



# 花都区迎来「升咖」利好，成熟楼盘可享

## 单价1万至2万元楼盘可享

近日，广州市花都区迎来一则重磅利好消息。10月30日，国务院正式批准广州花都经济开发区升级为国家级经济技术开发区，定名为广州花都经济技术开发区。据了解，广州花都经济技术开发区地处粤港澳大湾区北部增长极地带，位于广州白云国际机场、广州北站以及广州国际港三大枢纽形成的空铁融合经济区内；具备发展枢纽经济、门户经济和总部经济的优越条件，已成为打造“一带一路”国际供应链配置基地和粤港澳大湾区向北辐射的重要板块。目前，花都经济开发区实际管辖区域总面积279.88平方公里，其中核心区面积14.99平方公里，通过委托管理方式管辖的示范辐射带动区域面积264.89平方公里。

根据批复，广州花都经济技术开发区核准规划范围14.99平方公里。新添“国字号”金招牌的花都区，有望稳固广州北部增长极和高质量发展主阵地的地位，获得产业导入、资金扶持、优化营商环境等系列优势赋能。经济的发展也有望带动人口居住需求，今年第三季度以来，花都区推出多个全新楼盘，单价低至1万多元的高性价比优势以及交通等各式配套的持续完善让花都成为宜居属性最突出的区域之一。



花都城·翰林世家项目设置了新中式园林



智都绿城·凤凰于飞样板房



花都城·翰林世家项目为纯板楼设计

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

近日，由中建五局于2023年年底竞得的石溪水厂地块项目传出将要入市的消息，该项目案名定为“中建天钰”。由于同一板块内多个热销项目珠玉在前，中建天钰也吸引了市场的众多期待。

自2023年下半年以来，工业大道板块项目可以说是扎堆入市，包括北部的江湾和樾、中部的珠江海珠里、珠江金瑶台以及南部的保利燕语堂悦等。据统计，目前板块内在售的一手住宅项目多达8个，其中以板块南部的保利燕语堂悦为代表的容积率新规后的住宅，凭借着高实用率等优势获得了不错的销售成绩。

今年4月以来，位于工业大道板块南部的广纸路、江燕路区域多次吸引市场目光。4月底，由东方红造纸厂地块转化的住宅项目保利燕语堂悦入市，销售数据颇为理想。2024年年底，广州地铁首条环线11号线将有望开通，届时，燕岗站为11号线与广佛线换乘站，周边的一手楼盘有望借势提升关注度。

9月20日，越秀地产以35.6亿元总价拿下广纸路沿线一宗宅地，有消息称项目有望2024年内转化。也就是说，未来燕岗站周边将有多达3个一手住宅项目供应，形成“三足鼎立”之势。



中旅·璞樾天序项目户型采用高实用率设计

### A. 北站新城板块：约150万元可购三房

紧邻广州北站的“中旅·璞樾天序”项目于今年国庆假期前开盘，该盘位于花都区传统核心地段新华街道，因此周边配套成熟。据中旅·璞樾天序项目销售人士介绍，该盘定位为TOD项目，与广州地铁9号线花城路站（已开通）约400米距离，可快速通达花都各中心。与此同时，与项目紧邻的广州北站也规划接驳8号线北延段（建设中），建成后可直接越秀、荔湾等广州核心区域。

从该项目驱车10分钟可到达广州市花都区人民政府，项目周边医疗资源丰富，例如约600米处即有花都区第一家三甲医院——花都区人民医院（新华路总院）。项目周边教育资源较好也是购房者关注程度较高的一个方面，据悉，项目2公里范围内集齐了小初高知名学校，其中包括省一级小学新华四小。

作为中旅北站商业综合体项目，中旅·璞樾天序还规划有较大体量的自建商业，包括约12万平方米的商业Mall以及约12万平方米的写字楼，直连广州北站，集时尚、休闲、娱乐、旅游、居住于一体。

值得一提的是，中旅·璞樾天序是中旅投资“璞樾系”产品的首发之作，产品上具备超大蓝钻玻璃面、璞樾九窗园林、约100%实用率、约0.4的超高窗地比、270°宽幕飘窗等特点。据中旅·璞樾天序项目销售人士介绍，项目在售楼面积约89-128平方米的三房、四房产品，价格为1.5万-2.2万元/平方米，总价低至约150万元，截至目前，项目总计已成交超过90套。

### B. 区府板块：新盘主打高端人文社区

10月下旬，由花都本土国企智都集团以及绿城管理携手打造的全新楼盘智都绿城·凤凰于飞正式开放示范区暨营销中心。

该项目位于凤凰北路与平石西路交会处，既享受花都区政府板块的优质醇熟配套，又能接收来自中轴CBD板块的外溢利好。该项目距离穗莞深城际（已开通）及地铁18号线北延段（建设中）的花城街站约800米，该站周边有花都区客流量较大的大型文旅商业体融创文旅城，另外约2公里范围内还有骏壹万邦、大润发等商业配套。

