新鴻基豪宅坐落天河北 五重安保兼六星服務

峻林三梯兩戶私密性強 均價13萬升值具潛力

每一個成功人士都夢想在一線城市市中心，擁有一套設計獨到、交通便利而又私密性強的豪宅。這樣的豪宅匯聚的地方就成了「富人區」，本期介紹的就是廣州有名的「富人區」之一——天河北商圈。廣州中原地產項目總經理黃韜告訴大公報：「雖然目前廣州風頭最勁的一線商圈是珠江新城，但屬於老牌『商圈』的天河北商圈，憑着生活配套成熟、交通便利等優勢，亦吸引不少香港買家青睞。」

大公報記者 盧靜怡廣州報道

天河區在2020年實現GDP（本地生產總值）總量突破5300億元（人民幣，下同），連續十四年全市第一。經濟強了，社會配套自然隨之水漲船高，也為置業天河、投資天河提供了強大的物質保障。天河北和珠江新城代表着天河的第一梯隊，是全廣州的房價標桿。天河北有多個商圈環繞和多所名校布局，最為知名的教育資源華陽小學就在天河北，吸引不少想要讓小孩贏在起跑線的家長關注。

罕有一手純住宅

「天河北屬於廣州CBD（中央商務區）中比較成熟、經典區域，是天河區主要商圈和板塊之一。」在廣州從事地產行業將近30年的資深地產人黃韜如此認為：「天河北在過去十年到二十年而言，是廣州最具備投資價值的區域，以中信廣場為代表的高端寫字樓、環市東路周邊的商圈是其標誌。如今，天河北的投資價值依然屬於廣州市中心前三。」天河北目前周邊生活氛圍濃厚，教育、醫療、商業、交通配套資源尤為成熟。

黃韜指出，天河北目前新盤比較少，以二手住宅為主，亦有少量的豪宅新盤推出。由香港地產商新鴻基開發的「峻林」項目就是其中之一。記者梳理發現，天河北商圈的純住宅項目，除了新鴻基地產峻林外，其他均為10到20年樓齡以上的二手住宅。峻林最新推出了290至308平方米、四至五房的「樓王」單位。中原地產相關中介人士告訴記者，峻林目前在售戶型為B7棟，售價約每平方米13萬元，帶裝修出售。

據悉，梯戶比是一套房子是否舒適的最直觀判斷。峻林當前所推的B7棟樓王，3梯2戶，比專梯專戶更進一層，大大保護了業主的隱私，出入更為從容。其中，01戶和02戶是對稱戶型，01戶型為熱門單位，面積為308平方米（約為3315呎）的五房單位，南北通透，客廳面積就達到70平方米，開間達5.8米，層高3.3米，動靜分宜、主次分明，並設有270度景觀陽台，讓住戶可以享受1.8萬平方米私家園林以及開闊的城市中軸線景觀。

設計令港人有親切感

都市綠洲也將為住戶帶來完美的體驗，記者了解到，峻林整個項目佔地約3.5萬平方米，而園林就獨佔了1.8萬平方米，綠化率高達36.4%。而繁華的天河北商圈則帶來純熟的商業配套：五星級酒店、超甲級寫字樓、大型購物中心林立，廣州天環、天匯廣場等大型綜合商業項目提供高品質購物休閒娛樂體驗。

作為港資房地產開發商，峻林還坐擁六星級物業服務、五重安保、酒店式雙大堂、Amani酒店外立面。在峻林一期推出項目已經「上車」的港商林先生，目前與太太和孩子定居廣州。

林先生告訴記者，因為所住的樓盤由港式地產商開發，很多設計都令人有親切感。加上鄰近廣州東站，疫情前乘坐直通車回香港十分方便。「這套房如今也升值了很多，相信該樓盤的新項目也一樣能保值升值。」

◀天河商圈目前周邊生活氛圍濃厚，教育、醫療、商業、交通配套資源尤為成熟。 網絡圖片

▲廣州中原地產項目總經理黃韜認為，天河北的投資價值依然屬於廣州市中心前三。 大公報記者盧靜怡攝

▼峻林308平米五房大平層項目戶型圖。

峻 林（單位：人民幣）	
所屬板塊	天河北
項目開發商	新鴻基地產
均價	13萬元／平米
產權	70年
裝修方式	精裝修
交 通	距離廣州東站（地鐵1、3號線站點）400米，東站公交樞紐有20條公交線路覆蓋中心區範圍；廣州東站通往深圳、香港高鐵通勤時間僅1小時30分鐘
戶型特點	290–308平米；四至五居大戶型單位

