

# 黄金置业季 天河低密度畔山社区 提质舒适生活

文/陈玉霞

从土地交易行情中,能发现置业的一些黄金法则。近两年广州土地交易,中心区的土地受到众多开发商竞投,足见中心区仍是房企布局的重点。对于购房者而言,配套完善、价值稳定的中心区就可成为置业的目标考虑点。

随着中心区优质地块的不断推出,中心区楼市里的高品质产品供应也在相应增加。经济总量连续16年排名全市第一的天河区,今年的楼市新品也在不断提质。在推售小高层的畔山社区天河壹品,“五一”档期就将推出全新升级96-126平方米的“3+1”至“4+1”户型,以满足改善型居住需求。楼盘人士介绍,即日起项目推出“超燃6重礼,上新一口价”的安家置业福利,总价780万元起即可满足购房者舒适安家天河的提质换房需求。

## 大尺度大空间

全新舒适户型“五一”亮相

作为上半年最重要的营销节点,开发商纷纷推出卖点十足的新品以迎合市场需求。据了解,天河区的畅销大盘天河壹品,也将在“五一”推出全新升级版96-126平方米户型,样板房也会正式对外开放。

从样板房现场可见,和此前产品相比,“同等面积超享空间”的产品竞争力依然存在,同时,新品的面积段和空间尺度感则更有提升。

建筑面积约96平方米的“3+1”户型,主要位于第20、21栋,这种面积段的产品在天河区相对少有。该户型在入门后带有百变空间设计,明亮方正,用作书房或瑜伽室等绰绰有余。更重要的是,该户型汇聚了三开间朝南、大面宽、全景飘窗等舒适设计,在提升居住空间感的同时,也令室内空间更为实用。三代同堂的居住需求,该户型也能轻松实现。兼顾舒适性和功能性的该户型,百变空间、观景阳台以及

房间内全景大飘窗的设计令其具有近九成的超高实用率。在寸土寸金的天河区,附加的使用面积也等于为业主省了数万元至上百万元的支出。

建筑面积约126平方米的“4+1”户型,带有双主卧套房和两间次卧,采用的是大横厅设计,极大地扩大了采光面和观景面。三代合欢,二孩家庭,在这样的空间里也能居住得舒适自如。

对于改善型需求买家来说,大尺度阔绰空间设计很重要,社区的密度和楼宇层高等标准也很重要,这就是很多舒适型项目采用低层或小高层低密度设计的根本原因。在楼盘容积率多数达5甚至以上的中心区,容积率小于或等于3的基本为舒适型项目,因产品面积大而致总价在1500万元起步。然而在天河壹品,规划建设的是13-14层的小高层,为中心区极为难得的畔山小高层社区,其“3+1”空间总价为780万元起。



天河壹品规划建设的是13-14层的小高层 开发商供图



全新96平方米“3+1”户型的空间更为舒适 陈玉霞 摄



全新96平方米“3+1”户型的百变空间方正明亮 陈玉霞 摄

## 车陂南隧道串联 科创新轴提升居住价值

如果仅放在天河区看,天河壹品是一个广州国际金融中心附近的畔山宜居项目,自身的地段价值和产品价值也足以支撑其成为天河畅销盘。如果将视野放大一些,天河壹品的潜力价值会有更强大的支撑。

2023年1月,广州车陂南隧道正式通车,将广州国际金融中心(以下简称“金融城”)和琶洲这些位于广州第三中轴线的关键节点串联起来:位于金融城旁的天

河壹品,从该项目沿着车陂路一路往南,直线距离约2.5公里可达广州国际金融中心,约5公里可达琶洲和珠江新城。

科创新轴上的每个重要节点,都意味着人才的汇聚。以金融城为例,经过多年发展,已经有“一行三局”及多家世界500强企业进驻。按照规划,仅金融城的起步区就将有超20万个就业岗位。“十四五”时期,金融城将着力推进116个重大项目建设,涉及总投资超1800亿元。到2025年,金融城地区

生产总值将达700亿元……

在产业主导的片区内,纯居住宜居社区的存在就有了更独特的价值,也有了更大的市场支撑。换句话说,人才汇聚意味着他们对就近居住的需求会比较强烈,对居住的生活质量也会要求比较高,被他们相中的楼盘,未来在二手市场上的价值也将相对更为坚挺。据介绍,位于金融城旁边的天河壹品,其买家多为周边高知人群,其中不少是口碑相传购买者,“有些

