



## 广州市番禺区华南板块住宅 市场调研报告

2023年6月



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

**ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.**

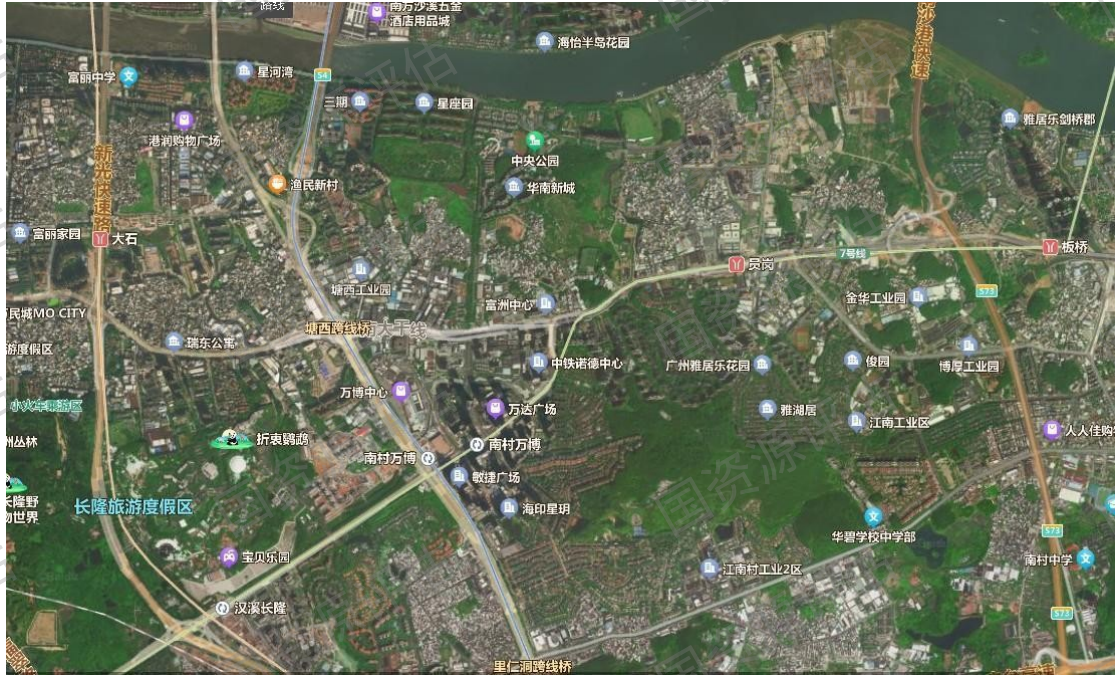
## 目录

一、片区状况.....	2
(一) 片区界定.....	2
(二) 片区概述.....	2
(三) 交通状况.....	3
(四) 公共配套设施.....	3
二、片区规划.....	3
三、市场调研分析.....	5
四、住宅市场调查结果.....	6
(一) 区域住宅调查个案分布图.....	6
(二) 区域住宅调查个案简介.....	6
(三) 区域住宅调查个案结果.....	10
五、总体分析及未来发展趋势.....	12

## 一、片区状况

### (一) 片区界定

本次调查区域西起 105 国道，南至广台高速，东至南沙港快速，北至三支乡水道，调查对象为片区内住宅物业。



### (二) 片区概述

“华南板块”是广州沿华南快速干线南联番禺区样板景观大道—迎宾路两侧开发的超大规模住宅楼盘集群的总称。该板块地处番禺区南村镇西部、钟村镇东南部，以迎宾路为自然分界。该板块现有超千亩的楼盘，另有若干几十亩至百亩不等的中小楼盘。这些已陆续开发的小区规划建筑面积约 1830 万平米，规划人口约 43.3 万人，随着长隆片区规划正式公示，华南板块作为整个番禺的公共服务配套区，为番禺市民提供市政配套服务的计划进一步得到落实，加之番禺百亿工程上马、广州南站“一轴一带”（即时尚商旅轴和时尚经济发展带）规划、沃尔玛、省妇幼医院等一系列交通市政配套利好纷纷实施，这无疑解决了番禺中央居住区发展的一大瓶颈。

