

# 花都區樓市暢旺 成交量佔廣州10%

## 智都綠城·鳳凰于飛全數四房 每平米均價2.5萬

### 灣區置業

花都區是廣州的北大門及粵港澳大灣區大型空鐵雙樞紐所在地，是廣州發展北部的增長點。中國指數研究院數據顯示，2024年花都區商品住宅成交7808伙，位列全市前五。今年上半年，花都區新增商品房預售面積34.2萬平方米，按年大增45%，顯示良好的市場活力與發展勢頭。同時，克而瑞數據顯示，上半年花都區成交量約佔全市10%，大致位列前三，反映該區樓盤受歡迎。

花都區府板塊近3年最大的住宅項目智都綠城·鳳凰于飛，定位為純改善住宅，主推單位面積介乎108至144平方米，全部為四房戶型，每平米均價2.3萬元（人民幣，下同，約2.5萬港元）。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲智都綠城·鳳凰于飛位於花都區府CBD板塊和中軸CBD板塊交匯處，預計明年底交付。

▲智都綠城·鳳凰于飛面積由108平米起，全數為四房南向戶型。

花都區置業一般分為「四街六鎮」五大板塊，四街分別是中華街、新雅街、秀全街、花城街，屬於花都區的中心，配套齊全、資源豐富、居住氛圍濃厚，六鎮分別為花山鎮、花東鎮、赤泥鎮、獅嶺鎮、炭步鎮和梯面鎮，既是花都區也是廣州的邊界，其中炭步鎮、赤泥鎮緊挨佛山；出了獅嶺鎮、梯面鎮就是清遠；花東鎮與從化、白雲區相連。

### 享區府優質配套 發展潛力大

智都綠城·鳳凰于飛位於區府CBD板塊和中軸CBD板塊交匯處，這兩個均是花都最熱門的置業板塊。其中，區府CBD是花都傳統富人區，中心地段寸土寸金，集聚花都最好的商圈、老牌名校、醫療資源、市政資源等；中軸CBD是廣州政府斥資3000億元打造，未來將成為大灣區首個綠色金融CBD。目前已有保利國際金融中心、亞士創能總部、中建總部中心、廣晟總部中心四大總部進駐；政務中心、圖書館、少年宮三大市政配套已投入使用。三東村百億舊改則是花都未來重點發展的核心區域，將投入超300億元，定位為空鐵文商旅港，綠色智芯，以綠色產業、航空文旅、冰雪產業為主導產業，輔助配套創新服務產業，打造與融創文旅城錯位互補的現代城市經濟中心。

因此，智都綠城·鳳凰于飛既可享受區府優質成熟配套，又可享受中軸CBD發展紅利，疊加三東村百億舊改新機遇，未來發展潛力很大。項目打造建築面

積19萬平方米人文社區，是近3年區府板塊最大的住宅小區。

智都綠城·鳳凰于飛定位為純改善住宅，由4幢33至36層高塔樓和4幢16至17層高板樓組成，單位面積108至144平米，全為四房南向戶型。其中，108平米戶型南向四開間，客廳廳廚房一體化設計，觀景露台闊約6.3米；128平米戶型同為南向四開間，空間感更大，觀景露台闊7.5米，主人套房配置270度窗台；144平米戶型，南北通透，私人電梯入戶，享約8.5平米獨立門庭，室內空間寬敞，南北雙露台，南向觀景露台闊約8.5米，主人套房設置衣帽間。

項目對外交通便利，距離地鐵18號線、穗莞深城際花城街站僅800米。建設中的廣州地鐵18號線將是全國最快地鐵，時速160公里，4站到白雲新城，8站到珠江新城；穗莞深城際已開通，時速160公里，一站直達廣州北站，兩站白雲機場。項目也是整個花都目前距離18號線最近的新盤。

教育配套方面，智都綠城·鳳凰于飛配有託兒所，約2公里內覆蓋花城街中心幼兒園。項目附近的公立教育資源有團結小學和駿威小學，隔壁有著名的私立學校黃廣鳳凰北小學，周邊有華南師範大學附屬花都學校、花都區圓玄中學等。

