

# 港青主播冀灣區圓買房夢 滿足工作生活需求 番禺新盤複式四房不用200萬

## 灣區置業錦囊

廣州作為廣東省的省會，又地處珠三角地區幾何中心，一直承擔着大灣區裏的貿易、教育、醫療和物流中心的功能。坐擁豐富配套資源的同時，廣州樓價卻在內地一線城市中為最親民，不到200萬元(人民幣，下同)的房子已享有工作和生活空間。如今，廣州的11個區對港澳居民購房條件均已放開，只需香港身份證和通行證，在境內無房，港人便可在廣州購買首套房。合富研究院高級分析師馮佩雲認為，廣州親民的樓價和優勢配套，同時滿足了港人創業和家庭生活的雙重需求。



港青帶你廣州睇樓

●香港文匯報記者 帥誠 廣州報道

90後香港青年曾小妹和M仔，來到大灣區內地發展已有一年多時間，兩人與同事共同經營的抖音賬號已有近10萬粉絲，憑借接商業廣告和平台佣金有着可觀的穩定收入。對於他們來說，隨時隨地進行直播拍攝，展現香港年輕人在內地多元的生活方式，已經成為工作中必不可少的一部分，也正是因為這樣，他們希望能找到一間能夠同時滿足直播工作和生活起居室條件的房子。因高居不下的房價和狹小空間的限制，在香港難以實現的「買房夢」，在廣東則可以排上日程。AI合富高級諮詢師吳懿通過了解兩位香港主播的看房需求，向他們推薦了位於廣州番禺區廣州南站附近的保利大都匯和南沙區的恒大陽光半島兩處新樓盤。

### 下層做直播 上層生活起居

在參觀了距離廣州南站僅幾分鐘車程的保利大都匯樓板間後，曾小妹對65平米的複式公寓十分喜歡，上下兩層共4間房的格局，讓整套公寓有了可以進行多種規劃，「樓下兩間房空間很大，可以打造成直播間和會議室進行工作，樓上兩間房分別在樓梯兩側，可以裝獨立的門，私密性也很好，可以用作生活起居。」曾小妹認為，這樣兼顧工作和生活的小戶型，加上風格時尚的精装修交付模式，對初來內地打拼的單身港青來說是最佳選擇。據有關資料，保利大都匯有關單位售價在160萬至190萬元之間，且可滿足居家辦公需要，比起香港納米樓都要三四百萬港元，廣州的樓價真是非常親民。

### 近廣州南站 方便往返深圳

M仔也表示，因為工作原因自己時常要往返於廣州和深圳，像保利大都匯這樣靠近廣州南站，又有多條地鐵線的樓盤，對時間相對自由又要多地出差的人來說非常合適。

另外，位於廣州南沙區的恒大陽光半島，主打的則是73平米兩房兩廳一衛、88平米三房兩廳一衛、98平米三房兩廳兩衛和100平米三房兩廳兩衛四種戶型。與公寓戶型不同的是，這裏幾種戶型的廚房廚櫃都設計成L形，並有明確的乾濕分離結構，M仔對這樣的廚房結構更加滿意。

### 恒大陽光半島兩房兩廳合小家庭

「這樣的設計廚房內至少可以同時容納兩人操作，更充分的利用了廚房空間。」作為單身年輕人，M仔最喜歡的是73平米兩房兩廳一衛戶型，對尚未組建家庭的人來說，兩房兩廳是性價比最高的選擇。

曾小妹則對精裝交付標準中包含的客廳吊頂和背景牆設計印象深刻，「精裝中贈送的這些內容會讓整個房子看起來更有設計感，這在香港也是比較少見到的。」值得一提的是，南沙區的交通對香港人來說也十分方便，不僅南沙港有直通香港的快船，慶盛火車站也有直達高鐵。「小區中心位置的音樂噴泉也是加分項，能夠從陽台上享受音樂噴泉，還有小區會所自帶的舞蹈室、音樂教室和泳池這些配套，幸福感也會大大提升。」曾小妹說。

此外，吳懿還推薦了位於廣州南沙區的新盤越秀·明珠天悅江灣，該樓盤以80-178平米的大中戶型為主，並包含有平層、疊院和複式三種類型，與保利大都匯不同的是，該樓盤更適合以家庭為單位的剛需購房者。



保利大都匯 65 平米複式公寓

●90後香港青年曾小妹(右)和M仔(中)在大灣區發展，鍾情這個複式單位同時滿足工作和生活需要。

上層一起居室



下層一工作間



廣州恒大陽光半島



●南沙區恒大陽光半島廚房廚櫃都設計成L形，並有明確的乾濕分離結構。

越秀·明珠天悅江灣



●南沙區新盤越秀·明珠天悅江灣，以大中戶型為主。

## 廣州一手新盤推薦

### 保利大都匯

主打戶型:65平方米,4鑰匙百變空間

剩餘套數:210套

開發商:廣州市宏和房地產開發有限公司

停車位(總數或配比):405個(1:0.9)

價格:160萬-190萬/套

適合用途:家庭剛需或創業者小戶型

### 廣州恒大陽光半島

主打戶型:73平方米兩房一衛,88平方米三房一衛,98平方米三房兩衛

剩餘套數:約15套(預計5月底加推新地塊樓棟)

