

政策紅利加持 廣州新盤迎旺市

星匯錦城首批推3款戶型 入場費268萬

廣州落實「認房不認貸」政策，加上日前在多區取消限購，成為內地一線城市中首個部分放寬限購的城市。在多重利好政策加持下，廣州樓市成交急速反彈。克而瑞廣州區域客戶總監陳子文認為，購房需求在短期內會大量釋放，推動市場進入難得的置業窗口期，一場自上而下的「金九銀十」置業紅利期正在到來，其中，位於番禺區的越秀·大學·星匯錦城是受惠政策紅利的首批新盤之一。

大公報記者 帥誠廣州報道

數據顯示，8月廣州新盤網籤超過4000伙，較去年同期大跌。業內人士分析，除傳統淡季因素之外，不少客戶等待利好政策落地，因而暫緩入市。不過，番禺今年有多幅住宅地拍出「搖號價」（到競價上限），加上萬博CBD成熟、南大幹線投入使用，規劃利好陸續兌現下，成為今年廣州市場表現較佳的區域之一。另一方面，今年拿地並計劃在「金九銀十」入市的華潤長隆項目、龍湖·御湖景已亮相，刺激客戶加速購入區域優質項目。

毗鄰大學城 社區年輕富活力

番禺大學城二期是廣州首個年輕人共創的社區，鄰近的新盤越秀·大學·星匯錦城首批推出的3號樓，約180伙，主推面積76、84平米三房兩廳；98平米四房兩廳合共3種戶型，其中76平米單位總價低於250萬元人民幣（約268萬港元）。戶型設計方面，屋苑採用蝶形全南向無遮擋設計，每個戶型做到三開間，甚至五開間朝南，保證戶戶採光充足。

其中，76平米戶型，以客廳、飯廳及廚房一體化設計，外連2米深露台。除此之外，通過大面積的贈送空間，使得睡房與客飯廳的空間面積佔比非常接近。84平米戶型優勢在於廳大房大，5.7米闊露台橫跨客廳和睡房，應用更靈活。

至於98平米戶型做到五開間朝南，獨立玄關收納，客飯廳闊達13.8米，加上270度轉角露



▲越秀·大學·星匯錦城首批推出3款戶型，單位實用率高，光線充足。



大公報製圖

台，採光及通風效果俱佳。

運動場館林立 潮流商店進駐

項目的社區配套齊全，包括一個室內游泳館、兩個室內籃球體育館、東西側各400米和300米長跑道的運動場、4個室外籃球場、4個室外排球場，另有8500平米大草坪，將不定期舉辦創意市集、草坪影院、音樂會等潮玩IP活動。目前維奧方程、808 DRIPPING、Inception Cafe等潮流商店已簽約進駐，年輕人可以盡情打卡、逛吃潮玩。據悉，項目後期打造完成後，將與外圍佔地約53萬平米的七星崗森林公園呼應，穿過公園就到家。

廣州越創房地產開發置業顧問陳仕源介紹，越秀·大學·星匯錦城最大優勢在於教育配套，項目自身配建的9班制幼兒園已封頂，公辦42班小學及36班初中也將動工，且宣布引入番禺中學辦學團隊管理。據悉，番禺中學多年榮獲廣州市高中畢業工作一等獎、綜合排名多年位居全市前10名。陳仕源還指出，毗鄰大學城也使得周邊整體教育氛圍更加濃厚。

商業配套方面，項目內規劃有文保商業街，將來遊客參觀不遠處的廣東四大名園之一餘蔭山房之後，可以順道到文保商業街消費。不過，由於該板塊還處於發展階段，地鐵不在項目附近，公交班次也較少，自駕出行最佳，收樓後周邊交通配套應有一定發展。



▲越秀·大學·星匯錦城預計2025年底交樓。



▲越秀·大學·星匯錦城98平米四房兩廳戶型圖。



▲越秀·大學·星匯錦城主人套房設180度大窗。

越秀·大學·星匯錦城	
地址	番禺區興業大道南側
發展商	廣州越創房地產
佔地面積	26萬平米
建築面積	40萬平米
單位量	2577伙
主推戶型	76平米：三房兩廳
	84平米：三房兩廳
	98平米：四房兩廳
均價	3.2萬至3.6萬元人民幣／平米



▲珠江鉑世灣為改善型大盤，預期2025年9月落成交樓。

◀珠江鉑世灣提供1072伙，目前主推三房兩廳至四房兩廳戶型。

珠江鉑世灣一周吸金逾7000萬 後年交樓

大型樓盤

珠江鉑世灣為番禺的改善型大盤，共有1072個單位，享有萬博CBD+稀缺江景資源的優勢，在9月上旬樓市政策的加持下，創下一周成交金額逾7000萬元人民幣的佳績，預期2025年9月交樓。項目位於萬博商圈核心地段，5公里範圍內擁有萬達廣場、天河城、海印又一城、漢溪長隆等九大商業綜合體，並面向中軸河景觀。