智都绿城·凤凰于飞项目在社区的打造上颇具特色，旨在建成一个高端人文社区。据了解，该项目将打造多个“花都首个”，包括首个约52米U字型高层酒店式门府、首个约2000平方米下沉式生活馆、首个“一心九境”岭南生活院落以及首个社区园林科普系统“春知学堂”。其中生活馆中的传统文化元素丰富，天花以凤凰花为核心元素，由上海海鸥丽晶酒店漆画的画师现场手工耗时3个月绘制，呈现“凤舞九天”的场景。生活馆约450平方米的下沉庭院精选造型景石、黑松、雅奢石材，营造东方禅意之美。

该项目还是花都少有的容积率新规产品，户型实用率约100%，目前项目首开建筑面积约108平方米、128平方米、144平方米的四空间户型，项目容积率仅2.89，包括两梯两户17层高的板楼和两梯四户33层的塔楼产品，在售价格2.2万-2.3万元/平方米。

### C. CBD中轴板块：新中式板楼产品入市

花都另一家本土国企花都城投也于9月底推出全新项目花都城·翰林世家，该项目位于罗仙路以东。项目配备下沉式会所，包含会客厅、中西餐厅、健身房、茶室、书吧等多重功能空间。在小区园林设计上，花都城·翰林世家采用五进归家礼序，一廊九境理念建设新中式园林，其中约650米风雨连廊可连接不同楼栋，为业主归家避风挡雨。该项目将是花都区首个引入

龙湖物业的楼盘。项目销售人士介绍，花都城·翰林世家以纯板楼两梯两户设计，住宅楼均为17-21层的小高层，在售建筑面积约130-170平方米的四房，在售价格约1.8万-2.2万元/平方米，毛坯交付。据悉，花都城·翰林世家位于花都CBD中轴板块，距融创文旅城、融创茂、广州融创乐园等综合文旅配套2-3公里，最近的交通枢纽站点为2公里开外的花城街路。

此外，花都城投还为项目积极引入优质教育集团，社区配建36班公立中小学——广铁一中花都铁英学校，将由广铁教育集团管理（最终以政府公布为准）。目前，花都城投集团的地产板块业务不断壮大，已陆续开发包括尚品雅居、湖山雅筑、翰林世家等楼盘，另外，该集团还于今年6月拿下广花路花都旁一宗宅地，不日将入市。

## 10月南沙区新房网签超1000套 深中通道成“引流通道”

文/羊城晚报记者 范晗越

9月底，广州南沙区发布《关于优化调整南沙区房地产政策的通知》，在南沙区范围内购买商品住房不再审核购房资格。随后，国家先后发布包括降准、降息、降首付、降存量房贷利率等一系列楼市利好政策。

新政实施至今一个月，连接深中通道和南中高速的南沙联络线（以下简称“南沙联络线”）也已经正式通车，通过南沙联络线，广州、深圳、中山在伶仃洋“牵手”成功，对解除限购的南沙楼市而言，无疑是有利于吸引外地购买力的重大利好。

据南沙区住建局消息，新政出台后（9月28日-10月31日），南沙区新房共网签成交1074套（11.2万平方米），二手网签成交958套（8.3万平方米），相比往常（8个周末+22个周日）分别增长78%、113%。从网签来看，10月新房网签1003套（10.76万平方米），同比增长45%，二手网签421套（3.85万平方米），同比增长83%。

南沙区绿城蓝湾半岛项目营销负责人李先生告诉记者，自9月末南沙不再审核购房资格以来，在系列政策以及近期南沙联络线开通等利好的影响下，该项目的到访量、成交量均有了大规模的提升。自南沙联络线开通后，该项目通过在高速公路线下拓客以及开展区域外中介的楼盘活动，使得到访量增长超两倍。

蓝湾半岛项目位于万顷沙镇十涌附近，自南沙联络线通车后，项目前往深圳前海的通勤时间缩短到40分钟左右，较原先路线缩短了一半。“深中通道上个月的客流量超过300万，不少都是两地通勤的车辆。而我们项目原本便是外地客居多，占比超过了70%，万顷沙支线开通以后，不少原本中山马鞍岛板块的客人被吸引过来，因为在价格上我们两个板块没太大区别，但是在地理位置上南沙还是更具优势，存在虹吸效应。”李先生表示。

据南沙区住建局相关工作人员介绍，从10月数据来看，南沙区房地产市场呈现持续好转态势，一方面受宏观经济环境影响，大家对房地产预期有所提升；另一方面，中央层面降准、降息、降首付，广州及南沙全域松绑限购等政策，为市场带来了实质性利好，提振购房者信心，促进犹豫客户成交。

