

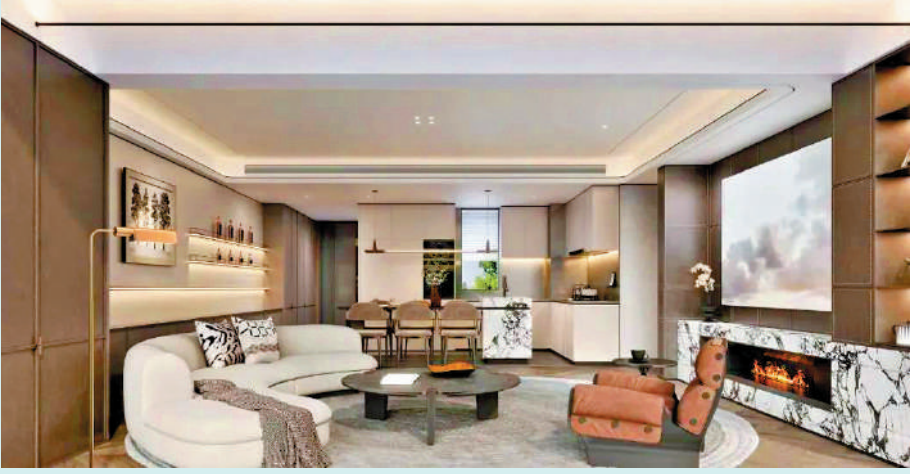
廣州北站板塊交通便利 港人置業熱點

璞樾天序性價比吸引 三房入場費140萬

灣區置業

港人北上置業，交通便利度一向是關鍵考量。近年來，廣州花都區北站板塊發展加速，憑藉軌道交通樞紐優勢，吸引不少剛需客與投資者的目光。作為粵北通往大灣區的門戶，廣州北站不僅是距離白雲機場最近的高鐵站，更是集高鐵、普鐵、城際、地鐵於一體的四網融合交通中樞。廣州北站板塊往南可通順天河、南沙，北上直達武漢，甚至可通過廣州南站換乘高鐵直達香港西九龍，交通體系相對成熟。區內新盤中，距廣州北站僅一路之隔的中旅·璞樾天序，三房戶入場費約128萬元（人民幣，下同）（約140萬港元），成為港人關注的置業熱點。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲中旅·璞樾天序客飯廳與廚房一體化設計，增強空間感。

廣州花都區三盤位置



大公報製圖

廣州北站距離市中心約28公里、距白雲機場約10公里，可經城市快速路、地鐵9號線或未來的8號線北延段快速連通。8號線北延段預計2028年完工，屆時從廣州北站至市中心紀念堂的時間將縮短至40分鐘，進一步提升區域通達性。廣州北站的西廣場正同步推進TOD開發，規劃總投資100億元，面積達163畝，未來將建設大型商業綜合體、寫字樓與住宅區，打造成為宜商宜居的城市新地標。

高標準交付 配置媲美豪宅

位於廣州北站西廣場旁的中旅·璞樾天序，規劃興建1221伙，單位面積涵蓋80至129平方米，間隔由三房至四房，主打剛需及改善型市場。項目銷售負責人李先生表示，該盤是目前花都區內唯一真正意義上位於高鐵、地鐵、商業三軸核心的複合型社



▲廣州北站為集高鐵、普鐵、城際、地鐵於一體的四網融合交通中樞。

區，未來將打造為集居住、商辦、旅遊於一體的生活中心，發展路徑可類比香港西九龍站上蓋項目。李先生表示：「整個項目以高標準交付，包括附設中央空調、蒸烤一體機、洗碗機、智能門鎖、鏡櫃冰箱、電動晾衣架等，配置對標市區豪宅。」中旅·璞樾天序共5幢45層高住宅，三梯六戶設計。主力售價介乎每平米1.6萬至2萬元，總價128萬至258萬元，屬花都板塊少見的高性價比產品。其價格配置較廣州主城區動輒三四百萬元的門檻低近半，特別吸引預算型灣區置業客。