### (三) 交通状况

城市交通主要干道：番禺大道北、新光快速路、南大干线、南沙港快速等。

城市次干道：兴业大道、汉溪大道等。

轨道交通：地铁三号线、地铁七号线、地铁十八号线。



#### (四) 公共配套设施

片区公共设施配套基本满足生活需求，商业氛围较好、居住环境较好。区域内的设施如下：

学校：华师附中番禺学校、番禺执信中学(九年一贯制)、南村侨联中学、南华小学、汇贤小学、红郡小学、华师附中番禺小学等；

人文设施：长隆旅游度假区、中央公园、6号公园等；

商场：番禺万达广场，天河城奥特莱斯海印又一城、中华美食城、奥园国际中心等；

银行：中国工商银行、中国农业银行、招商银行等；

医院：广东省妇幼保健院(番禺院区)、南村医院等。

## 二、片区规划

番禺的华南板块曾经是“新广州人”最早的移居之地，但却一直被戏称为“睡城”。虽然华南板块在发展的过程中也有多多少少的问题，但是不可否认它真正开启了中国的大盘时代。华南板块已踏入楼市成熟阶段，当年活跃的“八大金刚”也悉数收官或进入开发后期，曾经的刚需天堂近年土地供应也越来越少。2018年，随着《广州市城市总体规划

《(2017-2035年)》的出炉，番禺华南板块首升主城区，更让华南板块的房价涨了一波。

经过近10年开发建设，如今的番禺万博商务区高楼林立，大型企业密集入驻，成为华南板块家门口的CBD。与之相连的汉溪、长隆板块，高端商贸集聚，旅游业发达，致力打造世界级旅游目的地。

2011年，市政府首次提出万博CBD概念，耗资千亿重点打造中央商务区。作为番禺经济转型的主要动力，万博CBD规划有德舜大厦、粤海天河城、广晟万博城、番禺万达广场、奥园国际中心、广汽四海城、华新·智汇+、敏捷广场、佳创商业地下空间9个核心项目，核心潜力不断凸显。如今已经吸引了思科及超过30家合作伙伴公司、欢聚时代公司及超过46家关联企业、携程公司及其4家关联企业等知名企业落户，还有广东省首个基金小镇—万博基金小镇加持，力争在番禺建设国家智慧城市的实践中走在前列，试图构筑创新创业新的高地。



华南板块经过多年发展，生活氛围逐渐浓郁，配套最为成熟，不仅如此，随着片区不断扩张，拆迁、改造规模实施，万博商务区等重要地标纷纷崛起，房价也不断上涨，最终成为了番禺区房价的高地。

值得一提的是，华南板块在2015年前经历了长时间的宅地供应断档之后，楼市有所沉寂，但随着这两年板块供地加速，全新盘不断涌现。并且，华南板块坐落着地铁3号线和7号线，再加上地铁18号线首通段（南村万博地铁站）和地铁22号线首通段（市广路地铁站）运营开通，板块的种种利好，再度将购房者的视野拉回。可以说，华南板块将万博CBD的商业助力以及接壤大学城的地理优势发挥到极致。



### 三、市场调研分析

近年来番禺一手房价价格逐步上涨，今年前5月番禺一手住宅网签均价达到4.2万/m<sup>2</sup>，比2018年翻了一番。各板块涨幅也不俗，对比2018年一手房均价，除了南站板块略低外，番禺各板块均有40%的涨幅，华南板块高达119%。番禺彻底摆脱“睡城”标签，成为广州领涨大城。

#### 番禺区各板块房价与2018年涨幅对比

目前房价统计区间：2023年1月-2023年5月

板块	2023年前5月 一手住宅成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	2018年 一手住宅成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	涨幅
洛溪大石板块	60756	42102	44%
汉溪万博板块	59500	42599	40%
大学城板块	43218	30473	42%
华南板块	40361	18448	119%
市桥板块	39185	21400	83%
南站板块	36856	33121	11%
祈福板块	33415	21667	54%
市桥南板块	27866	19076	46%
石基板块	27193	18246	49%
化龙板块	26544	17698	50%

除了一手房，番禺二手房成交量同样较高，已霸屏“广州二手房之王”长达七年，常年称王的番禺，价格同样亲民，房价从2字头到6字头，刚需、改善产品丰富，经过多年

发展，番禺已成为新老广州人心中成熟的生活大城。

#### 四、住宅市场调查结果

##### (一) 区域住宅调查个案分布图



##### (二) 区域住宅调查个案简介

###### 1. 广州雅居乐花园

广州雅居乐花园位于广州高级中央居住区—番禺华南板块内，北靠珠江，南靠生态公益保护区，近广州天河体育中心，规划用地面积 314.29 万平方米，绿化覆盖率近 50%，未来总居住人口达 10 万以上。拥有大型人工湖、原色小亭、特色塔楼等，逾 200 种植物艺术配搭，形成大面积欣赏和休闲空间，50%绿化面积，12 个住宅团，均拥有独立特色园林。



