

# 一線江景前後無遮擋 開盤首日吸金29億

## 主打高端豪宅 廣州幸福灣有量有價

五一期間，廣州中心區新樓盤熱度進一步提升，荔灣板塊成為中心區的熱門區域之一，主力樓盤成交「有量有價」。其中，位於白鵝潭片區的廣州幸福灣銷售成績傲人。該項目憑著一線江景前後無遮擋，自給自足的「產業+商業+居住生態圈」，在五一黃金週期間，成交就超過50套，開盤首日吸金25億元（人民幣，下同；近29億港元）。廣州幸福灣主打高端豪宅，總價在1000萬元至2000萬元間，對看房客戶有一定的資質要求。有意親身參觀樣板房的購房者，需要準備300萬元驗資。

大公報記者 盧靜怡



五一黃金週向來是樓市「試金石」。合富研究院數據顯示，5月廣州「中心四區+近郊」新貨佔比提升至近七成，市場表現「堅挺」，總體新貨去化率約四成。隨著廣州荔灣對核心區域的建設推進，荔灣板塊在市場中擁有越來越大的話題度，板塊內樓市活躍度也明顯增加。該區不少樓盤主打「老城區」交通成熟、教育配套完善，加以「一線江景」作為賣點，吸引年輕買家。

### 千萬元入場 主推3至5房

廣州幸福灣是廣州國際健康港的住宅項目，該項目總用地面積5.8萬平方米，地積比率3.6倍。該樓盤銷售人員透露，樓盤目前推出139至335平方米的3房到5房大平層，樓面單價也達到了每平米7萬至12萬元，總價格在1000萬到2000萬元之間。

廣州幸福灣板塊周邊的新盤均有一線江景，集中了廣州濱江上都、璇灣、保利東郡、保利和光晨樾二期等江景房。但相比周邊的新樓盤有鶴洞大橋、珠江橋等遮擋，樂居樓盤測評師表示，廣州幸福灣坐擁的一線江景屬前後無遮擋。此外，根據規劃，國際醫藥港總建面超200萬平方米，由中國日化龍頭立白集團主導建設，投入

超300億元，打造粵港澳「健康灣區」產業高地。

國際醫藥港內涵蓋臨街商業、購物中心、展覽中心、商服、高端住宅、寫字樓和酒店等多種業態，從項目出發駕車5分鐘內便可到達。據此，廣州幸福灣作為廣州醫藥港的住宅地塊，自身即會成為自給自足的「產業+商業+居住生態圈」。

樓盤銷售人員也表示，廣州幸福灣現在規劃的435個房子，戶戶面江。樓盤距江邊距離約100米左右，並擁有約2.4公里的江岸線。愛好運動的業主可以在閒暇時間沿着江邊跑步，項目還鄰近國際內港灣及遊艇碼頭，乘船出遊也很方便。

### 重視隱私 視野好

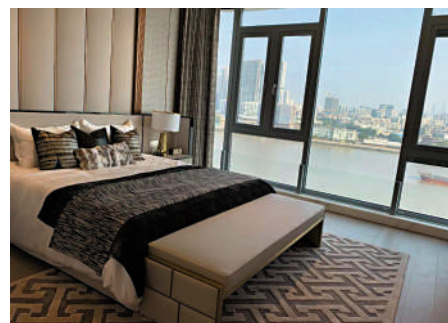
該銷售人員並透露，高度重視隱私保密性是這個樓盤的特色之一。其中約335平米戶型的主人房大套房，自帶獨立衛浴和衣帽間，較好地兼顧到了業主生活的私密性和舒適度。浴缸也特意安排在可以觀江的位置。另一個建面約191平米的4房2廳3衛戶型，特點是專門為了江景設置了7.8米的闊景露台，同時連接了睡房，L形玄關也保護了居住隱私。單位採雙主套設計，其中北面的主套間有270度



