

# 获 IPA 国际大奖，佳兆业天墅星空墅全新板房开放

**新快报讯** 11 月 28 日,佳兆业集团在旗下白云高端项目佳兆业天墅开放星空墅全新样板房。该样板房由主笔汤臣一品、汤臣高尔夫等高端墅居设计的 HWCD 设计,在素有“房地产界奥斯卡”之称的 2019 年 IPA 中国样板间室内设计大奖中,获得了“中国区样板间设计创意大奖”。

在自家天台看山赏湖,一户一泳池,阳台可以同时游泳 + 打羽毛球……据项目销售人员介绍,星空墅产品建筑面积 240-260 平方米,每户都配置有私人入户电梯和奢阔空中花园,一户一星空泳池+双主人套房,6.5 米中空挑高设计,创造出磅礴豁然的空间体验。全新样板房采用现代简约的设计风格,全景玻璃幕墙,视野广阔。首层,突出了一户一泳池设计亮点,除了私家泳池,开阔的天际阳台足以来一场羽毛球比赛。而楼梯的位置,更体现了背景墙与



客厅室外空间的呼应关系。步入二层,设计师尤为强调主卧室的设计包含主卫浴室及步入式衣橱。

设计团队以“星空下的城市绿洲”为设计理念,打造全新艺术空间,巧妙

地以光影为介,将各起居空间进行无形分隔设计,将自然光线与白云山景观尽收纳入室内,将西方现代艺术理念与城市文化结合一体。

(丁灿)

## 实地无人通勤车首次投入社区运营

**新快报讯** 大中型社区中越来越长的社区道路,成为通勤路上的一大难题。针对业主在社区出行的种种痛点,实地推出了智慧社区出行新方式,把 hachi auto 无人驾驶通勤车投入实地·广州常春藤运营。

27 日,实地集团在实地·广州常春藤举行了 hachi auto 无人驾驶通勤车开放体验活动,据实地方面介绍,hachi auto 整车使用节能环保的纯电动动力,配以全景式的“太空乘客座舱”,符合流体力学计算的空调+新风循环系统、实

时路线显示的触摸屏。hachi auto 更获得了 2019 年德国 iF 设计大奖,成为首获此奖的无人驾驶通勤车。实地集团技术工程院院长许振斌向记者表示,“社区内运营无人驾驶的难点主要是道路不规则,社区环境下有更多的不确定性,例如老人小孩、宠物的避让等,存在人车混行的情况,令道路更复杂。”为此,hachi auto 研发团队为车辆内置了极具鲁棒性的自动驾驶算法和稳定的计算平台,这套算法已经过了累计超 10 万公里里程的优化,使车辆能适应

复杂的社区环境。hachi auto 落地运营后,实地业主告别了传统社区通勤的“人等车”,利用手机 APP 就能轻松地提前约车。

据了解,解决大中型智慧社区“最后一公里”出行的痛点,这是本年度实地集团在惠州、太原、重庆相继布局全场景智慧社区后,在广州落地全场景智慧社区的重要一环。此外,实地全场景智慧社区还涉及健康生活、社区安防、通勤物流、智能零售及文娱教育五大场景。

(何璐诗)

## 年底可留意这些二手房

**新快报讯** 现时广州二手房市场交投活跃度处于低位,合富研究院高级分析师梁燕明表示,与买家群体存在较浓观望情绪有关,而买家购房的决策时间也因入市态度谨慎而有所拉长。为了尽快卖房,急售的业主会给予买家较大的让价幅度,因此,现时也是年内大幅降价成交个案占比最高的时段。

### 成交周期同比平均延长 1 个月

鉴于对政策及后市发展的不确定,买家人市态度相当谨慎,存在一定观望气氛,反映在成交周期上(从房源放盘到成功出售所需时间)则表现为较以往有所延长。

据合富置业提供的数据反映,广州全市二手住宅市场成交周期从 2018 年 1-10 月的约 3 个月,延长至 2019 年 1-10 月的约 4 个月。数据反映当前的市场成交周期,比去年同期表现为明显拉长,现时从房源放盘到最终成功出售历经时长大约需时 4 个月,比去年同期多出约 1 个月的时间。

中心区的成交周期相对较短,尤其是越秀、荔湾这些老城区,是全市成交周期最短的两个区域,分别只有 3.3 个月和 3.4 个月。此外,成交周期在 4 个月以内的还有白云、海珠、天河等位于市中心的区域,而外围区域成交周期平均都在 4 个月以上。

### 大幅降价个案占比现年内最高位

广州二手楼市成交胶着,成交周期的延长,令急于“卖一”的置换型业主不得不根据看房情况调低售价。据合富置业提供的数据显示,降价幅度超过 5% 的大幅降价成交个案占比,现时达到年内的最高位,接近三成个案的最终成交价比最初放盘价大幅下降 5% 以上。

