



国资源评估

土地 房地产 资产

2025 年 | 第 6 期

—— 总第 158 期

广州市荔湾区广钢新城住宅 市场调研报告



目录

一、片区状况.....	1
（一）片区界定	1
（二）片区概述	1
（三）交通状况	2
（四）公共配套设施	2
二、片区规划	3
三、市场调研分析	5
四、片区住宅市场调查结果	6
（一）区域住宅调查个案分布图	6
（二）区域住宅调查个案简介	6
（三）区域住宅调查结果	13
五、片区住宅地产总体分析及未来发展趋势	13

广州市荔湾区广钢新城住宅市场调研报告

一、片区状况

（一）片区界定

调查区域西起花地河，南至珠江，东至珠江，北至鹤洞路，调查对象为片区内住宅物业。（如下图红色圈内区域）



（二）片区概述

广钢新城规划范围东临芳村大道、南临环城路、西接花地大道、北靠鹤洞路。规划用地总面积 657.4 公顷，其中包括广钢集团白鹤洞地块 168.1 公顷、三条村（鹤洞、东塍和西塍）集体土地 267.9 公顷以及整合周边的旧城、旧厂、旧村和水域等用地 221.4 公顷。规划定位特色宜居新区、专业交易中心。规划总建筑面积：1024 万 m²，毛容积率 1.56，未来居住人口可达 19 万。广钢新城的规模，比国际金融城

的 750 公顷略小，是 930 公顷白云新城规模的 0.7 倍。涌现出众多楼盘，目前已进驻有华发、保利、中海、金茂等，配套设施也逐步完善，有利于住宅房地产的整体发展。

（三）交通状况

城市交通主要干道：东沙大道、花地大道、环城路、鹤洞路等。

城市次干道：河景路、兴渔路、玉兰路、东西路等。

轨道交通：地铁一号和广佛线。



（四）公共配套设施

片区公共设施配套基本满足生活需求，商业氛围较好、居住环境较好。区域内的设施如下：学校：培英中学、广东省实验中学等；人文设施：醉观公园、苗圃园地、荔湾鹅潭新韵等；商场：西塱商业城等；银行：中国工商银行、中国农

业银行、中国民生银行等；医院：广钢医院、第一人民医院鹤洞分院等。

二、片区规划

广钢新城居住用地约 35 块，包括鹤洞、东塍和西塍三个城中村安置区，在广钢医院东边规划有鹤洞村复建安置区。

广钢新城将重点结合广钢地块工业遗产保护与利用以及周边城中村的基地特点，突出工业文化和岭南文化，实行花地生态城的整体空间、交通、滨水景观格局，规划“两轴、五片、多廊道、多节点”的建设结构。

“两轴”是指广钢之路中央公园生态轴和南部东沙产业轴。“五片”为芳村大道西侧建广钢之路中央公园，公园北边和南边分别为绿色居住片区和水景居住片区，花地大道西侧为裕安围居住片区，该片区南侧为西塍裕安围；此外，还规划环保科教园片区和产业片区；环保科教园区的西侧还规划有体育公园。“多廊道”指社区绿色走廊、广钢之路生态走廊、滨水绿廊和产业服务走廊。“多节点”指商业节点、交通枢纽、文化节点和生态节点。



在居民的出行配套方面，广钢新城拟建设 3 个地铁站、5 个有轨电车站及 59 条市政道路。根据规划，这 3 个地铁站分别是广钢新城站、开拓路站、鹤洞东路站，结合地铁站设 4 条社区巴士；电车轨道方面，规划线路南起东沙，北达滘口，

全长 15.5 公里，设站 27 座，其中在广钢新城范围内设有鹤洞东、开拓路、银沙路、广钢公园、西朗（塆）5 个站点，将广钢新城与广州国际医药港、白鹅潭中心商务区核心区以及西塱、芳村、石围塘、滘口 4 大交通枢纽串联起来；并拟建市政道路 59 条，目前正在推进一期道路建设，其中包含两条快速路、一条主干道、四条次干道及八条支路，主要解决已出让地块的交通需求。



广钢新城将新建学校共 32 所，其中包括 3 所高中、5 所初中、9 所小学、15 所幼儿园，“每 300 米有幼儿园、500 米有小学、800 米有中学”。按计划中将拥有高中学位 5100 个，初中 7500 个，小学 13000 个，幼儿园 3500 个。未来中学学位占荔湾区总学位的三分之一，小学学位占五分之二。广钢新城配套教育资源未来将是荔湾区发展重点。

此外，广钢医院将改扩建为具有 1200 张床位的三甲综合医院，用地面积达 44747 平方米，同时附建残疾人康复服务中心、疾病预防控制中心。

三、市场调研分析

从 2013 年规划出台至今，从第一批土地出让，到第一个项目开盘，到鹤洞地铁站通车，再到如今高楼林立，广钢新城已渐渐成形。已有第一批业主收楼，今年广钢新城更多配套逐渐形成。

