

# 房票政策落地 廣州樓市迎轉機

## 萬匯天地共947伙 每平米均價5.4萬

近日廣州市荔灣區土地開發中心在石圍塘徵拆現場開出全市第一張房票，這也是一線城市落地的首張房票。隨着房票政策在廣州實施，有助刺激新的購房需求，而荔灣區作為廣州中心城區新盤庫存規模最大的區域，相信發展商將抓住這一政策窗口期推出促銷活動，吸引當地居民及有意在廣州置業的港人入市。其中，萬科萬匯天地·朗庭提供947伙，每平米均價4.9萬元人民幣（約5.4萬港元）。

大公報記者 帥誠廣州報道

房票是指被徵收人房屋安置補償權益貨幣化後，徵收人（區政府）出具給被徵收人購置房屋的結算憑證。

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉認為，荔灣區近年出讓的土地比較多，2023年土地出讓面積位居全市第二，排在天河區之後，新盤供應量大，庫存規模在主城區最多，加上舊改放量和白鵝潭項目開發的推進，將廣州房票安置的第一次嘗試落在荔灣區，能夠有效消化庫存。

回看廣州房地產市場，確實需要這樣的刺激作用。據國家統計局數據，2023年11月廣州新建商品住宅按價月跌0.9%，二手樓價跌1.0%，兩者按月跌幅均是去年最大的一個月。李宇嘉表示，未來十幾年廣州還要推進近100個村的舊改，以及片區綜合改造，新盤供應還會增加。

### 荔灣區打造新活力中心

在開出首張房票的荔灣區，由白鵝潭核心區、聚龍組團、花地灣組團形成黃金三極格局，分別側重於「產」「商」「居」，促進入城產業深度融合，重新打造廣州城市副中心。不同於傳統CBD，這片珠江西岸CAZ（中央活動區）將融合商務、休閒、文化、高品質居住、旅遊產業等功能，打造廣州新活力中心。其中，花地灣片區圍繞花地灣地鐵站，佔地約1平方公里，規劃地標超級總部、購物中心、科創產業集群、城市公共空間、濱水空間等，涵蓋住宅、商業、寫字樓、酒店、養老、公園等六大綜合業態。

萬科萬匯天地·朗庭為花地灣西側的新盤，



▲房票政策正式在廣州實施，有助刺激新的購房需求。



大公報製圖

涵蓋住宅、購物中心、商業寫字樓、濱水公園等。基座商場規劃面積約3.7萬平方米，擁有餐飲、商超、美容、健身娛樂等業態，和一般住宅基座商場不同，這個商業街區更注重商業與自然景觀的融合，將會打造成为廣州首個新嶺南園林式多元生活中心，呈現商場裏逛公園或公園裏購物娛樂的體驗。

### 萬匯天地距地鐵800米

交通方面，萬科萬匯天地·朗庭與地鐵1號線花地灣站距離約800米，通向珠江新城等地的交通便捷。教育方面，項目自帶一所54班的九年制實驗學校，內部打造了約4000平方米的首層架空層，設室內恆溫泳池，已於2023年9月開學。整個萬匯天地共規劃7所幼兒園、3所小學、3所中學。另外，項目3公里內有6所甲級醫院，包括廣州市荔灣區人民醫院、廣東省中醫藥大學附屬第三醫院、廣州中醫藥大學附屬第三醫院等。

項目在售單位面積79至103平方米，其中79平方米單位為兩房+一房兩廳戶型，四開間設計，採光面達11米，玄關處內嵌S形牆，可放雙門冰箱。89平方米為兩房+一房兩廳，分布於第1座東南向，四開間朝南，採光面超11米，主人套房南北對流，帶U形衣帽間。而在售最大戶型為103平方米單位，三房+一房兩廳間隔，超12米南向採光面，客飯廳面積32平方米，三間南向睡房均有大窗台，主人套房設步入式衣帽間。值得注意的是，上述所有戶型的「一房」為百變空間，可依業主喜好打造成睡房、書房、遊戲室等。



▲萬科萬匯天地·朗庭在售單位面積由79至103平方米。

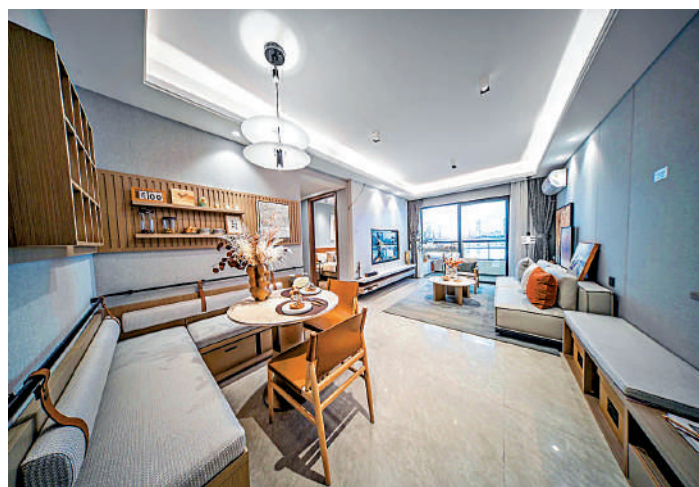


▲萬科萬匯天地·朗庭涵蓋住宅、購物中心、商業寫字樓、濱水公園等，預計於2025年底落成。



▲萬科萬匯天地·朗庭103平方米三房+一房兩廳戶型圖。

萬科萬匯天地·朗庭	
地址	荔灣區喜鵲路37號
發展商	廣州市溪桐房地產
佔地面積	1.6萬平方米
建築面積	16.3萬平方米
單位量	947伙
熱門戶型	79平方米：兩房+一房兩廳 89平方米：兩房+一房兩廳 103平方米：三房+一房兩廳
均價	4.9萬元人民幣/平米
交樓日期	2025年12月



