

# 快速通达「珠金琶」 「老黄埔」新房愈发多元

文羊城晚报记者 徐伟伦 陈玉霞

随着去年底《广州海丝城规划设计》深化成果获黄埔区人民政府正式批准并对外公布,如今,广州东部首站“老黄埔”正逐渐转身成为“海丝城”,以“世界一流滨水城区”为目标,广州海丝城谋划“科技长滩、通江廊道、合和绿洲、未来超岛”等一系列重点项目,创新提出打造十大未来生活组团。

一直以来,“老黄埔”凭借着毗邻天河的优越地理位置备受购房者青睐,片区内有广州地铁五号线、七号线以及十三号线等多条地铁线路贯通,还有黄埔大道、广园快速路、中山大道等重要市政路段,可快速通达“珠江新城-广州国际金融城-琶洲”三大广州CBD等商务区。随着近两年城中村改造项目不断推进,由这些项目转化而来的新建商品住宅项目接踵入市,“老黄埔”楼市始终保持较高的热度。

## A 不止“三剑客”,国资项目纷纷登场

几年前,“老黄埔”三大供应大盘分别是万科城市之光、富颐华庭以及中鼎珺合府(现改名为中鼎书院上城),被称作“三剑客”。随着近两年双沙、文冲东、珠江村等旧改项目以及全新住宅项目相继入市,这种格局被彻底打破。若再往黄埔东边看,距离旧黄埔区府板块更远的东区街道一带,还有万科黄埔新城等大盘在售,可以说,“老黄埔”如今

已进入“多盘混战”的格局。值得一提的是,如今“老黄埔”楼市局面已从民企主导转变为国资企业主导,例如去年五月入市的保利招商华发中央公馆,该项目由三家国企、央企联合开发;双沙旧改项目中建海丝城由中建八局操刀;文冲东旧改项目未来方洲由中建二局旗下的中建玖合开发;珠江村旧改项目珠江春则由中交四航局开发;尚未

开放样板房的新溪村旧改项目黄埔润府,则由华润开发。近日,广州地铁地产于去年底拿下的双岗停车场地块也正式开放营销中心,项目案名为“珑明上城”;沙步村旧改项目万科黄埔新城旁,也出现了一个全新项目——将军山首期地块项目“中交科城·黄埔未来城”,由中交城投城发(广东)及科学城集团共同开发。

## B 产品多元,“老黄埔”选择面丰富

目前,“老黄埔”可选项目众多,涵盖刚需、刚改及改善型产品。从新近入市的广州地铁地产珑明上城来看,该项目为五号线双沙站上盖项目,与中建海丝城隔山组团距离相近。广州地铁地产珑明上城计划首推建筑面积约72-94平方米的高层三至四房以及110-125平方米的板式小洋

房,总体容积率2.17,最高实用率可达130%。其中,板式小高层的设计正好和与之中建海丝城(78-117平方米三至四房)形成差异化,在整个“老黄埔”板块当中也比较少见。

中建玖合未来方洲周边有广州地铁5号线文冲站、13号线双岗站,对于在天河工作以及想靠近中心区置业的品质首置、首改购房者都具有较大的吸引力,项目首开地块共规划9栋户户朝南的超高层住宅,主推79-142平方米的三至四房,共有12种户型,项目中生生活中物件乱摆放

的痛点,赠送了多重收纳系统以及华为全屋智能系统。

珠江春项目则主打改善型产品,该项目可谓是黄埔区鱼珠湾商务区片区新房项目中最近天河的一个,与黄埔港一路之隔,拥有周边其他项目都甚少具备的江景景观优势,目前推出约130-180平方米大平层四房产品。

