



廣州主城區人氣王 吸引港人置業

廣鋼新城盤源豐富 配套漸完善樓價看升

廣州市中心稀缺的大型新盤廣鋼新城，因體量巨大吸引大批年輕人置業。廣鋼新城板塊內首盤於2015年以每平米2.8萬元（人民幣，下同）開賣，如今板塊樓盤均價超每平米5萬，已然翻倍。去年廣鋼新城住宅單位大賣2998套，是名副其實的廣州主城區「人氣王」。大公報記者發現，該片區內置業的港人也不在少數，包括香港足球名嘴、香港自媒體博主、北上創業港青等。廣東省房協專家顧問黎文江指，隨着廣鋼新城配套的成熟，未來樓價仍有升值空間。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲廣東省房協專家顧問黎文江。

受訪者供圖

▼「廣鋼新城」是廣州市中心推出面積最大的宅地地塊。圖為廣鋼新城中央公園現狀。網絡圖片

「廣鋼新城」並非一個樓盤的名稱，而是一整塊的住宅開發區，總面積達到657.4公頃，是廣州市中心推出面積最大的宅地地塊，相當於3個香港長洲島的總和。廣鋼新城包括有234地塊，目前已經全部出讓。

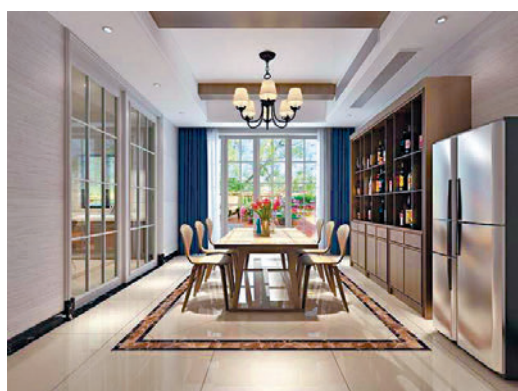
房企龍頭爭相插旗

據廣州荔灣發布信息，廣鋼新城規劃居住人口20萬，目前常住人口近7萬人。該板塊仍有不少新樓盤在陸續推出。記者了解到，廣鋼新城已經吸引了中海、華發、保利、金融街、金茂、葛洲壩、深圳振業等房企參與開發。

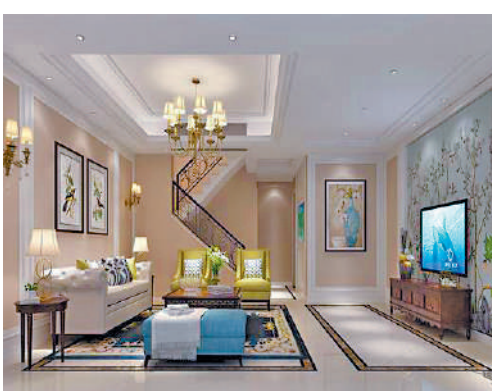
廣鋼新城以廣鋼中央公園為界，分為南北兩區域。其中，北片區率先啟動建設，現在北區樓盤已經星羅棋布，同時還有部分樓盤仍有一手單位在售。而南片區也不少新樓盤入市，可供選擇。

中海學仕里就是位於廣鋼新城南區的推新樓盤之一，在今年5月推出了58平米到89平米的二至四房產品。項目與廣鋼新城其他樓盤一樣，共享大型新城的資源配套，周邊配備30萬平米廣鋼中央公園、五維立體交通、一站式商業綜合體、幼兒園至初中全齡教育、多家三甲級醫院。

交通方面，廣鋼新城除了1號線和廣佛線



▲中海學仕里的樣板間飯廳效果圖。



▲中海學仕里的樣板間客廳效果圖。

外，還有10號線、11號線廣佛延長線在建中，另有規劃3條有軌電車。教育方面，廣鋼新城作為大型住宅區，也有大手筆規劃。據規劃，廣鋼新城未來共有32所學校。

據不完全統計，目前已有華南師範大學附屬小學、廣東實驗中學荔灣學校初中部、廣東實驗中學荔灣學校小學部等配建學校投入使用。

樓宇密度高需留意

黎文江是廣州樓市老行尊，從業超過50年。他告訴記者，自2014年廣鋼新城板塊推出後，他便看好該區域。「廣鋼新城板塊裏，有超過十多家央企國企開發商高質量小

區，可以選擇的範圍很大。加上廣鋼新城靠近廣州老城區，生活配套的成熟度、規劃的整齊度、教育資源的兌現速度比較高。」

但需注意的是，廣鋼新城作為一個容納20萬人的大型新城，部分房企為保證利潤申請了調整規劃拔高樓層。由於樓層拔高，其項目容積率也隨之上升。項目容積率高直接影響到居住的舒適度，廣鋼新城高樓林立居住密度高也是一個不容忽視的問題。

