大公報
2025年2月23日 星期日

廣州樓市開門紅 新盤網簽面積增69%

招商林嶼境贈送面積多 單位實用率逾140%

灣區置業

今年1月以來，廣州一手樓市結束過去一年的「寒冬」，迎來新年「開門紅」。廣州中原研究發展部的監測數據顯示，至少115個項目啟動了新春營銷活動，以特價房、新春有禮、成交限時折扣等活動吸引買家，帶動1月份一手住宅網簽面積按年大增69%，升幅遠超去年平均數。

廣州新盤住宅成交中，南沙區位列前三。其中，第四代住宅項目招商林嶼境，贈送面積高，並且不計入產權面積，單位實際使用率可達140%以上，為買家帶來「類別墅」的居住體驗。

大公報記者 帥誠廣州報道

◀招商林嶼境單位性價比高，實用性強，適合年輕家庭及上車客。

◀招商林嶼境125平米四房兩廳戶型圖。

數據顯示，2025年1月（統計周期為2024年12月26日至2025年1月25日），廣州新建商品房網簽面積101.51萬平米，按年增長37%，比2024年月均水平高12個百分點；其中，一手住宅網簽面積82.35萬平米，按年增長69%，比2024年月均水平高22.8個百分點。截至2025年2月7日，廣州新盤共錄4569宗成交。其中，增城、南沙、番禺三區在成交套數和成交面積上均位列前三名，展現強勁的市場需求。

南沙區再次進入廣州樓市成交量三甲，得益於首個小戶型第四代住宅的發售。通常而言，第四代住宅設計往往傾向於大面積、高端定位，但這一模式已難以滿足市場日益增長的多樣化需求。隨着年輕家庭及上車客的崛起，性價比高、實用性強的住宅產品更受青睞，發展商也調整策略推出小戶型第四代住宅。

贈露台或空中花園 締多功能場景

位於廣州國際金融島橫瀝地鐵站旁的廣州首個第四代住宅招商林嶼境，採用了25%的露台佔比或40%的空中花園設計，且這些贈送面積不計入產權面積，大大提升了實際使用面積，實用率高達140%以上，為買家帶來「類別墅」的居住體驗。最受歡迎的奇數層產品，特別做成「廳出露台」的設計。對比傳統戶型的「廳出露台」，它有普通露台的兩倍大，可作為露天會客廳、私屬花園、童趣遊樂場等多功能場景。偶數層戶型也很震撼，在主人套房設置露台，首次將酒店級度假感帶到改善型住宅中，而類似體驗，過往只有少數200平米以上的大平層樓王才能做到。

周邊配套方面，招商林嶼境距離在建的54班九年制學校約500米，而橫瀝島共規劃三所小學、三所九年制學校、一所12年制學校，一所國際學校。購物方面，附近有番禺萬達、南沙萬達等多個大型購物中心，項目內部則設有休閒廣場、健身設施、兒童遊樂區等，豐富了社區生活。

採錯層布局 面積82平米起

交通方面，招商林嶼境距離地鐵18號線橫瀝站約400米，橫瀝島規劃有地鐵18號線、廣中珠澳高鐵、地鐵NS2線、15號線、NS1線。其中，橫瀝站為18號線、15號線、NS2線三線換乘中心，橫瀝東站為廣中珠澳高鐵、NS1線、NS2線三線換乘中心。目前，廣州18號線已開通，半小時內可直達珠江新城，琶洲、萬博等重要商務區。

目前，招商林嶼境主推面積82到125平米單位，間隔由三房至四房，其中1號樓17層高，兩梯三戶，僅有125平米四房兩廳一款戶型。2號樓23層高，兩梯四戶，有82平米三房兩廳及110平四房兩廳戶型。項目採用奇偶錯層布局，擁有空中花園及露台，實用率最高逾140%。其中82平米偶數層單位，加上贈送面積，實用空間約110平米，實用率約131%，南向四開間，約12.4米超大採光面，空中花園面積約24平米，採用客飯廳及廚房一體化布局，開放式廚房打造島台，整個空間34平米。82平米奇數層單位，加上贈送面積，實用空間約105平米，實用率約127%，飯廳、客廳連廚房面積約32平米，空中花園約20平米，相比偶數層戶型要小些，但南向觀景窗、主人套房空間更大。

