

位處高端商業圈 直通車往返紅磡

廣州東站交通便捷 投資自住皆合適



港人熟知的廣州東站，正正處於廣州最繁華的天河區中心點，高端商業圈、高級寫字樓、高檔豪宅、便捷密集交通網等一應俱全。乘坐直通車可往返香港紅磡和廣州東站，吸引不少港人選擇廣州東站作為來穗發展的第一站落腳點，而該區周邊的樓盤亦成為港人買房的熱門商區。不過，由於廣州東站位於城中心，城建規劃成熟，周邊罕有一手新盤供應，更多是性價比高的二手樓。

大公報記者 盧靜怡



林衛智表示，廣州東站位於天河大商圍，接待客戶和工作生活都十分便利。大公報記者盧靜怡攝



▲廣州東站屬於市中心地段，所以周邊樓盤的價格也很「能打」。

天河商圍經濟總量大，匯聚各項高端生產性服務業，素有廣州「小中環」之稱。80年代在香港從事房地產行業的中國香港商會廣東地區榮譽會長林衛智駕駛其名車，帶記者巡看了廣州東站周邊的樓盤一圈。他在2003年來廣州發展，首個項目就是參與開發廣州東站的商業綜合體，亦即是今天為人熟悉的東方寶泰中心前身，可謂見證着廣州東站樓市的發展。

林衛智很早就廣州東站置業，他對周邊配套，環境評價很高。「這裏港人多，居住氛圍好，而且有不少港資開發商的房地產項目，所以住得比較舒適。」他談到當年「上車」時，正是看中廣州東站具有直通車、地鐵線交匯等地理優勢。「加上廣州東站位於天河大商圍，緊靠各種大型寫字樓、酒店和商務中心，在這裏接待客戶、工作生活都十分便利。」

二手均價5萬 冠絕羊城

廣州東站周邊樓盤的價格也很「能打」，天河區廣州東站一帶的樓盤戶型兩房至四房不等，面積由約80至130平米。由於廣州東站屬於市中心地段，樓價可謂冠絕廣

州市，二手樓價已達每平米約5萬元（人民幣，下同）。已經在廣州置業的港人、第一太平戴維斯物業顧問（廣州）有限公司副董事長張子濤說，「雖然天河區是廣州樓價高地之一，但對比香港豪宅區的樓價，廣州豪宅區對於香港人還是親民不少。」

張子濤評價稱，90年代開始有大批港人湧入廣州東站置業，至今附近的樓盤已經升值很多。「現在廣州東站的二手樓多，比較少新樓。二手樓方面，雖然價格屬於昂貴，但現時仍然有投資價值。因為即使是疫情期間，廣州東站的樓盤依然在漲，而且每年都在升值，只是漲幅可能不及其他新發展的區域。長遠而言，無論是投資還是自住，我都看好東站附近的物業。」

銳意發展 重金招港澳精英

記者從廣州市城市規劃勘測設計研究院中標「廣州東站地區優化提升及城市設計概念方案」項目了解到，按照規劃，廣州東站將擁有4條地鐵線路交匯，中心城區將是集高鐵、城軌、跨直直通車、地鐵、長途客運、公交、出租車等多種交通方式於一體的重要交通樞紐。此外，天河重金政策招徠港

澳精英。自「1+1+8」產業扶持和科技創新系列政策後，3年來，天河圍繞數字經濟、金融等重點產業領域先後安排超過2.24億元的專項資金，支持企業引育高層次人才1500多名。

張子濤建議，港人如要到廣州東站置業，可以優先挑選由大型發展商開發，以及由專業物業管理公司管理的樓盤。

需求殷切 天河成交量大增

後疫情時代的廣州，二手樓市成交活躍。廣州市房地產中介協會統計數據顯示，11月份全市二手住宅整體網簽宗數為1.4萬宗，環比增長逾三成，同比增長逾六成；網簽面積同比增長也超過七成。廣州中原研究發展部的統計顯示，11月份二手樓市成交最活躍的區域為南沙、黃埔、天河、花都和海珠五區，它們的網簽量環比分別增加約45%、36%、32%、30%和27%。

天河區11月份二手住宅網簽套數為621宗。在珠江新城板塊，11月內的市場需求猛增。中原數據顯示，該月新增購房客數量環比增加約三成，新增盤源數量較10月同期增加逾兩成，從而致使成交量大增。

