

批發市場林立 人流密集租盤需求大

廣州站升級在即 毗鄰樓價前景俏



「東南西北中，發財到廣東」，南下廣州的淘金者推動住宅需求飆升。而位於廣州越秀區中心位置的廣州火車站附近區域，毗鄰交通樞紐更具優勢。合富輝煌（中國）市場研究部總監馮佩雲認為，廣州火車站作為市中心的綜合交通樞紐之一，交通優勢明顯。從居住條件而言，火車站兩公里範圍的房子靠近多個公園，山水景觀提供優質的環境，適合有意購房自住的港人。

大公報記者 盧靜怡（文、圖）

隨着中國經濟的發展，越來越多人南下廣東淘金，而廣州這個珠三角乃至廣東最重要的城市，自然也成為了不少人南下的第一站。「廣州站」三個大字也因此逐漸為全國人民所熟知。廣州火車站也站在「大變身」的節點，據國家發改委正式批覆《粵港澳大灣區城際鐵路建設規劃》文件，這座歷史超過60年的火車站，將通過和規劃建設白雲站協同，打造出具有戰略意義的「廣州中心火車站」。

兩公里內樓盤 擁山水景觀

《大公報》記者梳理發現，廣州火車站周邊交通十分便捷，這裏還有省、市兩個汽車客運站，每天有大量人流往來。依託密集人流，火車站以及周邊地區形成了一個批發市場商圈，近百個批發市場涉及服裝、皮革、鞋業、美容、汽配、茶葉、酒店用品、文具等行業，當中又以服裝、鞋業最為集中。

廣州火車站周邊批發市場林立，但由於歷史原因，區內卻少有住宅項目，而大量批發市場從業者的住宅需求不可忽

視，催升了周邊諸如解放北路、環市西路、環市東路甚至白雲大道南的樓價。不過，受火車站周邊的批發商圈環境影響，從業人員普遍會選擇租房，所以業主的放盤價格也不會太堅挺；以解放北路的小區為例，一個71平方米的單位要價299萬元（人民幣，下同）；環市東路的90平方米三房一廳散盤，業主放盤價350萬元。而隨着火車站的升級改造，這些樓盤未來會有更大的上升空間。

「儘管火車站旁邊能挑的樓盤不多，但放寬到兩公里外，則有靠近越秀公園、紀念堂、流花湖公園等二手樓盤，湖景山景都非常突出。」馮佩雲還表示，從廣州火車站往北4公里的位置就是白雲新城，那邊有兩個全新項目推出，不少廣州老牌發展商也有舊改項目推出，值得關注。

記者走訪發現，廣州火車站附近有馳名的中國大酒店，這是老廣州人曾經最引以為豪的酒店；而在不遠處又有近60年歷史的東方賓館。這裏覆蓋主打外貿的流花商圈與主打批發的火車站商圈，所以



▲廣州火車站附近有流花湖公園，而旁邊就是嘉和苑。中新社

►馮佩雲認為，廣州火車站作為市中心的綜合交通樞紐之一，交通優勢明顯。

也見證着改革開放以來廣州的經濟發展。另外，沿着環市西路一直往東，途經之處盡是廣州外貿與夜生活的活躍地區。該區域熱門的二手樓包括富力環市西苑、越秀區東風西路嘉和苑、東風西路靠近紀念堂的御東雅苑、靠近中山八路的荔港南灣等樓盤。

北側萬米黃金地 正規劃發展

值得一提的是，記者還從廣州市規

劃和自然資源局了解到，靠近廣州火車站600米的區域即將釋放黃金地段宅地，總面積超過1萬平方米。項目地皮位處火車站北側，東臨走馬崗路，三元里大道、機場高速等環繞在旁。該宅地距地鐵2號線廣州火車站約600米，距三元里站步行僅約10分鐘，優越的地理位置決定該區物業的價值。目前該地皮正在進行徵詢意見階段，居民樓尚未拆遷，可待遠期觀望。

廣州火車站鄰近 地區熱門租盤

（單位：元人民幣/平方米）

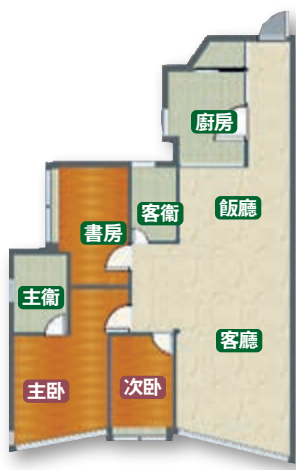
樓盤	2020年月租
嘉和苑	60.1
富力環市西苑	52.5
荔港南灣	48.6
富力桃園	41.9