## 2. 华南碧桂园

华南碧桂园位于广州市番禺区华南快速干线之侧，占地近2000亩，于2000年5月1日开盘。已经开发了包括：紫翠苑、碧翠苑、芳翠苑、漾翠苑、叠翠苑、锦翠苑B区、翡翠苑B区翠宏台空中花园等8个洋房小区以及怡翠苑、景翠苑、雅翠苑、盈峰翠庭、翡翠苑A区、翠云山、锦翠苑A区、映翠桃园、翠山蓝天等别墅组团。社区入住户数逾3000户，入住人口达万人。

该盘获得：广东省消费者委员会推荐楼盘、2000年广州十大明星楼盘、2000年番禺最受市民欢迎十佳楼盘、首届广东地产资信20强、综合实力30强企业、2002年度新人居双十佳品牌发展商、2002年广东省房地产企业诚信金奖、广州市十佳生态社区、2002年番禺区十大明星楼盘、广东文化明盘。



## 3. 锦绣香江

锦绣香江即广州锦绣香江，是由香江集团投资开发建设的中国首个国际化生态居住社区，位于华南板块中心地段、广州“十二五”期间重点打造的高端商务集聚区广州南站版块。距离广州城市中心区10分钟车程，环境优美，交通便捷。





#### 4. 南国奥林匹克花园

南国奥林匹克花园位于广州华南板块，总建筑面积75万平方米，占地面积67万平方米，由洛杉矶奥运村、卡萨布兰卡奥运村、雅典奥运村、悉尼奥运村、北京奥运村五个组团构成。2001—2003年，南国奥园先后获得“中国名盘第一名”，“中国健康住区”，“全国住户满意小区”，“中国艾菲奖”，“广州十大明星楼盘”，“广州金盘户型楼盘双金奖”等荣誉。

南奥距地铁三号线汉溪站出口350米，125巴士穿梭往返，配套北师大实验学校及幼儿园，区内有大型综合超市，高尔夫酒店，服务配套：攀岩，游泳，篮球，羽毛球，健身，多功能运动会所。



#### 5. 诺德名都

诺德名都位于华南板块核心，项目定位为华南首个城央公园生活主场，容积率为2.71，绿地率36.6%，公共绿地面积10325平方米。小区内拥有社区公园式园林，阳光草坪、无边际泳池、亲水木平台、网球场篮球场、儿童活动场地等设施，最大150m楼距。

诺德名都由1-5座共11栋的30-33层超高层洋房组成，先推其中的3座（两梯三户），5座（三梯六户），主打89-90m<sup>2</sup>的2房，103-105m<sup>2</sup>的2+1房，131-135m<sup>2</sup>的3房，148m<sup>2</sup>的3+1房等户型臻品，南北对流，三面采光，入户花园和步入式阳台将公园精致引入室内，户型方正实用。



## 6. 万科欧泊

万科欧泊位于广州市番禺兴南大道368号，地铁3号线汉溪长隆站及地铁7号线鹤庄站或官堂站旁。小区西面、北面紧邻汉溪大道及兴南大道，南面与万科红郡翡翠三千万纯别墅区相邻，东面与广州雅居乐为邻。

万科红郡分五期开发，分别是一、二、三期的“翡翠”组团纯别墅社区，四期洋房（万科欧泊），以及后续开发五期洋房。万科欧泊总占地13.4万平方米，总建筑面积47.4万平方米，容积率3.9。红郡欧泊在规划、设计以及后续管理中均是按照豪宅的标准打造。首期总建筑面积约21万平方米，其中包括一栋10层的公寓、九栋33-35层的高层住宅。整个四期呈南北组团布局，楼距在65-85米左右，通风采光较好，总户数近2000户，规划地下停车位超过1000个。



## 7. 雅居乐剑桥郡

雅居乐剑桥郡处于广州雅居乐花园东北部，其西端是南沙港快线，与大学城隔江相望，项目总占地近1000亩。该盘由高层、多层洋房及双联和多联别墅构成，在小区中心区的主

干道两旁有会所、商业以及教育的配套，两所会所，两间小学。首期推出 5~6 层的小洋房以及双联及多联排别墅。总建筑面积:110 万平方米，容积率为 2。



#### 8. 自在城市花园

自在城市花园位于番禺迎宾大道与兴业路交界处，总占地 22 万平方米，分两期开发，以 10~11 层带电梯小高层为主，户型设计紧贴目标客户群年轻白领，设计紧凑实用，建筑密度为 21.6%，所有单位均为南北朝向，最宽楼距达到 300 米，通风采光较好。



