



巨大的產業優勢、人口優勢、交通優勢以及政策紅利加持，包括香港在內的地產商在黃埔區競逐拿地，樓盤推出量、銷量均位於廣州各區前列。價格方面，過去10年，黃埔新樓均價從不到6000元漲至去年底的2.5萬元，增長逾4倍。

樓價十年飆四倍 黃埔價值潛力大

「大灣區一體化已經越來越明顯，預計5年左右，黃埔到香港的通勤時間比現在縮短最少一半。香港人不應該只盯住深圳、珠海等地。特別是廣州對香港人購房門檻已經很低，可以拓寬選擇範圍。如果選擇未來價值所在，我覺得黃埔值得關注。」欣欣地產科學城片區資深顧問黃先生說。

科學城綜合配套成熟

黃先生最早在2010年左右就接待過香港客人，他稱當時黃埔區最貴的片區單價也只有1萬元左右。「2015年之後，來黃埔購房的香港人增長較快，他們大多數都是在天河區工作，比如珠江新城、天河智慧城等。」黃先生的一名在珠江新城從事會計行業香港客人，2015年初在科學城樓盤「嶺南山畔」購買一套100平米的三居室用來自住兼投資。去年底，因為工作調動，他賣掉了這套房子，當初250萬元的購入價，400多萬元出手，淨賺160多萬元。

在黃埔區購房主力為本地居民，特別是因高樓價的天河、越秀等地的外溢客人；也有來自東莞的購房客，這種趨勢在5、6年前就已出現。近年來，隨着在穗工作的港人增多，客源亦隨之擴大。

黃埔區內，廣州科學城綜合配套最成熟，市政配套齊全。地鐵40分鐘可到廣州市中心，駕車最快20分鐘便可到珠江新城。而黃埔北片的知識城，是中國與新加坡雙邊合作的國家級平台，地鐵知識城專線貫穿。該板塊是黃埔樓市的「糧倉」，供應量充足，公寓、高層洋房、獨棟別墅都有。

據介紹，廣州科學城、知識城是區內熱門板塊。價格上，科學城除個別高端樓盤，普遍在4萬元左右，最低250萬元便可入手一套兩居室；知識城新盤約2.5萬元，最高也不會超過3萬元。相當於深圳樓市價格「窪地」坪山區水平。

知識城新盤均價2.5萬

總體上，科學城在售的樓盤不多，如靠近地鐵6號線蘿崗站附近的保利·羅蘭國際，是近兩年廣州科學城最為熱銷的樓盤之一，4萬元可入手，不過，時時未有現貨。目前在售的科城山莊，報價4.1萬元，可選二至四居室，面積介乎63至185平米，選擇面大，最低250萬元便可入手一套兩居室。

至於知識城由於各大樓盤扎堆，競爭較大有不同程度的折扣。新盤多在2.5萬元左右，最高也不會超過3萬元。如目前大熱的萬科幸福譽，是今年一季度黃埔區銷量冠軍，單價2.3萬元可入手。

科學城和知識城熱點在售項目

品秀星樾

- 板塊：科學城
- 價格：37000至47000元人民幣／平米
- 開盤日期：2019年11月
- 特點：在售產品包含洋房及情景洋房，其中洋房建面約83至124平米三至四房，均價37000元／平米，帶裝修發售；情景洋房建面約114至137平米三至四房，低密度人居，一梯兩戶，四層樓高，均價47000元／平米，毛坯發售

大壯名城

- 板塊：科學城
- 價格：45000元人民幣／平米
- 開盤日期：2019年12月
- 特點：毗鄰黃埔區政府，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。74平米兩居至120平米四居可選擇

萬科幸福譽

- 板塊：知識城
- 價格：24000元人民幣／平米
- 開盤日期：2019年6月
- 特點：中新知識城·地鐵何棠下站附近，共2款戶型，分別為95至101平米四居，79至85平米三居。周邊有華潤萬家、喜士多、中新醫院等生活配套設施精裝修交付，一房一價

保利拾光年

- 板塊：知識城
- 價格：22000至24000元人民幣／平米
- 開盤日期：2019年12月
- 特點：位於廣州知識城總部灣知識大道，共3款戶型，分別為62平米二居，77-87平米三居，93平米四居。



廣州第二CBD

被稱為大灣區「灣頂明珠」的黃埔區是廣州中心六區之一，是廣州實體經濟的主戰場，工業總產值佔全市的40%。區內擁有高新技術企業超過2000家，產值佔全市近80%。作為廣州「東拓戰略」核心腹地的黃埔區，承載「廣州第二CBD」、「廣州硅谷」的使命，戰略定位約等於深圳的南山區。2019年黃埔區常住人口達到119.12萬人，5年間增長30萬人。其中，戶籍人口56.22萬人，已經連續三年年增4萬人，增速位列廣州11區之首。

高鐵串聯灣區各市

交通方面，黃埔區在建和規範高鐵、地鐵、城軌均居全市前列。已在黃埔運行的地鐵達到5條，分別是5號線、6號線、13號

線、14號線知識城支線和21號線。加上在建和已規劃的，至2035年，黃埔將總共有18條地鐵線路。

高鐵方面，目前已規劃設立黃埔站和知識城站，未來，搭乘高鐵可從黃埔抵達大灣區任一城市。

黃埔區正實施「灣區+活力」、「灣區+創新」等五大戰略工程，深度融通粵港澳資源，加速與港澳高效對接。另外，還提出打造「世界知識城／灣區創新源／國際人才港」戰略構想，並出台「港澳青年創新創業10條」等多個政策措施，主動對接港澳創新資源，推動與香港大學、香港科技大學等港澳高校合作，並對標港澳營商規則，推動營商環境無縫貫通。



▲黃埔積極對接港澳人才和資源，逐漸成為港澳人士創業就業熱門選擇 受訪者供圖

◀黃埔區宜居宜業，成為今年廣州樓市熱點。圖為廣州科學城區局部 受訪者供圖