

廣州金融城新盤稀缺 區位優勢明顯

頤德公館開放示範戶 看房客需驗資300萬

灣區置業 廣州天河區再次迎來高端新樓盤，位於廣州國際金融城東區的豪宅項目珠江·金融城·頤德公館（下稱「頤德公館」），日前開放示範區與樣板房。據發展商透露，儘管睇樓客須通過300萬元人民幣的資審驗資，但僅兩天便吸引超過500組高淨值客戶到訪。項目所在的廣州國際金融城是約8平方公里的國家級金融商務平台，目前有25座甲級寫字樓在建、交付。頤德公館開盤人頭湧湧，說明大灣區核心地段的高端剛需與資產配置需求強勁。

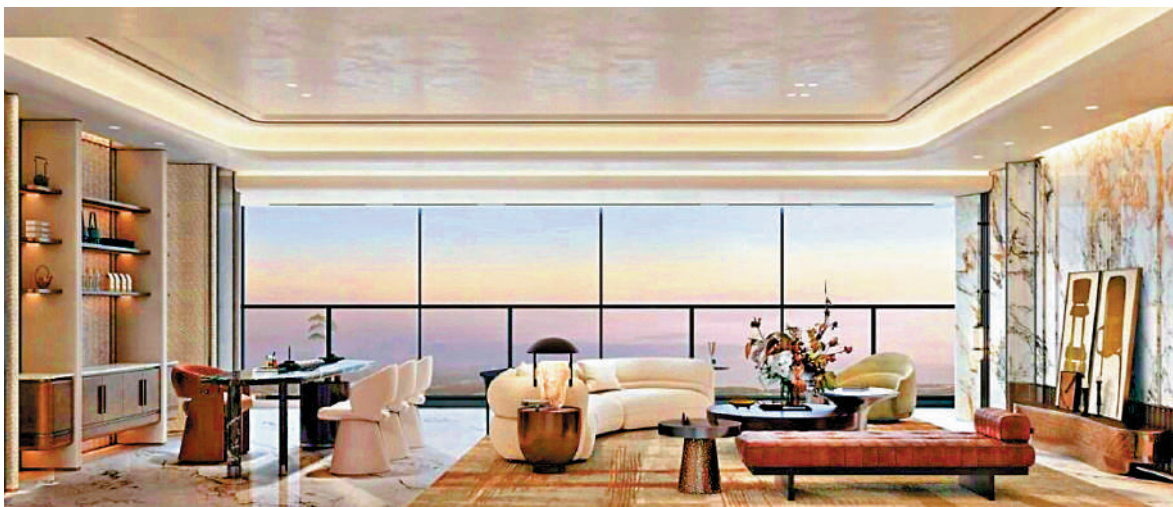
大公報記者 盧靜怡廣州報道

頤德公館位處廣州國際金融城東區，剛好落於珠江新城、金融城與琶洲三大核心商務區（CBD）構成的「黃金三角」中心位置。金融城作為廣州重點打造的「金融+數字經濟」雙輪驅動平台，吸引了眾多世界500強及金融機構總部進駐。在此區域內，住宅土地供應向來極為稀缺，僅佔板塊整體規劃約5%至7%，令項目的區位優勢更加明顯。

地下通道連接地鐵站

出行方面，頤德公館主打「雙CBD便利通勤」概念，屋苑北區主入口距離廣州地鐵4號線與5號線交匯的車陂南站直線距離僅約320米，步行5分鐘可達。即使是從屋苑南區主入口出發，步行至地鐵站亦只需7分鐘。此外，項目規劃配建地下通道直連車陂南站地鐵站廳，未來住戶可實現出小區即入地下鐵，毋須受天氣影響走過馬路。

在整體規劃與建築設計上，項目佔地3.17萬平方米，建築面積12.7萬平方米，規劃建設7幢17至33層高住宅，供應400個單位。建築設計摒棄了單體樓布局，採用雙地塊連片開發模式，通過空中連廊將南北地塊相接。項目更特別設計了約10米抬高的「超級底盤」，有效隔離了周邊路面交通的車流噪音，並在抬高底盤之上配置了總面積約2700平米的「一動一靜」雙豪華會所。其中北地塊會所涵蓋籃球場、匹克球場、乒乓球室等運動健身設施；南地塊會所則配備接待廳、室內恆溫游泳池、瑜珈室及私宴廳，結合



▲珠江·金融城·頤德公館共400伙，主推四房及以上的大單位，寬敞舒適。 頤德公館微信公眾號

「疊袖成園」主題山水園林，打造出極具私密感的豪宅社區環境。

頤德公館北區「德公館」共規劃3幢樓宇，主推面積130至143平米的四房單位，採用獨立電梯前廳設計，實現「兩梯兩戶」的專梯專戶配置。

提供10年隱蔽工程保修

南區「頤公館」共規劃4幢樓宇，主打面積180至260平米的江景大平層產品。主力戶型為226平米的四房三主套設計，部分樓幢配備三梯兩戶。南區戶型均採用板式建築布局，做到南北通透與自然穿堂風，樓幢更按60度傾斜錯位排布，將南向面



▼珠江·金融城·頤德公館133平米四房兩廳戶型圖。

寬最大化，其中部分大戶型的開間最大達21米，實現了五面寬朝南採光。

除戶型尺度外，項目在居住細節上也提出多項行業領先標準，包括全盤實現電梯入戶及全明自然採光的「光廳」設計、廚衛全自然採光通風的「零暗衛」布局，以及廣州豪宅市場少見的10年房屋隱蔽工程保修服務，顯著提升了長期居住的舒適度。