加之保利招商华发中央公馆81-159平方米三房、四房,以及中鼎书院上城约86-130平方米三房、四房等,“老黄埔”在售商品房项目可以满足各阶段的购房需求。



珠江春项目主推大平层住宅 徐伟伦 摄

## C 新盘价格、配套“内卷”激烈

“老黄埔”片区内,由于与天河区距离的远近、与珠江边距离的远近以及地铁等交通因素的影响,各楼盘价格差异明显。从克而瑞最新发布的数据来看,2025年2月至3月15日,“老黄埔”片区中,旧黄埔区府板块一手房成交均价约4.3万元/平方米,黄埔东南部的东区街道均价3.13万元/平方米。

其中,剔除楼盘定价不同带来的结构性影响,中建海丝城、中建玖合未来方洲、保利招商华发中央公馆等项目与板块均价仍有一定差距。据了解,中建海丝城目前单价约3.4万元/平方米起,总价260万元起。而据尚未开盘的广州地铁地产珑明上城销售人员介绍:“预估开盘价在3.3万-3.4万元/平方米,总价250万元起。”中建玖合未来方洲均价约4万元/平方米,特惠房源单价约3.9万元/平方米。

接近五号线大沙东地铁站的保利招商华发中央公馆不同户型价格差异较大,总体来看,最低单价也是“3万

字头”,其中81平方米的三房为3.8万元/平方米起,116平方米的四房均价约4.2万元/平方米,159平方米的四房单价则为4.6万-4.7万元不等。

地段更加接近天河区的珠江春、中鼎书院上城价格则相对较高,其中珠江春开盘价为4.5万-7.1万元/平方米;中鼎书院上城在售二期现房,均价约4.3万元/平方米,另外据该盘销售人员介绍,项目三期新规产品正筹备入市,“单价至少5万元。”

在购房者越来越看重配套的当下,“老黄埔”的楼盘也持续引进优质配套,例如,中建海丝城、中建玖合未来方洲分别引入十二年制的华南师范大学附属高新区实验学校(暂定名)、九年制的华南师范大学附属高新区实验学校(暂定名)。另外,“老黄埔”的商业配套也逐步完善,由中建海丝城规划打造的商业综合体将是华润万象系商业,与已开业的美林Live天地、山姆会员店等一流商圈形成互补。



广州地铁地产珑明上城营销中心近日开放 陈玉霞 摄



广州地铁地产珑明上城样板房 陈玉霞 摄



中建玖合未来方洲吸引天河区上班人群 徐伟伦 摄

# 置换客挑花眼,海珠西迎新盘入市潮

文/图 羊城晚报记者 范浩越

随着2024年出让的多宗地块渐次入市,近期海珠区楼市的“混战”趋势可谓愈演愈烈,2024年四季度至今,海珠区已有越秀桂悦东晓、越秀珠实悦悦滨江、越秀熙悦江湾、保利天奕、中建天钰、绿城馥香园、中交天翠等多个项目对外释放入市消息或正式开盘。从区位来看,近两年持续有新盘供应的工业大道南、南洲板块继续有新盘入市,使得板块内产品类型进一步迭代,而多年来有新盘供应的滨江中、晓港公园等板块也罕见地出现了新规后的置换选择。

据机构统计,上述7个新盘入世后,海珠区目前在售的一手住宅项目已达20个以上,部分刚改产品总价已经下探至500至600万元价格段,对于首套住宅年限较高,居住体验改善需求较为迫切的越秀、海珠、荔湾等老城区的置换客而言,当前的海珠区已然成为琳琅满目的住宅超市。

## A 改善需求旺,新盘锚定相似客群

由于教育、商业、医疗、城市界面等配套带来的共同因素,近两年入市的海珠区新盘大多瞄准了相似的客群,一方面,海珠西名校云集,以2024年成立的宝直实验小学教育集团为例,在海珠西便有5所学校7个校区,吸引了不少学龄段家庭前来购买学位房;另一方面,作为广州商圈“网红鼻祖”之一,江南西商圈在2024年便被国土空间规划明确,将其打造成“广州最青春的商圈”,发达的餐饮、时尚等业态聚拢了极高的人气,通过文商旅融合所保留下来的老城风貌也是不少“老广”难以割舍的情怀。

