



# 樓價僅西九龍一成 返港無需一粒鐘 廣州南站路通財通 萬科世博匯抵出手

位於大灣區核心的廣州南站，擁有區內最發達的交通網絡，亦是灣區的樞紐門戶，周邊的樓盤也成為被便捷交通、綜合商圈環繞的宜居地。合富輝煌（中國）廣州公司項目總監任子卓表示，在廣深港高鐵開通前，南站旁的萬科世博匯每平米售價2.2萬元（人民幣，下同），現已漲至每平米2.6萬元，最高的時候達每平米3.2萬元，可謂是路通財通。「但對港人來說，這仍是一個價格窪地，相比香港西九龍每平米20萬至40萬元的樓價，50分鐘通勤圈內的廣州南站，其樓價則可愛很多。」

大公報記者 帥誠廣州報道

據介紹，廣州南站依託3條跨國鐵路、5條國內高鐵、3條城際軌道、4條地鐵的交通優勢，將廣州、香港和澳門，以及其他灣區城市鏈接成一體，實現高鐵29分鐘深圳、48分鐘香港、1小時珠三角、4小時華南、8小時輻射全國的交通圈。目前，香港西九龍的樓價每平米40萬起，深圳福田樓價每平米10萬起，與之相比，僅48分鐘高鐵車程的廣州南站，周邊樓價目前僅

約3萬元，是深圳的三分之一和香港的十分之一。

## 小面積雙匙複式受捧

廣深港高鐵的開通，也助推了廣州南站周邊樓盤的價格。任子卓介紹，廣州南站最熱門的樓盤，要數萬科世博匯在售的28平米至45平米複式公寓。較受歡迎的主要是35平米等小面積雙匙複式公寓，對於投資客戶來說只要付出一份資金，就可獲得雙份收益，同樣它的均價也會相對同項目其他戶型的均價高出1000元左右。

恒大冠珩之光也受到市場關注。任子卓介紹道，該項目現時主要在售25平米平層及45平米複式公寓產品，平層價格每平米2萬至2.2萬元左右，複式產品價格在每平米2.6萬元左右。「無論是從香港往返廣州的學校，還是從廣州去大灣區其他城市，我都是在廣州南站乘高鐵中轉，非常方便。」就讀於廣州中山大學的港生陳添輝告訴記者，因為自己就讀的社會學專業時常要到廣東各地市或周邊省份調研，廣州南站成為自己日常生活

公司項目總監任子卓  
合富輝煌（中國）廣州



▲廣州南站是大灣區的樞紐門戶

中必不可少的交通樞紐。「疫情前我每個月從學校返回香港家裏也是到廣州南站乘坐廣深港高鐵，從學校坐地鐵到南站，再乘高鐵到香港西九龍，最後乘地鐵回到家裏，整個過程不過2小時多。」廣州南站已成為灣區完善交通網絡的重要節點。

## 配套趨完善 商圈環繞宜居

此外，正趨於完善的生活配套也成為南站周邊樓盤的價值亮點。任子卓表示，萬科世博匯家樓下即享有2萬平米的天河城旗下商管運營的「喜街」，目前7-11便利店、藥店、湘菜館、牛肉麵的品牌均已開業，區域商業配套逐漸成熟。同時廣州南站26萬平

米的中軸商業廣場目前也已封頂，也將是整個南站最大的商業綜合體。

至於廣州南站商務樞紐中心，定位面向全球的國際化高端商務區，以總部經濟、IAB（新一代信息技術、人工智能、生物醫藥）產業為主導，規劃一心五組團產業格局。

「廣州南站周邊產業總部集聚的

商務優勢，有利於港人發揮國際金融領域專長。」任子卓表示，對於粵港澳大灣區的意義，正如虹橋之於長三角，目前率先進駐的有李錦記、華夏中環、佳寧娜等企業；萬科、新鴻基、路福等發展商，也將打開南站總部經濟先河，為港人灣區就業提供新的機遇。

## 廣州南站典型樓盤

樓盤	均價(人民幣)
萬科世博匯	25000元/平米
恒大冠珩之光	21000至25000元/平米
長隆瑤翠	39000至42000元/平米
品秀星瀚	40000元/平米
臻尚苑	43000元/平米
越秀和樾府	52000元/平米

註：數據為2020年12月最新成交均價

數據來源：合富大數據

## 恒大冠珩之光

開發商	恒大集團
樓盤地址	番禺區鍾村街石洲東路21號
均價	21000元人民幣/平米
建築面積	25至86平米
裝修狀況	帶裝修
付款方式	香港客戶需一次性付款
開盤時間	2020年11月21日
收樓時間	2023年12月31日
產權	40年
交通	步行5分鐘可達地鐵7號線謝村站，兩站可至廣州南站。距離東新高速入口僅2.5公里，適合自駕出行
配套	1.5公里內有方圓商業街，多小型餐飲和零售店，3公里內有啟明幼兒園、健苗英才幼兒園、中村第二小學等學校，1公里處有富力國際醫院
戶型特點	公寓戶型平層和複式均有，戶型方正，採光條件好

