

廣州地鐵環線帶動 天河新盤熱銷

天麟府·臻林定位高端豪宅 景觀開闊具升值潛力

灣區置業

粵港澳
大灣區首條

「地鐵環線」廣州地鐵11號線於去年底通車營運，這條被稱為「換乘之王」的11號線，在廣州天河區經過多個站點，包括天河公園、華師、員村、沙河等，帶動周邊一手新盤銷情。

記者走訪地鐵11號線途經的天河區新盤，位於天河公園板塊的天麟府·臻林，坐擁三條地鐵線交匯的天河公園站，臨近廣州三大核心CBD，區位優勢顯著。該現樓新盤銷情暢旺，僅剩面積123平米高層三房戶型在售。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

天河公園站作為廣州地鐵11號線、13號線、21號線的換乘樞紐，步行約280米即可到達天麟府·臻林。從天河公園站出發，一站到珠江新城，快速連接天河北、琶洲和金融城三大商業區，無論是上班還是日常出行皆十分便利。

樓盤銷售人員李先生表示：「天麟府·臻林坐落於天河公園西門，開售以來市場反應熱烈，目前僅剩一幢面積123平米的向東高層三房單位，這是天河公園板塊難得的入市機會。」

港人業主向來注重生活便利度，天麟府·臻林周邊匯聚了豐富的商業、教育資源。購物方面，項目3公里範圍內分布太古匯、太陽新天地、華潤萬象城等高端商場，滿足住戶的購物、餐飲、休閒需求。教育方面，屋苑對口學校為華融小學、廣州市第一三中學（金融城校區），周邊還有華港幼兒園等，為子女提供良好的教育環境。

剩三房待售 1825萬入場

該盤目前僅餘面積123平米三房兩廳戶型待售，位於20多樓，景觀視野開闊，向東無遮擋，可俯瞰70萬平米天河公園綠意盎然的美景。李先生表示：「這個戶型採用「十字形」布局，客飯廳位於中心，睡房分布兩側，動靜分區合理，適合多代同堂的家庭居住。」



▲被稱為「換乘之王」的廣州地鐵11號線通車後，帶動沿線一帶樓盤升值潛力。

天河區三盤位置



大公報製圖



▲天麟府·臻林由兩幢住宅組成，提供166伙。

住。」該款戶型的客廳與其中一間睡房共享橫跨式觀景露台，採光通風俱佳，而主人套房配備大窗台，享受寬闊景觀。不過，銷售人員坦言，該戶型雖然優勢明顯，但仍有一些細節需要考慮，例如廚房與其中一間睡房門對門，浴室與廚房較近，對部分住戶而言可能需要適應。

天麟府·臻林樓價在天河區東部豪宅市場穩居第一梯隊，該123平米戶型每平米均價14萬元（人民幣，下同）起，總價約1700萬元（約1825萬港元），相較之前市場均價12萬至15萬元略有優惠。李先生表示：「天河公園板塊的樓市價值已被市場充分認可，從長期投資角度來看，核心地段加上公園景觀資源，使得這裏的物業保值性和升值潛力都很強。」

享天河公園景 即買即住

相比廣州東部其他豪宅，作為天河核心區內唯一在售的新盤，天麟府·臻林的一大優勢是現樓發售，即買即住，免去樓花的等待時間成本。

業內人士指，天河區豪宅一直供不應求，特別是天河公園景觀住宅更為稀缺。天河區作為廣州高端住宅市場的重要板塊，隨着地鐵環線的落成、商圈的升級，天河公園板塊的房產價值正在持續走高。



▲天麟府·臻林123平米三房兩廳戶型圖。

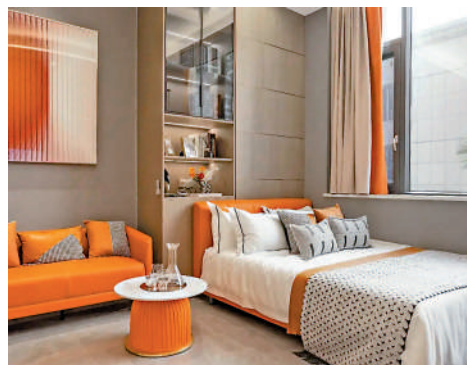
天麟府·臻林	
地址	廣州天河區金興一街46至48號
發展商	萬興房地產
佔地面積	8828平米
建築面積	6萬平米
單位量	222伙
熱門戶型	123平米：三房兩廳
每平米均價	14萬元人民幣