可以说,海珠的潜在购买力决定了海珠市场的供应。2024年2月,位于海珠区晓港公园东侧的越秀桂悦东晓正式入市,项目供应建筑面积约88-119平方米的全南向三至四房,总计仅565户。

据广州市住建局阳光家缘网数据,截至3月20日,该项目网签套数突破100套,去化效率惊人。3月27日,羊城晚报记者在项目营销中心看到,现场销控表显示该项目首开的楼栋已全部售罄,目前正在推售的2栋房源也大多被锁定。据现场有关负责人介绍,项目的不少客人都来自越秀区,还有不少周边工作的医生、



江南西商圈保留了老城风貌,消费业态多样

大学教师群体。除了项目距离越秀近,通勤便利以外,另一个很大的原因是越秀区以及荔湾区西关为代表的老城区中竞品较少。

事实上,从2024年中期开盘的保利燕语堂悦起,海珠西后续入市的新盘几乎全部在90至144平方米这一面积段之间。已经开始收筹的中建天钰,供应面积段为建面约89至134平方米;近日刚刚开放的越秀江湾潮起,低区也是从建面约90平方米户型起步;已经开盘的越秀熙悦江湾也同样如此,供应面积段为建面约86至122平方米至四房。接近的面积段也使得目前海珠区新盘的总价也较为接近,总价500万元至800万元区间内,有多款不同开发商的南向三房、四房可选,甚至部分开发商还将最低门槛压低至了500万元以内。



近期入市的海珠新盘均为新规后产品

如果将2024年四季度末和今年一季度作为时间轴来看,近四个月内,海珠西几乎每隔不到一个月便会有一个新项目对外开放。“我们能明显地感觉到买家的决策周期变长了,即便是最后选择了我们项目的买家,中间也会愿意去等一等看一看其他刚刚上市的新项目。”海珠西某新入市项目策划向记者表示。

据克而瑞数据,2025年2月至3月15日,广州商品住宅供应面积达46.15万平方米,其中海珠区供应面积为10.11万平方米,占比超两成,成交为3.06万平方米,供求比高达3.31,居全市之最。公开信息显示,一季度入市和即将入市的项目7个新盘,为海珠西带来了超过5000套新房供应。而

## B 竞争白热化,置业者选择空间大

在新房项目几乎全部为容积率新规产品的情况下,各家开发商不得不在其他方向发力,如园林、交标等,使产品在同一个价格段脱颖而出。

以近期开放的中交天翠为例,该项目位于原三滘立交地块,是海珠区近期亮相的新盘中体量最大的项目,规划有七栋共计1445户。项目首推产品涵盖建面约91平方米三房、113平方米四房,吹风价约5.8万元/平方米,预计总价门槛将在500万元左右,与其他新房项目相差不大,但却更远离商圈。不过,得益于相对较大的社区体量,和项目地块规划的约2万平方米绿化用地,该项目也拥有了相较海珠区其他新盘更优秀的绿化环境。

与中交天翠仅一涌之隔的绿城馥香园是绿城在广州中心城区的首个住宅项目,项

目位于原海珠客运站地块,紧邻地铁南洲站。馥香园总货量并不大,规划有5栋住宅,总货量648套,主打低密,首推产品为建面约102-128平方米南向三至四房,吹风价为6万元/平方米以上,在近期上市的新盘中单价相对较高。不过,由于地块需配建一所24班学校,后续如果能引入知名教育集团办学,也将成为项目的核心竞争力之一。

《2025年度广州经营性用地供地蓝皮书》显示,全年计划推出131宗住宅用地,海珠区占14宗,其中8宗位于海珠西,且不乏广纸片区、翠城花园等周边已有新入市项目的地段,如若全部出让,或将进一步将海珠区楼市竞争推向白热化。对于消费者而言,在供应量猛增的市场环境下,货比三家,关注土地市场成交情况,或许是更加符合切身利益的选择。

