

廣州樓市回暖 荔灣新盤熱賣

保利臻譽享CBD核心配套 每平米均價5.4萬

灣區置業

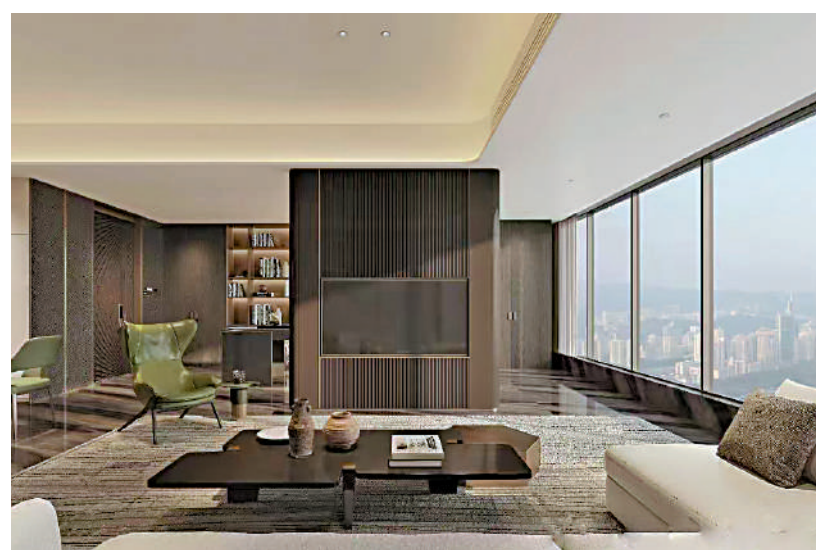
在廣州這座活力城市中，荔灣區以獨特的歷史文化和現代化發展而備受矚目。2024年下半年以來，一系列利好政策和樓市回暖氛圍的加持下，即便是老城區荔灣也有一批新盤如雨後春筍應市，當中不乏保利雅都這樣開盤兩個月即沽清的熱門項目。

在荔灣的白鵝潭片區輻射範圍，多個優質新盤受買家關注。其中，保利臻譽鄰近地鐵站，教育及醫療配套齊全，目前主推三房至四房單位，每平米參考均價5.1萬元（人民幣，下同，約5.4萬港元）。

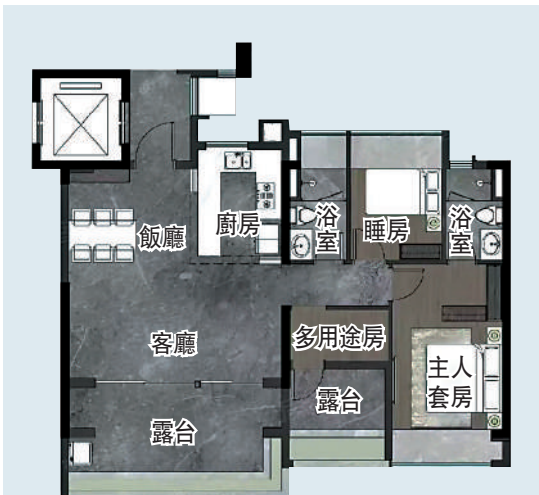
大公報記者 帥誠廣州報道



▲保利臻譽地處荔灣區白鵝潭CBD核心區，享受完善的商業及娛樂配套。



▲保利臻譽目前主推單位面積107至170平米，間隔由三房兩廳至四房兩廳。



▲保利臻譽107平米三房兩廳戶型圖。

位於荔灣區的世界級商圈白鵝潭CBD，面積36平方公里，為珠江新城約6倍，3年總投資超3000億元，對標紐約、芝加哥等國際中央商務區。隨着萬象城、太古商業、廣船綜合體、COCO Park、山姆會員店等商業持續落地，白鵝潭商圈的商業總體量已超百萬平米。其中「東濠資產包」約40萬平米的濱水商業體沿着花地河及支流分成五大組團，包括親水、無界主題商業部落、開放式街區、空中趣味生活館、濱水商業帶，並串聯起項目住宅、學校等其他多個組團。

地處白鵝潭CBD核心區的保利臻譽，享受「東濠資產包」的商業及娛樂配套，項目本身還規劃5萬多平米的商業綜合體，包括購物中心、超市、餐飲、娛樂等設施。

代建省一級小學 教育設備齊全

交通方面，保利臻譽距離地鐵1號線坑口站800米，坐地鐵可直達上下九步行街、天河路商圈等區域，不管是休閒放鬆還是血拚購物都十分便捷。地鐵1號線是廣州最早開通的地鐵線路，貫穿廣州市中心區域，可直達越秀公園、北京路、天河城等熱門商圈和景點。至於坑口站前後兩站還有白鵝潭TOD（即芳村站）、西塱站兩大交通樞紐，暢達全城。項目西側毗鄰如意坊放射線系統工程二期（建設中），建成後可實現快速連

