

越秀新盤六年僅推 1566 伙 具保値力

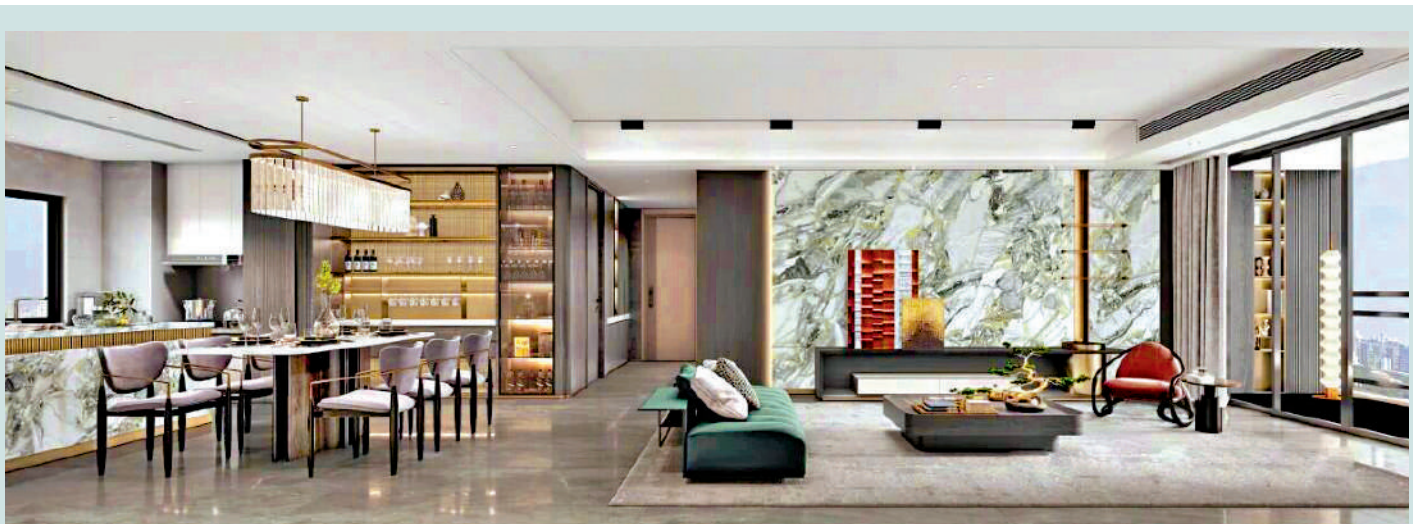
公園前·君熙府位置優越 面積 115 平方米起

灣區置業

廣州越秀區的新盤市場長期處於「極度稀缺」狀態，過去六年該區新盤供應僅 1566 伙，供求比率嚴重失衡，供不應求的局面讓越秀的房產不僅具有居住屬性，更具備了極強的資產保値與收藏功能。對於高淨值人群而言，在越秀置業不再是單純的選擇一套房子，而是在城市核心進行一場長遠的資產配置。

在這一背景下，公園前·君熙府對有意在越秀置業的買家提供了難得的機會。項目為單幢式物業，位置優越，地處市政府旁，提供 121 個單位，面積由 115 至 146 平米，戶型由三房起。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲公園前·君熙府面積寬敞，客飯廳廚房一體化設計，擴大室內空間感。

越秀區作為廣府文化的發源地、千年商都的核心以及省市行政服務中心，集政治、文化、教育、醫療資源於一身，是廣州真正意義上的「心臟」。這裏不僅是歷史的沉澱地，更是資源的制高點。在廣州「東進南拓」的城市擴張中，越秀區憑藉其不可複製的中心地位，始終保持着全球城市核心的繁榮與價值。

位於市政府旁的公園前·君熙府，周邊雲集超過八成的省直機關單位、逾三分之一市直機關單位及五分之一外國駐穗領事機構，鑄就了這裏獨特的圈層與身份象徵。

鄰近地鐵站 名校林立

項目最核心的競爭力是優勢地段，距離地鐵 1、2 號線交匯的公園前地鐵站僅約 400 米，毋須換乘即可直達體育西、天河北、江南北等核心商圈。自駕方面，毗鄰解放路與中山路兩大城市動脈，快速接駁內環路，瞬間通達天河、海珠、荔灣等各區核心，讓住戶在享受老城靜謐的同時，不離繁華。

教育是越秀區的金字招牌，作為華南地區的教育強區，越秀區每平方公里擁有 2.54 所學校，教育配套密度與質量冠絕全市。項目樓下即是市一級的廣州市回民小學，實現了目送式優質教育。

