

穗樓市量升價穩 增城盤吸引換樓客

雲棲江麓擁低密度優勢 享一江雙湖景觀

灣區置業

5月以來，依託廣州「穗八條」政策落地及五一置業窗口期紅利，新盤市場量升價穩。作為廣州核心剛需置業片區，增城區樓市呈現橫盤震盪、結構性兩極分化格局，新盤每平米均價維持在14026至16671元（人民幣，下同），按月漲0.76%。

廣州樓市板塊價值差異持續放大，荔湖、增江核心改善板塊價值穩健，新塘地鐵板塊憑藉稀缺貨源支撐價格上行；而朱村、中新、石灘等遠郊板塊因庫存高企，多數項目持續以價換量。至於坐落於增城區荔湖新城核心的增城城投·雲棲江麓，憑藉地段、稀缺生態與低密度優勢，成為片區改善型標桿項目，吸引換樓買家。

大公報記者 帥誠廣州報道



增城城投·雲棲江麓首期推出大平層產品，整體質感高端通透。

增城城投·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	35%
單位量	768伙
熱門戶型	127平米：四房兩廳 139平米：四房兩廳 170平米：四房兩廳

增城城投·雲棲江麓位處增城規劃核心區域，集聚區域優質資源。項目依山就勢打造約25米天然台地社區，形成錯落有致的居住格局，首層住戶可擁有普通住宅8至9樓高的觀景體驗。

屋苑被雙公園環繞，毗鄰荔湖公園、增江觀景長廊兩大生態區。內部規劃約2.6萬平米原生內湖公園，投入千萬級資金打造，搭載專業水體淨化系統與水生植物養護體系，保障水質常年清澈，同時規劃特色遊橋、兒童樂園、草坪露營區等多元景觀節點，構建全齡段生態生活場景。整體規劃形成「一江雙湖」的景觀格局，單位坐擁無遮擋湖江全景視野。

共30幢住宅 首期推大平層

作為增城首個適配四代住宅新標的標桿項目，增城城投·雲棲江麓是片區稀缺的低密度住宅，整體規劃30幢建築，包括16幢小高層住宅、14幢疊墅別墅，共提供768伙，首期推出大平層產品，採用純板樓設計，搭配大面積玻璃幕牆與鋁板外立面、15米天然石材立柱基座，整體質感高端通透。產品創新打造退台式露台花園與屋頂全景露台，實現360度全景觀，兼顧居住實用性與場景氛圍感。同時突破傳統地下空間弊端，打造全明通透的靈動地下空間（部分戶型），可私享內湖景觀，支持影音室、酒窖、健身

身房等個性化功能改造。

本次主推面積127至170平米四房雲環大平層組團，以「6米挑高空空中花園+超高實用率」為亮點，奇偶層差異化設計適配多元需求。127平米戶型採用LDKGB（客廳、飯廳、廚房、露台、花園）一體化通透格局，實現南北對流、雙露台布局，搭配27平米主人套房、270度轉角環幕視野與10米超長採光面。139平米戶型擁有5.2米大開間、37平米獨立方廳，搭配雙套房設計。170平米戶型配置雙層6米挑空中花園，南北雙露台，南側10.6米巨幕觀景露台、北側7.6米家政露台，空間尺度與景觀視野兼具優勢。



▲增城城投·雲棲江麓單位坐擁一江雙湖全景視野。

集聚總部經濟 產業基底扎實

從板塊能級來看，項目所屬的廣州東部中心，既是灣區地理核心，也是區域高新產業發展引擎。周邊集聚低密總部園、1978國際人才港灣、廣州市政集團總部等一眾產業、總部載體，產業基底扎實。同時，片區3公里內匯聚增城全維度優質配套，商業上覆蓋萬達廣場、東匯城、敏捷廣場、合匯廣場四大成熟商圈，生活氛圍濃

厚；教育資源毗鄰增江小學、增城中學等公辦優質院校，教育配套體系完善；交通依託增天高速、珠三角環線高速兩大主幹道，自駕30分鐘可通達黃埔科學城，一小時直達天河核心城區，高效銜接主城生活圈。

整體而言，項目依託增城城投國企背書，在工程品質、交付保障上具備較強可信力，疊加荔湖新城核心地段、稀缺生態資源、超低密產品規劃多重優勢，適配主城外溢改善及本地高端置業需求。但同時需客觀看待，片區部分優質配套仍處於落地完善階段，後續配套兌現進度、實居居住體驗，將成為項目長期價值提升的關鍵核心。

