

內地四大一線城市陸續取消「豪宅稅」，大面積住宅市場熱度隨即飆升。廣州對普通住宅與非普通住宅的劃分以建築面積144平方米為界，超出此面積的住宅被歸類為「非普通住宅」，亦即是坊間稱的豪宅，取消「豪宅稅」不僅降低交易門檻，也有助資金回流。

天河區作為廣州高端住宅市場的風向標，政策利好疊加優質項目供應使新盤備受關注。越秀地產與國貿地產聯合開發的越秀國貿·觀樾·天湖，以低密度、湖景資源和創新戶型設計成為當地豪宅焦點，190平方米大平層和220平方米的上疊合墅項目比較火熱。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

# 廣州取消豪宅稅 天河大平層受捧

## 觀樾·天湖密度低 生態資源豐富



▲越秀國貿·觀樾·天湖大平層戶型南望湖景，視野絕佳。

▲越秀國貿·觀樾·天湖睡房空間寬敞，設有化妝間，女士至愛。



▲越秀國貿·觀樾·天湖190平方米四房兩廳戶型圖。

▲越秀國貿·觀樾·天湖的上疊合墅，利用場地高差，確保上下戶均私享地面空間。



▲越秀國貿·觀樾·天湖規劃興建3幢19層高住宅及11幢4層高合墅產品。

越秀國貿·觀樾·天湖	
地址	廣州天河區悅景路以北、帝景山莊以西
發展商	越秀地產、國貿地產
佔地面積	2.2萬平方米
建築面積	3.1萬平方米
單位量	153伙
熱門戶型	140平米：四房兩廳 190平米：四房兩廳 220平米：上疊合墅
每平米均價	待定

# 保利天瑞推268平米戶型 供應僅25伙



▲保利天瑞大平層示範單位已全面開放，準買家可以實地體驗。

**市場稀缺** 乘着一線城市取消「豪宅稅」的東風，位於天河高端豪宅區的保利天瑞最近加推第8座「樓王」面積268平方米的大平層，只有25伙，十分稀缺。第8座位於保利天瑞的核心位置，前後坐擁南北雙軸園林，視野開闊。

保利天瑞由17幢8至20層的小高層住宅組成，戶型布局採用板式設計，每個單位都能實現三面採光；每排小高層之間，樓間距基本達到40至50米，強調「均好性」（綜合質量好），最大化呈現每一幢的園林視野，實現資源共享，不用擔心遮擋。此外，戶戶朝南的設計，讓每個單位均能享受均勻的採光與通風效果。

### 特設保姆電梯 私隱度高

此次推出的268平方米大平層產品，三梯兩戶設計，還配備額外的保姆電梯，打造獨梯獨戶的私密戶體驗，兼具安全性和私隱。室內採用LDKG即客廳、餐廳、廚房和露台一體化設計，120平米超大方廳，堪比

一套剛需戶型的總面積，滿足家人聚會、社交和日常起居的多樣需求。廚房採用中西廚分離設計，島台布局使得烹飪與家庭互動更加流暢。此外，主人套房面積超過50平米，配備270度窗台、步入式衣帽間，可以享受從容的生活體驗。

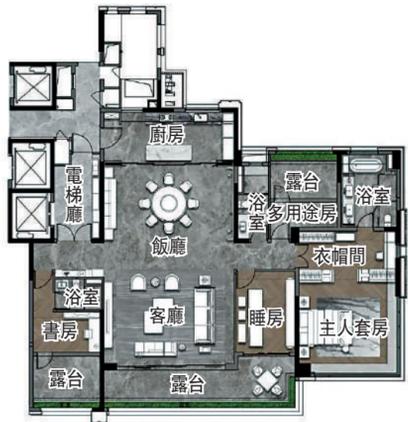
保利天瑞268平方米大平層示範單位已全面開放，包括酒店式入戶大堂、電梯廳等都可以實地體驗。

項目還打造下沉式庭院會所，約2000平方米的功能空間將傳統與現代元素融為一體，配備恆溫泳池、兒童戲水區等設施，平時業主可下樓即可健身游泳。



▲保利天瑞由17幢小高層住宅組成。

保利天瑞	
地址	廣州天河區廣園快速路
發展商	保利發展
佔地面積	15.5萬平方米
建築面積	20.9萬平方米
單位量	1260伙
熱門戶型	143平米：三房兩廳 188平米：四房兩廳 268平米：四房兩廳
每平米均價	9萬元人民幣



▲保利天瑞268平米四房兩廳戶型圖。

# 凱旋新世界新一期應市 高淨值買家首選



▲凱旋新世界為天河區珠江新城豪宅，即將推出的廣粵觀邸享一線珠江美景。

**豪宅社區** 凱旋新世界作為天河區珠江新城罕見的低密度豪宅社區，即將推出全新一期「廣粵觀邸」。項目門前是珠江，背靠珠江公園，社區還有4.8萬平米超大園林，住戶隨時在繁華CBD與綠意休閒之間穿梭。

廣粵觀邸主力戶型為132至304平米的精美現樓，戶型涵蓋兩房至五房，滿足不同階段高淨值人群的需求。此外，買家可以通過整層購入的方式，將多個單位定製為面積超800平米的超大豪宅，這種靈活組合的方式，為豪宅市場提供了獨特選擇。

### 精裝現樓 即買即住

凱旋新世界共分三期，分別是楓丹麗舍、廣粵天地和廣粵尊府，廣粵觀邸是廣粵尊府的一部分，位於社區中央園林的核心地帶，東西兩側樓間距超過百米，南北之間樓間距高達450米，既可欣賞一線珠江美景，又能俯瞰小區超大園林。另外，園林整體抬高5米，通過天橋連通南、中、北三區，徹底打破原有的分隔感，實現全社區貫通。

廣粵觀邸本次推出均為精裝現樓，業主可即買即住。發展商還提供裝修禮金，為業主後續的個性化裝修提供更多支持。另外，廣粵觀邸實行「一房一價」，充分迎合高淨值人群對自由選擇和品質生活的追求。

價格方面，凱旋新世界第一期楓丹麗舍2003年開盤時，每平米均價8000元（人民幣，下同），較廣州平均樓價高1.5倍，成為當地高端住宅的代表。2010年推出的廣粵尊府，開售首日銷售額超過10億元，創廣州最高單價紀錄，二手均價每平米最高30萬元。按照凱旋新世界的市場定位，廣粵觀邸很有可能出現價值過億元的頂級豪宅。



▲凱旋新世界廣粵觀邸均為精裝現樓。

凱旋新世界	
地址	廣州天河區珠江新城花城大道和海風路交界
發展商	新世界中國
佔地面積	11萬平方米
建築面積	29萬平方米
單位量	約100伙（廣粵觀邸）
熱門戶型	132平米：兩房兩廳 173平米：三房兩廳 304平米：五房兩廳
每平米均價	待定



▲凱旋新世界廣粵觀邸173平米三房兩廳戶型圖。