

廣州價格窪地 從化盤適合剛需客

城投·天悅灣最細50平米 入場費僅27萬

灣區置業

一直以來，廣州從化區樓市呈現「低總價、高生態」的特點，由於新增供應少，成交量低，目前每平米樓價普遍跌至約萬元關口，不少樓盤以一口價、優惠禮包和以舊換新等措施吸引買家。

克而瑞數據顯示，今年1至7月，從化區商品住宅網簽1063伙，每平米成交均價11589元（人民幣，下同）。截至7月底，該區庫存4125伙，去化周期24.7個月，高於廣州全市平均水平。對於預算有限的剛需客，尤其是單身或年輕家庭，從化區能找到廣州最便宜的現樓，例如從化城投·天悅灣入場費僅25萬元（約27萬港元）。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲從化城投·天悅灣共3幢物業，提供1408個單位。
◀從化城投·天悅灣面積寬敞，間隔實用。

今年7月，從化區住建局發布《關於進一步促進房地產市場平穩健康發展若干措施的通知》，共有7條，包括實施「網簽即入學」、進一步推動商品房「以舊換新」、積極推行「房票」政策、實施「交房即交證」、建設「好房子」提升房屋品質等。這是繼花都、南沙後，廣州第三個分區實施樓市新政的區域，其中「網簽即入學」最受關注。

業界認為，新政對從化區街口板塊的樓盤有一定帶動，但對鰲頭鎮板塊的刺激作用有限。不過，從化的自然生態資源、低居住密度依舊具備差異化優勢。對於在白雲區工作、通勤要求不高的群體，或者養老客群，這裏依然有一定吸引力。

瞄準經濟開發區上班員工

记者了解到，從化區高性價比的樓盤大多集中在鰲頭鎮，零裝修的「毛坯房」每平米均價都在5000至6000元，起步戶型多在六七十平米，總價50萬元以內，在廣州市屬於價格窪地。位於鰲頭鎮的從化城投·天悅灣，位處從化經濟開發區明珠園區核心位置，主推50至113方米單位，間隔由兩房至四房，入場費僅約25萬元（約27萬港元）。陽光家緣數據顯示，自今年3月開售以來，該盤網簽40伙，未售158伙。在全市範圍，這個數字並不起眼，但在從化已能排進前十。

廣州坤寧投資銷售顧問鄭景生表示：「從化城投·天悅灣目標客戶主要是園區企業員工，戶型由50平米起，總價非常低，適合預算有限的剛需客上車。」不過，他也坦言，周邊生活配套並不完善，價格低和銷售火爆並沒有必然關係。

項目總建築面積近14萬平米，是明珠板塊標桿項目。屋苑配套設施完善，擁有商業街、9班幼兒園、託兒所、文化中心、健身中心、老年人服務中心等生活設施，為居民提供全方位便捷生活服務。

鄰近主幹道 生態公園圍繞

交通方面，周邊是廣州從化大道等主幹道，東鄰明珠大道，北靠寶珠大道，距離京港澳高速、大廣高速從化入口僅7公里，可快速通達白雲機場、廣州北站等交通樞紐。項目擁有廣泛的增值空間，背靠生物醫藥、高端美妝、新材料、智能物流、聯合利華全球燈塔工廠等先進產業集群，是從化產業高地，滿足產業人才對品質人居的需求。隨着政策上控制性詳細規劃的落實發展，未來的明珠片區將繼續發展打造生態智慧產業園、廣州先進製造產業平台、從化產創融合先行區，聚焦高端高質現代產業體系。

不僅如此，從化城投·天悅灣還將生態居住理念融入設計之中，南臨湖畔公園，周邊有稻香農業

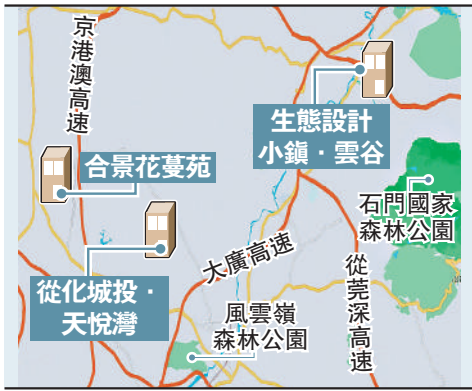


▲從化城投·天悅灣113平米四房兩廳戶型圖。

公園、寶趣玫瑰世界等多個生態公園環繞，再結合社區自身的雨水花園園林景觀，讓業主在繁華都市中也能享受清新自然的居住環境。此外，項目精心規劃的全齡活動區、康體跑道、休閒活動區等多功能區，將為業主帶來健康的生活方式，滿足全年齡段人群的生活需求，成為區域內不可多得的品質居住標桿。