现在已有地铁 1 号线西朗站、广佛地铁鹤洞站，公交车线路也比较多，交通已比较便利。

广钢新城已出让五期共 17 个地块，配建公建配套设施共 95 处，公建配套设施建设量达 8 万平方米。目前，已建成验收幼儿园和托儿所 2 处、电影院 1 个、公共厕所 1 个、文化室 1 处、物业管理用房 2 处、再生资源回收站 2 个和垃圾收集站 1 个。

在地铁建设方面，地铁 11 号线鹤洞东站已开工建设。2016 年 11 月，名校真光中学在其白鹤洞校区启动扩建奠基仪式。



广钢新城的楼盘价格从最开始的 1 万元左右，价格不断攀升。这和它的配套和建设不断完善有关，而从市场来说，难得在市区有这么大片高端的集中居住区域，定位、配套也比较高端，市区范围内来说，目前基本上新盘也都是 4 万左右

的价格，随着学校、交通等配套设施进一步完善，未来市场前景看好。

四、片区住宅市场调查结果

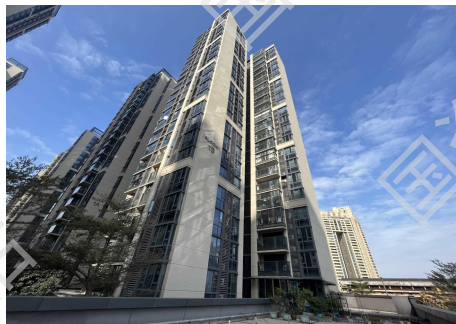
（一）区域住宅调查个案分布图



（二）区域住宅调查个案简介

1. 保利碧桂园·公园大道

保利碧桂园·公园大道地处广州市荔湾区广钢新城板块。项目雄踞 30 万平米的广钢中央公园头排位置，该小区由广州绿蝶房地产开发有限公司 2015 年建成，容积率 4.8，共有 10 栋楼，包含 1820 户，由碧桂园和保利两大品牌开发商联袂打造，户型包括 85 m²南向



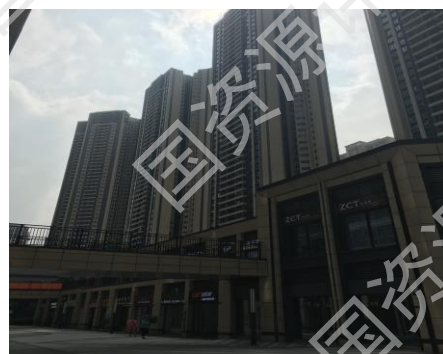
两房一卫、95-110 m²公园三房，以及 140 m²公园四房，周边配套设施基本完善，交通便捷。

2. 中海花湾壹号

中海花湾壹号位于鹤洞路南侧，占地面积约 180000 平方米，容积率为 7.2，小区绿化率 35%。由中海地产集团有限公司分为四期开发建设，一期开发建设有 6 栋，楼层分为 32 和 50 层，



二期开发建设有 3 栋，楼



层分为 21、60 和 62 层，三期开发建设有 7 栋，楼层分为 9 和 26 层，四期开发建设有 4 栋，楼层分为 56 和 57 层。主要产品洋房居多，公寓居少数，交通便利，生活方便，配套齐全成熟。

3. 金融街融穗华府

金融街融穗华府位于银沙路与开拓二横路交界处，占地面积约 47986 平方米，总建筑面积约 230333 平方米，容积率为 4.8，小区绿化率 35%。由金融广州置业有限公司于 2016 年 10



月建成，主要



产品为超高层洋房及高层洋房。项目由 6 栋 40 层洋房和 2 栋 41 层安置房组成，高层洋房主力户型 70-110 m²。规划有约 6944 平方米社区主题商业街，配套有肉菜市场、社区超市、餐饮等。

4. 华发中央公园

华发中央公园位于广钢新城鹤洞路，由华发打造的高端豪宅标杆项目。位于广钢新城核心位置，交通便利。由美国 WATG 集团设计，以“点式”规划布局，打造了容积率为 3.8 的低密度墅区。享有双园林景观——南望市政中央公园，自身有 3.5 万平方米园林，由澳洲 PLACE 园林

