

花都樓市新政加持 一手盤乘勢吸客

富美天蕊擁雙地鐵優勢 瞄準改善型客群

灣區置業

作為廣州北部增長極與南方交通樞紐的花都區，5月初推出響應市級新政的專屬落地措施「花八條」。新政不僅首創住宅商品房「預售定學位、網簽即入學」機制，更首度允許包括港澳居民在內的非廣州戶籍買家，買樓即可申領「花卡」享受政策性照顧入學待遇，打破港人北上置業的教育壁壘。

在政策紅利持續釋放之下，花都樓市熱度穩步攀升，新政首月全區一手住宅網簽套數和面積同比分別增長23.6%和18.3%。在新政加持下，不少樓盤陸續推出市場，近日開放的富美天蕊，位於花都區府核心板塊，坐擁雙地鐵優勢，備受市場關注。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

富美天蕊坐落於花都最成熟的行政與商業核心，佔地4.6萬平米，總建築面積10.7萬平米，綠化率達30%。在寸金尺土的區府核心地段，項目極具遠見地避免了「高低配」的擁擠規劃，將地積比率壓低至約2.38倍。項目整體樓幢採用圍合式布局，騰出空間打造中央大園林，南北樓距最大超過140米，確保每戶擁有絕佳的採光、通風與景觀視野，外牆則採用大面積玻璃與鋁板結合的現代豪宅風格。

全盤皆為四房大戶型

項目僅提供474個住宅單位，其優勢在於「全盤純改善四房，絕無小戶型」，首推面積123及139平米四房戶，後續還將推出168及200平米四房大戶型。銷售人員張先生表示，這種純大戶型設計，確保了業主群體的結構統一，居住圈層更加純粹，不會出現投資者或收租客比例過高、人員流動

複雜的情況。苑苑更配備酒店式私人會所，內設恆溫泳池、健身室、高端私人宴會廳及兒童天地等。

富美天蕊123平米四房兩廳戶，採用四開間朝南設計，客飯廳引入一體化貫通布局，公共空間感宏大，足以滿足三代同堂的居住需求。至於139平米四房兩廳戶，採用純南北對流格局，客廳開間超過5.2米，搭配橫跨客廳至次臥的超長南向露台，空間尺度奢闊。該戶型毋須打通任何房間，即可做到每間睡房均可輕鬆擺放大型衣櫃並「三邊下床」，主人套房更配備270度觀景窗台，空間充裕得足以打造獨立衣帽間與梳妝台。

樓盤生活配套完善，時間與生活成本極低，鄰近駿壹萬邦、來又來廣場、廣百新城及大潤發等大型商場，日常買菜步行即可達田美市場，購物娛樂一應俱全。

樓盤周邊同時匯聚政務中心、區政府、圖書館、少年宮等核心市政配套，保利國際金融中心、

中國電建大灣區科创中心等甲級商廈亦相繼啟用，商業與行政氛圍較為濃厚。如果周末想親近自然，花果山公園、馬鞍山公園及花都湖等大型市中心生態綠肺圍繞，更為住戶提供便利的休閒空間。

毗鄰名校 子女教育無憂

在交通出行方面，富美天蕊鄰近地鐵9號線花果山公園站，住戶一次轉乘即可接駁3號線，直達白雲、天河及海珠等廣州核心商圈。隨著未來地鐵18號線北延段通車，往返廣州市區将更加快捷。自駕方面，項目緊鄰天貴路、寶華路等主幹道，前往廣州北站高鐵站或白雲國際機場均非常順暢，輕鬆接駁廣清高速及機場高速。

教育方面，項目旁為花都老牌市一級名校新華街第七小學，周邊更環繞秀全外國語學校、廣東實驗中學花都學校等名校，配合「花八條」新政的「網簽即入學」政策，子女教育無後顧之憂。

「花八條」內容

- 1 推行商品房「預售定學位、網簽即入學」
- 2 支持國企「收舊賣新」、居民「賣舊買新」
- 3 拓展房票適用範圍，簡化資金兌付流程
- 4 優化土地供應模式，支持「好房子」建設
- 5 盤活低效商辦資產，完善物業用途轉換審批機制
- 6 推進老舊小區自主更新，提升城市人居環境品質
- 7 優化行業發展環境，規範房地產市場秩序
- 8 推進智慧監管，夯實「好房子」質量根基



富美天蕊	
地址	廣州花都區天貴路68號
發展商	廣州富美房地產
佔地面積	4.6萬平米
建築面積	10.7萬平米
綠化率	30%
單位量	474伙
熱門戶型	123平米：四房兩廳
	139平米：四房兩廳
	200平米：四房兩廳

▲富美天蕊提供474個住宅單位，優勢在於全部為四房大戶型。



▲富美天蕊123平米四房兩廳戶型圖。

花都區三盤位置



大公報製圖



►花都樓市新政帶動下，新盤熱度的穩步攀升。圖為富美天蕊營銷中心的看房者。



▲智都·鳳鳴雅頌為純板式住宅，樓高16至21層。

▲智都·鳳鳴雅頌戶型採用四開朝設計，保證採光充足。

鳳鳴雅頌供應389伙 面積144平米起

低密住宅

花都湖板塊純改善型高端項目智都·鳳鳴雅頌，近期加推單位應市。項目為今年花都區首個亮相的低密度住宅，交通與生活配套成熟，坐擁地鐵9號線、在建中的8號線北延段及18號線北延段，構建起三軌交匯的便捷交通網，快速連接廣州市中心及大灣區各大城市。

