



打造廣州「華強北」 千億產業群崛起 白雲智慧城新樓供應足 25盤將入市豪宅剛需齊

位於廣州的白雲智慧城，將成為下一個「華強北」，未來極強的人口虹吸能力必將為樓價護航。廣州市白雲區，是全市唯一聚集了空港經濟、總部經濟、科創經濟、文創經濟的超級功能區，未來發展前景備受看好。且白雲區產業從「製造」轉向「智造」升級，白雲智慧城則是產業升級之時，打造的又一超級副中心。坐享三大「空鐵經濟」紅利的廣州白雲智慧城，近期有25新盤入市，本港投資者可按需選擇。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

隨着粵港澳大灣區建設的推進，廣州不少新商團正在形成。大公報記者梳理發現，在白雲區重點打造的八大產業園區中，白雲智慧城就佔據了兩個，分別是神山軌道交通裝備產業園（規劃中）和大田鐵路經濟產業園（規劃中）。

地鐵沿線 星匯雲城吸上班族

官方公開數據顯示，目前白雲智慧城人口近20萬人，面積超102平方公里，經濟總量近150億元（人民幣，下同）。其東靠白雲新城，南連白雲湖數字科技城+白鵝潭CBD（商務中心區），西融廣佛合作示範區，北接廣州北站、白雲國際機場，坐享「空鐵經濟」發展紅利。

「白雲區在廣州這個國際樞紐城市中，地位將越來越重要，而白雲智慧城則將成為廣州國際樞紐版圖中的一個重要支撐點。」廣東省社科院區域與企業競爭力研究中心主任丁力認為，白雲智

慧城有條件打造成為下一個「廣州華強北」，以「華強北」帶動產業發展。

丁力表示，白雲智慧城打造「華強北」之路，有兩大優勢條件可以支撐。其一，自身的產業基礎。目前白雲智慧城產值上億的企業有46家。他相信未來隨着產業結構進一步升級，千億級高端產業集群也即將在白雲智慧城崛起。「另一方面是交通樞紐優勢。白雲智慧城有廣州地鐵8號線和24號線雙地鐵支撐，加上廣州北站、白雲機場、白雲站三大空鐵樞紐優勢，對外可向灣區輻射，吸引更多產業、人才和資金在此聚集。」

隨着白雲智慧城有關建設規劃公布，即使在廣州出台了樓市調控政策背景下，白雲區的樓市成交仍逐漸升溫。進入2021年，廣州中心區成交白雲表現搶眼。

據廣州中原研究發展部數據顯示，白雲區3月累計成交699宗，面積達到7.23萬平方米，環比增加31%。廣州中

▼廣東省社科院區域與企業競爭力研究中心主任丁力。



▲白雲智慧城目前聚集神山軌道交通裝備製造產業園，以及奧園、中鐵等五百強名企科創高地。網絡圖片

原研究發展部指出，白雲區內的星匯雲城於3月中旬加推，佔區域成交的16%，由於該盤位於3號線同和站沿線，吸引不少臨近上班族購置。

諾德閱瀧實用率近九成

樓價方面，白雲區屬於廣州樓價理性片區，樓價保值能力強。記者梳理發現，綜觀2020年至今的樓價走勢，廣州白雲區是中心六區中價格升幅最慢的。但在成交方面，白雲區2020年成交量達4569套，排在中心五區的第二。可以說，白雲區樓盤價格穩定，銷量同樣穩定。

樓盤選擇上，白雲智慧城新盤供應量充足，可選擇範圍廣，涵蓋豪華樓盤

和剛需盤，香港投資者可按需選擇。記者了解到，白雲智慧城近期約有25個樓盤主打住宅和別墅單位，均價最高的樓盤有首開龍湖·天奕等，每平米價格約9萬至13萬元；均價最低的項目有龍光玖譽府等，每平米價格約2.7萬元。

白雲智慧城新盤周邊的新盤還包括中鐵諾德·閱瀧。該樓盤總建築面積超40萬平方米，是白雲罕見的大型社區項目，而大體量往往意味着大配套，該樓盤打造了約6萬平方米的嶺南化園林庭院。項目內戶戶朝南，並且戶戶望公園。

