



# 供应充足的白云区 这些板块值得关注

文/图 羊城晚报全媒体记者 徐炜伦

在广州楼市调控持续加码的背景下,传统销售旺季“金九银十”的到来让市场再次活跃了起来。据贝壳研究院广州分院数据统计,今年9月第一周(统计时间为8月30日至9月5日),广州一手住宅新增供应量超四千套,开发商为迎接“金九银十”积极备货。

而纵观上个月,广州中原研究发展部数据显示,今年8月(统计时间为7月26日至8月25日),广州新批供应达11367套(112.39万平方米),创2021年以来新高。其中白云区新批供应16.6万平方米,仅次于增城区。此外,在8月广州总体成交回落的情况下,白云却“逆势”向上,成交875套(8.78万平方米),套数环比上升17%。截止至8月,白云区一手住宅库存量达到96.54万平方米,消化周期为13.2月,可售货量充足。

据《广州市住房发展“十四五”规划》,“十四五”期间,广州市新增新建商品住房供应力争累计达到65万套,白云区计划新增商品住房3万套。新增住房主要布局在白云湖数字科技城、广州设计之都、白云新城、民科园等重点平台及轨道交通站点周边地区,以及陈田村、田心村、小坪村和江夏村等城中村改造区域。

羊城晚报记者近日走访白云区数个核心板块发现,受板块位置以及规划差异,一手住宅价格依旧“丰俭由人”,部分板块新盘扎堆上市,城市更新开发项目逐渐登场,断供多年的板块也有新盘入市“抢足风头”。



↑“金九银十”的到来吸引了不少看房者  
←主卧卫生间与房门隔开提高私密性

## 白云湖板块 四盘集中抢客,最小户型69平方米

白云湖板块是近年白云区新兴板块之一,白云湖数字科技城的规划加上大面积的人工湖景观资源提升了该板块的发展潜力,记者走访时发现,目前板块内主要道路两侧地块及地铁站周边大多数已进入改造阶段。至今年8月下旬,越秀天悦云湖开盘,白云湖板块已有3个楼盘在售(其余两个楼盘为品实云湖花城、保利云湖壹号),广州中原研究发展部表示,得益于以上3盘入市,8月白云区成交量有所上升。目前,板块内还有全新盘中建星光

城已开放样板房示范区,四盘将在“金九银十”集中抢客。

虽然上述四盘在同一板块内,但具体来看这些项目的产品及各自优势有所不同。据项目销售人员介绍,业内将白云湖板块区分为“东湖”与“西湖”板块,最早开盘的品实云湖花城位于“西湖”板块,同时也是其中建设体量最大的项目,总建筑面积为78万平方米,而中建星光城总建筑面积仅有18万多平方米。

以交通对比来看,品实云湖花城与越秀天悦云湖的营销中

心仅隔着一条马路,但越秀天悦云湖的营销中心更靠近已开通的广州地铁8号线北延段亭岗站,不过据销售人员表示,目前越秀天悦云湖开放的营销中心仅作为临时展示,后续将在距离约100米的项目住宅处开放新的营销中心,届时,本就相隔不远的两个楼盘与地铁站的距离将更加相近。中建星光城则靠近地铁滘心站,但记者走访时注意到,从该项目通往地铁站因围蔽改造需要绕行,地图导航显示步行距离约1公里,销售人员介绍:

“一旦改造完成后,从石沙公路穿行过去只需要约400米。”而位于“东湖”板块的保利云湖壹号交通稍弱,周边目前没有开通的地铁站,未来规划有广州地铁24号线夏茅站,可换乘6条地铁线路。此外,记者走访时发现,保利云湖壹号营销中心靠近白云湖东湖东门,景观优势较上述三盘最为明显,但周末停车位较为紧张。

具体产品来看,保利云湖壹号目前在售81-113平方米三至四房,也有少量的113-140平方

米四房产品,社区内规划有下沉空间,打造社交场所。品实云湖花城在售70-141平方米产品,均为“N+1”户型,带可变化空间,社区内自带图书馆、阅览室等场所。越秀天悦云湖首推76-102平方米三至四房,主卧带双飘窗设计,销售表示以后会加推更大面积的产品。中建星光城将首推四个项目中面积最小的69平方米“2+1”户型,其中可变化空间由阳台打造,面积较小。除未开盘的项目以外,其余项目均价3.9万-4.3万元/平方米。

## 金沙洲板块

断供多年上新,靠近“皇冠”地块

位于白云区西部的金沙洲(广州地区)今年受关注较多,首先4月份广州首次集中供地当中,多年未供应住宅用地的金沙洲成交一宗楼面地价42122元/平方米的“皇冠”地块,跻身广州土地拍卖楼面地价前十之列。

其次,一手住宅断供多年的金沙洲近日也有新盘将上市,该项目前身为越秀集团去年年底在金沙洲拍得的住宅用地,楼盘项目名为越秀天悦金沙,目前暂未开放营销中心,记者在其设在荔湾悦汇城的展点了解到,该项目规划建设1500多户,最大的优势在于自然山体 and 湖水景观资源,周边也有不少休闲公园,而周边的商业配套也较为成熟,永旺梦乐城、万达广场、金铂天地等均已开业。交通方面,项目距离最近的地铁站浔峰岗站有约2公里的距离,乘坐公交车换乘较为方便。

