

廣州豪宅活躍 白鵝潭新盤加推吸客

保利·翡麗甲第全玻璃幕牆打造 坐擁三江景觀

灣區置業

進入2026年，廣州高端住宅市場再度活躍，一線江景豪宅率先發力，多個項目在年初加推單位，力爭「開門紅」，當中較受關注的是位於荔灣區白鵝潭板塊的豪宅保利·翡麗甲第。該項目對外長期保持低調，看房需要提前驗資200萬元人民幣，參觀示範單位還要交出手機集中保管，對外界而言頗有「神秘感」，但也強化了其高端豪宅的屬性。

項目主打大平層板樓，江景資源豐富，而且是廣州唯一採用全玻璃幕牆的新規豪宅，實現了高達約90%的極限窗牆比，視野景觀優越。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲保利·翡麗甲第為荔灣區白鵝潭豪宅，採用全玻璃幕牆設計，盡顯豪華氣派。
▲保利·翡麗甲第距離珠江200米，中間無老舊建築，直接享受江岸景觀。

保利·翡麗甲第所在的白鵝潭板塊並非單一住宅板塊，而是廣州近年重點打造的西部CBD。華南理工大學建築學院教授袁奇峰表示，荔灣白鵝潭沿江總部經濟帶，將與佛山三龍灣、南海千燈湖共同構成「廣州大都市區」的核心區域。

白鵝潭板塊未來將重點發展新產業與新金融共融的產業金融服務功能，並且成為珠江西岸先進裝備製造產業的重要支撐區與服務區。保利·翡麗甲第正處於總部經濟帶的核心節點，周邊匯聚城市級交通網絡、一線江景資源、文化場館以及高端商業配套。

周邊配套齊全 兩大商場快落地

記者了解到，商業配套是保利·翡麗甲第的重要亮點之一。白鵝潭板塊有萬象城與太古里兩大高端商業體系，預計於今年先後投入使用，年客流量或超過3000萬人次。此外，「三館合一」（廣東美術館、廣東省非物質文化遺產館、廣東文學館）的白鵝潭大灣區藝術中心已經開放，可以滿足區域居住人群的文化娛樂需求。

從周邊環境看，保利·翡麗甲第距離珠江岸線約200米，中間無老舊建築遮擋，可直接享受江岸景觀。項目位置正對三江交匯節點，向前眺望白鵝潭與沙面島，東北方向為「鵝潭夜月」景觀軸線，西北則是開闊江面，視野層次豐富。另外，該項目

是廣州少數採用全玻璃幕牆設計、並符合新規標準的高端住宅之一，窗牆比接近90%，在同類產品中極為少見。

供應大平層 135平米戶型矚目

從產品本身看，保利·翡麗甲第主打大平層板樓，實用率在同類新規住宅中處於較高水平。本次加推的4號樓中，全新的面積135平米單位尤為受關注，該戶型為四房兩廳兩浴室布局，客廳開間達7.4米，毋須拆改即可形成寬闊公共空間。同時，部分戶型具備南北對流、雙露台及獨立儲物空間，對換

樓家庭有較強的吸引力。

另外，近期開放的176平米示範單位，進一步強化豪宅屬性。該面積段內實現四套房設計，配合主人套房及主浴室雙開門、270度轉角視野，在功能完整性與私密性方面表現突出。

從媒體實地踩盤反饋來看，保利·翡麗甲第優勢主要集中在一線江景資源、高端商業與文化配套、大平層產品設計及白鵝潭CBD核心地段。但同時存在客觀限制，包括超高層帶來的居住密度、學區資源尚未明確，以及片區整體城市界面仍處於建設期，短期內可能略顯雜亂。

荔灣區三盤位置

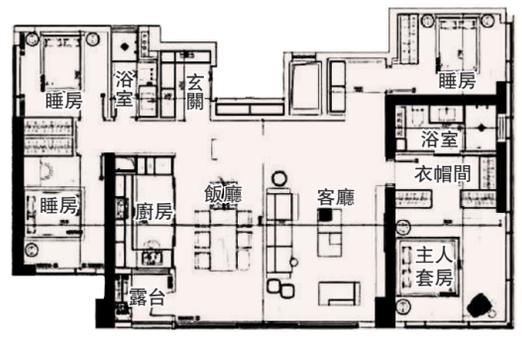


大公報製圖



▲保利·翡麗甲第主打大平層板樓，面積寬敞。

保利·翡麗甲第	
地址	廣州荔灣區白鵝潭南路
發展商	保利地產
佔地面積	2.17萬平米
建築面積	16萬平米
幢數	5幢
層高	56至58層
單位量	430伙
在售戶型	135平米：四房兩廳 176平米：四房兩廳 246平米：五房兩廳



