



热点关注

新地出让,存量地优化——天河新旧地块合力加码区域价值

广州天河区的住建市场,在今年3月又被聚焦,这和该区的新增供地和旧有地块优化盘活有关。

在天河的中部,天河智慧城在23日出让今年的首批居住和商业用地;3月19日,世界大观地块的控制性详细规划修改征询意见也进行了公示,有望为市场新增5宗宅地。在天河的东部,珠江新城东区规划优化项目已进行招标,探索研究由点到面将马场地块及周边片区打造成为链接珠江新城CBD和金融城的桥梁及中心地带的可行性。

新出让的地块,在成交后的一年内能转化成在建市场上的一手住宅,随着配套同步跟进,地块所在片区的价值将同步得到提升;而要优化功能的旧有地块,盘活的时间或许更长,但从其所处的地理位置预判,优化后的地块及周围片区也将获得全新发展动能,并将进一步增强所在板块的综合价值。

土地,是今年3月天河区当之无愧的主角之一。(陈玉霞)



天河智慧城地块整体素质不错,于3月23日顺利成交

天河今年计划推5宗地 智慧城地块开门红

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

本周四(3月23日)上午,天河智慧城AT0307027、AT0307028地块正式出让,实现了广州地市的开门红。《2023年广州经营性用地供地蓝皮书》(以下简称《蓝皮书》)显示,今年天河区有望推出5宗宅地。加上去年成功出让的4宗宅地及近期陆续推出或将推出的全新项目,天河区的一手住宅供应有望保持稳定。

首批用地成交 天河宅地陆续有来

智慧城地块为二类居住用地和商业用地,宗地面积70180.56平方米,其中可建设用地面积55839.65平方米。该地块位于智慧城板块内,1公里范围内有多个商业项目和地铁21号线智慧城站,业内认为此

处潜在居住需求较大,地块价值被看好。23日出让当天,广州城投城市更新集团有限公司以443912.2万元底价拿下该地块,剔除75000平方米的人才住房面积,折合楼面地价为21805元/平方米。

今年首批地块之一的智慧城地块的顺利出让,令2023年广州地市出现开门红。据了解,该宗用地是今年天河计划出让的5宗用地之一,从《蓝皮书》可见,今年该地还将会有世界大观(一期)地块、广铁石牌站地块、上元岗地块及省工业设备安装公司地块等。

值得一提的是,3月19日,《天河区世界大观地块(AT1003、AT1006规划管理单元)控制性详细规划修改征询意见公示》正式发布,拟将世界大观48.9万平方米的权属用地

修改为商务/商业用地、二类居住用地和中小学用地等,总建筑面积约51万平方米,规划图以443912.2万元底价拿下该地块,剔除75000平方米的人才住房面积,折合楼面地价为21805元/平方米。

高端住宅增加 单价10万元成主流

今年的宅地供应量和去年相近。2022年,天河区推出6宗宅地,最终成交了4宗,楼面地价从3.2万元-5.08万元/平方米不等。这些地块,在今年都将转化成为该地的一手住宅供应。

从整体上看,随着多个高价地项目的入市,天河一手住宅的供应将偏向高端改善型产品。例如中铁物流园地块的保利项目、

燕塘三地块的越秀项目、沥青搅拌厂的湖北联投项目等;与此同时,新近推售的珠江天福、汇景台,即将亮相的鹏瑞广州1号、天河源著,持续在售的缦云广州、合景臻颐府、臻蓝名铸、越秀天河和樾府等项目,多盘的报价或售价已在10万元/平方米以上,部分楼盘景观大宅叫价更是约20万元/平方米。

一手住宅项目能为相关人群提供改善型产品,这些项目在自身建设的同时,也对所在片区的城市景观和多种配套有一定提升赋能。例如因修改控制性详细规划而正在公示的世界大观地块,在出让地块的同时,也会进行道路交通优化,并规划增加7类38处公共服务设施,包括小学、文化站、颐康中心、居委管理中心、农贸市场等,这些都令周边居民受益。