110平米偶數層單位，加上贈送面積，實用空間約158平米，實用率約141%，主人套房配置約14平米空中花園，可打造私人庭院。125平米四房兩廳奇數層單位，加上贈送面積，實用空間約176平米，實用率約137%，南向四開間布局，空中花園長10.45米，連通兩個睡房。

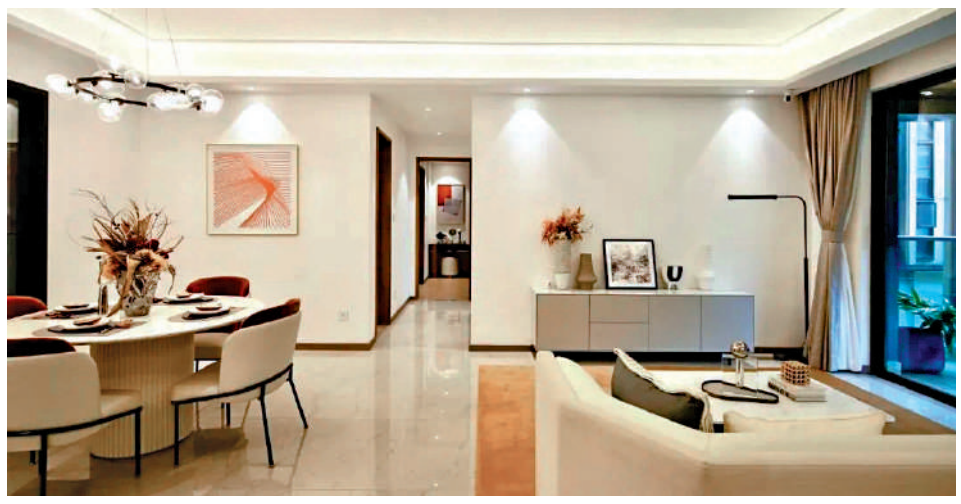
南沙區三盤位置

大公報製圖

招商林嶼境

地址	廣州南沙區橫瀝島義沙路21號
發展商	廣州招盛房地產
佔地面積	3.1萬平米
建築面積	7.8萬平米
單位量	800伙
熱門戶型	82平米：三房兩廳
	110平米：四房兩廳
	125平米：四房兩廳
每平米均價	3萬元人民幣

珺築水岸鄰近深中通道 出行便利



◀珺築水岸推出的精裝戶型，間隔由三房至四房，南北通透，採光充足。

區位優勢

位於南沙區靈新支線與萬新大道交匯處附近的珺築水岸，距離深中通道廣州出入口約2公里，距離廣州地鐵18號線十二涌站約1.2公里，快線兩站到番禺廣場，五站到珠江新城，坐享廣深中珠四地城際交通核心。項目周邊有百萬葵園、南沙濕地公園、水鳥世界等自然資源，十四涌、漁人碼頭等南沙地標級生態景觀，以及七所三甲醫院及建設中的兩個國家醫學中心。

教育方面，珺築水岸配置12班制幼兒園，滿足目送式教育需求。另鄰近廣州市南外實驗學校，為12年一體化國際化雙語學校，按照國家一級標準建造，規劃有小學、初中、高中部，採取雙軌制升學通道小班制教學、寄宿制，可容納4300名學生。

