

# 廣州23新盤亮相 金九銀十搶客

## 天河區供應增選擇多 小戶型受剛需客追捧



▲中建·天河精誠壹號依山傍水，周邊環境優美。

內地各大城市「認房不認貸」政策陸續落地，首套房按揭首付比例降至兩成，疊加樓市進入全年銷售最旺的「金九銀十」，廣州作為率先落實「認房不認貸」的一線城市，市況火速升溫。據不完全统计，9月份廣州有多達23個項目展開新動作，包括開盤、加推單位及開放銷售中心，當中以市中心的天河區樓盤最為活躍，適合剛需客的稀缺小戶型新盤陸續上市。在樓市利好不斷釋放的背景下，天河等中心城區優質物業受到高淨值人群追捧。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲中建·天河精誠壹號開展營銷中心，吸引不少準買家參觀了解樓盤詳情。



中建·天河精誠壹號	
地址	天河區新街與凌塘新村大街交匯處以東
開發商	中建地產廣州、天科置業、天投城市建設
佔地面積	3.3萬平米
建築面積	8.9萬平米
單位量	650伙
熱門戶型	78平米：三房兩廳 89平米：四房兩廳 118平米：五房兩廳
吹風均價	5.5萬至6萬元人民幣／平米

「今年可能是天河樓市近年來最熱鬧的一年。」克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉表示，廣州近年加大了中心城區土地的供應力度，天河區在售項目逐年遞增，成為炙手可熱的區域。由於供應進一步增加，新盤之間的競爭也回歸到地段、產品、價格等因素上，發展商的實力和品牌將會成為加分項。他預計，今年接下來天河區陸續開售的新盤「非富即貴」。

### 天河精誠壹號首期僅97萬

本月開盤的中建·天河精誠壹號，是天河區比較少有的剛需盤。整個項目體量不大，佔地3.3萬平米，總建築面積8.9萬平米，由10幢13層高的住宅組成，單位量僅650伙。

項目預計首推第7座和9座，據了解，最細單位面積78平米，三房兩廳間隔，入場門檻約450萬元（人民幣，下同），按現在首套房兩成首付比例計算，只需90萬元（約97萬港元）首期即可上車。

作為面向剛需的性價比樓盤，中建·天河精誠壹號涵蓋了小戶型和改善型戶型，單位面積包括78、89及118平米，間隔由三房兩廳至五房兩廳，吹風價每平米約5.5萬至6萬元。

單位戶型優勢在超高實用率上，78

平米戶型四開間朝南，通風明亮。89平方米戶型做到四房兩廳，比市面上新盤同等面積要多一個房間，性價比高。118平米戶型客廳闊達6米，主人套房為房中有房設計，可作為衣帽間、書房或兒童房，十分靈活。

### 背靠森林公園 面向東大湖

中建·天河精誠壹號所在的天河智慧城板塊，以互聯網產業聞名，周邊匯聚多達逾2500家高精尖科技創新企業，如小鵬、酷狗、網易等，合共引進各類技術人才20多萬，區域的未來發展前景十分可觀。

另外，中建·天河精誠壹號背靠廣州市「第二綠肺」的火爐山森林公園，俯瞰東大湖，依山傍水，樹木、公園環繞。生活配套方面，項目距離萬科廣場和時代E-PARK約1.4公里，3公里內有山姆會員店、美林M·Live天地、宜家家居等知名商場。

周邊教育配套方面，項目鄰近已獲批開展二期建設的清華附中灣區學校，並積極引入少年宮、天河區圖書館等3500平米文化站，為業主提供更優質的人文環境。

不過，買家要注意的是，樓盤距離最近的地鐵21號線天河智慧城站有一段距離，需要乘搭公交才能到達。



▲中建·天河精誠壹號樓高13層，共提供650伙。



▲中建·天河精誠壹號78平米三房兩廳戶型圖。



▲華潤置地·天河潤府為天河區由12幢32層高住宅組成。

華潤置地·天河潤府	
地址	天河區廣園快速路以北岐山路以西
發展商	華潤置地
佔地面積	7.4萬平米
建築面積	21.5萬平米
單位量	1845伙
熱門戶型	80平米：三房兩廳 112平米：四房兩廳 128平米：四房兩廳
均價	待定

## 天河潤府共1845單位 首批五款戶型

**大型樓盤** 華潤置地·天河潤府為天河區另一個剛需樓盤，已在本月初開展展銷廳。該盤佔地7.4萬平米，總建築面積21.5萬平米，除住宅用地外，還有教育和商業用地，規劃興建12幢32層高住宅，主要為兩梯五戶設計，提供1845伙。

項目還配建體育綜合場館，包括綜合體育場、熱身場、游泳跳水館、綜合體育館、運動員中心、配套樓、停車樓等，可以在小區滿足到業主健身運動的需求。

華潤置地·天河潤府將首推的單位，面積介乎80至128平米，間隔由三房兩廳至四房兩廳共五種戶型，不僅為天河區新盤市場帶來了期待已久的小戶型，同時滿足從剛需到改善家庭的居住要求。