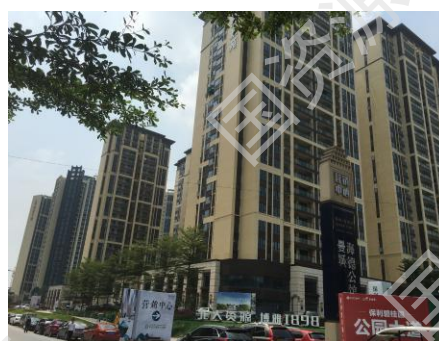


公司设计。项目占地约 7.9 万平方米，总建筑面积约 31.4 万平方米，规划总户数 995 户，由 7 栋 37 层高层和 2 栋联排别墅组成，户型涵盖 95-168 平方米三房至四房单位，小区采用“新法式建筑风格”，规划有私家园林、下沉式会所、托儿所、幼儿园、小学和街区商业等配套。



5. 珠江金茂华府

珠江金茂华府位于芳村大道南以西，鹤洞路以南，占地面积约 47366.9 平方米，总建筑面积约 343591 平方米，容积率为 4.8，小区绿化率 35%。由中国金茂（集团）有限公司、金融街控股股份有限公司于 2016 年开发建成，主要产品为高层洋房。



6. 葛洲坝保利曼城



葛洲坝保利曼城位于鹤盛路以西，崇文二路以东，占地面积约 22969 平方米，总建筑面积约 110251 平方米，总户数 1156 户，容积率为 4.8，小区绿化率 35%。由广州市如茂房地产开发有限公司于 2014 年开发建成，主要产品为高层洋房。共 4 栋高层塔楼，层高 39 层，采用围合式布局，中央设置景观园林。小区配备地下停车场，车位配比 1:0.8，地面设有非机动车充电区。主力户型为 80 -142 平方米的二至四房，包含平层及复式产品。典型三房户型建筑面积约 87- 110 平方米，采用南北对流设计，部分单元可望珠江景观。

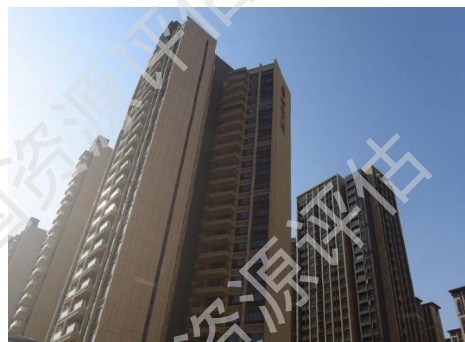
7. 振业天颂花园

振业天颂花园位于广州市荔湾区崇文二路以西、荔勤北路以南，占地面积 28513.9 平方米，总建筑面积 166529 平方米，总户数 1083 户，容积率为 3.9，小区绿化率 40%，建筑密度 30.7%。由广州市振发房



地产开发有限公司

于 2019 年开发建成，主要产品为高层洋房。



8. 保利葛洲坝海德公馆

保利葛洲坝海德公馆位于崇文四路以东、荔勤北路以南。总占地面积 32690 平方米，总建筑面积 186937 平方米，容积率为 3.9，小区绿化率 35%。由广东葛洲坝房地产开发有



限公司
于 2017



年开发建成，主要产品为高层洋房。

9. 葛洲坝广州紫郡府



葛洲坝广州紫郡府位于崇文四路以东、创业西路以北，总占地面积约 35300 平方米，总建筑面积约 200000 平方米，总户数约 1076 户，容积率为 3.9，小区绿化率 35%。由中国葛洲坝集团房地产开发有限公司于 2019 年开发建成，主要产品为高层洋房。项目采用围

合式布局建造 9 栋 18-29 层塔楼，配备 2.5 万平方米园林景观和独立会所，项目北侧紧邻 30 万平方米广钢中央公园，小区内部打造 2.5 万平方米岭南园林。

10. 北大资源博雅 1898

北大资源博雅 1898 位于崇文二路以西、荔勤北路以北，总占地面积约 36076 平方米，总建筑面积约 120000 平方米，总户数约 857 户，容积率为 3.9，小区绿化率 28%。由广州市广珠置业有限公司于 2017 年开发建成，主要产品为高层洋房。包含 6 栋高层住宅楼，机动车位配比达到 1:1.2。主力户型为 118-140 平方米三至四房。



11. 中海保利朗阅



中海保利朗阅位于创业西路以南，总占地面积约 51000 平方米，总建筑面积约 220000 平方米，总户数约 1616 户，容积率为 4.33，小区绿化率 35%。由广钢双央企联合于 2024 年开发建成，主要产品为高层洋房。

12. 保利和光晨樾

保利和光晨樾于崇文四路以西，总建筑面积约 179000 平方米，总户数 1288 户，容积率为 4.8，小区绿化率 35%。由保利房地产（集团）股份有限公司于



2019 年开发建成，主要产品为高层洋房、超高层洋房、公寓。包含 11 栋 24-32 层高层住宅及多层花园洋房。主力户型为 104-143 平方米三至四房。



13. 中海学仕里



中海学仕里于崇荔勤南路以南，总占地面积约 12460 平方米，总建筑面积约 56706 平方米，共计房屋 791 户，容积率为 4.5，小区绿化率 35%。由广州中海地产有限公司于 2020 年开发建成，主要产品为高层洋房。

