

穩樓市政策顯效 穗新盤成交增15%

聚龍灣·源舍供應460伙 瞄準改善型客群

灣區置業

隨着穩樓市政策持續顯效、自住需求有序釋放、市場信心逐步修復，廣州房地產市場迎來明顯回暖。據陽光家緣數據，4月一手住宅網簽5656伙，按年增長15%，不少改善型的樓盤亦相繼入市，在4月底開放示範單位，加快促銷周期。

位於荔灣區白鵝潭核心區的聚龍灣·源舍，以較高規格的產品設計、相對克制的體量及具競爭力的定價，瞄準主城改善市場的中產客群。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲聚龍灣·源舍望向中央公園及水塔公園，形成「內外雙園」格局。

▲聚龍灣·源舍規劃為4幢30至32層高住宅，預計2028年底交付。

聚龍灣·源舍規劃共4幢住宅，樓高30至32層，體量不大，但產品定向清晰，提供約460伙，主打面積90至145平米全南向單位。在當前廣州主城區供應趨緊的背景下，全南向設計本已罕見，加上三梯三戶、兩梯四戶的低梯戶比配置，整體居住私密度顯著提升。

七成單位獨立入戶 私隱度高

據發展商披露，約七成單位實現獨立入戶或配備私家入戶花園，從電梯出口開始，即進入相對私密的歸家空間，居住體驗在同價位項目中具備一定優勢。

在戶型設計方面，項目以實用與空間感並重。90平米三房兩廳戶型，採用近年流行的LDKG一體化布局，即客廳、飯廳、廚房及露台連通，公共空間開闊通透。單位南向面寬約12米，實現四開間朝南，在同區同面積中較少見。主人套房面積近21平米，配合L形露台及觀景窗台設計，即使屬入門級產品，整體舒適度亦不遜於部分大戶型。

114平米四房兩廳戶則進一步強化改善屬性，設有入戶花園及南北雙露台，並預留多功能的「靈活空間」，可改造為書房、兒童活動區等需求。單位南向面寬約14.2米，五開間朝南設計，配合一體化客廳、飯廳，形成開闊的社交空間，南北對流帶來的通風效果，亦較一般單露台設計更為理想。至於145平米四房兩廳戶型，層高提升至約3.15米，定位偏向高端改善客群。

架空層打造會所 提升居住質感

在單位設計之外，發展商亦對屋苑配套作出調整。原規劃於樓下的部分商業空間，改為設置無邊際泳池，並於架空層打造涵蓋健身、休閒等多功能會所，進一步提升居住質感。整體地積比率約3倍，在主城區屬相對低密度，配合約9萬平米中央公園及水塔公園資源，形成「內外雙園」格局，營造出鬧中取靜的生活環境。

聚龍灣·源舍最大亮點在於與聚龍灣商業規劃的深度綁定。其中，備受關注的「聚龍灣太古里」定位為華南首個濱水文化藝術商業地標，重奢區預計於2027年開放。高端商業的導入，往往被視為區域價值提升的重要指標，亦為項目提供長線想像空間。屋苑更規劃立體連廊系統，住戶可經天橋直達商業區，實現全天候無縫銜接。交通方面，距離地鐵11號線大沖口站約400米，步行可達，通達白鵝潭萬象城、琶洲及金融城等核心商務區，區位連接性不俗。



