



左擁文商旅圈 右抱數字經濟區

# 毗鄰珠江景觀開揚 觀瀾府具升值潛力

房企年底發力衝業績收官，廣州海珠區12月第一周新盤成交量激增至193伙，環比大漲1187%。海珠區近年有一片臨江板塊正在崛起，那就是「中大國際創新谷」南岸的沿江區域，該板塊已成為廣州豪宅區的新勢力，逐漸呈現「黃金十公里江景豪宅區」新格局。廣州房協專家委員鄧浩志認為，該區域樓價短期料平穩，待海珠區西部舊城改造項目完成之後，樓價將上揚。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

位處海珠區沿江區域「創新谷」南岸的「網紅」豪宅中海觀瀾府，由中海地產打造，將在年底正式開售。該盤坐擁向南江景，距在建的地鐵10號線大幹圍站直線距離僅約700米，鄰近現有的地鐵石溪站及南洲站，目前每平米樓價在7萬至8萬元（人民幣，下同），屬一線豪宅價格。《大公報》記者整理資料發現，中海地產今年2月以22億元奪得物業地皮，每平米樓面地價50526元。

## 每平米8萬 主打三四房

項目所在的「創新谷」，其背景要從海珠區「十四五」規劃講起。「十四五」期間，海珠區全力構建「一區一谷一圈」發展布局，「一谷」即「中大國際創新谷」，面積36.8平方公里。樓盤位處「一區一谷一圈」三大板塊中心，左擁海珠新活力文商旅融合圈，右抱琶洲數字經濟區，可謂左右逢源。

中海觀瀾府位於珠江航道上游，坐擁豐富江景景觀，是三脈風水寶地。上游的沿江區域，從洲頭咀、太古倉再到光大花園一帶，發展已十分成熟。下游區域以該樓盤為起點，沿海珠環島路向東，經石溪片區延伸至滘滘，整條江岸線長約十公里，這是近年崛起的「黃金十公里江景豪宅區」，同時為廣州核心区最後一片擁有大規模南向一線江景勝地。

項目南向闊達近600米的江面，映襯着對岸廣船商業產業創新區的燈火輝煌，還有丫髻沙島的點綴，形成三江交匯的壯闊景觀。樓盤實現北望廣州塔，南擁珠江水的無邊無際視野。

戶型方面，中海觀瀾府主推產品是88平米三房、118平米和124平米四房，比起中海地產旗下同區的中海觀瀾府和中海觀雲府，中海觀瀾府單位面積小一些，入場門檻較低。

中海觀瀾府目前開放的示範單位只有124平米戶型，客廳靈活百變，設L形超長露台、270度全景窗，充分體現LDK（客廳Living room、飯廳Dining room和廚房Kitchen）一體化設計。

中海觀瀾府樓高36層，兩梯四戶設計，地積比率5.5倍，是中海地產「三觀」中最低密度，居住舒適度較高。銷售人員介紹，該盤的118平米和124平米單位，15樓以上即可享江景，而且完全無遮擋，「吹南風很爽」。當中124平米戶型的睡房採用L形窗，能讓戶主躺在床上也可盡覽美景。

## 周邊有兩大舊改項目

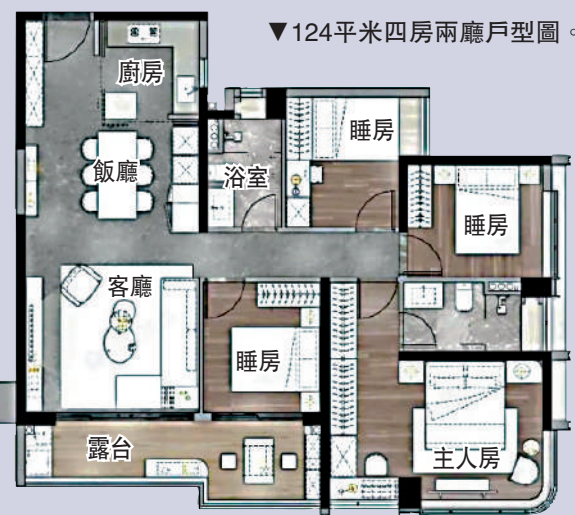
值得一提的是，中海觀瀾府周邊有兩大舊城改造項目，一個是佔地達107公頃的石溪村，目前已被海珠區列入3年重點改造項目。另一個是南箕村，該舊改項目已被新世界拿下。

至於該板塊的樓盤升值潛力如何？鄧浩志直言，海珠區近年推出的新盤清一色是江景豪宅，而樓價的全面啟動，需要等到海珠區西面的舊城改造項目落地。惟鄧浩志提醒，舊城改造不可能在一年半載完成，需要等待。「此外，海珠區部分江景豪宅周邊環境並不好，看房時要注意。」

▲廣州房協專家委員鄧浩志預期，海珠區樓價短期平穩。



▲中海觀瀾府坐擁豐富珠江景觀。



▼124平米四房兩廳戶型圖。



▲中海觀瀾府面積124平米的示範單位，客飯廳裝修豪華。



## 中海觀瀾府

地址	廣州海珠區工業大道南側環島路
建築面積	4.4萬平米
樓盤座數	3幢
單位量	383伙
主力戶型	● 88平米：三房兩廳 ● 118平米：四房兩廳 ● 124平米：四房兩廳
均價	每平米7萬至8萬元人民幣
管理費	待定
車位總數	442個
開發商	廣州中海盛安房地產
產權年限	70年
交通配套	地鐵石溪站、南洲站

