

灣區置業 粵港澳大灣區首條「地鐵環線」——廣州地鐵11號線於2024年12月28日通車。作為連接廣州多個重要商圈和交通樞紐的「換乘之王」，11號線覆蓋海珠西、琶洲、金融城、天河北、白鵝潭等多個商務區，極大提升了周邊區域的交通便利度，亦讓周邊的樓盤帶來升值動力。

位於海珠區的保利·燕語堂悅，鄰近的地鐵燕崗站與廣佛線相連，成為廣州重要的交通樞紐。據市場數據顯示，該盤每平方米均價約3.5萬至4萬元（人民幣，下同），面積80平米兩房戶總價約280萬至350萬元（約297萬至370萬港元）。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

廣州地鐵11號線設有31個車站，其中26個為換乘站，超過80%的車站可與其他地鐵線路便捷換乘。保利·燕語堂悅旁的燕崗站，正是11號線與廣佛線的換乘站，通過廣佛線轉乘3號線，15分鐘內可直達珠江新城。

除了交通優勢，保利·燕語堂悅所在的海珠西板塊，商業和生活配套完善。項目旁是華新商業中心，2公里範圍內還有樂峰廣場、萬科里、廣百新一城、廣紙天地等大型商業綜合體，購物、餐飲、娛樂等一應俱全，極大滿足住戶的生活需求。

教育資源方面，海珠西板塊有多所優質學校，如海珠區寶玉直實驗小學等。醫療方面，附近的珠江醫院、廣州醫科大學附屬第二醫院等，為居民提供完善的醫療保障，生活更添安心。

南向設計 採光通風充足

在項目設計上，銷售人員陳先生表示，保利·燕語堂悅的建築布局精巧，所有樓幢均向南偏轉45度，確保每戶能享受充足的日照和通風，尤其是面積90至120平米的戶型，設計充分考慮家庭生活的需求，合理的布局和高使用率成為最大亮點。

保利·燕語堂悅共8幢住宅樓，提供1068伙。其中，90至94平米三房兩廳戶型，客廳寬敞通透明亮，主人套房面積24平米，配有大露台，滿足了家庭成員的生活需求。而120平米四房兩廳戶型，巧妙地將客廳、飯廳、廚房和其中一間睡房的布局結合，最大限度提升空間利用率，特別是主人套房空間達28平米，配備L形衣帽間，適合追求高品質生活的家庭。

半年銷近400伙 加推應市

「2024年開盤當天，200多套房源就迎來了上千組買家的諮詢，短短半年內，網簽量已突破388

廣州地鐵環線開通 換乘站盤添升值力

燕語堂悅毗鄰燕崗 兩房入場費297萬



▲廣州地鐵11號線設有31個車站，其中26個為換乘站。



▲保利·燕語堂悅樓價相對廣州中心區周邊樓盤親民，性價比高。

▲保利·燕語堂悅提供1068伙，空間利用率高，室內寬敞舒適。

伙，成為廣州海珠區市場的「銷量冠軍」。陳先生表示，保利·燕語堂悅憑藉近400伙的銷量，迅速成為廣州熱銷的代表性項目。項目已加推應市，單位為屋苑的最安靜位置，遠離主幹道，視野開闊，景觀優美。「最近的開售當天，僅一小時就售出9伙，第一天的去化率超過30伙，市場反應非常熱烈。」

樓價方面，保利·燕語堂悅約80平米兩房戶型總價約280萬至350萬元，100平方三房戶型約350萬至450萬元，逾120平米四房戶型總價在450萬至500萬元。相較於廣州中心區域周邊樓盤，項目的

樓價較為親民，有一定的性價比。

不過，記者注意到，雖然保利·燕語堂悅在許多方面表現突出，但其位置在海珠西老城區，周圍的城市環境較為複雜。部分樓幢靠近主幹道或工廠，可能會受到一定的噪音和粉塵影響。此外，項目A區南面靠近學校，也可能會有一定的噪音。銷售人員陳先生表示，項目的整體設計已充分考慮了這些因素，大多數朝向設計避開了噪聲源。

陳先生還提到，隨着地鐵11號線的開通，區域內交通、商業配套的進一步完善，未來海珠區樓盤的增值潛力相對較大。

海珠區三盤位置



大公報製圖



▲保利·燕語堂悅90平米三房兩廳戶型圖。

保利·燕語堂悅

地址	廣州海珠區工業大道中313號
發展商	保利發展
佔地面積	4.8萬平方米
建築面積	19.4萬平方米
單位量	1068伙
熱門戶型	90平米：三房兩廳 110平米：四房兩廳 125平米：四房兩廳

中海江泰里共523伙 配設購物中心

配套完善 中海江泰里位於海珠西，鄰近地鐵江泰路站，共兩幢住宅樓，提供523個單位，以實用率95%的戶型設計和成熟的配套設施，吸引買家的目光。隨着廣州地鐵11號線開通，中海江泰里獲「雙地鐵」加持，通勤無憂。

中海江泰里距離地鐵11號和2號線交匯的江泰路站僅200米，2號線串聯海珠、越秀、白雲等核心城區，直達海珠廣場、公園前和廣州火車站；11號線則貫穿琶洲、天河北等重點區域，是市區的「大環線」。此外，項目周邊的東曉南路、工業大道等主幹道為自駕出行提供便利，快速到達珠江城、琶洲等熱門區域。

