

# 沿江經濟帶升級 手握醫療教育王牌

# 荔灣迎基建契機 高新人才谷剛需



沿江經濟帶提振發展，新年廣州荔灣區現新活力。地處老城中心地帶荔灣區，過去因地塊飽和、拆遷項目進展緩慢，樓市發展此前處於停滯區。但新年伊始，荔灣區有不少樓盤開出了每平米8萬至10萬元（人民幣，下同）的高價。克瑞廣州區域總經理梁永光認為，荔灣這一輪樓市漲價還要歸因於沿江總部經濟帶的升級。「荔灣沿江一帶正在進行前所未有的『整容式』升級。」

大公報記者 帥誠廣州報道

隨着廣州「老城市新活力」規劃的提出，荔灣區再次迎來了大規模基建項目建設的契機。從2019年至今，荔灣正是以白鵝潭為據點，化身「基建狂魔」；廣州醫藥港、「三館合一」項目（廣東美術館、廣東非物質文化遺產展示中心、廣東文學館）等高樓拔地而起。2023年，預計這座嶺南文化新地標將開門迎客，將為白鵝潭注入一劑強勁的「助燃劑」。

## 嶺南文化新地標 明年迎客

醫療資源是荔灣手中的另一張「王牌」。梁永光表示，在廣州大坦沙建立的國家呼吸醫學中心，是一個集「產、學、研、政、企、金」多位一體的綜合基地，不僅是亞洲最大的胸肺呼吸中心，擁有全國排名第一的呼吸科，也是廣州實驗室的臨床基地。「即使在珠江新城CBD，也未必能擁有如此強勢的科研醫療資源，這對於荔灣樓市的發展前景無疑是重磅利好。」據悉，基建項目加緊動工的同時，荔灣的千億級大健康產業集群國際醫藥港首期廣州國際醫藥展覽中心也於上月啟動正式開業。

此外，廣州國際醫藥展覽中心，將打造成全國中藥材和大健康產業「買全球，賣全球」的總平台、總樞紐和第一門戶。目前已有近千家商舖進駐。作為強力的產業引擎，啟動後將為整個白鵝潭片區輸送源源不絕的能量。

「去年，白鵝潭聚龍灣片區城市更新規劃獲批，定位聚龍智谷、千億級產業基地。」梁永光認為，聚龍灣片區未來將承接整個大灣區的高端商業辦公，隨之而來的大量高新產業和人才也將進一步推動荔灣區樓市剛需。

綜合荔灣區最新的優勢，梁永光首先推薦了地處荔灣區核心地帶的西關雅築。該樓盤位於中山七路與康王路交界，是荔灣最核心的地段。項目周邊匯聚17所優質學校，形成幼小初高中一站式的全齡教育圈，包括西關幼兒園、蘆荻西小學、廣雅中學等優質學府。

## 西關雅築主推大戶型

戶型方面，項目主推的大戶型135平米4房，不僅空間功能齊全，還有着闊綽的舒適感。入戶花園的空間，為主人家出門和歸家保持精緻體面提供了載體，把它設計成一個收納間或許是一個不錯選擇。如果是多個孩子的香港家庭，還能設計成小書房、小遊樂場。客廳和餐廳採用一體化設計，廚房則是動線流暢的U形設計，就連浴室都帶有超大窗台。

此外，西關雅築作為地鐵上蓋，距離一號線陳家祠站地鐵站僅50米，日後，在樓盤會有無縫連接到地鐵站，出行不受颶風下雨或者陽光暴曬影響了，而且一號線是廣州首開的地鐵線路，可以通往廣州的核心區域如公園前（北京路）、體育中心（天河商圍）等。

項目社區還引入了現代國際垂直CBD模式相融，打造了一種高度複合、超高效率的生活方式。其垂直設計理念，從下而上融合地鐵樞紐、潮流商業、致雅園林以及精奢住宅於一體，形成理想生活的完美閉環。

從項目乘坐電梯下樓後，可直接進入空中花園的建築中，這裏打造了「林間居游、廊間居游、水間居游」三大主題園林，為港人購房者提供了繁華與清淨雙重空間。



▲西關雅築示範單位客廳。



▲西關雅築示範單位廚房。



▲西關雅築示範單位浴室。



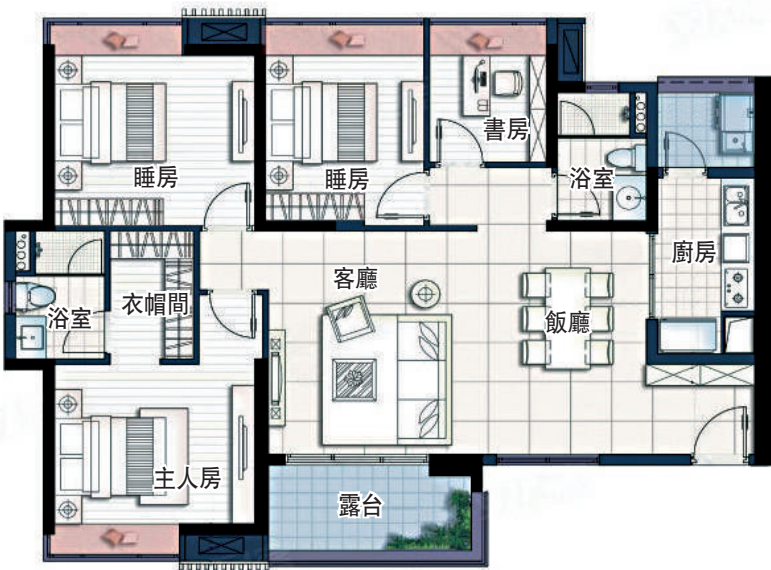
▼西關雅築135平米戶型圖。

西關雅築（單位：人民幣）	
均價	7.6萬元/平米
最新開盤	2021年11月21日
交樓時間	2023年9月
主力戶型	135平米4房2廳，98平米3房2廳
地積比率	4.76倍
規劃戶數	1027戶
物業公司	力迅物業
車位數	425個

