



白云北价格洼地——

广州钟落潭五盘搅动刚需市场



文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

白云钟落潭

日前,新城控股集团首入广州的项目在房地产界传得沸沸扬扬,该项目落子白云区钟落潭,继而引发了业内对该板块的进一步关注。事实上,位于白云区东北部的钟落潭板块,近两年就已经成为了“供应大户”,越秀、珠江、旭辉、新城等多家房企进驻开发的五大楼盘,合计规划户数约为1.3万户。

然而,位于中心区,却又好像还是郊区,是钟落潭板块知名度欠缺的原因。钟落潭镇是白云“北部四镇”之一,辖内大部分区域还是村落管理的状态,主打的大健康产业还在起步阶段,城市面貌相对落后,与市内、区内核心商务区的短距离也让购房者产生通勤上的顾虑。

正是因为上述种种因素,钟落潭板块的楼盘均价每平方米只需两万元出头,这样的价格,与中心区其他刚需板块相比,可谓“价格洼地”,因而也吸引着不少希望“上车”的刚需购房者,使得该板块还诞生出白云区楼盘套数“销冠”。本期“羊城探盘记”,羊城晚报记者走访钟落潭板块多个楼盘,带来置业一手资讯及区域分析。



保利珑玥公馆部分单位已交付入住

1产业 千亿级产业集群重要载体,健康科研力量进驻

产业发展能带来经济效应、人才聚集和城市焕新。目前钟落潭板块楼盘集中的地段,就位于或紧邻广州美丽健康产业园。

近年来,广州市白云区奋力打造“六大千亿+六大百亿”现代产业集群,美丽健康产业是其中一个千亿级支柱产业。作为美丽健康产业的重要载体,广州美丽健康产业园规划面积超10平方公里,主要扶持化妆品、生物医药等产业发展,聚集大量知名企业的研发团队,以及打造链接这些产业资源的物流仓储。

近几年产业园发展迅速,根据《2022年白云区钟落潭镇政府工作报告》,美丽健康产业园建设进入

了“快车道”,已有优理氏、广药集团等25家化妆品及大健康生产型企业进驻;正加快开发广州白云物流五龙岗项目、云创医谷新和产业园等村集体留用地项目,推动龙塘村、竹二村等村留用地在美丽健康产业园集中落地并完成划拨手续;完成健康城二期地块项目征拆工作,广药明兴制药、和康、何济公二期、医药公司二期项目加快建设。

公开资料显示,2022年以来,美丽健康产业园共有重点产业项目32个,项目总投资约136.91亿元,多个项目陆续投产,如去年底封顶的美丽健康产业园7号地块千彩研发制造生产基地项目预计2023年9月竣工验收,2024年全面投产。



钟落潭地铁站1公里范围内有多个楼盘

2配套

地铁十四号线贯通,引入名校补短板

钟落潭镇位于白云区东北部,北面是花都区、从化区,东面是黄埔区中知识城。目前,钟落潭镇主要依靠的公共交通为广州地铁十四号线钟落潭站,从该站出发5站直达嘉禾望岗,可换乘二号线、三号线,前往白云新城、珠江新城等核心商务区,也可以直达广州南站、机场北站等交通枢纽。地铁十四号线上的知识城支线的可换乘二十一号线前往黄埔知识城、天河金融城、智慧城等功能板块。总体上看,十四号线上的1个半小时地铁圈可满足大部分换乘通勤需求。

从未规划分析,十四号线的功能或许更值得期待,未来的十八号线北延段上的白云东平站同样位于十四号线,7站前往珠江新城,与钟落潭站相隔一站的竹料站有打造成TOD的趋势,将接入广佛环线和新白云城际,3站直达智慧城、5站到琶洲。

道路方面,广从公路、京港澳高速是钟落潭镇驾车外出的主要道路,但与核心商务区的距离不远,例如到珠江新城需要驾车近40公里,到白云新城需要驾车近30公里,若遇上堵车情况,对驾车通勤的业主有着一定压力。