## 華新方圓·333

地址	廣州海珠區工業大道中333至339號
建築面積	15.3萬平米
樓盤座數	3幢
單位量	864伙
主力戶型	● 33平米：一房一廳 ● 50平米：一房一廳 ● 58平米：三房兩廳
均價	每平米3.8萬元人民幣
每月管理費	每平米4.98元人民幣
開發商	方圓集團、華新集團
產權年限	50年
交通配套	地鐵燕崗站



▼58平米三房戶型圖。



▲華新方圓·333的LOFT戶型樓底特高，可分隔工作區和生活區。

## 華新方圓採LOFT戶型 瞄準年輕客

### 熱門公寓

「海珠區、雙地鐵上蓋、售價220萬元（人民幣，下同）」……這幾個關鍵詞一出，就讓華新方圓·333成為廣州年輕人的熱門實地看盤地點。項目位於海珠區創新灣廣紙板塊，首推288個單位，主打小面積公寓，包括33平米和50平米一房，以及58平米三房。華新方圓·333單位採用LOFT戶型，設有雙層靈活空間，能更好地分隔工作區和生活區，成為帶貨主播和年輕人心中的「白月光」。

### 樓底高4.5米 雙層生活空間

價格方面，銷售人員稱，因項目開盤不久，價格優惠力度較大，折後每平米3.5萬至3.9萬元，並非此前的吹風價每平米4萬元。項目配備業主專享的鑽石會所，設有健身室、瑜伽

室、書吧、咖啡屋等，還有24小時管家服務。

項目熱門戶型為58平米三房，銷售人員表示：「單位樓底高4.5米，客廳非常闊落，而且每個房間都是大開則，採光和通風良好，可以說每天都能看到早晨第一縷陽光。」據介紹，這個戶型還配備煤氣管道，可採用明火煮食，在公寓中比較少有。

配套方面，項目交通便利，毗鄰11號線燕崗站，且距離廣佛線也不遠。項目物業類型為公寓，產權年限50年，精裝修交付。

銷售人員稱，因為公寓對於地段、交通、配套的依附性非常強，核心地段擁有更多的租客來源和更強的租金承接力，可以快速變現。同時，核心區公寓供應較少，也擁有較高的溢價空間。「這個公寓位於廣州核心区，不論自住及租賃都合適，因此升值潛力較大。」

## 珠江國際公館現樓發售 即買即收租

### 優質公寓

珠江國際公館鄰近廣州海珠區中山大學地鐵站，同時位處海珠區「一區一谷一灣」中的「中大國際創新谷」板塊。銷售人員表示，該公寓項目屬市區比較少有的現樓，產權50年，買家獲贈全屋家電，可以「即買即收租」。物業位處海珠區核心地段，樓價僅相當於周邊地價的50%，升值空間巨大。「買家可以低價搶佔海珠席位。」珠江國際公館屬公寓項目，香港買家也不受限購政策影響。

「中大國際創新谷」有強大的人流吸引力，板塊發揮中山大學為龍頭的新港路科技帶人才和創新資源優勢，造就大量高收入人群商賈居住需求。除了中山大學外，項目還鄰近中大布匹市場。資料顯示，該布匹市場商賈圈是亞洲規模最大，為人流最多、交易額最高的布匹批發集散地，相關從業人員高達20萬。

珠江國際公館全區總建築面積約90萬平米，涵蓋紡織專業展覽市場、五大主題式獨立產權總部寫字樓、6萬平米服裝設計總部基地、46層服裝品牌總部基地、5萬平米四星級珠江國際酒店等高端配套，是一個集產品展覽、品牌展示、研發設計、行業交流、商賈物流、服裝設計、商務辦公、資訊發布為一體的大型紡織商貿綜合體。

### 外望廣州塔 地鐵近在咫尺

據介紹，目前該項目仍在售的45平米戶型，採大開式布局，還贈送窗台面積，項目交樓附帶全屋精品裝修及廚房電器，外望內地標「小蠻腰」廣州塔的景色。

交通方面，項目附近有廣州8號線中大站、3號線客村站，以及預計2023年開通的10號線五鳳站，作為地鐵物業，在增值保值方面較有保證。

## 珠江國際公館

地址	廣州海珠區疊景中路88至90號
全區建築樓面	90萬平米
樓盤座數	5幢
單位量	4840伙
主力戶型	● 45平米：一房一廳 ● 49平米：一房一廳 ● 90平米：兩房兩廳
均價	每平米3.2萬元人民幣
每月管理費	每平米6.8元人民幣
開發商	廣東珠江投資
車位總數	5000個
產權年限	50年
交通配套	地鐵中大站、客村站，預計2023年開通的五鳳站



▲珠江國際公館交樓附帶精品裝修及廚房電器。



▼45平米一房一廳戶型圖。