

廣州豪宅供不應求 低密度板樓受捧

餘蔭溪谷毗鄰歷史名園 主推四房大單位

灣區置業

近5年來，廣州別墅類產品供應只有524伙，成交量卻高達1003伙。今年開始，廣州豪宅市場熱度持續上升，首季千萬級別以上豪宅成交585伙，總金額達124.5億元（人民幣，下同）。

坐落於廣東四大名園之一餘蔭山房旁的番禺區星河·餘蔭溪谷，為8至11層高板樓住宅，綠化率35%，地積比率僅2.1倍，共156伙，主推面積150平米起四房大戶型，適合換樓買家，每平米均價4.35萬元。

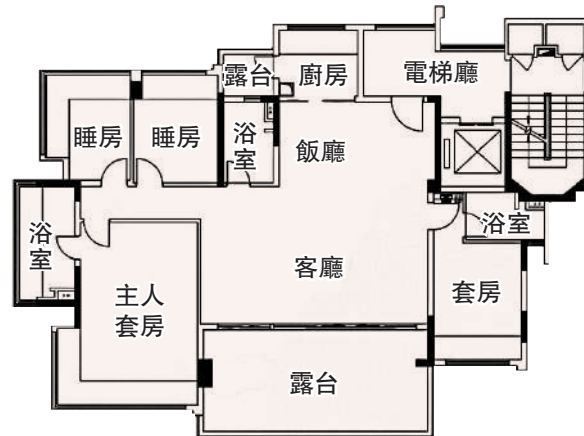
大公報記者 帥誠廣州報道



▲星河·餘蔭溪谷僅提供156伙，目前主推面積150至175平米四房大戶型。



▲星河·餘蔭溪谷為低密度板樓住宅，外形現代化，充滿豪宅氣派。



▲星河·餘蔭溪谷175平米四房兩廳戶型圖。

星河·餘蔭溪谷	
地址	廣州番禺區餘蔭山房北側
發展商	廣州創益房地產
佔地面積	1.36萬平方米
建築面積	2.85萬平方米
綠化率	35%
單位量	156伙
熱門戶型	150平米：四房兩廳 175平米：四房兩廳
每平米均價	43500元人民幣

隨着換樓買家成為主流，最近幾年，板樓（一般不高於12層，長度明顯大於寬度）成為廣州樓盤設計的一大趨勢，但更多是板樓塔樓結合。據不完全統計，廣州核心區在售盤340多個，做到純南向板樓的不到10個，如果再疊加8至11層高，則只有星河·餘蔭溪谷。相比塔樓，項目的板樓優勢在採光、通風、視野上都更勝一籌，樓層更少，梯戶比更低，私密性更高，生活質感也明顯躍升。

專梯專戶 露台最大進深3米

星河·餘蔭溪谷為8至11層高純板樓住宅，專梯專戶，私密性高，觀景露台最大進深約3米，目前主推面積150至175平米四房大戶型。從電梯出來的電梯廳可作為「前庭」，展示個人喜好或做收納空間，而闊近8米、局部進深約3米的L形觀景露台，已接近一些四代住宅的標準，在市面上同級別的豪宅中都十分罕見。

該盤面積150平米四房兩廳戶，空間感媲美約200平米傳統大平層，若將客廳旁的睡房打通，可形成近8米的超闊大廳。面積175平米四房兩廳戶，客廳開間約7.9米，主人套房浴室配備雙洗滌台與浴缸，這些細節規格，多見於市面200平米以上大平層。

園林精心布局 自置商業街

園林營造也是項目一大特色，園區內清芬階、吟月池、無事亭、曉語閣、善歸庭、可心臺，排布

精妙得當，項目自帶1.6萬平米的社區商業，可以滿足日常生活所需，約3.9萬平米的嶺南風情商業街，今年動工，平常購物娛樂下樓可達。

星河·餘蔭溪谷周邊配套豐富，萬博、琶洲雙商圈輻射，廣深港科技走廊、廣州科技創新軸、南大幹線經濟帶等科創產業交匯。

其中，正在建設中的萬象城超級綜合體投資額超300億元，規劃面積約24萬平米，打造全球矚目的「大商業+大娛樂」消費目的地，預計2027年投入運營；附近還有開業不久的大灣區首座K11 Select，主打「藝術+社區+品質」，延續K11品牌基因，又通過空間規劃與業態落地深度貼合區域消費痛點。



