

匯聚現代產業 穗白雲區樓市漸回暖

天悅金沙擁核心區優勢 瞄準改善型剛需

灣區置業

今年上半年，全國房地產行業持續處於深度調整周期，城市樓市分化態勢愈發明顯。據克而瑞權威數據統計，今年上半年廣州一手住宅網簽量達31225套，成交規模成功超越北京、上海兩大一線城市，登頂全國首位。廣州樓市上半年逆勢走出獨立上行情。其中，白雲區成為支撐全城成交熱度的核心主力。

業內分析指出，白雲樓市的持續升溫，並非短期市場熱度炒作，而是區域規劃落地、產業升級、交通完善、配套提質帶來的板塊價值集中兌現，同時也催生了市場對高品質人居產品的剛性改善需求。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲越秀·天悅金沙效果圖（左），右圖為該盤板房客廳。



區域成交數據顯示，白雲區5月商品住宅網簽面積達10.4萬平方米，同比大幅上漲19%；6月網簽面積穩定攀升至10.5萬平方米，連續兩個月站穩十萬平米級成交高位。樓市熱度的持續攀升，根植於白雲區扎實的城市發展底蘊與強勁的經濟增長動能。

經濟層面，去年白雲區GDP成功突破3300億元（人民幣，下同），同比增長5%，固定資產投資連續五年保持千億級別高位，區域現代產業集群總規模突破7000億元，產業底盤持續夯實。交通樞紐維度，白雲依託白雲機場、白雲站形成空鐵雙樞紐格局，構築起灣區核心交通門戶；結合今年最新城市規劃，白雲將全力打造「大白雲新城」總部經濟集聚區，串聯白雲新城、廣州設計之都、白雲湖數字科技城、白雲站等核心產業載體，持續集聚頭部企業與高端人才，為區域樓市長效發展築牢根基。

坐落於白雲金沙洲核心板塊的越秀·天悅金沙，由國企越秀地產匠心打造，隸屬高端「天字系」產品序列，緊鄰荔灣核心城區，坐擁廣佛雙城交融的

区位优势與成熟完善的全維度配套，成為區域改善置業的優選標的。

教育配套是項目核心優勢之一。項目自帶18班幼兒園、30班小學，其中白雲廣附金悅實驗小學已正式開學，聯動廣附實驗中學形成完整的九年一貫制優質教育體系，實現幼兒園至中學一站式下樓就學。金沙洲片區內還匯聚超20所重點學校，毗鄰金光附中學、華僑中學等知名學府，濃厚的文教氛圍。

公交路網無縫銜接廣佛雙城

交通通勤層面，社區樓下公交路網無縫銜接廣佛雙城，地鐵6號線滄峰崗站已成熟運營，在建地鐵12號線通車後將進一步提速通勤效率。城市主幹道方面，經由金沙洲大橋接駁內環可直達越秀核心區，三站地鐵即可抵達荔灣老城，15分鐘快速達達市中心；廣佛大橋一期、沉香大橋兩大跨江通道持續推進，建成後將高效串聯金沙洲、荔灣、白雲新城、嘉禾望崗等核心片區。

生活配套方面，項目約500米可達永旺核心商圈，周邊集聚10座以上3萬平方米規模大型商業體，全方位滿足日常

購物、休閒娛樂、餐飲消費等多元生活需求。區域內坐擁廣州醫科大學附屬第一醫院、廣州中醫藥大學金沙洲醫院兩大三甲醫院，為居民健康保駕護航。

生態宜居屬性亦是項目的突出亮點。項目坐擁一山雙湖三公園的稀缺自然格局，毗鄰約91萬平方米滄峰山生態公園、35萬平方米原生自然湖泊。社區內部抬地20米打造約3萬平方米私家山體公園，實現推窗見山、出門入園的宜居體驗。產品設計上，樓棟採用低密度板樓小高層設計，主流一梯兩戶布局，樓間距比例達1:1，兼顧居住隱私與採光通風；超高層戶型配備270度闊景陽台，收納湖景、山景與園林三重美景。

