



金秋营销旺季在即 广州花都多盘加快入市节奏

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦



广州城投·禧悦时光正式对外开放



嘉河湾8号主 打低密度小区

花都区近 期不少新品主 打高实用率



盘活后的嘉河湾8号重新入市销售

低密楼盘加推、全新楼盘开放……近期，广州花都楼市营销动作不断，叠加政策利好，花都楼市热度不断攀升。根据克而瑞数据，花都区在上半月的商品住宅成交规模连续两周(7.29-8.11)超2万平方米，位列全市榜首。楼市金秋营销旺季即将来临，花都区多个楼盘正加快入市节奏，力争用优惠折扣和产品实力打动购房者。

低密项目加推，主打性价比

日前，广州市2024年部分拟供商品住宅用地项目清单(第三批)发布，从部分宅地的特征来看，低容积率或成一大趋势。花都区近期加推洋房产品的嘉河湾8号即主打低容积率，该项目位于北站新城板块，紧挨天马河，生态资源是其中一大卖点。嘉河湾8号项目原来由新力集团打造，后因该企业资金链紧张而停工。目前，该项目由湖南建

投以及北京嘉特威接手并重新销售。据销售人士介绍，近期，该项目加推了4号楼的高层洋房，包括96平方米和116平方米的三房，另外，项目还规划打造建筑面积约139平方米、149平方米的叠墅产品。嘉河湾8号项目洋房楼栋采用板式设计，两梯四户；叠墅产品分为上叠和下叠，一栋两至四叠，整体容积率为2.12。“容积率越低

意味着居住得越舒适。”销售人士介绍，目前嘉河湾8号洋房产品均价1.2万元/平方米起，叠墅产品1.8万-2.2万元/平方米，“由于花都区叠墅产品稀缺，同时本项目叠墅总价等同于其他片区普通住宅的总价，较高的性价比吸引了部分买家。”据悉，该项目附近的在售楼盘有中城珑湾，推出86-153平方米的三房、四房，均价1.5万元/平方米起。

链接 专家看市

杨永俊 (中指研究院华南分院研究总监): 预计广州楼市改善性需求持续释放

近期，广州新房市场呈现以下几个特点：一是“淡季不淡”。7-8月是传统的购房淡季，但新房成交量在多项利好政策的刺激下，成交同比明显上升。中指研究院统计数据显示，2024年7月，广州市新建住宅成交套数为5632套，总成交面积为66.7万平方米，同比分别上升24.8%以及31.4%，市场成交相对活跃。8月，新房市场维持一定热度，截至25日，广州市新建住宅成交套数和面积分别为3807套、40.6万平方米，同比分别上升9.1%和4.4%。

二是性价比高、户型创新的项目去化较好。近期部分入市或即将入市的新房项目由于价格相较周边竞品有一定优势，且积极应用广州容积率新规，创新产品设计，套内实用面积提升明显，呈现出较高的性价比，带动项目来访量、成交量提升，购房者对此类新房项目更为青睐。

三是市场持续分化。中心城区项目以及改善型产品的去化速度较理想，郊区项目以及刚需产品仍相对低迷。中指研究院统计数据显示，今年1-7月，中心四区(天河、海珠、越秀、荔湾)新房成交面积同比下降5.5%，其余区域新房成交面积同比下降29.9%；成交总价超1000万元上新房套数占比为8.1%，较去年同期提升1.9个百分点。

展望9月，在供应端，预计房企将积极备战“金九银十”销售旺季，新房供应量或有所上升。由于当前广州新房市场仍处于筑底阶段，预计房企为提升去化速度，将加大优惠力度，以丰富的营销手段促进持币观望客户或置换客户积极入市。在成交端，预计将持续近期市场特点，改善性需求持续释放，在首付比例降低、房贷利率持续下行等利好因素的推动下，中心城区高性价比项目预计销售情况相对理想。



