

# 花都推換樓補貼 低密度盤趁勢亮相

## 花城壹號院供應297伙 入場費580萬

### 灣區置業

為激活購房需求，廣州近期頻頻推出刺激樓市政策，其中5月宣布打通二手房置換鏈條，鼓勵「以舊換新」，而花都區更在此基礎上疊加了區級專項購房補貼，符合條件的換樓家庭，單套最高可獲5萬元（人民幣，下同）的政策紅利。

在政策利好帶動下，花都區核心地帶低密度住宅趁勢推出，吸引高淨值買家。位於花都區CBD中軸線板塊的花城壹號院，主打大灣區核心地段罕見的純低密度院墅社區，全盤僅提供297伙，入場費由500萬元起（約580萬港元）。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

花城壹號院佔地約6.19萬平米，建築體量與周邊同類大型地皮相當。然而，在同等體量的地皮普遍容納上千伙高層住宅的市場環境下，該項目選擇放棄「高層加別墅」的高低配賺取高利潤模式。

全盤由50幢3至5層高的低層建築組成，共7個分區，僅規劃297伙，面積由180至370平米，包括四聯排上下疊別墅或上中下疊別墅196伙、雙拼或三聯排別墅101伙。項目地積比率僅1.02倍，成為目前花都較為稀缺的純改善型低密度社區。

### 別墅每層90平米 一樓中空設計

在空間設計上，無論是雙拼還是聯排別墅，均採用5層高的設計。位於負一層為私人車庫，小區全面實行人車分流，車庫還可打造成瑜伽室、健身房；M層為地上室，與外部市政路面平行，具備自然採光與日照；一樓至三樓開始計算建築面積，平均每層約90平米，其中一樓採用中空設計；頂層則為私家天台，配有屋簷防雨防曬。

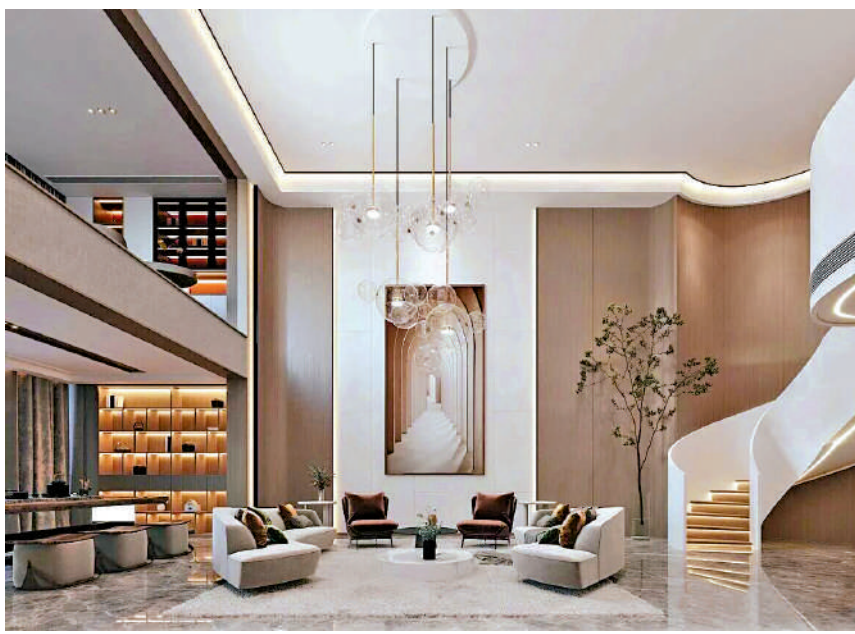
銷售人員表示，在傳統的「上中下疊」別墅產品中，中疊往往因「既無獨立花園，又無私家天台」而在二手市場面臨銷售瓶頸。該項目通過整體地勢抬高與雙層入戶的整體規劃，成功令中疊別墅亦能配有獨立花園，大幅提升了贈送率與整體性價比。

### 會所設備齊全 引入酒店式物管

另外，花城壹號院配建商業設施和逾3000平米的會所，內設恆溫泳池、私人宴會廳及茶室等，並引入酒店式物業管理服務。周邊配套方面，項目位於花都政務與商業核心圈，鄰近花都區政府、圖書館、大劇院等市政配套。

