

# 廣州樓市回暖 增城網簽1117伙稱冠

## 雲棲江麓低密度設計 主攻換樓客



▲雲棲江麓139平米四房兩廳戶型圖。

### 灣區置業

進入2025年第四季，廣州樓市明顯回暖。據統計，新盤網絡簽約量自8月起錄得三連漲，10月成交更創年內第三高，市場信心逐步恢復。其中，增城區繼續穩坐「成交一哥」，以1117伙網簽量領跑全市。

增城區作為廣州新盤供應重鎮，新世界中國、保利發展、越秀地產、城投集團、華潤置地等品牌房企紛紛在區內布局，東部中心建設持續提速。其中位於荔湖新城板塊的雲棲江麓尤為矚目，憑藉稀缺湖景資源與地積比率僅1.02倍的低密度設計，成為本季度增城區樓市焦點。



▲雲棲江麓西靠荔湖之外，屋苑設有內湖，環境優美。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

雲棲江麓坐落於增城區核心的荔湖新城板塊，周邊配套完善，環境優越。從區位上看，項目東臨增江、西靠荔湖，內部更規劃約2.6萬平米內湖，形成立體「一江雙湖」景觀格局，擁有廣州罕見的開闊視野與自然資源。生活設施方面，區內集聚增城區政府、少年宮及荔湖公園等地標設施，配套成熟。項目周邊更有萬達廣場、東匯城、敏捷廣場及合匯廣場四大商圈，購物、餐飲、休閒一應俱全。

屋苑對外交通網絡便利，臨近增天高速及珠三角環線高速，自駕30分鐘可達黃埔科學城，一小時直抵天河CBD，通勤圈覆蓋大灣區主要核心區域。教育方面，周邊聚集華南師範大學附屬中學、增城區第一中學、荔湖小學、天恩雙語學校等優質學府，為家庭提供完善教育資源。

### 地積比率僅1倍 提供768伙

雲棲江麓佔地14.11萬平米，建築面積14.39萬平米，地積比率僅1.02倍，主打換樓客群，總戶數768伙，包括505伙分層及263伙別墅。低密度設計配合高綠化率，居住舒適度明顯高於同區其他項目。住宅外立面採用大玻璃幕牆及鋁板設計，線條簡潔富現代感，窗戶面積大、通風採光俱佳。首批推出的「雲環組團」，涵蓋面積127至170平米四房大宅，部分樓層配備6米高空中院，空間闊綽。

### 面積127平米起 全數四房

其中，127平米四房戶型，客飯廳廚房一體化打造方廳，南北雙露台，坐擁270度環幕視野，主人套房面積27平米，備有衣帽間。139平米四房戶型，開間闊達5.2米，大型客飯廳面積37平米，設南北雙露台及雙套房，適合三代同堂。此外，170平米四房戶擁有雙層6米高空中院、10.6米闊巨幕露台，加上52平米大方廳，堪比別墅尺度。值得一提的是，「雲環組團」提供面積199至377平米湖山低密度別墅，地上三層、地下附加空間靈活，適合改善與高端自住客群。

項目所在的荔湖新城作為廣州重點建設的東部發展平台之一，未來將承接產業、交通與公共服務等多重利好。隨著片區基建逐步完善，區域價值有望進一步釋放。從國慶黃金周到近期的周末，雲棲江麓售樓中心人氣不減。一位來自天河的看房客陳先生說：「我們原本想在市中心換樓，但同價位只能買到90多平米，這裏不但空間更大，環境也更好。」