記者留意到，所有單位標配全窗台，其中主人套房設270度廣角窗台。即使最小面積的80平米戶型，亦實現三房兩廳格局，配以玄關，適合首置客或年輕家庭上車；108平米四房戶型，設有入戶花園、大面寬露台，客飯廳廚房一體化設計，增強空間流動性；129平米四房戶型，五開間朝南，觀景露台寬7.9米，採光度極佳，是區內少見的改善型四房戶。

九個月累沽280伙 去化率23%

據介紹，中旅·璞樾天序開盤以來，約9個月已網簽逾280伙，整體去化率23%，市場反應屬穩健偏積極。教育配套方面，項目所在社區自帶18班大幼兒園，步行可達新華四小。醫療方面，項目距花都區人民醫院、婦幼保健院均在3公里範圍內；休閒則可往秀全公園、花都湖濕地公園，周邊生活氛圍濃厚。



▲中旅·璞樾天序主人套房配廣角窗台，充分享受陽光。



▲中旅·璞樾天序面積129平米四房兩廳戶型圖。

中旅·璞樾天序

地址	廣州花都區新華街道花城路地鐵站D出口
發展商	中旅（廣州）實業
佔地面積	4.8萬平米
建築面積	15萬平米
綠化率	逾30%
單位量	1221伙
熱門戶型	80平米：三房兩廳 108平米：四房兩廳 129平米：四房兩廳

▲中旅·璞樾天序預計2025年中交樓入伙。



▲花都城投·翰林世家主大面積四房單位，吸引換樓客。

翰林世家主打四房大宅 南北通透

換樓之選

位於花都區中軸CBD的花都城投·翰林世家，屬該區少見的純改善型板樓社區，配套齊全，主打大面積四房單位，吸引改善型買家的關注。項目今年首季表現亮眼，勇奪板塊銷售冠軍，在市場調整期中逆勢走高。該盤對接18號線北延段及穗莞深城際，4站達白雲新城，8站直抵珠江新城，車程30分鐘內通達機場、中心城區，未來升值潛力不容忽視。

花都城投·翰林世家總規劃13幢住宅，提供629個單位，採用新規開發標準，涵蓋專梯專戶、南北雙露台、超寬主人套房等改善型產品要素。戶型方面，項目主打131至171平米的四房單位，採用純板樓設計，樓幢一字形排開，南北通透，無暗間，保證採光與通風。每幢為兩梯兩戶，住戶私隱度高，地積比率僅2.7倍，居住密度低，生活舒適。

記者留意到，不少戶型南向面寬約14至17米，客廳與多間睡房均向南，陽光充足，廚房、露台、客廳等空間寬敞方正，室內布局實用度高。部分單位更設生活露台和觀景露台，晾衣與賞景互不衝突，貼合家庭生活需要。

加推第8座 南望園林水景

最新加推的第8座，南向望園林水景，東面無遮擋，西南方可望泳池，坐擁最佳景觀資源。單位設計講求細節與功能性，約8平米獨立電梯廳連玄關，回家更具儀式感；約27平米主人套房帶衣帽間與獨立浴室，空間感媲美酒店；客飯廳與廚房空間互動，加上南北雙露台配置，實現動靜分區。

教育資源是這個項目的一大賣點，項目對面為廣州市鐵英學校（東校區），屬九年一貫制公立學校，設45個班、可容納逾2000名學生，步行僅約50米，真正實現「家門口入學」。



▲花都城投·翰林世家的居住密度低。



▲花都城投·翰林世家面積171平米四房兩廳戶型圖。

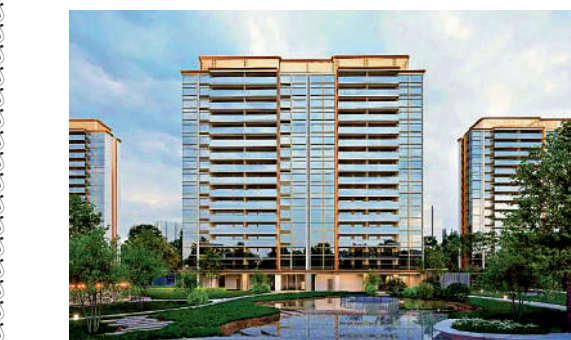
智都綠城·鳳凰于飛

地址	廣州花都區區府CBD鳳凰路西
發展商	智都控股與綠城中國
佔地面積	5.7萬平米
建築面積	19萬平米
綠化率	逾32%
單位量	568伙
熱門戶型	108平米：四房兩廳 128平米：四房兩廳 144平米：四房兩廳

