

三个全新盘正面“火拼” 广州设计之都年末“加仓”

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

年末置业，广州北部“戏码”十足。随着近期广州地铁地产云筑上和保利云境亮相，以及预热多时的国贸云上，12月中下旬，广州设计之都迎来三个全新楼盘的接入入市。记者了解到，国贸云上和云筑上品都已在上周开放售楼部及样板间，而在设计之都时光汇广场，三个楼盘都设置了临时展厅“同场竞技”，它们的集体亮相，能否“搅动”广州北部住宅市场？

A 项目周边：成熟社区与新兴产业

开园一年多的时间，广州设计之都已经成为白云区乃至广州市一张新的城市名片，吸引了大量设计、研发行业的知名企业进驻。广州设计之都距离其南部的白云新城仅三到四公里的距离(3个地铁站)，驾车仅需约10分钟，凭借自身较高的定位以及白云新城成熟配套的吸引，该片区在近两年吸引了越秀、中海、保利、厦门国贸等实力房企的青睐。

今年以来，白云区成功出让的嘉禾望岗东北侧、广州设计之都三期，以及鹤联街东段这三宗住宅用地，均在广州设计之都的辐射影响之下，如今三宗地块都发布了项目案名，分别是国贸云上、云筑上品、保利云境。三个楼盘均分别邻近鹤龙二路、鹤龙一路，从国贸云上至云筑上品再到保利云境，直线距离不过几公里，三者共用周边不少配套，因此彼此之间颇有竞争意味。

具体来看，国贸云上为厦门国贸地产在广州开发的第二个住宅项目，也是其在广州的第一座“上系”作品，项目位于广州设计之都北部，距离2号线、3号线的嘉禾望岗站约1公里，该地块周边教育、医疗、商业等各类配套资源丰富。其中，国贸云上紧邻大型商业综合体云门New Park及大型社区岭南新世界，该社区经过数年开发，已具备完善的运作体系，塑造起了极具社区特色的人文价值。据悉，未来国贸云上还将代建约1.2万平方米的体育公园，社区内部以“商贸岛”定制化打造，国贸云上的人局，或能进一步提高该片区居住氛围进一步注入“活水”。

云筑上品所在位置是广州设计之都三期，位于鹤龙一路和鹤龙东路的交界处，邻近广州市司法职业学校(东校区)，距离设计之都已开园的核心区约2公里，周边的教育配套包括黄边小学、龙江中学，商业设施有时光汇广场等，该项目以TOD(以公共交通引导城市开发)模式开发，距离广州地铁2号线黄边站不到2公里，与14号线二期鹤南站(在建中)距离约200米，同时，项目还将以儿童友好型社区的理念进行开发，建设主题儿童社区文化室等多重儿童友好空间。

保利云境北侧为鹤边鹤龙一横路，东衔接鹤联街，西南侧临近江景路，东边约2公里处有地铁2号线江夏站，西边有尚未开通的地铁14号线二期沿线站点创意园站，周边的公共配套有白云区人民医院、白云汇广场等。保利云境周边有多个商业办公园区及创业基地，临街商铺类别比较齐全，项目附近的直播产业比较发达，有龙头直播公司进驻。另外，该项目周边有多个住宅小区，例如黄石花园、祥景花园等，居住氛围浓厚，周边教育配套包括黄石学校(黄石校区)及黄石第四幼儿园等。



国贸云上售楼部开放当天吸引了不少看房者

B 户型“内卷”：使用率普遍超100%

在发布设计新规划后，广州市面上的新住宅产品基本上都能实现较高的使用率。记者了解到，本次设计之都的三个全新楼盘的使用率普遍达到或超过100%，甚至超过110%。三个楼盘体量都不算大，国贸云上共建七栋楼，云筑上品和保利云境分别建五栋楼。

其中，国贸云上项目人士表示，其通过执行半开敞空间面积上限比例加大的新规，实现了全户型实用率超100%，“我们打造了跨级体验的自由大厅，全系产品LDK一体化的设计、可分可合的餐厨空间、多功能的主卧和全尺寸的大厅，以及满足不同家庭结构的X空间。”具体来看，国贸云上的产品包括85-143平方米三至四房，均为四至五开间朝南户型，“例如我们的85平方米三房户型，打通后的客厅最大宽度达5.8米，123平方米四房户型，客餐厨一体化设计令整体开间可达6米。”(“X空间”“X房”指的是该空间内包含不