據銷售人員介紹，小戶型的重點是窗台，80和87平米單位，同為三房兩廳間隔，兩個戶型的客廳電視牆、睡室等帶有部分窗台，主人套房更是南北雙窗台，大大拓闊室內空間感。其中，80平米戶型做到四開間朝南，三個睡房同樣向南，保證每位家庭成員的居住舒適度。

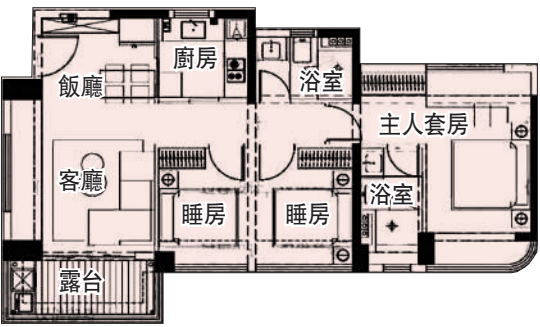
### 四房戶露台闊達6米

面積112平米四房兩廳戶型，四開間朝南、全窗台設計，空間感更上一層樓，還有逾6米闊的觀景露台，在家中也可舉辦燒烤派對。銷售人員介紹，112平米戶型分成A、B兩種，A戶型是87平米單位的放大版，但多了一個睡房，露台也

加長貫通到客廳隔壁房間。B戶型配有獨立轉角玄關，私密性有所提高，南北對流直廳設計，空氣流通，主人套房設有直角衣櫃位，增添收納衣服空間。



▲華潤置地·天河潤府提供1845個單位，室內空間感寬敞。



▲華潤置地·天河潤府80平米三房兩廳戶型圖。

聯投·文津府	
地址	天河區廣園快速以北珠吉路以東執信三路
開發商	廣州聯建置業
佔地面積	4.1萬平米
建築面積	8.2萬平米
單位量	532伙
熱門戶型	108平米：三房兩廳 140平米：四房兩廳 165平米：四房兩廳
吹風均價	8萬元人民幣／平米



▲聯投·文津府由7幢物業組成，分布兩幅地皮。

## 文津府周邊教育配套足 均價料8.6萬

**高端住宅** 聯投·文津府坐落於天河中央生態住宅區，被珠江新城、金融城、科學城黃金三角環繞，屬高端改善型住宅，最快本月開盤。項目所處區域綠化率高達42.7%，公共綠地面積13.4公里，是一個低密社區。項目分層單位面積介乎108至165平米，另設有180平米複式，吹風價約每平米8萬元人民幣（約8.6萬港元）。

### 單位樓底3.1米高 連裝修交付

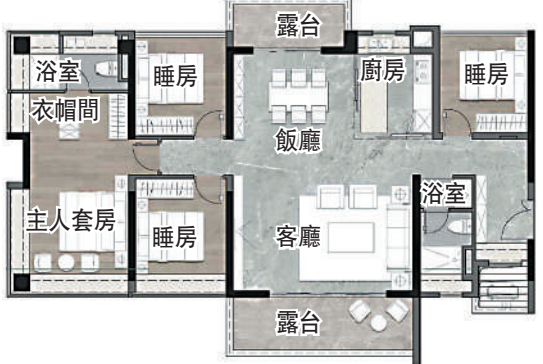
聯投·文津府近享山體公園的純淨自然，大靈山、長崗山、橫山、簡山環繞，周邊還有天河兒童公園、岐山公園、廣州科學城體育公園等。項目周邊教育資源充足，匯集名校和國際學校，是天河重點發展的教育板塊。

項目還將引進廣州首座新山書屋，這是被譽

為「中國最美書店」之一，將為業主帶來高端文化圈層的生活體驗。

聯投·文津府提供532伙，單位樓底高3.1米，搭配超闊露台，面積由5.9至9平米，南北對流，通風採光俱佳。單位空間寬敞，以主力戶型140平米四房兩廳單位為例，客飯廳面積約43平米，一家人有超大的共用空間，主人套房設有衣帽間和直角大窗台，外望180度景觀。據介紹，項目將全屋精裝交付，讓買家省心。

在交通方面，項目距離珠江新城、金融城、天河智慧城等CBD距離均不遠，分別為15公里、12公里、8公里左右，自駕約30分鐘可抵達珠江新城。不過，公共交通方面不太方便，距離最近的地鐵4號線黃村站，直線距離約3公里，在建的7號線二期姬堂站直線距離也有1.7公里，需要接駁公交或自駕。



▲聯投·文津府140平米四房兩廳戶型圖。



▲聯投·文津府設有會所、泳池等設施。