對於子女的初中教育，項目對口的派位學校實力強勁，包括廣州市第二中學、鐵一中學、省實中學、廣州市第十六中學等多所老牌名校。在「雙減」（減輕義務教育階段學生作業負擔、減輕校外培訓負擔）與教育均衡化的當下，越秀區憑藉其深厚的歷史積澱與雄厚的師資力量，是不少家庭嚮往的教育高地。

醫療與商業配套同樣觸手可及，越秀區坐擁 406 家各級各類醫療機構，是華南高端健康醫療資源的聚集地。公園前·君熙府 1 公里內，廣東省人民醫院、廣東省中醫院、廣州市第一人民醫院等三甲醫院環繞，為家人的健康保駕護航。同時，項目緊鄰北京路商圈，匯聚北京路步行街、廣百百貨、北京路天河城等多個大型商業中心，作為廣州歷史上最繁華的商業集散地，成熟的生活配套舉步即享，享受繁華生活。

三大公園環繞 構成城市綠肺

在生態環境方面，公園前·君熙府同樣佔據得天獨厚的優勢。越秀區有 18 個大大小小的公園，環境空氣質量在中心城區中名列前茅。項目毗鄰「廣州第一公園」人民公園，周邊更有越秀公園、東山湖公園，三大公園環繞，構成了城市中難得的「綠肺」。繁華與自然和諧共生，居住者既能感受都市的脈搏，又能享受公園城市的靜謐。

在產品打造上，公園前·君熙府體量不大，僅為一幢商住樓，兩梯三戶設計，共規劃 121 伙板式住宅，這種低密度設計在寸土寸金的越秀區實屬罕見，目前主推面積 115 至 146 平米的東南向三房至四房戶型。

該盤 115 平米三房兩廳戶型，採用了 LDKG（客飯廳、廚房、露台）一體化設計，純東向橫廳讓陽光照射室內，主人房為套房設計，長輩房預留雙邊上下床空間，浴室採用三段式分離設計，大大提升了多口之家的使用效率。146 平米的戶型則預留了百變空間，功能隨心所欲，無論是作為書房、茶室還是兒童玩樂區，都能滿足大家庭的多元化需求，交互式廚房的設計也讓烹飪成為一種享受。

綜合來看，公園前·君熙府並非單純的住宅項目，它是越秀區稀缺資源的集大成者。對於習慣了老城區生活節奏、看重子女教育與長輩醫療、且追求高品質居住環境的改善型買家而言，這裏無疑是「回歸中心」的最佳選擇。



▲公園前·君熙府總建築面積僅 2.38 萬平方米，提供 121 個單位。

公園前·君熙府

地址	廣州越秀區解放中路 392 號
發展商	廣州興華房地產
佔地面積	3081 平方米
建築面積	2.38 萬平方米
綠化率	35%
單位量	121 伙
主推戶型	115 平米：三房兩廳 139 平米：四房兩廳 146 平米：三房兩廳



▲公園前·君熙府 115 平米三房兩廳戶型圖。



大公報製圖



▲越禧府主推單位面積 71 至 135 平米，滿足不同家庭需要。

▶越禧府由 3 幢 30 層高住宅組成。



東山雲起坐擁雙核心優勢 配套齊全

四通八達

越秀·東山雲起位於越秀區核心地段，既靠近珠江新城，又佔據老東山的區位，集越秀及天河兩區「雙核心」資源於一身。項目對外交通便捷，1 公里範圍內有地鐵 1 號和 5 號線交匯的楊箕站，可快速到達珠江新城、天河 CBD、老城區等核心區域；還有 1 號線和 3 號線交匯的體育西路站，覆蓋天河商圈、白雲機場、番禺等方向。自駕可通過內環路或東風路，15 至 20 分鐘車程可覆蓋越秀、天河大部分區域，通勤效率極高。

項目的商業配套完善，滿足住戶需求，步行可到富力新天地、佰盈商業城，涵蓋超市、餐飲、便利店，滿足日常採購；1 公里範圍內有珠江新城 K11、IGC 等頂級商場，購物、娛樂、餐飲齊全；附近的「一方東山」文創園二期已開園，引入藝術策展空間、明星工作室、創意餐飲。