交通與教育方面，項目鄰近廣州地鐵18號線始發站花城街站，周邊有華南師範大學附屬學校、鐵英學校、秀全中學及附屬小學等教育資源。

商業配套則有融創茂、富力環球商品貿易港等商圍，並鄰近融創樂園、滑雪場等大型文旅設施。另外，項目西北側靠近洪秀全水庫，部分單位可望湖景。



花城壹號院別墅一樓採用中空設計，極具氣派。



花都區三盤位置

大公報製圖

不過，要注意的是，由於花城壹號院位處寸土寸金的核心市區，規劃排布上不可避免地帶有一定局限性。全盤項目建築分為6排呈棋盤式行列排布，南北總寬約177米，平均每排樓體面寬約30米。這種緊湊的規劃導致了「樓間距較窄、組團內公共花園較小」。

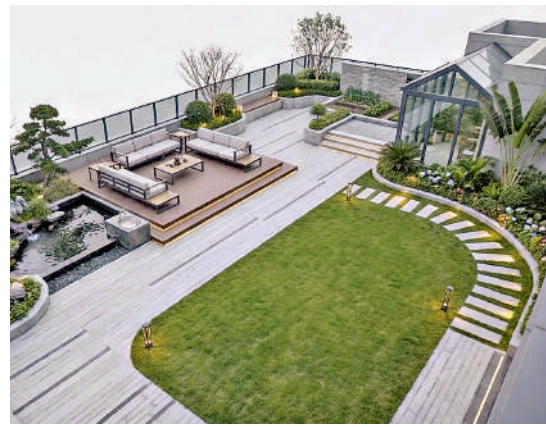
此外，項目東北面鄰近舊有村落，周邊整體景觀的整潔度有待城市更新的進一步推進。



花城壹號院主打純低密度院墅社區。



花城壹號院共7個分區，僅提供297伙。



花城壹號院為住戶提供空中花園設計。

嘉河灣8號	
地址	廣州花都區羅仙路以北、鳳凰北路以西
發展商	花都城投旗下恆晨房地產
佔地面積	6.19萬平米
建築面積	6.3萬平米
單位量	297伙
熱門戶型	180平米：上中下疊別墅 320至370平米：雙拼別墅

## 九龍湖位處生態度假區 加推臨湖別墅應市



中旅·阿那亞·九龍湖配有超大觀景露台，外望湖山雙景。

伴隨粵港澳大灣區「一小時生活圈」的完善，港人北上度假及置業的需求正向高品質生態居所延伸。位於花都區花東鎮九龍湖生態度假區（國家4A級景區）的中旅·阿那亞·九龍湖，近期新增28伙臨湖豪華別墅。該項目憑藉罕有的低密度生態環境以及鄰近城市主城区的通達性，正吸引愈來愈多大灣區本地及港澳買家的關注。

據項目銷售人員透露，中旅·阿那亞·九龍湖開盤以來，客群結構發生明顯變化。最初階段，約67%的買家主要來自北京等北方地區，隨著大灣區交通網絡的加密，目前約有33%買家來自粵港澳大灣區本地城市，且大灣區本地客戶的來訪量正以每月超過5%的速度持續增長，當中不乏看中周末度假及中短期居住需求的本地住家。

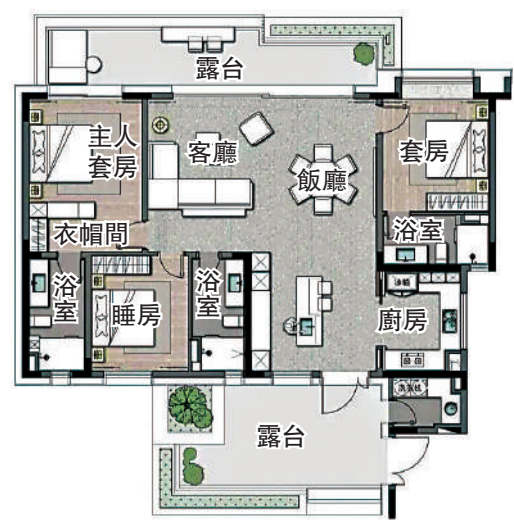
與傳統的遠郊度假項目相比，中旅·阿那亞·九龍湖位於廣州城市近郊的生活半徑內。九龍湖度假區擁有25000畝湖山資源，規劃有近百條徒步路線，登山棧道最長達34公里。此外，度假區還設有國際賽車級的18洞高爾夫球場及頂級練習場，配備專業私人教練，可滿足高淨值客群的休閒運動需求。

### 獨幢別墅佔地超過1畝

項目戶型包括湖畔小院、湖畔公寓、湖畔或山景大平層、樓寓、獨幢別墅，其中大尺度的獨幢別墅涵蓋三種主要戶型，包括面

積約354至640平米現房獨幢別墅，691至801平米的山景半島別墅，以及880至2000平米臨湖獨幢別墅。據了解，上述獨幢別墅每戶佔地面積均超過1畝，形成了開闊的低密度墅區視野。