據樓盤中介介紹，該樓盤每個戶型都有拓展贈送空間，實用率整體達到將近九成。

2016年至今 廣州白雲區宅地供應情況



來源：廣州中原研究發展部

龍光玖譽府	
價格	2.8-3萬元人民幣/平米
產權	70年
物業費用	3元人民幣/月/平米
預計交樓時間	待定
地址	廣州市白雲區江高鎮江府路江高鎮政府旁
佔地面積	5.2萬平方米
建築面積	9.5萬平方米
綠化率	30%
容積率	2.8
在售面積	83-101平米三至四房



▲中鐵諾德·閱瀧樓盤的89平米單位戶型圖，2室2廳2衛1廚。

中鐵諾德·閱瀧	
價格	約3.1萬-3.3萬元人民幣/平米
產權	70年
物業費用	2.8元人民幣/月/平米
預計交樓時間	2021年9月
地址	廣花一級公路430號
佔地面積	21.38萬平方米
建築面積	43.80萬平方米
綠化率	30%
容積率	2.8
在售單位	約80-129平米三至四房

火爆性價比新盤 龍光玖譽府均價2萬起

一手首選 談及廣州白雲區近期火爆新樓盤，龍光玖譽府一定不會被忽視。位於白雲江高的龍光玖譽府，首期推出5號樓88平米至112平米的三至四房戶型，一梯兩戶設計，共計約66套貨量，精裝交付，預計價格為每平米2.8萬至3萬元（人民幣，下同）。據克而瑞數據統計，截至3月15日，廣州一手新房均價每平米31360元，該樓盤「2字頭」的樓價低於廣州一手新房均價，目前已經吸引了眾多買家湧入看房。



▲龍光玖譽府88平米2廳2衛戶型圖。



▲廣州龍光玖譽府的樣板房效果圖。

龍光玖譽府共打造有7棟7至32層的住宅產品，總規劃772戶。採用南低北高的樓棟設計，相對的保證綠化的共享性及高層的景觀性。由於主打「物美價廉」，其推出戶型功能齊全。其主力推出的88平米戶型，方正格局三房兩衛，直接做出了三開朝南雙陽台設計。客廳連着大陽台，兩個臥室朝南帶飄窗，讓每一位家庭成員，都能擁有私屬的愜意空間。北面多功能空間，可根據家庭需求改為書房或者兒童房等等，輕鬆滿足三口之家的需求。

值得一提的是，該樓盤的主力戶型幾乎沒有浪費面積，該戶型陽台只計算一半面積，飄窗不

奧園雲和公館	
價格	總價約600-1300萬元人民幣/套，低密住宅4.8萬元人民幣/平米
產權	70年
物業費用	低密住宅3元人民幣/月/平米；高層2.9元人民幣/月/平米
預計交樓時間	2023年8月
地址	廣州市白雲區夏花三路668號
佔地面積	11萬平方米
建築面積	24.6萬平方米
綠化率	30%
容積率	2.2
在售面積	住宅88-89平米、低密住宅135-166平米

奧園雲和公館 低密度住宅兼動靜分離

配套完善

奧園·雲和公館位於白雲智慧城核心——廣州白雲區夏花三路。該項目將規劃建成188套低密住宅和8棟高層洋房，總規劃用地面積約11萬平米，總建築面積約24萬平米，為奧園最



▲奧園雲和公館園林實景圖。

高端「雲峰」系列產品。項目位於神山軌道交通裝備產業園和大田鐵路經濟產業園附近，這兩大產業園料將吸引幾十萬高端人才的進駐。

項目以中式審美風格為設計理念，打造宋代美學特色的城市低密度住宅。



▲奧園雲和公館主臥樣板間。



▼奧園雲和公館88平米2+1房戶型圖。

其主力推薦戶型包括88平米到98平米南向三四房單位，南北通透。其中88平米的戶型，採取實用2+1戶型精巧設計，主臥套間也很寬闊。該項目的主推單位多數戶型方正、動靜分離。採光上，採用全明格局；景觀功能上，客廳臥室帶有陽台，飄窗或落地窗是重要加分項。而低密度住宅滿足了買家對高端產品的一切幻想。

教育配套方面，項目北面就是北大培文中學，東面是北大培文小學，是按省一級標準打造的小學至中學九年一貫制學校，包括36班小學和48班中學，滿足3至15歲學生的一站式教育。

商業配套方面，距項目約500米位置有24萬平米大型商業綜合體，約2公里內還有億達廣場、家宜多購物中心、江高步行街，整體商業配套相對完善。