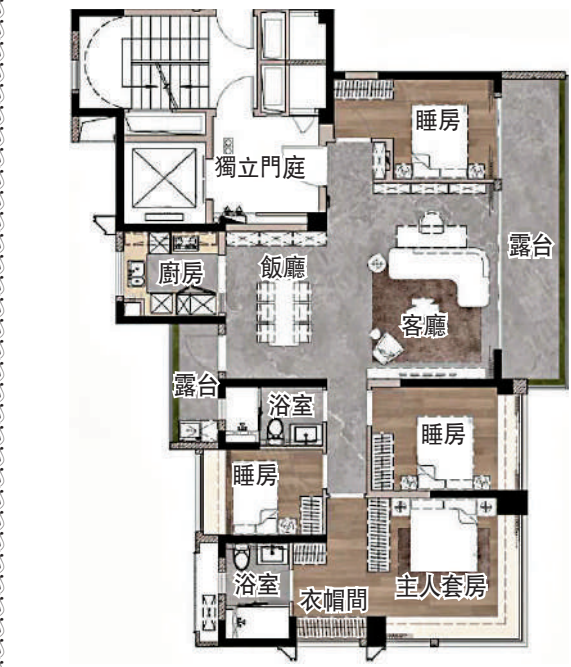


▲智都綠城·鳳凰于飛戶型強調採光、通風與空間舒適度。

鳳凰于飛提供568伙 戶型僅三種



▲智都綠城·鳳凰于飛提供568伙。



▲智都綠城·鳳凰于飛面積144平米四房兩廳戶型圖。

面積寬敞

位於花都區鳳凰路西、鄰近區政府與中軸板塊交界的新盤智都綠城·鳳凰于飛，由花都本地發展商智都控股與綠城中國合作開發，屬花都區域內少見的全四房純改善項目。項目周邊教育、交通、商業等配套齊全。出行方面，項目3公里內已建成馬鞍山公園站、花都廣場站等地鐵站，步行約800米可達規劃中的地鐵18號線花城街站，該線路通達性強，開通後將實現4站直達白雲新城、8站抵達珠江新城，出入市中心約半小時生活圈成型。

智都綠城·鳳凰于飛共10幢物業，包括住宅、寫字樓和回遷房，其中8幢為住宅樓，共568伙，僅提供3種戶型，面積分別108、128及144平米，全為四房設計，強調產品統一性與高標準。其中144平米單位為全板樓設計，南北通透，樓距開闊，私密度高。

配套成熟 鄰近融創文旅城

項目戶型以南向四開間為基本設計標準，強調採光、通風與空間舒適度。108平米戶型設南北雙露台；128平米戶型客飯廳廚房露台一體化設計，露台寬7.5米，玄關位置設有儲物空間；144平米戶型採用私人電梯入戶，配備8.5平米獨立門庭，擁有8.5米寬觀景露台與37平米大客廳，主人套房空間達29平米，配置衣帽間及浴室，屬豪宅級空間感。

項目周邊生活配套成熟，約800米即達廣州融創文旅城，集雪世界、水世界、劇院、酒吧街於一體，為住戶日常休閒增添便利。3公里內覆蓋16座大型商場，包括融創茂、駿壹萬邦、廣百廣場等，滿足一站式消費需求。教育資源方面，周邊匯聚逾45所幼兒園、13所小學及4所中學，涵蓋黃廣小學、圓玄中學、雲山學校等知名校網，另有花都圖書館、少年宮等文化配套，為家庭育兒提供完善支持。