

# 樓價僅南站一半 回港只需一小時 空鐵雙樞紐區域 廣州北站潛力大



自廣深港高鐵開通，灣區1小時通勤圈完成，高鐵沿線樓盤成為了不少港人置業熱點。港人陳先生經常到大灣區出差公幹，親身體驗了高鐵在灣區城市間來往的便利，加上去年放寬港人灣區購房限制，無需繳納社保、公積金，可按本地人待遇購房。為此，陳先生特意在廣州高鐵路旁購買一房一廳用以自住，作為出差短途休息點。想在廣州高鐵路旁置業，還有哪些選擇？今期《灣區置業》為您解碼低價潛力符盤集中區域——廣州北站。

大公報記者 盧靜怡

廣州北站位於素有「廣州北大門」之稱的花都，站在粵港澳大灣區的制高點來看，是華南地區的重要交通樞紐，隨著大灣區建設的加速推進，花都在大灣區位置的重要性愈發明顯，更是大灣區唯一坐擁「白雲機場+廣州北站」空鐵雙樞紐的區域。

「花都這幾年樓價漲勢非常明顯，2017年開始更是幾何級別往上走。」合富輝煌（中國）廣東公司項目副總監梁曦說道。合富大數據顯示，目前廣州北站周邊在售主力盤價格每平米約20000至22000元（人民幣，下同）。梁曦表示，廣州北站屬於花都傳統老城區核心位置，其作為高鐵路樞紐，港人從廣州北站回香港亦非常方便，僅需一小時。

## 位於花都老城區核心

「廣州北站和廣州南站僅有20分鐘左右距離，但兩地樓價大有不同。」梁曦告訴記者，目前廣州南站周邊的樓盤價格約每平米3到4萬元，廣州北站的樓價僅2萬元左右。「北站樓價只有南站一半，升值潛力非常大。」

廣州北站最大的亮點還在於高鐵路與廣州白雲國際機場相連。根據規劃，廣州市正在廣州北站東廣場建設T4航站樓，規劃建設的廣州北站至白雲國

際機場專用軌道線，將實現空鐵無縫、高效、便捷換乘，建成後廣州北站至T1、T2航站樓6分鐘可直達。花都區將對北站周邊區域進行連片改造，計劃打造集商務會展、總部經濟、旅遊購物於一體的10平方公里廣州北站新城。

「下了飛機，即可上高鐵！」梁曦指出，廣州北站規劃未來接駁一條APM線至機場，路程預計僅需6分鐘。「相當於在廣州北站就連接了整個珠三角地區的核心腹地。」交通樞紐是廣州北站的一張王牌。未來，北站將作為一個匯聚普鐵、高鐵、城軌和地鐵於一體的大型TOD樞紐（樞紐型城市綜合體），其規劃包括穗莞深城際和廣佛環線等共37條線路交匯，無縫接入珠三角1小時商務圈，預計在2030年，發送規模每年2500萬人次。

廣州市城市規劃協會副會長兼秘書長黃鼎曦認為，花都擁有機場，而航空限高也將催生低密度住宅，形成鬧市中難得的舒展的居住形態。他舉例稱，如位於香港啟德機場限高區的九龍塘，正是鬧市中的低密度住宅區的代表。

## 青創基地提供創業機會

今年下半年以來，部分房企加大營銷動作，網簽量「低位改善」。合富研



梁曦表示，廣州北站周邊樓盤均價約2萬元左右，具有升值空間

花都区廣州北站樓盤選擇多，圖為位於花都湖旁的南馳·都湖國際小區

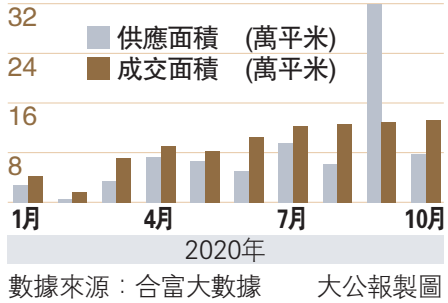
究院專家表示，花都區以內生型市場為主導，市場需求平穩，成交穩定。2020年7至9月網簽量維持約12萬平米，相比二季度月均網簽9萬平米上升33%。「主要是由於7至9月以來，部分房企促銷走貨拉升網簽成交，如：雅寶新城、合和新城等項目。」

此外，不少港青看好這片區域的機遇。「我常常到廣州等不同地方考察，發現廣州花人的生活成本和居住成本不

僅比香港低三分二，還比廣州市區要低，這是一個很大的機遇。」港青黎金成到花都考察後，對這裏低樓價、環境設施完善感到滿意。

黎金成告訴記者，花都除了宜居外，還能為港人提供工作的機會。他說，留意到花都已經成立了兩個青創基地，主打文創和資訊科技產業，而且產業集中，相信為港青提供更低成本的創業機會。

## 花都商品住宅月度供求走勢



數據來源：合富大數據 大公報製圖

## 新盤位置圖



## 廣州北站周邊 在售楼盤價格

項目名稱	2020年10月成交均價 (元人民幣/平米)
新力荔紅花園	2萬
中建映花閣	2.1萬
祈福萬景峰	2萬
天馬麗苑悅景灣	2.15萬
都湖國際	2.85萬
路勁天雋峰	2.6萬

