

# 廣州新地王誕生 天河新盤搶開入市

## 越秀·閱璟台規劃低密度住宅 瞄準換樓買家

### 灣區置業

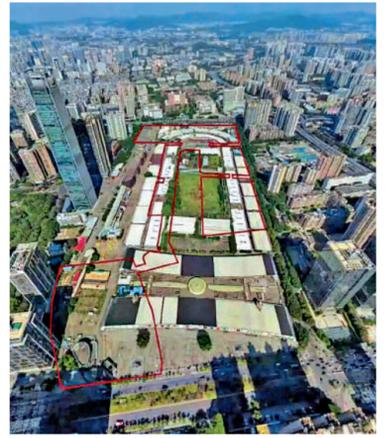
春節假期剛過，廣州土地拍賣市場迎來標誌性時刻。經過長達9個小時、243輪的激烈競價，天河區馬場地皮最終由越秀地產以236億元（人民幣，下同）投得，每平米樓面價近8.6萬元，刷新廣州住宅地皮新紀錄，也讓天河區再次成為市場焦點。地王落槌，也顯示發展商對廣州核心區加碼布局的信心。

在地皮市場持續升溫的背景，天河區住宅市場亦迅速跟進，優質新盤相繼應市。其中，位於天河廣氮片區的越秀·閱璟台，規劃為低密度小高層，成為換樓客關注的焦點之一。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲越秀·閱璟台室內布局強調居住私密性與空間尺度。



▲廣州天河區馬場地皮每平米樓面價近8.6萬元人民幣，成為廣州新地王。

### 天河區三盤位置



大公報製圖

越秀·閱璟台所處的廣氮板塊，位於天河區新一輪城市更新的關鍵節點上。過去一年，該片區完成了近十年天河區最大規模的土地收儲，多項基礎設施及公共空間建設同步推進。按照規劃，未來廣氮片區將打造成为集企業研發總部、專業孵化器、高端人才社區於一體的城市新引擎，承接廣州金融城外溢的產業與人口，成為天河東部新的增長極。

項目共規劃21幢住宅，包括15幢板樓和6幢塔樓，樓高15至25層。項目首批示範單位是市場關注度較高的塔樓戶型，包括面積90平米三房及100平米四房，均採用兩梯四戶布局，強調南北對流，採光面充足，主打居住舒適度。其中，90平米戶型提供橫廳與豎廳兩種方案，全部睡房朝南，三面採光，電梯雙面開門的設計使電梯廳具備進一步利用的可能，可延伸為入戶花園，空間改造彈性較

高。主人房三面觀景，配備獨立浴室，居住私密性與舒適度兼顧。

100平米戶型則提供東南向及西南向選擇，採用LDK（客廳、飯廳、廚房）一體化的大方廳設計，並可按家庭需求靈活調整為橫廳或豎廳，視野開闊，主人套房270度窗台設計尤為突出，空間感明顯。

### 板樓示範單位月中開放

項目板樓產品示範單位將於3月中旬開放，戶型包括114平米及135平米，主打兩梯兩戶及私家電梯廳配置，強調居住私密性與空間尺度。其中，114平米四房戶型，四開間朝南，配備雙露台，客廳面寬約4米，主人套房面積近18平米，享270度景觀。而135平米四房兩廳戶型，客廳面寬進一步

擴展至約5.3米，並引入系統化收納設計，次睡房淨寬約2.8米，可按需求靈活改造為五房，更適合多代同堂或高端改善家庭。

### 半小時通往珠江新城

周邊商業配套方面，從生活半徑看，越秀·閱璟台所處的廣氮片區，與金融城直線距離約3公里，半小時通勤圈可覆蓋珠江新城及琶洲等核心商務區，對在核心區工作的專業人士及港人北上置業家庭比較有吸引力。

項目約1.5公里範圍內規劃有大型商業綜合體，片區內亦有多所三甲醫院提供醫療保障。在生態環境方面，項目鄰近車陂涌濕地公園，步行或騎行可達規劃中的天河人才公園，形成「濱水綠道+城市公園」的日常休閒場景。



▲越秀·閱璟台設計現代化，綠化率35%。

越秀·閱璟台	
地址	廣州天河區天坤二號
發展商	廣州天越房地產
佔地面積	7.95萬平方米
建築面積	11.16萬平方米
綠化率	35%
幢數	21幢
熱門戶型	90平米：三房兩廳 100平米：四房兩廳 135平米：四房兩廳
產權年限	70年



