

荔灣白鵝潭配套趨完善 新盤受關注

建鑫·如意芳華位處舊改核心 享規劃升級紅利

灣區置業

2025年12月，廣州荔灣區首家大型倉儲式會員制商店——荔灣山姆會員店正式開業，作為區域發展的戰略性節點，該項目的開業有效填補了廣州西部高端倉儲式賣場空白，與白鵝潭商圈在建項目，包括廣州聚龍灣太古里、華潤萬象城等形成集群效應，也成為白鵝潭和芳村板塊最有吸引力的生活配套項目。建鑫·如意芳華、保利·怡璟灣、保利珠江印象等荔灣新盤，都因這一利好配套成為買家的關注焦點。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲建鑫·如意芳華位處白鵝潭和濠口板塊中間，部分戶型享江景。



▲建鑫·如意芳華客飯廳廚房一體化設計，擴大室內場景。



▲建鑫·如意芳華單位面積88平方米起，間隔由三房至四房。



▲建鑫·如意芳華108平方米四房兩廳戶型圖。

建鑫·如意芳華

地址	廣州荔灣區芳村大道中如意坊隧道旁
發展商	廣州建鑫嶸承房地產
佔地面積	2.9萬平方米
建築面積	9.8萬平方米
單位量	889伙
熱門戶型	88平米：三房兩廳 106平米：四房兩廳 108平米：四房兩廳
每平米均價	4.1萬元人民幣

近期，繼永慶坊之後，廣州城市更新的焦點落在荔灣山村。根據廣州荔灣區政府發布的《山村城中村改造方案》，該舊改項目位於白鵝潭商務區，東至花地河，西至廣佛交界線，南至廣鋼鐵路支線，北至芳村大道，規劃面積約106萬平方米，居於其核心位置的住宅建鑫·如意芳華，將率先享受系統化的交通升級。規劃中的路網拓寬與交通組織優化，讓出行更順暢。項目毗鄰「文化會客廳」南塘歷史文化組團及廣三鐵路軌道公園，處於舊改中資源的優越的片區。

距地鐵站800米 便捷換乘

建鑫·如意芳華的開發商廣東省建築工程集團控股為全國500強企業，曾參與廣州塔、太古匯的項目建設。項目距地鐵11號線石圍塘站約800米，可便捷換乘多條地鐵線路，一站到如意坊站

換乘6號線，一站到芳村站換乘1號線/22號線（建設中）、兩站到中山八站換乘5號線，直通珠江新城。自駕方面，項目緊鄰芳村大道，驅車前往白鵝潭萬象城、聚龍灣太古里等新興地標十分便利。

項目配建9班幼兒園，周邊有五眼橋小學、君誠博雅實驗學校、廣州市第九十三中學等。醫療方面，項目距離廣州中醫藥大學第三附屬醫院（芳村分院）約800米。

商業配套方面，除了老荔灣的傳統商圍，僅1.8公里距離的白鵝潭萬象城預計今年中開業，3公里遠的聚龍灣太古里也在建設中，加上剛開業的山姆會員店（荔灣店），以及濱江天地、健康港星河COCO Park兩大商業綜合體，這些高端商業體的落地將大幅提升區域的商業能級，為住戶帶來更豐富的消費選擇。另外，周邊還有白鵝潭大灣區藝

術中心、荔灣湖公園、永慶坊、多寶路歷史文化街區、沙面島等新老文化旅游地標。

共6幢住宅 全南向布局

建鑫·如意芳華建築面積9.8萬平方米，由6幢26至33層高住宅組成，以T5風車形全南向規劃布局，擁有1.8萬平方米圍合式大園林及1.5萬平方米綠化與江景資源，致力打造成白鵝潭品質舒居標桿。

項目共889伙，主推單位面積88至108平方米，間隔由三房至四房。其中，88平米三房兩廳戶型，四開間朝南，觀景露台闊6.2米，保證採光通風，客飯廳廚房一體化設計，擴大室內場景，半開放式廚房可實現中西雙廚切換；106平米四房兩廳戶型，四開間朝南，採光面超12米，室內同為客飯廳廚房一體化設計，外連6.5米觀景露台，南望園

林景致，主人套房擁270度環幕景觀，獨立室浴、衣帽間一應俱全；108平米四房兩廳戶型，南北通透，對流大客廳，南向觀景露台闊約6.8米，可實現種植、品茶、瑜伽等生活場景。

綜合來看，建鑫·如意芳華優點明顯，位於廣州荔灣區白鵝潭板塊，臨近荔灣區政府，處於白鵝潭和濠口板塊中間，可承接白鵝潭發展紅利，部分戶型享江景，周邊規劃為城市重點發展區域，未來配套升級潛力較大。所有戶型採用新設計，使用率較高，無論面積大小都有入戶花園。

缺點方面，項目周邊城市面貌比較一般，有很多的廠房和自建房，短期內很難改善，石圍塘改造期間，業主會長時間受到噪音、灰塵影響。項目南邊有廣茂高鐵路，低層住戶可能會受到震動和噪音影響，東側就是規劃的如意坊放射線，同樣會受到噪音影響。