计入容积率建筑面积的设计，后期进行相应改造，如阳台空间等，下同)

云筑上品的产品为89-138平方米的“1+X房”，不过该项目仅开放了一个建面约122平方米的样板间，据销售人士介绍，未来还将公布更多面积的样板间，其中，89平方米三房户型的客厅开间是最大亮点，宽度接近5米，“以前只有100多平方米的大层才能做到这种宽度，另外该户型的主卧也有接近20平方米。”另外，据广州地铁地产在项目发布会上介绍，针对白云区当地的美妆、皮具、服装产业，项目调研了超过150组客户，于大平层产品设计中，加入了更多符合当地喜好的优化方案，例如适合亲子互动的宽敞客厅、阔景阳台、步入式的衣帽间以及138平方米户型里的U型厨房等，并预留了如扫地机器人、电热毛巾架等多个生活细节的空间点位。

保利云境主打建筑更小的刚需产品，据介绍将首推68平方米和85

平方米的三房户型，2梯6户设计，其中68平方米的户型只占了一条梯腿，“我们的68平方米户型使用率超过了110%，实际使用面积接近80平方米。”销售人士介绍，“该户型最适合低总价预算的人群‘上车’，户型方正，主卧有约4.2米的开间，居住起来不会觉得拥挤。不过由于货量较少，该户型可能不会设有样板间。”另外，保利云境85平方米的户型四开间朝南，未来还将有110平方米的户型亮相。



云筑上品“1+X房”户型



国贸云上样板间

楼盘伟腾云星，均价4万元/平方米，云筑上品销售人员介绍：“价格未公布，会参考国贸云上。”

保利云境未扣除配建的楼面地价约1.9万元/平方米，该盘销售表示：“按照房价为地价一半计算，扣除配建后均价可能超过4万元/平方米，但根据保利一贯做法，首次开盘的价格都会比较优惠。”截至发稿时，上述三个全新楼盘尚未正式对外公布价格，三者营销节奏相似，其最终定价也将互相产生影响。

C 价格PK：周边一手均价4.2万至7.8万/平方米

设计之都与白云新城距离不远，但普通一手住宅房价仅是白云新城的一半左右，使其成为了购房者置业白云核心区的不二之选。据了解，目前设计之都周边楼盘考虑到片区成熟程度、交通便捷性等因素，一手房价区间幅度较大。

例如，与设计之都核心区设计殿堂、时光汇等地标一路之隔的中海麓府，主推126-170平方米的大平层，价格为6.7万-7.8万元/平方米；嘉禾望岗的岭南新世界组团云耀主推100-

143平方米的四房，均价6.5万元/平方米，其附近靠近白云大道北的越秀公园天悦云山府主推90-160平方米三至五房，价格为4.4万-5.2万元/平方米。

国贸云上靠近岭南新世界，未扣除配建的情况下，楼面地价约2.465万元/平方米，销售人员介绍：“住宅‘吹风价’为5.5万元/平方米，首次开盘价会有惊喜。”云筑上品位于广州设计之都三期，未扣除配建的情况下，楼面地价约2.6万元/平方米，其附近有在售



聚力新发展 美好新人居

2023年度“粤住粤美好”高质量发展论坛暨“广东好房子”评选活动

羊城晚报2023年度“广东好房子”评选，请您来投票

羊城晚报以“聚力新发展 美好新人居”为主题的2023年度“广东好房子”评选活动，今天起正式开启网络投票通道。

住房领域的高质量发展，离不开高质量的好房子。为了贯彻落实住建部关于“好房子、好小区”的工作要求，发现及推广更多美好的居住样本，羊城晚报策划推出以“聚力新发展 美好新人居”为主题的2023年度“广东好房子”评选活动，以期总结推出更多“好”经验，助力提升房地产市场消费需求和广东房地产市场健康发展。

2023年度“广东好房子”评选活动，将通过系列走访、专家评审、网络投票等方式，为市民甄选出市场中的好房子。活动自12月15日正式启动以来，受到开发商和行业专家积极支持，开发商自荐项目包括了普通住宅、高端项目、商业综合体、产业园区等类型，参评企业除了有央企、国企，也有实力优秀的民营企业。