### 增城區三盤位置



大公報製圖

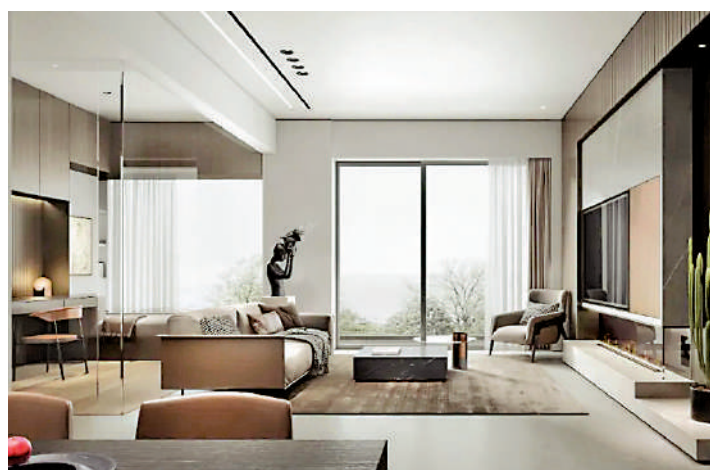
### 廣州10月各區商品住宅成交

排名	分區	成交套數 (伙)	成交金額 (億元人民幣)
1	增城	1117	15.80
2	花都	770	14.79
3	白雲	766	26.31
4	番禺	641	24.64
5	天河	591	42.01
6	黃埔	569	21.56
7	南沙	529	15.03
8	荔灣	402	31.02
9	海珠	297	20.82
10	從化	231	2.74
11	越秀	19	2.12

資料來源：中指雲

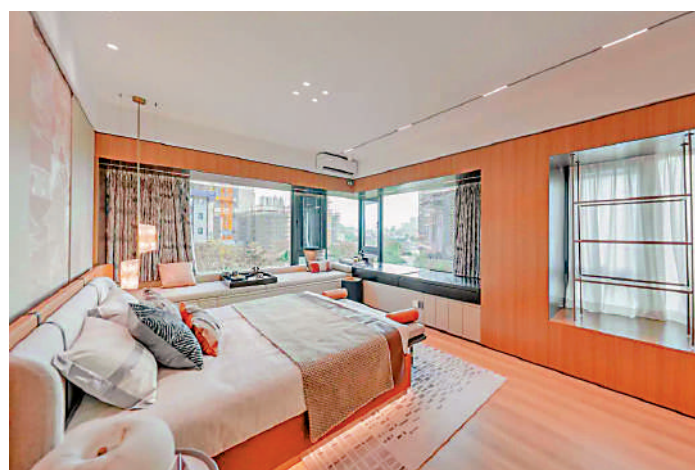
### 雲棲江麓

地址	廣州增城區荔湖街新城大道東側
發展商	廣州增城區城苑投資
佔地面積	14.11萬平米
建築面積	14.39萬平米
綠化率	40%
單位量	768伙
	127平米：四房兩廳
熱門戶型	139平米：四房兩廳
	170平米：四房兩廳
車位量	1508個



▲廣匯尊府單位實用率高，空間設計注重私密度。

廣匯尊府	
地址	廣州增城區鳳凰北橫路1號
發展商	新世界中國
佔地面積	3.52萬平米
建築面積	25萬平米
綠化率	15%
單位量	776伙
熱門戶型	92平米：四房兩廳複式
	125平米：四房兩廳複式
	130平米：五房兩廳
車位量	3000個



▲南香雅居設計融入美學理念，強調空間尺度與舒適體驗。

南香雅居	
地址	廣州增城區永寧街道增城技術開發區新科路西側
發展商	增城區城興投資
佔地面積	6萬平米
建築面積	27萬平米
綠化率	30%
單位量	1360伙
熱門戶型	110平米：三房兩廳
	130平米：四房兩廳
	188平米：四房兩廳
車位量	2397個

## 廣匯尊府毗鄰高鐵站 出行便捷

當前廣州東進勢頭正盛，東部中心無疑是大灣區城市價值的「新高地」。在增城區多個房地產項目中，由香港地產商開發的廣匯新世界綜合體已率先落地並全面啟用。

廣匯新世界綜合體集甲級寫字樓、國際酒店、潮流商場及高端住宅於一身，住宅項目廣匯尊府通過空中連廊無縫連接商場、酒店與辦公區，並直通新塘TOD綜合交通樞紐，實現居住、通勤、休閒的高效融合。樓盤前往新塘高鐵站僅約600米，穗莞深城際、白雲機場及地鐵13號線二期未來可便捷通達珠江新城及香港，交通網絡四通八達。

