

# 项目概况



# 01 项目概况

本广告仅供参考，其中对项目周边环境、交通/公共设施、政府规划、商业配套、教育资源、发展/投资前景、区位等的展示或介绍，皆在提供相关信息供参考，我司对此不做任何承诺。

# 项目基本信息

- ◆**项目地址**：城轨番禺大道北站。
- ◆**项目规划**：项目规划为酒店、公寓及商业配套。
- ◆**项目占地面积**：10086m<sup>2</sup>，可建设面积：6372m<sup>2</sup>用地性质：商务用地。
- ◆**项目规划楼栋情况**：总建筑面积29664.92m<sup>2</sup>；计容面积15697m<sup>2</sup>；裙楼：3100m<sup>2</sup>；塔楼：12406m<sup>2</sup>；地下车库2层面积：3764m<sup>2</sup>。机动车位103个。地上机动车位8个，非机动车位65个。共22层：首层5米，二层4.8米，三层4.5米，四至六层3.3米，七至二十二层4.5米。

# 建筑效果图





## 02 项目区位

---

# 番禺大道C位光环，市桥万博双板块加持

项目位于**广州中轴线主干道番禺大道北城轨旁**，属于**万博CBD商圈与市桥商圈**的核心交汇处。

- **东**临天安科技园；
- **南**临市桥板块及番禺广场板块、番禺儿童公园；
- **西**接番禺大道北、光明北路、祈福新村；
- **北**靠越秀地产里仁洞总占地160万m<sup>2</sup>旧改项目、万博CBD板块。



# “华南板块家门口的CBD” 万博CBD旁

距离项目**5分钟车程**的“华南板块家门口的CBD”，共规划有**德舜大厦、粤海天河城、广晟万博城、番禺万达广场、奥园国际中心、四海城、华新·智汇+、敏捷广场、佳创商业地下空间9个核心项目。**

万博商圈具有大型化，商业化，高端化，密度化，集群化等个性特征。这个特征是城市化后期，都市商业的典型特征。如果说上下九是步行时代，北京路是自行车时代，天河路是公交车时代，万博商圈就是汽车时代了。这样比较，未来的商业产生的空间将会远远大于现有的商圈所展示的辐射力和总量。



