

破百亿元，广州“楼盘哪吒”在哪？

文/羊城晚报记者 陈玉霞

《哪吒2》票房过百亿元，开创中国影片票房历史，这是该影片品质实力的最佳印证。百亿元的成绩来之不易，文化、技术的传承和创新，链条资源的合力托举，营销策略的精准发力等，成为“哪吒”的风火轮、混天绫和乾坤圈，共同造就了中国动画冲破百亿元票房天穹，使其正式迈向这个领域的星辰大海。

不论是在影视领域，还是在房地产

领域，从来都不会有天上轻易掉下的奇迹。广州房地产界出现的一个个销售额达到百亿元的楼盘，一样离不开自身优秀的产品研发、环境规划、配套打造，一样离不开房企重金邀请国内和国际顶级人才共同打造同一项目，一样拥有“没有‘城’，我就为买家造出一座生活大城”的发展理念和落地建设，一样拥有市场上良好的口碑。

近三年来，广州总销售额已超过或将超过百亿元的楼盘，不仅有位于天河、海珠等中心区的，也有位于黄埔、番禺等热门区域的。既有成交均价超13万元/平方米的豪宅项目，也有均价在5万元/平方米左右的刚需和刚改型项目，且现阶段仍有产品可售。百亿元的销售业绩中，有房企敬畏市场做出的努力，也体现出市场对它们的高度认可。



广州畅销的楼盘总有专属的优势与竞争力(羊城晚报资料图)

A

琶洲南TOD：

“现象级”热销项目，总销额突破300亿元



琶洲南TOD实景图

广东实验中学是广东省教育厅直属的省级重点中学，也是广东省首批国家级示范性高中，其旗下学校入驻一定程度激发了家长群体的置业需求，形成“教育+豪宅”的双重价值锚点。

值得一提的是，广州国企龙头越秀地产深耕TOD开发，已累计打造20余个轨交综合体，其资金实力与交付保障不断给予购房者信心。与此同时，广州地铁的深度参与，也进一步强

化了琶洲南TOD的交通与城市运营优势。

对于购房者而言，琶洲南TOD的热销揭示了一个道理：在分化加剧的楼市中，占据城市核心资源、兼具产品力与品牌力的资产，更容易穿越周期，成为财富的“硬通货”。而对于城市而言，这一“现象级”热销项目的诞生，正是广州从“刚需之城”向“品质之都”转型的缩影。

(文/图 羊城晚报记者 黄士)

D

万科理想花地：

未来城市新范式，持续进阶产品力

随着广州白鹅潭商务区发展提速，荔湾楼市在近两年迎来了重大机遇。作为白鹅潭的重要组成部分，花地湾板块的兴起将强有力地推动白鹅潭整体焕新。

多年前，万科已扎根花地湾，承担起了城市更新的重要使命，2024年，万科正式宣布在花地湾一平方公里的土地上打造一座面向未来的理想城市——万科理想花地，以“活力、绿色、智慧”为核心理念，集生产、生活、生态于一体，建设功能高度混合、土地集约集成式利用的新城市社区。

理想花地多次推出住宅新品，并不断进阶产品力，这使其得到了市场的广泛认可，据克而瑞的统计数据，2022年至2024年，万科理想花地总成交金额超过189亿元。目前，住区1.0产品金域曦府组团已顺利交付，2.0产品朗庭组团已基本售罄，少量115平方米产品在售，高端“臻”系产品臻园组团在售110-186平方米的三房、四房。

就在今年2月，万科理想花地再次推出新品“傲璟”组团，开放创意展示区，产品面积段为74-140平方米，高实用率

户型，并宣布将革新垂直森林式住宅形态，进一步探索未来城市的居住方式，打造广州首座立体植物园住区，自带商业街区，配备三大高定会所，升级物业服务。

如今，理想花地配套不断兑现：花地湾生活馆充满西关风情，成为重要的市民交流中心；协和幼儿园、省实荔湾学校花地湾校区已开学；广州医科

大学附属第一医院(花地湾院区)、花地湾公园投入使用；板块商业大幅升级，引进新潮高阶业态；多个市政口袋公园陆续建成，吸引周边的居民运动休闲，一座未来城市“理想花地”正从纸上蓝图跃入现实，带来以人本、绿色健康的可持续生活方式。

