

番禺樓市暢旺 新盤成交居廣州前三

雋樾府供應461伙 每平米均價4.5萬

灣區置業

廣州番禺是一座充滿朝氣與活力的地區，擁有聚集十餘所高校的廣州大學城、亞洲最大的高鐵客運樞紐廣州南站、超大型主題景區長隆旅遊度假區，還有廣州國際科技創新城、思科（廣州）智慧城、萬博商務區等重大發展平台，實體經濟基礎扎實、產業配套齊全、創新資源得天獨厚。

隨著大灣區城市發展步伐提速，番禺區成為創業熱土，帶動樓市需求。其中，位於區府板塊的路勁美的·雋樾府，提供461伙，戶型包括三房和四房，每平米參考均價4.2萬元人民幣（約4.5萬港元）。

大公報記者 帥誠廣州報道

數據顯示，2024年12月廣州新建商品住宅成交面積約120萬平米，按月增長約40%，按年計大升約70%。從各區域表現來看，增城區、番禺區、白雲區成交套數位列全市前三，佔比合共約49%。番禺區作為廣州中心六區之外的行政區域，能夠維持如此亮眼的成交，得益於過去一年持續應市的新盤和利好政策接力。

去年12月，番禺區南站商務區三宗住宅地和市橋一宗商住地成功出讓，為持續升溫的番禺樓市再注入動力。位於番禺區府核心板塊番禺廣場旁的路勁美的·雋樾府，地理位置優越，生活配套齊全，周邊政府單位、商業、寫字樓匯聚，還有多條地鐵交匯，前往琶洲、珠江新城、萬博等地十分便利，項目還是附近片區為數不多的低密度社區。

區府板塊打造公共服務中心

跟以商業經濟為主的萬博區域相比，政務單位集中的區府一帶，在城市格局上更具備不可替代性，加之大灣區發展利好稟賦、廣州城市新中軸線戰略地位，區位的「唯一性」更加鮮明。而其腹地的番禺廣場板塊，位列城市規劃發展的「頭部陣營」，有高端商業、優質學校、醫療、文體等資源，未來定位會全面升級，按照TOD模式進行規劃與開發，包括規劃建設「兩館一中心」，即文化展覽館、科普活動館、科技體驗中心，打造成番禺區的公共服務中心和軌道交通的樞紐，以文化休閒、商業商務、交通樞紐、行政辦公等為主導。

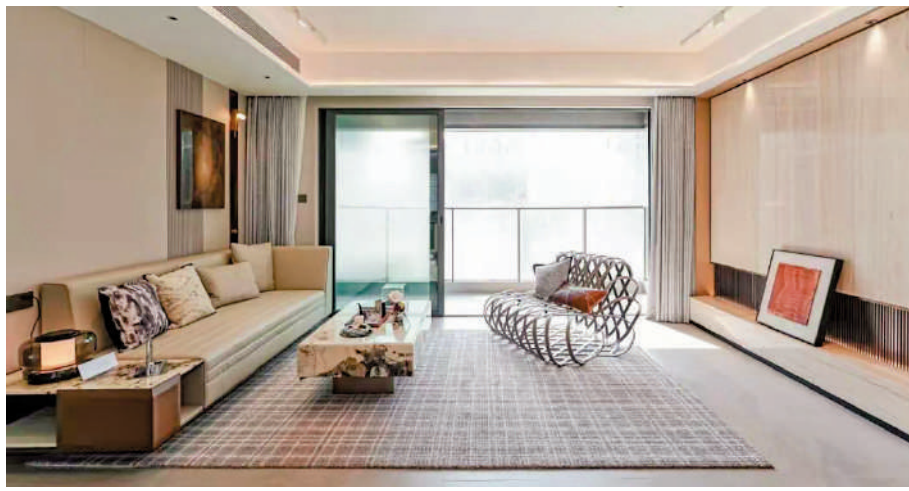
另外，番禺廣場地下規劃5層約18萬平米空間，對標花城廣場以「地下商業+地上公園」發展模式打造，未來承載千萬級的客流量。

未來五軌交匯 交通優勢突出

未來項目周邊將會形成五軌交匯的公共交通樞紐，包括地鐵3號線、18號線、22號線、17號線（在建）、3號線東延線（在建），一站到萬博、兩站到珠江新城，周邊還有番禺大道、南沙港快速等自駕線路，直通南沙，聯動廣州、佛山、東莞的核心，暢享大灣區一小時生活圈。