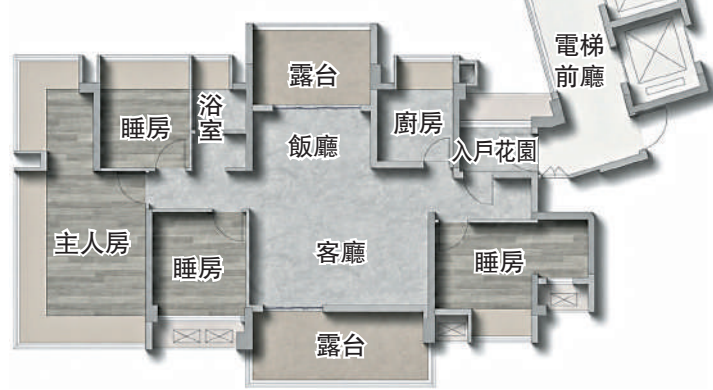
▲聚龍灣·源舍會所設無邊際泳池等設施。

荔灣區三盤位置



大公報製圖

▼聚龍灣·源舍145平米四房兩廳戶型圖。



聚龍灣·源舍	
地址	廣州荔灣區聚龍灣大沖地鐵站C出口
發展商	廣州珠江實業
佔地面積	1.76萬平方米
建築面積	5.27萬平方米
綠化率	35%
單位量	約460伙
熱門戶型	90平米：三房兩廳 114平米：四房兩廳 145平米：四房兩廳

理想花地·傲璟鄰近地鐵 商業配套成熟



▲萬科理想花地·傲璟單位普遍配置入戶花園，強調空間利用率與舒適度。

位於荔灣區花地灣板塊的萬科理想花地·傲璟，依託舊區改造片區整體推進，正逐步成為白鵝潭商圍外圍的重要居住承接點。項目所在區域兼具傳統老城生活氛圍與新興商業規劃紅利，定位上更偏向於「成熟配套+未來增值」的均衡型產品。

萬科理想花地·傲璟共4幢住宅樓，提供844伙，主打「新規戶型」，面積涵蓋74至186平米，既提供入門剛需產品，亦覆蓋改善型客群。戶型普遍配置入戶花園、LDKB（客廳、飯廳、廚房、露台）一體化空間及大尺度露台，強調空間利用率與居住舒適度的平衡。

屋苑對外交通便利，距離地鐵1號線花地灣站約300至400米，步行可達，屬於典型地鐵上蓋輻射範圍。由此站出發，一站到芳村及白鵝潭核心區，並可換乘在建的11號線環線；至於經公園前、體育西路等樞紐節點，可接駁珠江新城、琶洲等核心商務區，整體通勤效率在主城區內具備一定優勢。此外，規劃中的22號、25號及28號線亦在片區周邊布局，未來有望形成「四軌交匯」的軌道交通網絡。

商業配套則是項目一大亮點，自建約3.7萬平米漫步式街區，並配置約3.8萬平米三層

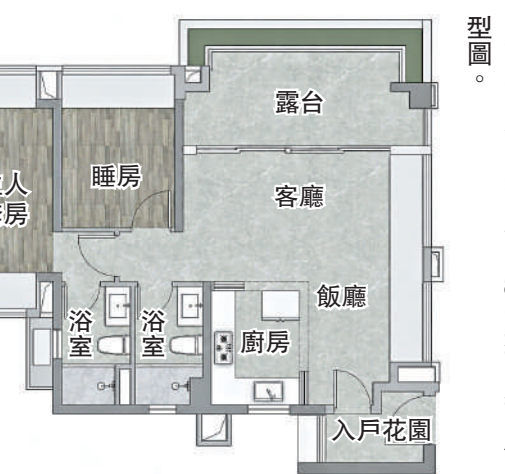
步行商場「朗庭」，且已與地鐵站連通，日常消費下樓即達。周邊亦分布荔勝廣百廣場、花地廣場、領展購物廣場等商業體。

最快明年底可交付

不過，萬科理想花地·傲璟亦存在一定不足。首先是開發強度較高，含44至45層的超高層建築，居住密度偏高。其次，整體綠化率約25%至26%，在同類項目屬中等偏低水平。此外，交樓周期相對較長，部分房源預計2027年底甚至更後時間交付，對有實時自住需求的買家而言，需承擔較長等待期。