示意图



示意图



# 03 项目交通配套

---

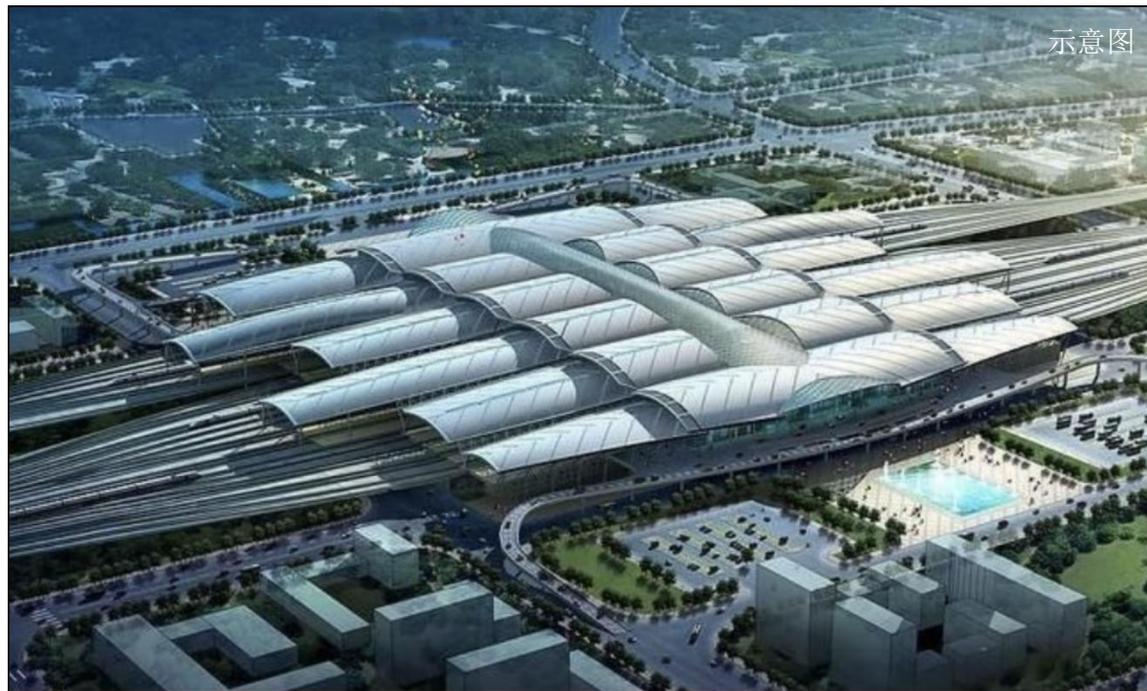
# 城轨1站达长隆！3000万游客目的地

**3轨交汇(3号线,7号线,佛莞城轨)**，首批国家5A级旅游景区—广州长隆旅游度假区，入围“全球最佳主题乐园”三甲，还获得文化部“国家文化产业示范基地”、“广东省科普教育基地”等荣誉称号。总占地面积1万亩，集旅游景区、酒店餐饮、娱乐休闲于一体，拥有**长隆欢乐世界、长隆国际大马戏、长隆野生动物世界、长隆水上乐园、广州鳄鱼公园、长隆高尔夫练习中心**等设施。**做3000万游客大房东！**



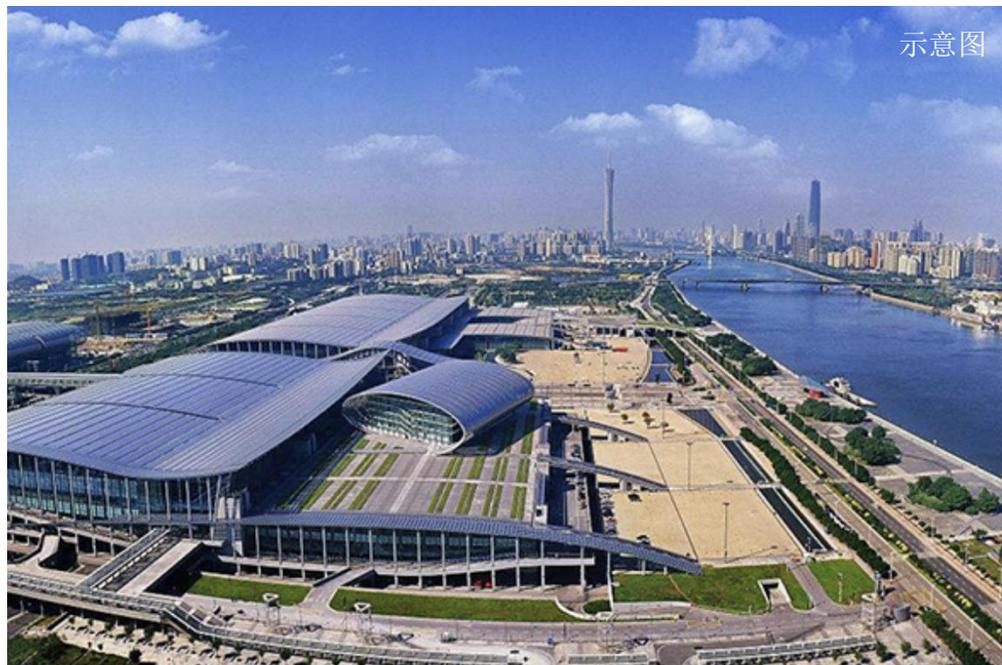
# 城轨2站达广州南站泛珠CBD！

**泛珠CBD**，“泛珠合作平台+华南枢纽门户+综合商贸新区”，年客运量1.9亿人次（2019年），华南地区最繁忙的火车站，节假日期间单日最高到发量为75.29万人次。未来4条地铁线在此交汇。依托番禺居住、商业、休闲的成熟氛围，作为广州政府重点打造地区之一的广州南站周边地区，必将成为广州下一个最快成熟的高端商务、居住商圈，广州南站必将带动广州下一个“千亿商圈”出现。



# 六纵五横交通干线，畅达大湾区！

**六纵五横交通干线**，**六纵**：番禺大道、新光快速、华南快速、东新高速、广珠西线、南沙港快速，**五横**：兴南大道、兴业大道、汉溪大道、广明高速、南大干线（在建），**车行5分钟达万博，车行25分钟到琶洲，车行30分钟到珠江新城。**



# 五大商圈围绕，集萃一城繁华！

## 万博商圈

“华南板块家门口的CBD”，共规划有德舜大厦、粤海天河城、广晟万博城、番禺万达广场、奥园国际中心、广汽四海城、华新·智汇+、敏捷广场、佳创商业地下空间9个核心项目。