路勁美的·雋樾府周邊配套齊全，包括永旺夢樂城、番禺廣場（在建中）、基盛萬科里、奧園廣場等商圍環伺；近距廣東仲元中學、市橋東風中學、東興小學等優質學府，以及番禺圖書館等人文資源。周邊有六大城市級公園、廣州市番禺區中心醫院、廣州市番禺中醫院等城市配套。

戶型方面，路勁美的·雋樾府目前主推面積87至132平米單位，戶型包括三房和四房，全部朝向東南或西南。87平米三房兩廳A戶型，四開間朝南，全屋通透，可與市面115平米的戶型相媲美；87平米三房兩廳B戶型，客廳開間闊近5米，主人套房寬約3.7米，充裕空間感。112平米四房兩廳戶型，超大方廳闊約5.2米，並預留出一間房的切分可能，輕鬆讓四房變成五房單位；132平米同為四房兩廳戶型，單位闊約15.3米，觀景露台面積逾15平米，比市面約165平米戶型的配置。



▲路勁美的·雋樾府戶型包括三房和四房，全部朝東南或西南。



▲路勁美的·雋樾府132平米四房兩廳戶型圖。



▲路勁美的·雋樾府預計今年6月交樓。

番禺區三盤位置



大公報製圖

路勁美的·雋樾府

地址	廣州番禺區大龍街番禺大道以西
發展商	廣州雋順房地產
佔地面積	2.36萬平方米
建築面積	5.38萬平方米
單位量	461伙
熱門戶型	87平米：三房兩廳 112平米：四房兩廳 132平米：四房兩廳
每平米參考價	4.2萬元人民幣



▲越秀·萬博城為大型舊改項目，除提供住宅外，還有商業、學校、醫院等配套，規劃完善。
▶越秀·萬博城在售戶型面積103至188平米，全數四房。



萬博城主打大單位 全數四房戶

舊改項目 越秀·萬博城位於萬博CBD板塊，是番禺「巨無霸」里仁洞村舊改項目，共提供566伙，主打大戶型，面積103平米起，全數為四房兩廳。項目配套成熟，帶九年制學校，將引入番廣實驗教育集團辦學，由廣大附中番禺實驗學校具體管理，於明年開學。另外，項目距離地鐵7號和18號線交匯的南村萬博站約1.3公里，遠一點有地鐵7號線和3號線交匯的漢溪長隆站，通過這些線路，三站可到琶洲，四站到珠江新城。

里仁洞村舊改整個範圍162.23公頃，改造總建築面積391萬平米，包括規劃了10所學校，以及規模達116萬平米的商業配套。目前萬博板塊商業配套非常成熟，有萬達廣場、四海城、粵海廣場、敏捷廣場、時代芳華里和奧園城市廣場等商業體，還有在建的K11和萬象系商業。

該舊改項目還規劃一所約6萬平米的三甲醫院，是廣州第一個樓盤引進公立醫院。除此之外，越秀·萬博城附近還有兩所三甲醫院，以及

一所在建的國際醫院。
設酒店式會所 主題公園
此外，項目還規劃分布約5萬平米的文化配套，包括山體公園、文化藝術中心、青少年活動中心和社區活動中心等。首期外部打造約600米開放式公園街區，內部打造約7000平米酒店式會所、五大主題公園、全齡架空層泛會所。
越秀·萬博城在售戶型面積103至188平米，全為四房兩廳設計。其中，103平米戶型，玄關預留凹牆作收納之用，主人套房及睡房有整排的衣櫃空間；122平米戶型，客廳、飯廳、廚房、露台一體化設計，南北對流，觀景露台闊達7米，主人套房配置L形衣帽間；138平米戶型設入戶花園，客飯廳各與露台相連，形成南北對流；188平米戶型，南北雙露台設計，入門玄關空間寬裕，可放置酒櫃，單位設有雙套房，分居兩側，三代同堂的話，可以很好地避免兩代人不同的休息時間，生活互不打擾。



▲綠城·攬江印月提供736伙，共四款戶型，面積寬敞，間隔實用，適合換租客。
◀綠城·攬江印月環境優美，綠化率高。

攬江印月環境怡人 三大公園環繞

生態寶庫 綠城·攬江印月位於番禺區市橋，總建築面積16.2萬平米，提供736伙，面積由110至180平米，全為四房兩廳設計。項目外牆材質精選62%透光率融合12%超低反射玻璃，通過精心雕琢的比例設計，賦予輕盈與靈動；採用「少樑柱化」的設計理念，空間洋溢著通透性與延展性。在頂部設計上，豐富了建築的層次感，提升整體的高級感。