通內環。至於自駕方面，屋苑附近有多個出入口，可快速接駁環城高速、廣花高速等主要道路，出行便捷。

教育方面，保利臻譽約2億元全資代建省一級康有為紀念小學（2025年9月開學），步行可達，建校標準對標國際水平，室內配備游泳館、圖書館、籃球館等，室外坐擁400米標準環形跑道、足球場等設施。至於屋苑直線約1公里範圍內分布3所省級學校，分別是西關實驗小學（芳和校區）、廣州市真光中學（芳花校區）、廣東實驗中學荔灣學校。

綠化地1.8萬平米 園林達酒店級

項目約300米處是廣州市荔灣區婦幼保健院，約2公里範圍內還有3所三甲醫院環繞，分別為廣州中醫藥大學第三附屬醫院、廣州市第一人民醫院（鶴洞分院）、廣東省中醫藥院芳村醫院。

保利臻譽佔地5.6萬平，綠化面積1.8萬平米，園林打造對標全球知名的安縵系酒店，設置一軸雙心八境，營造酒店式人居環境。值得一提的是，項目配置有行政酒廊、懸浮茶舍、省級圖書館、英倫下午茶休閒廳四大總裁會所，同時打造休閒、會客、閱讀、運動、兒童、藝術等八大星級會所，給住戶打造一個寧靜舒適、高私密性的生活環境。項目內還有600平米奢配泳池，集成人泳池、兒童池及按摩池等配置，並設置酒店會所吧台。

保利臻譽目前主推單位面積107至170平米，間隔由三房兩廳至四房兩廳。其中，107平米三房戶型，四開間朝南，闊約11.8米，大廳外連5.9米闊觀景露台；U形廚房與飯廳聯動，派對式享受。143平米四房戶型，客廳、飯廳、廚房及露台面積共約44平米，南北通透；設有U形中廚和島式西廚，方便聚會；主人套房面積約30平米，配豪華衣帽間，270度窗台。170平米四房兩廳大平層，客廳、飯廳、廚房及露台聯動構成大廳，南北通透；中西雙廚配置，兼具中式U形廚房和浪漫島式西廚；雙套房設計，主人套房270度窗台，配置尊崇衣帽間。

荔灣區三盤位置



大公報製圖



▲越秀·瓏悅西關只有兩幢住宅物業，共提供272伙。

▲越秀·瓏悅西關主推單位面積68至98平米，實用率高。

瓏悅西關提供272伙 望河涌景觀

交通便利 越秀·瓏悅西關位於荔灣西關板塊，在地鐵5號線西場站和中山八站之間。項目所在的河柳街，有着極深的歷史底蘊。據說荔灣二字，來源就是荔枝灣。而荔枝灣的舊址，就位於荔灣路駒馬涌附近，緊鄰河柳街。河柳街的樓盤不但坐擁一線河涌景觀優勢，還羈絆着廣州的母親河——珠江。該盤樓宇均為全南向布局，提供272伙，西面距珠江約730米，西北面約930米為珠江與石井河交匯處，部分戶型可享珠江景觀。

項目位處老西關板塊核心，臨近地鐵5號線和在建的11號線中山八站，未來2站可達陳家祠和紀念堂，3站到公園前，毋須換乘直達珠江新城、琶洲、金融城三大CBD。自駕則可通過內環無縫接駁中山路、東風路、環市路等市中心主幹道，縱橫路網暢達全城。

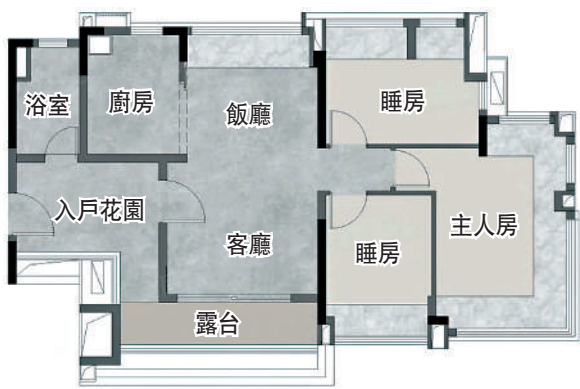
教育方面，項目周邊有超過10所學府環伺，由幼兒園至中學全齡段教育。幼兒園有廣州荔灣區嘉貝兒幼兒園、廣州市二商幼兒園、瑪利亞幼兒園、荔灣區常春藤實驗幼兒園、西關幼兒園。項目配置24班華僑小學，直線距離約3公里範圍內