開發商:深灣生活服務(廣東)有限公司

停車位(總數或配比):1:1.08

價格:均價26,000元/㎡

### 越秀·明珠天悅江灣

主打戶型:89-178平方米三至四房平層、126-147平方米疊院、80-98平方米複式

剩餘套數:平層133套,疊院113、複式226套

開發商:越秀地產旗下的廣州恆越房地產開發有限責任公司

停車位(總數或配比):2,590個

價格:複式4.7萬/平方米、平層4萬-4.2萬/平方米、疊院4.8萬-6.3萬/平方米

適合用途:家庭剛需

資料來源:AI合富

## 廣州一手住宅網簽均價

年份	網簽均價	增幅
2015年	15,089元/平方米	-
2016年	16,627元/平方米	+10%
2017年	16,450元/平方米	-1%
2018年	20,234元/平方米	+23%
2019年	25,302元/平方米	+25%
2020年	26,547元/平方米	+5%

註:以上資料貨幣單位為人民幣

數據來源:AI合富

## 近年港人廣州置業情況

	2019年	2020年	2021年*
購房套數:	+27%	+63%	+25%#
購房金額:	+58%	+210%	+158%#

\*數據截至4月16日;#對比2020年同期  
數據來源:AI合富成交記錄

## 五大港人購入廣州樓盤

項目	區域
1. 南沙灣御苑	南沙
2. 富力天海灣	南沙
3. 同創譽城	番禺
4. 珠江花城	天河
5. 越秀濱海新城	南沙

註:2018年-2021年數據 來源:AI合富

## 樓價僅深圳一半 穗城市配套更優

受房地產調控影響，廣州近年樓價呈現跳躍式增長特徵。據合富大數據顯示，2015-2020年廣州全市一手住宅網簽均價年均增長幅度為12%，略高於同為一線城市的深圳，明顯高於大灣區另一核心城市珠海。「但從絕對值來看，廣州的平均房價只有深圳的一半左右，卻有着更加優質的城市配套條件。」

合富研究院高級分析師馮佩雲透露，廣州作為國家級交通樞紐，白雲機場客運吞吐量多年穩居全國前三，同時廣州還有着華南最豐富的教育資源，擁有中山大學、暨南大學等一眾名校，其中暨南大學在校就讀港生人數更是超過5,000人。另外，廣州還是華南的醫療中心，全國「百強」醫院廣東省有9家，全部位於廣州。最值得稱道的

是，廣州與香港同屬粵語文化圈體系，無論是語言還是飲食習慣，都為港人提供無縫對接的條件。

### 土地開發度僅26%

馮佩雲還指出，相比深圳，廣州的另一大優勢體現在可支配用地資源方面。「目前廣州的土地開發強度只有26.1%，遠低於深圳，而2019-2020年廣州工業用地成交4,380萬平方米，居住用地成交達到2,600萬平方米，這兩個數據廣州都在深圳的3-4倍左右。」

值得注意的是，近年廣州在科創領域的經費投入不斷加碼，2019年廣州地方財政科技支出同比增長49%，佔一般財政支出的8.5%。同時，今年4月廣州期貨交易所的掛牌成立，也將助力廣州乃至大灣區補足金融

短板，增強廣州金融服務實體經濟的能力。

### 1小時乘高鐵抵港

在交通方面，廣州離香港不到200公里，從香港西九龍出發乘高鐵1小時左右即可到達番禺區廣州南站。廣深港高鐵正成為香港人在大灣區出行的主要交通工具，廣州和香港「1小時交通圈」已經形成，在政策和交通的帶動下，落戶廣州生活、創業、工作的港人群體規模在擴大。

馮佩雲特別指出，如今的廣州南站不僅有廣深港高鐵，還有2號線和7號線兩條地鐵線貫穿，而正在建設的3條地鐵線中有2條都將直通佛山，更加方便了港人從香港直達廣佛城市腹地。而南沙作為大灣區的幾何中心區，是廣州最靠近香港的區域，廣深港高鐵設站於慶盛，南沙港也有船直達尖沙咀。

## 港人廣州置業注意事項

1. 需提供回鄉證和身份證，及在購房地區無房證明，在境內無其他住房的書面承諾，經審核後可購買1套自住住宅。若是夫妻共同購房，則夫妻雙方均要準備以上資料及婚姻證明，並提供以家庭為單位的境內無住房書面承諾。
2. 港澳居民在廣州南沙區和黃埔區買房，單身人士限購1套，已婚人士可購2套。
3. 辦銀行按揭所需的房貸記錄，是以中國人民銀行徵信系統查到的《個人信用報告》為認定標準，住房貸款記錄認定範圍是全國，即外市的貸款記錄也包括在內。
4. 港人購房辦理銀行按揭時，需提供本港工作的工資收入和流水證明(半年以上)，社保、繳稅為輔助。若能提供上述證明，則港人貸款的審批流程和額度與當地人申請貸款基本一致，首付三成，貸款七成。
5. 在現行調控政策下，廣州偶爾會有階段性放鬆的未成文的措施。港人在準備落訂時，需到當地政府住建部門了解政策細則。

資料來源:AI合富