

交通教育配套優質 首選淘金半山豪庭

樓市復甦越秀稀有盤供不應求



越秀區樓盤



淘金半山豪庭樓盤實景。受訪者供圖

樓市因限購鬆綁復甦，廣州教育強區越秀區迎來新盤入市良機。克而瑞統計數據顯示，過去5年間，廣州新盤合計供應約1.5萬套，而越秀區僅有1.2萬套，全市佔比0.276%。同時，越秀區由於擁有優質的教育資源、成熟配套等，新盤一向供不應求。克而瑞廣州區域客戶總監陳子文透露，近期越秀區已有數個新盤在售，而一批在建項目也將陸續入市，買家的選擇無疑增加了不少。

大公報記者帥誠廣州報道

樓盤推介方面，陳子文介紹，除了廣為人知的廣州城投·領越壹號項目，先烈南路23號地塊商住樓項目、深圳海維廣九馬路項目、榮華里公館、君匯世家二期等項目陸續而來。

陳子文表示，淘金半山豪庭坐落在廣州最早的中央商務區（CBD）項目，環市東商圍，是港人在越秀區置業的首選新盤。該盤發展商廣州市實業集團是具有二級房地產開發資質的企業，並在淘金片區有30年的深耕經驗，陸續開發有淘金路帝景大廈、淘金小區一、二期以及淘金商業街。項目所在的淘金路位於淘金半山，北眺白雲山、雲天花園和

▲淘金半山豪庭樓盤實景。受訪者供圖

麓湖，南望繁華環市東和綠色迷人鮮花盛開的小區花園，東臨黃花港公園和別墅群華僑新村，西南接天勝村，臨近廣州花園的「雲道」。項目憑藉其自然地理位置的優勢，以立體方式把繁華鬧市的「鬧」與居住小區環境的「靜」有效隔離。

在陳子文看來，這個項目珍貴之處，還不止在於稀有，而是稀有之餘的別樣生活體驗。淘金半山豪庭位於環市東商圍核心位置，毗鄰麗柏廣場、友誼商店等老牌商舖，附近的建設六馬路一帶更是咖啡館、小酒吧林立，銀記腸粉等廣州特色餐飲店也非常豐富。

位處環市東商圍核心區

配套方面，項目距離地鐵淘金站僅幾百米，5站可到珠江新城，隨時穿梭兩大CBD。醫療配套方面，淘金半山豪庭屬於淘金小區第三期項目，社區內有省人民醫院、中山一院、口腔醫院等。此外，還有廣州國投悅康養老院及社區醫療服務中心。

除此之外，淘金半山豪庭還擁有優質的生活、教育配套，樓盤旁邊即是廣州市華僑外國語學校（淘金校

區）。根據2022年教育局公布的學校適齡兒童摸查範圍，淘金半山豪庭所在的淘金街就在摸查範圍內，而華僑外國語學校對口的初中，就包括了省實越秀、培正中學、育才中學、廣州二中、廣大附中、執信中學等知名學府。

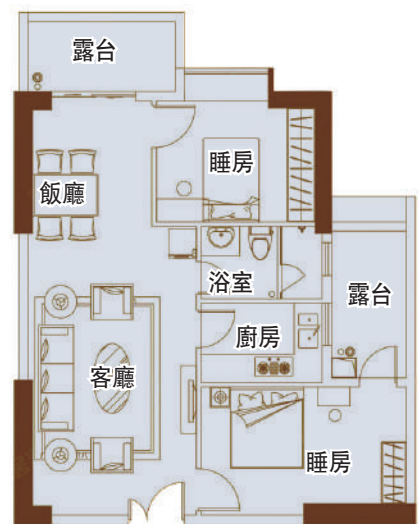
現樓發售 即買即辦房產證

值得一提的是，樓盤小區內半山會客廳、私人觀影廳、藝術閱讀間、兒童樂園、瑜珈室、健身房等應有盡有，為業主提供了足不出戶的酒店式圈層空間，滿足各齡段業主的休閒社交需求。

戶型亦是亮點，項目主推約85至192平米三至四房，且全是現樓發售，即買即辦房產證，對於有孩子趕着上學的家庭而言，可解燃眉之急。其中，85平米兩房兩廳是越秀區存量不多的袖珍戶型，房型設計上還做到動靜分離，主睡房帶獨立露台。115平米三房則屬於三代共居的標準戶型，三間睡房配置，可同時滿足小孩、長輩的舒適生活，偌大的露台，空間足以媲美一間房，可以規劃出一個實用功能空間。

淘金半山豪庭

地址	淘金街48號
發展商	廣州市德華實業集團
物業公司	德華實業集團
開盤日期	2020年4月29日
交樓日期	2021年3月31日
總戶數	730伙
單位面積	85-192平米
熱門戶型	85平米3房2廳；115平米3房2廳
售價	每平米11萬至16萬元人民幣



