



穗樓價最親民

在不少老一輩港人心中，廣州依是那座不遠不近的「省城」。擁有豐富的配套資源的廣州，樓價卻在內地一線城市中最為親民。隨着近年廣深港高鐵通車、港澳居民在廣州購房條件放寬、港澳居民子女可入讀當地公辦學校港澳子弟班等優惠政策，到廣州購房自住的港人越來越多。合富研究院高級分析師馮佩雲認為，疫情後是到廣州買樓的好時機。

廣州，承擔着大灣區裏的貿易、教育、醫療和物流中心的功能。目前，廣州的11個區對港澳居民購房條件均已放開。港澳居民在廣州購買首套房，只需提供港澳身份證和通行證，並滿足境內無房的條件，即可購買一套住宅。廣州市不動產交易登記中心接受《大公報》查詢時補充，港澳人士在廣州買房目前除了需提交兩個證件，還要提供一份書面證明，承諾其在內地並無其他房產。

馮佩雲認為：「現時貸款利率下降，市場流動性寬鬆，加上中央堅持『房住不炒』的政策，廣州這幾年樓價都保持平穩和處於低位，所以現在是購房的好時機。」她指出，2018年後，「房住不炒」和中央「不將房地產作為短期刺激經濟手段」，廣州樓價基本保持平穩。「部分產業較強的區域或中心核心區，因有供求關係會有少量上升，但升幅還是比較小的」。

專家：一次付全款折扣高

馮佩雲指出，自廣州放寬港人購房限制後，這兩年來自香港的購房者明顯增加，包括年輕創業者、買房養老者、港商等，需求層次也不同。她進一步說，受到疫情的衝擊，不少房地產開發商資金壓力較大，望能盡快回籠資金。「香港購房者如果在資金充裕的情況下，選擇一次性付款，相信有較大機會向房地產商爭取到買房折扣。」

去年廣州樓市均價約每平米2.8萬元人民幣，只升了2個點。在剛過去的「五一黃金週」，廣州樓市亦不溫不火。從陽光家緣監測數據來看，「五一」假期5天，廣州一手樓網簽成交514套；成交面積方面，一手住宅網簽面積為55741平米。市場原本期待的「三月小陽春」未能出現。合富研究院預判，基於3月至「五一」市場情況，當前客戶對市場價格的預期逐漸企穩，未來價格大概率以穩為主，部分區域或穩中有升。



▲廣州是內地一線城市，擁有豐富的配套資源，但樓價卻十分親民

廣州11區資料簡介 (單位：人民幣)

樓價	19112元/平米
十年漲幅	209.51%
經濟實力	2019年GDP：1562億元； 增長6.5%
常住人口	109.26萬人
土地面積	970.04平方公里

樓價	46072元/平米
十年漲幅	369.79%
經濟實力	2019年GDP：2211億元； 增長7.3%
常住人口	271.43萬人
土地面積	795.79平方公里

樓價	54106元/平米
十年漲幅	234.15%
經濟實力	2019年GDP：5047億元； 增長8.0%
常住人口	174.66萬人
土地面積	96.33平方公里

越秀區

樓價	63208元/平米
十年漲幅	296.59%
經濟實力	2019年GDP：3135億元； 增長4.2%
常住人口	117.89萬人
土地面積	33.80平方公里

荔灣區

樓價	46615元/平米
十年漲幅	229.18%
經濟實力	2019年GDP：1104億元； 增長5.0%
常住人口	97萬人
土地面積	59.10平方公里

樓價	20920元/平米
十年漲幅	363.34%
經濟實力	2019年GDP：1683億元； 增長10.5%
常住人口	75.17萬人
土地面積	783.86平方公里