### 擁酒店式會所 嶺南生活院落

項目自帶的商業配套也十分豐富，擁有花都區首個約2000平米下沉式酒店會所（鳳凰藝境生活館），

設有高尚社交、文化沉浸與休閒鬆弛三大功能空間，涵蓋靜心庭院、城市會客廳、行政酒廊、四庫全書博覽館、健身房、瑜珈室、品茗館等。

另外，項目擁有花都區首個「一心九境」嶺南生活院落，以全季泳池為核心，匠造「一心九境」園林空間，涵蓋樹王花園、療癒花園、叢林博物館、花間蝶語、百花百果園等。

智都綠城·鳳凰于飛距離融創文旅城僅約800米，該文旅城涵蓋60萬平方米的世界樂園、亞洲最大的室內滑雪場、11萬平方米商業中心和1.5萬平方米風情酒吧街等。項目約2公里範圍內，駿壹萬邦、來又來、廣百、大潤發等商圈環伺。



▲智都綠城·鳳凰于飛144平米四房兩廳戶型圖。

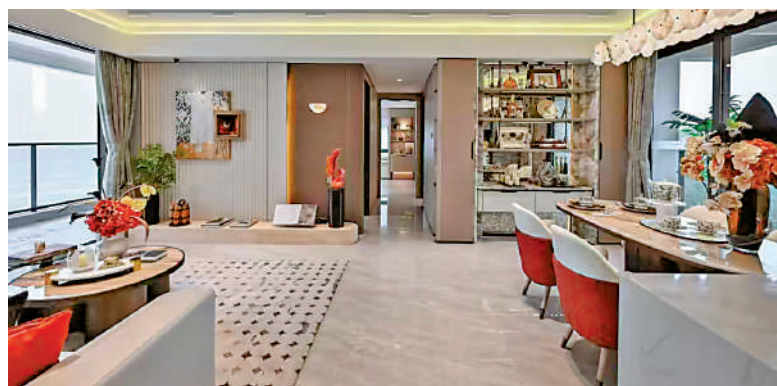
### 花都區三盤位置



大公報製圖

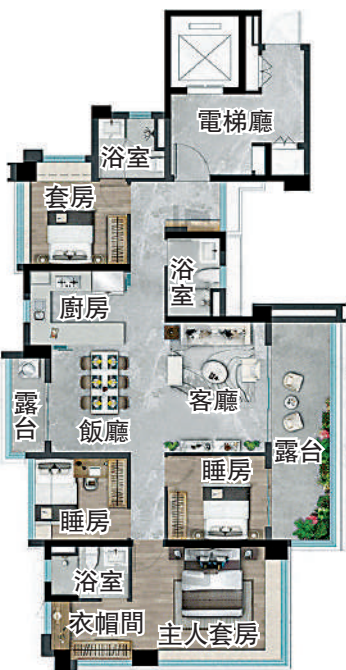
### 智都綠城·鳳凰于飛

地址	廣州花都區鳳凰北路
發展商	花都產城建設、健信房地產
佔地面積	5.7萬平方米
建築面積	19萬平方米
單位量	568伙
熱門戶型	108平米：四房兩廳 128平米：四房兩廳 144平米：四房兩廳
每平米均價	2.3萬元人民幣
交樓日期	2026年12月



▲智都越秀·臻智府單位方正實用，空間設計靈活。

▲智都越秀·臻智府129平米四房兩廳戶型圖。



## 智都越秀·臻智府 低密度大盤 提供2000伙

**豪宅體驗** 位於花都區廣花板塊的智都越秀·臻智府，以「低密板樓+雙地鐵+超前實景」吸引市場注意。項目位於廣花路核心，佔據廣州北「空鐵聯運」戰略要衝。廣花新城是廣州「十四五」重點打造的「空鐵聯運金三角」（西接廣州北站、東臨空港經濟區、南望白雲新城），以廣花快速路為載體，串聯北站樞紐、臨空經濟區、民營科技園，形成「廣花創新經濟核心帶」。