商业配套环节有待加强,目前钟落潭镇主要的商业体有庆达广场、人人佳购物中心,基本可以满足生活

所需,但知名商业体的进驻暂时还没有较清晰的规划,需依靠楼盘自身打造的商业街或未来周边旧改项目释放出来的商业地块。

作为购房者关心的问题,教育配套在钟落潭镇也有加强,目前钟落潭镇五个楼盘中,越秀白云星汇城体量较大,规划户数近6000户,将配建2所幼儿园、48班小学、初中等;保利珑玥公馆规划户数为2700多户,配建一所幼儿园,已交付使用,命名为广东第二师范学院实验幼儿园健康城校区。钟落潭镇楼盘主要集中在钟落潭地铁站1公里范围内,在该站约3公里范围内有广东第二师范学院实验小

学、蟠龙小学等,未来板块内还将继续规划建设中小学和幼儿园。

当前钟落潭镇名校资源稀缺,越秀白云星汇城配建的学校有望补充这一短板。据了解,该学校将由白云广附教育集团管理,该集团旗下的白云区金广实验学校中考成绩连续5年蝉联广州第一,目前在建中,为公办学校,招生范围和标准需等教育局公布。不过,钟落潭镇五大楼盘规划有近1.3万户的业主群体,都能入读该学校的可塑性不大,因此,钟落潭镇还需要加强现有的教育实力或引入更多的名校集团来满足更高层次的教育需求。



新城翡丽云境有高层也有叠墅

“蛰伏”三年,人气强势回归—— 2023广州定制家居展: 行业开始复苏

文/羊城晚报记者 黄士 陈玉霞 图/受访者提供(除署名外)

络绎不绝的观展人潮、雨后春笋般涌现的家居新品牌、新鲜出炉的定制家居产品与技术……3月27日-30日,第12届中国广州定制家居展在海珠区火热开展。据主办方介绍,持续四天的广州定制家居展,专业观众人流总数预计达20万人次。逾700家品牌同台竞技,过万件新品登场,体现着家居行业复苏的勃勃生机。

逾700家品牌汇聚,展会人气强势回归

和往届展会相比,参展商逾700家、面积约10万平方米的2023年中国广州定制家居展览会更受多方关注——“蛰伏”了三年的供应方和需求方,此时的表现有了更为明确的风向意义,定制家居行业是否在复苏,这个展会会给出答案。

羊城晚报记者连续三天逛展,都可以看到现场人头攒动的场景。在展会主入口处,主办方因为进场人数过多的原因而一度采取了限流措施。一些步履匆匆的经销商告诉记者,他们想在今年开个新店,过来展会看看有无合适的商机。

参展商对今年的行情表示出信心。好莱客招商部负责人时近科告诉记者,“今年观展的

人数比往年大幅度增加,开展首日便有不少经销商与采购商前来洽谈,我们对今年市场前景信心十足。”顶固集团旗下顶固家居营销负责人介绍,在开展前就已经邀请了195家经销商到场洽谈。

广东省定制家居协会秘书长曾勇表示,这次的展会开局非常火热。参展商家对此次的布展非常用心,把他们最好的精神面貌和产品都展示出来了;采购商代理商来自五湖四海,洽谈的诚意也很足。“这些都能给定制行业带来一个积极的信号,那就是行业的复苏。我们把今年展会的主题定为‘定制元年’,有信心复苏、消费复苏和行业复苏的内涵”。



好莱客定制家居品牌近年年轻受众 图/黄士

过万件新品齐登场,呈现美好生活方式

作为定制行业风向标,今年广州定制家居展设有定制家居、定制配套、整装配套、整装生态、创新未来五大方向,呈现全屋定制、整家定制、高端定制、门窗定制等9大题材。“蛰伏”了三年的供应方,此次借展会用心展示企业近年的精研成果,新产品、新技术、新材料、新工艺、新装备、新模式亮相本届展会,希望实现多方共赢。

例如,今年尚品宅配围绕“随心选”方案打造了黄金产品矩阵,推出了“云山秘境”“晨光奶咖”“丛林派对”三款家居新品,“丛林派对”结合时下流行的露营主题,用自然元素碰撞高级灰,大胆撞色数码黑板等元素让人耳目一新;第一次参展的柏玛曼品牌,推出了四款颇为惊艳的高端木作新品,该公司董事长曹健康说,融合东方传统工艺与意大利设计理念的新品“茶书空间”,通过专利技术呈现了高端木作的极简风,更加符合当下人们的审美;玛格全屋定制衣帽间风格吸引了众多参展者打卡,该系列研发设计师张小鹏告诉记者:“衣帽间不仅是一个储物空间,更多是当代年轻人对自我及生活态度的定义。铝框玻璃衣柜具有高展示观赏性,开放式的柜体设计更加贴合简化生活的理念。”