买家购房后,会主动推荐身边朋友购买,一个业主推荐两三个新买家的现象比较常见。”楼盘人士介绍。

现阶段金融城和琶洲都处于不断建设发展阶段,即便如此,它们都已展现出强大的吸附能力,众多数字金融、数字贸易、数字创意等企业在这里集聚发展,高净值人才也在不断增强着天河区楼市的购买力。这些都将成为诸如天河壹品等宜居畔山项目的价值潜力支撑点。

## 配套已成

“五一”置业正当时

很多人想在中心区安家,最重要的一个原因是享受现成的完善配套。天河壹品同样是拥有名校、医疗及地铁等“高配”的项目。

换房群体最关注的教育配套方面,距离该项目约300米处就是已经开办的市属公立12年全日制的清华附中湾区学校(小学初中已开学,2022年招生政策显示,该项目在该校招生范围内,须通过报名和摇号获得学位)。项目一路之隔之处,还规划有一所九年制学校(6月开建),社区内则还有配建的幼儿园。这样的条件,足以实现家长对孩子“目送式”的上学方式。

医疗方面,距离项目约500米处的广州中医医院即将开院。据了解,该院区总建筑面积为122050平方米,全院总床位将达2000张。到2024年末,该院针灸病房床位将达到500张,建成华南地区规模最大的针灸医院。

出行方面,除了项目旁边已有的公交总站及附近的广州地铁21号线堂东站、4号线黄村站外,《广州市交通运输“十四五”规划》中,广州地铁19号线已在“策划”之列,该线路有望惠及金融城以北片区。

商业方面,项目旁边已有成熟的天健汇及正在建设的建筑面积约22万平方米的综合商业体ing未来印,5公里范围内还有东圃·奥体、金融城、珠江新城等商圈,多彩生活就在不远处。

触目可见、触手可及的配套,对购房者而言意味着落地保障。对于现阶段的购房者而言,相关政策也给予了满满的诚意,例如购房利率已经降至近年低位;在多重购房政策利好推动下,广州本地楼市行情从3月开始已快速上升。阳光家缘数据显示,3月广州全市网签面积104万平方米,环比上月升44%,同比升七成,处于近8个月高位。上半年的“五一”档期是开发商最重要的资金回笼节点,用实惠价格出货是必然做法,这对精明的购房者有利。

目前,天河壹品已经开启了“红动5月,1齐安家”的置业活动,在2023年5月3日前,总价780万元起可购置“3+1”户型,买家还可获得到访礼、安家礼、成交礼、推荐礼、直播礼和“荟员礼”等超燃6重礼。

## 龙湖集团发布第三份独立可持续发展报告

# 善行致远

# 六个维度铺就可持续发展之路

2023年4月27日,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:960)发布《龙湖集团2022年度可持续发展报告》(以下简称《报告》),这是龙湖集团发布的第三份独立可持续发展报告。

《报告》以“善行致远”为主题,从至善管治、至善服务、至善公益、至善合作、至善自然、至善关怀六个维度,介绍了龙湖集团对环境、社会及公司管治三大领域的目标与实践。

因循“善待”基因,龙湖集团持续投身公益事业,结合自身优势开展了一系列具有龙湖特色的公益慈善活动,覆盖乡村振兴、老幼关怀、助学兴教等多个领域,以实际行动诠释企业的责任与担当。截至报告期末,龙湖集团及其创始人、龙湖公益基金会累计捐款超18亿元。

## 评级稳居前列

获得多项荣誉

2022年,房地产市场格局加速重塑,如何顺利穿越行业周期,是每个企业应面临的挑战。龙湖集团紧跟政策步伐,顺势而为,平稳穿越周期。去年,龙湖集团实现营业收入2505.7亿元,同比增长12.2%;实现归属于股东的核心净利润225.4亿元。该公司财务稳健,债务结构安全,各航道业务协同发展,继续保持境内外“全投资级”信用评级。

业务发展的同时,龙湖集团高度重视 ESG 管理体系建设(即从环境、社会和公司治理三

个维度评估企业经营的可持续性以及对社会价值观念的影响),自2020年成立董事会层面的ESG委员会起,不断完善管治力度。得益于在 ESG 方面的优异表现,2022年龙湖集团荣获多项荣誉:明晟 MSCI ESG 评级 BBB 级、全球房地产可持续性标准GRESB绿色三星认证、Sustainalytics“低风险”评级,其风险分数进一步降低至15.2分,为国内房企最优之一,并成功入选2022福布斯中国ESG50。