预计未来在政策持续发酵以及可能的新举措实施下，南沙区房地产市场仍将保持平稳回升态势，市民购房信心将得到巩固，行业将维持健康平稳发展。



南沙联络线开通有利于南沙楼市吸引外地购买力 范晗越 摄

## 新规住宅齐入市，工业大道南成改善需求热门

### A. 生活圈配套成熟，新房先天具有热销潜质

就外部环境而言，燕岗站周边的配套共性使得该区域的一手项目具备不少热销的先天条件，教育、医疗、商业消费资源密布，生活便捷。周边配套带来的生活舒适度使得不少老居民都不愿意离开这一区域，对于主打改善需求的新项目来说，无疑是省下了不少积攒客流的工夫。

据克而瑞数据，今年5月，保利燕语堂悦以建筑面积90-125平方米面积的偏改善产品首度入市，132套的网签套数位列广州在售一手项目成交套数的首位。9月，该项目二期开售，新加推的建筑面积约78平方米户型进一步降低了购房门槛。截至10月中旬，该项目一期网签超250套，去化近半。



新中式园林是燕语堂悦的主推卖点之一

国庆期间，保利燕语堂悦也成为保利在广州诸多项目中的成交主力。据有关负责人介绍，国庆假期期间，燕语堂悦项目到访超1500组，成交突破120套。据贝壳App数据，截至11月7日，保利燕语堂悦项目30日内成交量为77套，成交量位居广州市新房项目前列。

### B. 区域累积改善需求，新规住宅吸引老城居民

海珠西是海珠的老城区，不少新房项目都处于老旧小区和厂房环绕的“鹤立鸡群”状态。尽管城市界面相对新建成区域稍逊色，但往往能吸引不少在这一区域久居的老居民。以工业大道燕岗-石溪段为例，道路沿线1.6公里内，有包括金碧花园、第二金碧花园、保利红棉花园、保利百合花园等多个楼龄在15年以上的住宅小区，居民总数超过1万户，积累了大量的改善需求，且当地居民对住宅改善的需求也具有一定相似性。

据中指院数据，今年以来，80-120平方米面积段是海珠成交占比最高的住宅面积段，占比近四成。以目前开发商的设计能力，80-120平方米面积段是三房、四房户型设计的舒适区，对于改善需求聚集的工业大道南，开发商均在这一面积段重点发力。

以保利燕语堂悦为例，作为工业大道板块目前在售项目中入市最晚的一个，该项目是工业大道板块首个容积率新规后建设的住宅项目，在实用率方面较2023年年底入市的新房有明显优势，据称超100%。项目容积率约45，户型较为多样，包括建筑面积90-125平方米的多种设计。90-125平方米户型报建有三个阳台，因此不计容面积较大，实用率有所提升。以偏刚改的90-94平方米三房户型为例，该户型为横厅设计，除主卧、客厅附带南向阳台外，还有一个北向阳台，具备多种用途。

相对于保利燕语堂悦，中建天钰的体量要小不少，仅有3栋31-32层的两梯五户住宅，规划户数仅460户。从该项目营销中心提供的物料来看，配套接近、客群相似的中建天钰在产品上不乏“摸着石头过河”的元素。在户型上，中建天钰提供了偏改善的建筑面积约89、99、118、134平方米三房、四房四种户型，均为全南向设计，同时也着重强调了高实用率。相比于燕语堂悦，中建天钰的户型种类受限于项目体量，选择并没有那么丰富。不过在面积产品方面，该项目的户型设计颇有亮点，以约120平方米四房户型为例，该户型为南北通透的大厅设计，通过大量的飘窗和3阳台报建，实用率据项目称突破110%。据销售人员介绍，该户型是海珠区总价千万以内罕见的南北通透大四房。

### C. 园林设计差异显著 中西风格各具特色

作为调性偏改善的住宅项目，园林是业主相当关注的硬件配置之一。以即将入市的中建天钰为例，项目通过整体地块抬高约7至9米，退缩距离约35米，在小区内部建设双层的新加坡浮岛式园林，颇具立体感。外部则原址保留两棵原生古榕树，建设约2000平方米的月牙形榕树公园前厅，形成总面积约9000平方米的内外双花园。据介绍，在体量类似的项目中，中建天钰的园林面积属较高水平。

相对于中建天钰更现代气息的园林风格，新中式园林则是燕语堂悦的主推卖点之一，据介绍，该项目园林设计参考清代画家袁江的《梁园飞雪图》的意境进行设计，包括曲水飞虹、万倾涵碧、松间、观澜、林隐等景观组团。通过保留入口处的原生古榕作为场地符号，将宫灯、小乔木在两侧阵列排序，与连廊一同形成别具古韵且不失空间逻辑的动线引导。

### D. 广纸地块进展迅速 预计年内入市

竞得地块仅一个月的越秀广纸314项目预计也将采用与上述两盘类似的产品定位。广纸314地块前身是越秀星汇海珠湾项目的营销中心，项目地块围蔽的宣传材料显示，越秀也将打造“新规产品全南向超高使用率户型”。不过就体量而言，广纸项目介于中建天钰和燕语堂悦之间，地块约1.48万平方米的面积，容积率约7.5，是小地块、户数多的超高层住宅。据悉，项目目前已进入征集案名阶段，正在招募销售人员，有望在2024年内入市。