

# 广州珠江新城马场项目正式开工

3到4年完成开发建设,预计成熟后年贡献GDP约346亿元

4月8日,广州珠江新城马场地块正式动工。当天,越秀集团与希尔顿集团完成合作意向签约,希尔顿旗下顶奢酒店品牌华尔道夫将首次落户广州,与此前已签约的高端商业标杆SKP共同构筑起马场项目“顶奢百货+高端酒店+特色体验”的一体化消费场景。

■采写:新快报记者 梁茹欣

## 1 珠江新城最后一块“宝地” 打造城市艺术地标

珠江新城作为广州中央商务区的核心区域,经过二十余年发展,已成为经济、金融与文化发展的核心引擎。马场项目地处珠江新城、金融城、琶洲三大CBD黄金三角的核心交会位置,是广州核心城区内最后一块大规模连片开发的稀缺地块。

马场地块建于1992年,最初用于经

营性赛马。随着城市发展,该地块功能逐渐分散,陆续被汽车、家居、餐饮等业态占据,利用效率偏低,与其核心区并不匹配。2023年9月,自然资源部印发低效用地再开发试点通知,广州市被纳入国家试点,马场地块也入选试点“项目库”,由此获得转型契机。

2026年2月25日,越秀集团以236

亿元竞得该地块,折合住宅楼面价超8.5万元/平方米,刷新广州楼面单价纪录,同时跻身广州土拍史上总价第二位。

据悉,项目将保留瞭望塔、记分牌等历史构件,融入岭南传统元素,让城市留下记忆,并对标国际一流设计,打造城市艺术地标,让现代建筑与地域文化相得益彰。

## 4 看好广州消费潜力 高端酒店扎堆布局

值得一提的是,广州的高端酒店供应量长期远低于北京、上海两座城市。2026年以来,这一局面正在改变,多家高端酒店相继宣布进驻广州,例如瑞吉酒店落户珠江新城、JW万豪酒店进驻白鹅潭片区、悦榕庄酒店落户黄埔区中新广州知识城等。

戴德梁行广州公司助理总经理苏俊龙认为,这一转变主要基于三方面原因。一是品牌方看好广州建设国际消费中心城市的发展前景,认可其消费市场潜力。二是广州中心城区长期缺乏顶级酒店供应,现有存量项目难以满足高端客群需求,市场存在明显缺口。三是今年落地的多为新建物业,在整体布局、硬件配置、空间尺度上更符合成熟消费者与高端酒店品牌的标准,对希尔顿等品牌吸引力显著。多重因素叠加,推动高端酒店加速布局广州。

仲量联行发布的酒店趋势报告则从宏观层面提供了佐证。该机构指出,过去十年中国酒店客房供应量虽呈现显著增长,但未来五年新增客房量将减少,总供给趋于稳定且年增速持续放缓。从投资角度看,2025年中国酒店交易额已回归至长期历史均值水平,但酒店交易占比上升至12.8%,反映出在投资者资产配置策略调整的背景下,对酒店资产的战略性增持趋势。区域分布上,交易主要集中于华东、华北及华南地区,同时成交额在不同城市层级间呈现出多元化特征,市场参与者正持续探索传统核心市场以外的投资机遇。

## 2 打造高端消费中心、23公里全球最长城央绿链

该项目地块规划总用地面积38.42公顷,定位为“人民文体新客厅、国际商都消费地”,预计成熟后年贡献GDP约346亿元。整体规划上,马场项目将打造三大协同功能区,包括高端的消费中心、多元的商务中心和开放的共享空间。

其中,高端消费中心将引入国际高奢百货,集聚顶奢品牌,融合策展式零售、旗舰店与限量首发店,把购物体验升华为美学探索,打造湾区时尚消费新

极核,并配套顶奢酒店提供个性化管家服务。多元商务中心将构建花园式总部集群与创新办公街区,搭配超甲级塔楼,形成复合商务生态,提供覆盖初创到龙头企业的全周期产业空间。开放共享空间则以23公里“超级绿链”串联花城广场、珠江公园、天河公园及暨南大学、临江公园等节点,打造全球最长的城央绿链;并通过地面人行道、地下步行通道、空中连廊、过街天桥等立体慢行网络无缝衔接地铁,嵌入体育、文

化及全龄健身设施,打造集文化、体育、休闲于一体的全龄友好公共空间。

越秀集团董事长陈强表示,项目开工后,用好新技术、新工艺、新设备、新材料,严控工程质量,全面应用数字化全生命周期管理技术,实现全过程高标准建设,用3到4年时间完成马场项目开发建设,并将加大技术创新,大力推广使用数字设计、智能建造、智慧运维等新型建造方式,提升建设“含智量”“含绿量”“含金量”。

## 3 “华尔道夫+SKP”落户 剑指世界级地标性商圈

地块成功出让后,项目建设迅速推进。拿地不到一周时间,SKP华南首店于3月2日官宣落户马场地块。4月8日,越秀集团与希尔顿集团旗下顶奢华尔道夫酒店正式签约。

据了解,华尔道夫作为全球高端酒店行业的标杆品牌,其纽约旗舰店自1893年开业以来,便成为全球高端商务、文旅出行的经典下榻之选,目前已在全球布局39家酒店及度假村。此次落户马场项目,同样为该品牌在广州的首次布局,助力广州建设国际消费中心城市和世界级旅游目的地。

本次签约的华尔道夫酒店位于马

场地块DK05地块。此前,越秀已发布马场DK05地块建筑概念方案设计国际竞赛公告。公告显示,地块位于马场东北角,东临跑马地花园和珠江商务大厦,南接待建住宅,西靠DK01商场与DK09中轴绿地公园,北侧紧邻黄埔大道及华南快速干线匝道,并与地铁13号线马场站地下直通,交通便利。该地块为商业用地,总用地面积2.2万平方米,计容建筑面积8.9万平方米,其中地上8.3万平方米,地下6000平方米,地下车库约2万平方米,业态涵盖酒店、公寓、办公及零售商业。

广州SKP将带来超百个首次进入广州的品牌,进一步放大首店、首

发、首秀、首展的能级和规模。北京华联SKP总裁张坤表示,项目将充分融合广州本土文化特色与国际时尚资源,引入超过千个国际知名品牌;将在品牌矩阵、空间设计、艺术呈现等领域倾注全力,致力于打造集时尚、艺术、生活于一体的世界级地标性商圈,为大湾区消费者带来高品质消费体验。

项目方透露,广州华尔道夫酒店与此前已签约的高端商业品牌SKP将实现强强联动,以“顶奢百货+高端酒店+特色体验”的一体化消费场景,通过新业态新模式引领新型消费,提高区域高端商业吸附力和竞争力。

### 马场项目业态分布示意图

AT111337 地块  
建筑面积:112740m<sup>2</sup>  
土地用途:居住用地

AT111314 地块  
建筑面积:19720m<sup>2</sup>  
土地用途:中小学用地

AT111333 地块  
建筑面积:110000m<sup>2</sup>  
土地用途:居住用地

AT111323 地块  
建筑面积:89000m<sup>2</sup>  
土地用途:商业&商务用地  
国际五星级酒店及公寓

AT111338 地块  
建筑面积:128222m<sup>2</sup>  
土地用途:商业&商务用地  
代建石牌村回迁商业楼

AT111321 地块  
建筑面积:120000m<sup>2</sup>  
土地用途:商业&商务用地  
高端时尚百货运营企业