記者走訪廣鋼新城發現，由於樓宇密度較高，有點類似香港公共屋村，讓人有些許壓抑的感覺。黎文江對此表示，雖然樓宇密集，但廣鋼新城勝在樓盤資源豐富，買家可以隨便挑選心水單位。



▲中海學仕里主打戶型89平米的兩房兩廳。

中海學仕里 (單位：人民幣)	
價格	約6.2萬元/平米
主力戶型	二居室（58平米） 三居室（70-74平米） 四居室（89平米）
交樓標準	帶精裝修
戶數	791戶
車位數	712個
物業費	3.6元/平米/月
綠化率	35%
開發商	中海地產
樓盤地址	廣州市荔灣區廣鋼新城廣鋼商業總部 /華師附小旁
售樓處地址	荔灣區廣鋼新城中海學仕里營銷中心

大公報記者盧靜怡整理



▲振業天頌花園143平米主力戶型的戶型圖。

振業天頌花園 (單位：人民幣)

價格	4.75萬元/平米
主力戶型	四居室兩廳兩衛 一廚（143平米）
交樓標準	毛坯房
戶數	1059戶
車位數	1334個
物業費	3.18元/平米/月
綠化率	35%
開發商	廣州市振業房地產 開發有限公司
樓盤地址	廣鋼新城開拓路天 頌二街1-6號

大公報記者盧靜怡整理

三面單邊採光 振業天頌容積率低

靚盤推介

振業天頌花園是由廣州本地開發商振業房地產斥巨資打造的項目，建築面積超過17萬平米，綠化率約為35%，容積率卻只有3.90，這意味着樓宇之間並不擁擠，住起來會比較舒服。



▲振業天頌花園樣板間。

網絡圖片

樓盤小區總體規劃採用了兩排式布局，形成了中央花園，總面積約9000平米，將南側中央公園的景觀引入到小區內部。

從樓宇形狀看，大多戶型可以三面單邊採光，其首層均局部架空，面臨三條馬路的一樓設商業，朝城市綠地處則設居民健身場所。

除居民健身場所外，項目配有文化室、物業管理、居委會、老年人服務站點、再生資源回收站。

據了解，其主力143平米的戶型格局方正，活動區域開闊。各個功能區的尺寸比例規範，布局合理，能很好地滿足日常功能需求，整體空間開闊，採光充足，居住舒適度好。

目前該樓盤市面報價為每平米4.75萬元，在荔灣廣鋼新城裏並不算高。房產項目為70年住宅，物業管理是由萬科物業負責。

保利碧桂園公園大道 戶型設計佳

匠心打造

保利碧桂園公園大道，是由六家開發商聯合打造樓盤項目，由於地理位置優越，堪稱廣鋼新城的優等生。

作為多個房企匠心打造的精品項目，本次推出的6座，南向擁護小區園林，北向俯瞰，不僅景觀優越，在戶型設計上更是匠心獨運，仔細推敲每一平米的使用，創造空間舒適、以人為本的居家好戶型。

從規劃上看，保利碧桂園公園大道靠近218米的廣鋼總部大樓、廣船商務區，周邊寫字樓林立。除此之外，項目500米內，規劃有50萬平米商業中心、4.8萬平米的地下商業廣場、五星級酒店、

露天劇院、中央公園、濱江公園等。

樓盤配套優勢完善，但要等這些配套措施都落實到位需要一段時日。

項目為超高層產品，目前在售建築面積99平米至110平米、動靜分離雙陽台三房，建面約140平米南北對流雙陽台四房，主力戶型為100平方米的三室兩廳兩衛。

大公報記者從樓盤銷售了解到，保利碧桂園·公園大道近期也推出了一批一口價單位。銷售工作人員表示，由於周圍不少配套已眼見可以投入使用，即便有單位做優惠活動，單價上仍然比去年同期略升。

交通方面，上述樓盤距鶴洞



▲保利碧桂園·公園大道的樣板間客廳。

網絡圖片

東地鐵站直線距離約500米，周邊設置有軌電車、水上客運碼頭等，選擇頗為豐富。另外，小區還設有一所小學，方便業主孩子上學。

保利碧桂園·公園大道 (別名：海郡花園；單位：人民幣)	
價格	5.3萬元/平米
主力戶型	四居室（140平米）
交樓標準	非毛坯房
戶數	1686戶
車位數	2232個
物業費	3.8元/平米/月
綠化率	35%
開發商	廣州綠線房地產開發有限公司
樓盤地址	廣鋼新城鶴洞路157號（廣鋼公園南側）

大公報記者盧靜怡整理

▲保利碧桂園公園大道140平米四室戶型圖。