## 汉溪长隆商圈

3轨交汇(3号线,7号线,佛莞城际)，广州长隆旅游度假区—3000万客流世界级旅游目的地，包括欢乐世界、野生动物世界、水上乐园、国际大马戏、飞鸟乐园等主题乐园。

## 南站商圈

泛珠CBD——泛珠合作平台——华南枢纽门户——综合商贸新区。年客运量1.9 亿人次（2019年），4条地铁线在此交汇。

项目处于番禺核心商圈围绕的绝佳位置  
10分钟内涵盖5大商圈，位置“佳”

示意图



# 五大商圈围绕，集萃一城繁华！

## 番禺广场商圈

由世界500强企业、亚洲商业零售“航母”——永旺集团开发运营永旺梦乐城，业态包括快时尚、餐饮、娱乐、生活服饰等。拥有基盛万科大厦、中银大厦、碧桂园·铂耀中心等新兴写字楼，5条地铁线的交汇处。



项目处于番禺核心商圈围绕的绝佳位置  
10分钟内涵盖5大商圈，位置“佳”

## 市桥商圈

市桥商圈是番禺最早形成规模的成熟商圈，主要以易发街、大北路、延伸至百越广场及周边区域为主。





# 04 项目投资价值

---

# 使用权项目投资价值

## 使用权项目VS产权项目

使用权项目	VS	产权项目
总价低、投入小	价格	总价高、投入大
低首付	入手门槛	首付至少50%
低费用、负担轻	转手成本	30%-60%（土地增值税、个人所得税等）
0成本	持有成本	房产税
不受名额限制	购买资格	名额限制，公司名义购买。
无使用用途限制，可商 可用	产品用途	商用产权物业未经允许不得 改为居住用途
<b>回报（相同地段月租金水平一样）</b>		

项目周边房价均价约**40000**元/m<sup>2</sup>，周边置业门槛高，看得见的投资价值，建议本项目售价**12000**元/m<sup>2</sup>

## ▶ 楼市火热不止 房价猛如虎

智库1号周边房价一览图

<b>悦都汇</b> 类型:公寓 价格: <b>25000元/m<sup>2</sup></b>	<b>花语岭南</b> 类型:住宅 价格: <b>48000元/m<sup>2</sup></b>	<b>大都汇</b> 类型:公寓 价格: <b>28000元/m<sup>2</sup></b>	<b>天瀛</b> 类型:住宅 价格: <b>33000元/m<sup>2</sup></b>
<b>璞悦</b> 类型:住宅 价格: <b>33000元/m<sup>2</sup></b>	<b>广地花</b> 类型:住宅 价格: <b>43000元/m<sup>2</sup></b>	<b>洛悦玉府</b> 类型:住宅 价格: <b>34500元/m<sup>2</sup></b>	<b>藏珑</b> 类型:住宅 价格: <b>46000元/m<sup>2</sup></b>
<b>悦公馆</b> 类型:住宅 价格: <b>45000元/m<sup>2</sup></b>	<b>壹阅府</b> 类型:住宅 价格: <b>75000元/m<sup>2</sup></b>	<b>珑星</b> 类型:公寓 价格: <b>40000元/m<sup>2</sup></b>	<b>粤海</b> 类型:公寓 价格: <b>40000元/m<sup>2</sup></b>

房价来源贝壳、链家、安居客等各大APP，数据来源截止时间至2021.08.23。如有更新，恕不另行通知。

# 项目周边租金价值看得见

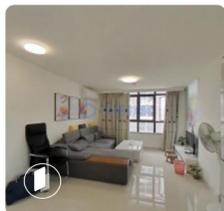
## 周边复式月租金情况（时间：2021.08）



整租·信业悦都荟 2室1厅  
精装修  
50.00㎡/南  
番禺·市桥北  
**3300元/月**



整租·誉瀛新天地 3室1厅  
48.00㎡/北  
番禺·富豪山庄  
精装修  
**3300元/月**



整租·公园汇 2室1厅  
有电梯  
41.00㎡/东南  
番禺·市桥北  
**3500元/月**

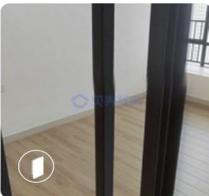


整租·中洲公馆 2室1厅  
43.00㎡/东南/链家  
番禺·市桥  
精装修  
**3000元/月**

距离项目**5分钟车程**的长隆商圈平层租金区高达**3500元/月**，距离项目**5分钟车程**的万博商圈平层租金价格约**3500元/月**。综述本项目建议每平方租价**80元/月**。



