

穗海珠區新樓供應少 大型盤受捧

中交·天翠提供2186伙 首批認購額逾3億

灣區置業

海珠區作為廣州核心城區之一，地少人多，土地供應稀缺，新盤開發以中小型項目為主。據統計，自2015年以來，海珠區新盤中超過九成為單幅地皮、單期數開發，普遍規模不大。但在剛改（剛需與改善型之間）和改善型需求集中的海珠區，這類中小型新盤往往難以滿足家庭對綠化、配套與居住舒適度的追求。

近期在市場上受關注的中交·天翠，正是海珠區少見的大型新盤之一，首批推售即錄得約3億元（人民幣，下同）認購金額，成為今年海珠區樓市焦點之一。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲中交·天翠7幢住宅一字形排布，避免單位對望與遮擋。

◀中交·天翠單位配置新風系統及三重淨水系統，以及引入智能化家居，一鍵聯動。

中交·天翠位於廣州大道南，佔地6.7萬平米，總建築面積15.2萬平米，共設7幢46至48層高住宅，總戶數達2186伙。項目以「公園大盤」為賣點，打造面積約7.2萬平米的「九洲生態系統」園林景觀，是海珠區近年綠化率最高的新盤之一。據案場數據，項目綠化總面積位列近5年海珠區新盤首位。

園林設計方面，項目設施覆蓋全齡段住戶，包括3個網球場、1個籃球場、2個羽毛球場、8個乒乓球場，以及1314米健康跑道、健身房、兒童樂園、花園泳池和寵物樂園等。

一字形排列 單位無遮擋

中交·天翠樓幢採取一字形排布，有效避免單位對望與遮擋問題，同時拉開樓間距，不僅提升景觀面，也保障住戶私隱。部分高層單位可南望珠江後航道，北眺廣州塔，景觀優美。

戶型方面，中交·天翠目前主推91、113平米單位，全部為南向設計，通風與採光理想。其中，91平米三房兩廳戶型，為「L形廚房+雙浴室+全明戶型」設計，動靜分區明確，適合首次置業或核心家庭使用。單位贈送空間合理，實用率為87%。

而113平米四房兩房戶型，主要面向改善型家庭的需求，設有獨立玄關、觀景大露台及主人套房，滿足三代同堂的生活需要。戶型布局方正，南北對流，私密性與舒適度高。

設智能化家居 一鍵管控

此外，中交·天翠單位配置新風系統及三重淨水系統，並引入智能化家居方案，包括燈光、窗簾、空調及空氣檢測一鍵聯動，借助華為鴻蒙系統實現遠程管控，主打健康宜居概念。項目也是海珠區首個配備全屋健康管控系統的新盤，住戶即使不開窗戶，亦可確保室內空氣質量，有效應對回南天。

值得一提的是，針對市區樓盤常見的噪音問題，項目設有三重降噪設計，包括加裝隔音屏障、大面積綠化帶，以及採用中空夾膠玻璃，降噪效果更具保障。據介紹，項目外圍的加長型隔音屏將於今年7月前安裝完成。

不少港人比較關注周邊商業配套，記者了解到，中交·天翠所處的東曉南商園，生活氣氛濃厚，1公里範圍有多個成熟商園，3公里內亦有海珠城城光薈、海珠萬達廣場等大型商場，生活便利。

海珠區三盤位置



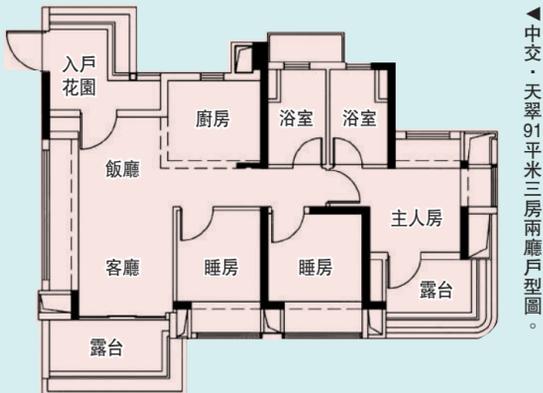
大公報製圖

中交·天翠

地址	廣州海珠區廣州大道南1818號
發展商	廣州中睿置業
佔地面積	6.7萬平方米
建築面積	15.2萬平方米
幢數	7幢
單位量	2186伙
熱門戶型	91平米：三房兩廳 113平米：四房兩廳