### 實用率高 空間布局靈活

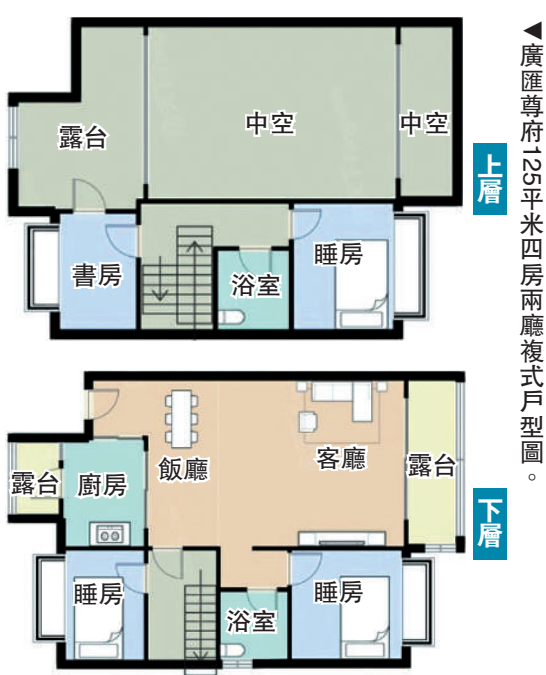
廣匯尊府由3幢54至56層高住宅組成，共提供776個單位，包括面積92至125平米複式及130平米南向大平層戶型，實用率高，設計注重私密空間。單位以「同等面積一個空間」的理念打造，92平米複式戶層高約5.8米，客廳挑空；125平米複式戶型支持業主自主拓展空間，實現靈活布局；130平米五房兩廳大平層，四開間朝南格局，採光充足，宜居舒適。

項目以豪宅標準打造，設有5D港式私家園林、三重大堂歸家禮序、近12米高首層大堂，採用優質石材用料，配備星級酒店式電梯公區和智能化家居平台，提供尊貴舒適的居住體驗。

廣匯尊府教育、醫療資源豐富，附近有廣大附中增城實驗中學、鳳凰城中英文學校、南方醫院增城分院（三甲）、廣州同和醫院等優質資源。周邊商圈匯聚環球美食、潮玩娛樂、藝術美學等多種業態，滿足高品質生活需求。



▲廣匯尊府由3幢高層住宅組成。



▲廣匯尊府125平米四房兩廳複式戶型圖。

## 南香雅居推大平層 面積188平米

位於增城板塊的南香雅居，由國企城投旗下企業開發，自今年5月開售以來，憑實景兌現與產品配置受到市場關注。近日，項目全新推出面積188平米新大平層，該戶型實景示範單位吸引不少換樓客參觀。

南香雅居定位純改善型社區，整體以星級標準打造公共空間。入戶大堂高約6米，雙入戶設計提升歸家動線的私密感。該款188平米大平層，兩梯兩戶設計，電梯前廳寬闊，兼具獨立玄關空間。戶型設計融入宋式美學理念，以「寬、朗、雅、靜」為主調，強調空間尺度與舒適體驗。據介紹，戶型方廳面積約75平米，以客飯廳廚房露台一體化格局打造，形成「烹飪—用餐—休閒—景觀」的動線。

該戶型南向面寬約19米，全屋採光充足；層高約3.15米，較常規住宅更顯通透。戶型設南北對流雙露台，南向露台面積約20平米。主人套房面積38平米，帶衣帽間與獨立浴室，另有一間約20平米套房，滿足三代同堂需求。

### 引入鴻蒙系統 打造智能家居

項目引入華為鴻蒙智家生態系統，打造智能化生活體驗。業主可通過中控屏聯動家居設備，自行選配定製多種生活場景。室內交付配置有中央空調、智能馬桶、嵌入式洗碗機等國際一線品牌設備，提升居住便利度。

交通方面，項目周邊規劃地鐵23號線，未來將進一步縮短與金融城、科學城的通勤時間，並與新塘TOD樞紐實現聯動。生活配套方面，周邊商業體系成熟，毗鄰永旺夢樂城、萬達廣場、悠方廣場等六大商圈。



▲南香雅居188平米四房兩廳戶型圖。