整租·保利大都汇 1室0厅  
近地铁 有电梯  
33.00㎡/北/链家  
番禺·汉溪 距3号线-汉溪长隆站508m  
**2800元/月**



整租·奥园城市天地 1室1厅  
复式  
近地铁 有电梯 随时看房  
38.00㎡/东南/链家  
番禺·汉溪 距3号线-汉溪长隆站557m  
**3500元/月**



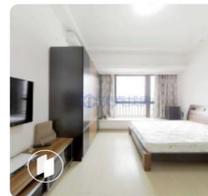
整租·保利大都汇 1室0厅  
近地铁 精装修 有电梯 随时看房  
33.00㎡/西  
番禺·汉溪 距3号线-汉溪长隆站825m  
**2600元/月**



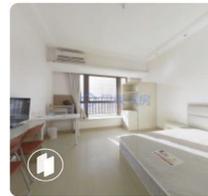
整租·保利大都汇 1室0厅  
近地铁 精装修 有电梯 随时看房  
33.00㎡/东  
番禺·汉溪 距3号线-汉溪长隆站825m  
**2700元/月**



整租·万科欧泊 1室0厅  
精装修 有电梯 民水民电  
38.00㎡/西  
番禺·万博  
**2500元/月**



整租·万科欧泊 1室0厅  
精装修 有电梯 新上 有车位  
38.00㎡/东南  
番禺·万博  
**2600元/月**



整租·万科欧泊 1室1厅  
精装修 有电梯 民水民电 随时看房  
39.00㎡/南  
番禺·万博  
**2700元/月**



整租·万科欧泊 1室1厅  
精装修 有电梯 民水民电  
39.00㎡/北  
番禺·万博  
**2700元/月**

# 项目周边酒店价值看得见

距离项目**5分钟车程**的**长隆欢乐世界**作为国家5A级的一个旅游景点，平均每年的旅客量就高达约2000-3000万人次！平日酒店价格在**500-800元/晚**之间，节假日期间价格更是**翻倍**，一房难求！**旅客的居住需求必将辐射到长隆周边，同时为本项目带来强大的租值需求！租赁形势大好！**



**广州奥园喜来登酒店** ◆◆◆◆◆  
4.7 很好 601点评 · 3418收藏  
距长隆欢乐世界驾车3.3公里 · 番禺长隆  
体验全景室内恒温泳池  
家庭主题房 携程亲子房 SPA **¥758**起  
健康守护



**长隆酒店(广州长隆野生动物世界店)** ◆◆◆◆◆  
4.5 不错 10488点评 · 6.5万收藏  
距长隆欢乐世界步行1.5公里 · 番禺长隆  
设有野趣主题房充满童趣  
亲子设施 酒吧 会议厅 商务中心  
华南乐园酒店榜第4名 **¥736**起



**广州番禺大道希尔顿欢朋酒店** ◆◆◆◆◆  
4.7 很好 1371点评 · 2970收藏  
距冼庄直线800米 · 番禺长隆  
享会员权益 精品酒店  
客房采用舒达床垫和生态床品  
热卖！低价房仅剩5间 **¥468**起  
安心取消 | 健康守护



**广州长隆熊猫酒店** ◆◆◆◆◆  
4.6 好 11373点评 · 3.5万收藏  
距长隆欢乐世界步行1.7公里 · 番禺长隆  
BOSS:漫步秘密园林, 观赏珍禽异兽  
Boss推荐 人气热搜 会议厅  
华南亲子酒店榜第2名 ~~¥898~~ **¥804**起  
超值返现 | 黄金贵宾 | 优惠94