马场周边再度被聚焦 珠江新城东区规划将优化

文/羊城晚报记者 陈玉霞 图/羊城晚报记者 梁译桐

和新出让土地一样受到关注的,是旧有地块的优化盘活及它们为区域价值带来的赋能效应。

日前,天河区珠江新城东区规划优化项目结束招标。该招标公告显示,珠江新城东区的规划范围是:东至华南快速,北至黄埔大道西,西至猎德大道,南至临江大道,总面积约3.5平方公里。此次规划优化,将在产业功能定位、公共服务设施、交通设施等方面充分考虑与周边区域的联动,支撑完善广州中央活力区的建设。业内认为,这将进一步夯实珠江新城的区位、房产等价值。

发掘产业发展定位,优化片区交通条件

此次对珠江新城东区规划进行优化,是为推动广州中央活力区及沿江经济发展带的高质量发展,探索研究由点到面将马场地块及周边片区打造成为链接珠江新城CBD和金融城的桥梁及中心地带的可行性。

基于这样的目标,规划优化将包含三大主题研究:

一是功能定位研究。从区域“黄金三角”、珠江沿江经济发展带等层面研究珠江新城与广州其他产业平台的竞合关系,分析珠江新城进一步发展的产业需求、功能载体等内容。二是公服设施研究。要选取区域统筹级及街道级公共服务设施作为评估对象,包括文化、教育、医疗和体育设施等,评估相关设施建设情况,梳理

设施缺口与短板。三是交通承载力研究。针对珠江新城D4-B2商业金融地块,成交楼面地价高达32967元/平方米,刷新了该地块地价。

珠江新城“宝地” 开发为周边赋能

珠江新城东区的马场地块,占地约38万平方米,因为规模大且地理位置优越,被誉为广州的“黄金宝地”。只是近20年来,马场地块的经营相对低效,并没有发挥出宝地的高质量发展效能。此次优化公告,加上2021年天河区马场地块也进行了功能提升发展策略项目招标,让市场对东区发展更加期待。

近20年来,珠江新城地块价值水涨船高。2009年,号称珠江新城最后一块住宅用地的D8-C3地块,以楼面地价

15324元/平方米顺利出让;2012年推出的珠江新城D4-B2商业金融地块,成交楼面地价高达32967元/平方米,刷新了该地块地价。

珠江新城的房产价值也一直受到高端群体追捧。贝壳研究院数据显示,2月珠江新城二手住宅成交90多套,环比增加143%,比去年3月(同为小阳春时期)增加138%。其中1000万元以上高端物业成交占比达74%。中海花城湾、汇悦台、颐德公馆、凯旋新世界等小区的部分二手房价已逾20万元/平方米。

贝壳研究院院长李茂洁介绍,以2023年1-2月该板块成交均价相比2020年一季度同板块价格发现,珠江新城房价涨幅高于中心区的其他高端板块。此次珠江新城东区在更新优化的过程中也能综合考虑当下珠江新城在配套、交通等设施短板上进行弥补,整体有利于提升珠江新城的价值。



马场地块盘活是珠江新城东区规划优化重点所在

智慧生活

关爱每个家庭成员,慢享——2023年家居行业呈现五大流行趋势

文/羊城晚报记者 梁栋贤 黄士

3月18日至21日,第51届中国国家博览会(广州)一期的民用家具展在广州举办。在规模达70万平方米的展会现场,奶油风、工业风、极简风等“网红”装潢遍布大小角落。家博会作为国内乃至国际的行业风向标,既能窥见传统家居品类的创新升级,也能捕捉热门赛道的新兴品类,跟随家居品牌主理人、设计师、消费者一起来探究当下家居赛道的五大流行关键词。

