



根據中介機構統計數據，2019年越秀區一手住宅網簽均價約為每平米6.6萬元（人民幣，下同），為全市11區中最高。為何越秀區樓價保持高位？廣州市房協專家會顧問黎文江這樣回答：「供求關係，地段因素。」越秀區一手供應量少而需求穩定，「寸土寸金」現象非常明顯。資料顯示，今年越秀區將有六大項目陸續入市，為市場提供超400套新貨。從近年越秀網簽較大的樓盤成交叫價逐步提高，香港買家的入市門檻將進一步提高。

黎文江指出，供應量不多，商家自然便有了叫價的底氣。廣州超過30個地鐵站密集分布，出行便利程度高。此外，市中心的地段優勢和學位房的教育資源，都是支撐越秀區樓價繼續走高的「硬道理」。數據顯示，2019年越秀區一手住宅網簽444套、網簽面積達5.29萬平米，同比分別大增約1.3倍和1.5倍。

### 均價普遍10萬元起跳

從近年越秀區網簽量較大的樓盤情況來看，粵海拾桂府的均價達每平米8萬至9萬元。而在今年的新貨中，也不乏叫價「10萬+」的樓盤，如世貿天越的望江單位，最高叫價達每平米15萬元；淘金板塊全新盤淘金半山豪庭，「吹風價」每平米超過13萬元。

值得香港買家關注的是，今年越秀區將有6大項目陸續入市。2020年對越秀區樓市來說，將是「鐵樹開花」的一年。越秀區今年新增貨量有所增加，除了粵海拾桂府繼續推貨外，淘金半山豪庭、實地紫薇公館、粵泰榮廷府三大全新樓盤將會面市，於去年第四季度開盤的準新盤世茂天越和四季奕居也將推出新貨。

# 越秀新盤供應少 趁早入市博升值



目前廣州仍處於樓價低位，各區樓盤在「點式」回溫。圖為疫情期間的廣州看房者。盧靜怡攝

## 越秀區熱門二手樓盤

開發日期	樓盤	發展商	均價（元人民幣/平米）	在售套數
2003年	東風廣場	廣州麗興房地產開發	89700	153套
2004年	越秀宏城花園	廣州宏城開發	169250	32套
2004年	淘金家園	廣州市景盛房地產開發	69258	100套
2004年	凱旋會花園	廣州凱旋房地產發展	62378	44套
2009年	錦城花園	中海地產	84473	153套
2015年	富力東山新天地	富力地產	84402	40套

## 越秀區二手樓租金回報率

樓盤	平均租金（元人民幣/平米/月）	網簽成交均價（元人民幣/平米）	租金回報率（%）
東風廣場	84.35	80812	1.15-1.35
淘金家園	77.09	70369	1.21-1.41

## 越秀區二手樓均價



## 議價幅度擴闊 首選學區房

越秀區的二手樓熱點板塊集中在教育、醫療等資源完善區域，其中包括東風東、小北等學位房集中板塊。而北京路、淘金等區域醫療、配套比較完善，也深受購房者關注，所以價格一直保持穩定。

學位房一直是越秀區樓價的光環。港商林先生在90年代就到廣州經營餐飲生意，在越秀區環市中路一帶購房，他這樣告訴記者：「我這套房因為是屬於當地學位房，所以價格一直在漲。30多年，樓價升

值好幾倍。」對有意到大灣區生活的香港購房者，越秀區的教育資源政策可謂非常友好。

受疫情影響，今年廣州二手市場筭盤湧現，業主議價空間增大。有條件的香港購房者可適時入市，尋找「心水價位」的房源。合富置業提供的數據顯示，廣州二手樓市平均議價幅度從年初的5.9%升至6.9%，意味着購房者在與業主討價議價時較大機會能爭取到更理想的價格。

## 近半年越秀區樓盤成交數據統計（截至5月15日）



大公報記者盧靜怡整理