

# 荔灣舊改更新 樓市爆發熱點



「荔灣不僅生活配套成熟、環境宜居，而且是廣州傳統歷史文化風貌保存最集中最完整的區之一。」廣州市房地產中介協會相關負責人說，目前荔灣至少有4條地鐵在擴張，加上省實、廣雅等九大優質教育集團的整合及十多所醫院的完善醫療體系；作為廣州最快促進舊改更新板塊之一，如今樓價處老城區窪地水平，故而被譽為未來廣州城區樓市爆發熱點。

荔灣在這一輪更新發展中，樓市的表現尤為突出，廣鋼廠房已經變身為宜居新城，大坦沙也逐漸變成生態宜居地；白鵝潭板塊林立的高樓，也聚集了越來越多追求生活品質的人群到此居住。

## 廣鋼新規劃學校逾32間

攤開一張荔灣區行政區域圖，在東南角，廣州國際醫藥港首期「健康方舟」已順利封頂招商，預計今年10月正式開業；西部的海龍國際科創示範區內，多個項目已開工建設；珠江岸邊，有着「露天博物館」之稱的沙面島經過整治提升工程，面貌煥然一新，這一「城市會客廳」更具活力……

從事文化創意產業的港人張先生，之前以總價約500萬元（人民幣，下同）買入凱粵灣過百平米的居室。「該樓盤除了是香港發展商新世界地產開發外，還處於有深厚歷史人文氣息的白鵝潭，可觀賞超長珠江一線江景；而且隨着沙面島及『三館合一』（廣東美術館、廣東文學館、廣東非物質文化遺產館）的落戶，白鵝潭將成為灣區文化名片，收穫了不少人氣。」

作為廣州舊廠區的廣鋼板塊成功改造，推動「一江兩岸」新居住皮塊格局的形成。而鶴洞村是其中的重要組成部分，也是「白鵝潭商圈」的核心範圍。

「目前鶴洞村附近匯聚4條地鐵線，未來可輕鬆暢達廣州各區；而且新規劃顯示，鶴洞村及旁邊的廣鋼新城也已規劃配套學校超32所，將成為整個荔灣區學校最為密集的區域，也吸引眾多



購房者的目光。」廣州中原地產王經理告訴記者，近年來這裏吸引了來自珠三角及香港的買家前往看樓，譬如位於廣鋼核心區域的限量精裝公寓保利和光晨樾米墅便受到香港買家熱捧。

## 17條村列入舊改

香港買家甄先生表示，廣深港高鐵通車後，從香港西九龍站到廣鋼的保利和光晨樾米墅，最快僅需60分鐘。「廣鋼新城所在地段好，空間利用率極高，3.7米的輕複式居住舒適度也高，確實吸引人，而且升值潛力大。」廣州鏈家銷售顧問章偉坦言，周邊樓價料每平米升破5萬元。

除了東部白鵝潭江總部經濟帶之外，荔灣還規劃了西部的國際科創示範區。而在舊改的大趨勢下，荔灣現有17條村列入舊改；同時品質化提升上下九步行街，與永慶坊、恩寧路、荔枝灣連片申報4A級景區。

值得一提的是，在3月抗擊疫情期間，荔灣一舉迎來總投資191億元的22個重點項目集中動工，全年將推進重點項目達119個，涉及生態環保、社會民生、城市更新等多類型。其中，23%的重點項目與很多香港買家看好前景的「一帶兩區」（白鵝潭沿江總部經濟帶、嶺南文化中心核心區、海龍廣佛高質量發展科創示範區）有關，年度計劃總投資超115億元。



▲荔枝灣

## 荔灣區熱點在售樓盤

在售樓盤	發展商	價格（元人民幣/平米）
中海花灣壹號	荔安房地產	53000

特點：地處荔灣區廣鋼新城的中心，定位國際化社區，距離地鐵1號線西朗站A出口350米

悅江上品	廣州地鐵集團	48000
------	--------	-------

特點：臨近地鐵5號線坦尾站、6號線河沙站，毗臨珠江的高層洋房，坐擁一線江景

逸合中心	逸合實業	35000
------	------	-------

特點：位於白鵝潭中央商務區、廣鋼新城板塊交匯處，東側是荔灣區兒童公園，荔灣區少年宮將落戶

## 荔灣「一帶兩區」新格局

### 白鵝潭沿江總部經濟帶

- 36平方公里，其中水域範圍6平方公里
- 以白鵝潭中心商務區為主打，被譽為荔灣「經濟之心」，未來將有4條地鐵線路經過
- 廣東美術館、廣東非物質文化遺產展示中心、廣東文學館「三館合一」項目預計2022年建成

### 嶺南文化中心核心區

- 建設以荔灣為核心的嶺南文化中心區
- 以珠江為紐帶，北岸突出嶺南文化傳統風貌，南岸着重嶺南文化創新發展，構建「一江兩岸」荔灣嶺南文化示範區空間總體格局，推動老城市煥發新活力

### 海龍廣佛高質量發展科創示範區

- 以海龍科技創新產業區為主打，目前名創優品白鶴沙總部大廈、僑銀總部大廈等7個市重點項目已全面動工
- 其中啓迪協信科技園佔地超2.8萬平米，建設科技企業總部基地、創新創業孵化集群基地等產業集群