熱門二手樓盤2020年均價及租金

樓盤	均價	平均月租
東方之珠花園	54719	56.2
中怡城市花園	76729	96.7
天譽花園	58704	71.9
協和新世界	73746	76.1

單位：元人民幣/平米

數據來源：合富研究院



東方之珠花園三房戶型圖

東方之珠花園	
樓盤名	東方之珠花園
樓盤地址	天河北路715號
開發商	廣州市建宇房地產發展有限公司
裝修狀況	帶裝修
二手均價	每平米約6.5至6.8萬元人民幣*
主力戶型	兩房、三房
主力面積	91至100平米兩房、115至120平米三房
綠化率	40%
開放日期	2004年(建築年代)
交通	地鐵3號線華師站、五山路口站、師大後門站、天河科技街站等多個公交站
景觀	珠江公園
日常生活	曜一城、天娛廣場、百佳超市、華潤萬家、正佳廣場等多個購物商城
教育	天河區龍口中路幼兒園、天河區龍口西小學、廣州市第一一三中學、華南師範大學附屬中學、華南師範大學、暨南大學、廣東技術師範大學、廣東外語藝術職業學院、華南理工大學、華南農業大學等
醫療	中山大學附屬第三醫院、天河區婦幼保健院、南方醫科大學附屬第三醫院、華僑醫院等

*為去年年底價格

數據來源：合富研究院

東方之珠花園 港式設計吸睛

優質筍盤

東方之珠花園是位於天河北東段的明星樓盤，樓盤單位採用港式設計，面積利用率高，深受香港買家歡迎。樓盤以兩房和三房單位為主，亦有較細的單位可供選擇，以一房一廳一衛為例，售價為318萬元人民幣，性價比高。

該樓盤最大賣點是地鐵三號線華師站恰好就在該盤一期單位的負一層，該站正在建設，未來建設後交通將更便

利。為照顧投資客，為小戶型單位提供全屋豪華裝修，但樓價則與大戶單位基本持平。四樓有架空平台花園，裙樓北面由綠化廣場組成，綠化率達40%。

該樓盤的其他配套也不容小覷。周邊有曜一城、天娛廣場可應付日常生活所需，還有多所中小學、大學等，所在區域學術氣氛濃厚。醫療方面，有中山大學附屬第三醫院、天河區婦幼保健院、南方醫科大學附屬第三醫院等。目前該小區入住率約九成。



中怡城市花園

樓盤名	中怡城市花園
樓盤地址	林和東路39號
開發商	廣州市戎豐置業有限公司
裝修狀況	帶裝修
二手均價	每平米約10萬元人民幣*
主力戶型	兩房、三房
主力面積	68、89平米兩房，130平米南向三房兩衛
綠化率	38%
開放日期	2003年(建築年代)
交通	地鐵3號線林和西站、APM林和西站
景觀	天河體育場
日常生活	中天購物城、百佳廣場、天河城等多個購物商城
教育	菁雅苑幼兒園，華陽小學
醫療	天河區婦幼保健院、廣州市天河區林和街社區衛生服務中心

*為去年年底價格

中怡城市花園二房戶型圖



數據來源：合富研究院

中怡城市花園 位置佳宜放租

旺區精選

雄踞天河北的中怡城市花園，臨近中信廣場，背靠廣州火車站。小區樓下有7-11便利店、中國銀行、招商銀行。步行到中信地鐵口只需2分鐘，到廣州東站地鐵口，吉之島超市也不過5分鐘，生活交通可謂便利中的便利。小區花園綠化面積大，內設中英文幼兒園，滿足港人子女教育需求。

整個樓盤佔地2萬多平米，總建築面積13萬平米，是一個大型成熟社區。小區由6棟組成，A棟為公寓樓，其他為高檔住宅樓，小區配套泳池、花園、遊樂場、會所、籃球場、網球場，以及幼兒園。

樓盤以兩房和三房單位為主，由於單位位置便利，用於出租也非常搶手。此外，樓盤亦有面積較細的上車盤，如單位總面積41.9平米左右的一房一廳一衛單位，售價僅為394萬元人民幣，對比在動輒千萬級別起步的廣州東站周邊樓盤，十分適合單身和小兩口情侶居住。



樓盤名	協和新世界
樓盤地址	天河北路577號
開發商	新世界中國房地產開發有限責任公司
裝修狀況	帶裝修
二手均價	一期每平米約8萬元人民幣，二期每平米約10萬元人民幣*
主力戶型	二房、三房、四房
主力面積	77、109、132平米
綠化率	55%
開放日期	2003年(建築年代)
交通	地鐵3號線華師站，龍口東站、龍口西站、天河北公交總站等多條交通線路
景觀	燕嶺公園、珠江公園
日常生活	曜一城、天娛廣場、百佳超市、勝佳超市、華潤萬家、正佳廣場等多個購物商城
教育	華南師範大學、暨南大學、廣東技術師範大學、廣東外語藝術職業學院、華南理工大學、華南農業大學等；還有天河區龍口中路幼兒園、天河區龍口西小學、廣州市第一一三中學、華南師範大學附屬中學等學校
醫療	中山大學附屬第三醫院、天河區石牌街社區衛生服務中心、天河區婦幼保健院、廣州博愛醫院等

*為去年年底價格

協和新世界

樓盤名	協和新世界
樓盤地址	天河北路577號
開發商	新世界中國房地產開發有限責任公司
裝修狀況	帶裝修
二手均價	一期每平米約8萬元人民幣，二期每平米約10萬元人民幣*



數據來源：合富研究院