荔灣區三盤位置



大公報製圖



▲保利·怡璟灣環境舒適，戶型由三房至四房，朝南格局，光線充足。

保利·怡璟灣

地址	廣州荔灣區白鵝潭CBD東漵南路
發展商	廣州東灝房地產
佔地面積	1.38萬平方米
建築面積	3.3萬平方米
單位量	406伙
熱門戶型	77平米：三房兩廳 88平米：四房兩廳 91平米：四房兩廳
周邊每平米均價	5.5萬元人民幣

保利·怡璟灣提供406伙 零窗台設計

創新產品

保利·怡璟灣位於花地灣核心東漵南路，毗鄰千億級白鵝潭CBD，是保利置業在白鵝潭CBD的革新力作，以首創設計獲得2025年度空間創新產品。項目為廣州首批「零窗台」住宅，規劃為3幢住宅和1幢公寓，樓幢採用錯開布局，搭配「一環、雙園、四雅境」的園林設計，不僅實現了「推窗見天光，卷簾無對視」的視野效果，還設置了全齡兒童活動區、健身空間等功能區域，日常休閒需求在家門口就能滿足。

樓盤提供406伙，主推單位面積由77至91平方米，間隔介乎三房至四房。77平米三房兩廳戶型，四開間朝南，部分帶獨立入戶玄關，形成南北對流，主人套房設計方正，擁270度採光面，可設置大衣櫃；88平米四房兩廳戶型，四開間朝南格局，觀景露台闊6米，居住舒適度拉滿；91平米四房兩廳戶型，觀景露台闊6.3米，直通其中一間睡房，南北對流，豪華主人套房擁270度環

幕全景窗，盡顯品質。

交通配套方面，保利·怡璟灣距離地鐵1號線坑口站約500米，能直達老城區和珠江新城。周邊公交站像東漵懷寧坊、芳村花園北門等能快速連接環城高速等主要道路。教育配套有芳村兒童福利會幼兒園、康有為紀念小學預計今年9月份開學、真光中學三大省級名校環繞解決家長最為棘手的教育焦慮。

大型商業集群林立 購物便利

商業配套方面，項目一路之隔有約40萬平方米的花地灣商業集群，隔鄰萬科也有18萬平方米的理想花地商業在規劃中，坑口地鐵站的廣百廣場也能滿足日常購物需求。四大商業街區等沿着白鵝潭大道北上，可達萬象城、雙太古廣州重奢商圍。醫療方面，附近有廣州荔灣區中醫院、廣州市第一人民醫院芳村分院，還有不少醫療中心和小診所。



▲保利·怡璟灣91平米四房兩廳戶型圖。

▶保利·怡璟灣由住宅及公寓組成，樓高22至32層，預計2027年底入伙。



保利珠江印象

地址	廣州荔灣區匯盛路與本草一路交叉口東120米
發展商	廣州埔域房地產
佔地面積	1.56萬平方米
建築面積	2.9萬平方米
單位量	310伙
熱門戶型	69平米：三房兩廳 85平米：三房兩廳 113平米：四房兩廳
周邊每平米均價	4.8萬元人民幣

珠江印象三面望河 剛需價享豪宅環境

位置優越

保利珠江印象位於白鵝潭沿江經濟帶的核心區域，佔地1.56萬平米，體量不大，為兩幢32層高住宅和一所6班幼兒園，東面靠近廣州幸福灣，北面是快捷路二期，南面靠近健康港星河COCO Park。項目位於荔灣沿江地帶，地處廣州西部高端板塊，惟此盤定位為剛需，樓盤三面望江，對望廣州首座內港灣碼頭。這意味着買家可以剛需的價格享受豪宅般的環境。

項目距離地鐵10號線東沙站約700米，4站到中大，6站直達濱江東，零換乘直通珠江新城；1.3公里處為地鐵11號線環線，可快速通達中心五區。1公里內有多個公交站，如健康港總站、沙洛市場等，滿足日常居民的出行需求。

教育方面，項目配建一所6班幼兒園，附近有廣州市荔灣區沙洛幼兒園，西南部規劃有24班省級小學，已確定由荔灣傳統名校康有為紀念小學承辦。另外，周邊3公里內有多所中小學，包

括廣州市荔灣區東沙小學、廣東實驗中學荔灣學校第一小學部和第二小學部、華南師範大學附屬小學、荔灣愛莎國際學校、真光實驗中學等。醫療方面有南方醫科大學珠江醫院、廣州醫科大學附屬第二醫院、廣州市第一人民醫院鶴洞分院、廣州市荔灣區東沙街社區衛生服務中心。

面積69平米起 南北對流

保利珠江印象共310伙，面積由69至113平方米。69平米是廣州西部稀缺的小戶型，也是總價較低的新規三房戶，客廳開間約3.15米，南北對流，擁雙面江景；85平米三房兩廳戶型，帶獨立入戶玄關，動靜分區，採光面約12米，所有睡房朝南，主人套房面積約23平米，三面採光，帶270度窗台，實用性強；113平米四房兩廳戶型，是廣州西部最小的望江四房戶，四開間朝南，南北對流，南向超大觀景露台，客飯廳廚房露台一體化設計，空間寬敞。



▲保利珠江印象單位面積由69至113平方米，設計動靜分區，總價親民。



▲保利珠江印象113平米四房兩廳戶型圖。

◀保利珠江印象共兩幢32層高住宅，外望江景。