(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)



万科理想花地新品“傲璟”打造高实用率户型

B

华发越秀·和樾府：

既是“人气王”，也是“和樾系”的开山之作



华发越秀·和樾府成为番禺区的城市新封面

早在2023年，位于广州长隆万博板块的华发越秀·和樾府以亮眼成绩收官。根据华发股份发布的相关数据，项目创下单月开盘销售额达309亿元的佳绩，总计4315户业主选择了该楼盘。同时，该项目作为越秀地产“和樾系”的开山之作，其率先提出“一半公园一半城”的产品理念，成为广州高端住宅市场的现象级IP。

“硬核”产品力是华发越秀·和樾

府实现热销的重要原因之一。该项目主力户型面积130-270平方米，以“超配”设计提升传统高端住宅的居住体验。例如，建筑面积约270平方米的压轴户型采用两梯两户纯板式结构，层高3.3米、窗地比35%，搭配8.6米全景阳台，景观面可同时俯瞰万博CBD天际线与中央园林泳池，实现了“景观资源最大化占有”。

“超强”交付力也是华发越秀·和

樾府频频出圈的关键。2023年华发越秀·和樾府一期交付实景呈现的星级地库、公建化外立面，直接推动其尾盘去化加速。此外，其交付力也间接体现在价格涨幅上——2020年首开均价约5.5万元/平方米，至2023年收官期已突破6.2万元/平方米，涨幅超12%。

值得一提的是，项目备受关注的中央公园及社区园林二期也如期开放。其中，中央公园设计对标广州珠江公园、二沙岛公园的标准来建设。同时，华发越秀·和樾府用一条“绸带公园”将地块内的居住组团、临街商业、文化中心，以及外部的万博CBD和长隆主题乐园有机联系起来，延展建筑与自然的边界，让城市界面与生态界面融合，进一步增强长隆万博不同功能片区之间的联动。

对于广州楼市而言，华发越秀·和樾府是一个具有里程碑意义的名字。随着“和樾系”凭借“核心地段+公园社区”的标准化打法，逐渐在天河、海珠等地复制成功，业内人士认为，虽然该项目已处在交付阶段，但越秀地产“和樾系”的“IP化”运营，一定程度上成为观察中国楼市结构性分化的典型案例，是广州百亿元成交楼盘中绕不开的“哪吒”。

(文/图 羊城晚报记者 黄士)

E

保利天瑞：

天河低密板式小高层，新中式美学典范

2023年6月首次开盘的保利天瑞，一直都是天河区购房者“不可不看”的楼盘之一，综合克而瑞、中指研究院、楼盘现场等多个渠道的成交数据统计，该盘累计成交金额已超过140亿元。

究其热销原因，一是保利天瑞具备得天独厚的中心区地段优势，该盘地处广园快速路和科韵路交会处，毗

邻珠江新城、金融城、琶洲三大广州CBD，其所在的天河汇景新城板块，还是高素质人群聚集区，超万户精英家庭在此安家，社区圈层纯粹，取得高净值购房者青睐。

二是该项目主打广州中心区难得一见的低密板式小高层，纯南向设计，实现良好的通风、采光、观景，避免高梯户比、同层邻居对望、公区占用等传

统居住痛点。

三是户型设计巧妙，该项目产品面积段为107-268平方米，以“四叶草”布局的约148平方米四房为例，其动静分区明确，LDK一体化设计提升空间实用性；268平方米大平层更以三梯两户、10米阳台等设计吸引“塔尖”买家。