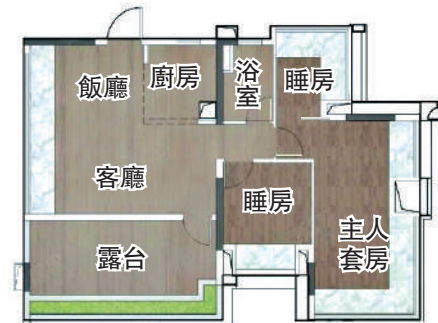
對於家長客來說，教育資源是必選項。越秀·東山雲起對口楊箕小學，已納入廣鐵一中教育集團（市一級學校），教學質量有保障；片區內還有省實中學、鐵一中學、廣州市第七中學、廣州市第十六中學等名校，未來孩子升學有更多選擇。

99 平米戶型佔半 可靈活改造

越秀·東山雲起為單幢式住宅，樓高 38 層，地積比率為 3.8 倍，一層四戶布局，配套設施在底部 6 層，7 樓為架空層，從 8 樓起才是住宅區域，因此房源僅 116 伙。其中，99 平米為項目最火的戶型，佔比達 50%，通過新設計（露台不計容積率，佔比 20%），使用率超過 100%，通過靈活改造，可打造三房甚至四房戶型，滿足三代同堂或二孩家庭的需求；122 平四房戶型是雙套房設計，主人套房帶全景窗台，次睡房與客廳相連，適合注重隱私的家庭；139 平四房戶型貨量最少，僅 15 伙，做到四房三浴室雙套房，入戶前廳、窗台、花池等贈送空間尺度慷慨，適合追求大空間的換樓客戶。



▲越秀·東山雲起為單幢式住宅，位於越秀區核心地段。



▲越秀·東山雲起 99 平米三房兩廳戶型圖。

越秀·東山雲起

地址	廣州越秀區廣州大道中與中山一立交交匯處西南
發展商	廣州越浩房地產
佔地面積	5733 平方米
建築面積	1.8 萬平方米
綠化率	30%
單位量	116 伙
主推戶型	99 平米：三房兩廳 122 平米：四房兩廳 139 平米：四房兩廳



▲越秀·東山雲起住宅樓層位於 8 樓以上，景觀開揚。

越禧府供應 435 伙 戶型多元化

選擇豐富

越禧府位於越秀區老城核心環市東，為 3 幢 30 層高住宅，提供 435 伙，戶型多元化。項目距離地鐵 5 號和 6 號線交匯的區莊站約 600 米，可快速通達廣州「老四區」，周邊地鐵 12 號線、13 號線在建中，未來地鐵線路通達更快捷；自駕同樣便利，環市東路 10 分鐘直達天河區體育中心，東濠涌高架 15 分鐘直達海珠區江南北，東風東路 15 分鐘直達荔灣區陳家祠。

項目的教育資源突出，小學升初中無憂選校，參考往年招生範圍，就讀越秀區重點學校建設六馬路小學搖籃對位 10 所中學，其中 6 所省級名校，包括執信中學（本部）、育才中學、華僑外國語學校、廣州市第二中學、廣州大學附屬中學、廣州市第十六中學。

越秀區有 14 家知名三甲醫院（車程 10 分鐘內），佔廣州全市數量的約 40%，項目步行 5 分鐘範圍內匯聚四大甲級醫院，包括醫科大學附屬

第一醫院、中山大學附屬第一醫院、中山眼科醫院、腫瘤醫院。

自置商場 設有宋式園林

此外，越禧府的商業與生活配套成熟，自帶逾 8000 平米商業體，一公里內覆蓋東山廣場、中華廣場等商圈；項目綠化率 20%，打造約 6000 平米宋式園林，提供休閒空間，外接烈士陵園公園，對望廣州塔，遠眺白雲山。

越禧府主推面積 71 至 135 平米的兩房至四房單位，滿足不同家庭需要，交付標準包括全屋智能化和大金中央空調等配置，實現拎包入住。其中，71 平米兩房兩廳戶型，四開間望白雲山，配備德系廚電；108 平米三房兩廳戶型，三開間朝南，大廳面積約 45 平米，觀景露台闊 4.2 米，主人套房面積超 17 平米，贈送定製化衣櫃；135 平米四房兩廳戶型，三開間朝南，客廳空間約 50 平米，望向公園美景，贈送面積多，實用率高。

越禧府

地址	廣州越秀區先烈南路 23 號
發展商	廣州保隆房地產
佔地面積	8183 平方米
建築面積	8.9 萬平方米
綠化率	20%
單位量	435 伙
主推戶型	71 平米：兩房兩廳 108 平米：三房兩廳 135 平米：四房兩廳



▶越禧府 135 平米四房兩廳戶型圖。