

佛山雖有西江穿境，卻是以湖興城，優質樓盤多是倚湖而建。

目前，佛山有千燈湖、亞藝湖、綠島湖、文翰湖、博愛湖五大湖，全部都是各區樓市板塊標桿，禪城區內就有亞藝湖和綠島湖。亞藝湖板塊被認為是「靜謐又美好」、幾乎是全佛山最典型的豪宅區；綠島湖作為廣東佛山禪城經濟開發區重點打造片區，是近年冒起的板塊。亞藝湖因周邊土地稀缺，住宅推出頻次極低，當前可售的多為商業公寓；而綠島湖的選擇要豐富得多。

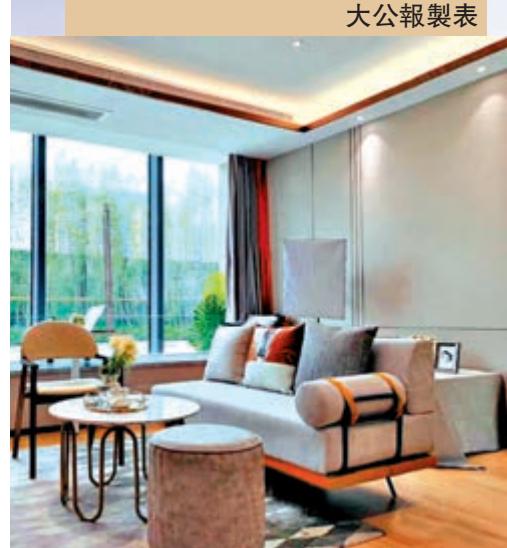
記者 敖敏輝



綠地璀璨天城

均 價	1.45萬元人民幣／平米
主力戶型	2房2廳1廁、1房1廳1廁
裝修類型	毛坯
小區特點	封閉小區、智慧小區、人車分流
物業費	4元人民幣／平米／月
交樓日期	2022年10月

大公報製表



▲綠地璀璨天城示範單位客廳。

亞藝湖與綠島湖同在禪城區的中心。亞藝湖地處禪城核心城區的文華路東側、綠景路北側、湖景路西側街區，佔地40公頃，其中水體面積26.6公頃，現時二手樓價已達到每平米3.3萬元（人民幣，下同）。面積比亞藝湖板塊大得多的綠島湖正大力推動創建國家A級旅遊景區，每平米價格普遍不超過2萬元。業界認為，從現時綠島湖的樓價、加上佛山地鐵2號線剛開通，相對佛山其他地區都具有一定競爭力。但也關注區內的生活配套或未必能跟上，從投資角度看，周期宜放長。

亞藝湖此前一直以「調蓄湖公園」為暫用名進行建設。在2004年第七屆亞洲藝術節在佛山舉辦之際，改造為展現嶺南文化以及亞洲各國的地域文化公園，被正式定名為亞洲藝術公園（亞藝公園）。亞藝湖主要分為「主入口景區」、「水上森林景區」和「龍舟競渡景區」三大景區。突出嶺南文化特色，營造出一個具有亞洲藝術風采的公園。

亞藝湖土地稀缺 新盤少

亞藝湖的改造吸引了大型開發商的注意。2004年，龍光集團率先在亞藝湖打造首個樓盤——天湖酈都，確立「家在公園裏，公園在家裏」的規劃設計、佛山都市區現代園林式湖濱豪宅社區。項目也受到市場廣泛關注，2005年12月25日開盤首日，首批單位一、二線湖景單位幾乎全線售罄，銷售額突破2.86億

元，每次加推幾乎都是多人搶一套。項目推出以來均價一直穩步上升，如今二手價格幾乎去到每平米3.5萬元。

天湖酈都成功後，各大開發商也紛紛湧入，商業配套日趨成熟。然而，亞藝湖板塊受土地稀缺制約，該區可供開發的土地已經很少，也鮮有新項目供應，板塊內出現二手與新樓價格倒掛現象。若有興趣在亞藝湖居住置業的人士，除住宅項目以外，可考慮選擇區內公寓。一方面是選擇較多，另一方面，價格也只是新盤的一半左右。比如綠地璀璨天城，目前價格為每平米1.45萬元；鴻業季華天地則為每平米1.5萬元。

配套未跟上 綠島湖宜放長線

與亞藝湖同在禪城中心區的綠島湖，片區面積則較亞藝湖大得多。綠島湖位於南莊鎮東北部、禪西新城西片區，核心區面積9.69平方公里。作為廣東佛山禪城經濟開發區重點打造片區，綠島湖正大力推動創建國家A級旅遊景區，打造城產人文融合發展的產業高地。此外，剛開通的佛山地鐵2號線，在綠島湖中心區設「綠島湖站」，片區的發展前景值得期待。

綠島湖片區目前可供選擇的樓盤豐富，既有90至100多平米的剛需，也有120至140多平米的改善型，甚至近300平的大平層和別墅。雖然有部分擁一線湖景的項目現時每平米價格可高至「3字頭」，但區內物業項目每平米價格普

優質盤倚湖而建

2021年11月禪城板塊樓價排行

排行	板塊	均價 (元人民幣／平米)	環比升跌
1	亞藝湖	3.3萬	持平
2	奇槎	2.9萬	持平
3	祖廟	2.1萬	持平
4	綠島湖	1.79萬	持平
5	城南	1.79萬	持平
6	季華路	1.55萬	▲47%
7	石灣	1.5萬	持平
8	南莊	1.43萬	▼4.9%
9	張槎	1.39萬	▲1.8%
10	魁奇路	9000	▼10%

資料來源：樓盤網



▲亞藝湖地處禪城核心區的文華路東側、綠景路北側、湖景路西側街區

遍都在1.7萬至2萬元之間；即使距離地鐵站僅兩三百米的樓盤，價格也剛剛過「2字頭」。

業界指，佛山地鐵線路本來不多，剛開通的佛山地鐵2號線雖令綠島湖片區樓市值得關注，但樓價變化或並未如預期那樣猛漲。主要原因是這裏的交通、教育、商業等配套尚未跟上，自住客很少。如果在綠島湖板塊購房投資，周期宜放長。

亞藝湖板塊 豪宅區進階史

2003年	調蓄湖公園動工興建
2010年	多個品牌開發商進駐，亞藝湖已發展成為高檔住宅聚集地
2015年	亞藝公園與文華公園啟動連片改造；次年，亞藝湖桃花島正式開放，成為網紅打卡點
2017年	佛山地鐵3號線電視塔站、深村站動工，令亞藝湖板塊價值再度騰飛
2022年	亞藝湖板塊將發展成為佛山傳統豪宅區、富人區