

穗豪宅板塊升溫

換樓客瞄準海珠

四季和頌僅供應186伙


主打大戶型全數向南

灣區置業


踏入年底，廣州樓市的豪宅板塊再度升溫。隨着廣州新中軸整體界面加速成形，海珠區居住價值穩步提升，也帶動周邊高端物業的關注度。作為板塊內少有的高品質現樓，保利四季和頌交付表現突出，吸引不少換樓客前來看房。

保利四季和頌位處海珠—琶洲交界的核心板塊，毗鄰地鐵8號線及多條軌道交通，區位緊扣廣州城市中軸升級脈絡。全盤僅提供186伙，主打大單位，戶戶向南，可售部分只在2號和3號樓，成為不少換樓客眼中的「限量貨」。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



◀保利四季和頌單位南北對流，採光面充足，室內光猛。



▲保利四季和頌共3幢，樓高28至29層。

保利四季和頌位處廣州新中軸線的重要位置，一側連接海珠老城生活圈，另一側承接琶洲數字經濟區的產業勢能。雖然不屬於嚴格意義上的「地鐵盤」，距離客村、鷺江兩站均約1.5公里，不過自駕通勤卻是一大優勢，項目門口即接駁廣州大道南，開車前往珠江新城僅約5公里，到琶洲西區也只需十餘分鐘。樓盤中介陳先生表示：「不少客戶是在琶洲上班的IT和互聯網行業從業者，開車只需十分鐘到公司，比擠地鐵舒適得多。」

生活配套方面，項目步行6至8分鐘即可抵達合生廣場與萬達廣場；附近食肆林立，小吃店、便利店、老街鋪面密集，生活氛圍成熟濃厚。教育方面，主要依託周邊現有資源，2公里範圍內有客村小學、廣州市第六中學、廣州市第九十七中學等；醫療配套則以廣東省第二人民醫院、南方醫院等大型醫院為主，基本覆蓋居民日常需求。

休閒資源上，周邊有赤崗公園、江南西公園、海心沙等公共綠地，而項目自身也將架空層布置成水景空間、沙龍卡座、兒童活動區等主題場景，整體規劃偏向高端小體量社區的調性。

內部裝修近尾聲 現樓交付

「項目每個單位的內部裝修已接近尾聲，木飾面、全景推拉門、淋浴屏等主材已安裝就位，各幢的插座面板、智能面板與燈具也陸續完

成。」陳先生介紹，對不少習慣了樓花「想像空間」的買家來說，項目能以「所見即所得」展現交付狀態是廣州樓盤中比較少有的。「私密性也是這個項目的賣點，在市中心要做到專梯入戶，其實很少見，這個樓盤就算是最小108平米單位都有獨立電梯廳。」

南北對流設計 專梯入戶

保利四季和頌最受大眾關注的是3號樓面積140平米單位，陳先生形容該類戶型是「本盤的壓軸貨」，為四房兩廳設計，南北對流，兩梯兩戶，專梯入戶，每戶都設有約10平米的入戶前室。該戶型的亮點在於尺度和窗口，最大實現約16米南向採光面，以客飯廳廚房構成的大方廳，做到連貫式餐廚空間。「主人套房設有轉角窗台，加上層高3.15米，室內光線極為通透，朝北方向可以遠眺廣州塔景致，因此成為不少換樓客首選。」

120平米三房兩廳戶型同樣以專梯入戶見稱，客廳最大開間超過5米，主人套房帶獨立衣帽間，南北雙向採光，使用率大幅高於市面同等面積戶型。對於希望升級至海珠區的換樓客而言，該戶型是價格與體驗的平衡點。陳先生表示：「該戶型格局齊整，預算又比140平米戶型低一截，這個面積也很受歡迎。」至於108至110平米三房兩廳戶型，是板塊內少見的小面積新品，帶

入戶花園，近5米開間大方廳，主人套房轉角窗台，定位雖為「小戶」，但空間感不打折扣。

不過，陳先生坦言，項目所在的廣州大道南沿線，城市界面較為老舊，外部環境在短期內難以完全改善，未來若鄰近的鷺江村舊改進入施工階段，區域景觀在三到五年內或會受到影響。此外，由於項目體量較小，社區活動空間較大型樓盤相比有限，加之沒有配建學校，對於有強烈刚需學位的家庭來說，需要按實際情況考量。

海珠區三盤位置



大公報製圖

保利四季和頌

地址	廣州海珠區廣州大道南788號
發展商	保利發展
佔地面積	1.3萬平米
建築面積	4.5萬平米
單位量	186伙
熱門戶型	108平米：三房兩廳 120平米：三房兩廳 140平米：四房兩廳
車位	251個

