

穗八條穩樓市 下月料延續小陽春

中海廣府萬宸供應154伙 全數165平米四房

灣區置業

廣州樓市發布「穗八條」新政之後，各個區域的新盤熱度飆升。廣州中原研究發展部指出，「穗八條」的落地是市場從「築底」轉向「企穩」的關鍵。在政策暖風下，海珠、番禺、黃埔等熱點板塊熱度不減，預計5月至6月，廣州樓市將延續「小陽春」行情，成交有望持續釋放。

海珠區近期新推樓盤中，風頭最勁的要數位於廣州新中軸之上的中海廣府萬宸，樓盤所在的廣州塔板塊，並非普通的居住區，而是廣州城市經濟的「黃金三角」珠江新城、廣州塔、琶洲的幾何中心。該項目所在地塊是近十年公開招拍掛中最靠近廣州塔的一塊純宅地，稀缺價值不言而喻。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



中海廣府萬宸全數單位面積均約165平方米，兩梯兩戶設計，專梯入戶。

中海廣府萬宸位於廣州新中軸南段，樓下即享合生廣場、萬達廣場兩大成熟商業綜合體，2公里範圍內還有廣州塔南廣場商業體，3公里即達天環廣場、K11、天德廣場等九大頂級商場。交通方面亦十分便利，項目被3號、8號、11號共三條地鐵線環繞，步行可達鷺江站和客村站，快速接駁全城核心商務區。廣州大道南、新港路、新滘路三大主幹道環伺，駕車約15分鐘直達珠江新城和琶洲。

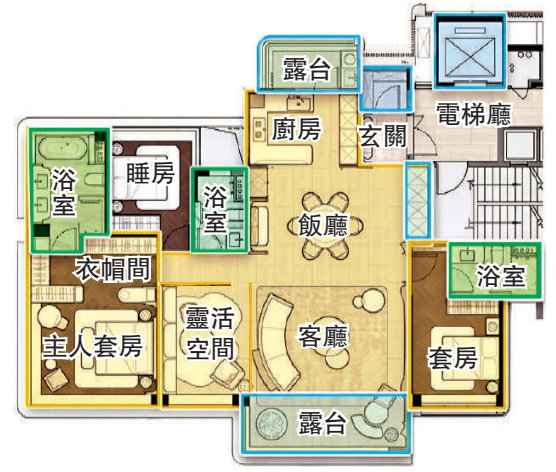
雙露台設計 南北通透

項目僅提供154個單位，面積均為約165平米四房兩廳戶型，兩梯兩戶設計，專梯入戶。所有戶型南北通透，設有雙露台。客廳尺度亦是一大亮點，標準面寬約5.6米，可通過靈活改造拓展至約8米，形成兼具會客、社交及家庭活動的複合型公共空間。與此同時，項目引入「800庫」收納系統，即玄關處打造一個深度約80厘米、寬度至少120厘米的獨立儲物空間，從玄關至全屋動線進行系統化設計，提升空間利用效

率。疊加單位層高約3.15米，即便在配置地暖及中央空調後，室內仍保持良好的通透感與舒適度。

不過，從居住體驗與市場角度審視，中海廣府萬宸亦存在一定短板。首先是整體體量偏小，僅由三幢住宅構成，社區規模有限，難以形成大型社區所具備的園林縱深及自給式配套體系。其次，項目緊鄰廣州大道，車流密集帶來的噪音問題或對部分單位產生影響。同時，項目周邊仍分布不少樓齡較高的住宅，外立面與新建項目之間形成明顯反差，這種新舊界面的割裂感，或在一定程度上影響整體居住氛圍及後續流通時的客群接受度。

海珠作為廣州傳統的老牌居住區，近年來新盤供應多以「小型盤」為主，大部分項目只規劃兩至三幢樓，地積比率也較高，往往缺乏具規模的園林、商業和教育配套。房地產市場研究專家鄧浩志受訪時指出，目前工業大道兩側在售項目有10多個，但大多是小型樓盤，海珠新項目的入市，正好填補了片區大型優質社區的空白，市場關注度自然居高不下。



中海廣府萬宸165平米四房兩廳戶型圖。

海珠區三盤位置



大公報製圖



廣州樓市受到「穗八條」新政利好效應，各區新盤熱度持續飆升，成交暢旺。



中海廣府萬宸由三幢住宅組成，預計2026年交樓。

中海廣府萬宸

地址	廣州海珠區廣州大道南788號
發展商	廣州中海盛安房地產
佔地面積	1.62萬平米
建築面積	4.07萬平米
綠化率	35%
單位量	154伙
熱門戶型	165平米：四房兩廳

保利海韻首批三百伙閃電沽清 或加推四房



保利海韻戶型主改善型買家，單位面積由92平米起。

「五一」黃金周過後，廣州樓市熱度未見回落，反而在政策與需求下持續升溫。位於海珠區南泰路的保利海韻在5月中旬開盤，市場反應火爆，首推逾300伙在短短兩分半鐘即告售罄，單日錄得約18億元（人民幣，下同）的銷售額，成為「穗八條」新政出台後廣州首個「日光盤」。

保利海韻熱銷並非偶然。數據顯示，「五一」期間項目累計到訪量突破6000組，認籌數量超過720張。在供不應求下，項目開盤前已將認籌金額由5萬元上調至10萬元，依然吸引大批準買家。

認購客李女士坦言，過去兩年多一直觀望市場，「不是戶型不合心意，就是覺得入市時機未到」，如今在置換補貼、房貸利率下行等多重利好疊加下，加之項目產品契合改善需求，最終選擇果斷出手，「但還是沒搶到單位，只能等加推」。