項目整體規劃34棟住宅

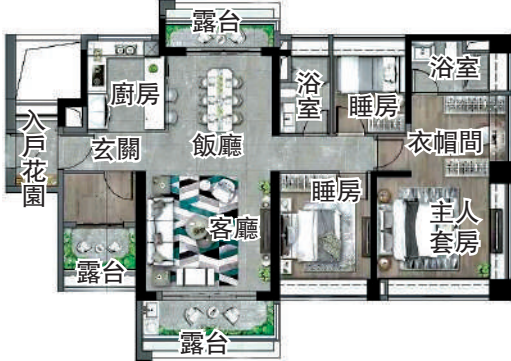
據了解，項目整體規劃34棟住宅，供應1505伙。產品覆蓋建面95至160平米全周期改善戶型，其中超高層主推95至141平米戶型，小高層涵蓋95至160平米戶型。在售13、14棟尾貨，全新加推5、6棟及1、2、4棟超高層產品，同時重磅推出7、8棟園林樓王單位，主打138平米、160平米大四房



▲越秀·天悅金沙95平米戶型圖。

改善戶型。其中，95平米三房兩廳戶型實現專梯入戶，配置南北雙陽台，純南向布局搭配超寬樓間距，通風採光，觀景視野無遮擋、私密性極佳；125平米四房兩廳戶型配備約6.8米超大寬景陽台，採用前沿打通客廳、餐廳、廚房、陽台，提升居家互動感與空間通透感；138平米四房兩廳戶型實現全屋南北對流，戶型方正實用、四面朝南設計最大化吸納陽光，適配家庭進階居住、改善自住、品質宜居等多元置業需求。

越秀·天悅金沙	
地址	滄峰山東路金沙銘峰1號
發展商	廣州越秀華城房地產開發公司
佔地面積	10.5萬平米
建築面積	35.7萬平米
單位量	1505伙
主推戶型	95平米三房兩廳
	125平米四房兩廳
	138平米四房兩廳



▲越秀·天悅金沙138平米戶型圖。



越秀公交·天悅雲山府	
地址	白雲大道北87號
開發商	廣州越合通房地產開發公司
佔地面積	6.9萬平米
建築面積	19萬平米
單位量	961伙
主推戶型	90平米三房兩廳
	125平米四房兩廳
	160平米五房兩廳

▲越秀公交·天悅雲山府現階段主推90至160平米三至五房戶型。



越秀貝好家·嘉悅雲啟	
地址	嘉禾望崗地鐵站A出口30米
開發商	廣州越嘉房地產開發公司
佔地面積	2.2萬平米
建築面積	12.3萬平米
單位量	560伙
主推戶型	84平米三房兩廳
	99平米四房兩廳
	183平米六房兩廳

▲越秀貝好家·嘉悅雲啟戶型由三至六房。

穗首個公交TOD住宅 天悅雲山府共961伙

立體交通

坐落於廣州白雲山西麓的越秀公交·天悅雲山府，由越秀地產攜手廣州公交集團聯合開發，亦是廣州首個落地的公交TOD（以公共交通為導向的開發模式）住宅項目。

社區整體抬高18米營建

社區整體抬高18米營建，底部承載14條公交線路運營的陽光公交總站，住戶搭乘電梯便可無縫接駁公共交通，居家與出行高效互通。

公共路網層面，項目3公里半徑內排布嘉禾望崗、白雲大道北、永泰等5座地鐵站；核心樞紐嘉禾望崗匯聚地鐵2、3、14號線三線換乘，搭乘地鐵3站可達白雲國際機場，6站直達天河核心商圈，7站抵達廣州東站。遠期規劃佛山6號線接入，進一步打通廣佛雙城通勤脈絡。該項目直線1公里範圍內設15座公交站點，立體化公共出行體系完備。

教育配套優勢顯著：距離項目約750米的鳳凰小學現已更名培英中學附屬第三小學，2025年6月正式揭牌辦學，劃歸廣州培英教育集團統一管理。項目3公里範圍內集聚70所幼兒園、22所小