數據來源：合富大數據 大公報製表

## 性價比大盤 翡翠華庭交通便利

【筭盤推薦】

粵港澳大灣區城市靠近高鐵路站的樓盤，向來是港人喜愛的購房區域，一來方便往返穗港，二來這些區域升值保值更有保障，鄰近廣州北站的樓盤恒大翡翠華庭，除了兼具以上優點，更是性價比大盤。該項目總佔地6.35萬平米，有十多種戶型，其中主力戶型為三房、四房單位，包括86、96及100平米等戶型。

各戶型內，客廳與陽台相連，戶型通透，居住舒適。交通條件便利，容積率2.8，綠化



翡翠華庭86平米3室2廳戶型平面圖

率35%，裝修交付。總戶數達到1687戶，樓盤將是集住宅、商業中心、寫字樓、學校（幼兒園、小學）、交通樞紐、生態休閒活動等多種業態於一體的住宅社區，未來還將開通樓巴連接廣州北站。

熟悉花都樓盤市場的合富輝煌（中國）廣東公司項目副總監梁曦指出，目前花都城中心板塊樓價普遍在每平米2.5萬至3萬元，而恒大翡翠華庭將是一個性價比的大盤。「樓盤內還打造了兩個湖和兩個泳池，景觀優美。而且樓盤還提供市面較少有的適合投資的80多平方米純南向單位選擇。」

## 南馳·都湖國際層高3.15米 戶戶望湖景

【樓盤精選】

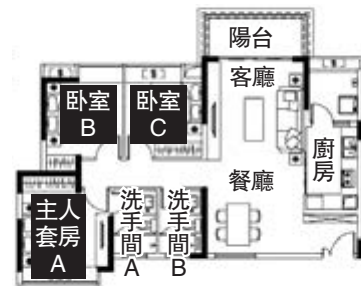
位於廣州市花都區花都湖畔、廣州北站鄰近的樓盤南馳·都湖國際，地段優質，環境舒適。該樓盤以超大面積豪宅為主，從80平米至

247平米的2房至4房都有，其中一梯一戶設計的是244平米至247平米的樓棟，主打的南向觀湖，一線4300畝湖景。最大特色是主打頂級配套的景色，樓盤內核心園林景觀區域擁有1400平方米超大無邊際泳池，6公里臨湖健康綠道，在項目內就能游泳、跑步。

單位多以三陽台雙套房設

計、超大入戶花園，單位的層高達3.15米。為了讓每個單位能夠最大限度的觀賞自然湖景，小區規劃採用川字布局，充足的樓間距，既確保樓棟與樓棟之間互不打擾，又保證了日照及通風效果。8.2米寬景陽台，270度全景視野，戶戶都可望到湖景。

在交通方面，都湖國際樓盤5分鐘車程地鐵九號線花果山公園、花城路地鐵站，開車8分鐘到達廣州北站。在教育配套上，項目配套新華二小、花都新華五小、廣附中等學校。項目鄰近花都區人民醫院和中西結合醫院等，醫療資源豐富。



都湖國際111平米3室2廳戶型平面圖

## 廣州北站典型樓盤

路勁天雋峰	
項目開發商	路勁地產，母公司是路勁基建集團
均價	2.6萬元人民幣/平米
梯戶	2梯2戶
產權	70年
收樓時間	現房發售
裝修方式	毛坯/精裝修
付款方式	香港客戶需一次性付款
開盤時間	2017年
交通	步行491米至9號線花果山公園地鐵站，30分鐘到珠江新城，距廣州北站僅1.9公里，1小時即達香港
配套	項目內有7萬平米現代生活園林，毗鄰15萬平米的花果山公園，配有省級幼兒園，距離省級小學新華五小僅500米，周邊有花城購物廣場、心心購物廣場、華潤萬家等生活便捷配套，周邊3公里內4家省級醫療配套，打造3公里舒適生活圈
戶型特點	花都絕版樓王，177平米雙主套五房，專梯專戶，純東南向板式大宅

數據來源：合富大數據

廣州恒大翡翠華庭	
物業類別	住宅
裝修情況	精裝修交付
產權	70年
均價	待定
主打戶型	86至135平米三四房御湖華宅
樓棟總數	15棟高層洋房
開放日期	待定
樓盤位置	花都區迎賓大道，緊鄰廣州北站、樂同站

保利明玥晨光	
項目開發商	保利置業
均價	2.8萬元人民幣/平米
梯戶	3梯4戶，2梯2戶
產權	70年
收樓時間	首批2022年8月底
裝修方式	精裝修
付款方式	香港客戶需一次性付款
開盤時間	2020年11月27日
交通	1.5公里範圍內擁有9號線蓮塘、馬鞍山公園旁地鐵站，30分鐘到珠江新城，距廣州北站僅3公里，1小時即達香港
配套	項目毗鄰30萬平米的馬鞍山公園，配有自建幼兒園，3公里半徑內多所省級學府環繞，距離花都商業地標大潤發、來又來商園僅800米，步行10分鐘即達，項目3公里範圍內3所三甲醫院
戶型特點	花都唯一100%全南向專廳入戶產品，89平米三房兩廳兩衛，108至138平米四房兩廳兩衛

南馳·都湖國際	
物業類別	住宅
裝修情況	毛坯交付
產權	70年
均價	3萬至3.2萬元人民幣/平米
主打戶型	二期187平米四房二廳雙套房+超大入戶花園；二期138平米三房二廳二衛+大入戶大陽台；二期124平米三房二廳二衛；一期109至111平米三房兩廳兩衛+雙陽台（現樓交付）
樓棟總數	6個組團，共12棟，32至36層高層
開放時間	一期二期均在售
所屬板塊	濱水新城板塊
樓盤位置	花都區新華路96號

大公報製表