花都区叠墅产品较为少见

全新楼盘入市，产品设计有讲究

花都区全新楼盘也正“摩拳擦掌”迎接“金九银十”的到来。据了解，这些楼盘多数采用了广州市容积率新规，打造高实用率的产品。

其中，位于广花新城的广州城投·禧悦时光已于近日正式开放样板房，并召集了中介团队进行营销拓客培训。销售人士介绍，该项目紧邻8号线雅源地铁站(建设中)，周边约1公里范围内还有18号线凤凰南路站(建设中)，2站直达白云区，5站到达天河区，推出建筑面积约78-118平方米的实用三房、四房。其中，118平方米的四房产品，设计了一个主套、一个独立的公卫，其中还有一个卫生间与阳台相连，还可以改造成套房；98平方米的产品可改造成四房两厅两卫；78平方米的产品能做到

三房两厅两卫，“项目充分利用赠送空间打造高实用率的产品。”

广州城投·禧悦时光销售人士介绍，广花新城板块由于临近广花路，除了本地客源外，对白云北部四镇的购房者也有一定的吸引力。“目前，本项目周边已有多个楼盘在售或准备入市，生活氛围会越来越越好。”销售人士表示，“项目定价未出，可参考周边楼盘价格。”据悉，与广州城投·禧悦时光较近的楼盘有中旅名府，主推建筑面积约78-122平方米的二至四房，均价1.8-2.2万元/平方米。

另外，在2024花都房产家居好房博览会上，智都绿城·凤凰于飞正式亮相。销售人士介绍：“目前售楼部正在加紧赶工，预计9月中旬开放。”据了

解，该项目将打造近3年花都区府板块最大的住宅小区，周边有融创文旅城、骏壹万邦等大型商业配套以及12年优质教育资源，距离地铁18号线北延段花城街站(在建中)直线距离约800米。

该项目计划打造花都首个约2000平方米下沉式酒店会所，引入社区园林科普系统，规划“一心九境”岭南生活院落的小区布局，据悉，项目计划推出建筑面积约108-144平方米的纯改善型南向住宅，享全屋智能配套。销售人士介绍：“目前价格未定，可参考周边房价，首次开盘有惊喜。”据了解，与该项目较近的楼盘有凤凰瑞景，共有84-220平方米共7种户型，参考价格为2.65万-3.4万元/平方米，预计9月中旬开放。

政策利好加码，花都楼市有望筑底回升

随着“北部经济增长极”的不断推进，花都楼市在近年来迎来重大发展机遇。广州市规划院区域所副所长陈嘉平表示，花都区是广州北部最大公共中心，10年来人口增长速度全市第二。面向2035年，抓住北部增长极战略新机遇，花都区谋划发展新蓝图，预计将达到280-300万服务人口规模。

置业需求的增加以及房地产政策的优化，不断地提高花都区楼市信心。8月6日，广州市花都区住房和城乡建设局印发

关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知，提到买房享花都“准户口”待遇：非本市户籍人员在花都区行政区域内购买新建商品住房，可以领取花都人才绿卡，凭花都人才绿卡及购房合同享受政策性照顾入学待遇。另外，花都区还在全市率先出台“以旧换新”活动方案。

“广州房地产政策持续优化宽松，积极提振楼市信心。而花都区购房享‘准户口’待遇，大力推行‘房票’安置、以旧换新”换

新购”活动、新建商品房带押网签等助力市场成交。”中指研究院华南分院研究主管陈雪强表示，从近五年花都住宅用地出让来看，花都区目前的宅地供应规模已回落到2019年的供求水平，随着土地市场供应的减少，新房市场的库存也将得到改善。陈雪强表示，2024年以来，花都区供小于求趋势明显，随着供求关系改善，未来市场将筑底回升，“目前，花都区成交均价在2万元/平方米左右，较高的性价比吸引了周边区域购房者。”