目前，項目主推50平米兩房兩廳和113平米四房兩廳戶型，其中，50平米戶型擁有近10米面寬大客廳，北向露台，睡房均帶窗台；113平米大戶型連入戶花園，南向7米寬露台。

從化區三盤位置



大公報製圖

從化城投·天悅灣

地址	廣州從化區寶珠大道380號
發展商	廣州坤寧投資
佔地面積	6.98萬平米
建築面積	13.96萬平米
幢數	3幢
單位量	1408伙
主推戶型	50平米：兩房兩廳 113平米：四房兩廳

合景花蔓苑享名校配套 會所齊全



◀合景花蔓苑客廳和露台連成一體，採光充足，空間明亮。

位於從化區鰲頭鎮的合景花蔓苑，毗鄰廣州中心六區的白雲區北部。隨着廣連高速花都一從化段開通，項目到機場僅需半小時，且鄰近客運站，可接駁至地鐵14號線，暢享廣州一小時生活圈。對比同在珠江新城一小時生活圈中的增城、花都、白雲等區域的樓盤，同樣是三房戶型，合景花蔓苑樓價僅100多萬元人民幣，性價比吸引。

教育是合景花蔓苑的一大優勢，華南師範大學、從化區教育局和合景泰富集團共同簽署合作辦學協議，宣告華南師範大學附屬從化實驗小學正式落戶穗北新區，並入駐合景花蔓苑。該校按照省級名校標準建設，硬件設施完備，為從化區首個擁有室內游泳池、室內體育館、心理諮詢室、農耕基地的公立小學。另外，社區規劃兩所公立幼兒園，實現目送式教育，周邊還有廣州市一級學校鰲頭中學、市教育科學研究實驗基地鰲頭中心小學。

合景花蔓苑為配有綜合休閒會所的大社區，配備乒乓球室、桌球室、健身房、瑜伽室、朗讀者書吧、兒童娛樂天地。屋苑有休閒商業街，日常生活需求一網打盡。

此外，屋苑有約4萬平米主題園林，配備羽毛球場、泳池、健身跑道、籃球場等。

想融入更廣闊的自然，屋苑外還有約510畝的馬嶺森林公園。

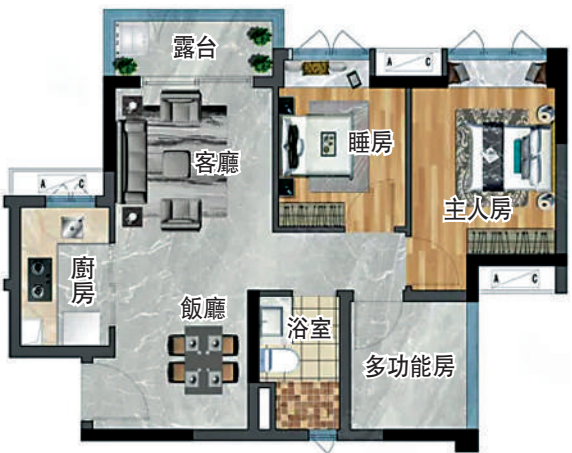
提供816伙 主推精裝高層

項目共816伙，目前主推建築面積66至104平米精裝高層，產品選擇豐富。66平米兩房兩廳連多功能房戶型，客飯廳和露台一體，採光充足，空間明亮，多功能房可改為睡房、工作間等；睡房的窗台延展了室內向外的空間。70平米同為兩房兩廳連多功能房，主人套房帶浴室，實現雙浴室空間，這一規格市面普遍90平米以上戶型才做到。