▲越秀·天瀛由8幢物業組成。

▲越秀·天瀛提供888伙，單位全數向南，通風和採光度高。

## 越秀·天瀛臨江而建 戶戶向南

### 居住舒適

越秀·天瀛位於荔灣中心珠江畔，距離江邊僅50米，提供888伙，擁有絕佳的江景資源，打造全南向低密度住宅，在保證良好通風和採光效果的同時，兼具了私隱性，項目每平米均價3.2萬元人民幣。

交通方面，項目距離廣佛線龍溪站約1.9公里，從龍溪站出發，往西一站到佛山金融高新區站，兩站到千燈湖，往東兩站即可到廣州地鐵1號線換乘站西塱站，該線直達荔灣、越秀、天河等市中心主要區域。駕車人士方面，透過項目旁的海龍路，可接駁各條高速公路，東接廣州環城高速，西接廣佛江珠高速，南接廣台高速，距離荔灣核心聚龍灣約9公里，距離琶洲和珠江新城分別20公里。

越秀·天瀛自帶一所9班的幼兒園，自家門口即可上學，周邊有海中小學、博雅中英文學校、廣州荔灣愛莎國際學校（建設中）等學校。醫療

配套方面，比較近的醫院有潤博醫院，廣州市第一人民醫院（鶴洞分院）、廣州中醫藥大學第三附屬醫院等，直線距離在3.5公里以內。

### 鄰近廣州第三間山姆店

另外，項目自帶800平米商場，廣百廣場、天嘉廣場、沃爾瑪、樂峰廣場、南海萬達、中海環宇城多間大型商業中心環繞，衣食住行一應俱全。廣州第三家山姆會員店將在附近開設，為業主提供了購物便利。

項目在售戶型有87、104及125平米共3款，間隔由兩房+一房兩廳至三房+一房兩廳，「一房」為百變空間。87平米戶型睡房可觀一線江景；104平米戶型客飯廳連通，配置南向觀景露台，主人套房設衣帽間，提升生活品質；125平米戶型南北通透格局，有精緻入戶玄關，U形精裝廚房，乾濕分離浴室。



▲越秀·天瀛125平方米三房+一房兩廳戶型圖。

越秀·天瀛	
地址	荔灣區海龍路116號
發展商	廣州市越達房地產
佔地面積	4.8萬平方米
建築面積	16.8萬平方米
單位量	888伙
熱門戶型	87平方米：兩房+一房兩廳 104平方米：三房+一房兩廳 125平方米：三房+一房兩廳
均價	3.2萬元人民幣/平米
交樓日期	2024年12月



▲星河江縵提供324伙，坐擁景觀優勢。

▶星河江縵235平方米四房兩廳戶型圖。



## 星河江縵主打大單位 179平米起

### 江景豪宅

星河江縵位於白鵝潭核心區，兼具地段價值和景觀優勢，由7幢物業組成，提供324伙，主打大單位。項目距離地鐵5號線滘口站約1.2公里，周邊有廣州環城高速、珠江大橋、珠江隧道、鶴洞大橋等，不管是地鐵出行還是自駕都十分方便。項目西側是規劃中的廣佛同心橋，可直通佛山；附近在建的白鵝潭大道，未來可通往廣船和醫藥港等地。

項目周邊教育資源豐富，幼兒園有荔灣區鵝潭灣藝術幼兒園、博雅實驗幼兒園、真光幼兒園等多個選擇，中小學有公立省一級廣州市第四中學新世界學校、真光中英文小學、華師附新世界學校、荔灣區德明中英文實驗小學、廣州市第九十三中學等。

星河江縵位於成熟的荔灣核心區，不僅有領展購物廣場（原西城都薈）、上下九商業街等人

氣商圍，還分布着白天鵝賓館、泮溪、陶然軒、西關竹園等多家米芝蓮星級餐廳，滿足高端的消費需求。太古里商業項目已經簽約進駐白鵝潭聚龍灣片區，含廣東美術館、廣東文學館、廣東非物質文化遺產展示中心三館合一項目，將於明年落成。

### 全數四房戶 盡覽江景

樓盤距離珠江僅90米，主打179至235平米的望江大平層，全部是四房雙套房兩房設計，戶戶望江景。露台的寬度是該項目一大特色，如235平米單位，客飯廳外連17米L形特闊露台。面積稍小的179平米戶型，客廳、飯廳、廚房及露台一體化設計，布局歸一。每款戶型均設四個房間，其中兩個為套房，主人套房擁有獨立衣帽間與浴室，即便是三代同堂大家庭，居住面積充裕。



▲星河江縵距離珠江僅90米，落地大窗盡覽江景。

星河江縵	
地址	荔灣區荔創北路與鵝潭路交匯處
發展商	廣州星錦房地產
佔地面積	2萬平方米
建築面積	10.4萬平方米
單位量	324伙
熱門戶型	179平方米：四房兩廳 207平方米：四房兩廳 235平方米：四房兩廳
均價	7.6萬元人民幣/平米
交樓日期	2024年12月