▲天麟府·臻林戶型布局動靜分區合理，簡約舒適。



▲天麟府·臻林待售單位處於高層，景觀開揚。



▲悅理·翡翠目前主推面積25至40平米戶型，適合上車客。

▲悅理·翡翠單位樓底4米高，採用複式躍層設計，空間靈活。

悅理·翡翠供應複式躍層 售107萬起

門檻吸引 位於廣州天河北核心區的廣州11號線華師站，附近是華南師範大學。天河北作為廣州核心商務區，近年供應以大戶型豪宅為主，小戶型供應較為稀缺。距離華師站約300米的悅理·翡翠，周邊高層辦公、教育、商業資源豐富，租賃需求穩定，目前主推面積25至40平米複式躍層公寓，總價約100萬至160萬元（人民幣，下同）（約107萬至170萬港元），吸引投資客與年輕上車族。

悅理·翡翠鄰近的華師站，為地鐵3號線、10號線、11號線的換乘樞紐，15分鐘通達珠江新城、天河智慧城、廣州東站等核心板塊，區位優勢明顯。項目位處的五山一天河北板塊，是廣州知名的高校與科研機構聚集區，匯聚華南師範大學、華南理工大學、廣東省農科院等高等院校及科研單位，區內常住人口以高校教師、科研人員、企業白領為主，租賃需求穩定，對精裝小戶

型的需求較高。天河北擁有完善的商業及生活配套，匯聚太古匯、天河城、正佳廣場等大型商業中心，提供多元化消費選擇。醫療資源方面，區內有中山三院、廣州醫科大學附屬第三醫院等三甲醫院。

樓底4米高 空間靈活

悅理·翡翠單位採用4米高複式躍層設計，空間靈活，主打全屋精裝，家電傢俱配置齊全，自住出租皆宜，並由悅理酒店提供代租代管服務。據銷售人員介紹，該服務可保障業主穩定收益，降低自主管理的成本和風險。根據市場數據，天河北核心區的單身公寓月租約4000至7000元，部分帶管理服務的單位可達8000元以上，租金回報相對穩定。不過，該項目儘管屬於新盤，但其所在的瑞華大廈是一個樓齡較高的商業大樓，樓下是連鎖酒店，周邊環境比較複雜。



▲悅理·翡翠40平米複式躍層戶型圖。

悅理·翡翠	
地址	廣州天河區五山路263號瑞華大廈北塔
發展商	廣州美理酒店物業管理
物業類型	商業
產權年限	40年
單位量	77伙
熱門戶型	25平米：複式躍層 33平米：複式躍層 40平米：複式躍層
每平米均價	3.8萬元人民幣



▲保利華創·都荟天珺196平米四房兩廳戶型圖。

▲保利華創·都荟天珺共3幢住宅樓，提供166個單位。

都荟天珺主打大平層 南北對流

豪宅新貴 粵港澳大灣區的高端住宅市場再迎新貴，位於珠江新城東區的保利華創·都荟天珺，緊鄰廣州國際金融城，擁有珠江新城核心區的優勢資源，同時受惠於廣州地鐵11號線的開通，交通便利，極具投資及自住價值。

保利華創·都荟天珺地處於珠江新城與廣州國際金融城的交匯點，擁有便捷的城市路網與高效的公共交通系統。屋苑距離地鐵11號線員村站僅約500米，步行可達，通過11號線可以快速換乘地鐵3號線、5號線、13號線等多條主幹線，輕鬆直達珠江新城、天河北、白雲新城等廣州重要商業區。

項目主打大平層戶型，開闊的格局與高標準精裝配置相結合，滿足追求生活質量的買家。其中，面積196平米單位，四房兩廳間隔，南北對流，雙露台與雙南向套房設計，空間感十足；253

平米四房兩廳戶型，觀景露台橫跨客廳和其中一個睡房，全屋通透明亮，空間感十足。

珠江新城東區不僅擁有廣州核心金融資源，周邊的商業與生活配套亦十分成熟。項目鄰近領展廣場、天河都市廣場、天娛廣場等大型商業中心，購物、餐飲、娛樂一應俱全。此外，周邊還有天河公園、珠江公園等大型綠化空間，為居民提供休閒運動的理想場地。

首批196平米戶型近售罄

記者了解到，根據天河區的發展規劃，未來將會推進馬場地塊的更新改造，並爭取華聯SKP等高端商業項目落地，對標北京SKP等國際級商圍。根據銷售人員透露，保利華創·都荟天珺自2024年底開盤以來，首批推出的面積196平米單位已接近售罄，近期將加推253平米戶型，以滿足市場需求。

保利華創·都荟天珺	
地址	廣州天河區員村一橫路1號
發展商	廣州穗皇置業
佔地面積	1.1萬平米
建築面積	3.8萬平米
單位量	166伙
熱門戶型	157平米：四房兩廳 196平米：四房兩廳 253平米：四房兩廳
每平米均價	10萬元人民幣



▲保利華創·都荟天珺主打大平層戶型，格局開闊，設高標準精裝配置。