合景花蔓苑	
地址	廣州從化區城鰲大道西鰲頭客運站旁100米
開發商	廣州市拓鋒置業
佔地面積	1.7萬平米
建築面積	6.4萬平米
幢數	4幢
總戶數	816伙
主推戶型	66平米：兩房兩廳連多功能房 70平米：兩房兩廳連多功能房 104平米：三房兩廳連多功能房



▲合景花蔓苑由4幢住宅樓組成。



◀合景花蔓苑66平米兩房兩廳連多功能房戶型圖。

生態設計小鎮分三期 公寓溫泉到戶



◀生態設計小鎮·雲谷公寓是複式戶型，層高4.5米。

環境清幽

生態設計小鎮·雲谷位於從化區溫泉板塊，分別被三大4A景區環繞，分別是流溪河國家森林公園、石門國家森林公園、碧水灣溫泉旅遊度假村。項目總佔地11.2萬平米，建築面積11.5萬平米，地積比率僅1.02倍。項目還保留多棵上百年原生古樹，項目圍繞古樹而建，真正實現把房子種在森林裏。

項目計劃分三期開發，共1034伙，類型多元化，包括69、99平米的LOFT公寓，139至169平米的疊墅，210至290平米的山地疊拼，以及551及789平米的獨幢別墅。

交通方面，項目周邊高速路網發達，大廣高速、湛汕高速、從莞深高速環繞，快捷融入廣州主城區1小時以及大灣區1.5小時一線都市生活圈。

值得一提的是，項目緊鄰國家首個馬匹無疫區香港賽馬會從化馬場，是國際頂級的馬場綜合體，配建可容納約8000名觀眾的看台，預計在2026年起舉辦常規性賽馬，按香港馬場模式，預計每年約800多場賽事。

複式設計 買一層送一層

雲谷地處生態設計小鎮核心區域，小鎮是全球生態設計策源中心和中國生態設計之都，規劃範圍8.01平方公里，已建成配套包括上水精品設計酒店、設計師村、鴨洞河濕

地公園一期、國際會議中心（世界生態設計大會永久會址）、露營基地，在建配套有夢想樂園及雲集街區、房車度假營地等。

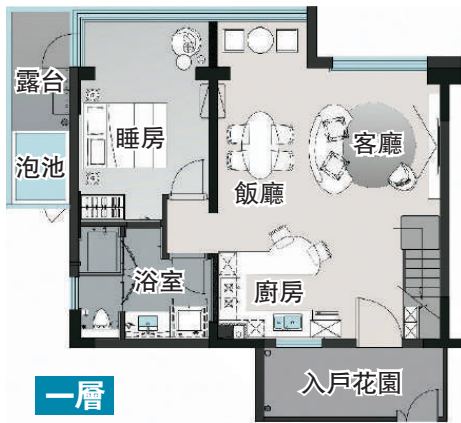
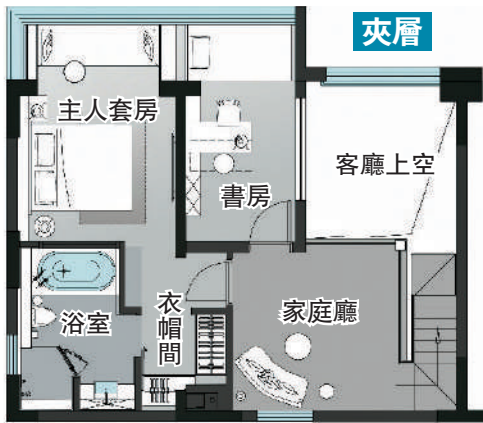
項目公寓是面積69至99平米複式戶型，層高4.5米，買一層送一層，大廳局部挑空，露台贈送一半，入戶花園全贈送，使用率超100%，全部溫泉到戶。



◀雲谷位於生態設計小鎮核心區域，類型多元化。

生態設計小鎮·雲谷

地址	廣州從化區良口鎮共青路8號
開發商	廣州市坤智房地產
佔地面積	11.2萬平米
建築面積	11.5萬平米
幢數	3幢公寓
單位量	1034伙
主推戶型	69平米：兩房兩廳 99平米：三房三廳



◀生態設計小鎮·雲谷面積99平米三房三廳戶型圖。