

# 广州300万元左右刚需盘推荐·中心区

“金九”或是不少刚需客的淘笋盘黄金时间。尽管各大楼盘开始展开铺天盖地的价格攻势，但根据安居客数据显示，8月天河新房均价已破9万元/平方米。越秀区以76375元/平方米均价随后，海珠、荔湾、白云的均价分别是61135元/平方米，54289元/平方米和50500元/平方米。选择中心五区100m<sup>2</sup>的三房，意味着你至少要150万元的首付。刚需客只能表示：不好意思，实力不允许。实在一点，我们来看看300万元到底可以拿下什么房？

■新快报记者 何璐诗

## 中心六区

### 海珠

#### 星汇海珠湾

(33-65m<sup>2</sup>, 均价约35000元/m<sup>2</sup>)

300万元预算要选择海珠区，邻近地铁的复式公寓，适合对便利有一定要求的人群。项目位于海珠区工业大道中广纸路，靠近地铁广佛线燕岗站B出口。除了现有的广佛地铁线，未来在广纸规划中，将新增快捷路二期、环岛路、南边路、南泰路跨线桥、石岗路跨线桥等多条道路和地铁11号环线、广佛线二期、海珠环岛有轨电车等3条轨道。

项目包含了住宅和31万平方

米商业配套，是56万平方米国际滨江综合体。目前在售C3-C5栋复式商用单位，户型为33m<sup>2</sup>一房，51m<sup>2</sup>与61m<sup>2</sup>二房，56m<sup>2</sup>三房，65m<sup>2</sup>四房复式商办单位，双钥匙设计，均价约35000元/m<sup>2</sup>，物业管理费为3.38元/m<sup>2</sup>/月。项目后期会有76-103平方米的住宅户型待售。

老海珠的生活配套，包括珠江医院、广医二院等五大医院星罗密布，以及江南西、乐峰、江燕、中大四大商圈环绕。周边有庄头公园、滨江公园、晓港公园3座大型城市公园，广纸文化公园，体育公园2大公园配套规划待建。



### 荔湾

#### 振业天颂花园

(37-179m<sup>2</sup>, 42000元/m<sup>2</sup>起)

振业天颂花园算是户型跨度较大的项目，广钢中少有的小户型单位，高层洋房涵盖建面37-179m<sup>2</sup>开间至五房户型，毛坯售价42000元/m<sup>2</sup>起，现楼交付。

项目属于广钢板块，位于广州市荔湾区芳村大道南以西鹤洞路以南，离地铁广佛线鹤洞站1.2公里，离地铁1号线西朗站约2公里，离在建的地铁11号线鹤洞东站约2公里。未来西朗站还将建设西朗地铁枢纽综合体，项目拥有5条地铁、3条有轨电车、2条水上巴士、多条公交、社区巴士等多维立体交通网。

教育配套方面比较吸引，即使选择37m<sup>2</sup>户型，也可以拥有省一级学校省实荔湾学校学位，今年9月

开学。此外，华师附小也进驻广钢，预计2021年开学。9所省一级知名学府，广钢教育配套逐步兑现。

项目主推建面37-69m<sup>2</sup>精品小户型，是揽园江景房，客厅与卧室一体，带望江大飘窗，并有L形厨房设计。建面64-69m<sup>2</sup>瞰江微豪小户，能做到2房2阳台，采光通风均无死角，能做到南北对流。

项目规划建设8栋23层至28层的住宅，其中地下2层，设置停车位大约1346个。小区总体规划采用了两排式布局，设计为每栋楼大部分户型可三面单边采光；其首层均局部架空，面临三条马路，一楼设商业。小区内部配套有小区设置商业街、居民健身设施、老年人服务站点、文化活动室等。目前稍未完善之处，是区内花园规划的落实。



### 白云

#### 绿地柏玥晶舍

(98-138m<sup>2</sup>, 约37000元/m<sup>2</sup>)



项目位于白云区草塘路，白云区民营科技园旁，靠近北二环高速、机场高速、华南快速。距离地铁3号线龙归站约2.6公里，公交接驳最快3个站可到；14号线太和站则距离项目4公里。目前在售高层洋房单位，建筑面积98-138m<sup>2</sup>的三至五房户型，均价约37000元/m<sup>2</sup>。其中98m<sup>2</sup>户型，带有入户花园，两卧室一书房，户型设计传统但方正。小区3公里内能到达鸿源百货商场、广州太营商业广场、多益惠百货商场、

三盛购物中心、时代广场、太和购物中心等。

不过，项目旁边主干道大型物流车较多，太和区堵车情况出现较频繁，周边工厂也比较多，建议在看楼时多留意周边环境，看能否接受。

### 顺景花园星悦轩

(74-105m<sup>2</sup>, 均价39000元/m<sup>2</sup>)

项目位于黄石西顺兴路，临近麦当劳餐厅，属于白云成熟黄石路板块，离地铁2号线萧岗站约4公里。目前在售C栋建筑面积约74m<sup>2</sup>两房和102-105m<sup>2</sup>至三房，带装修均价39000元/m<sup>2</sup>。项目已开放C栋01、02户型带装修样板间，物业费暂定2.95元/m<sup>2</sup>月。符合约300万元预算的74m<sup>2</sup>户型只有两房一卫，厨房为长型设计，置物空间不太理想。74.48m<sup>2</sup>的建筑面积，套内面积只有59.46m<sup>2</sup>，实用率不足八成。

附近学校不少，市一级马务幼儿园、市一级汇侨中心幼儿园、黄沙岗幼儿园、黄石小学、马务小学、黄石中学、石井中学。商业配套方面，马务广场、金国广场都可步行几百米到达。周边基础配套则有白云区第一人民医院、白云区黄石医院、广州中医药大学第一附属医院等。

### 黄埔

#### 万科幸福誉

(82-102m<sup>2</sup>, 24000-25000元/m<sup>2</sup>)

位于黄埔九龙镇九龙大道，中新知识城板块，离地铁14号线支线何棠下站仅约200米，是真正的地铁盘。不过乘坐地铁到达珠江新城，也需时约1小时。周边还有九龙快速、广汕公路、广河高速、华南快速干线路等干道到达项目。目前该沿线在售楼盘包括临近知识城南站的时代天韵、中新里；旺村站附近的广州绿地城、合景天峻和镇龙站沿线楼盘中泰天境等。项目规划依山就势，组团空间层

次分明，主体高度100米左右，项目由塔楼点式围合排布而成。最新组团已开放样板间，带装修在售建面82-102m<sup>2</sup>二到四房户型，售价为24000-25000元/m<sup>2</sup>，300万元足够预算选择任意单位。102m<sup>2</sup>四房户型，包括入户花园、一阳台和两厕四房，设计方正，没有过长的走廊，主人房能腾出空间打造衣帽间，厨房U形设计，有足够的放置空间。

项目小区物业费为3.1元/m<sup>2</sup>/月。小区采用上下停车场，车位2847个，车位配比约为1:1.07，与同区域楼盘相比，停车位算较为充裕。