▲餘蔭山房為廣東四大名園之一，位於廣州番禺區南村鎮，於同治十年（1871年）建成。

交通方面，項目距離廣州地鐵7號線板橋站約900米，1站大學城，2站萬博，5站到琶洲，6站珠江新城，項目還可地鐵直達廣州南站，高鐵直通西九龍站。另外，配套的廣東番禺中學教育集團培蘭小學2024年已開學，初中對口廣州番禺中學教育集團興南學校，目前已開學。

需要注意的是，項目每平米均價約4.35萬元，相比周邊二手房均價約2.5萬元有較大溢價，購房成本較高。此外，項目定位為改善型產品，依賴萬博板塊的發展和配套落地。儘管目前部分配套已兌現，但商業、教育等配套的進一步完善仍需時，短期內可能無法完全滿足高端需求，而且樓盤僅提供156伙，房源有限，競爭較為激烈。

番禺區三盤位置



大公報製圖



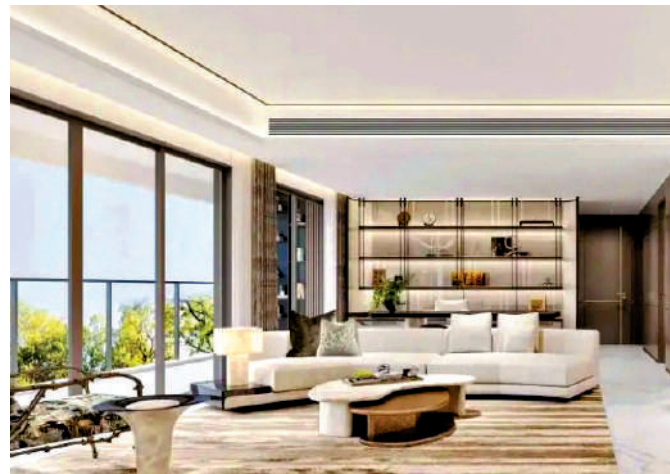
▲越秀·鴻璟台戶型搭配大面積露台，有利通風與採光。

越秀·鴻璟台

地址	廣州番禺區大石街南大幹線北側
發展商	廣州新越房地產
佔地面積	3.8萬平方米
建築面積	7.7萬平方米
綠化率	35%
單位量	680伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳 99平米：四房兩廳 122平米：四房兩廳
每平米均價	31000元人民幣

嘉業·沙灣壹號

地址	廣州番禺區沙灣路33號（番禺區少年體校北側）
發展商	廣州嘉業馳聘
佔地面積	1.57萬平方米
建築面積	2.8萬平方米
綠化率	30%
單位量	242伙
熱門戶型	75平米：三房兩廳 96平米：三房兩廳 141平米：四房兩廳
每平米均價	19000元人民幣



▲嘉業·沙灣壹號目前主推單位面積75至141平米。

鴻璟台面積89平米起 均價3.5萬

越秀·鴻璟台位於廣州第三中軸在番禺的首個節點，串聯天河、海珠、番禺三大核心區，精準承接廣州兩大核心CBD資源輻射，相較於中軸其他高密度高溢價板塊，這裏是兼具通勤效率與居住舒適度的宜居生活中心。項目共規劃11幢住宅，其中塔樓3幢，板樓8幢，供應680伙，每平米均價3.1萬元人民幣（約3.55萬港元）。

該盤目前主推面積89至122平米單位，間隔由三房至四房，全南向新規戶型搭配大面積露台與入戶花園，讓通風與採光實現最大化。其中，89平米三房戶，四開間朝南，客廳寬度3.4米；99平米四房戶，設入戶花園，客飯廳、主人套房做到南北對流；122平米四房戶，能容納三代同堂，獨梯入戶，並且同一層兩戶之間是牆面，約16平米的獨立電梯廳作為入戶玄關，可以打造更多「主題場景」。

首創酒店式會所 設施齊全

越秀·鴻璟台內部首創酒店式會所，門樓車道前打造水景，搭配金色門廳天花板和燈光，並

且歸家門樓做了雙首層抬高，更符合步步高陞的寓意。會所設施齊全，懸浮游泳池、室內籃球場、會客區、健身房、瑜伽室齊全。另外，項目自帶約5500平米公共服務配套，包括託兒所、社區商業街、肉菜市場等。

屋苑距離地鐵3號線大石站約500米，1站至漢溪長隆，6站直達珠江新城。至於從廣州城際大石站出發，2站到琶洲、3站到金融城，與3號線雙軌交匯。另外，項目臨近規劃中的地鐵26號線群賢路站（首次環評已通過），與3號線平行有效分流通勤，規劃中的佛山4號線二期大石站（站點已初步規劃），高效串聯佛山、荔灣、海珠、番禺。