8月28日，据广州公共资源交易中心公告，天河区临江大道北侧AT080722地块正式挂牌，将于9月29日正式竞价出让。该地块位于临江大道以北、员村以南，为原南方面粉厂及员村粮食集团用地。据出让公告，该地块为二类居住用地兼容商业用地、商务办公用地，容积率3.7，可建设用地面积4.74万平方米，计容建筑面积约17.5万平方米，起拍价88.15亿元，折合楼面价约5.02万元/平方米，刷新了今年广州涉宅地块的起拍价纪录。

南方面粉厂地块位于金融城西，南沿临江大道，南向可一线望江，对岸即为琶洲核心区，向西不到1公里可达珠江新城东区，距地铁5号线员村站约600米，在建的大环线11号线也将经过，整体地段优越，生活配套便捷。

值得注意的是，南方面粉厂地块除刷新今年的起拍价纪录以外，在设计规定上也有特殊之处。出让公告显示，该地块住宅建筑的半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内建筑面积的30%，二层以上公共开放空

间不计容建面比例从5%提升到10%。即未来地块转化的住宅中，以阳台为主的半开敞空间可以达到30%，而目前规定下的产品限制是20%。这意味着相比现有产品，未来项目或将有着更高的实用率。此前的广州秋季土地推介会表明，这一宽松的计容规则目前仅在南方面粉厂地块进行试点。

地块所处的珠江新城和金融城交界地段一手项目并不多，仅有保利华创都荟天珺在售，而在条件上能够对标的一手项目主要包括汇悦台、广粤

尊府等珠江新城开发高峰期的产品。在售的保利华创都荟天珺，原为2023年6月出让的员村一横路地块，成交楼面价为57281元/平方米，一度吸引超30家房企参与竞拍。本次挂牌的南方面粉厂地块在地段上有着更为明显的优势，作为金融城西首开开发的临江地块，该地块承载着“推动金融城西开发建设，连接沿江发展节点”的期待，将成下半年广州土地市场的风向标。

《黑神话：悟空》火爆

电竞房 成部分年轻人家装标配

文/羊城晚报记者 黄士 图/受访者提供

近日，国产3A游戏《黑神话：悟空》霸榜热搜，与之相关的电竞酒店一房难求，海内外掀起一股浓浓的“电竞风”。有意思的是，随着电竞周边产品的逐渐兴起，家居行业衍生出电竞椅、电竞桌、电竞展示柜等单品，颇具松弛感与科技感的电竞房正成为当下年轻人备受青睐的整家新空间。

业内人士认为，目前电竞家具尚处成长期，众多头部品牌抢滩市场蓝海。然而，行业也面临良莠不齐的现状，家居行业应回归设计内涵、坚守产品本质，在关注消费者生活方式的同时，助力行业健康有序发展。

贴合Z世代生活方式，行业加速布局电竞家居

沙发、电视机、背景墙永远是客厅的标配？阳台只能养花晾衣服？随着生活方式的改变，当下年轻人选择将卧室、客厅、阳台打通改造成电竞房，“回家开黑”正成为年轻人“心水”的家。不少家居企业“嗅到”商机，与时俱进推出电竞家居产品，满足消费者多样化的需求。

在电竞房内的众多电竞装备中，电竞椅无疑是提升游戏体验的关键因素，也是电竞家居最先出圈的产品。相关数据显示，预计2030年全球电竞家具市场规模将达到46.52亿美元，就产品类型而言，目前电竞椅是最主要的细分产品，占据91.04%的份额。

记者了解到，在某社交媒体平台，关于电竞椅性价比的相关笔记逾4万篇。同时，在某电商平台，关于电竞椅的产品多达138万件，价格从百元到万元不等。据广东省家具协会副会长张承志介绍，佛山顺德早在2011年就有20多家家具代工厂从事电竞椅业务，是国内较早着手研发电竞家具产品的区域。

为了更加贴合年轻人的生活方式，宜家在《黑神话：悟空》上线后立即推出了一款别出心裁的电竞躺椅。该款产品设计师告诉记者，布朗伯电竞系列躺椅可展开扶手椅的坐垫，变成一张舒适的躺椅，同时自带脚踏的设计，能够在客厅等区域游戏时增强与亲友好友的互动。作为一件家居产品，充气式电竞躺椅不仅能够为腰背提供良好的支撑，也比较符合市场对“懒人经济”的诉求。

