

# 廣州樓市轉好 海珠23新盤今年登場

## 中海大境受港人追捧 豪客斥4800萬掃三伙

### 灣區置業

廣州樓市競爭白熱化，今年全市預計有37個全新盤登場。其中，陣容最強大的是海珠區，有多達23個全新盤，是交投最旺的區域之一。眾多新盤面市，也加速了產品迭代。

記者梳理海珠區這些新盤發現，大部分是高層和超高層住宅，佔比達96%，以豪宅盤為主。2月新加推單位的中海大境，憑藉區位、景觀、配套等優勢，成為市場關注的明星項目，尤其吸引不少港人前來看房。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲中海大境自帶約4萬平米濱水商業街區，以新加坡Vivo City為設計藍本。



▲中海大境推出面積129和143平米兩種戶型，同為四房兩廳間隔。

中海大境位處廣州CBD中軸的南段，毗鄰廣州塔—琶洲商圈，文化地標「四大館」（廣州博物館、廣州藝術博物院、廣州科學館、廣州市文化館）環繞。值得一提的是，項目鄰近面積達1100公頃的海珠國家濕地公園，周邊環境優美，綠意盎然，空氣清新。記者了解到，該濕地公園最近吸引五星級酒店悅榕莊進駐。

### 打造濱水商業街區 勢成打卡點

項目銷售人員牛先生表示，中海大境不僅是豪宅項目，更是一個總建築面積達36萬平米的超級綜合體。他介紹，步行10分鐘範圍內，項目周邊商業配套豐富，已聚集海珠萬達、合生廣場等逾20萬平米的商業集群。「在廣州市中心，這樣規模的綜合性項目極為罕見。」他介紹，中海大境的商業規劃以新加坡Vivo City為藍本，打造多層「城市甲板」概念的濱水商業街區，未來將成為廣州的新晉打卡點。

項目交通亦十分便利。廣州「換乘之王」11號線地鐵上涌站已開通，住戶可搭乘這條廣州首條環線快速通達全城，4站直達琶洲，5站換乘地鐵5號線直抵珠江新城，預計30分鐘內可到達主要商務區。

記者了解到，中海大境在去年國慶節開

盤，當時銷售中心的洽談區幾乎座無虛席。據項目負責人介紹，去年國慶節首日有一名香港買家購入3個單位，總價超過4500萬元人民幣（約4800萬港元）。

這股購房熱潮延續到中海大境2月加推新樓棟。此次加推的東區第15座，推出面積129和143平米兩種戶型。相比之前的四房戶型，這次129平米戶型在總價上更具吸引力，有大量客戶爭相認籌。牛先生透露：「中海大境加推之後，有新客一小時刷卡成交，還有客戶晚上10時趕來認籌。」

### 南向國家濕地公園 北望市景

加推的東區第15座，景觀優勢十分明顯。牛先生介紹，第15座南邊面向海珠國家濕地公園的開闊視野，北望望向繁華的城市景觀，東南方為海珠湖的美麗景色。「129平米戶型重新優化設計，南北對流雙露台，生活體驗感極佳。對比之前1200萬元起步的四房產品，129平米戶型無論是總價還是居住舒適度，都更具性價比。」

不過，記者走訪時發現，該項目雖然整體條件優質，但仍有些美中不足的地方。項目靠近中大布料市場和康鶯片區，城中村比較多，雖然已經啟動拆遷，但預計改造周期會比較長。



▲中海大境129平米四房兩廳戶型圖。

### 海珠區三盤位置



大公報製圖



▲中海大境為總建築面積36萬平米的大型綜合項目，由15幢物業組成。

### 中海大境

地址	廣州海珠區上涌果樹公園北側
發展商	中海地產
佔地面積	17.7萬平米
建築面積	36萬平米
幢數	15幢
綠化率	35%
單位量	1040伙
熱門戶型	129平米：四房兩廳 143平米：四房兩廳

## 越秀·熙悅江灣四梯五戶 提供逾千伙



▲越秀·熙悅江灣主推三種戶型，間隔由兩房兩廳至三房兩廳，各具特色。

**新晉屋苑** 廣州海珠區廣紙新城配套日趨成熟，成為廣州熱門的置業板塊之一，越秀·熙悅江灣作為區域內的新晉熱門樓盤，亮相以來備受關注。2月中旬，該項目正式啟動認籌，當天吸引超過1200組客戶到訪，認籌量突破100組，市場熱度可見一斑。

越秀·熙悅江灣位於海珠西廣紙板塊，雖然佔地面積僅1.4萬平方米，屬於高密度屋苑，但項目周邊的城市面貌整潔、美觀，附近有公園和商場，生活設施齊全，方便程度十分高，受剛需買家歡迎。

### 贈送面積多 使用率120%

越秀·熙悅江灣由4幢57層的超高樓宇組成，四梯五戶設計，合共提供1040伙。項目在戶型設計上進行了精心規劃，主推88、108和123平米三種戶型，間隔由兩房兩廳至三房兩廳，各具特色，滿足不同買家的需求。項目最大亮點之一是贈送面積多，其使用率超120%。在新規下，項目的露台部分佔比可達到套內面積的20%，極大提升了居住的舒適感。