學及7所中學，華師附小、培英中學、省實中學等省市優質名校環伺；社區內部自建9班配套幼兒園，地塊北側預留中小學規劃用地，一站式覆蓋幼兒至中學全學齡教育需求。

醫療康養方面，3公里內坐擁廣州市第八人民醫院、廣東省工傷康復醫院兩所三甲醫療機構，日常就醫康養保障充足。

社區整體規劃10棟高層住宅，提供961伙。現階段主推建面約90至160平米精裝三至五房產品：建面約90平米三房兩廳採用經典豎廳布局，陽台、飄窗附贈可觀使用面積，搭配270度觀景陽台，戶型動靜分區明晰，全屋配置一體式落地窗；建面約125平米四房實現四面寬朝南，三間睡房均可眺望白雲山景致，與建面約160平米五房兩廳同樣採用LDKB通透格局，打通客餐廳與陽台空間。160平米戶型南北雙向陽台對流通風，適配多孩家庭、改善置業需求。



▲越秀公交·天悅雲山府125平米戶型圖。

嘉悅雲啟擁地鐵三線樞紐 具升值潛力

核心地段

越秀貝好家·嘉悅雲啟位處白雲新城南北中軸核心地段，歸屬白雲新城嘉禾望崗商務核心規劃板塊，定位產城融合TOD綜合開發示範項目。整片區域以嘉禾望崗軌道交通樞紐為依託，項目距嘉禾望崗地鐵站直線僅約50米，該站點匯聚地鐵2、3、14號線三線交匯，是廣州中心城區首個三線換乘樞紐。緊鄰站點的核心圈層主打TOD一體化綜合開發，構築區域城市中心，實現交通樞紐建設與城市發展雙向賦能。

設2000平米商業街區

嘉禾望崗是廣州地鐵2號線、3號線、14號線的三線換乘樞紐，連接花都、從化、白雲三區，向北直通白雲機場，向南串聯廣州火車站、廣州南站，更能快速抵達天河北、體育西路、珠江新城等城市核心商圈。未來18號線北延段建成通車後，5站可達琶洲、8站直達番禺萬博。按照片區整體規劃，嘉禾望崗地鐵站周邊地塊將打造都市水岸生活新地標，激活白雲區北部發展潛力。

項目自帶約2000平米臨街社區商業街區，接駁地下連通廊道；步行100米便可抵達雲門



▲越秀貝好家·嘉悅雲啟定位產城融合TOD綜合開發示範項目。

New Park；項目西北側300米規劃落地白雲首家山姆會員商店；800米範圍內坐擁廣州人氣穩居前十的嘉禾金鑽天地；沿空港大道向南行駛1.3公里，即可抵達廣州設計之都時光匯，商業生活配套、日常消費一站式滿足。

全周期教育資源密集。小區內部配建6班公立幼兒園；項目北側一公里範圍規劃一所54班公辦學校；片區內廣東實驗中學、華新學校、培英中學、嘉禾中學等多所優質中小學匯聚。此外，項目南側緊鄰廣州醫科大學附屬市八醫院，3公里輻射圈內涵蓋廣州市白雲區人民醫院黃石院區、規劃中的廣東省人民醫院白雲院區多家三甲醫療機構，三甲醫療資源近享。

產品端主打建面約84至183平米全南向三至六房戶型，適配剛需、改善、終極置業多元需求。其中，84平米三房兩廳做到全屋睡房朝南，主人套房配置270度環幕觀景視野，小戶型亦可實現通透南北對流；99平米四房兩廳空間利用率出眾，同等面積多拓展一房，五開間朝南布局，搭配約5.3米IMAX全景寬陽台；183平米六房兩廳型八開間朝南格局，有約9米寬幕大陽台，雙套房搭配270度全景觀景陽台，空間奢闊感十足。



▲越秀貝好家·嘉悅雲啟99平米戶型圖。