

老城西關產業升級 穗樓市添升值潛力

核心區近七年首個新盤 金茂錦棠供應511伙

灣區置業

作為廣府文化的根脈所在，廣州西關承載着城市千年的商脈、文脈與市井煙火。不過，相較於城市新城區的持續迭代，西關核心住宅市場長期陷入「停滯狀態」，過去七年新盤供應近乎斷檔。目前西關正迎來價值蛻變的關鍵窗口期，依託永慶坊文旅IP的持續出圈、白鵝潭CBD的穩步建設落地，老城邁入歷史文化底蘊＋現代產業升級的雙重價值上升通道。

在此背景下，西關金茂錦棠的正式登場，不僅填補了西關核心區七年改善住宅的市場空白，更憑藉稀缺低密度產品與創新空間設計，撬動老城人居升級，更吸引大批追求主城配套、看重板塊潛力的家庭置業。

大公報記者 帥誠廣州報道

西關金茂錦棠坐落於荔灣老城核心，實現了成熟老城配套與新區發展紅利的雙向兌現。一方面，項目鄰近承接千億白鵝潭CBD的產業輻射，坐享片區未來長期升值潛力；另一方面，中山八商圈成熟的生活配套、全域交通路網、全齡段教育資源均已實景落地，毋須漫長等待，徹底兼顧「當下宜居」與「未來增值」兩大置業核心需求。

寸土寸金的老城核心，高密度樓盤成為住宅常態。西關金茂錦棠跳出傳統老城人居局限，以約2.2倍的超低地積比率、僅511伙的純粹社區規劃，打造片區稀缺的低密度改善住區，居住舒適度大幅領先周邊同類項目。

抬高21米 居住區與地面分離

項目最具突破性的設計，是華南首創的約21米整體抬板「城市浮島」構造。通過立體空間重構，將居住區與地面車流、人流、市井嘈雜徹底分離。另外，屋苑打造沉浸式「立體迴遊溪谷」景觀，疊水景致錯落有致，歸棠雲廊串聯四幢住宅，實現風雨無阻的社區通行體驗。同時，項目打造全維度多元生活空間。溪畔茶室、全齡家庭CLUB、樓心書院等功能場景，覆蓋業主休閒社交、靜心閱讀、鄰里互動等精神需求；約1000平米「棠果叢林歷險記」主題樂園，採用廣州少見的空中＋地面雙環設

計，為孩童打造沉浸式自然探索空間；全齡書香聚場有2500冊多元藏書，掃碼自由借閱；模塊化家庭CLUB，可靈活適配家庭聚會、孩童慶生、鄰里交流、小型商務宴請等多元場景。

西關金茂錦棠規劃為4幢住宅，樓幢一字排布，戶戶採光，通風無遮擋，主打面積85平米三房、100平米四房兩大主力戶型。其中，85平米全南向三房兩廳戶，搭配約11.8米超闊南向景觀立面，高層可實現江、湖雙景視野；空間細節亦貼合人居需求，入戶預留收納區域，客廳配置整面定製收納牆，最大化利用室內空間。

100平米四房兩廳戶型，四開間朝南格局，搭配約12.5米闊景採光立面，全屋通透。LDKB一體化寬廳設計，約4.5米超大開間，延伸室內空間尺度。全屋房間進深均不低於2.7米，空間尺度均衡舒適；主人套房面積超20平米，配備專屬衣帽間與浴室，搭配大面積觀景飄窗，將社區園景、城市湖景引入室內，私密性與觀景感兼具。

在交通方面，區位優勢尤為突出。項目距離地鐵5號與11號線交匯的中山八路站僅約100米，雙地鐵加持構建起高效通勤體系。其中，5號線貫穿廣州東西主軸，毋須換乘直達珠江新城核心商務區；廣州首條地鐵大環線11號線，串聯中心六區核心資源，三站可達萬象城、四站直達太古里，20分鐘內