交通也是越秀·熙悅江灣的一大優勢，

廣州地鐵「換乘之王」大環線11號線棧園站就在家門口，另步行約700米能到另一個地鐵站燕崗站，可換乘廣佛線直達廣州各大主城区及佛山，這個通勤配置十分便利。

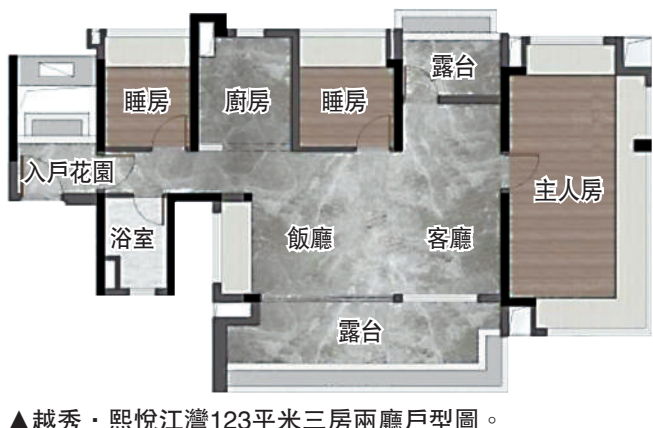
此外，項目周邊的生態資源也極具吸引力。居民僅需幾分鐘步行便可到達珠江邊，周邊還有廣紙歷史公園和規劃中的濱江公園，環境宜人，特別適合追求健康生活與自然氛圍的家庭。



▲越秀·熙悅江灣由4幢57層高的樓宇組成，提供1040伙。

### 越秀·熙悅江灣

地址	廣州海珠區廣紙商圍廣紙東街
發展商	廣州越泓房地產
佔地面積	1.4萬平米
建築面積	10.5萬平米
單位量	1040伙
熱門戶型	88平米：兩房兩廳 108平米：兩房兩廳 123平米：三房兩廳



▲越秀·熙悅江灣123平米三房兩廳戶型圖。

## 綠城·馥香園南向河景 推四房戶應市



▲綠城·馥香園首推5號樓和6號樓，涵蓋南向四房戶，適合改善型家庭。

**實用見使** 位於廣州海珠西的綠城·馥香園，是海珠罕見的超級大盤。項目佔地4.2萬平米，建築面積7.1萬平米，計劃建造5幢住宅樓，整體單位規劃使用率高達125%。記者了解到，該項目樓高32層，提供648伙，居住舒適度相比超高層更為突出。項目綠化率35%，不僅自建一個街角公園，還沿河開發了河道公園，南向樓幢能享有一線河景，適合業主日常遛狗、散步。

綠城·馥香園首推5號樓和6號樓，涵蓋102至127平米的全南向四房戶型，適合改善型需求的家庭。其中，面積最小的102平米四房戶型，兼顧實用與私密性，主人套房配有衣帽間，露台與其中一間睡房相連，其餘三個睡房分布在客廳同一側，最大化利用空間，減少浪費。

### 步行10分鐘到地鐵站

面積115和116平米四房戶型，在空間上更加寬敞，玄關設計使得入口更為優雅，客飯廳南北通透，採光與通風性能良好。127平米戶型為加大版，增設生活露台，進一步提升居住的舒適度和採光效果。該戶型設計

在動靜分區方面做得非常到位，空間布局更加合理。綠城·馥香園的交通優勢突出，鄰近廣佛線和地鐵2號線交匯的南洲站，步行距離不到10分鐘，約20分鐘可到達珠江新城，通勤十分便捷。

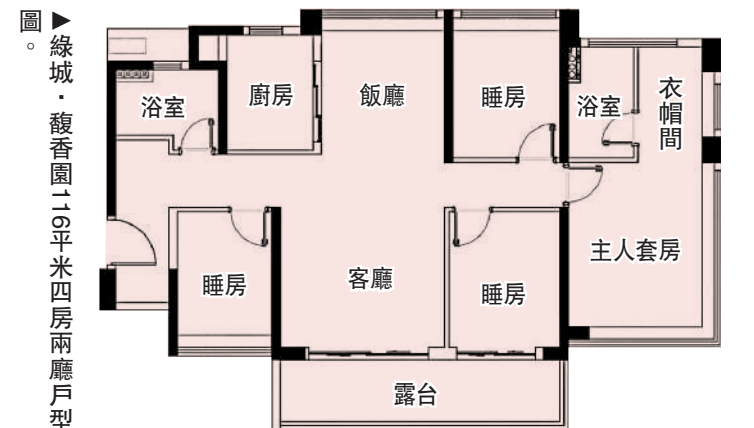
至於商業配套，項目周邊雖然沒有大型商場，但附近有不少街舖，餐飲選擇豐富，滿足日常就餐需求。如果需要購物，前往客村的大型商場也很方便。



▲綠城·馥香園綠化率35%，自建街角公園之外，還沿河開發河道公園。

### 綠城·馥香園

地址	廣州海珠區南洲地鐵站C1出口
發展商	廣州綠穗房地產
佔地面積	4.2萬平米
建築面積	7.1萬平米
單位量	648伙
熱門戶型	102平米：四房兩廳 116平米：四房兩廳 127平米：四房兩廳



▲綠城·馥香園116平米四房兩廳戶型圖。