業配套方面，物業5公里範圍內有K11 Select、萬象城、萬達廣場等九大商業體，提供豐富的購物和休閒娛樂選擇。

戶型方面，保利濱江和著86平米三房兩廳戶型，配有南向觀景露台，布局合理，全屋動靜分離，主人套房配有270度觀景窗台，提升了整體視野與通透性，起售價介乎266萬至310萬元，為追求江景和宜居環境的

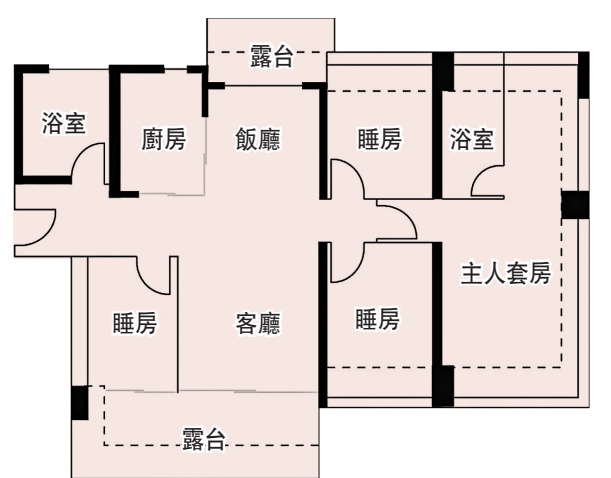
買家提供了比較平衡的選擇。項目同時推出118和122平米的四房戶型，均為四開間朝南，通風採光效果優異，帶有雙露台或大露台，享受一線珠江景觀，總價在420萬至440萬元之間。

比起只有高層單位才能看到江景的樓盤，保利濱江和著獨特之處在於高達80%的單位享珠江美景。為了增加江景價值，樓棟底層特別設計為架空層，使低層住戶也能望江景。



▲保利濱江和著距離珠江僅100米，享受一線珠江景觀。

保利濱江和著	
地址	廣州番禺區南村鎮興南大道368號
發展商	廣州穗遠置業
佔地面積	1.89萬平米
建築面積	4.78萬平米
單位量	366伙
	86平米：三房兩廳
熱門戶型	118平米：四房兩廳
	122平米：四房兩廳
每平米均價	3.9萬元人民幣



▲保利濱江和著118平米四房兩廳戶型圖。