越秀·鴻璟台商業配套豐富，一路之隔是萬民城、105新地購物廣場，快速接駁萬博CBD高端商圈，天河城、萬達廣場、四海城舉步即達，輻射長隆文旅區、南站商務圈，高階社交與休閒娛樂一站式先享。

教育方面，周邊學校有禮村小學、大石小學等，雖然算不上名校，但可以滿足從幼兒園到中學的全年齡段教育。

沙灣壹號地積比1.8倍 供應242伙

嘉業·沙灣壹號坐落廣州CBD城市中軸南端，位處番禺四大商圈交匯點、市橋生態居住區。項目由12幢8層高住宅組成，僅設242伙，超低密度設計，地積比率僅1.8倍，樓間距最大達60米，採光通透。

項目由漢森百盛國際設計集團操刀，鋁板加玻璃幕牆外立面，配備中央空調、全屋淨水、智能馬桶等高級裝修標準。目前主推面積75至141平米戶型，其中75平米三房兩廳戶，玄關可實現多功能收納，廚房為U形布局；96平米三房兩廳戶，LDKB（客飯廳、廚房、露台）一體式布局，空間利用率高，四開間設計，陽光更充足；141平米四房兩廳戶型，雙套房格局，LDKB空間開闊寬敞，設雙開間露台。

嘉業·沙灣壹號距離最近的廣州地鐵3號線、18號線和22號線交匯的番禺廣場站有一段距離，需借助公交或自行車到達。不過，周邊還有地鐵17號線和26號線雙地鐵規劃中。自駕人士方面，可走市良路、西環路等主幹道，快速接駁番禺大道、東新高速，直達萬博商圈、珠江新

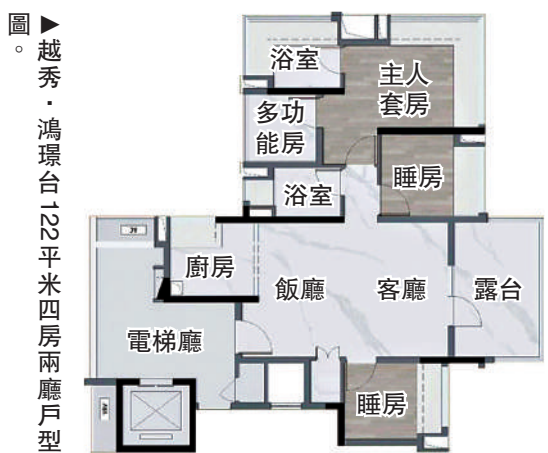
城、琶洲等核心區域，通勤便利。

教育方面，項目附近有沙灣中心幼兒園、沙灣中心小學、沙灣實驗小學、象賢中學、馬山高級中學等，從幼兒園到高中的教育配套，為子女入學提供便利；屋苑沒有基座商舖，但周邊3公里匯聚嘉園新天地、奧園廣場、天匯百貨等四大商業綜合體，涵蓋購物、餐飲、娛樂、影院等多元業態，滿足日常消費和休閒需求。醫療方面，項目毗鄰番禺區婦幼保健院、番禺區第三人民醫院及番禺區中心醫院等三甲醫院，輕鬆守護家人健康。

圍合式布局 公共空間充裕

嘉業·沙灣壹號以圍合式布局，規劃酒店式入口廣場、中心會客花園、鄰里歸家花園、健身花園、全齡架空層等公共空間，自配星光老年之家、文化室、兒童活動中心，打造「遠親不如近鄰」的溫情社區。

需要注意的是，該樓盤所屬地皮為2003年收儲，產權年限已縮水22年，且外區通勤成本高，無地鐵現狀下，天河、海珠通勤需自駕。



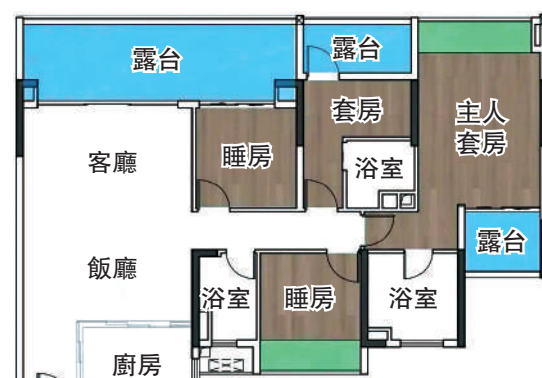
▲越秀·鴻璟台122平米四房兩廳戶型



▲越秀·鴻璟台佔地3.8萬平方米，由3幢塔樓及8幢板樓組成。



▲嘉業·沙灣壹號僅8層高，居住密度低，樓間距最大達60米。



▲嘉業·沙灣壹號141平米四房兩廳戶型圖。