▲萬科理想花地·傲璟為超高層住宅建築，預計2027年底交樓。



▲萬科理想花地·傲璟85平米兩房兩廳戶型圖。

萬科理想花地·傲璟	
地址	廣州荔灣區喜鵲路以北、東漖北路以東
發展商	廣州溪桐房地產
佔地面積	1.32萬平方米
建築面積	16萬平方米
綠化率	25%至26%
單位量	844伙
熱門戶型	85平米：兩房兩廳 115平米：三房兩廳 143平米：四房兩廳

國貿·保利海上印加推 主打南向四房戶



▲國貿·保利海上印主打中小戶型，面積由77平米起。

位於荔灣區白鵝潭板塊的國貿·保利海上印，近期加推新一幢住宅，市場關注度持續升溫。據發展商披露，項目首度發售共錄得108宗成交，整體銷售節奏在同區新盤中表現較為突出。受銷情帶動，價格在開盤後已小幅上調，市場信心相對充足。

國貿·保利海上印共兩幢物業，僅提供240伙，主打中小戶型，面積由77至106平米，覆蓋三房至四房戶。其中，77平米三房戶配置入戶花園，在片區內較為罕見；88平米四房戶提供橫廳與豎廳兩種布局，兼顧功能性與空間感，其中橫廳戶型採用五開間朝南設計，南向面寬約14.7米，形成南北對流格局，在同面積段產品中具備一定競爭力，被市場視為項目「主打產品」，對多孩或三代同堂家庭具有吸引力。106平米四房單位則進一步強化改善屬性，採用單邊設計，南向面寬約15.4米，配合約6.4米觀景露台，外望園林及江景，主人套房面積21至26平米，配置環幕窗台，整體空間感與私密度均有所提升。

位處沿江發展帶 受惠舊改

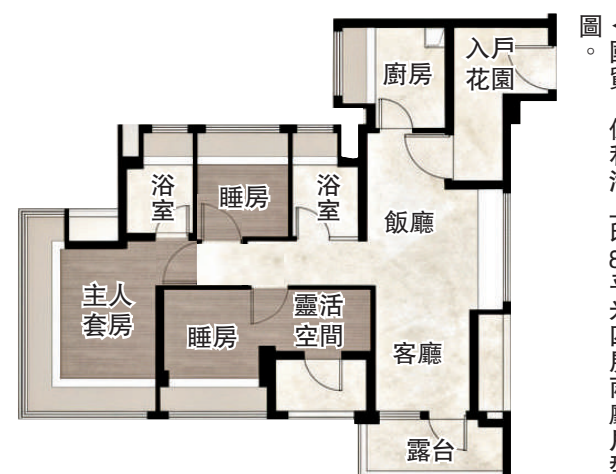
屋苑距離白鵝潭核心商圍約2公里，屬沿江發展帶範圍，受益於片區千億級舊區改

造，周邊規劃包括華潤萬象城及太古里等大型商業項目，未來商業能級具備提升空間。交通條件亦屬優勢之一，項目距離地鐵11號線石圍塘站約200米，十分方便。

不過，國貿·保利海上印亦存在一定局限。首先是建築面積3.58萬平米，體量較小，內部配套及屋苑氛圍相對有限；其次，所在的石圍塘板塊仍處於舊改過渡期，周邊城市界面尚待改善。教育配套方面，相關學校仍處規劃或建設階段，學位落實存在一定不確定性。此外，項目東側約1.2公里處有鐵路經過，部分單位或受噪音影響。



▲國貿·保利海上印由兩幢物業組成，距離江岸約500米。



▲國貿·保利海上印88平米四房兩廳戶型圖。

國貿·保利海上印	
地址	廣州荔灣區芳村大道石圍塘地鐵站D出口
發展商	國貿地產、保利置業
佔地面積	1.19萬平方米
建築面積	3.58萬平方米
綠化率	35%
單位量	240伙
熱門戶型	77平米：三房兩廳 88平米：四房兩廳 106平米：四房兩廳