▲廣州幸福灣139平米四房兩廳戶型。

的飄窗，望江視野好，不僅有江景，還能看到小區內的花園；不好的地方就是冬季北風會有些許影響。

上述樂居樓盤測評師介紹，其項目體量不算太大，但勝在配建港灣、廣場、綠地、公園等其他公用設施，適合人群是追求高舒適度及濱江體驗的預算充足的購房者。「核心地段+稀有自然資源」讓項目具有保值性。不過，項目的升值空間及流通性，則要視乎廣船板塊整體的開發情況。



▲廣州幸福灣主人房樣板房。受訪者供圖

### 廣州幸福灣

地址	荔灣區東沙大道16號
建築面積	11.8萬平米
地積比率	3.60倍
座數	7座
總戶數	435伙
熱門戶型	139平米三房兩廳； 191平米四房兩廳； 255平米四房兩廳； 335平米五房兩廳
價格	7萬-12萬元 人民幣/平米

大公報記者盧靜怡整理

## 三大公園環繞 朗闊景觀一流

靚盤推介

中海保利朗閣作為廣鋼新城板塊內最後一個住宅項目，加上配套上也比較成熟，成為5月以來廣州樓市的熱門話題「網紅盤」。記者從公開信息了解到，項目整體吹風價約每平米7.5萬至8萬元（人民幣，下同；8.68萬至9.26萬港元），較附近二手房，如華發中央公園掛牌價每平米高出2萬元左右。

中海保利朗閣所在的廣鋼新城規劃用地總面積657.4公頃，規劃總建築面積超過1000萬平方米，未來居住人口可達19萬。中海保利朗閣由中



▲中海保利朗閣睡房樣板間。

受訪者供圖

海與保利兩家地產商聯手開發，中海負責品質，保利負責操盤，建設11棟31層高層住宅，總戶數達1616伙，地積比率4.5倍，綠化率35%。項目首推產品約98至182平米的3到4房。

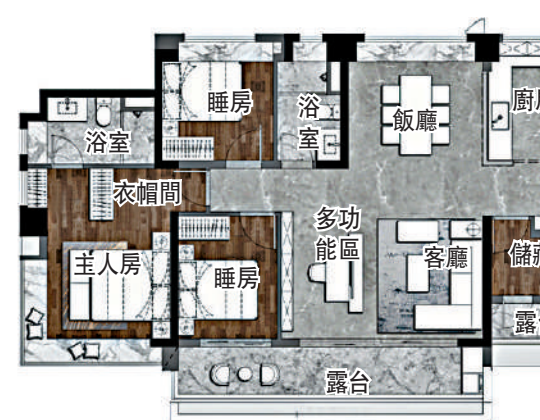
據了解，目前中海保利朗閣開放的樣板房有2個，其中較受關注的是建築面積約128平米的4房戶型。進門先是一個小型的入戶花園，項目將這個小花園做成了家庭收納空間，再往內是一個約5.3米開間的「1+X客廳」，客廳設計方正闊落，露台約8米長，直接連到睡房，採光360度環繞。主人房也設置了270度轉角大飄窗，欣賞風景一流。

樓盤銷售人員介紹，中海保利朗閣充分發揮其整合資源，面向想於廣鋼投資或自住的大眾。在交通方面，項目是主城區最密集的交通網，正在快速推進。

### 打造穗西岸三核心商圈

在商業配套方面，記者了解到，10分鐘車程享有中海花灣天地/花灣里、樂峰廣場、廣百荔勝廣場等商圈。在不久的將來，這裏將是打造廣州西岸三核心商圈：1000米左右達廣鋼總部商業綜合體、廣船濱江商業區、廣州醫藥港，一站商業綜合體解決豐富日常出行。

此外，項目2公里範圍被花地生態圈、廣船濱江和廣鋼中央公園三大公園環繞，形成超120萬平米的天然生態綠肺，給家人更多綠色自由空間。



▲中海保利朗閣約128平米的四房兩廳戶型圖。

受訪者供圖

### 中海保利朗閣

地址	白鶴洞街道荔崗南路
建築面積	22.1萬平米
地積比率	4.5倍
座數	11座
總戶數	1616伙
熱門戶型	建面約128平米四房； 建面約182平米四房三衛
價格	吹風價約7.5萬-8萬元 人民幣/平米