▲中交·天翠配套設施多元化，適合各類住戶需要。



◀中交·天翠91平米三房兩廳戶型圖。



越秀·桂悅東曉

地址	廣州海珠區地鐵8號線曉港站600米
發展商	廣州樞海房地產
佔地面積	1.18萬平米
建築面積	5.9萬平米
幢數	3幢
單位量	565伙
熱門戶型	88平米：三房兩廳 108平米：四房兩廳 117平米：四房兩廳

◀越秀·桂悅東曉主推單位間隔由三房至四房。

君曜府

地址	廣州海珠區小港路169號
發展商	廣州和聯房地產
佔地面積	3038平米
建築面積	2.4萬平米
幢數	1幢
單位量	161伙
熱門戶型	82平米：三房兩廳 112平米：三房兩廳 123平米：四房兩廳

▶君曜府提供161伙，以82至123平米三房戶為主。



桂悅東曉近地鐵站 首月銷160伙

位於廣州海珠區核心地段的越秀·桂悅東曉，提供565伙，開售首月即錄160宗成交，每平米成交價最高達6.2萬元（人民幣，下同），成為近日廣州樓市焦點。該盤開價不算便宜，但憑藉地段、配套、學校及戶型設計等多重優勢，成功在競爭激烈的市場中突圍而出。

越秀·桂悅東曉距離地鐵8號線曉港站僅約600米，30分鐘內直達珠江新城、琶洲與金融城，自駕約7公里直達珠江新城，交通便利對上班族有吸引力。

項目坐落於廣州海珠區東曉路，周邊配套成熟，毗鄰江南西、太古倉、凱德樂峰等大型商園，生活氛圍濃厚。現在主推的2號樓，單位面積分別為88、108及117平米，間隔由三房至四房，

每平米均價介乎5.6萬至6.2萬。

當中，88平米戶型，四開間朝南，客廳闊達5.2米，配備270度觀景露台及收納系統，屬市面罕見「神戶型」。108及117平米戶型，適合改善型買家的需要，南北通透，主人套房設360度窗台直望曉港公園，設計見心思。

南面向河 九成單位享綠化景

項目南向望曉港公園及河景，九成單位享綠化景致；另配架空層設空中會所、兒童農場及泳池，補足小型小區缺乏中庭花園的限制。

不過，越秀·桂悅東曉佔地僅約1.18萬平米，無大型園林設施，小區活動空間依賴架空層配置，適合偏好小而精者，不建議對配套要求較高的買家。



▲越秀·桂悅東曉由3幢住宅組成，南向望曉港公園及河景。



▼越秀·桂悅東曉88平米三房兩廳戶型圖。

君曜府主打三房戶 入場費436萬

君曜府為廣州海珠區市二宮板塊逾十年來首個全新住宅，最突出優勢是交通便利，步行約兩分鐘可達地鐵二號線市二宮站。

記者了解到，君曜府以準現樓形式在今年登場，目標於2026年8月底交付。項目為單幢物業，提供161伙，以82至123平米三房戶為主，提供東南、西南及西北朝向選擇。其中，西北朝向單位無遮擋，夜間可遠眺珠江前航道夜景。

供應161伙 樓花期15個月

君曜府於五一長假期間試行開放示範單位，並推出「凍資」5萬元（人民幣，下同）享97折優惠的初步認購方案。

項目策劃副總監邱紅鋒向《大公報》表示，

原計劃於稍後開售，惟應對假期看樓需求，臨時安排部分定向客戶參觀，主要為周邊街坊及有意換樓的買家。

項目所在區域毗鄰越秀區，屬傳統市區生活圈，配套較成熟。相比越秀區動輒千萬元級的在售新盤，君曜府主力單位定價介乎400萬至700萬元（約436萬至763萬港元），被視為入場門檻較低的市中心供應。據介紹，君曜府已完成結構封頂，距離交樓時間約1年3個月，周期較部分仍處打樁階段的新項目為短。

不過，項目背後涉及的土地背景亦值得留意。資料顯示，早於2013年，廣州和聯以總價約2.43億元摘得小港路地塊，折合樓面地價為每平米1.5萬元。土地取得至今已逾12年，項目開發進度相對滯後。



▲君曜府82平米三房兩廳戶型圖。



▲君曜府現為樓花，目標於明年8月底交付。