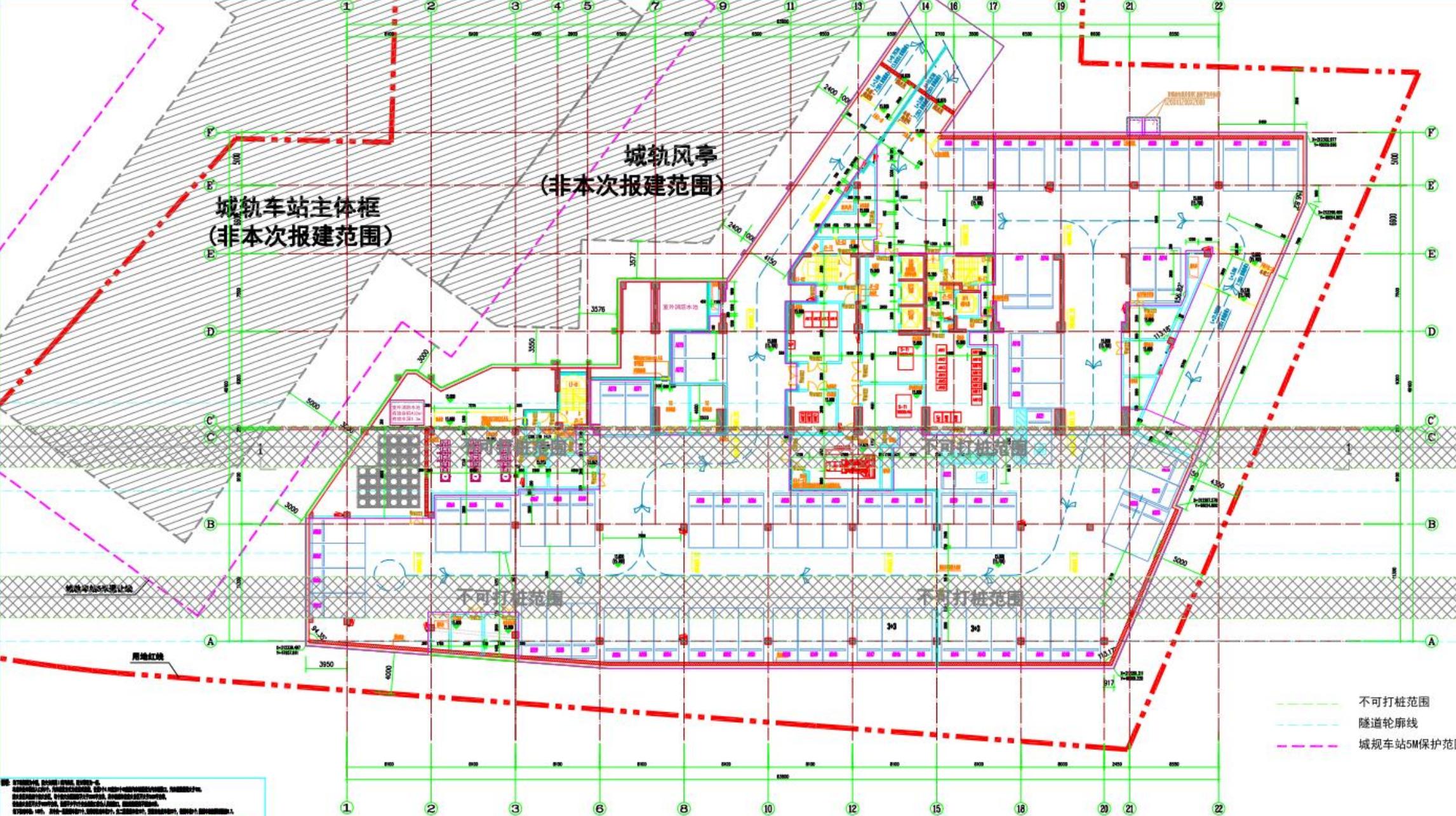


**长隆香江酒店(广州长隆野生动物世界店)** ◆◆◆◆◆  
4.5 不错 4536点评 · 1.9万收藏  
距长隆欢乐世界驾车5.8公里 · 番禺长隆  
海上丝绸之路-岭南印象为主题  
亲子设施 免费停车 会议厅 儿童乐园  
~~¥498~~ **¥448**起  
黄金贵宾 | 优惠50



**总统大酒店(广州汉溪长隆地铁站店)** ◆◆◆◆◆  
4.8 棒 2346点评 · 4346收藏  
距长隆欢乐世界驾车3.1公里 · 番禺长隆  
套房配备按摩椅缓解您出行疲劳  
家庭主题房 管家服务 健身房 **¥663**起

# 附地下室、首层、标 准层平面图



地下室负一层平面图 1:150

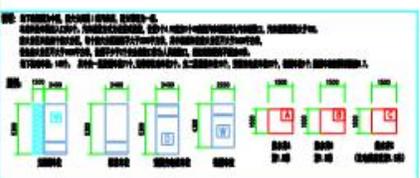
工程名称	城轨车站
工程地点	
设计阶段	
设计日期	
设计单位	
项目负责人	
专业负责人	
审核人	
审批人	
日期	