四是公共空间设计别出心裁，保利天瑞充分融合新中式美学进行文化赋能，不拘泥于唐风、宋风等单一朝代建筑风格，也不是凸显岭南、徽派等单一地域风格，而是融合了各个流派当中符合现代人居的理念进行整体设计，府院礼制、东方庭院会所、大量的玉石、铜器、木器、名花等传统元素，呈现出“骨子里的中国风”。

2025年，保利天瑞顺利进入“交付年”，美学立面、中式园境、入户大堂、臻雅车库等都将为业主带来满满的尊贵归属感。而在此之前，保利天瑞已开放东方庭院会所，宣布配建的45班九年制学校由广东实验中学派出团队管理，并开放了近8000平方米的全维实景示范区、实体样板房，展现出央企保利强劲的发展能力。

(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)



新中式风格的保利天瑞引起不少买家的文化共鸣

C

中海大境：

中心区罕见大地块，入市半年即破百亿



中海大境实景图

州便已有映澜台为代表的高端项目获得市场认可。在产品线上，大境项目打造全系南北对流户型，交付标准除高端住宅标配的智能家居、全屋新风等系统外，还包括全屋不锈钢水管、中央直饮水系统、排水降噪等在生活中实用但容易被忽视的细节。

该项目自拿地起便锚定高端定位，约126平方米起步的面积段使目标客群变得相当精准，不论是西侧凤和

片区的传统纺织业企业主，还是东侧琶洲西区云集的互联网等新兴行业的技术领袖，都是成为项目的潜在客群。对此，大境邀请了不少此前的高端项目客户参与项目调研，并将此前受到业主欢迎的个性化定制、城市共融等服务和理念沿用到新项目里。物业服务也提前介入，自购房起，业主便可享受到项目提供的物业服务和社群活动。

(文/图 羊城晚报记者 范聆越)

F

万科黄埔新城：

广州“销冠”，多元配套共筑温暖社区

近年来，由于城市更新工作的不断深化，广州出现了越来越多的“巨无霸”城中村改造项目，其中，沙步旧村改造项目——万科黄埔新城可谓是佼佼者。克而瑞数据显示，万科黄埔新城2024年全年销售超过1200套，是广州住宅销售套数第一名，同时也是黄埔区成交套数、面积、金额“三冠王”。据统计，自2022年7月首次开盘至今，万科黄埔新城已累计认购3075套，总金额超过94亿元，由于万科黄埔新城有着充足的新货供应，预计在今年总成交金额将顺利突破“百亿元”大关。

作为总体量达570万平方米的全能大城，万科黄埔新城规划了建筑面积约100万平方米的商业综合体、约1.5万平方米的医疗养老配套、约1.4万平方米的综合体育馆和占地面积约4万平方米的城市公园、约20个口袋公园。

万科黄埔新城还打造全龄教育社区，整体共有幼儿园、小学、初高中等11处教育配套，并在2024年实现全阶段教育覆盖——黄埔区青少年宫(海丝城宫)春季班开课，广州市艺术中学黄埔校区、广州市黄埔区铁铮学校(东校区)开学迎新，结合早已开学的广州市黄埔区铁铮学校(西校区)、校前幼儿园等，集齐了“幼小初高”各阶段教育配套。

在配套不断兑现的同时，万科黄



万科黄埔新城已陆续交付

埔新城也陆续迎来了业主归家的幸福时刻。2024年3月，项目首次提前交付，2024年12月28日至2025年1月1日，万科黄埔新城再次交付，全年累计交付规模超过2300套。

此外，万科黄埔新城共成立了15大社群，2024年共举办近300场活动，串联起4大节日，从城市级万人活动到邻里聚会累计接待超12万人次，万科还充分挖掘黄埔新城所在地沙步

古村的厚重历史文化，打造出历史文化街区——融德里(国家3A级景区)，开展了一系列的传统文化活动，营造出传统与现代交织的社区人文氛围。

目前，万科黄埔新城在售阔海、观澄、中央公园三大组团，包括79-142平方米三房、四房户型，另外还有“老黄埔”稀缺的200平方米以上大平层，满足各类购房者需求。

(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)