

廣州樓市全面撤限 新盤搶推迎利好

瓏峴上城單位南向設計 入場費250萬

灣區置業

廣州持續提振樓市，6月13日提出全面取消限購、限售、限價，降低貸款首付比例和利率，成為一線城市中首個「三限」全面鬆綁的城市。在政策加持下，樓市前景向好，發展商傾力推盤。

黃埔區為廣州樓市近年崛起的「剛需天堂」，廣州地鐵地產·瓏峴上城（下稱「瓏峴上城」）憑藉地鐵上蓋優勢、低密度小區規劃及全南向戶型設計，備受置業者關注。近期正式啟動銷售，以入場費230萬元（人民幣，下同）（約250萬港元）的親民價，瞄準剛需及改善型客群。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲廣州地鐵地產·瓏峴上城率先推出五種主力戶型，空間寬敞，採光充足。



▲廣州地鐵地產·瓏峴上城前低後高布局，讓景觀最大化。

黃埔區三盤位置



大公報製圖

廣州地鐵地產·瓏峴上城

地址	廣州黃埔區5號線雙沙站旁
發展商	廣州地鐵集團
佔地面積	5萬平米
建築面積	10.9萬平米
幢數	14幢
單位量	1054伙
	74平米：三房兩廳
熱門戶型	110平米：四房兩廳
	125平米：四房兩廳

從區位與交通來看，瓏峴上城緊鄰地鐵5號線雙沙站，是名副其實的「地鐵上蓋」TOD模式。住戶出站即達住宅電梯廳，毋須露天步行，由雙沙站前往金融城與珠江新城十分方便。據銷售中介周先生介紹，該盤一期將推出五個面積段單位，位置靠近地鐵站，全部朝南單邊位。

前低後高布局 景觀無遮擋

瓏峴上城首期布局前低後高，7幢27至31層高塔樓與4幢16層高板樓錯落有致，兼顧視野、通風及採光，打造兩個橫向景觀組團，加上約1.5萬平米圍合式園林，提升觀景體驗。

環境方面，瓏峴上城背靠龍頭山森林公園，北側可望約5000畝山體綠意，營造天然景觀優勢；園林與山景雙重加持，使高密開發環境中難得保有「山景永不封頂」視野。同時，項目地積比率約2.2倍，在老黃埔板塊低密社區中獨樹一幟，有助提升私密性與綠化空間。

戶型設計方面，周先生表示，瓏峴上城主打大開間、南向單邊位，每座大致維持兩梯四戶配置，部分甚至一梯一戶，保證通風與採

光，避免單位之間互相遮擋。

首批五款戶型 性價比吸引

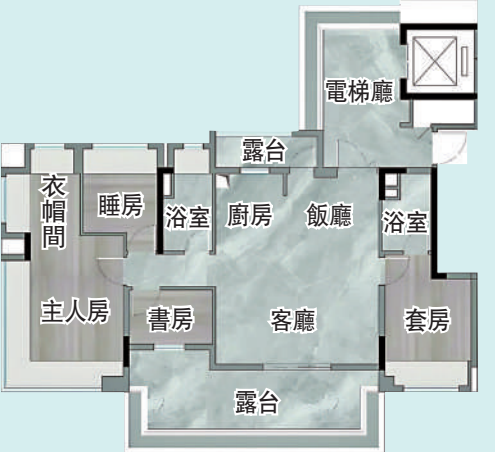
瓏峴上城一期推出五種主力戶型，其中，74平米三房兩廳，設入戶花園，一體化大廳布局，售價介乎230萬至250萬元。94平米四房兩廳，擁有南北通透大客廳及超長露台，總價由310萬至350萬元。110平米單位，同為四房兩廳設計，有獨立電梯廳，四開間朝南，主人套房連衣帽間。

板樓部分的125平米四房兩廳單位更是項目「明星戶型」，一梯一戶，主人房配衣帽間，南北雙露台，總價約480萬至500萬元。周先生表示：「相比廣州主城區同類改善型大戶型，該戶型在空間感與私密性方面均具優勢，性價比突出。」

記者留意到，瓏峴上城所在區域整體住宅供應量較大，僅一期、二期及海絲城開山組團合計貨量已達約4000伙，未來轉售市場競爭或趨激烈。同時，瓏峴上城交樓時間預期為2027年下半年，持貨周期較長，亦需考慮大市周期波動風險。



▲廣州地鐵地產·瓏峴上城設計富現代感。



▲廣州地鐵地產·瓏峴上城125平米四房兩廳戶型圖。

未來方洲近六千伙 首置客捧三房

規模龐大

作為廣州東進戰略軸心上的超級綜合體，中建玖合·未來方洲（下稱「未來方洲」）以約220萬平米的龐大體量坐落老黃埔沖東板塊。未來方洲坐擁雙地鐵優勢，距離地鐵13號線雙崗站約300米，步行5分鐘可到5號線雙沙站，雙地鐵網絡讓通勤族40分鐘內直達珠江新城、金融城等核心商務區。

未來方洲共5937伙，首推1800伙，均南向設計，主力涵蓋79至142平米，間隔由三房至四房。首批開盤每平米均價約4.2萬元人民幣，據現場銷售透露，79及95平米三房戶型，因價格親民，目前僅剩第8座少量單位，將加推的第7座將是屋苑最後一座小面積戶型，預計吸引眾多首置客。