園林5萬平米 露台視野開闊

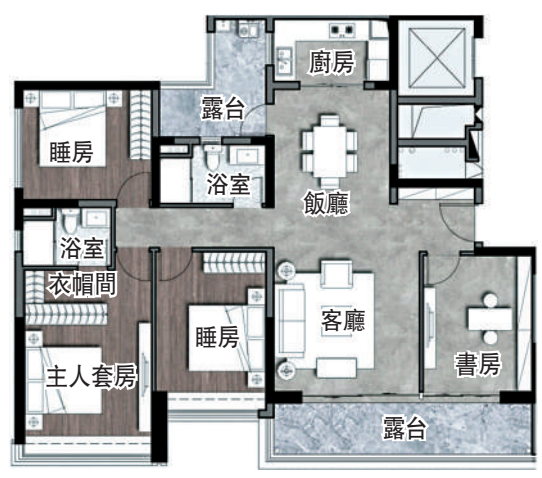
珺築水岸在園林空間打造上融入嶺南風格，巧妙利用海綿城市理念，採用三進四院布局，融合園中梯田花海、謐境水景、森氧環線等九大主題空間，為住戶打造約5萬平米的多維立體美學園林社區環境。

項目推出中央園景精裝戶型，面積113至176平米，間隔介乎三房至四房。其中，113平米三房兩廳戶型，大格局全明客廳，擁園景大露台，視野開闊，通風及採光優越；147平米四房兩廳戶型，U形廚房，飯廳廚房一體化設計，四開間朝南，南北通透，超大海景露台；176平米四房兩廳戶型，7米超大海景露台坐擁270度視野，南向濱海景觀，視野開闊。

珺築水岸

地址	廣州南沙區靈新支線與萬新大道交匯口西行500米
發展商	廣州市瑞灣房地產
佔地面積	6.4萬平米
建築面積	18萬平米
單位量	1114伙
熱門戶型	113平米：三房兩廳
	147平米：四房兩廳
	176平米：四房兩廳
每平米均價	1.5萬元人民幣

▲珺築水岸提供1114伙，目前主推中央園景住宅。



▲珺築水岸147平米四房兩廳戶型圖。

天悅雲啟位處AI產業區 享港式配套

◀越秀・天悅雲啟採用客飯廳、廚房、露台一體化布局，面積寬敞，實用率高。

完善齊備

越秀・天悅雲啟地處國家級規劃的先行區南沙慶盛，處於AI產業區附近，區塊定位為粵港澳大灣區重要的科技創新節點，一路之隔是香港科技大學（廣州）。

發展商打造越秀・天悅雲啟時，特意與港科大（廣州）共創，植入不少港人熟悉的元素，分別設置兩個廣場、一條低街、一條高街、一個N+聚所，打造成為慶盛片區首個新一代港式國際社區。其中，參考紐約高線公園、香港行人天橋打造的高街，將作為空中連廊，把社區、地鐵站、商業街區、大學、濱水公園、社區聚場全部串聯起來。

交通方面，項目鄰近地鐵4號線東涌站，一站到高鐵站慶盛，搭乘高鐵9分鐘到東莞虎門、30分鐘到深圳北、35分鐘到西九龍。另方面，現有的地鐵4號線將與規劃中的22號線、31號線、33號線「四線交匯」，未來一站到番禺廣場，速達廣州中心區。

92%戶型朝南 避免樓望樓

在宜居舒適性上，越秀・天悅雲啟大部分是小高層設計，採用「倒三角」分布，超過92%的戶型朝南，超大採光面，同時避免樓宇對望，給業主留有足夠的私隱。

越秀・天悅雲啟主推單位面積89至169平米。89平米三房兩廳戶型，客廳、飯廳、廚房、露台一體化，客廳預留長8.6米收納牆；129平米四房兩廳，南北對流，觀景露台面積10平米；169平米四房兩廳大戶型，客飯廳連露台長17米，觀景露台闊8.4米，主人套房設L形特大窗台，內置衣帽間。

越秀・天悅雲啟

地址	廣州南沙區慶盛樞紐區塊東涌大道
發展商	廣州慶越房地產
佔地面積	5.6萬平米
建築面積	33.7萬平米
單位量	1650伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳
	129平米：四房兩廳
	169平米：四房兩廳
每平米均價	2.2萬元人民幣

▲越秀・天悅雲啟大多數單位朝南，避免樓望樓。

▲越秀・天悅雲啟169平米四房兩廳戶型圖。