作為海珠西板塊的重要住宅，中海江泰里自帶潮流MALL，並提前兩年投入運營。這個結合下沉廣場和開放式商業露台的購物中心，不僅有餐飲、藝術策展、精釀餐吧，還打造了空中花園，為住戶帶來「高級煙火氣」。與此同時，項目附近商業資源豐富，步行可達的萬科里匯聚了豐富的餐飲選擇，江南西站的美食區也僅兩個地鐵站之隔。無論是茶樓、超市還是商場，都能滿足住戶的日常所需。

主推大戶型 空間設計巧妙

項目主推面積75至105平米單位，間隔由三房至四房，以巧妙的空間設計實現「大尺度」居住體驗。75平米戶型的客廳開間超5米，客廳、飯廳、廚房、露台一體化設計，搭配開放式中西廚房，總價380萬元（人民幣，下同）起。82平米三房兩廳戶型進一步放大空間，提供全南向設

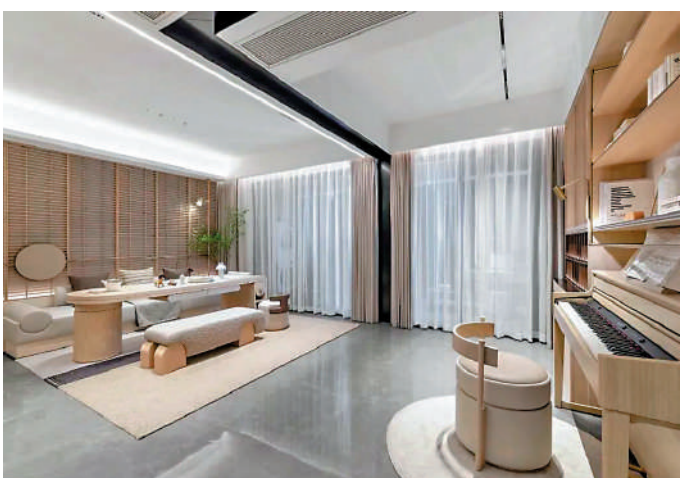
計，總價430萬元。至於105平米四房戶型，以南向6米大露台、主人套房3米窗台和6米開間的客廳，為家庭提供更加舒適的居住選擇，總價在550萬至600萬元之間。



▲中海江泰里共兩幢住宅樓，配套設施成熟。

中海江泰里

地址	廣州海珠區工業大道中313號
發展商	中海地產
佔地面積	1.9萬平方米
建築面積	8.7萬平方米
單位量	523伙
熱門戶型	75平米：三房兩廳 82平米：三房兩廳 105平米：四房兩廳



▲中海江泰里主推單位間隔三房至四房，空間設計靈活。

▲中海江泰里82平米三房兩廳戶型圖。



▲中建·天鈺100平米四房兩廳戶型圖。



▲中建·天鈺以便利的交通與成熟的生活配套為賣點。

中建·天鈺兩梯五戶 面積89平米起

空間靈活 位於廣州海珠西的中建·天鈺，以「雙地鐵+高贈送率」作為賣點，兼具便利的交通與成熟的生活配套，吸引不少置業者的關注。項目位於廣佛線燕崗站和石溪站之間，燕崗站已接入廣州地鐵11號線大環線，讓住戶前往天河、越秀、琶洲等核心區域更加便捷；而石溪站則是廣佛線和10號線的換乘站，連接廣州東西南北的交通樞紐，進一步提升出行效率。

中建·天鈺佔地2.04萬平方米，規劃為3幢31至32層高住宅，提供460伙。地勢抬高7至9米，讓單位視野更廣闊，為居住舒適度加分。物業為兩梯五戶設計，單位面積由89至130平米。其中，89平米三房兩廳戶型，擁有雙玄關、U形廚房和超大主人房；100平米四房兩廳戶型，空間靈活多變，設特闊露台；118和130平米同為四房兩廳設計，則在通透性與空間利用上進一步優化，滿足

家庭成長需求。

綠化率高 設內外雙園林

項目着重綠化，規劃了約9000平米的內外雙園林，包括7000平米的度假風社區花園，外部還代建2000平米的榕樹公園，這一設計不僅提升了社區綠化率，也為住戶提供更多的休閒空間。

生活配套方面，中建·天鈺緊鄰東曉南商園，日常購物、餐飲選擇豐富。周邊有華新333商業、燕匯廣場等商場，以及多個農貿市場，滿足從高端到平價的消費需求。

中建·天鈺自帶一所幼兒園，周邊還有紅棉小學、培紅小學等優質教育資源，以及多所中學，為有教育需求的家庭提供更多選擇。同時，項目周邊擁有南方醫科大學珠江醫院、中山大學孫逸仙紀念醫院等多家醫療機構，無論是教育還是醫療資源都十分豐富。



▲中建·天鈺內外雙園林面積九千平米，為住戶提供充裕休閒空間。

中建·天鈺

地址	廣州海珠區新滘西路與工業大道南交匯處
發展商	廣州天瀛置業
佔地面積	2.04萬平方米
建築面積	4.08萬平方米
單位量	460伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳 100平米：四房兩廳 130平米：四房兩廳