# 聚焦旧改、设计、出海,2025广州定制家居展开幕

世界定制看中国,中国定制看广州。3月27日,2025广州定制家居展开幕,作为定制家居产业的“开年大秀”,此次展会吸引了众多参展商和专业观众的关注。展会以“定制+”为主题,围绕当下轻高定、旧改、整装、设计、出海等行业趋势,全面展示了大定制产业的先进生产力以及跨界融合的可能,在行业内发挥着重要的引领和推动作用。

## 设立旧改专区 助力“以旧换新”

旧改已成为城市更新的关键路径,在国补提振消费的背景下,多层次改造需求被全面激活,万亿级旧改蓝海成为家居行业新增长极。本届展会在2号馆设立“旧改专区”助力“以旧换新”政策进一步落地。

记者在现场看到,这里汇聚了库高生活、修管家、鲸装鲸改等众多材料企业、装修公司、旧改品牌和旧改服务平台。企业纷纷展示各自在旧改领域的创新产品与服务模式,力图在这片蓝海市场中抢占先机。同时,展会期间还举办了多场主题论坛,专家、企业代表们齐聚一堂,共同探讨旧改市场的机遇与挑战,加速旧改市场潜力释放。

## 突出设计引领 促进产业融合

2025广州定制家居展以“设计+产业”联合模式,整合全国优质设计资源,联动推出多个主题

策展和专题活动。

在本届展会,ENJOYDESIGN【家+】高定创新概念产品展、DRDX阿斯顿马丁高质生活趋势展等一系列展览上演,吸引了研究机构、行业协会、室内设计师、产品设计师、材料企业、家居品牌等多方参与。各方通过产品共创、营销场景共创、精准渠道链接等方式,搭建设计与产业双向赋能的生态平台。

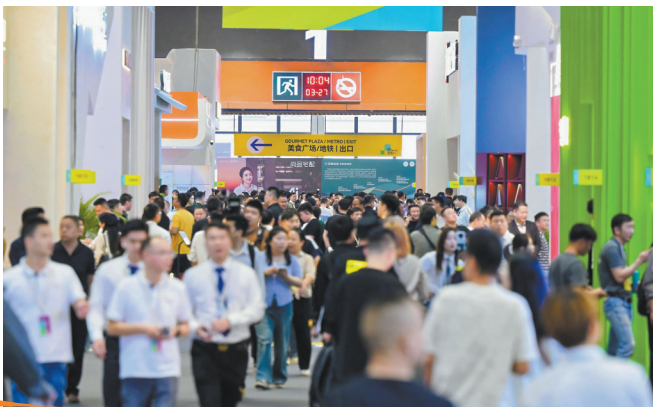
## 加强出海赋能 拓展海外市场

如今,定制家居产业集群迎来出海浪潮,本届展会积极助力展商拓展海外市场,在多个方面进行了精心布局。

据悉,展会邀请海外商协会、建筑与装饰公司、卖场、经销商等组团莅临,展会平台及现场服务同步升级为双语系统,为中外交流提供便利。3月27日举办的“中国定制家居出海大会”更是吸引了国家级智库专家、海外商协会及行业嘉宾、出海领军品牌、出海实战专家等齐聚。

广东省定制家居协会秘书长、广州定制家居展创始人曾勇告诉记者,2025广州定制家居展通过聚焦旧改、设计、出海等关键领域,为家居行业提供了一个交流合作、展示创新的优质平台。在行业变革的关键时期,展会发挥着重要的风向标作用,推动着定制家居产业朝着高质量、多元化、国际化的方向不断发展,为行业未来发展注入了新的活力与动力。

文/图 羊城晚报记者 黄士



开展首日现场人山人海