天河區匯聚高端住宅 吸金能力強

保利玥璽灣主推大平層 首7月銷售額65億冠廣州

灣區置業

隨着2026年廣州樓市上半年成績單落定，當地核心地段樓盤的銷售表現再度引起市場關注。根據中國指數研究院數據，今年1至7月廣州樓盤銷售額榜前20名中，天河區樓盤佔5席。其中，位於天河核心區的高端項目保利玥璽灣，以65.6億元（人民幣，下同）的銷售額高居榜首，領先第二名近30億元，成為今年廣州頂級豪宅市場的焦點。

業內人士分析指出，廣州高端住宅市場呈現明顯的資源集中趨勢，資金加速向頭部房企與核心地段的優質項目匯聚。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

▲保利玥璽灣主推大平層，面積由203至630平米。 網上圖片

▲保利玥璽灣南向距離珠江僅約150米。 模擬效果圖

作為廣州連續多年經濟總量第一的行政區，天河區匯聚了珠江新城CBD、廣州國際金融城及天河智慧城等核心產業引擎，不僅是華南地區的金融與商務中心，也是廣州高端住宅最密集的板塊。被譽為廣州版「中環」的天河區，匯聚多家國際化醫療機構與港澳青年創新創業基地，近年吸引不少香港企業家、高管及創業團隊落戶。天河區憑藉成熟的城市配套與稀缺的地段資源，即便在樓市調整期，其新盤依然展現出強勁的「吸金」能力。

底座整體抬高 南望珠江

今年首7個月廣州樓市銷售冠軍的保利玥璽灣，位於天河區金融城西區，坐落於珠江新城、國際金融城及琶洲的交匯處，南向直線距離珠江僅約150米，與珠江新城核心區相距不足500米，緊鄰成熟豪宅圈層。交通配套方面，項目距離廣州地鐵5號線與11號線交匯的員村站約300米，步行5分鐘可達；自駕人士方面，駕車出行15分鐘內可覆蓋廣州主要商務區。

該項目一大特色是將整個社區生態底盤抬高了11米，疊加約10米高的入戶大堂架空層後，首層住宅的實際高度已達地面以上20餘米，相當於傳統住宅的6至7層，這一設計有效避免了低層單位視野受遮擋的問題，提升了低層住戶的採光與景觀體驗。在整體布局上，項目採用「北高南低」的半圍合式錯位排布，前排兩幢為低層江景住宅，後排布置四幢超高層住宅，各樓幢之間通過連廊相互連接。

頂層複式成交價近1.9億

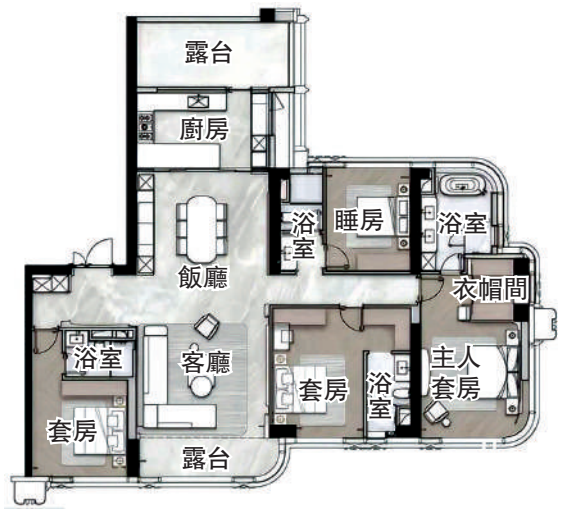
保利玥璽灣佔地5.6萬平米，規劃543伙，目前主推面積203至630平米的大平層。其中，203平米四房兩廳戶，南北通透，部分睡房朝向鄰近村落，通風窗型採用平推設計。227平米四房兩廳戶型，其88平米大方廳搭配超寬落地景觀面，多數房間可望江景。270平米五房兩廳戶，配備約6米面寬的客飯廳一體化空間，主打270度觀景視野。項目大平層最大的630平米五房戶型，為一層一戶設計，室內層高達3.6米。今年3月，該項目一個670平米頂層複式單位以1.87億元成交，每平米均價近28萬元。

項目除了配備約5000平米高端商業空間外，周邊3公里亦可共享天河商圈與多家三甲醫院資源。該盤開售以來備受不少高淨值買家關注，衝上廣州樓市銷售額冠軍。不過，有房地產專業人士指出，項目總價門檻極高，起步價普遍在3000萬元以上，部分單位甚至過億元，買家群相對小眾。此外，項目周邊仍有部分舊村待改造，周邊城市界面在過渡期內呈現一定割裂感，全新社區的居住氛圍與圈層沉澱仍需時間。

▲保利玥璽灣樓底特高，採光充足。 網上圖片

保利玥璽灣

地址	廣州天河區員村街南富社區臨江大道509號
發展商	保利地產
佔地面積	5.6萬平米
建築面積	17.6萬平米
綠化率	35%
單位量	543伙
熱門戶型	203平米：四房兩廳
	227平米：四房兩廳
	270平米：五房兩廳
預計交樓	2028年10月