据以往的市场行情,年底往往会有一些因业主资金周转而急售的房源放出,价格一般会比市场价低,但这些房源往往分布较为分散而且在交易条款、付款条件等方面业主都会有一些特别的要求,有意入手的买家需多加留意。

(丁灿)

## 中国二三线城市备受国际学校投资者青睐

**新快报讯** 国际学校市场正持续稳定增长,仲量联行近日发布的研究报告指出,我国二三线城市正日益受到该领域投资者的关注。

仲量联行亚太区企业解决方案研究部总监 Susan Sutherland 表示:“建设和运营国际学校的成本以及影响行业增长的趋势,将决定学校选址和长期运营表现。房地产是仅次于人力的第二大运营成本,因此是优化和提高效率的关键杠杆。”

在仲量联行长期监测的市场中,在中国内地建造一所优质国际学校的成本

约为每平方米(建筑面积)2120-2870 美元(约合人民币 14908-20183 元),运营成本约为每平方米(建筑面积)46-65 美元(约合人民币 323-457 元)。报告指出,相较于中端国际学校市场,优质学校的建造成本通常高出 33%,而运营成本平均高出 20%。成本差异主要归因于优质学校中专业设施数量更多(这些设施的建造和维护成本更高)以及更高的服务标准。

除了教师短缺、政府监管以及本地学生人数增加等行业因素,房地产因素

也在影响着亚太区的国际学校市场。举例来说,在土地供应受严格限制的形势下,“垂直校园”,也就是在相对较小的地块上建造的多楼层学校,在亚洲一些大城市越来越普遍,例如香港、新加坡和中国内地的一线城市。

在中国,开办国际学校需要特别考虑居住成本、政府法规、空气质量等要点。随着一线城市的经济增长放缓,这些市场对于教育领域的投资者而言吸引力有所下降,而处于快速增长的二三线城市则更具可行性。

(丁灿)

## 绿地杉禾田晶舍营销中心开放

**新快报讯** 广州的东进战略一路高歌猛进,作为发展重点的黄埔,近日又有新盘加入战场。11 月 23 日,随着“南北归一府 府上皆人物”南北文化艺术展的开幕,绿地杉禾田晶舍营销中心正式对外开放。

项目位于广州市黄埔科学城芯,整个项目背靠青山,门前细陂河环绕,距离萝岗香雪公园和广州义务植树公园约 3 公里,周边八大公园能方便赏四时风光,三大国际体育场馆在旁,随时开展有氧生活。项目定位黄埔新东方山水品质人居,项目将“山、水、园、社、堂”的东方粤韵融入人居,总建面约 19 万平方米,产品涵盖 3 栋平层洋房,2 栋复式洋房、20 栋多层洋房。同时项目配建幼儿园及中小学,享 12 年省级名校教育。科学城作为黄埔科技力量的核心,被称为粤港澳城市群的“创新引擎”,2019 年上半年黄埔 GDP 总量 1848 亿元,增长 7.9%,总量与增速均稳居全市第二,仅次于天河。目前世界 500 强企业中,有累计超过 130 家落户科学城,占全市四成(广州世界 500 强 289 家),为科学城的发展提供长足的活力和动力。

(何璐诗)

## 黄埔全新 TOD 项目“龙湖·揽境”展示区开放

**新快报讯** 在穿过未来感十足的璀璨“时光隧道”后,近处清泉涌动,远处叠水飞瀑……带来这个“未来之境”的,是位于广州长岭居板块全新 TOD 项目“龙湖·揽境”,项目展示区近日正式对外开放。

龙湖设计团队表示,展示区引入全球最前沿的设计理念,整体建筑立面通过极赋科技感的“龙湖·揽境”,寓意把眼光放向未来,希望可以反映出环境和未来居住生活之间的一种默契,打造集城市繁荣与自然生态结合的“未来之境”。

“龙湖·揽境”是龙湖在广州的第五全新项目,也是首个在广州落地的 TOD 项目。其位于长岭居唯一有轨电车 1 号线岭福站上盖,可接驳地铁 21 号线,一轨连接天河 CBD。产品形态涵盖居住、商业、办公等。项目即将推出建面 99-122㎡ 的三到四房,全南向采光。楼盘内将打造约 20000㎡ 的巨幕中央公园,包括 360° 全景观游泳池、定制级儿童游乐场、全龄架空层活动空间以及多功能中央景观会客厅,将“纽约中央公园式”住区感受带到广州。周边更有一系列山景公园、森林公园环绕。

项目紧邻近 40 万㎡ 长岭门户商业,超 6 万㎡ 万达商业等 5 大国际级商业规划;美国顶级名校格兰纳达山学校、英国修仕倍励国际学校等 5 所国际全龄教育;超 40 万㎡ 全美第一医疗万达匹兹堡、中山大学岭南医院等 4 大医疗资源。

(何璐诗)