配建大型商業 毗鄰地鐵站

從產品結構來看，改善型需求成為本輪成交的主力。項目共提供1383伙，首批單位以110平米四房戶最受歡迎。發展商表示，後續加推或將適度增加四房戶供應，以回應市場需求，但具體節奏仍有待確定。

保利海韻產品定位有別於傳統市區「小而精」的開發邏輯。項目總體量約40萬平米，其中住宅面積14.35萬平米，相當於多個中型社區的規模疊加，在中心城區中頗為罕見，呈現出「大全配」的開發取向。項目配建約20萬平米商業體，並規劃大型公共綠地及27班教育配套，構建相對完整的生活體系；交通方面，項目毗鄰地鐵2號線、11號線及廣佛線交匯節點，疊加成熟的燕崗商圍資源，區位優勢較為突出。

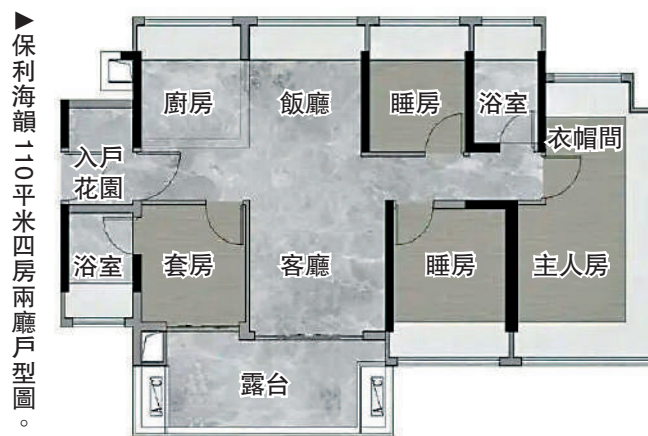
業內分析認為，該項目的熱銷具有明顯的「地緣性」特徵。廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉指出，約六成認購客戶來自周邊片區，本地改善需求成為主要支撐。



保利海韻為「穗八條」新政出台後，廣州首個「日光盤」。

保利海韻

地址	廣州海珠區南泰路168號
發展商	廣州邦傑置業（保利發展旗下）
佔地面積	6.48萬平米
建築面積	14.35萬平米（住宅）
綠化率	35%
單位量	1383伙
熱門戶型	92平米：三房兩廳 110平米：四房兩廳 129平米：四房兩廳



保利海韻110平米四房兩廳戶型圖。



越秀·天薈江灣定位為大型濱江商業綜合體，未來有望成為海珠區南部的商業及生活配套核心。

越秀·天薈江灣

地址	廣州海珠區瑞寶路12號
開發商	廣州佰城投資（越秀地產旗下）
佔地面積	11.8萬平米
建築面積	43萬平米
綠化率	10%
單位量	3490伙
熱門戶型	36平米：LOFT公寓 74平米：LOFT公寓 293平米：三房大平層

天薈江灣坐擁河景 戶型選擇多元

越秀·天薈江灣位於海珠區西南部濱江一線，坐擁珠江向南開闊景觀，區位條件甚具吸引力。項目樓下即為面積約1.7萬平米的濱江公園，為住戶提供日常休憩空間，兼顧家庭與寵物活動需求。

交通方面，項目鄰近地鐵2號與廣佛線交匯的南洲站，約5站可達廣州南站，接駁高鐵直通香港西九龍，對港人跨境通勤及周末往返具一定便利性。

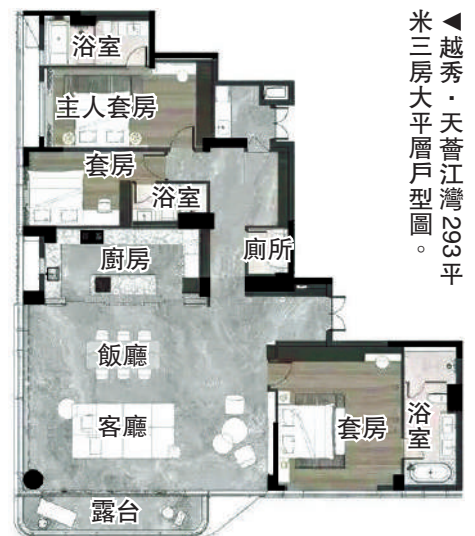
樓底高4.5米 空間感十足

在規劃層面，越秀·天薈江灣佔地面積11.8萬平米，總建築面積43萬平米，定位為大型濱江商業綜合項目，融合景觀公寓、街區商舖及購物中心，整體規模對標區域性商業地標，未來有望成為海珠區南部的商業及生活配套核心。

據介紹，項目商業部分將引入多元品牌及餐飲業態，並配置影院、健身等休閒設施，以滿足居民一站式消費需求。

在產品設計上，越秀·天薈江灣提供3490伙，由小戶型至大面積單位的多元選擇。當中，36至74平米的臨江LOFT戶型，主打高實用率，其中36平米單位層高約4.5米，透過高廳設計，提升空間感；74平米戶型則在功能分區上較為完整，部分單位享南向江景。項目為了針對改善及商務用途，項目亦提供176至293平米的大平層產品，設獨立電梯廳，強調私密性與舒適度。

不過，要注意的是，越秀·天薈江灣亦存在一定現實制約。其周邊仍分布較多老舊廠房，整體城市界面有待進一步更新；同時，公寓產品地積比率較高，居住密度偏大，加上梯戶比相對較高，高峰時段或出現電梯等候情況，對居住體驗構成一定影響。



越秀·天薈江灣單位層高約4.5米，透過高廳設計，提升空間感。

越秀·天薈江灣293平米三房大平層戶型圖。