大公報記者帥誠整理



▲西關雅築項目小區效果圖。



保利東郡（單位：人民幣）	
均價	5.95萬元/平米
最新開盤	2020年4月29日
交樓時間	2022年12月
主打戶型	98平米3房2廳 132平米4房2廳
地積比率	6倍
規劃戶數	1331戶
物業公司	保利物業
管理費	3.8元/平米/月
車位數	1616個

大公報記者帥誠整理

▲保利東郡132平米戶型圖。

## 保利東郡均價5.95萬 性價比之選

**配套豐富** 地處荔灣區廣鋼新城南區廣鋼商業總部旁的保利東郡，是廣州市保嘉房地產開發有限公司旗下的重點項目。項目規劃建造10棟，總戶數達1331戶，是一個規劃面積達2.24萬平米的樓盤。雄踞廣州荔灣的保利東郡，商業、教育、醫療配套豐富，意料之中地成為了該區域

的焦點。保利東郡銷售顧問雷曉霞介紹，目前該項目均價約為每平米5.95萬元人民幣，「這個價格在新貨緊缺的荔灣區來說性價比非常高。」保利東郡旨在打造宜居社區，主要建築形式有高層、超高層、塔樓，房屋產權為70年。在物業管理上，由保利（廣州）物業發展有限公司給予專業服務，讓業主們住得安心、放心和舒心。

作為保利發展在廣鋼新城的全新項目，保利東郡東面為珠江和廣鋼商業總部，上層業主可望江景，整體立面設計風格為現代工業建築風格，以仿玻璃幕牆為主，外牆為金屬漆質感較強（普通項目擁磚），玻璃、鋁合金，系統門窗等。保利東郡是綜合高層、超高層、塔樓於一體的住宅項目。

周邊配套方面，保利東郡附近，教育資源豐富，學校有廣船第一幼兒園、荔灣區東沙博雅實驗學校等，商場則有佳明商場（永安大街）、坑口康城購物中心（坑口店）、萬象商貿城、大笨象國際茶業城，滿足日常購物需求。



▲保利東郡示範單位客廳。

## 西灣里戶型創新 同等面積增添一房

**黃金地段** 珠江西灣里周邊荔灣老牌學校環繞，坐擁市中心黃金腹地。珠江西灣里地處荔灣區西灣路，近期又新放出一批新戶型，與之前的精裝戶型相比，這次新放出的戶型在用料選材上更講究。該項目可謂地處荔灣省級學府圈，12年優質教育就在家門口，其中不乏協和幼兒園、廣雅小學、廣雅中學、西關外國語學校等眾多名校。

據珠江西灣里銷售顧問鄧琛凌介紹，2016年政府投入約30.5億元人民幣升級西灣路，2021年西灣路南區舊改啟動，將建成30班小學、運動館、老人院及醫療服務中心。西灣在地理位置上同樣優越，東臨越秀、北鄰白雲，坐擁市中心黃金腹地，可見舊改中的西灣正迎城市煥新躍升之勢。

生活配套方面，珠江西灣里毗鄰廣州第二大商業體悅匯城（直線距離約740米），換乘站點最多的廣州地鐵8號線鶴崗站距項目約680米，一站換乘黃金地鐵5號線（西村站）。出門即是西灣路，暢聯內環路、東風路、中山路，通達各大商圍，約

25分鐘車程即達天河商圍。戶型方面，79平米3房戶型，三開間朝南，冬暖夏涼，一線臨河，站在露台上即享超闊視野。主人房更享受南北對流雙窗，臨河景觀。餐客一體的空間布置，放大室內空間感，動靜區的自然分割，大大提升生活舒適感；89平米4房戶型，則可以滿足三代同堂的港人家庭，又或者三孩家庭。雙露台設計，讓通風效果更好，室內自然清新，一方面可作生活露台，輕鬆簡便，另一方面作景觀陽台。主人房套間設計，自帶衛浴，彰顯輕奢格調，充分照顧主人私密性，舒適自在。

值得關注的是，62至89平米的2房至4房，創新戶型，高使用率的空間設計，同等面積享多一房。相較於市面上80平米左右的兩房和90平米左右的三房，珠江西灣里將建約79平米至89平米戶型打造出三至四房，但居住舒適度上絲毫不差。

室內裝修精裝配套完善，選材方面也頗為講究，多重智能系統，新風系統、智能馬桶、戶內一鍵呼梯，提升效率。



▲珠江西灣里89平米戶型圖。

珠江西灣里（單位：人民幣）	
均價	5.3萬元/平米
最新開盤	2021年11月23日
交樓時間	2023年12月
主打戶型	64平米3房2廳，89平米3房2廳
地積比率	4.8倍
規劃戶數	250戶
管理費	3.57元/平米/月
車位數	300個

大公報記者帥誠整理



▲珠江西灣里示範單位客廳。