2022年龙湖集团实现如期交付 开发商供图

## 制定碳排放目标

践行绿色发展战略

在“碳达峰”“碳中和”被纳入生态文明建设整体布局的时代背景下,节能减碳已是每个企业义不容辞的责任。据介绍,龙湖集团已于2021年成立由 ESG 委员会直接领导的“双碳”小组,专项负责和推动执行“双碳”工作,将“双碳”能力深度嵌入组织的顶层设计。与此同时,龙湖制定了“到2030年,集团单位面积碳排放强度降低15%”的环境目标,助力国家双碳目标的实现。龙湖将可持续发展与建筑全生命周期相结合,树立绿色健康

人居典范。截至2022年末,龙湖累计满足绿色建筑标准的项目面积超1.3亿平方米,新增项目100%满足绿色建筑标准,其中满足绿色建筑一星及以上的项目占比达80%;2022年,新项目利用太阳能的比例达33.1%,利用空气能的比例达17.0%。此外,去年龙湖商业与租户共签订绿色租赁合同超15000份,占新签租户的96%,在更大范围内推动绿色发展。

值得一提的是,基于 BIM 建筑信息模型,龙湖智慧营造业务

——龙湖智造可有效管理建筑能耗,高效落实绿色建筑技术,助力同路人实现全业态、全周期的绿色低碳发展。

同时,聚焦绿色发展,与环境共生,龙湖制定发布了《应对气候变化政策》,积极应对气候变化对企业带来的影响;参考气候相关财务信息披露工作组(TCFD)的建议框架,制定了气候风险管理办法与应对措施;制定《生物多样性保护指南》,积极推动人与自然和谐相处。

## 多项制度标准保障品质

智慧科技赋能生产

在企业可持续发展进程中,龙湖始终将安全生产置于核心位置,积极预防和消除生产过程中的安全隐患。2022年,集团制定《健康与安全管理政策》,覆盖所有业务线,并要求所有供应商、承包商遵守该政策,务求为员工及同路人创造安全、文明、和谐的工作环境。与此同时,龙湖坚持以智慧科技赋能生产,通过智能安全帽、吊钩可视化及盲区可视化等智慧工地工具,为建筑施工加固安全防线。

在保障安全生产的同时,龙湖持续完善质量管理体系,修订了《地产总部第三方工程质量管理制》,进一步提高产品质量要求。针对土建、机电与装修三大维度,龙湖开发了74项工艺工法,制定了可靠的建造标准。2022年,龙

湖积极推进“阳光工房”计划,全透明展现建筑从土建工序到交付的全流程建造环节,与客户共同监督产品质量。

依托于日臻完善的质量管控体系,从设计到交付,龙湖致力于为用户提供安心、安全的高质量产品及服务。从源头把关,龙湖采取了“优选品牌、集中采购、专属专供”的模式,严格把控材料选型。“善住人性化精装体系”为用户打造“交融、收纳、安康、便捷、品质”的居住空间。“以新安心”的善智交付体系,以安心交付为起点,为业主提供全生命周期的服务。

2022年,龙湖集团共交付超11万套房源,实现如期交付,其中超40%项目实现提前一个月以上交付,客户满意度达90%。

## 播撒公益火种

智科创新轴提升居住价值

除了开发建设,龙湖还秉承“善待你一生”的使命,致力于构建与员工、客户、行业、环境和社会共融的和谐生态。

2022年,龙湖“大同源”员工关爱计划升级推出“大团圆”款,保障范围从员工、员工配偶及子女,进一步扩大至员工父母。在基础商业医疗保险方案、员工补充“百万住院医疗保险计划”之外,该计划为员工家庭提供医疗健康保障,惠及10万余人。

去年,龙湖集团纳税211亿元,在作为纳税人履行企业公民责任的同时,龙湖更以公益实践

照亮更多生命。自成立以来,龙湖公益基金会在“老一小”、乡村振兴、助学兴教等领域陆续开展了欣芽计划、湖光计划、展翼计划、溪流计划、万青计划等公益项目,累计帮扶超164万人。

2023年是龙湖集团成立的30周年,龙湖始终秉承“善待”的初心,以实际行动坚守长期主义,善行致远。管理层表示,未来,龙湖将继续以“善”为舟,积极践行社会责任,在推动公司可持续发展的同时,为城市和人民生活创造更好的空间,用更有温度的服务焕新城市美好,促进社会和谐发展。



龙湖社区里的老幼关怀设计也是其社会责任的一种体现 开发商供图