有別於花都市場過去以剛需及細戶型為主的格局，智都·鳳鳴雅頌佔地3.56萬平米，建築面積9.89萬平米，地積比率2.8倍，在近年出讓的住宅地中穩居低密度第一梯隊。

獨梯入戶 保障私隱度

屋苑由12幢16至21層高的小高層組成，提供389伙，車位778個，單位與車位比例達到1比2。項目主力為面積144至196平米的純大戶型四房，完全摒棄了常見的細戶型混搭，確保了鄰里階層的一致性與純粹的居住氛圍。

以市場矚目的面積144平米四房戶為例，採

用獨梯入戶設計，保障了極佳的私隱度。四開朝設計，擁有約17米南向面寬，保證採光充足，室內採用最流行的LDKB一體化設計，將客廳、飯廳、廚房與觀景露台融為一體，營造出極具空間感的家庭公共客廳，配合雙套房規劃，完美兼顧了兩代共居的私密與和諧。

除了過硬的住宅產品，項目的社區會所亦有多個廣州首創，包括特別打造的花都區首個高約16米的中空環幕圖書館，將閱讀空間昇華為立體化的藝術公共客廳，規格媲美大型文化館。同時，項目更打造出廣州首個社區匹克球館。

智都·鳳鳴雅頌周邊商圈配套成熟，住戶步行可達在建中的旗艦商圈花都金鉞中心，滿足高階消費需求，國家4A級的花都湖國家濕地公園亦步行可達，開窗即享萬畝湖光山色的自然謐境。

另外，項目周邊名校與醫療資源環抱，鄰近百年名校廣雅中學花都校區，還有中山大學孫逸仙紀念醫院花都院區等三甲醫療護航，生活配套可謂完善。

智都·鳳鳴雅頌

地址	廣州花都區花都湖濱水板塊（廣雅中學花都校區旁）
發展商	花都智都投資控股
佔地面積	3.56萬平米
建築面積	9.89萬平米
綠化率	35%
單位量	389伙
熱門戶型	144平米：四房兩廳
	188平米：四房兩廳
	196平米：四房兩廳



▲智都·鳳鳴雅頌144平米四房兩廳戶型圖。



▲花都湖壹號坐落於廣花路與花都湖板塊交界，位置優越。

▲花都湖壹號提供420伙，面積介乎138至400平米。

花都湖壹號毗鄰濕地公園 景觀有保障

全新豪宅

位於花都湖板塊核心的全新豪宅花都湖壹號，憑藉其無可複製的景觀與教育優勢，近期在市場上掀起熱潮。項目除了主打湖景概念，其與約4300畝的花都湖國家濕地公園直線距離僅約150米，住戶下樓即可步入這座廣州唯二的國家級濕地公園，將奢華的綠意生態轉化為觸手可及的居家日常。

花都湖壹號坐落於廣花路與花都湖板塊交界，位置極具戰略價值。交通方面，項目家門口即為在建中的地鐵8號線雅瑤站，未來便利直達廣州市中心各區。更讓育有子女或重視資產增值的買家心動的，是項目樓下是花都區名聲顯赫的廣雅中學花都校區，周邊更環繞已歸屬於廣雅中學管理的雅瑤小學及雅瑤中學，未來大概率可對口入讀，形成了一站式優質教育圈。

在規劃上，項目佔地4.3萬平米，建築面積11.2萬平米，由1幢36層超高層、3幢28至30層高層及6幢17層小高層共10幢住宅組成，提供

420伙，屬低密度的純粹高端圈層。

南北通透 超高空間使用率

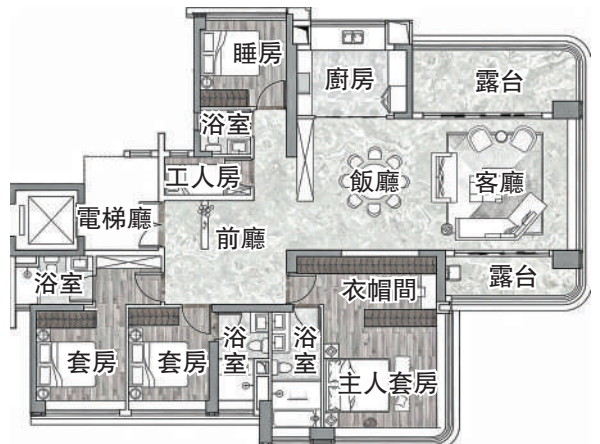
項目全部採用兩梯兩戶的純板樓設計，戶型面積段介乎138至400平米，全屬純改善型大單位，南北通透，並配置了尊貴的下沉式會所，滿足高階業主的社交與休閒需求。

項目針對不同需求的買家，首推戶型亮點十足。其中3號及5號樓主打的138平米戶型，得益於最新建築法規，實現100%超高空間使用率，在138平米的空間內巧妙規劃出四房雙套設計，單位擁有前後庭院，營造出空中別墅般的豪奢質感，配合超8米寬的宏偉主景露台與五開間朝南布局，保證全屋南北對流、採光極致。

1號樓主推的188平米大宅同樣尊貴，同樣具備100%空間使用率，五房三廳設計，設有三個套房，步入單位即見別墅式前廳，擁有南北雙露台，三面採光，其四開間朝南的格局配合北向觀景露台，讓住戶坐擁花都湖的萬頃波光。

花都湖壹號

地址	廣州花都區廣花路與花都湖板塊交界
發展商	花都城投西城經濟開發
佔地面積	4.3萬平米
建築面積	11.2萬平米
綠化率	35%
單位量	420伙
熱門戶型	138平米：四房兩廳
	188平米：五房三廳
	400平米：大平層空中別墅



▲花都湖壹號188平米五房三廳戶型圖。