

# 穗樓市回暖向好 多盤銷售額破頂

## 珠江·天河都薈兩小時沽200伙 黃金周套現逾3億

**灣區置業** 今年五一假期廣州樓市迎來「開門紅」，有約33個新盤登場，涉及3783伙，按年增加24%，保利、越秀、萬科、珠寶、中海、中建、廣州地鐵等大型發展商，在五一期間多盤聯動造勢，刺激銷情。

作為中心六區商圈最集中的天河區，更有多個新盤銷售額創紀錄。珠江·天河都薈開盤兩小時大賣200伙，五一期間累積銷售額超3億元（人民幣，下同）；保利天曜僅三天客戶訪問量超過2000組。另外，住建部關於容積率（即地積比率）3.1倍的新規正式在廣州落地，為樓市注入更多活力。

大公報記者 帥誠廣州報道

廣州城市發展脈絡正從傳統中軸向活力創新軸躍遷，珠江·天河都薈位於這條「新城脈」智慧城的C位。天河智慧城作為廣州重點打造的科技創新高地，素有廣州「硅谷」美譽。項目周邊產業資源高度匯聚，有網易、小鵬汽車、極飛科技等2500多家科技企業，擁有國家級高新區、省級高新區及7個國家級創新平台，堪稱「產城融合」的價值高地。

廣州程錦房地產銷售經理趙欣燕介紹，珠江·天河都薈位於天河區高唐路與軟件路交匯處，直線距離地鐵21號線天河智慧城站約600米，3站到金融城；未來10號線二期（規劃中）、29號線（規劃中）三線交匯。項目毗鄰東環城際（建設中）智慧城站，接駁機場及廣州南站，自駕則可到四橫（廣汕公路、華觀路、滄海高速、廣園快速），四縱（華南快速、科韻路、機場快速、大觀路），形成主城區半小時生活圈。

### 北靠森林公園 東向楊梅河

教育方面，項目北側教育用地官宣建設為廣州中學教育集團九年一貫制中

小學，除此之外，項目還配建6班幼兒園，近享公立12年制清華附中灣區學校二期（在建），實現全學段教育鏈護航成長。商業配套同樣豐富，鄰近智慧城廣百廣場、萬科雲城、時代E-PARK、美林M·LIVE天地、萬達廣場等大型商場，購物娛樂一應俱全。

天河區住宅密度高，園林空間少，但珠江·天河都薈北臨火爐山森林公園，東臨楊梅河，緊鄰大觀濕地公園，真正做到背山鄰水，並規劃打造都市碧道與濱河景觀帶，業主入住後可到楊梅河畔慢跑，周末到火爐山郊遊，閒時在大觀濕地公園露營野餐。

### 低密度設計 配備智能家居

珠江·天河都薈為低密度住宅，樓高14至24層，地積比率僅2倍，重構天河宜居範式，不僅有超寬樓間距，而且做到戶戶朝南，保證舒適與私密性。值得一提的是，項目打造下沉式會所，打破傳統的平面布局，營造立體空間享受。另外，屋苑有集中大堂、草坪劇場、多維廊架、休閒平台、兒童空間、康體設

### 天河區三盤位置



大公報製圖

施、會客區域等空間。

在新規框架下，珠江·天河都薈對空間做到極致開發和利用，單位樓層高3.15米，陽光進入室內每個角落，安裝吊燈不怕碰頭，擺放大型綠色植物都顯得舒展，並配備華為智能家居系統。

現時項目主推72至123平米單位，間隔由三房至四房，其中72平米三房兩廳戶型，四開間朝南格局，獨立入戶玄關，不僅增加歸家儀式感，更提供額外

珠江·天河都薈	
地址	廣州天河區高唐路與軟件路交匯處
發展商	廣州程錦房地產
佔地面積	5.5萬平米
建築面積	11.5萬平米
單位量	1200伙
熱門戶型	72平米：三房兩廳 85平米：三房兩廳 123平米：四房兩廳
每平米參考均價	4.8萬元人民幣

收納空間，主人套房設270度L形窗台，盡攬陽光；85平米三房兩廳戶型，通過客廳、飯廳、廚房一體化設計，形成40多米的大型空間，隨心打造寵物間、綠植區、健身區等多元場景；105平米四房兩廳戶型，單邊戶多面採光，南北對流，採光和通透感拉滿；123平米四房兩廳戶型，客廳巨幕闊5.8米，家庭影院、商務沙龍隨心切換，南向房間均可放1.8米闊大床。



▲珠江·天河都薈123平米四房兩廳戶型圖。

## 保利天曜主推四房戶 瞄準換樓客



▲保利天曜主推單位均為四房間隔，全落地窗台設計，盡攬美景。

**氣派十足** 天河區新盤保利天曜地處珠江新城東區與珠江前航道3公里黃金交匯處，保利於2024年以70億元（人民幣，下同）投得地皮，定位為「天字系」標桿產品，主打改善型換樓客需求。項目位於天河金融城西區員村板塊，緊鄰珠江新城（直線距離1.5公里）、金融城和琶洲會展中心，處於三大CBD「珠金琶」的黃金三角核心位置，是廣州城市發展的核心地段。

保利天曜由10幢住宅組成，提供947伙，首創全景艙戶型設計，採光面、景觀面都達到「全景艙」的視野。目前主推面積170和210平米單位，均為四房雙套兩廳設計，全落地窗台，270度環幕視野，讓客廳、睡房及浴室實現全維景觀化。