大公報記者盧靜怡整理

## 越秀天瀛性價比高 剛需客首選

筍盤精選

越秀天瀛是廣州5月正式開賣的新樓盤之一，位於荔灣海龍科創區，直線距離花地河約50米左右。這個項目總戶數882伙，首推2、3

棟88至127平米的3至5房。樓盤銷售告訴記者，這個樓盤因為性價比高，比較適合剛需和改善購房群體。記者了解到，目前該項目吹風價為每平米4萬至4.5萬元人民幣，價格相對周邊樓盤較低，但周邊改善需要時間，城市面貌暫時一般。

越秀天瀛項目並不屬於大體量項目，佔地面積僅約4.8萬平米，包含七棟15至26層高住宅和一棟人才安置房。項目規劃集合文化站、幼兒園、日間照料中心、居民健身會所、建築面積約800平米社區商業等配套於一身，生活配套未來將比較完善。

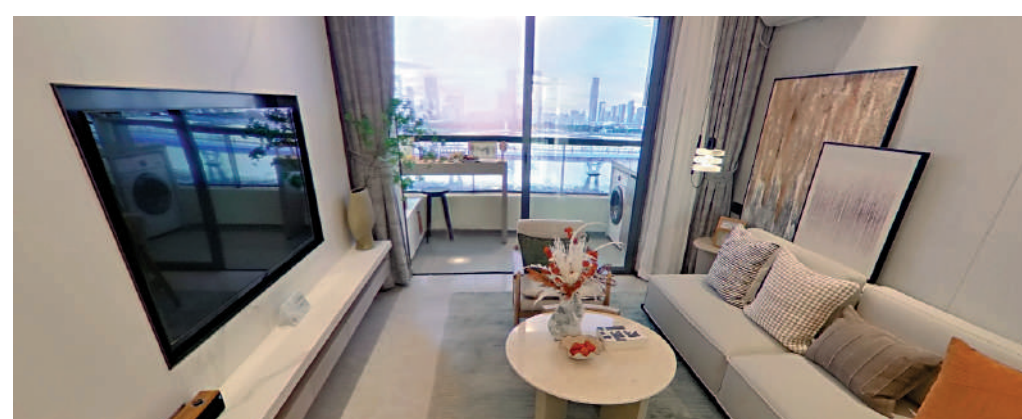
銷售人員表示，河景是越秀天瀛最大的賣點。除了第4棟、7棟住宅的部分低樓層會有遮擋，小區近80%戶型，可以望到花地河景。此

外，項目其交樓標準也比較高，自帶裝修，注重實用功能，配備智能家居。

### 南北通透 四房戶受捧

據了解，該樓盤無論是客廳的中央空調、廚電套裝，還是衛浴潔具等，均選自國際品牌，且配置智能家居控制系統，提升安全、舒適、便捷的居住體驗。

越秀天瀛開盤首推的是兩梯六戶的2棟房，房型和數量分別是104平米和125平米各14套，87平米70套。銷售人員透露，這個項目最受歡迎的是125平米的四房單位。該戶型採用市場上流行的大面寬超薄設計，且做到了五開間朝南。這個戶型南面大露台，飯廳、客廳真正的南北對流。銷售人員稱：「其最大的特點是L形廳的靈活空間，如果喜歡橫廳的大氣，那就打掉客廳牆，靈活空間可變成茶室等會客廳。」



▲越秀天瀛約125平米四房兩廳戶型圖。

受訪者供圖



▲越秀天瀛約125平米四房兩廳戶型圖。

受訪者供圖

### 越秀天瀛

地址	荔灣海龍路116號
建築面積	16.8萬平米
地積比率	3.5倍
座數	7座
戶數	882伙
熱門戶型	88、107、125平米 三至四房
價格	吹風價為4萬-4.5萬元 人民幣/平米

大公報記者盧靜怡整理