要注意的是，項目所在的金融城東區目前正處於設施「兌現期」，周邊仍存部分有待改造的村落與老舊廠區，整體環境改善仍需要一段時間。此外，就景觀與社區內部細節而言，項目正南面受寫字樓建築群遮擋，絕大部分戶型實際呈現的是斜向觀江視角，而非毫無遮擋的270度直面江景。



▲珠江·金融城·頤德公館規劃建設7幢17至33層高住宅。 頤德公館微信公眾號

珠江·金融城·頤德公館	
地址	廣州天河區黃埔大道東與科韻路交匯處東側
發展商	廣州珠江實業、廣州環逸房地產
佔地面積	3.17萬平米
建築面積	12.7萬平米
綠化率	35%
單位量	400伙
主力戶型	130平米：四房兩廳
	143平米：四房兩廳
	226平米：四房兩廳



▲珠江·金融城·頤德公館面向珠江景致。 頤德公館微信公眾號

天河區三盤位置



大公報製圖

天禧二期主打小戶型突圍 力吸剛需買家



▲城投天禧二期星禧間隔靈活，適合各類型家庭。 受訪者供圖

門檻吸引 天河區向來以強勁的產業吸引力和高企的房價門檻著稱，近期位於天河智慧城板塊的城投天禧二期星禧全新入市，項目一改一期偏向大戶型定位，轉向「極致剛需」路線，通過降價促銷與面積縮減，將入場總價拉低至300萬元（人民幣，下同）出頭，引發市場關注。

記者了解到，由於城投天禧一期定位偏向「高總價、窄客群」，在當前的房地產市場調整期中面臨去化緩慢及資金沉澱的壓力。為此，發展商在二期的開發策略上作出全面轉向，通過提高樓幢密度與戶數來攤薄樓面成本，主打「低平均價及多戶數」的跑量模式。

間隔靈活 92平米可做四房

星禧規劃為5幢32至33層高住宅，提供830伙，為了降低上車門檻，在戶型面積與空間利用率方面下了功夫，主推單位面積82至119平米，甚至實現「80平米做三房、90平米做四房」。對於預算相對有限、但在天河智慧城及周邊科技園區工作的年輕從業者而言，顯著降低了跨入天河置業的難度。

項目92平米四房戶，以「多一間房」作為賣點，通過將北側露台分隔出浴室與約4.3平米的小空間，並將原浴室納入主人房形成套房。這間小房適合作為書房、儲物間或臨時客房，能滿足年輕家庭偶有父母照料孩子的階段性需求。

102平米四房戶型將兩個浴室集中於北側，把南向採光面寬最大化留給睡房與客廳。主人房面寬拓至約3.4米，居住體驗更從容；入戶花園與廚房枱面收納規劃較好，唯獨南向露台僅約3.6米寬，開闊感略有犧牲。



▲城投天禧二期星禧提供830伙，主推單位面積82至119平米。 模擬效果圖

城投天禧二期星禧

地址	廣州天河區天河北路與廣州大道交匯處附近
發展商	廣州城投
佔地面積	7萬平米（整體）
建築面積	27.8萬平米（整體）
綠化率	35%
單位量	830伙（二期）
主力戶型	82平米：三房兩廳
	92平米：四房兩廳
	102平米：四房兩廳

天河麓譽府戶戶朝南 三房首付低於40萬



▲能建·天河麓譽府主人套房配備270度弧形玻璃幕窗，採光面充足。 能建·天河麓譽府微信公眾號

性價比高 位於廣州天河智慧城北部的能建·天河麓譽府，日前推出極具震撼力的價格策略，三房單位入場費僅約260萬元（人民幣，下同），部分更附送車位。雖然樓盤地處天河區邊陲，但其交通與配套非常有競爭力，距離廣州地鐵6號線高塘石站直線僅約700米，步行輕鬆可達，毋須換乘即可直達天河核心區與黃埔科學城；自駕方面，接駁廣汕二路及華南快速幹線後，順暢通勤至珠江新城、金融城及琶洲等核心CBD。

步入準現樓 交付有保障

生態環境是能建·天河麓譽府的一大賣點，項目南向三面環山，周邊臨近大觀濕地公園與天鹿湖濕地公園。為了最大化利用自然景觀，小區採用「Y」字型中軸布局，不僅保障了樓幢間的採光與通風，更做到戶戶朝南，即使是最細戶型也能享受南向採光與山景視野。項目已步入準現樓階段，建築外立面及園林雛形已呈現眼前，相比預售樓盤具有更高的交付確定性。

能建·天河麓譽府由14幢住宅組成，提供1346伙，產品設計有極高的空間拓展性。

其中80至86平米三房兩廳戶型，總價260萬元起，首付不到40萬元，該款戶型四開間朝南，主人套房配備270度弧形玻璃幕窗，採光面充足。另外，93平米四房兩廳戶型為主熱銷款，採用LDK（客飯廳、廚房）一體化設計，配合U形廚房，動線流暢自然。

該項目雖然性價比高，但要留意部分樓幢緊鄰廣汕二路主幹道，車流量較大。此外，社區底層商舖規模相對有限，住戶要到大型商業購物，仍需依賴周邊智慧城商圈的萬科廣場或廣百廣場。



▲能建·天河麓譽府已步入準現樓階段。 能建·天河麓譽府微信公眾號

能建·天河麓譽府

地址	廣州天河區鳳凰街道廣汕二路618號
發展商	中國能建
佔地面積	5.87萬平米
建築面積	21.6萬平米
綠化率	35%
單位量	1346伙
熱門戶型	80平米：三房兩廳
	86平米：三房兩廳
	93平米：四房兩廳



▲能建·天河麓譽府93平米四房兩廳戶型圖。

圖▶城投天禧二期星禧92平米四房兩廳戶型