### 北高南低 保證採光與景觀

智都越秀·臻智府由12幢物業組成，提供2000伙，40%為板樓布局，北高南低排布，既保證南向採光，又形成舒展天際線，是花都區罕見的低密度大盤。

目前，項目主推單位面積110至129平米，全為四房開間。其中，110平米戶型，南向五開間，主人房和睡房全部平均享受陽光，空間設計靈

活，其中一間睡房可與客廳合併，設計成無界方廳；129平米戶型，約15米南向五開間，雙露台設計，全屋通透明亮。

智都越秀·臻智府交通便利，距離地鐵8號線北延段雅源站（在建）直線約550米，2站到白雲，3站到廣州北站；距地鐵18號線北延段鳳凰南路站（在建）約1公里，5站到廣州東，未來可快速串聯天河、海珠。緊鄰廣花快速路，自駕15分鐘到白雲新城，20分鐘到越秀，30分鐘到珠江新城，形成「廣州半小時交通圈」。

教育配套方面，智都越秀·臻智府南面配建小學用地，擬納入廣東廣雅教育集團管理（已簽約都雅小學南校區，待建），但開學時間需等業主收樓後，適齡兒童需提前規劃。周邊1.5公里內覆蓋雅瑤小學、廣雅中學、黃廣中學等全齡段學校，教育氛圍基礎較好。

商業配套則鄰近永利廣場、自由里購物中心等現有商圈，1公里內有德達城。

### 智都越秀·臻智府

地址	廣州花都區廣花五路東側2號
發展商	廣州廣凱房地產
佔地面積	9.2萬平方米
建築面積	20.4萬平方米
單位量	2000伙
熱門戶型	110平米：四房兩廳 129平米：四房兩廳
每平米均價	1.7萬元人民幣
交樓日期	2027年12月



## 美林湖·馬約爾花園 擁湖山視野 近天然溫泉

**環境宜人** 美林湖·馬約爾花園位於花都區獅嶺鎮，背靠3萬畝原生山林，一線望向8000畝天然湖泊，坐擁270度湖山視野，空氣質量極佳，負氧離子高達每立方米6300個，讓業主彷彿置身天然氧吧。美林湖因天然溫泉而聞名，泉水源自地心2808米深的岩層，屬高熱鹼性偏硅酸溫泉，有「美人湯」之稱。業主到酒店泡溫泉，還可以享受到優惠折扣。

### 社區教育資源豐富

項目社區內規劃有15所公立學校，10所幼兒園（兩所已開學），4所完全中小學（兩所已開學），一所高中（在建中），且學校引進的是廣大附教育集團合作辦學，除了幼兒園，小學、初中、高中都是廣大附的，實現15年全齡段教育就在家門口。

商業方面，有6萬平米博愛商業街，博愛酒

▲美林湖·馬約爾花園坐擁天然湖泊美景。

▼美林湖·馬約爾花園118平米四房兩廳戶型圖。



店、歌劇院、星匯半島的星匯商業街，麥當勞也已入駐。小區內還規劃有美林湖醫院和慈濟醫院兩所醫院。

美林湖·馬約爾花園佔地2.4萬平方米，建築面積8.82萬平方米，共提供784伙，單位面積71至118平方米，間隔由三房至四房。

其中，71平米三房兩廳戶型，經典大橫廳設計，室內零走廊，提升了空間利用率，設有雙露台，一個與客廳連接，另一個位於廚房旁，滿足儲物收納需求，主人房帶窗台，美觀實用。

97平米三房兩廳戶型，入戶玄關滿足全家收納，客廳一體化設計，兼具通風和採光，同樣設雙露台，主人套房帶獨立浴室。

118平米四房兩廳戶型，南北雙露台設計，四開間朝南布局，空氣對流，採光性極佳，戶型方正實用，動靜合理分區，主人套房設衣帽間，增加衣物收納量。



▲美林湖·馬約爾花園單位面積71至118平米，間隔由三房至四房。

### 美林湖·馬約爾花園

地址	廣州花都區美林湖·湖岸公園旁
發展商	清遠廣州後花園有限公司
佔地面積	2.4萬平方米
建築面積	8.82萬平方米
單位量	784伙
熱門戶型	71平米：三房兩廳 118平米：四房兩廳
每平米均價	7000元人民幣
交樓日期	待定



▲智都越秀·臻智府共12幢高層住宅，北高南低布局，保證通風和採光。