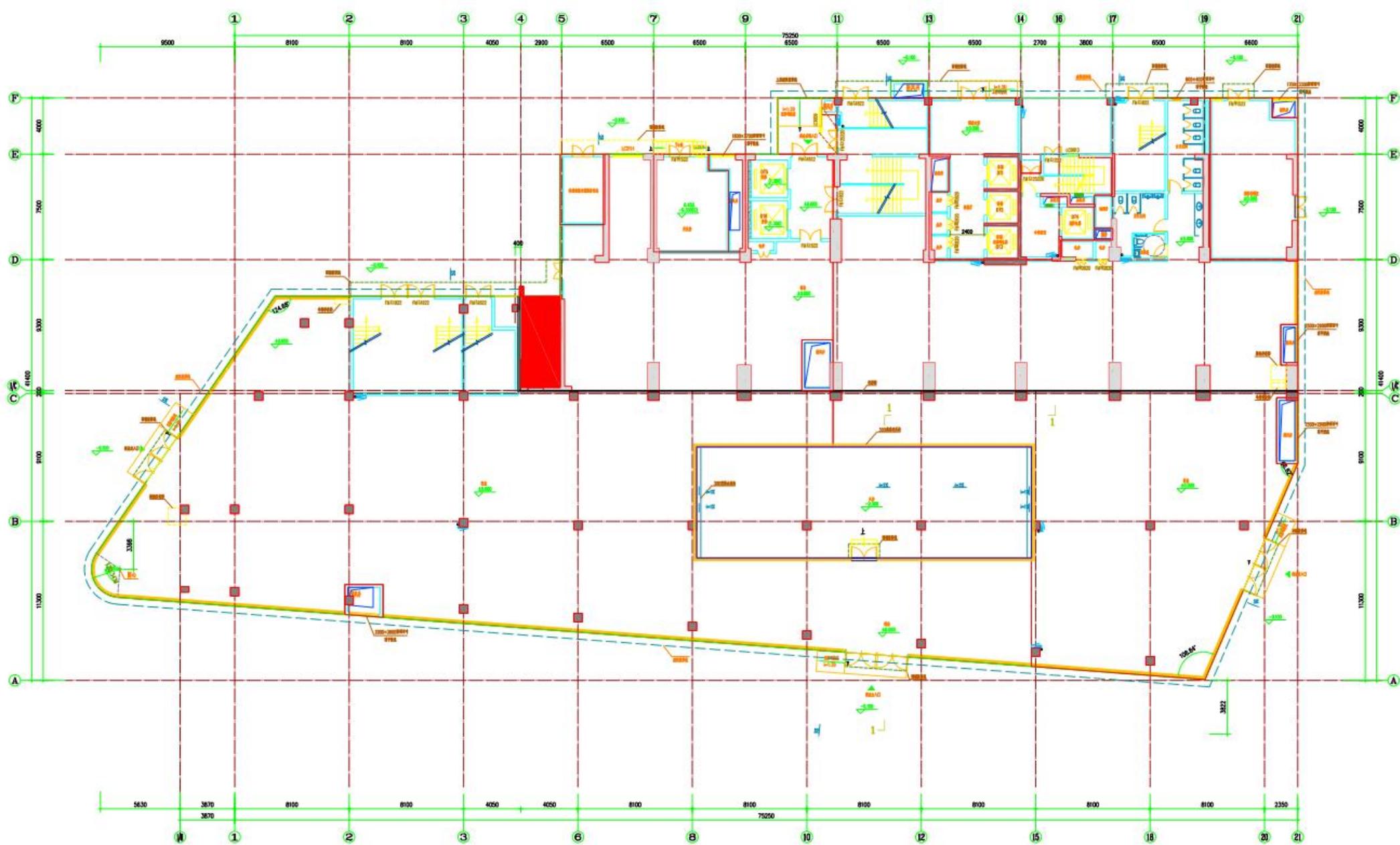
  

图名	地下室负一层平面图
比例	1:150
图号	
日期	
设计	
审核	
审批	

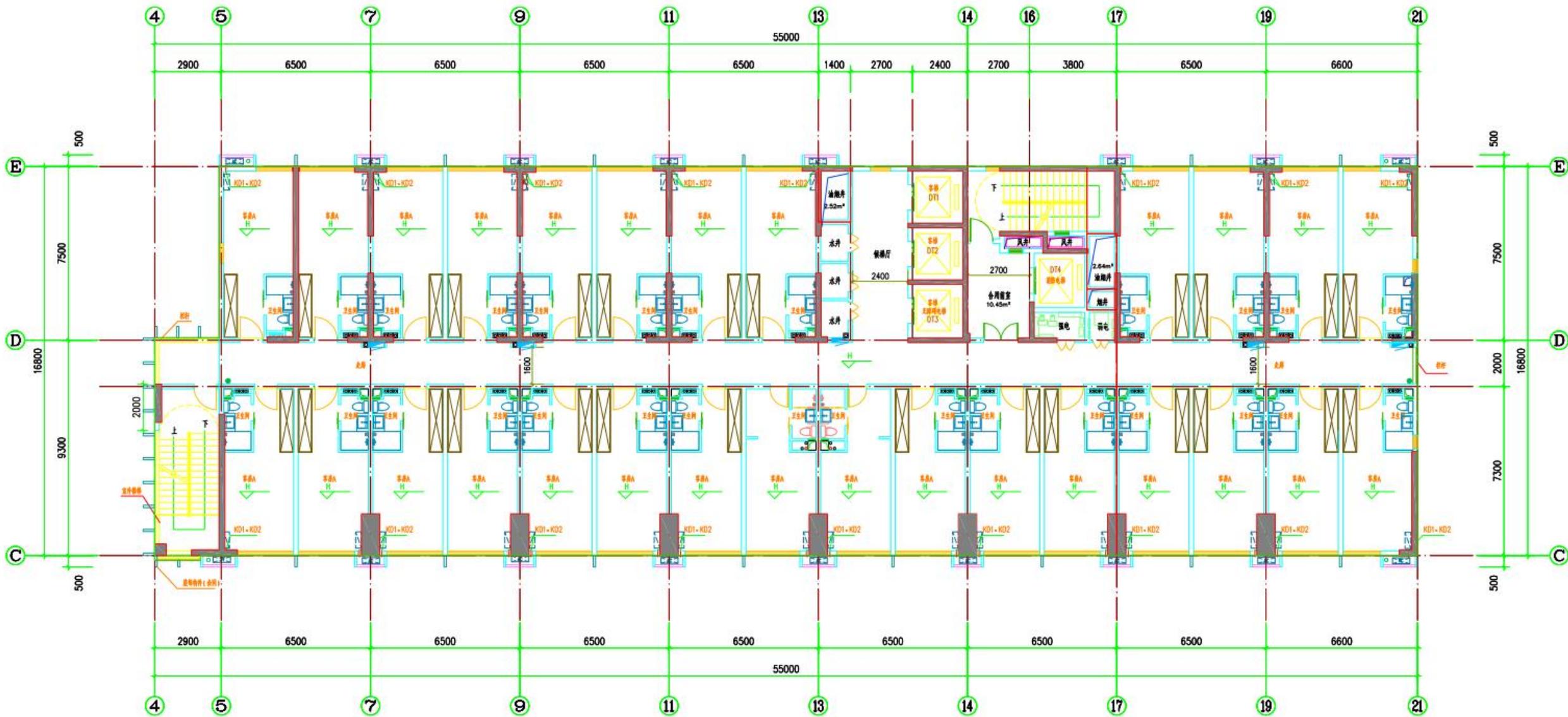
1. 本图是根据设计任务书的要求编制的，设计过程中如有变更，应及时通知有关部门。  
 2. 本图是根据现行的国家规范和标准编制的，如有变更，应及时通知有关部门。  
 3. 本图是根据现场实际情况编制的，如有变更，应及时通知有关部门。  
 4. 本图是根据设计人员的经验编制的，如有变更，应及时通知有关部门。  
 5. 本图是根据设计人员的经验编制的，如有变更，应及时通知有关部门。  
 6. 本图是根据设计人员的经验编制的，如有变更，应及时通知有关部门。  
 7. 本图是根据设计人员的经验编制的，如有变更，应及时通知有关部门。  
 8. 本图是根据设计人员的经验编制的，如有变更，应及时通知有关部门。  
 9. 本图是根据设计人员的经验编制的，如有变更，应及时通知有关部门。  
 10. 本图是根据设计人员的经验编制的，如有变更，应及时通知有关部门。





首层平面图 1:100





九至十四层平面图 1:100