環翠園小學、華僑小學。中學則有西關廣雅實驗學校、西關外國語學校、廣雅中學等。

實用率高 戶型兩房起

生活配套方面，項目周邊3公里內有聖地新天地廣場、揚輻廣場、城光薈、荔灣領展廣場等商業中心，還有永慶坊、荔枝灣涌、上下九、中山八、北京路、荔灣湖、流花湖等熱門景區。醫療方面，直線距離約3公里內匯集荔灣中心醫院、廣州附醫華南醫院、廣州醫科大學附屬第三醫院等優質三甲醫院。

越秀·瓏悅西關單位設計細節注重通風透氣，多窗台，居住屬性強，超高使用率。目前主推面積68至98平米單位，間隔由兩房兩廳至三房兩廳。其中，68平米兩房戶型，廚房、客廳、飯廳、露台一體化設計。82平米兩房戶型，擁入戶花園和大露台，睡房與露台聯通，可改造功能區域。98平米三房兩廳戶型，南北對流，客飯廳闊達約6米，客廳面積達45平米，輕鬆擺下六人桌，外連南向露台；入戶玄關做了L形轉角，可以布置鞋櫃和儲物的空間。



▲越秀·瓏悅西關98平米三房兩廳戶型圖。

越秀·瓏悅西關	
地址	廣州荔灣區河柳街23號
發展商	廣州宏睿房地產
佔地面積	6325平米
建築面積	2.2萬平米
單位量	272伙
主推戶型	68平米：兩房兩廳 82平米：兩房兩廳 98平米：三房兩廳
每平米參考均價	5萬元人民幣



▲保利珠江天悅共12幢，沿着江岸線一字排開，極具氣勢。

▲保利珠江天悅單位主人套房享有遼闊環幕江景。

珠江天悅沿江而建 主打四房戶

頂級豪宅 保利珠江天悅作為廣州第二座「保利天悅」項目，集超高端設計、稀缺江景與頂尖配套於一身，也是珠江航運道唯一擁有一線江景的豪宅。屋苑圍繞C形內港灣公園展開，力圖打造一個開放、共享且充滿鬆弛感的濱江項目，從而最大化地展現珠江美景。項目約8萬平米的內港灣碼頭，將為住戶帶來水上遊艇、親子槳板、水濱餐飲等多樣化的港灣生活方式。

隨着白鵝潭商圈的快速擴展，以及廣州國際健康港的近期距離配套，將為保利珠江天悅的業主提供一流的生活品質和充足的升值潛力。作為廣州國際健康港板塊的核心項目，保利珠江天悅背靠價值超300億元人民幣的大健康產業平台，涵蓋醫療、商務、娛樂、教育等多領域。項目周邊匯聚了星河COCO Park、三館合一、萬象城等大規模商業綜合體，充分滿足不同年齡段住戶的日常生活需求。

保利珠江天悅的交通配套同樣完善，距離即將開通的地鐵10號線東沙站僅400米，未來住戶可以輕鬆實現零換乘直達珠江新城、中大等核心

區域。同時，項目緊鄰白鵝潭大道，通過東沙石崗隧道可快速連接海珠區西部。計劃中的水上巴士和港灣碼頭更將為居民提供獨具特色的濱水出行體驗，未來三年內完工，成為廣州又一創新的交通亮點。

教育配套方面，社區內配建兩所幼兒園、24班公立小學，並由廣州知名小學康有為紀念小學承辦，保障每一位孩子都能在家門口享受優質教育。此外，規劃中的45班完全中學將進一步填補周邊教育資源的缺口。

戶戶獨立電梯 樓底高3.3米

保利珠江天悅共規劃12幢住宅，共1300伙，沿着江岸線一字排開。目前主推131至215平米四房兩廳戶型，其中131平米是頭排江景戶型，專梯專戶，獨立電梯，樓底高3.3米，四開間瞰景，擁有約14米闊觀景面，主人套房自置衣帽間，270度環幕江景。

215平米四房兩廳大戶型，設雙露台，南北通透，觀景和晾曬功能分區明確，270度一線江景，採光面超過40米。



▲保利珠江天悅215平米四房兩廳戶型圖。

保利珠江天悅	
地址	廣州荔灣區東沙大道16號
發展商	廣州市埔城房地產
佔地面積	8萬平米
建築面積	32萬平米
單位量	1300伙
主推戶型	131平米：四房兩廳 170平米：四房兩廳 215平米：四房兩廳
每平米參考均價	6萬元人民幣