交通方面，珠江鉑世灣住戶步行可到達地鐵7號線員崗站，一站到南村萬博，兩站到漢溪長隆，輕鬆換乘多條地鐵線，直達珠江新城等廣州重要區域。此外，項目臨近華南快速、新光快速等城市主幹道，便捷連接海珠、天河等區域，為居民提供全方位的出行便利。

項目配置優質幼兒園及小學，小學引進了公

立實力學府，周邊則有廣州市星執學校等知名學校。加上國際雙創城規劃落地，新增了教育用地，片區整體教育水平再升級。

四房戶設百變空間 任意改造

珠江鉑世灣目前主推面積108至138平米戶型，其中108平米單位為三房兩廳間隔，配備雙露台，其中一個露台與L形廚房相連，整體布局方正，大門外還有半獨立空間，可放置鞋櫃。125平米四房兩廳戶型，大型客廳連雙露台，均望向小區園林，南北對流，冬暖夏涼；主人套房配置衣帽間，實用性強。138平米單位，為四房兩廳間隔，五開間朝南格局，即使低層單位的採光通風也佳；單位入口旁有百變空間，可改造成茶室、書房等。



▲珠江鉑世灣138平米四房兩廳戶型圖。

珠江鉑世灣	
地址	番禺區南村鎮興進路88號
發展商	廣州悅利房地產
佔地面積	33萬平米
建築面積	84萬平米
單位量	1072伙
主推戶型	108平米：三房兩廳
	125平米：四房兩廳
	138平米：四房兩廳
均價	5萬元人民幣／平米



▲廣地花園·觀瀾由13幢物業組成，提供1801伙。

▶廣地花園·觀瀾樓底高，全景窗外望珠江長廊美景。



廣地花園·觀瀾地段優越 實用率超80%

精品豪宅

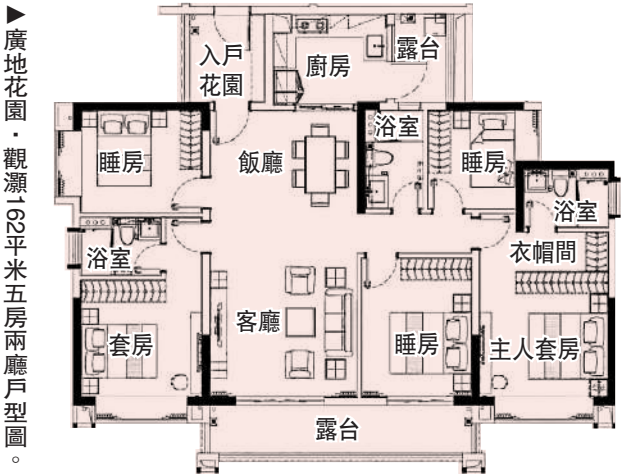
位於番禺區南村鎮的廣地花園·觀瀾，是華南豪宅板塊門戶項目，位於珠江新城、琶洲會展、萬博三大CBD中軸線上，毗鄰總建面約360萬平米的千億萬博CBD，享受繁華核心區位價值。

交通網發達 15分鐘到珠江新城

廣地花園·觀瀾周邊大型商業中心林立，有萬博中心、番禺天河城、萬達廣場、海印又一城、四海城、奧園國際中心、山姆會員店、敏捷廣場、諾德天街等。交通方面，出門即上華南快速，通過四通八達的城市主幹道，15分鐘到珠江新城。在公共交通上，地鐵7號線、22號線以及全國時速最快的地鐵18號線均已開通，多條公交線並行，構築多維度立體交通路網。

教育配套方面，項目旁邊是星執學校，小區內有按照省一級標準打造的明德廣地實驗學校，設有小學和初中部，另有兩所幼兒園。區內醫療配套齊全，項目對面是番禺區第二人民醫院，駕車十分鐘可達，另5公里內有婦幼保健院、番禺中醫院、祈福醫院等多所三甲醫院。

項目主推戶型面積由74至162平米。其中，74平米兩房兩廳戶型，樓底高3.15米，實用率逾80%，雙露台設計，飯廳和客廳一體延伸至觀景露台，望向珠江千米濱水長廊；客廳和主人套房標配風管機空調，為室內提供穩定、舒適的空氣流通，打造潔淨的居住環境。162平米大單位，五房兩廳間隔，擁有兩間南向套房，設衣帽間、浴室、全景窗台；該戶型有約7.3米超寬觀景露台，三面採光，180度一線景觀。



▶廣地花園·觀瀾162平米五房兩廳戶型圖。

廣地花園·觀瀾	
地址	番禺區南村鎮番禺大道北27號
發展商	廣地房地產
佔地面積	26.6萬平米
建築面積	65.5萬平米
單位量	1801伙
主推戶型	74平米：兩房兩廳
	122平米：四房兩廳
	162平米：五房兩廳
均價	4.3萬元人民幣／平米