(三) 区域住宅调查结果

序号	小区名称	产品类型	均价 (万元/㎡)	备注
1	保利碧桂园·公园大道	高层洋房	4.5-4.8	约建于 2021 年
2	中海花湾壹号	超高层洋房	3.3-3.8	约建于 2017 年
		公寓	1.6-1.8	
3	金融街融穗华府	高层洋房	3.8-4.1	约建于 2017 年
4	华发中央公园	高层洋房	4.5-5.0	约建于 2018 年
5	珠江金茂湾	高层洋房	4.5-4.8	约建于 2018 年
6	葛洲坝保利曼城	高层洋房	3.6-3.8	约建于 2017 年
7	振业天颂花园	高层洋房	4.2-4.5	约建于 2018 年
8	保利葛洲坝海德公馆	高层洋房	4.5-4.8	约建于 2017 年
9	葛洲坝广州紫郡府	高层洋房	3.8-4.0	约建于 2019 年
10	北大资源博雅 1898	高层洋房	3.6-3.8	约建于 2017 年
11	中海保利朗阅	高层洋房	4.6-4.8	约建于 2024 年
12	保利和光晨樾	超高层洋房	平层: 3.8-4.0	约建于 2019 年
		高层洋房	复式: 4.2-4.4	
		公寓	公寓: 1.8-2.0	
13	中海学仕里	高层洋房	4.3-4.5	约建于 2020 年

五、片区住宅地产总体分析及未来发展趋势

广钢新城区域位于广佛交界处，是广州西南部的重要的大型居住新城，被定位为“广佛都市圈中心的居住新城”。规划有中央公园生态轴、社区绿色走廊、广钢之路生态走廊、滨水绿廊、产业服务走廊等生态设施，打造广钢之路遗址公园，强调生态环境营造。随着地铁一号线和广佛线建成开通，交通配套设施逐渐完善，提升了广钢新城区域的地段住宅市场空间，也将带动起商业市场。

1、规划定位清晰

规划定位为特色宜居新区和专业交易中心，规划“两轴、五片、多廊道、多节点”的建设结构，将重点突出工业文化和岭南文化，实行花地生态城的整体空间、交通、滨水景观格局。

2、交通不断完善

广州地铁 11 号线已开通，广钢街坊从鹤洞东站出发可便捷前往海珠、天河、白云、越秀等区。同时，区域内的市政道路建设也取得了显著进展，内部交通路网基本成型，对外通道高度贯通，居民出行更加方便、快捷，广州 10 号线进度已达 91%，预计 2025 年内开通；佛山 11 号线进入规划阶段，未来将形成“广佛线+1/10/11 号线”四轨交汇的格局，实现与中心城区及佛山的快速联通，近期崇文二路、荔勤北路等四条主干道陆续通车，有效缓解内部拥堵，提升与芳村大道、鹤洞路的衔接效率。

3、教育资源优质密集

2025 年广钢将有 11 所学校，且都是名校，还有数百家教育机构，教育资源密集程度堪比越秀区，对于重视子女教育的家庭具有很大吸引力，现有 8 所优质学校已开学（如省实一小、华附等），2 所在建，形成幼儿园至高中全龄教育矩阵，密度堪比老东山（每 500 米一所小学、800 米一所中学）。

4、商业配套逐步丰富

目前虽只有中海花湾天地和楼盘底商，但山姆会员商店预计在 2025 年投入运营，广钢车辆段自身配建 5 万方公服配套以及 17 万方商业办公，周边 3 公里内聚集华润万象城（2025 年建成）、太古里、广船二期等高端商业，竞争激烈可能抑制本地大型综合体发展，未来商业配套将不断完善，

5、居住价值逐渐凸显

广钢新城的二手房流通性较好，市场对其居住价值较为认可。目前主流价格回到 3 字头，对于想在主城区买房的年轻人和预算有限的买家来说，是不错的选择。

6、产业发展前景广阔

东沙片区作为广州珠江后航道的重要节点，对标世界级港湾码头，打造“东沙国际商贸港、产城协同活力港”，以及千亿级医药健康产业创新示范区等，未

来将聚集高端商业和有消费力的群体，具有较大的发展潜力。

未来，广钢新城区域在就业、居住方面会有比较好的结合，其周边有花鸟鱼虫等生态型产业，还有茶叶、医疗器械等批发市场。有机会形成一个富有特色的宜居新城，其特色将体现在生态、文化、配套的综合发展。未来，随着广佛同城的进一步深入，其发展的想象空间将会更大，有望成为广州市最大、最具代表性的商住中心区。