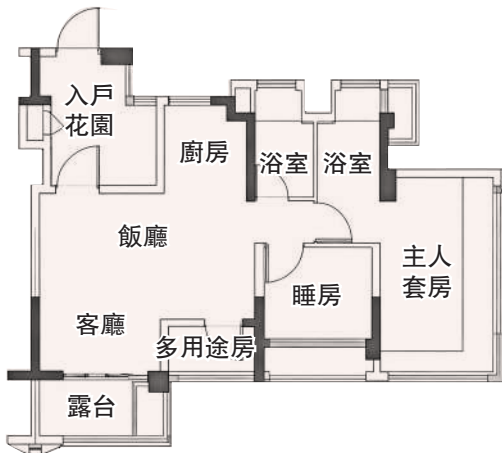
▲西關金茂錦棠樓幢一字排布，戶戶無遮擋。 模擬效果圖

▲西關金茂錦棠主打面積85及100平米兩大主力戶型。受訪者供圖

快速通達珠江新城、金融城等城市核心CBD。

教育配套成熟 公園近在咫尺

其他配套方面，片區教育資源密度極高，項目3公里內匯聚15所幼兒園、14所小學、9所初中、12所高中，全齡段教育條條完整。生活休閒配套同樣成熟，項目緊鄰繁華的中山八商圈，富力廣場、荔新廣場、新大新百貨等商業體環繞，日常購物便捷。生態休閒方面，永慶坊、荔灣湖公園、青年公園等城市綠地與文旅節點近在咫尺，既能坐擁老城繁華煙火，亦可享受鬧中取靜的休閒生活。



▲西關金茂錦棠85平米三房兩廳戶型圖。



▲西關金茂錦棠綠化充足，打造全維度多元生活空間。受訪者供圖

西關金茂錦棠	
地址	廣州荔灣區中山八路64號
發展商	廣州悅茂置業
佔地面積	2.6萬平米
建築面積	5.5萬平米
單位量	511伙
綠化率	35%
主推戶型	85平米：三房兩廳 100平米：四房兩廳
每平米均價	5.5萬元人民幣

力誠榕誠灣西臨花地河 綠化率近五成



▲力誠榕誠灣坐落白鵝潭商務區核心，西臨花地河，景觀開揚。受訪者供圖

作為荔灣茶滘舊改重點項目，力誠榕誠灣坐落於白鵝潭商務區核心，地處花地河以西、廣州香料廠以南，西臨花地河，毗鄰真光中學與汾水花園，坐擁老城成熟配套與片區更新雙重紅利，是白鵝潭板塊宜居性與成長性兼具的優質人居項目。

力誠榕誠灣共1463伙，主推單位面積77至141平米，間隔由三房至五房，主打高實用率、高贈送亮點。77平米三房戶，格局方正，空間緊湊，東南向望公園、遠離主幹道，居住靜謐舒適。110平米三房戶，配置6.1米寬露台、20平米主人套房，雙面採光、功能齊全，適配品質改善需求。

成熟商圈環繞 持續升級

項目生態與商業配套優勢突出。社區綠化率約47%，緊鄰花地河、花地河綠道公園與鐵道公園，形成低密度、河景、公園疊加的優質居住格局。商業上，既有荔勝廣百廣場等成熟商圈兜底日常消費，又有聚龍灣太古商業、華潤萬象城、白鵝潭IFC等高端商業在建，片區商業能級持續升級。依託茶滘舊改約60萬平米商業規劃，板塊將有星級酒店、主題商圈、嶺南濱水商業街落地。

交通方面，項目已形成多元通勤體系。社區自帶茶滘公交總站，搭乘公交3站直達芳村站，適配越秀通勤人群日常出行。目前

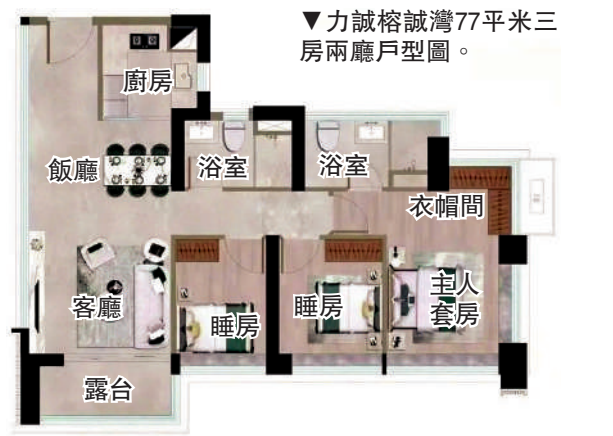
居民可公交接駁地鐵1號線花地灣站。隨着花海路接駁道路打通，項目至花地灣地鐵站步行距離縮短至1公里。此外，片區規劃地鐵25號線汾水站，距項目約600米，開通後可1站換乘1號線，未來軌道出行優勢將進一步凸顯。