配備華為智能家居系統

95平米三房戶型，提供豎廳與橫廳兩種格局，部分戶型南北對流，主人套房270度轉角窗台設計，讓景觀面最大化；142平米四房雙主套戶型，足以媲美市區160平米以上的大戶型，廚房、客廳、飯廳構成一體化大方廳，連接6米寬觀景露台，不僅鳥瞰內園景，高層單位更可遠眺珠江景致，主人套房設獨立衣帽間。

未來方洲交付標準非常「智能化」，入戶玄關櫃配備「鞋櫃櫃靈」系統，具備除

濕、殺菌、通風等功能。全屋預裝華為智能家居系統，108平米以上單位更贈送定製衣櫃與梳妝台預留位。

配套方面，未來方洲自建約10萬平米綜合商業中心，以「遊逛式MALL+街區集群」為設計核心理念，不僅規劃了狀元文化知學大街、文旅特色商街「富裕堂」，更配建肉菜市場與寫字樓群。而項目對面地皮已確認引入華潤萬象系商業，加上5公里範圍內美林天地、山姆會員店等高端配套，商業能級在老黃埔板塊難逢敵手。

不過，項目亦面對板塊共性挑戰：老黃埔舊改體量龐大，未來方洲與周邊項目合計供應近萬伙，二手市場競爭激烈；部分樓幢臨近黃埔東路，可能受貨車噪音影響。



▲中建玖合·未來方洲為大型舊改項目，涵蓋住宅、商業、公寓、辦公及酒店等。

中建玖合·未來方洲

地址	廣州黃埔區石化路48號
發展商	中建二局及知識城集團
佔地面積	74萬平米
建築面積	220萬平米
首推幢數	9幢
單位量	5937伙
	79平米：三房兩廳
熱門戶型	95平米：三房兩廳
	142平米：四房兩廳

雲錦自置大型商場 成交冠長嶺居



▲開控城投·雲錦主推大單位，面積由124平米起，全部為純南向。

交投活躍

廣州黃埔長嶺居板塊近年不斷崛起，逐步成為廣州東部最受關注的改善型居住板塊。就在今年五一黃金周期間，區內多個樓盤交投活躍，而位處門戶地段的開控城投·雲錦（下稱「雲錦」），五一長假期間刷新片區成交紀錄，成為黃埔最火熱的住宅之一。雲錦備受矚目的焦點，在於其自帶約8萬平米的大型高端商業綜合體。

雲錦坐落於永順大道與蘿嶺路交界西南側，屬長嶺居門戶地段，配套資源聚集程度為片區之最。交通方面，距離地鐵21號線長平站約800米，住戶亦可步行至有軌電車羌洞站，實現一站換乘接駁，快捷直達科學城（1站）、天河（4站）。發展商透露，該商團將打破長嶺居片區商業配套不足的現狀，規劃引入多元業態，包括品牌零售、特色餐飲、生活服務、親子休閒等。

主攻大單位 折扣吸專才

雲錦在產品設計方面同樣走高規格路線，採用廣州市場罕見的全板式、低密度住宅設計，實現兩梯三戶、南北通透、專梯入戶，較傳統兩梯六戶、八戶布局更具私密性與舒適度。單位設有最寬達約8.3米南向露台，盡攬270度廣角山景；所有睡房配以大面積窗台，提升採光與景觀延伸；部分戶型

更設有私家電梯。

目前項目主推124、141及183平米三大戶型，全部為南向改善型單位。其中，124平米三房兩廳戶型，露台寬6.7米，布局合理，動靜分離，適合新晉中產家庭；141平米四房兩廳，南北雙露台，主人套房及客餐一體布局，兼顧尺度與功能性；最大的183平米四房兩廳戶型，主人套房設衣帽間，廚房設島台，觀景露台寬達8.3米。

作為黃埔區人才置業試點項目之一，雲錦參與「百萬英才匯南粵，百萬補貼住長嶺」活動，符合條件的高學歷人才購房可享專屬折扣。包括港人在內，買家若能滿足本科身份，可獲額外98折；碩士及以上學歷買家享有額外96折優惠。



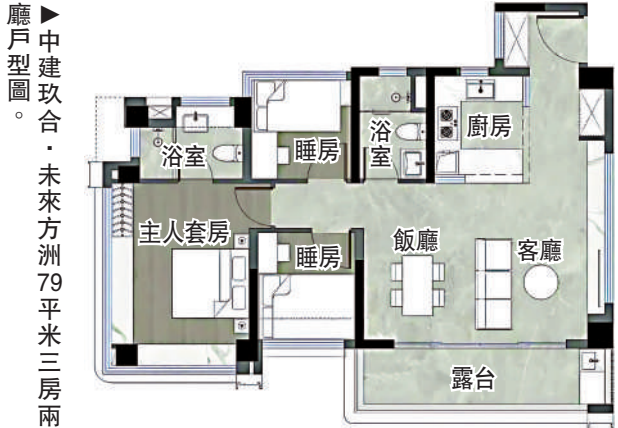
▲開控城投·雲錦由5幢住宅組成，自帶8萬平米大型高端商業綜合體。

開控城投·雲錦

地址	廣州黃埔區永順大道大夢嶺路
發展商	廣州凱龍置業
佔地面積	4.3萬平米
建築面積	15.2萬平米
幢數	5幢
單位量	432伙
	124平米：三房兩廳
熱門戶型	141平米：四房兩廳
	183平米：四房兩廳



▲開控城投·雲錦183平米四房兩廳戶型圖。



▲中建玖合·未來方洲79平米三房兩廳戶型圖。