从沙盘效果来看,项目整体规划建设33栋住宅,包括4栋最高47层的超高层住宅以及占比较大的低密度小高层,产品涵盖面积段95-160平方米,销售人员表示项目主要客户面向改善型群体,营销中心将在9月底开放,有可能同步开盘,价格未定,但销售表示“有可能4万多元/平方米”。此外,该项目与“皇冠”地块隔湖相望,销售人员表示规划建设时将此项目产品与“皇冠”地块计划建设的产品有所区别,面向客群不同,形成的竞争不大。

## 钟落潭板块

多个开发商进驻,新盘2万多元/平方米起

随着中心城区客源外溢以及规划利好,定位为白云区“1358”发展规划中“八大产业园区”之一的大健康生物医药产业基地的钟落潭板块也逐渐得到重视,目前该板块已有正荣、越秀、保利、旭辉、绿地、中铁建等多家企业进驻开发,在即将到来的广州市第二轮集中供地当中,钟落潭板块也有土地出让。

日前,板块内全新项目旭辉绿地铂云天境营销中心开放,是旭辉集团与绿地香港的联合之作,项目靠近新广从快速路,搭乘距离项目1千米左右的广州地铁14号线钟落潭站可到达竹料、镇龙两个未来的TOD枢纽,交通较为便利。产品上,主推75-112平方米三至四房,规划有1栋高层,5栋小高层。目前开放的样板间中比较有创意的设计是76平方米户型客厅有一个隔

间可当书房使用,放置了化妆品吸引年轻刚需群体,112平方米户型设有超大阳台。销售人员表示,项目预计在9月中下旬正式开盘,“首推会有约360套房源,价格未定。”

与旭辉绿地铂云天境相邻的保利珑玥公馆则主推76-102平方米三至四房,均价2.8万-3万元/平方米,售楼部外规划有绿道直达地铁站,相较于前者更加接近地铁站。

白云区在“金九银十”将迎来更多项目推新,因板块差异,房价丰俭由人。小坪村旧改项目佳兆业白云城市广场的销售人员表示:“虽然未开盘,但已有数百个意向买家,因此第一期会加推一栋楼,中低楼层的产品价格可能在4.3万元/平方米起。”而在白云“价格高地”的白云新城,陈田村旧改项目富力富云山将推120-180平方米三至四房。

白云区近期主要楼盘概况			
板块	楼盘名	主力户型(平方米)	价格(万元/平方米)
白云湖	越秀天悦云湖	76-102	3.9-4.3
白云湖	保利云湖壹号	81-140	约4.2
白云湖	品实云湖花城	70-141	约4.1
白云湖	中建星光城	69-100	待定
金沙洲	越秀天悦金沙	95-160	待定
钟落潭	旭辉绿地铂云天境	75-112	待定
石井	佳兆业白云城市广场	79-123	待定
同德围	五矿招商江天际	78-140	待定
白云新城	富力富云山	120-180	待定

(整理/徐炜伦 制表/肖莎)

# 越秀区环市东片区: 以后请叫我“中央活力区”

文/羊城晚报记者 陈玉霞  
图/羊城晚报记者 梁泽韬

白露节气晚上7时,广州越秀区环市东广场华灯初上,部分运动休闲到此的街坊开始放松姿态,或在人工的小山坡上畅聊,或在广场的树下凳子上看夜景、拍夜景,对很多周边街坊来说,这里的白天和黑夜都在变得越来越精彩,成为了他们生活的一部分。

环市东广场魅力大增,这是升级改造的成果之一。

实际上,该广场的升级只是环市东片区更新改造总用地面积169公顷中的一小部分。按照规划,环市东片区将会从传统中央商务区CBD更新定位为“广州中央活力区”,构建以贸易总部、创新金融、健康医疗为主导,城市服务为支撑,科技为驱动,文化为特色的现代服务业体系。

现阶段,环市东片区的更新改造正在稳步推进。据了解,除了已动工的南洋电器厂片区外,环市东片区首先进入改造阶段的还有东启动区。今年6月12日,环市东片区更新改造项目东启动区意愿表决工作咨询服务招标工作就发布了招标公告。如果后续通过意愿表决,环市东片区的更新改造或将迎来新动工。



环市东一带聚集了多个地标性建筑,曾被誉为“广州尖东”



## 多种方式有机混合改造 南洋电器厂片区已动工

环市东片区的更新改造之所以备受关注,除了是因为其位于中心区的核心地段、更新体量较大之外,更是因为它并非简单的大拆大建,而是将通过“留、改、拆”的有机混合改造方式进行:该项目将综合价值判断和产业定位,划分出整体保留、微改造、拆除重建等三类改造方式。