科技感——

技术加持实现智慧生活

智能门锁、智能小家电、智能健身镜……近年来,越来越多的高科技家居产品进入家庭。根据IDC中国智能家居设备市场季度跟踪报告预计,2022年中国智能家居设备市场出货量将突破2.6亿台。

在本次家博会上,智能技术为家居产品锦上添花,睡眠类产品是科技感最强的产品之一。泰普尔现场陈列了梵璞系列床垫,采用可提升20%的减压性的锐感材质,提供更敏感的抗干扰性。该品牌还有一款感应材质采用全新液态二氧化碳发泡成型技术,给予身体舒适持久的支撑,有效解决都市人睡眠质量欠佳这个痛点。

如今,智能家居的睡眠类产品也成为行业内众多品牌抢滩蓝海的领域。海尔智家旗下的海享睡眠品牌是在家居行业的首次亮相,该产品拥有细致的长者睡眠关怀方案。第一次来家博会参展的腾飞科技,是一个服装跨界品牌,这次带来了整体睡眠监测系统、防跌倒监测系统,亦是科技感满满。



在家中安置自然之境 黄士 摄

松弛感——

近在咫尺的慢生活

与强调舒适但不失冷峻的科技感相比,今年很多家居新品,带给人更亲切的松弛感。设计师们试图用特殊的家居风格,在家中安置一处有形成或无形的山水之境,表达向往自然、崇尚简约的个性态度。

步入家博会中的“设计之春”中国现代设计展,一处昭示春天的鲜花和树木热烈生长的展位引发了众人的关注,不时有人在此驻足、打卡。家中造园是在“设计之春”众多家居品牌都可以看到的场景,多少MoreLess便是其中之一。在该品牌主理人侯正光看来,家并非只是一个安置身体的场所,更是一处安顿心灵的所在。

事实上,人们在当下也更愿将家视作一个精神园地,他们开始在自己家中打造家庭小森林、小花园或是小菜园,追求有松弛感的家居生活。此外,新中式家居兼具传统美学和现代风格,玄关处一个可以触摸到木材纹理的鞋柜,抑或是书房一处树影婆娑的屏风,都能让人们从繁忙疲倦的生活中得以疗愈,收获平静。

雅社交——

返璞归真的设计美学

在家博会现场,不乏高关注度的茶具、香器,独自焚香、品茶、抚琴、作画……或邀三五好友在家中围炉煮茶,雅致的社交场景,是当下颇为流行的一种生活方式,间接推动了热红酒锅、煮茶器具等泛家居产品的走红,也引发了设计师们关于家居产品其社交属性的思考。

清华大学家具设计研修班教授彭亮认为,设计在本质上是为人的服务的,人们的社交需要得到更多重视。在家居市场上,产品在设计上的表现为更灵活的模块化沙发以及可移动性与开放性的橱柜等。

在家博会众多品牌发布的新品中,模块沙发成为一抹亮色。以HC281都汇里家居品牌为例,其推出的一组设计工艺极强的ORIGAMI千纸鹤模块沙发,通过可聚可散的围摆方式,让会客与交谈也变得自在灵动。

可持续——

实用至上的环保理念

无论是生活美学的营造,还是社交功能的延展,都显示出当下消费者愿为美好生活买单。同时,在不少消费者看来,环保健康的家居产品也是他们的重要诉求。

在家博会逛展的消费者刘女士告诉记者,目前选择家居产品都秉持实用至上的环保理念,家中门窗选择安装低能耗的产品,马桶也以节水型为主,希望将这样一种可持续的生活方式带给小孩。

在家博会不同的场馆,用废旧口罩做成的座椅,用咖啡渣做成的餐具,用废弃陶瓷和贝壳做成的装饰砖……众多家居品牌设计师除了确保功能性的环保,也从产品材质上下足了功夫,引发越来越多人关注环保问题。