▲保利·翡麗甲第135平米四房兩廳戶型圖。



▲國貿保利·海上印戶型由三房至四房，強調空間利用率，外望遠闊視野。

▶國貿保利·海上印佔地7840平米，樓高26層，兩梯五戶設計。



荔灣區白鵝潭板塊新盤、由國貿與保利聯合開發的國貿保利·海上印近期對外開放展銷廳，將市場目光拉回荔灣沿江一帶。項目規模不大，僅兩幢26層高住宅組成，總貨量244伙，主打珠江背景下的中小面積新產品。

國貿保利·海上印位於白鵝潭沿江發展帶，距離珠江岸線約500米，並非傳統意義上的一線臨江，但高層北向單位仍可望江景，與周邊成熟項目共享白鵝潭江岸視野。

兩梯五戶 面積73平米起

區域配套方面，項目距離白鵝潭核心商業區不遠，未來萬象城、太古里等大型商業體將陸續落地，其中萬象城預計今年開業，太古里首開區計劃今年底亮相，為板塊中長期生活配套提供支撐。



▲國貿保利·海上印73平米：三房兩廳。

從規劃條件來看，國貿保利·海上印地積比率約3倍，在廣州中心城區中屬於相對低密度。兩幢住宅樓均為兩梯五戶設計，主打單位面積73至106平米，間隔由三房至四房，全部按新設計，強調空間利用率。

其中，73平米三房兩廳戶，強調功能完整；87平米做到四房兩廳，提供不同布局方案，包括廳廳與南北對流版本，其中部分戶型位處單邊，主人套房與客廳採光面更充足，在中小戶型較為難得。上述兩款戶型實用率高，主要面向年輕家庭及預算較低的換樓客。

至於106平米四房兩廳戶，位處單邊，南北對流，配置7.2米闊觀景露台，橫跨客廳及其中一個睡房，整體居住舒適度更高。

要注意的是，雖然項目擁江景視野與新產品優勢，但周邊整體仍處於發展與更新過程，城市界面與成熟片區仍有差距。

國貿保利·海上印

地址	廣州荔灣區白鵝潭地鐵11號線石圍塘站D出口
發展商	國貿地產和保利地產
佔地面積	7840平米
建築面積	2.25萬平米
幢數	2幢
層高	26層
單位量	244伙
在售戶型	73平米：三房兩廳 87平米：四房兩廳 106平米：四房兩廳

如意芳華交通便利 特價單位直減30萬



▲建鑫·如意芳華位於荔灣區白鵝潭板塊，分為商品房及安置房。

吸引買家

荔灣區白鵝潭板塊近年在產業升級與城市更新有很多新動作，帶動該板塊核心位置的樓盤亦備受關注。建鑫·如意芳華位於白鵝潭與滘口之間，鄰近荔灣區政府，屬於白鵝潭發展軸線的延伸區域。項目對外交通便利，距離廣州地鐵11號線石圍塘站約600至800米。11號線為廣州首條地鐵大環線，貫通天河、琶洲、白雲等多個核心區域，換乘站達14個，跨區通勤方便。

建鑫·如意芳華分為商品房及安置房，商品房為6幢25至32層高住宅，共889伙，單位面積88至125平米，間隔由三房至四房，以荔灣區相對少見的新規小戶型為主。價格方面，近期推出特價單位，88平米戶型入場費降至約339萬元（人民幣，下同），108平米單位約409萬元起，較開盤價下調約30萬元。發展商同時提供全屋電禮包，涵蓋電視及冰箱等，對自住買家有吸引力。

戶型設計方面，88平米三房兩廳戶，被視為首置客及年輕家庭的主要選擇，四開間朝南布局，配約6.2米闊露台，客飯廳廚房（LDK）一體化設計，提升空間連貫度，主人套房空間寬敞。108平米四房兩廳戶，配

置約6.8米闊露台，強調南北對流與開闊景觀，部分單位可享較完整視野。

圍合式布局 中央設園林

建鑫·如意芳華採取圍合式布局，中央設有園林，整體體量雖然不大，居住密度相對可控。不過，項目亦存在部分現實問題，石圍塘一帶目前城市界面仍較雜亂，周邊廠房、自建房較多，城中村改造周期較長。在改造推進期間，噪音與施工影響難以避免，短期居住體驗存在不確定性。



▲建鑫·如意芳華88平米三房兩廳戶型圖。



▲建鑫·如意芳華單位面積88平米起，以客飯廳廚房一體化設計，提升空間感。

建鑫·如意芳華

地址	廣州荔灣區橋樑大街南側
發展商	廣州建鑫嶸承房地產
佔地面積	5.6萬平米
建築面積	18.2萬平米
幢數	6幢（商品房）
層高	25至32層（商品房）
單位量	889伙（商品房）
在售戶型	88平米：三房兩廳 108平米：四房兩廳 125平米：四房兩廳