## 恒大冠珩之光擁地利 年輕創業者首選

### 簡盤推介

廣州南站商務區，被認為是大灣區下一個價值高地，作為廣州南站附近的超級綜合體，恒大冠珩之光的區域優勢更可謂天獨厚。據介紹，恒大冠珩之光的戶型以25-60平米的輕奢公寓和45-60平米的百變LOFT為主，輕奢公寓為平層，LOFT為上下錯層，選擇多樣，其中25平米的最小戶型也帶有精裝修，是年輕創業就業者首選。由於樓盤是公寓性質，其均價預

估在每平米21000元（人民幣，下同）。恒大冠珩之光毗鄰恒大10萬坐席國際頂級專業足球場，耗資120億元。據合富大數據提供的最新樓市資料顯示，除了足球場，項目還涵蓋近萬方兒童世界、國內首家恒大足球博物館、引進米芝蓮星級餐廳，打造集足球產業、文化旅遊、悠閒購物、兒童遊樂、居住一體的超級綜合體，虹吸億萬球迷，激活球場經濟。

分析認為，項目聚集了眾多球迷的

消費力，加上完備的配套商業，可釋放億級人流消費力。該項目距離謝村地鐵站僅300米，向西兩站便到達廣州南站，向東兩站到長隆國際旅遊度假區，後者是廣州文旅新名片，坐享百億旅遊紅利。

此外，項目自建18班幼兒園、24班小學，讓孩子贏在起跑線。自建的1.4萬平方時尚商業街，外擁萬博CBD、大夫山森林公園、美國UCLA醫院，構建千億級生活配套。

## 心水靚盤

### 萬科世博匯

開發商	廣州市萬科房地產有限公司
均價	26000元人民幣/平米
戶型	三種戶型可選，其中33平米戶型擁有落地圓窗，景觀和採光效果極佳
面積	28-45平米
開盤時間	2019年10月
收樓時間	2021年07月
樓盤地址	番禺區廣州南站旁約250米
配套	距離區屬公立幼兒園石壁街中心幼兒園僅500米，2公里內有廣東康慈腦退化病醫院



### 南國奧林匹克花園

開發商	廣州番禺奧林匹克地產開發公司
均價	30700元人民幣/平米
戶型	3房2廳2衛
面積	122.02平米
開放日期	1999年
樓盤地址	廣州番禺區漢溪大道
配套	小區配套擁3000畝生態園林，撒野公園、尊享70000平米永久高爾夫球場。附近有北師大南奧學村教育基地和高爾夫酒店，奧林匹克大廈等設施。靠近北師附屬南奧實驗學校和廣州市番禺區第五人民醫院



## 長隆·瑤翠北區

開發商	廣州市番禺區香江房地產發展有限公司
樓盤地址	市廣路東側，即瑤翠花園對面
均價	39000元人民幣/平米
建築面積	128至251平米
裝修狀況	帶裝修
付款方式	香港客戶需一次性付款
開盤時間	近期待定
產權	70年
交通	1公里可至7號線鍾村地鐵站，2公里可至3號線漢溪長隆站。樓盤門口有公車站
配套	樓盤配建幼兒園（北城瑤翠幼兒園），1公里內有肉菜市場，長隆歡樂世界和水上樂園、野生動物園均10分鐘步行可到，奧園城市天地商業街滿足餐飲需求
戶型特點	1.83低容積率，2梯3戶，全點式分布，戶戶單邊，確保每戶享270度景觀及採光

## 長隆·瑤翠北區配套全 坐享城市綠洲

### 樓盤精選

長隆·瑤翠北區，位於市廣路東側，即瑤翠花園對面，地處華南長隆板塊，北側為長隆野生動物世界，坐享500萬平米長隆生態城的城市綠洲。合富大數據指出，該樓盤是廣州市區少見全現樓的住宅地塊，1.83低容積率組團，2梯3戶，全點式分布，戶戶單邊，確保每戶享270度景觀及採光。

景觀優勢是該盤最大亮點，一片綠植之隔就是長隆野生動物園，推窗即可觀賞自然景象，感受生靈在林間嬉戲玩鬧，妙趣橫生。近觀動物園遠眺小蠻腰，入則靜謐出則繁華，住在這裏，將真切感受到人與自然、人與動物的和諧相融之美。

此外，生活配套豐富也是該樓盤特色。10分鐘步行距離即享豐富業態商業配套，一路之隔瓏

### 2棟01房戶型圖

建築面積約139平米



翠商業街，有錢大媽、華潤超市、新鮮超市、水果店、洗衣店、麵包房、美容美發、健身中心、美容院、早教中心、美食城等。15分鐘車程則可到達萬達廣場、沃爾瑪山姆會員店、海印又一城、迪卡儂、沃爾瑪超市、祈福繽紛世界等。項目鄰近酒店商業地塊，未來還將規劃建設酒店、商業、服務公寓等。