宠物家居在家博会颇受关注 黄士 摄

爱宠型——

与它相伴的共享空间

一套安全舒适且颜值吸睛的宠物沙发,一组方便猫咪“上蹿下跳”的收纳柜,一件可以随时拎起说走就走的宠物袋……随着国内Z世代养宠队伍的壮大,宠物友好型的家居产品开始出现在主流市场。

在汇集4000家参展品牌的家博会,宠物家居的“身影”随处可见,一款由国内原创家居品牌吸引众多参观者的目光。该品牌创始人梁晨告诉记者,宠物窝的设计灵感来自于纸张折叠,通过一块毛毡和几个按钮,可以将其转换为宠物出行包,不仅达到了人宠互动的目的,也符合现代家装的风格。

近年来,像这类与宠物共享生活的家居产品正在迭代升级,由颜值至上向实用主义转变。作为宠物家居这一赛道的深度参与者,梁晨认为,宠物家居设计正从过去的基础功能与形式化外观中脱离出来,指引着主人与宠物走向更加舒适、愉悦、便利的共同生活。



充满科技质感的家居产品 受访者供图

国潮正当时 广式家具绽放非遗魅力

人居大咖谈

本期主持:

羊城晚报记者 黄士

受邀嘉宾:

李静(广东生态工程职业学院李静广式家具技能大师工作室创始人,广州工艺美术行业青年杰出人才)

梁俊威(国家级非遗项目广式硬木家具制作技艺区级代表性传承人,广州市松园广作家具博物馆副馆长)

简约古典的新中式书柜、造型洗练的竹节草龙圈椅、韵味十足的石屏画……阳春三月,第十三届“中华寻”广州家居设计展开幕,首次亮相的李静广式家具技能大师工作室依靠20个精雕细刻、匠心巧思的非遗广作,在众多高校联展中脱颖而出。

据了解,李静广式家具技能大师工作室是广东生态工程职业学院于2022年12月批准立项的校级技能大师工作室。与工作室合作的广州市松园广作家具博物馆,是由广式硬木家具制作技艺省级代表性传承人胡敏强带领团队历经三年建成。此次在广州家居设计展的惊艳亮相,是双方产教融合的一次全新探索。

羊城晚报:首次参加家居设计展有何亮点呈现给大家?

李静:本次参展我们注重空间氛围感的呈现,在场景应用方面,由血檀制作的硬木家具搭配上现代简约设计,典雅又高级。

羊城晚报:一件广式家具从设计到出品大概需要多长时间?

李静:名扬中外的广式家具是中国红木家具三大流派之一,批量生产每件家具耗时8个月以上;如果是从新品创作开始,产品最终落地至少需要一年半的时间。

羊城晚报:作为一家成熟的产教融合工作室,在制作广式家具时是如何分工的?

李静:我们工作室主要负责研究广式家具原生态保护、创新设计新品等前端工作。而家具博物馆把关将概念落地,实现广式家具的后端变现。

羊城晚报:面对Z世代消费能力的崛起,传统广式家具如何俘获年轻受众?

梁俊威:我们工作室针对00后消费者的消费喜好有过专业的研究,当下年轻人喜欢家居空间的氛围感,通过实木家具和艺术品的搭配去焕新传统家具,低调又不失品位,因此我们会抓住这种消费潮流,推出可搭配性高的单品。

羊城晚报:在众多广式家具品类中,目前哪款单品的销量最走俏?

梁俊威:从目前的市场实践来看,罗汉床是销量最好的单品。一方面,罗汉床良好的支撑性有适老效果;另一方面,罗汉床因为其多功能性的实用特征,常常出现在老广家中的客厅、书房、卧室。

羊城晚报:如今,新中式家具引领市场风向标,原因何在?

梁俊威:当下,越来越多的人向往自然,渴望通过家具的原材料链接舒适、自在的户外环境。新中式将实木这种最有温度的家具安于一隅,这既是一种回归,也是一种创新。



新中式家具颇受年轻人欢迎