來源：廣州中原研究發展部

◀峻林項目高層樣板間客廳。 網絡圖片

户型方正利用率高 僑林苑吸引

區位優勢

若論天河北性價比高的二手樓，當屬「僑林苑」。上述小區共有3期，1期緊挨着華陽小學本部（林和東校區），2期是獨棟，樓下便是商業配套，3期樓齡較新（2003年建成），戶數合計798戶。廣州中原地產天河北板塊負責人顧倩瑩表示，對於僑林苑的最大優勢主要有以下幾點：首先，該樓盤對口省一級的華陽小學位居天河第一梯隊，讓該小區極具保值和增值性。2021年小區均價10萬元人民幣，同比漲幅達三成左右。

其次，僑林苑區位條件佳。顧倩瑩續介紹，僑林苑地處廣州中軸，天河北也是廣州的第二代CBD，這裏有着廣州最繁華的商圈，生活便利。「另外，項目周邊有林和西、廣州東站等地鐵站；同時，未來地鐵11號線經過的天河東站，也在僑林苑附近，預計2021年年底通車的地鐵18號線，將止於廣州東站，這裏的軌道交通，將更加便捷。」

顧倩瑩還告訴記者，僑林苑物業管理較好，小園林樹木茂密，整體環境乾淨，為整個小區加分不少。

僑林苑的二手搶手單位為73.9平米的2房2廳。戶型方正，設計合理，布局合適，空間利用率大。屋內採光通風好，視野開闊無擋。記者另外了解到，該小區有充足停車位，目前尚有空間，可租可售。

僑林苑（單位：人民幣）	
所屬板塊	天河北
項目開發商	廣州市偉強房地產開發有限公司
均價	10萬元／平米
產權	70年
裝修方式	精裝修
交 通	未來地鐵11號線經過的天河東站，也在附近
戶型特點	二手搶手單位為73.9平米的2房2廳。戶型方正，設計合理，布局合適，空間利用率大

▲僑林苑區位條件佳。圖為一伙二手單位臥室。 網絡圖片

◀僑林苑73.9平米2房2廳戶型圖。

寫字樓圍繞 中怡城市花園 白領首選

熱門之選

「中怡城市花園」同樣是天河北板塊的明星盤。大公報記者了解到，該樓盤位於天河區天河北路中信廣場東邊的林和街，佔地面積2.2261萬平方米，總建築面積13萬平方米，花園面積約1.3萬平方米。該樓盤由六棟組成，A棟為公寓樓，其他為高檔住宅樓，小區配套泳池、花園、遊樂場、會所、籃球場、網球場，以及幼兒園。

「該樓盤對口是華陽小學（華成校區），整體價格相對會低一點，但樓盤漲幅不輸其他樓盤。」廣州中原地產天河北板塊負責人顧倩瑩表示，2021年中怡城市花園均價為9.2萬元人民幣，同比漲幅23.6%左右。「樓盤地段較好，離林和西地鐵站僅570米，出行便利度高。而且樓盤周邊有中信等高端寫字樓，小區租賃需求十分旺，周邊高端寫字樓的白領會選擇在這裏租房住。」

顧倩瑩告訴記者，雖然是二手樓，但該樓盤樓齡較新，為2002年至2004年建成。而且項目地處天河北商圈，周邊的商業氛圍非常濃厚。「樓盤物業管理為萬科物業，整體環境較好。」

該樓盤的熱門二手單位分別為43平方米的一房住宅以及90平方米的兩房住宅。43平方米的單位戶型方正，空氣對流，通風採光好，使用率超高。而90平方米的兩房單位，同樣方正實用，客廳寬敞大方。由於是精裝修單位，業主自用保養得比較好。記者了解到，房子處於中高層，前面無遮擋，視野和採光都好，住家氛圍濃厚。

▲圖為中怡城市花園一伙二手單位客廳。 網絡圖片

◀中怡城市花園校區綠化率高，環境清幽。

中怡城市花園（單位：人民幣）	
所屬板塊	天河北
項目開發商	廣州市戎豐置業有限公司
均價	9.2萬元／平米
產權	70年
裝修方式	精裝修
交 通	離林和西地鐵站僅570米，出行便利度高
戶型特點	熱門二手單位分別為43平米的1房住宅以及90平米的2房住宅

來源：廣州中原研究發展部

◀中怡城市花園一房一廳戶型圖。