(三) 区域住宅调查个案结果

序号	小区名称及组团		建筑类型	均价（元/㎡）	建筑年代
1	广州雅居乐花园	花巷	多层住宅	36000	约建于2003年
		雅逸庭	小高层洋房	38000	约建于2003年
		雅翠庭	小高层洋房	38000	约建于2003年
		雅悦庭	小高层洋房	38000	约建于2003年
		上善若水	小高层洋房	43000	约建于2005年
		时光九篇	小高层洋房	37000	约建于2006年
		挪威森林	高层洋房	42000	约建于2006年
		天域	高层洋房	43000	约建于2006年
		浅山小筑	小高层洋房	39000	约建于2008年
		一尺山居	高层洋房	40000	约建于2009年
		新地	小高层洋房	45000	约建于2009年
		十年小雅	高层洋房	41000	约建于2010年
		雅湖居	联排别墅	60000	约建于2005年
		灏湖居	独栋别墅	90000	约建于2005年
2	华南碧桂园	叠翠苑	多层住宅	30000	约建于2001年
		芳翠苑	多层住宅	30000	约建于2001年
		紫翠苑	多层住宅	30000	约建于2001年
		锦翠苑	多层住宅	30000	约建于2001年
		漾翠苑	多层住宅	30000	约建于2002年
		翠宏台	多层住宅	33000	约建于2004年
		翠山蓝天苑	小高层洋房	44000	约建于2005年
		翠山蓝天苑	联排别墅	46000	约建于2005年
		翠云山苑	小高层洋房	32000	约建于2009年
		翠云山苑	联排别墅	53000	约建于2009年
		岭御苑	高层洋房	36000	约建于2010年
		翡翠苑	独栋别墅	85000	约建于2000年
		怡翠苑	独栋别墅	85000	约建于2000年
		景翠苑	独栋别墅	85000	约建于2000年
3	锦绣香江花园	紫荆园	小高层洋房	4000	约建于2002年
		紫荆雅园	小高层洋房	4000	约建于2003年
		山水园	小高层洋房	45000	约建于2004年
		山水华府(一期)	高层洋房	46000	约建于2006年
		山水华府(二期)	高层洋房	48000	约建于2008年
		布查特官邸	高层洋房	48000	约建于2012年
		玉兰园	联排别墅	60000	约建于2003年
		百合园	联排别墅	60000	约建于2003年
		丁香园	联排别墅	6000	约建于2003年
		牡丹园	独栋别墅	85000	约建于2005年
		丹桂园	独栋别墅	90000	约建于2002年
4	南国奥林匹克花园	北京区	多层住宅	30000	约建于2002年
		雅典区	多层住宅	30000	约建于2002年
		洛杉矶区 <sup>12</sup>	多层住宅	30000	约建于2003年
		悉尼区	高层洋房	33000	约建于2004年
		果岭壹号	高层洋房	34000	约建于2008年

## 五、总体分析及未来发展趋势

番禺本身拥有良好的基础设施和居住环境，宜居宜商宜业。教育资源丰富，拥有广东工业大学、广州大学、华南师范大学、番禺职业技术学院等众多的高等院校，是广州非常重要的教育中心，对年轻人和企业具有较强的吸引力。

大型基建项目的到来也将推动番禺的发展。万博崛起，南大干线经济带质变，这将给番禺带来更多的商机和发展机会。其中万博新城是番禺的重头戏，是“宜商之城”、“文旅之城”和“智慧之城”的三合一。作为广州“南五区”发展的重要项目之一，万博新城将成为番禺新的核心区域，成为广州的“新黄埔”。

经过近 10 年开发建设，如今的番禺万博商务区高楼林立，大型企业密集入驻，成为华南板块家门口的 CBD。与之相连的汉溪、长隆板块，高端商贸集聚，旅游业发达，致力打造世界级旅游目的地。

未来，从南大干线经济带、沿江经济带，到莲花湾片区，占据珠江后航道和珠江口重要区域的番禺区，将开启“拥抱珠江”发展，再造一个“新番禺”，助力广州南部打开高质量发展的全新空间，未来发展前景非常广阔。

### 免责声明：

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本报告个别信息编辑转载，转载目的在于传递更多信息，并不代表本报告赞同其观点和对其真实性负责。如涉及作品内容、版权和其它问题，请在 30 日内与本公司联系，我们将在第一时间删除内容！

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。