數據來源：合富研究院

嘉和苑

樓盤地址	廣州市東風西路148號
開發商	廣州市越華房地產發展有限公司
裝修狀況	帶裝修
均價	56832元人民幣/平方米
產權年限	70年
綠化率	30%
開放日期	1999年（建築年代）
交通	周邊有地鐵1號線西門口站和陳家祠站、地鐵2號線紀念堂站，亦有多條公交線路途經
景觀	流花湖公園、越秀公園
日常生活	家樂福超市、勝佳超市、康王柏德來商業城、新光城市廣場等
教育	東風街幼兒園、南方中英文幼兒園，東風西路小學、廣州市八一希望學校、廣州市第八十二中學、廣州市第四中學、廣州市南海中學、廣州市貿易職業高級中學、廣州醫科大學
醫療	廣州市第一人民醫院、荔灣區金花街社區衛生服務中心、越秀區六榕街社區衛生服務中心、廣州市越秀區婦幼保健院等

數據來源：合富研究院



受歡迎單位介紹

售價	700萬元人民幣
戶型	三房
面積	134平方米

▼嘉和苑屬於高端盤，二手樓價甚至高於越秀二手市場。



高端盤嘉和苑 安保嚴格屢獲獎

旺中帶靜

嘉和苑坐落於廣州市中心旺地東風西路，地理位置優越，廣州市政府、廣州國際金融大廈等政治、經濟標誌建築物圍繞在旁，附近有中國大酒店、東方賓館、中國進出口商品交易會流花展館。中介告訴記者，由於嘉和苑屬於高端盤，二手樓價高於越秀二手市場。

嘉和苑所處環境旺中帶靜，毗鄰流花湖公園，風景優美，滿庭清幽，環境舒適。此外，樓盤擁有成熟社區，智能管理，生活舒適安全。「房子是正規三房單位，一般裝修，屋內乾淨，家電傢具全齊，居住非常舒適。」中介表示，嘉和苑小區成熟，

「小區安保嚴格，實行全封閉式管理，外人不可輕易進入，安全度很高。」據介紹，該樓盤還曾獲全國物業管理示範住宅小區和廣東省物業管理示範住宅小區稱號。

交通方面，嘉和苑位於越秀東風西路，旁邊有1號線西門口地鐵站和陳家祠地鐵站，小區距兩站均約1公里，步行約15分鐘即可到達兩站，到2號線紀念堂地鐵站距離約1.5公里，同時，小區門口也有多公交到達，交通十分方便。由於樓盤位於越秀老城區，配套成熟，周邊有家樂福超市、康王地下商業城、萬壽超市、西華肉菜市場等，及新光城市廣場、陳家祠廣場。

富力環市西苑

樓盤地址	廣州市荔灣環市西路33號
開發商	廣州市富力房地產開發有限公司
裝修狀況	帶裝修
均價	45769元人民幣/平方米
產權年限	70年
綠化率	30%
開放日期	2000年（建築年代）
交通	周邊有廣州地鐵5號線西村站、西場站，亦有多條公交線路途經
景觀	流花湖公園
日常生活	悅匯城、富力國際鞋業商貿中心
教育	環市西路小學、協和小學、廣雅中學、協和中學、廣州市美華中學
醫療	廣州市荔灣區中醫醫院

數據來源：合富研究院



受歡迎單位介紹

售價	430萬元人民幣
戶型	三房
面積	99平方米

富力環市西苑 格局方正實用

一應俱全

富力環市西苑坐落於廣州環市西路，總建築面積18萬平方米，由19棟15層電梯洋房及一棟寫字樓組成。受訪中介表示，推介的這套99平方米的富力環市西苑單位，屬業主自住物業，新雅精緻，保養很好；戶型則為三房單位，格局方正，而且非常實用。窗外可見花園景色，採光性

好，買下簡單打理即可入住。該樓盤小區交通非常便捷，距離地鐵5號線西村站僅313米，乘坐地鐵只需1站即可達到廣州火車站。由於小區屬於老城區，生活配套成熟，周邊的酒家、老字號餐飲店、日式料理、西餐廳等一應俱全，要到醫院、銀行、菜市場也很方便。「小區分布就像一個圓圈，外

有跑步的地方，內有游泳池、網球場，還配備公立幼兒園、小學、中學，菜市場和大型購物商場一應俱全。」住在富力環市西苑的業主陳先生表示，因為樓盤位於周邊交通四通八達，周邊環境有點吵，但小區內仍算比較安靜，總體來說生活很方便。他表示，小區入住率有九成，據周邊中介資訊，樓盤內大約有三成是租客。

荔港南灣

樓盤地址	荔港南灣路67號
開發商	廣州市荔港南灣房地產開發有限公司
裝修狀況	帶裝修
均價	40396元人民幣/平方米
產權年限	70年
綠化率	35%
開放日期	1999年（建築年代）
交通	距離中山八路商圍較近，可步行至地鐵5號線西場站
景觀	擁一線珠江江景
日常生活	宜居生活超市、7-11便利店、聖地新天地廣場
教育	西關廣雅實驗學校、荔灣區華僑小學、環翠園小學
醫療	南源街社區衛生服務中心

數據來源：合富研究院



受歡迎單位介紹

售價	290萬元人民幣
戶型	二房
面積	77平方米



▲荔港南灣接近中山八路商圍，可步行至地鐵5號線西場站。