以环市东淘金商圈为例,在政府的规划中,该商圈的友谊广场及周边将会进行综合提升,构建欢动文化活力体验环。实际上,这里聚集了花园酒店、广州友谊商店、白云宾馆等代表性建筑,造就了广州第一个商务区,令这里有了“广州尖东”的美誉。近年来,这些标志性建筑及周边环境都在不断升级改造,全新打造的环市东广场不仅大大提升了该商圈的颜值和国际化气质,更成为周围街坊的休闲好去处;时不时进行的一些雕塑展览或其他展览,也能让街坊们感受浓厚的文化氛围,给孩子们提供良好的艺术熏陶。与此同时,该商圈近年也实现了夜间灯光氛围的提升改造工程,对路灯、座椅、垃圾桶等城市家具进行修缮,用极具时尚及具有艺术魅力的“夜

火”,点燃着商圈的新活力。这方面,是环市东片区更新改造有关“留”文章的一部分。

而在环市东更新改造片区的西边,即南洋电器厂及周边更新改造项目也正在如期推进。

羊城晚报记者近期走访该片区看到,作为开创“旧厂+旧城”“全面改造和微改造”城市更新新路径的该项目,电器厂的厂房部分正在清拆。一些从天桥路过的街坊,忍不住对它多看了几眼,一位“老广”告诉记者,钻石牌电风扇就是南洋电器厂生产的,那时(上世纪90年代)非常“巴闭”(粤语,很厉害)”。对于这样已经空置的厂房,经拆除后,未来将会被打造成老城区新的地标建筑群,其中商务办公建筑限高198米,取名“越秀之心”。参与改造的企业,也将会积极推动科技、金融、智能制造产业等落户,助力环市东环市路智力创新带的建设。

值得一提的是,厂房还在拆除的过程中,8月30日,南洋电器厂拆补方案正式公布。这意味着该项目更新进程又推进了一步。拆补方案显示,被征收人可选择房屋产权调换,也可以选择一次性的货币补偿。



南洋电器厂及周围更新改造项目已经动工,图为正在拆的电器厂厂区

## 改善人居 增加产业

环市东片区规划设计范围东至先烈南路、西至小北路和下塘西路、南至东风东路、北至麓苑路,规划总用地面积169公顷。启动区规划设计范围约43公顷。

环市东片区更新项目将探索“政府主导、国企参与、市场运作”模式,将现状保留、微改造、拆除重建相结合,尊重现有城市肌理,对片区历史价值原型进行延续与重构,延续环东独特人文气质;规划通过成片连片更新改造,全面改善人居环境品质,增加产业空间载体,让老城市焕发新活力。

除了将对友谊广场及周边综合提升,还将进行城市功能多元复合,打造面向未来城市的乐活街区。应用乐活街区理念,在最小尺度上实现功能业态的最大混合,通过数字化体验设计打造环东未来社区。公服设施扩容提质,提升居住片区和产业片区的整体服务水平。



升级后的环市东广场将有雕塑展,让孩子们感受文化艺术氛围 资料图 陈玉霞摄



策划/孙璇 刘云  
统筹/刘云 陈玉霞  
设计/杜卉

指导单位:广东省房地产行业协会  
智库支持单位:连接汇  
广州创新社区治理发展研究院

## 昔日荣光渐淡 曾经的“广州尖东”急需升级

环市东,对于老广们来说是不可替代的存在。作为上个世纪八九十年代就开始兴起的商圈,环市东商圈的发展已达40多年。全国第一家超级市场、广州第一高楼“63层”、第一家洋快餐……勇立潮头的环市东不仅浓缩了广州“千年商都”的历史轨迹,更体现出广东奋勇争先的进取精神。

现居淘金坑、50多岁的何伯说自己20多岁的时候,“63层”就诞生了。“当时和很多朋友过去看热闹,走到楼下向上望,根本望不到顶,太震撼了。”何伯口中的“63层”,即广东国际大厦。上个世纪90年代初,其以主楼的63层高度一跃成为羊城第一高楼。更先进的是,在63层之上,则有广州最早的大厦楼顶停机坪。“但那时我们最喜欢去的,是开在首层、广州第一家洋快餐店‘M记’(即麦当劳),去一次能在朋友面前炫耀一两个星期……”何伯和很多人一样,都见证了环市东的起步和鼎盛,也见证了环市东的逐渐沉寂。

2000年以后,环市东发展

趋缓,面临无地可用的窘境,产业发展空间受限、配套设施及社区陈旧、优质企业外流等问题,令环市东昔日的光辉渐渐黯淡。

不过,一个敢开先河、积聚了底蕴的地方,其生命力也不会如此脆弱。

在老城市新活力的发展趋势下,环市东积极更新求变。以扎根环市东40多年的广州友谊商店为例,据了解,从2016年底起,为了改善商场购物体验环境,该商场就聘请知名设计师对经营布局进行重新规划,对商品品类进行重新编辑,对展示柜台进行重新设计。业内人士认为,环市东商圈要聚焦品质提升,利用5G建设智慧商圈,不断融入新型商业元素,满足品质化消费,让消费者实现对美好生活的向往。

而今,环市东片区的更新改造规划,更是描绘了让该片区焕发新活力的蓝图。正在积极推进的该片区,被总定位为“广州中央活力区”,改造完成后,将全面改善人居环境品质,增加产业空间载体,焕发老城市新活力。