供应链汇聚,共促行业高质量发展

此次展会除了定制大牌外,众多产业链上下游品牌也不遗余力展示新品。汇泰龙品牌部总监王清早介绍,汇泰龙推出缓冲静音门锁、隐形门锁等六类共数十款年度新品,此次展会上2023年新品“巧智锁”正式亮相。百年五金品牌海蒂诗则升级创新了五金技术,带来新品Novisys全新静音阻尼铰链;华立、腾飞玻璃分别携高端环保板材EB装饰面板亮相……值得一提的是,哪怕是定制大类

的相关供应品类,它们的展厅也在通过装饰传递生活美学。博仕门窗的展厅被设计得像一座现代美术馆,不少观众流连在极简美学的门窗前。该品牌总监池芸芸说,希望通过这个舒适、自然的空间和消费者对话,把家居的主角还给“人”,让生活变得自主、优雅。



柏玛曼高端木作彰显品质生活

定制让家居空间更实用舒适

尚品宅配新品体现各式潮流风格

曾勇 满足美好家居需求 定制行业持续改变创新

人居大咖谈

本期主持: 羊城晚报记者 黄士 陈玉霞
受邀嘉宾:

曾勇(广东省定制家居协会秘书长、中国广州/成都定制家居展创始人)

羊城晚报记者 黄士 陈玉霞 受访者提供

羊城晚报:三年疫情后首展,您从中看到了定制家居行业哪些信号?

曾勇:这次的展会人气旺盛,可谓开局火热。我们可以看到定制行业复苏的积极信号。

羊城晚报:定制家居行业成为家居行业最受关注的一个亮点赛道,与其他行业最大的不同点是什么?

曾勇:定制家居行业之所以成为家居行业风口,是因为从根本上改变了消费者消费家居的传统模式。很多行业是把产品生产出来给消费者选择,而定制行业则是根据消费者需求来生产产品。只要消费者有想法,定制企业就会想办法通过设计展示出来,并能根据消费者需求不断调整,直至消费者满意。这样的生产模式和消费模式,也体现着环保理念,因为产品根据需求生产,不会出现积压卖不出去的情况。

羊城晚报:定制家居行业二十年的历程,如何满足消费者对美好生活的需求?

曾勇:二十年发展,定制家居行业一直是以满足消费者需求为驱动力进行变革和创新,最终就是让消费者获得美好的家居产品和服务。

我们亲历着行业变革。最早时人们可能只是购买单品家具、定制衣柜,接着是定制全屋柜子,近年来发展到整家定



曾勇

制和整装定制,这体现的就是行业不断迭代的过程。随着智能化普及,消费者的需求也在改变,在装修时往往会有把智能产品融入整装系统的需求,于是整装定制的内容又在不断增加。行业的每一次进步,对消费者来说都是需求的满足,对企业来说都是能力和竞争力的进化。成功的定制企业,能够通过设计让消费者美好的家居愿景和生活方式呈现出来。

羊城晚报:广州被授予“全球定制之都”称号,会体现哪些外化优势?

曾勇:广州集聚全球定制家居产业上下游企业近千家,全国定制家居上市企业近六成,被评为全国首批服务型制造示范城市,被联合国专业机构授予“全球定制之都”称号。广州汇聚了欧派、索菲亚、尚品宅配、好莱客等优秀品牌,它们探索的行业模式、服务路径,都能带动行业发展;同时,优秀品牌的发展,能吸引更多的人才和产业链在广州集聚,优秀的集群效应会驱动行业更好发展。

中国定制家居发轫于广东,目前已在全国各地高速覆盖发展。我希望定制家居的下一个十年,会有更多的跨界产品和服务商进入到这个行业,一起重构这个围绕用户美好生活的家居产业生态圈。下一个十年必然会出现一批优秀的定制家居品牌,在行业外有着更强大的影响力。