商住项目包括了普通住宅、高端项目、商业综合体、产业园区等类型，参评企业除了有央企、国企，也有实力优秀的民营企业。

百花齐放，优者上榜。经过活动组委会和专家们的初审，“广东好房子”预设的13个榜单也有了匹配的候选项目(见附件)。

即日起，活动进入范围更广的网络投票程序(12月22日8时至12月28日12时)，每一位购房者、业主和看房者都可凭亲身的体验、经验和测评能力，为市场选出自己心目中的好房子。(陈玉霞)



扫二维码投票

链接 “广东好房子”预设13个榜单，初审后相关荐评项目如下：

年度领航品牌

荐评项目：保利地产、万科集团、粤海置地、越秀地产、新世界中国、中海地产、广州城投地产、敏捷集团、龙湖集团、星河湾集团

年度高品质交付项目

荐评项目：珠江花城、万汇天地、全城瞩目、力迅西关雅筑、新世界云耀、越秀·大学·星汇城、品实云湖花城、中诚璟湾、敏捷绿湖首府、御溪世家、粤海·佛山·拾桂府

年度人文社区

荐评项目：新世界天麓、珠江花城、保利天瑞、湖北联投文津府、粤海云港城、新世界云耀、万科城市之光、中海江泰里

年度智慧社区

荐评项目：越秀天河和樾府、天河源筑、侨鑫保利汇景台、保利天汇、新世界天麓、中海天麓湾、星河江湾

年度教育社区

荐评项目：越秀白云星汇城、新世界云耀、品实云湖花城、万科万汇天地、万科黄浦新城、合生中央城、知识城悦辰壹号、新世界星耀、中诚璟湾、中旅名门府

年度TOD社区

荐评项目：新世界耀胜尊府、广州南站ICC·峻峯、琶洲南TOD、广州地铁瑰湾、星航TOD、星耀TOD、星樾山畔TOD、五矿招商江天际

年度筑梦社区

荐评项目：中海浣花里、保利和颂、珠实·广钢花城、广州亚运城、越秀·大

学·星汇锦城、品实云湖花城、万科黄浦新城、知识城悦辰壹号、中诚璟湾、中旅名门府、保利时光印象

年度绿美社区

荐评项目：保利湖光悦色、新世界天麓、旭辉曜玥湾、铂森江海、越秀·大学城·和樾府、珠江海珠新城、都湖国际、御溪臻山墅、美林湖国际社区

年度创新好房

荐评项目：新世界耀胜尊府、龙湖御湖境、国贸云上、新城翡丽云境、保利和颂、保利天瑞、广州地铁地产云筑上品、湖北联投文津府

年度价值产业园区

荐评项目：羊城同创汇、海珠同创汇、广州珠实同创环东广场、岭南V谷、时代TIT创意产业园、国际单位时尚科技园

年度黄金版图核心资产

荐评项目：广州国际金融城城投融资城壹号、广州国际金融城瑞瑞1号、广州国际金融城汇金东翼、白云新城粤海云港城、设计之都高芯设计大厦、万博商圈敏捷广场、万博商圈时代芳华里、广州南站环球贸易广场、海珠创新湾天麓江湾、广钢新城荔湾新天地

年度品质整装家居

荐评企业：索菲亚、米兰纳、欧派、顶固、尚品宅配、好莱客、睿住智能、玛格

年度建材领军品牌

荐评品牌：皇派门窗、理想卫浴、高登铝业、江泰龙、立邦、合和五金、东方雨虹

新世界·天馥：首倡五大置业观 构建白鹅潭商务区馥雅生活

天馥五大置业主张 极致呈现白鹅潭馥雅生活

文/陈玉霞 图/受访者提供

千年人文白鹅潭，匠心馥雅新世界。

当白鹅潭被列入广州做大做强五个世界级地标商圈、与珠江新城地位并驾齐驱的时候，拥有千年人文沉淀的白鹅潭就有了更为广阔的想象空间。12月20日晚，在白天鹅宾馆隆重举办的新世界·天馥发布会，正式向世人邀约进行“一场关于馥雅生活的共同构建”——由新世界中国打造的全新项目，首度提出五大置业主张，为人们呈现跨越时代理念生活新范式的同时，也为白鹅潭这个世界级地标商圈的宏图增添芬芳十足的一笔。

AV 千亿白鹅潭，天馥业主世界级生活主场

在《广州市服务业发展“十四五”规划》中，白鹅潭被纳入广州五大世界级地标商圈之一，根据规划，三年内这里将推动实施超过100个重点项目，总投资超3000亿元。可以预见，无论是在市政基础设施建设、城市面貌、大型公建配套、市民休闲景观等方面都具有

