



作為老四區，海珠一向受港人青睞，尤其是位於珠江邊的江景樓盤。隨着以琶洲為核心、以珠江為紐帶打造廣州人工智能與數字經濟試驗區，海珠區已引入阿里巴巴、騰訊、小米、科大訊飛等22家龍頭企業，新一代信息技術、人工智能、工業互聯網等創新產業集群正加快形成，下一個「珠江新城」蓄勢待發，營商或購房自住均大有潛力可挖，最貴小區每平米均價已達7萬元（人民幣，下同）。



2004年金海灣開盤時，一線江景加上安保嚴格，周邊配套完善，吸引港人陳老闆與兩位好友一起置業，當時陳老闆購房單價約1萬多元，如今二手價格超過6萬元。

根據廣州中原研究發展部監測，今年3月海珠西板塊散盤成交活躍，成交佔比高達八成。其中，以南田

路、同福路散盤成交為主，其成交均價每平米為24215、33674元，由於板塊散盤入市門檻僅在120萬至150萬元左右，非常適合首次置業的剛需客戶。

### 新樓均價七萬三

2018年畢業後留在廣州就業的吳先生，計劃年內在廣州買樓，獲悉琶洲港澳客運口岸剛於5月中通過環評審批，未來海珠與港澳之間多了一條直達通道後，他對海珠區興趣大增。近期吳先生看了海珠區中冶名捷廣場的樣板房，附近有成熟商圈有地鐵，複式設計也符合年輕人的習慣，不過公寓樓面價每平米4.25萬元，料銷售價格不會太便宜，吳先生說還要繼續比較尋找。

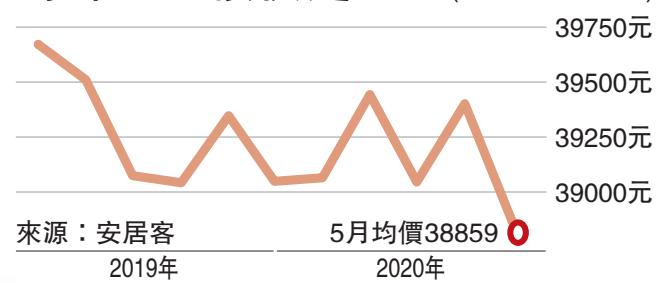
數據顯示，今年4月海珠區二手房掛牌6428套，樓價每平米均價為42024元，同比上漲0.53%；4月9日至5月8日二手房均價為每平米42622元，環比上漲1.42%。新房方面，在4月海珠區一共統計了12個新樓盤，新房每平米均價為73708元，環比上漲0.78%。

江南大道以西的區域是海珠區配套最成熟的區

# 江景盤最旺

域，既有江南西和樂峰廣場兩大商圈，又擁有明星舊改項目之一的廣紙新城。廣紙新城是最熱門的置業板塊，主打生活配套和地段，目前在售的項目不多，如星匯海珠灣住宅已經售罄，下一波住宅推新最快年底，此前住宅均價已去到每平米55000元左右，而目前在售的公寓產品，面積段在61至85平米之間，每平米均價34000元，首付100萬可買雙層公寓。臨近的綠地越秀海玥住宅同樣售罄，且以後不會再有，因此對於新貨新地極其稀缺的海珠，新增地塊值得期待。

## 海珠二手樓價走勢 (元人民幣/平米)



## 未來新盤聚集三大片區

### 金輝路地塊

海珠區唯一被列入《2020年廣州經營性用地供地藍皮書》的商品住宅用地，距離廣佛線石溪站5分鐘，用地面積1.02公頃，現行控規用地性質為二類居住用地。地塊附近有多個大型住宅社區，最近的金碧花園二手掛牌價格主要在3.6萬元/平米

### 石榴崗台涌地塊

用地面積3.9公頃，從現行控規示意圖看，用地性質主要為二類居住用地。臨近海珠區政務服務中心，目前還較為雜亂，但不遠處有兩大生態公園——海珠國家濕地公園和海珠湖公園，自然環境優越

### 廣一電商園地塊

位於海珠區中部，總用地面積5.24公頃。擬調整內容為根據現行更新政策對地塊進行改造，由政府收儲後進行開發建設。從現行控規示意圖看，地塊目前用地性質為商業金融用地。地塊周圍也是海珠區主要的居住社區集中地，商品住宅的二手掛牌價格主要在4萬至5萬之間

▼環境優美的海珠湖 受訪者供圖



### 熱點樓盤

樓盤	開盤時間	開發商	區域	價格 (元人民幣/平米)
世茂珠江天鵝灣	2020年3月25日	世茂	工業大道北	100000
特點：香港上市集團——世茂房地產首進廣州打造的頂級江景豪宅項目，廣州首個引入阿里雲智能科技的社區，坐擁三進園林十二景觀，六大國際會所，12道阿里雲黑科技，1001項尊崇物業服務。一線臨江，可270度觀賞珠江景觀				
中冶名捷廣場	2020年	中冶置業	寶崗大道	待定
特點：市中心地鐵旁約21-66平米複式產品，雙層高贈送。與頂豪別墅為鄰、地段必升值，可個人名義購買、低門檻不限購				
中冶逸璟公館	2020年	中冶置業	寶崗大道	180000-230000
特點：市中心最低密度頂豪純墅區（容積率0.88），建築面積約220平米帶獨立花園別墅，上下五層約800平米使用面積				
海珠半島	2018年	廣州市東迅房地產發展	濱江東	100000
特點：珠江前航道一線江景頂級豪宅作品，280-320平米四房設計，坐享濱江東成熟配套與濃厚的生活氛圍，兼得都市的繁華與江畔的悠閒恬靜				

數據來源：合富輝煌