### 交通便利 距地鐵站150米

保利旗下守鴻置地（廣州）業務經理傅女士介紹，保利天曜所處地塊還將與鄰近的南方麵粉廠地皮（總投入近200億元）連片開發，打造成珠江新城東延的高端住宅區。

交通方面，保利天曜緊鄰華南快速幹線、黃埔大道中、臨江大道及科韻路等主要交通幹道，四通八達。項目距地鐵5號與11號線交匯的員村站僅150米，5號線和11號線

可連通珠江新城、琶洲、天河北、白鵝潭等廣州核心商務圈，通達性很強。

教育配套方面，項目1.5公里範圍內有員村第五小學、天華中學、蘭庭幼兒園、員村小學（美林分校）、美林海岸幼兒園等。所屬地皮將規劃一所幼兒園和小學，能填補天河地區學位預警的需求。

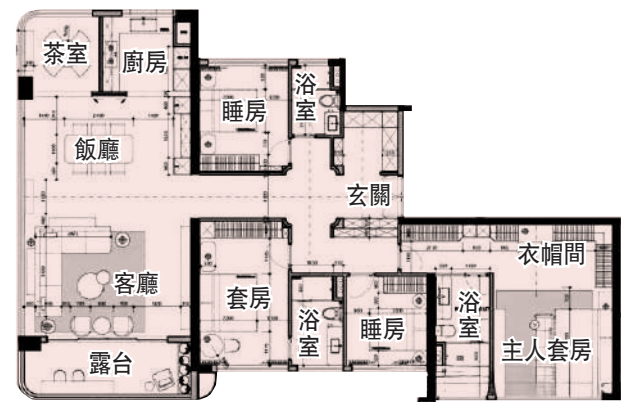
商業配套方面，保利天曜周邊頂流商圈圍繞，3公里內有K11、天德廣場、天匯廣場、廣粵天地等國際商場匯集，未來可以共享保利麵粉廠地皮項目的配套，以及珠城馬場改造項目，5公里內有廣州圖書館、廣東省博物館、廣州大劇院組成廣州人文客廳。

景觀方面，屋苑靠近珠江，享受臨江美景，周邊還有珠江公園等。



▲保利天曜由10幢住宅組成，靠近珠江。

保利天曜	
地址	廣州天河區員村二橫路以西AT080721地皮
發展商	守鴻置地（廣州）
佔地面積	4.1萬平米
建築面積	12.4萬平米
單位量	947伙
熱門戶型	170平米：四房兩廳 210平米：四房兩廳
每平米參考均價	12萬元人民幣



▲保利天曜210平米四房兩廳戶型圖。

## 英廣·臻尚樓高37層 提供逾二百伙



▲英廣·臻尚單位面積108至177平米，外望繁華城市景致。

**單幢豪宅** 豪宅新盤英廣·臻尚是英廣集團繼天麟府、臻林等項目後推出的一座高端住宅，為樓高37層的單幢物業，1至3樓為商業層，4至37樓為住宅層，提供208伙。項目位於天河西部、雲山南麓，緊鄰星海音樂學院，是天河、越秀、白雲三區交匯的黃金位置，地理位置卓越。

英廣·臻尚目前主推面積108至177平米單位，其中123平米戶型靈動四房，U形廚房設計，下廚方便；143平米戶型客飯廳一體化空間，觀景露台寬敞，盡攬都市及白雲山景致；177平米戶型純粹東南朝向，俯瞰城市CBD繁華景色，奢華雙套房設計，盡顯名門大家風範。值得注意的是，項目捨棄了商業樓面，配置室內恆溫泳池、兒童嬉水池、按摩池、健身房等，滿足住戶對品質生活的極致追求。

### 六大公園圍繞 形成天然氧吧

項目周邊綠化充足，北面距白雲山不到1公里，2公里內有六大公園，分別是廣州動物園、雲台花園、麓湖公園、黃花崗公園、東風公園、燕嶺公園，形成天然氧吧。

英廣·臻尚交通方便，距離地鐵6號線沙河頂站約500米，一站至沙河站換乘廣州

大環線11號線，兩站至區莊站換乘東西大動脈5號線，一線直達琶洲，通達度很高。

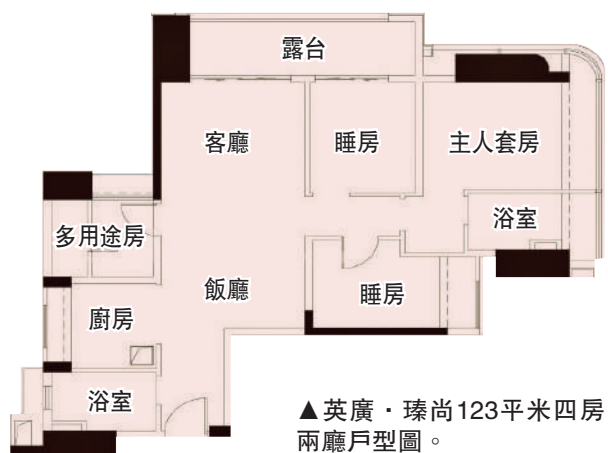
此外，從項目出發，20分鐘內可抵達環市東、珠江新城、北京路、白雲新城等主軸商圈，周邊環伺太古匯、萬菱匯、正佳廣場、天河城購物中心、ICC環貿天地等大型綜合商場，滿足多元消費需求。項目一公里範圍內還有廣州現代醫院、南方醫院白雲分院（沙河院區）。

教育方面，屋苑配建的幼兒園強調動靜結合。對口僅一路之隔的省一級先烈東小學（本校），在1994年獲評為省一級學校。



▲英廣·臻尚為37層高單幢式高端住宅。

英廣·臻尚	
地址	廣州天河區沙河街道先烈東橫路38號
發展商	廣州市華達房地產
佔地面積	5478平米
建築面積	5.3萬平米
單位量	208伙
熱門戶型	123平米：四房兩廳 177平米：四房兩廳
每平米參考均價	12萬元人民幣



▲英廣·臻尚123平米四房兩廳戶型圖。