



# 調控促房價回歸理性 穗中心區樓性價比高

## 陳家祠十年首個新盤 西關雅築戶型選擇多

廣州市中心城區新樓「斷供」近十年，力迅·西關雅築面世為市場解火。力迅·西關雅築緊鄰廣州文化名片陳家祠，項目樣板房已內部開放。大公報記者整理發現，力迅·西關雅築項目周邊二手樓價約為每平米6萬至7萬元（人民幣，下同），該項目的入市預估值為每平米10萬元左右。廣州房地產專家韓世同認為，該項目性價比較高，由於目前廣州樓市限價的政策，不少項目售價理性回調，因此不少新盤的限價紅線低於實際市場價值。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲力迅·西關雅築樓盤沙盤。

韓世同。廣州房地產專家

一口「西關」口音，是地地道道的傳統「老廣」（本地廣州人）的身份象徵。荔灣區是廣州市中心城區，「老西關」地區又是荔灣區的中心。由於發展早，配套成熟，加上附近歷史文化建築眾多，正宗老西關地區已經很少有新盤推出。記者了解到，該項目所在的陳家祠板塊，已近10年無新增土地供應及新盤面世。周邊家庭的改善新盤可選項，有且只有力迅·西關雅築。即便未來進入二手市場，項目也能佔據片區定價主導權。

### 佔據片區定價主導權

記者近日來到力迅·西關雅築實地探盤，樓盤距離陳家祠地鐵站直線距離僅50多米。該樓盤臨近的陳家祠站，是位於廣州城中心的雙地鐵線，是地鐵1號、8號線地鐵換乘站點，出行非常便利。記者對比廣州地鐵線路圖發現，陳家祠站1站通西門口越秀，3站直達白雲和海珠，7站約15分鐘直駁天河，15分鐘聯通五區。

此外，項目附近生活配套也十分豐富。從項目出發，步行約4分鐘，即可到達城光舊商圈。驅車僅約10分鐘便能到達廣州市三大傳統繁榮商業中心之一的上下九步行街，而距北京路步行街，只需要約14分鐘便能抵達，永慶

坊、沙面、西城都薈等環繞。戶型方面，銷售人員告訴記者，項目首推戶型包括建面積約89平米至135平米3至4房，戶型選擇空間較大，可以滿足不同家庭的需求。記者先參觀了約89平米的樣板間，飯廳、客廳一體式設計，最大化利用公共空間。值得一提的是，樓盤廚房空間闊綽，「L形」操作台的设计讓洗切煮動線流暢。

### 長陽台盡收屋外景觀

另一個約135平米的戶型，全屋南北通透，整個戶型的南向採光面更是開闊，客廳及三個房間開間均朝南。銷售人員告訴記者，這個戶型客廳開間做到約3.9米，搭配約3.9米的長陽台，屋外的景色盡收眼底，想在客廳放按摩椅或橢圓機，空間也綽綽有餘。該戶型主人房面積20平米，還搭配衣帽間和超大衛浴，可謂酒店級享受。

韓世同表示，廣州中心區中心資產越來越稀缺，已成既定事實。而在市場旺季，中心區的新盤入手門檻非常高。「像今年上半年，全款買家想買一套中心新盤，都要排隊搖號。但在市場觀望期，中心區的競爭壓力會大大減弱，大部分購房者都有機會搶到心儀的房源。」

### 力迅·西關雅築

（單位：人民幣）

樓價	預估值10萬元/平米
物業類別	普通住宅
項目特色	品牌地產；地鐵沿線；花園洋房
建築類別	塔樓
裝修狀況	帶裝修
產權年限	70年
開發商	力迅地產
主力戶型	89平米3房；135平米4房
佔地面積	1.1075萬平方米
建築面積	13.2543萬平方米
樓棟總數	6棟
總戶數	1027戶

大公報記者盧靜怡整理



▲力迅·西關雅築約135平米樣板間廚房實拍圖。



▲力迅·西關雅築89平米樣板間採光效果實拍圖。



▼力迅·西關雅築135平米的熱銷4房戶型圖。

## 濱江上都·璇灣：超寬景觀面「生活氣」濃

### 靚盤推薦

廣州荔灣區 高端住宅新選擇 —— 濱江上都·璇灣

璇灣，大戶型觀景陽台賞江景。廣州濱江上都項目，由兩家央企聯合打造，是廣州荔灣區今年分量最重的項目之一。濱江上都一線東向臨江，一期名為璇灣，取名很有意境，「璇」粵語發音和「船」一樣，呼應項目開發商之一的「廣船聯合體」。記者了解到，該樓盤項目開盤價預計每平米7.1萬元人民幣起。