▲淘金半山豪庭85平米戶型圖。



▲淘金半山豪庭示範單位客廳。受訪者供圖

▲克而瑞廣州區域客戶總監陳子文。受訪者供圖

四季奕居戶型大 享社區園林景

靚盤推介

時代四季奕居位於越秀這片珍稀地段，相對比淘金半山更顯低調。四季奕居前身為東山山上居，是廣州市園林房地產開發的一個全新住宅項目，2006年取得地皮，2014年才獲得施工許可證，合同竣工日期為2015年2月17日。後因時代中國介入奕居項目成為合作方之一，才變更了推廣名。

時代四季奕居佔地1.1萬平米，建築面積2.4萬平米，地積比率僅2.2。是由11幢別墅和3棟20至23層高的洋房組成，貨量115戶。儘管小區不大，但開發商還是很捨得花錢，規劃了約2800平米社區園林，車位配比超過1:2。

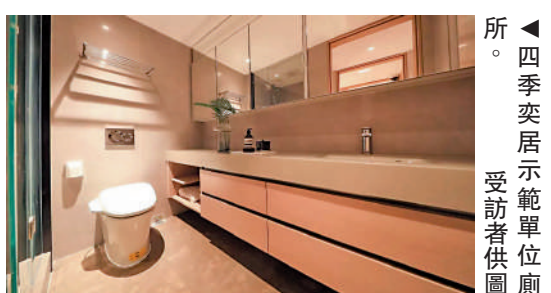
目前，四季奕居在售項目為204平米和207平米兩種，均為4房2廳一梯一戶大平層。其中207平米4房戶型客廳面寬約8.4米，陽光可最大限度傾瀉進來。主睡房尺度更是闊綽，面積可達35平米配備衛生間與衣帽間。

資源配套方面，四季奕居的教育資源同樣非常豐富，附近600米內教育全齡覆蓋，便擁有水蔭幼兒園、南部戰區空軍直屬機關幼兒園、水蔭路小學、東風東路小學、執信中學等市一級、省一級知名學府。項目對口的水蔭路小學，生源極為優質。據越秀教育局消息，2019年水蔭路小學與東風東路小學、育才小學同在小升初第一組，對口執信、廣附、育才、七中和十六中。

3公里範圍 醫院商場齊備

交通方面，從四季奕居出發，3公里範圍內，可輕鬆抵達時代廣場、天河匯、佳兆業廣場、太古匯等商圍，也可以前往中山大學第一附屬醫院、南部戰區空軍醫院、廣州市婦幼保健院等三甲醫院。平時生活亦可豐富多彩，前往天河體育中心觀賞一場酣暢淋漓的足球比賽，到廣州動物園度過愉快的親子時光，驅車僅需10分鐘。

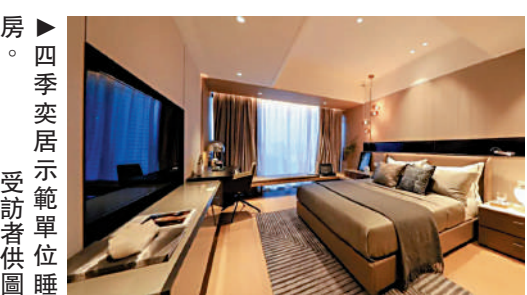
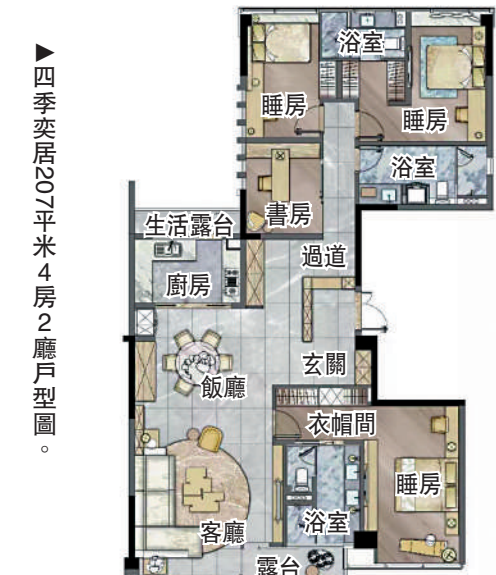
項目貫通河北路、環市東路以及雙向十二車道的廣州大道，距離地鐵5號線動物園站僅700米，交通便利暢達全城，出行無憂。



▲四季奕居示範單位廁所。受訪者供圖

四季奕居

地址	水蔭路70號
發展商	廣州市園林房地產開發
物業公司	廣州市拾間堂物業管理
開盤日期	2019年5月10日
交樓日期	2021年10月31日
總戶數	115伙
單位面積	204-207平米
熱門戶型	204平米4房2廳；207平米4房2廳
售價	每平米10萬元人民幣