教育與醫療配套完善，適配家庭需求。項目規劃配建3所幼兒園、2所中小學，引入真光中學本部直管九年一貫制學校，規劃15班小學、33班中小學，構築家門口的全齡優質教育體系。醫療資源密集，3公里內匯聚廣東省中醫院芳村醫院、荔灣區人民醫院等綜合醫院，以及荔灣婦幼、廣醫腦科醫院等專科醫院，覆蓋日常就醫與專科康養需求。



▲力誠榕誠灣為荔灣茶滘舊改重點項目。模擬效果圖

力誠榕誠灣	
地址	廣州荔灣區茶滘路與花海路交匯
發展商	廣州茶滘置業
佔地面積	5.2萬平米
建築面積	22.6萬平米
單位量	1463伙
綠化率	47%
主推戶型	77平米：三房兩廳 110平米：三房兩廳
每平米均價	4.4萬元人民幣



▼力誠榕誠灣77平米三房兩廳戶型圖。

保利臻譽主推四房單位 適配換樓買家



▲保利臻譽打造高品質家居，成為廣州西翼宜居置業標杆。受訪者供圖

作為廣州重點打造的世界級核心商圈，白鵝潭CBD集產業、商業、居住功能於一體，正加速崛起為城市西翼發展主引擎。坐落片區核心的保利臻譽，依託板塊重磅規劃與完善配套，打造高品質改善人居作品。

保利臻譽採用圍合＋點陣式樓幢布局，12幢純高層板樓環繞約1.8萬平米中央園林排布，社區通透規整、綠意充沛。項目共1504伙，主推面積107至170平米四房改善產品，適配換樓家庭需求。其中，107平米戶型四開間朝南，全景寬廳搭配闊景露台；124平米戶型配獨立電梯、巨幕方廳與行政主人套房，空間尺度優越；170平米戶型南北通透，搭配中西雙廚、雙套房配置，以奢闊產品力刷新白鵝潭核心居住新標準。

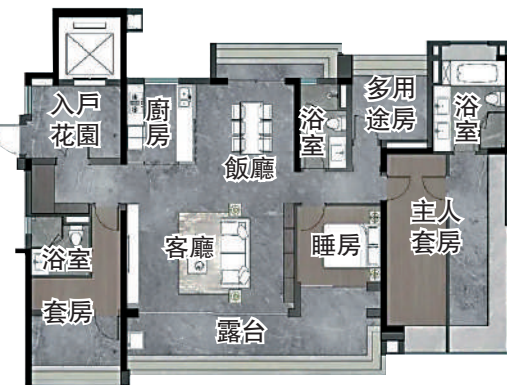
鄰近地鐵 步行可達

項目坐擁多維立體交通網絡，出行高效便捷。鄰近地鐵1號線坑口站，步行可達，線路貫穿荔灣、越秀、天河主城，直達體育西路、廣州東站等核心節點。依託軌道交通樞紐，項目雙向接駁多條地鐵線路，向西可換乘廣佛線、10號線、22號線通達廣佛雙城，向東銜接11號線等主城幹線。疊加花地大道、環城高速等城市主幹道加持，通勤、城際出行均可暢聯全城。

在配套層面，項目集齊全齡教育、優質醫療與多元商業資源。教育方面，周邊覆蓋

幼兒園至中學全學齡配套，步行可達的康有為紀念小學硬件齊全，配備游泳館、圖書館與運動場；毗鄰的東漱中學已升級為真光中學東漱學校，由名校統一管理，教學品質大幅提升，構築穩定優質的教育氛圍。

醫療配套上，片區集聚廣州中醫藥大學第三附屬醫院、廣州市第一人民醫院鶴洞分院等多家公立醫療機構。商業配套新舊共生、能級充沛，廣百廣場、芳和花園購物廣場滿足日常消費，華潤萬象城、雙太古商場等高端商業體落地在即。同時項目規劃40萬平米親水濱河商業帶及5000平米社區商業街，打造多層次濱水商業生活圈。



▲保利臻譽170平米四房兩廳戶型圖。

保利臻譽	
地址	廣州荔灣區東漱南路與東漱北路交匯處
發展商	廣州東灝房地產
佔地面積	5.6萬平米
建築面積	28萬平米
單位量	1504伙
綠化率	32%
主推戶型	107平米：四房兩廳 124平米：四房兩廳 170平米：四房兩廳
每平米均價	5.5萬元人民幣



▲保利臻譽由12幢純高層板樓組成。模擬效果圖