推薦戶型方面，一期首推戶型以建面積約163平米及181平米戶型的超寬景觀面為主。比如建面積約163平米的4房，景觀陽台貫通客廳，加上3個房間，整個觀江面寬



▲廣州濱江上都·璇灣181平米戶型客廳效果圖。

超過了12.5米。再比如建面積約181平米的4房戶型，一梯一戶是標配，屋內的景觀面拉到了五開間約20米寬，家庭影院渾然天成。樓盤配套完善，廣州濱江上都的「生活氣」濃厚。項目往西，將與廣鋼新城商業中心構成近50萬平米大型城市級商業集羣，正在以肉眼可見的速度被重塑。濱江上都一期包括璇灣壹號、璇灣A區、璇灣B區和企業公館，配套1萬平米的商業和一所30班的公立小學，東向面

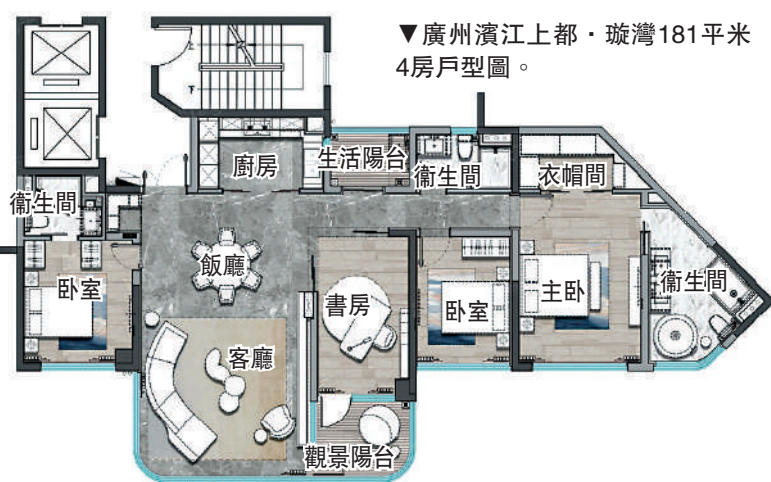
江。附近還有真光實驗中學、白鶴洞街政務服務中心、荔灣區社會保險基金管理中心、健身公園等。記者了解到，該項目西臨芳村大道南路，距離地鐵廣佛線沙涌站和鶴洞較近，並有建設中的廣州首條環線11號線上蓋（預計2022年通車）。廣州地鐵11號線穿過天河區、越秀區、荔灣區、白雲區和海珠區五大中心城區，連接廣州火車站、廣州東站等大型交通樞紐，地鐵交通方便。

### 濱江上都·璇灣

（單位：人民幣）

樓價	預估值7.1萬元/平米起
物業類型	普通住宅
裝修情況	帶裝修
產權年限	70年
主力戶型	建面163平米4房； 建面181平米4房
樓盤地址	廣州市荔灣區芳村大道南40號
佔地面積	12.37萬平方米
建築面積	23萬平方米
容積率	2.2
總戶數	1750戶

大公報記者盧靜怡整理



▼廣州濱江上都·璇灣181平米4房戶型圖。

## 天啟月底開賣 高層望江戶料搶手

### 方正實用

保利越秀天啟毗鄰地鐵站，坐擁珠江景觀。該項目位於廣州芳村大道東以西，鶴洞路、培真路以南，距離地鐵廣佛線沙涌站約368米，步行距離大概5分鐘左右。樓盤銷售介紹，保利越秀天啟項目總佔地約3萬平米，總建面積約16萬平米，收樓後由越秀物業提供服務。目前項目展出了89平米至121平米3至4房的戶型圖，使用率達85%。全屋配備互聯系統，可手機一鍵開啟，配備室內新風系統與健康直飲水系統。銷售指出，樓盤預計11月底正式開賣，目前是參考周邊新樓價格，大概是在5萬元人民幣左右。樓盤待開賣後，1號樓和5號樓高層望江單位估計會很搶手。

保利越秀天啟預計熱銷戶型將是東南向，可以望江的121平米4房單位。記者踩盤後認為，總體來看，戶型設計方正實用，使用率高，分區設計也合理，新購家庭、



▲保利越秀天啟樓盤效果圖。

一家三口和四代同堂之家，均有相應的空間選擇。

此外，記者到樓盤樓下走了一圈，目測發現保利越秀天啟與珠江邊的直線距離也僅272米。住在這裏，得閒無事，到江邊散步遛狗，和伴侶把臂同遊，可謂愜意。

樓盤配套方面，該樓盤周邊教育資源豐富，周邊有真光實驗中學、廣鋼幼兒園、真光中學、培英中學，教育氛圍濃厚。此外，醫療資源也是豐富，周圍有廣船醫院、廣鋼醫院、荔灣區人民醫院。

### 保利越秀天啟

（單位：人民幣）

樓價	預估值5萬元/平米起
物業類別	普通住宅
產權年限	70年
開發商	保利地產
樓盤地址	白鶴洞街道沙涌地鐵站旁
主力戶型	建面89平米2房 建面106平米3房 建面121平米4房
佔地面積	3.0936萬平方米
建築面積	15.96萬平方米
樓棟總數	4棟住宅、1棟120米高公寓

大公報記者盧靜怡整理



▼保利越秀天啟121平米4房單位戶型圖。