不可估量的潜力。而今，文化地标白鹅潭大湾区艺术中心(“三馆合一”)正在加紧施工，预计明年可对外开放；珠江沿线高端奢商万象城、太古汇太古里等地标型项目也在有序推进。位于白鹅潭核心区的新世界·天馥，10分钟左右可通达文化地标和商

业地标，世界级的高光生活主场，就在业主眼前。值得一提的是，新世界·天馥在夯实白鹅潭人文氛围的同时，白鹅潭众多资源的汇聚也在赋能新世界·天馥，天馥的价值，随着白鹅潭这个世界级地标商圈价值的提升也将同步刷新。

BV 基于需求提升灵感，迭代出全新生活范本

深耕白鹅潭已20年的新世界中国，在长期主义的发展观下，用领先的设计开发和运营理念，让旗下项目拥有了更坚挺的市场价值和更高的溢价能力。以天河区珠江新城高端项目凯旋新世界为例，开盘十多年后的今天，该社区二手住宅均价已逾20万元/平方米，而邻近二手均价则在12万-15万元/平方米幅度。彼时，新世界中国相关负责人表示，“新世界要做就做得起市场、时间考验的经典项目。”

流的美好隽永，才不辜负千年人文底蕴的白鹅潭。新世界中国洞察当下居住需求，以“关爱、跃升、匠心”三念一体的生活智慧打造全新生活范本新世界·天馥：兼顾空间营造与生活场景，让房子“向阳而生”，让房子的功能在日常都能照顾居住者的心理，满足到老人和孩子的需求，让房子充满生活智慧……新世界·天馥相关负责人表示：“新世界中国汲取10万业主的生活需求与灵感，从打造一间品质过硬的房子，到适合更多家庭的理想生活空间，再到亲切和谐的家庭关系、长久舒适的宜居体验，这些美好愿景，激励着我们共同发现，不断迭代、更新产品设计。”

新世界·天馥通过对于业主生活场景的深度思考与产品的精雕打磨，最终凝练馥雅生活的五大置业主张。从五大维度，全方位提升业主的生活感受与品质感，营造出真正匹配白鹅潭商务区的品质人居生活。

行业内首发的“均衡空间”理念，是新世界·天馥对关爱的一种阐释。据介绍，平等的家庭关系需要对家居功能重新设计，天馥并不追求字面意义上的使用率，而是通过合理的开间、进深规划，让每间房都是“主人房”，每位家庭成员都是家的主人。

“风光同权”的全南户型，也是天馥善待居住者的直接表达。天馥主推70-140平方米的三至四房，不同户型的主要空间都朝南向，尤其卧室几乎做到了100%全朝南，这样的空间里，每位业主都能得到同样的善待与关照。

历久弥新的区域顶配交标，让阶层的馥雅生活质量得到最大保障，就像珠江新城的凯旋新世界“20年如一日”一样。新世界擅长通过前瞻性设计与后期的服务、管理衔接，让社区经历过时间的洗礼依然历久弥新。”据介绍，天馥配备的中央空调及新风系统，冷暖自如的同时，能保持空间的静谧与空气的清新。全屋

铺设的热水循环系统，令热水24小时顺畅供应；中央直饮水终端处理系统和每户配备的厨房直饮水设备，保障业主饮用水安全。

关爱家人的生活智慧，让生活细水长流的日常变得更加轻松和舒适。考虑到使用友好度，天馥的智能系统通过1个App就能为老人和孩子轻松操控；墙面采用创新定制护墙板设计，孩子写画画也能一擦即净；地面采用750×1500毫米的西班牙岩板，拼接缝隙更少，清洁更容易……

新意入微的定制厨卫，让厨房都可以成为制造甜蜜的地方。全套博世厨电配置，创新9档火力燃气灶，从避风塘炒蟹到一碗老火靓汤均可轻松调校；行业内目前首屈一指的能洗净蛋渍的洗碗机，独家“晶蕾”烘干专利技术，一键解决“谁做家务”的人生难题。

新世界中国相关负责人表示在推介项目时表示，天馥“可能不是惊天动地，但一定讨人喜欢”。这样的欢喜，在于一个设计细节之中，也在于一处对居住者体验的关照之中。

白鹅潭畔，一群向上追求的人，将在新世界·天馥开启他们的馥雅生活，开启属于他们的绚丽新世界。



新世界·天馥约89平方米实体样板间效果图