

放寬120平方米以上單位限購 穗高端住宅受惠

天河28盤春節後出擊 大戶型佔60%

隨着廣州放寬對面積120平方米以上大戶型住宅的購買限制，樓市得到新一輪刺激。春節過後，廣州樓市龍頭天河區將有多達28個新盤推出，逾六成是面積超過120平方米的改善型高端樓盤，正好趕上廣州開放限購政策的紅利。2月底開放示範單位的越秀·觀樾，單位配有獨立電梯廳，項目公共區域設計用心，耗費數千萬元（人民幣，下同）打造湖區，在小區享受到公園般的配套。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲越秀·觀樾各幢住宅錯位分布，確保單位景觀及私密性。



▲越秀·觀樾把中心湖、太陽湖及周邊的生態修復，打造連片湖區。

天河區三盤位置



大公報製圖



▲越秀·觀樾140平方米四房兩廳戶型圖。

天河區作為廣州房地產核心區域，歷來備受矚目。隨着城市化不斷推進和人口增長，天河區樓市保持活躍。2024年春節小陽春期間，天河區的越秀·觀樾、華潤置地·天河潤府、中國鐵建·招商蛇口·西派天河序分別開放示範單位，這三個項目涵蓋了改善、剛需改善及高端改善三個產品端。

越秀·觀樾打造連片湖區

越秀·觀樾開放展示區約有5000人到訪，人氣火爆。樓盤賣點之一是一家門口的湖光山色，項目把中心湖、太陽湖及周邊的生態修復升級，變身成為約7.8萬平方米的連片湖區。二期還有一塊湖濱商用地，住戶未來在湖邊散步或運動後，可以一邊欣賞湖景，一邊喝咖啡吃小食，休閒寫意。

越秀·觀樾由25幢13至17層高住宅組成，各幢樓宇錯位分布，確保私密性之餘，戶戶南北通透，最大限度讓更多單位享受更佳的湖景視野。每戶配有獨立電梯廳和雙露台，體現豪華居住標準。同時，項目南北分別抬高5米和10米，加上首層架空約6米，最低居住樓層已相當於一般

樓盤的4樓和6樓，視野景觀更開闊。

140平方米戶型設3個浴室

戶型方面，越秀·觀樾目前首推140和190平方米單位，同為四房兩廳。其中140平方米戶型走廊位少，空間實用，有3個浴室，在廣州同類型單位並不多見，性價比高。不過，要注意的是，該戶型對正馬路，噪音在所難免，而且離湖較遠，如對風景有要求的買家要慎重選擇。

190平方米戶型的觀景露台闊9.4米，連同客廳、飯廳和廚房，空間達84平方米。主人套房有步入式衣帽間，浴室設雙人洗滌台。銷售人員表示，該戶型靠近湖，環境清幽。另外，面積250平方米單位，四房兩廳套連工人房設計，工人和業主做到分開入屋。銷售人員表示，越秀·觀樾吹風價在每平米9萬至10萬元。

配套方面，項目配建15班幼兒園和24班小學；片區內的9年一貫制學校，較早前宣布引入天河外國語學校辦學。銷售人員表示：「雖然目前項目的交通和商業還未完善，但隨着項目的全面開發，結合未來黃村舊改的實施，將帶動整個片區的發展。」



▲越秀·觀樾布置簡潔，客廳外連露台外望美景。

越秀·觀樾

地址	天河區悅景路
發展商	越秀地產
佔地面積	20.6萬平方米
建築面積	25.1萬平方米
單位量	760伙（一期）
熱門戶型	140平方米：四房兩廳 190平方米：四房兩廳 250平方米：四房兩廳連工人房
吹風價	9萬至10萬元人民幣/平方米
交樓時間	預計2025年後

天河潤府逾千八伙 入場費低於500萬



▲華潤置地·天河潤府由12幢住宅組成，戶型全數向南。

門檻吸引

華潤置地·天河潤府位於天河區東部的新興區域，以超高的性價比吸引買家。項目規劃興建12幢住宅，打造全南向戶型，共1830伙，面積81至143平方米，間隔由三房兩廳至四房兩廳，入場費低於500萬元人民幣，對天河的樓盤而言，上車門檻較低。