項目周邊有三大生態公園，分別是大夫山森林公園、蓮湖濕地公園和滴水岩森林公園，形成綠色生態資源寶庫，近40%的綠地覆蓋率構成天然大氧吧。

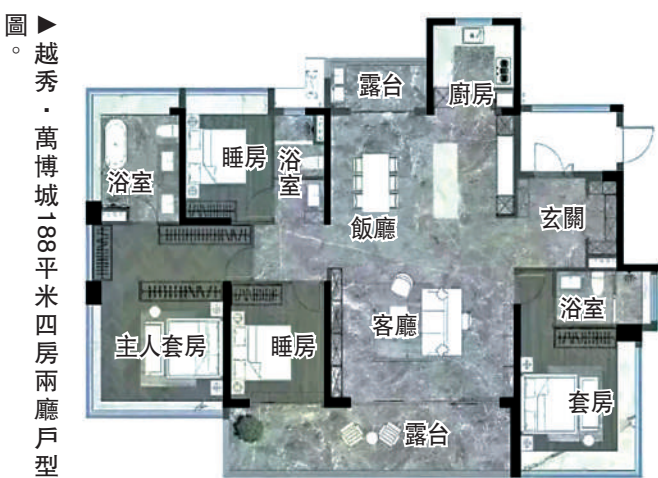
180平米戶型專梯入戶

項目在售四款戶型，110平米單位為直廳設計，一整面為窗台，採光、通風良好，空間利用率高，能滿足三口之家和二孩家庭的需求；125平米戶型，在110平米基礎上面積放大，主人套房採光更充足；143平米戶型擁南北對流的雙露台，採

光通風俱佳，可享受清爽的穿堂風，主人套房面積達30平米，幾乎與客廳同大，且通常為東南朝向，面向江景；180平米戶型專梯入戶，玄關有位置做儲物櫃，睡房以客廳為中心分布兩側，方便長者與年輕家庭成員各自擁有獨立的私密空間，客廳面積約50平米，觀景露台進深約2米，寬約8.5米，盡享江景和周邊美景。

綠城·攬江印月周邊配套設施齊全，教育方面，項目所在地段的對口學校為2020年開學的沙頭中心小學。另外，項目所在的沙頭片區間重點發展珠寶首飾、冷凍產業、商業等，未來沙頭更規劃為都市時尚創意板塊，以發展創意產業園為重點。

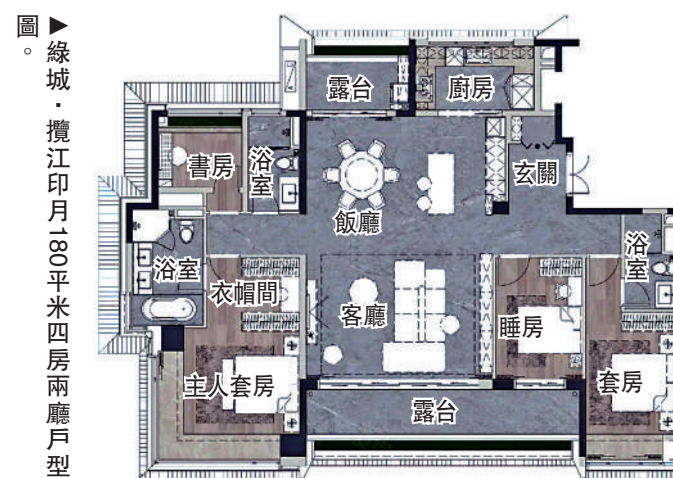
近幾年，沙頭街的海倫堡創意園、在雲端境界（粵港澳大灣區智慧生活園）等園區相繼開業投產，拉開了產業轉型升級的步伐，對當地樓市帶來正面作用。項目周邊還有約30萬平米的海樂薈商業體，包括餐飲、服飾、KTV、電影院等，基本滿足市民的生活需求。



圖▶越秀·萬博城188平米四房兩廳戶型

越秀·萬博城

地址	廣州番禺區長隆萬博CBD
發展商	廣州越冠房地產
佔地面積	2.3萬平方米
建築面積	13.5萬平方米
單位量	566伙
主推戶型	103平米：四房兩廳 138平米：四房兩廳 188平米：四房兩廳
每平米參考價	5.5萬元人民幣



圖▶綠城·攬江印月180平米四房兩廳戶型

綠城·攬江印月

地址	廣州番禺區沙頭街沙堤路700號
發展商	廣州永裕房地產
佔地面積	4.4萬平方米
建築面積	16.2萬平方米
單位量	736伙
熱門戶型	110平米：四房兩廳 125平米：四房兩廳 180平米：四房兩廳
每平米參考價	2.8萬元人民幣