▲四季奕居示範單位睡房。受訪者供圖

眾築·東山學府 剛需客親睇

筍盤精選

眾所周知，東風東路是越秀區傳統的教育強點，也是廣州熱門的「學區房」區，板塊主要分布的省重點學校有東風東路小學、東山培正小學、育才小學及鐵一小學等，再加上成熟的老城區配套，該區域向來備受買房者的青睞。開發商當然不會錯過地理位置如此優越的板塊，而在這眾多樓盤中，眾築·東山學府最受關注。

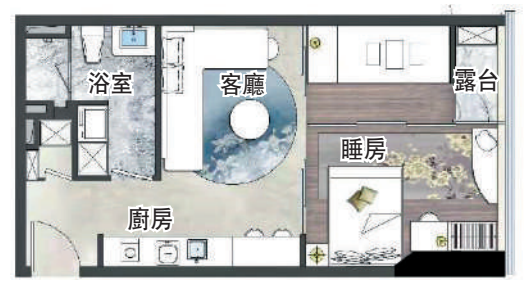
眾築·東山學府佔地約3031平米，僅一棟商住單體樓，共21層。其中，1層至3層為商務用途，4層至21層才是住宅，每層24戶，預計將供貨432套。戶型則分為42平米至60平米的一至兩房，實用率在75%左右，主要面向剛需客群。其中，42平米的小戶型動靜分離，舒適空間布局，格局方正，容納生活志趣，陽光舒居，奢享品質生活。60平米的中等戶型百變靈動空間，利用率高，生活動靜穿梭。

東山學府位於越秀區東風路737號（東風東路小學正對面），屬越秀老城核心地帶。該片區內新盤斷供已久，如今突然殺出新盤，市場關注度頗高。該項目毗鄰地鐵13號線二期（在建），距地鐵5、6號線區莊站僅500米，地鐵1、5號線楊箕站650米，出行十分便利。

此外，一巷之隔便是羊城同創匯，餐飲、零售等商舖齊備，生活不愁；步行580米即可到達廣百百貨，休閒購物也較為方便。縱觀樓市，敢以學府二字為名的樓盤，在教育配套上總是有些建樹的。根據越秀區政府發布的2021年小學新

生登記範圍，該項目已被劃在農林下路小學的招生範圍內。其對口初中素質都不低，包括有省實中學、廣大附中、執信水蔭、第七中學、育才中學等本土名校，這足以讓不少有孩子的家庭心動。

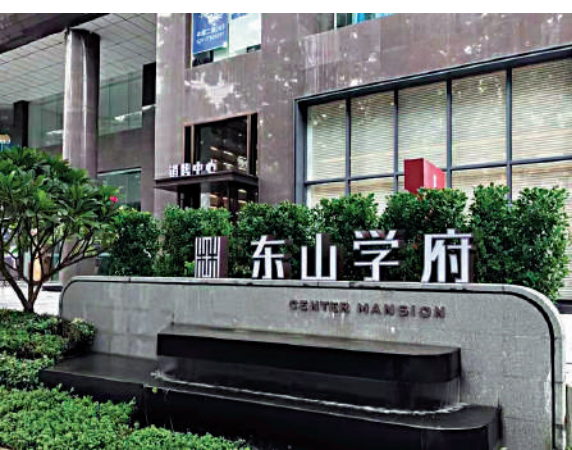
醫療配套方面，周邊分布有中山大學附屬第一醫院、廣東省人民醫院等三甲醫院，可為業主健康保駕護航。



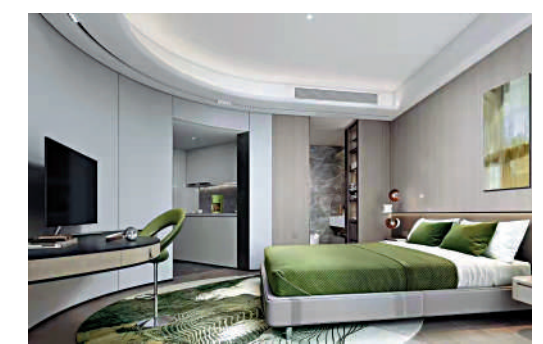
▲東山學府60平米戶型圖。

東山學府

地址	東風東路737號
發展商	廣東輝龍集團有限責任公司
物業公司	昆明新天物業管理有限公司廣州分公司
開盤日期	2022年5月
交樓日期	2021年6月30日
總戶數	432伙
單位面積	42-60平米
熱門戶型	42平米1房1廳；60平米2房1廳
售價	每平米7萬元人民幣



▲東山學府樓盤門面。受訪者供圖



▲東山學府示範單位睡房。受訪者供圖