

30年前港人搭乘客輪直達番禺祈福新邨北上置業，30幾萬元（人民幣，下同）一棟小別墅，掀起一片買樓熱潮。80後陳先生的父親1991年成了祈福新邨業主，「當時那一街鄰居有六七成來自香港。」陳先生前年也在星河灣半島購得一個近300平米的五居室。他見證了華南板塊樓價的變化，由一萬字頭以內的樓盤，到「4萬+」，甚至部分豪宅項目價格已達到每平米10萬元以上。



陳先生憶述，到了2000年前後，很多港人鄰居開始把房產轉手。陳先生父親也是在2005年以200萬左右的價格脫手，前往不遠處的星河灣購置新房產。2010年左右，陳先生北上在姐姐廣州的貿易公司上班，結識了湖南籍的太太並結婚生子。

他清晰記得，2010年前後番禺華南板塊內均價一萬以內的樓盤比比皆是，到了前年想要換大房時，該板塊均價已升到每平米兩萬七、兩萬八了，且大都為剛需樓盤。最後在家人的多方支持下，他在星河灣半島購得一個約300平米戶型，當時8萬出頭的價格入手，如今該樓盤均價10萬以上。這兩年，陳先生通過業主群結識了不少來自香港的鄰居，他們大都是在穗發展的公司老闆或者企業高管。

「新廣州人」偏愛華南板塊

如同老廣州人只認自己住了幾十年的老城區一樣，很多新廣州人就偏愛生根落地了十多年的華南板塊。年過20歲的「華南板塊」，不少大盤正持續推出，也成為不少港青選擇到廣州安居樂業的首選地塊。數據顯示，如今華南板塊的樓價幾乎均到了「4萬+」，僅有祈福繽紛匯、廣地花園等老牌大盤新樓盤售價還在每平米4萬以內，且現房熱銷中。而星河灣半島、金地壹閱府、五礦萬樾台等豪宅項目價格已突破每平米9萬。

最值得期待的，還有連接廣州南站、亞運城、長隆漢溪萬博商貿旅遊中心等核心區域的廣州漢溪長隆地塊項目。該項目由新世界中國地產與廣州地鐵集團合作開發，這是繼廣州周大福金融中心（廣州新地標「東塔」）後，首次落地番禺的城市地標式商住綜合體。整個項目預計投資總額100億元，計劃於2022年落成。

周邊二手樓盤如華南碧桂園、錦繡香江等老牌大盤小區房，目前每平米均價也上漲到了3萬至4萬元，新盤中，如長隆隴翠均價4萬一平米；金地·壹閱府或將達到6字頭的行情。



從1萬到10萬+ 番禺樓價升幅可觀

番禺二手房成交及價格走勢

（數據來源：房天下）

日期	2020年2月	2020年3月	2020年4月
成交套數	96套	467套	571套
變動	環比跌82.7%▼	環比升386.46%▲	環比升22.27%▲
參考均價	25522元／平米	25431元／平米	25430元／平米
變動	環比升0.42%▲	環比跌0.36%▼	環比持平

番禺區熱點樓盤

開盤時間	樓盤	開發商	板塊	價格（元人民幣／平米）
2020年5月	電建地產洛悅玉府	廣州洛悅置業	市橋	40000–45000

特點：近年市橋最大規模供應地塊，自駕出行廣州南站、萬博CBD、長隆三大番禺核心商圈20分鐘生活圈內。項目總建15萬平米，在售戶型105平米純南向三房／125平米大夫山景四房，為時下輕奢族置業新寵

2019年10月	霍英東集團南天名苑	香港霍英東集團	洛溪	60000–80000
----------	-----------	---------	----	-------------

特點：廣州罕有地低密生態別墅區。位於第二中軸島洛溪島島尖，擁有800畝生態莊園、2.3公里濃蔭江堤，馬術、私人碼頭、網球、足球、攀岩、星級會所等

2018年6月	金地壹悅府	金地集團	萬博	3000–5500萬／套
---------	-------	------	----	--------------

特點：廣州成熟CBD核心唯一住宅用地、200–280平米新式多重空間城市核心獨立屋、全南北對流、全採光、多達18個功能空間滿足各類生活需求

2009年	星河灣半島	星河灣集團	華南	100000
-------	-------	-------	----	--------

特點：佔地46萬多平方米（約700多畝），位於番禺洛溪島東端島尖位置，三面環江。園區2.5公里騎江木棧道，點綴古長廊、百年古樹等。集五星級酒店、幼兒園、風情商業街一體的綜合性大型社區