增城區三盤位置



大公報製圖



▲增城城投·雲棲江麓面積120平米四房兩廳戶型。

歐亞天鵬戶戶單邊布局 推三房打頭陣

風景優美

位於增城區荔城增江旁的歐亞天鵬於5月底開盤，佔據城市中心難得的臨江地塊，最大優勢為一線面向江景，坐擁15公里原生江岸線，緊鄰雁塔公園、增江畫廊、鶴之洲濕地公園等生態配套，近距離享受濱水生態人居。

歐亞天鵬由5幢30至42層高住宅組成，提供524伙，採用點式樓幢布局，實現戶戶單邊、南北通透，部分戶型擁有270度環幕江景，單位層高約3.15米，搭配最高10米超闊露台，空間感通透。項目全係品牌精裝交付，搭載智能人居系統，居住品質出眾。

五大商圈環繞 購物便利

歐亞天鵬單位面積由95至143平米，目前主推95至105平米三房戶型。其中，99平米戶型，南北對流，約6米寬觀景露台俯瞰一線江景；105平米戶型，配超大入戶花園，約6米闊觀景露台，主人套房配IMAX觀景大窗台，南北對流，約2.4米進深形成百變拓展空間。值得注意的是，單位全贈送新規約80厘米進深大窗台。

周邊配套方面，項目2公里範圍內匯聚全維度優質資源。商業上覆蓋萬達廣場、東匯城、敏捷廣場、掛綠廣場、增江廣場五大

商圈，滿足日常購物、休閒娛樂一站式需求；醫療配套完善，毗鄰增城區中醫院、增城人民醫院、廣州市婦女兒童醫療中心（增城院區）等三甲醫療，為家人健康保駕護航。教育方面，緊鄰天恩國際雙語學校、增江街中心小學，周邊排布華南師範大學附屬中學增城學校、增城一中等優質教育資源，覆蓋全齡段教育需求。

不過，項目存在小幅短板，片區吹風價每平米1.2萬元人民幣起，價格高於周邊部分剛需盤，置業門檻相對偏高；北側仍有待改造區域，短期居住體驗略有影響，同時面臨片區同類新盤競爭壓力。

歐亞天鵬	
地址	廣州增城區增江街道
發展商	廣州歐亞產業
佔地面積	2.6萬平米
建築面積	10.3萬平米
綠化率	30%
單位量	524伙
熱門戶型	95平米：三房兩廳 99平米：三房兩廳 105平米：三房兩廳



▲歐亞天鵬面積105平米三房兩廳戶型圖。

南香雅居供應1360伙 空間利用率高

吸引人才

坐落於增城區永寧街道的增城城投·南香雅居，位居廣州東部中心增城經濟技術開發區核心，緊鄰廣州開發區，坐擁兩大國家級開發區交匯利好，依託成熟的立體交通、全維生活配套與新穎高使用率產品，成為廣州東部科創板塊剛需及改善置業的優質選擇。

增城城投·南香雅居共12幢住宅，提供1360伙，單位為新穎戶型，空間利用率高，主推面積110至188平米三房至四房戶。其中，110平米三房戶，配置入戶花園，客飯廳廚房一體化通透格局，搭配南向闊景露台，構成超11米三開間南向採光面，主人套房配備270度窗台與衣帽間。130平米四房戶，實現近15米四開間南向採光面，主人套房搭配三面落地窗，通透明亮。163平米大三房戶，坐擁超16米IMAX巨幕採光面，南北對流雙露台，搭配雙套房。

地鐵規劃設站 出行快捷

項目園林兼顧美學與實用性，融合東方美學與現代功能，規劃「一環兩軸八大組團」，配備親子樂園、康體步道、社交會客廳等全齡場景，打造高品質宜居社區。

在交通層面，項目構建了「地鐵+高

速+城市幹道+公交」多維立體出行體系。規劃地鐵23號線擬在項目周邊設站，未來可步行直達地鐵，快速串聯新塘、科學城、智慧城、金融城、琶洲等主城核心板塊。自駕出行優勢顯著，坐擁濟廣、廣園快速、增天、莞莞四條高速與多條城市主幹道，1小時暢達廣州主城生活圈。

屋苑自帶商業街區，可滿足業主日常消費；周邊10分鐘車程覆蓋永旺夢樂城、萬達廣場、合生匯等六大核心商圈。教育資源密集，3公里內匯聚17所優質學府，含5所幼兒園、8所小學、4所中學，全齡段優質教育一站式覆蓋。

增城城投·南香雅居	
地址	廣州增城區創盈路194號
發展商	廣州增城區城興投資
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 163平米：三房兩廳



▲增城城投·南香雅居面積163平米三房兩廳戶型圖。



▲增城城投·南香雅居由12幢住宅組成，共提供1360伙。



▲歐亞天鵬由5幢30至42層高住宅組成，部分戶型擁270度環幕江景。