在戶型設計上，華潤置地·天河潤府甚花心思，客廳、飯廳、廚房歸一布局，創新的島台遙控移動設計，使每一寸空間都得到充分利用。同時，窗台的拓寬和花池的加入，增加了居住的舒適度和實用性。銷售人員表示，所有窗台都拓寬到80厘米，部分加上花池能達到1米左右。目前售樓處只開放面積112和128平方米的四房示範單位供參觀。項目自身提供多種

配套設施，如健身室、游泳池、花園、兒童遊樂區等，還配建公車站、公園綠地等。

配建幼兒園和中小學

華潤置地·天河潤府在教育資源方面有突出優勢，自身配建一所9班幼兒園和一所36班九年一貫制中小學，為業主提供從幼兒園到中學的一站式教育資源。

其他配套方面，周邊的華潤萬家超市、里享時光、錢大媽、百果園、大森林已開業，麥當勞已簽約，天河圖書館德分館即將開館，可滿足基本生活需求。

值得注意的是，該片區離地鐵比較遠，是天河區少數的地鐵真空地帶，日常出行靠自駕或公交轉地鐵。



▲華潤置地·天河潤府81平方米三房兩廳戶型圖。

華潤置地·天河潤府	
地址	天河區廣園快速路天河兒童公園旁
發展商	華潤置地
佔地面積	11.1萬平方米
建築面積	19.7萬平方米
單位量	1830伙
熱門戶型	81平方米：三房兩廳 112平方米：四房兩廳 128平方米：四房兩廳
吹風價	5.7萬至7.7萬元人民幣/平方米
交樓時間	2025年12月



▲華潤置地·天河潤府拓寬窗台，增加舒適度。

西派天河序位置優越 瞄準換樓客



▲中國鐵建·招商蛇口·西派天河序共16幢，樓高17層。

交通便利

天河全新盤中國鐵建·招商蛇口·西派天河序（下稱「西派天河序」）地處天河城市中軸線，不僅前往珠江新城、金融城、琶洲等經濟區的交通十分便捷，而且與地鐵3號線梅花園站直線距離不到200米，5站即達珠江新城CBD，未來還有18號線北延段京溪路站，為業主提供更加便利的出行選擇。

規劃16幢 面積125平米起

整個小區規劃16幢住宅，大部分為純南向的17層高住宅，兩梯兩戶設計，面積由125至240平方米，目標客群為升級換樓人士，目前開放的示範單位面積分別為125、140及180平方米。

戶型方面，125平方米有三房兩廳或四房兩廳間隔，客廳開間長達5.2米，配上U形廚房，270度轉角露台，空間尺度闊綽。140平方米單位，四房兩廳設計，其中兩個為套房，南北通透，擁電梯廳、獨立玄關，大廳開間闊5.5米，與U形廚房相連。至於180平方米戶型，同為四房兩廳，獨享近一個房間大小的電梯廳，客廳闊達9米，觀景露台橫跨客廳

與其中一個睡房，四個睡房中，有兩個大套房，空間寬敞。

商業方面，出門200米是商業綜合體信達茂廣場，周邊地舖有便利店、藥房等，足夠基本日常購物需求。

醫療方面，項目所在地段是天河醫療資源充裕的西部地區，各類醫院密集，如廣東三九腦科醫院、廣州華興康復醫院，三甲醫院則有廣東省婦幼保健院、南方醫科大學南方醫院等。



▲中國鐵建·招商蛇口·西派天河序125平方米三房兩廳戶型圖。



▲中國鐵建·招商蛇口·西派天河序全數是大戶型。

中國鐵建·招商蛇口·西派天河序	
地址	天河區梅花園地鐵站旁
發展商	中國鐵建、招商蛇口
佔地面積	7.7萬平方米
建築面積	14.2萬平方米
單位量	1160伙
熱門戶型	125平方米：三房兩廳或四房兩廳 140平方米：四房兩廳 180平方米：四房兩廳
吹風價	8萬元人民幣/平方米
交樓時間	2026年年底