整家定制兴起，一站式打造个性化的电竞房

事实上，电竞房的火热与整家定制的兴起息息相关，一站式的设计与采购可以让消费者实现专属的游戏空间打造，在家中满足游戏玩家的“电竞梦”。

在今年刚刚装修完电竞房的小李看来，电竞房并不是指一个专门玩游戏的房间，而是除了满足功能性外，还能沉浸式感受和体验的家居空间，它算是另一个维度的书房。小李告诉记者，当前家中使用率最高的区域是电竞房，每到周末休息或工作日晚上会在电竞房里面开启快乐上分模式，松弛感满满。

以商品宅配推出的“头号玩家”电竞空间系列为例，该定制产品专为潮酷玩家打造的家游戏空间。首先，该电竞房包含收纳洞洞板、超薄玻璃台面；其次，房间搭配智能光影系统，能够随游戏场景变化而自动调整氛

围灯光，加强用户的沉浸式体验；另外，房间有精心设计的储物空间，手办深藏柜，既能收纳繁多的游戏设备，也能展示珍藏的手办与周边，让空间实用又充满个性。

此外，米兰纳作为家居行业首个电竞跨界品牌，在洞察年轻人的消费需求后，该品牌推出以“电竞+萌宠”为主题的定制空间。在该电竞房设有1平方米转角猫爬架，能够让年轻人实现游戏撸猫两不误。同时，房间内搭配时尚回型造型的潮流收纳展示柜，通过巧妙设计大小展示格，让主题空间氛围感满满。让人眼前一亮的，是电竞房搭配1平方米的零食水吧台，配备零食柜以及小冰箱，可以在游戏之余提供能量补给，不少设计细节收获了年轻人的认可。



电竞房注重灯光氛围感

空间规划至关重要，兼用型电竞房设计颇受欢迎

一间氛围感十足的电竞房应当如何打造？百得胜高级创意设计师张睿从事家居设计逾10年，他发现当前市场上的兼用型电竞房设计深受年轻人欢迎。另外，张睿建议装修小白，可以从空间规划、色彩搭配、照明设计、收纳设计这四个方面着手。

“目前年轻人的家以小户型居多，大部分的房间要满足日常生活居住所需的空间功能，兼用型电竞房成为年轻人家居改造的方向。”张睿告诉记者，兼用型电竞房适用于空间面积有限的年轻人，可以尝试把电竞房的功能与其他空间结合，比如和主卧、书房、阳台结合。

其中，书房和电竞房的结合最为合适，而且这也是当下许多年轻人的选择。张睿认为书房和电竞房都需要配置桌椅，整体比较私

密和安静，既可以满足工作、学习、阅读的需要，也能够满足打游戏休闲放松的功能。

值得一提的是，电竞房的色彩搭配也很讲究，当前的设计主要以冷色调为主，如黑色、灰色、蓝色等，既能营造出科技感，又能让人在游戏中更加专注沉浸。照明是电竞房设计中不可或缺的一环。除了基础照明外，年轻人喜欢在墙面或桌面设置氛围灯，也就是重点照明。张睿介绍，“重点照明现在比较流行的是屏幕挂灯，来给桌面区域提供重点照明。”

张睿强调，收纳对于电竞房同样重要。通常电竞房内各种线缆、耳机、手柄等小物件繁多，可以设置专门的收纳柜或收纳架，让电竞房更加整洁有序。“现在部分年轻人会通过定制把收纳区变为展示区，利用洞洞板、隔板置物架来收纳，在灯光效果的映衬下，整个空间都变得惬意又炫酷。”

电竞房备受年轻人青睐

南方面粉厂地块挂牌 起拍价88亿元 刷新今年纪录

文/羊城晚报记者 范略越