▲越秀·閱璟台會所設施齊全，包括健身房等。



▲越秀·閱璟台135平米四房兩廳戶型圖。

## 辰園·湖境三房入場費363萬 價格親民



透，景觀開揚。▲保利辰園·湖境加推的單位，南北通透。

廣州天河板塊不少改善型新盤在春節後登場，位於世界大觀片區的保利辰園·湖境，近日開放加推戶型的實景示範單位，並同步公布價格，引發市場關注。在核心區供應持續收緊的背景下，該盤76平米三房戶入場費320萬元（人民幣，下同，約363萬港元）的相對親民門檻，為剛需及換樓家庭提供了新的居住選擇。

從地理位置看，保利辰園·湖境距離地鐵21號線大觀南路站直線約1.2公里，可串聯天河核心區，並延伸至黃埔、增城等區域。生態環境是項目一大賣點，緊鄰湖泊資源，最近處與湖岸距離約30至40米，形成南向一線望湖的布局。

### 居住密度低 單位實用

在產品規劃上，保利辰園·湖境整體定位為低密度湖居社區，由6幢23層高塔樓及3幢17層高板樓組成，主打「悅」字系產品，面積覆蓋76至128平米。項目為新產品，強調高使用率與實用布局，其中部分高

層單位可望月亮湖景，整體居住環境以安靜、舒適為取向。

近期加推的望湖單位中，89平米三房兩廳戶型，南北通透，五開間朝南設計，270度環幕式景觀；同時推出76平米三房兩廳戶型，總價約320萬元起，在天河湖居產品中門檻相對較低。相較周邊動輒上千萬元的大平層豪宅，這類中小面積新戶型更容易被買家接受。



▲保利辰園·湖境76平米三房兩廳戶型圖。



### 矚目豪宅

在廣州天河住宅市場中，真正做到低密度、純住宅、圈層清晰的項目並不多見，位於奧體東板塊的合景·臻頤府是比較有代表性的項目。該盤近期開放全新現樓示範單位，並展示已投入使用的會所設施。

項目規模不大，僅提供315伙，面積198平米起，全數四房大戶型，會所配套相對齊全，設有恆溫泳池、普拉提室、高爾夫練習區、紅酒雪茄吧、保齡球館及茶亭等空間。

### 共17幢住宅 百伙已交付

從規劃布局來看，合景·臻頤府佔地約5萬平方米，由17幢6至11層高住宅組成，樓宇高度及密度相對克制，樓間距較寬。項目北區目前已交付逾百戶，社區運作逐步成熟。開放的315平米及348平米示範單位，層高約3.5米，屬區內豪宅



▲合景·臻頤府提供315伙，近期開放全新示範單位。  
▲合景·臻頤府提供348平米四房兩廳戶型圖。

## 合景·臻頤府共315伙 全數大單位

產品中較高水平，現時北向單位成交價約每平方米7萬至8萬元。

自然環境方面，項目北望月亮湖，鄰近約3300畝的奧體東山體公園，同時毗鄰大觀公園、天河區兒童公園及玉樹公園等多處公共綠地。在城市發展密度較高的天河區，同時擁有湖景與連片山體公園資源，具一定稀缺性。

交通及生活配套方面，項目以自駕行為主，約5至10分鐘車程可覆蓋奧體板塊商業設施，3至4公里範圍內連接萬科廣場及美林商園，並可延伸至山姆會員店及宜家家居等大型商業點。公共交通方面，項目距離地鐵21號線大觀南路站約1.8公里，步行接駁需一定時間，未來有待軌道交通規劃進一步完善。

業內人士認為，該項目入市門檻較高，並非面向大眾市場，主要吸引重視低密居住環境、自然資源及社區純度的高淨值家庭。



▲合景·臻頤府樓高6至11層，樓間距較闊。



▲保利辰園·湖境共9幢住宅，分別為塔樓及板樓。

保利辰園·湖境	
地址	廣州天河區黃村街道新塘街
發展商	廣州金地房地產
佔地面積	3.56萬平方米
建築面積	7.38萬平方米
綠化率	38%
幢樓	9幢
熱門戶型	76平米：三房兩廳 89平米：三房兩廳 128平米：四房兩廳
產權年限	70年

合景·臻頤府	
地址	廣州天河區悅景路18號
發展商	合景泰富
佔地面積	5.04萬平方米
建築面積	9.3萬平方米
綠地率	35%
幢數	17幢
熱門戶型	198平米：四房兩廳 250平米：四房兩廳 348平米：四房兩廳
產權年限	70年