



探盘记 白云新城

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

百亿地块、千万级住宅、对标全球一流CBD……

广州白云新城 不断升级云山人居

新模式



白云新城不断涌现新的商业体

B 生活配套一应俱全，山麓环境舒适自在

毗邻白云山，白云新城享受着市内独一无二的云山资源，不少人一入白云新城的印象是“空气清新”，而再探会发现这里楼宇密度较低，舒适感十足。

综合体先后进驻，迅速激活起白云新城的商业人气。随着主干道路网的打通，连接起越秀、天河的白云新城车流不息。

白云新城的发展提速，一部分原因要归功于交通。2010年，连接嘉禾望岗站至广州南站的广州地铁二号线开通，该线路直接贯穿白云新城核心区，白云文化广场站、白云公园站、飞翔公园站等主要站点周边的商业氛围不断加强。

除了商业和交通配套，白云新城的市政公益等生活配套亦是十分完备，广州市儿童公园、广州城市规划展览中心、广东画院、广州体育馆、广州白云国际会议中心等共同形成功能完善的生活圈。

C 高端项目云集，千万级住宅畅销

作为广州楼市新贵地区，白云新城的房地产开发一直以来都受到开发商的关注。据克而瑞数据统计，今年一季度广州共成交1258套总价千万级别的住宅，其中白云区与荔湾区成交套数并列全市第二，占比12%。

富力操刀的陈田村旧改项目命名为“富力富云山”，位于白云大道北西侧、黄石北路南侧，营销中心对面即是广东外语外贸大学和白云山景区西门，项目计容面积约200万平方米，涵盖10个住宅组团、5大商业区、1个中央会所，未来是集生态、生活、生产于一体的大城。

保利阅云台在售尾货，有建面约98至108平方米的复式三房至四房产品，单价4.5万至5万元/平方米。

作为广州楼市新贵地区，白云新城的房地产开发一直以来都受到开发商的关注。据克而瑞数据统计，今年一季度广州共成交1258套总价千万级别的住宅，其中白云区与荔湾区成交套数并列全市第二，占比12%。

富力操刀的陈田村旧改项目命名为“富力富云山”，位于白云大道北西侧、黄石北路南侧，营销中心对面即是广东外语外贸大学和白云山景区西门，项目计容面积约200万平方米，涵盖10个住宅组团、5大商业区、1个中央会所，未来是集生态、生活、生产于一体的大城。

A 十余年产城融合发展“全面开花结果”

回顾白云新城的“发家史”，可以追溯到广州白云机场的旧白云机场时代。2004年8月，广州白云机场正式关闭，经搬迁后，原址出现了大片土地资源。

2010年，广州市批准了白云新城控制性详细规划编制，规划定位为云山麓的宜居新城、主城区北部的商业与文化服务中心，吸引了万达、保利、中海、绿地等知名房地产开发商迅速入驻。

白云新城推出的商业商用地被化妆品等企业高价拍下，总部经济开发建设热潮开启；2017年，白云新城总部经济集聚区被纳入全区“八大产业园区”之中，定位为高端总部集聚区。

根据白云区印发的《白云新城地区高质量融合发展三年行动方案(2021-2023年)》，白云新城将对标全球一流CBD，规划总面积37平方公里，推动白云新城核心区、广州白云站地区高质量融合发展。



白云新城商业氛围浓厚

一个安静的家 改造门窗可否实现?

文羊城晚报记者 梁栋贤

门窗升级改造已成刚需

“从这几年的市场情况来看，选择静音门窗的消费者比例是越来越大了。因为当前很多住宅都普遍存在城市噪声这种困扰，出于对生活品质的追求，很多消费者对静音的需求是越来越高的。”

皇派门窗则联合部分机构调研了中国家庭的需求，发布了《中国家庭噪声污染及隔声门窗消费趋势报告》。



好的门窗，能增添居住舒适度 受访者供图

六成受访者有门窗静音改造需求

皇派门窗的调查显示，门、窗、阳台是噪声传入家居空间的最直接通道，隔音门窗仍是降噪救星。

生活品质要求极高，舒适的声音环境、隔声降噪的门窗产品已成为其装修刚需。

清华大学建筑声学实验室主任燕翔表示，研究表明，噪声可以引发一系列生理反应，包括脑电图、交感神经系统、肾上腺、心率等都会受影响，特别是在夜间的浅睡眠期，噪声容易打断人的正常睡眠周期，引发人的失眠。

“一些不起眼的小材料可能会在很大程度上影响静音效果。”燕翔举例说明，比如门窗五金配件，其品质的好坏会直接影响着门窗的隔声静音效果。

燕翔从静音原理方面讲解了选择静音门窗的要点：“首先要知道隔声的质量定律，在其他因素相同的情况下，门窗的材料越重，

门窗隔音效果取决于材料与结构

空气声(指空气为介质传过来的声音)的隔声效果越好，一般来说，门窗单位面积材料的密度每增加一倍，隔声量就能增加6分贝。”

“空气层的应用可以增加隔声效果。门窗中空的空气层厚度越大，隔声效果越好。2厘米的空气层的隔声效果可以增加4-5分贝。”

门窗所采用的夹胶玻璃，因为材料的黏滞性，能够有效地增加低频声音的隔声量。而门缝和窗缝的大小，也将在很大程度上影响隔声的效果。

耐久性好的门窗值得入手

门窗是需要现场安装的非标准产品，所以，窗框加固门窗讲究“三分定制，七分产品”。门窗安装的步骤和流程规范尤为重要。

窗框加固门窗讲究“三分定制，七分产品”。门窗安装的步骤和流程规范尤为重要。

广州天河供应结构转变 刚需置业难度加大

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

曾经很长一段时间，业内形容天河区楼市为“寸土寸金”，主要原因在于区域供应量太少，可谓“买少见少”，加上区位优势支撑，致使天河区楼市一直位于全市十一区前列。

现在的天河区楼市，还会缺货吗?其实不会。在最新公布的广州第二批供地表中，天河区又有四宗用地出现，分别是员村一横路地块、岐山路地块、黄云路地块和广汕二路地块。

今年3月份，天河智慧城AT0307027、AT0307028地块正式出让，实现了广州市今年的开门红。

而在这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，在今年都转化成为该区一手住宅供应。例如中铁物流园地块的保利天瑞、燕塘三地块的越秀天河和樾府、流溪河畔的保利天汇等。



天河区可选的刚需产品越来越少