越秀江灣潮起位處三線交匯俯瞰江景

95平米起。◀越秀江灣潮起提供186個單位，面積由95平米起。

在廣州海珠區後航道沿岸，新盤競爭一向激烈，而最近動作最吸睛的無疑是越秀江灣潮起。項目最後一幢樓即將加推，主封面積約99平米南向江景四房戶，使用率高，成為不少換樓客眼中的「江岸壓軸貨」。項目距離地鐵10號線大干圍站直線約650米，既處在海珠環島路的黃金地段，也佔據珠江後航道的核心江景界面。

從區位來看，越秀江灣潮起位處在廣州「創新三軸」的交匯點：新中軸線、珠江後航道與中大國際創新谷的三線匯聚，兼得生態、科創與城市繁華。項目距離江岸直線約200米，擁有2.4公里濱江景觀面，整體規劃定位為「後航道江岸地標」，頂層建築高度超120米，未來有望成為海珠區南岸的視覺新封面。樓下就是廣百海港匯，投資額約40.7億元人民幣，未來將引入辦公、酒店、商業與服務式公寓等業態，將是區域內大型生活中心。

綠化規劃也是亮點之一，項目鼓勵採用屋頂花園、立體綠化與平台花園的方式提升綠化覆蓋率，結合架空層多功能設計，努力營造「立體園林」的未來社區氛圍。屋苑還規劃有恆溫泳池、運動會所等配置，以高端

小區的規格打造圈層生活體驗。

設高低兩區 電梯分層直達

越秀江灣潮起由4幢37層高住宅樓組成，提供443伙，其中，3至24樓為低區，兩梯四戶設計，以95、120、160平米單位為主；25至37樓是高區，兩梯三戶設計，面積段提升至120、160、190平米。低區與高區的電梯分開運作，類似寫字樓常用的「分區直達」設計，住戶不用與不同樓層混流，等待時間更短，也提高了居住的私密感。



▲越秀江灣潮起95平米四房兩廳戶型圖。

越秀珠寶·皓悅濱江加推料後年入伙

◀越秀珠寶·皓悅濱江空間寬敞，首批推出全南向三房至四房戶型。

越秀珠寶·皓悅濱江為發展商在廣州的第四座「廣府系」產品，樓宇朝向東南方，盡量做到全南向，大開間，戶戶有景，約80%樓層可望江景，東南向樓層則面向苑園林景觀。項目預計2027年底交樓。

實用率高 露台佔比達20%

樓宇方面，越秀珠寶·皓悅濱江由兩幢分別30層和32層高住宅組成，兩梯五戶設計，實用率高，露台佔比可達20%。首批推出的全南向三房至四房戶型，在空間設計上充分利用新規優勢。

項目近日加推的2號樓正式登場。據了解，2號樓在1號樓的產品基礎上進一步優化，主打更極致的採光、更開闊的視野、更舒展的開間尺度。目前戶型尚未全面對外公開，但現場已可參觀示範單位並直接認籌選房，不少買家提前到訪「踩點」。對標1號樓產品，2號樓延續了項目最大的產品優勢是戶戶朝南，提供了更好的採光、通風與舒適度。

越秀珠寶·皓悅濱江面積84平米三房兩廳戶型，四開間朝南，大面寬客廳，主人套房實用，設L形窗台，做到緊湊不侷促，同

區幾乎難找同類選擇。108平米四房兩廳戶型，入戶帶玄關，南北對流，客飯廳與廚房構成大橫廳，面積寬敞實用，北向的睡房三邊落床，主人套房更坐擁270度江景，高層可望珠江及「小蠻腰」廣州塔景致，改善屬性拉滿。

區域教育資源亦是越秀珠寶·皓悅濱江的關鍵賣點之一，配建一所9班幼兒園，而片區最新官宣可就近入讀廣州市第五中學附屬學校（以教育局最終文件為準），這一點對有小孩的家庭極具吸引力。



▲越秀珠寶·皓悅濱江由兩幢30層和32層高住宅組成，預計2027年底交樓。

越秀江灣潮起

地址	廣州海珠區環島路
發展商	廣州新房房地產
佔地面積	1.5萬平米
建築面積	6萬平米
單位量	443伙
熱門戶型	95平米：四房兩廳 120平米：四房兩廳 160平米：四房兩廳
車位	733個

越秀珠寶·皓悅濱江

地址	廣州海珠區濱江中路大元帥府旁
發展商	越秀集團、珠江實業
佔地面積	7850平米
建築面積	2.7萬平米
單位量	約300伙
熱門戶型	84平米：三房兩廳 108平米：四房兩廳
車位	240個

▲越秀江灣潮起位於海珠區環島路，距離江岸僅約200米。

◀越秀珠寶·皓悅濱江84平米三房兩廳戶型圖。