◀保利玥璽灣227平米四房兩廳戶型圖。

天河區三盤位置

大公報製圖

天河潤府加推92平米戶型 吸引剛需客

◀華潤置地天河潤府優化露台及窗台等空間，提升室內使用率。 網上圖片

市場注意

作為廣州經濟龍頭區域，天河區的樓市格局正呈現多元化發展。除了金融城與珠江新城等核心板塊主打千萬元級頂級豪宅外，天河東部珠吉板塊憑藉不斷完善的配套與較適中的總價，已成為承接廣州市區剛需及首置改善買家關注的區域，並吸引大量在市區核心商圈工作的年輕家庭。在這一板塊中，華潤置地天河潤府近期推出二期新單位，此前售罄的92平米戶型加推應市，再次吸引市場注意。

東南向單位無遮擋 觀賞山景

華潤置地天河潤府緊鄰廣園快速路與黃埔大道，自駕出行可快速通達廣州各大核心商務區。在軌道交通方面，目前距離已運營的地鐵5號線大沙地站約2.2公里、4號與21號線交匯的黃村站約3.4公里，需依賴其他交通工具接駁；在建的地鐵7號線二期姬堂站距離項目約1.8公里，待未來路網貫通後，對外交通將進一步改善。

項目佔地7.4萬平米，建築面積32.1萬平米，共12幢住宅，提供1830伙，社區配備約4萬平米園林景觀，當中含有約1.2萬平米綠地。二期推售的東南向單位前無建築物遮擋，可觀賞山景視野。

在建築與戶型設計上，外立面採用玻璃幕牆搭配鋁合金線條，戶型通過優化露台及窗台等半開敞空間，大幅提升室內實際使用率。以92平米「三房+一房」戶型為例，採用全南向及LDK（客廳、飯廳、廚房）一體化設計，一房為靈活空間，可依業主需求打造為書房或兒童房，有效提升利用率。

日常生活方面，項目規劃有基礎底層商舖，周邊覆蓋優托邦、山姆會員店等商業設施，駕車亦可到達中山六院等多家三甲醫院，便利度能滿足日常基本所需。

華潤置地天河潤府

地址	廣州天河區廣園快速路天河兒童公園旁
發展商	廣州潤喆房地產
佔地面積	7.4萬平米
建築面積	32.1萬平米
綠化率	35%
單位量	1830伙
熱門戶型	92平米：三房+一房兩廳
	115平米：四房兩廳
	130平米：四房兩廳
預計交樓	2027年12月

▲華潤置地天河潤府由12幢高層住宅組成，提供1830伙。 模擬效果圖

▶華潤置地天河潤府92平米三房+一房兩廳戶型圖。

珠江・天河都薈供應千二伙 間隔多元化

◀珠江・天河都薈戶型豐富，滿足首次置業到高端改善買家的需求。 網上圖片

選擇豐富

廣州天河區不僅擁有珠江新城與金融城兩大頂級商務區，其北部的天河智慧城同樣是近年產業與人口集聚的重點發展板塊。8月中旬，珠江・天河都薈三期推出全新示範單位，項目距離地鐵21號線天河智慧城站約600米，乘搭快線3站可達金融城，5站直達珠江新城，為在核心商圈通勤的上班族提供了時間優勢。

珠江・天河都薈所處的天河智慧城板塊背靠火爐山，緊鄰楊梅河及大觀濕地公園，居住環境優越。項目由12幢住宅組成，提供1200伙，是次三期推出的戶型較為豐富，涵蓋從首次置業到高端改善的多樣化需求。其中，74至88平米南向三房屬於入門級主力戶型，配備約5.9米寬景露台與LDKB（客廳、飯廳、廚房及露台）一體化設計，採光與空間利用率較佳。

大廳寬敞 可間多一房

而106及125平米四房則是針對改善型用家，106平米戶型實現動靜分區與約15米南向採光面；125平米大四房則擁有約18米南向五開間與「靈動第三廳」設計，可隨着家庭成長需求調整為書房或休閒區。此外，項目同步推出天河區較為罕見的純板式一字排布單位，具備戶戶全南向、約3.3米層高，以及「第三廳+雙主人套房」的規格，提升了通風採光與多代同堂生活的私密性。

居住體驗方面，珠江・天河都薈地積比率僅為2至2.5倍，在天河區目前在售的住宅項目中屬於低密度，樓間距與綠化空間較為充裕。另外，單位通過窗台空間融入與結構微調，最大化提升室內實際使用面積，避免了虛高建築面積的問題。

另外，項目距離廣百廣場僅約300米，周邊商業配套成熟。項目北側規劃一所廣州中學教育集團旗下九年一貫制學校，為區域內少有的優質教育潛在配套。

▲珠江・天河都薈緊鄰楊梅河及大觀濕地公園，居住環境優越。 模擬效果圖

▲珠江・天河都薈125平米四房兩廳戶型圖。

珠江・天河都薈

地址	廣州天河區地鐵21號線天河智慧城站
發展商	廣州程錦房地產
佔地面積	5.3萬平米
建築面積	11.6萬平米
綠化率	35%
單位量	1200伙
熱門戶型	88平米：三房兩廳
	106平米：四房兩廳
	125平米：四房兩廳
預計交樓	2028年10月