另外，項目在濱湖沿岸規劃了12幢湖景和山景大平層，面積由170至240平米，比較典型的是240平米戶型，其二樓空間正對湖山景觀，配有超大觀景露台。而且單位採用獨門獨院設計，保障了居住的私密性。大平層內部採用單層三房布局，配置前後院，使每個房間均能享有不同的景觀延伸。



▲中旅·阿那亞·九龍湖190平米三房兩廳大平層戶型圖。

## 嘉河灣8號共22幢近千伙 疊墅改造靈活



嘉河灣8號空間寬敞大氣，「送面積」比例高，改造靈活。

廣州花都區憑藉相對親民的樓價與成熟的規劃，成為熱門購房板塊之一。在花都区天馬河畔的嘉河灣8號，前身為「荔紅花園」，此前因開發商資金鏈斷裂而陷入停工危機，隨後由實力雄厚、具備國有資本背景的湖南城投集團全面接管。在國資信用的背書與專業團隊的重整下，項目不僅順利盤活，更被重新定位，主打市場稀缺的低密度複式別墅。項目坐擁約1.5公里的私家河岸線，景觀視野開揚，這在內地調控政策限制別墅用地的背景下，具有一定的稀缺性。

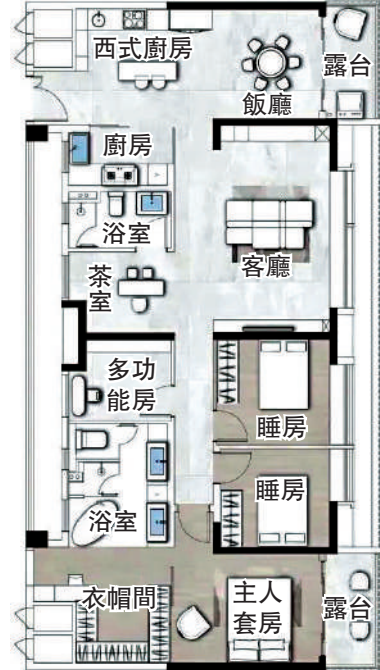
從地理位置來看，項目靠近地鐵9號線花都汽車城車站，若要前往花都核心商圍（如廣百百貨、來又來、駿壹萬邦等），車程約15分鐘，或需依賴約5公里外的雅樂城。短期內，住戶的日常起居消費仍需依靠小區自身的底商配套。

嘉河灣8號由22幢住宅組成，包括7幢高層和16幢疊墅，共提供984伙。複式別墅分為上疊與

下疊，一梯兩伙設計，特點是「送面積」比例高，空間寬敞大氣。其中，面積139平米的上疊別墅，原則為兩房兩廳，擁有6米中空挑高客廳，並附送超大露台，每個單位共有3個露台，買家可根據需求自行加建分隔，可擴建為四房甚至五房戶型。面積149平米的下疊，原則為三房兩廳連四個露台，同樣具備6米中空挑高，附送私人花園及地下室，可改造成四房至五房，極具大宅氣派。

### 分層住宅帶裝修 連智能家居

高層住宅樓高31至33層，採用兩梯四戶設計，戶型均帶精裝修及智能家居，通風採光俱佳。192平米「雙證」大平層是由兩個96平米單位合併改裝而成，屬於「雙房產證」物業。該戶型為四房一室兩廳兩廚設計，擁有近18.8米寬的超闊河景觀景面、6.1米闊客廳以及中西雙廚連中島。而116平米三房兩廳戶型，南北對流，雙露台設計，主人套房面積達23平米，客廳闊3.7米，空間感充足。



▲嘉河灣8號192平米四房一室兩廳大平層戶型圖。



▲中旅·阿那亞·九龍湖的湖心獨幢別墅，每戶佔地超過1畝，空間非常開闊。

中旅·阿那亞·九龍湖	
地址	廣州花都區花東鎮山前旅遊大道3號九龍湖度假區內
發展商	廣州九龍湖房地產
佔地面積	40.2萬平米
建築面積	19.54萬平米
單位量	345伙
熱門戶型	100至155平米：湖畔公寓 170至240平米：湖景和山景大平層 354至640平米：獨幢別墅



▲嘉河灣8號由7幢高層住宅和16幢疊墅組合而成，戶型選擇多元化。

嘉河灣8號	
地址	廣州花都區秀全街荔紅北路8號
發展商	廣東強科地產（湖南城投接管）
佔地面積	5.65萬平米
建築面積	19.42萬平米
單位量	984伙
熱門戶型	116平米：三房兩廳分層 192平米：四房一室兩廳大平層 139平米：上疊別墅 149平米：下疊別墅