

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一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 劉靜怡廣州報道



▲ 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、老街舖面密集，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，對於有強烈剛需學位的家庭來說，需要按實際情況考量。



▲ 保利四季和頌140平米四房兩廳戶型圖。

海珠區三盤位置



大公報圖

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



▲ 越秀江灣潮起95平米四房兩廳戶型圖。

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，主打面積約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。

越秀江灣潮起

地址	廣州海珠區環島路
發展商	廣州新秀房地產
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



▲ 越秀江灣潮起位於海珠區環島路，距離江岸僅約200米。

越秀珠實·皓悅濱江加推料後年入伙



越秀珠實·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，東南向樓層則面向屋苑園林景觀。項目預計2027年底交樓。

實用率高 露台佔比達20%

樓宇方面，越秀珠實·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。

越秀珠實·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實·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。



地址	廣州海珠區濱江中路
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