

# 21号线如箭在弦 沿线楼价并未大幅波动

广州地铁21号线开通在即，“东进”战略一直在加紧脚步。预计年底开通的地铁21号线，将打破科学城区域没有地铁的局面，实现增城30分钟到天河，一小时内到达珠江新城，通过苏元站换乘6号线更可直达北京路。不过，21号线沿线的楼盘的价格，并未在开通前夕大幅震荡。克而瑞广州区域首席分析师肖文晓指出，地铁沿线的楼盘基本上开通前一年就涨到巅峰了，然后楼价就慢慢进入稳定期，接下来会跟随大市而动。

■新快报记者 何璐诗

## 21号线对知识城科教城板块尤为有利

对于地铁线网密集的老城区来说，新线开通，不过锦上添花。但对于新城区和远郊区来说，则是雪中送炭。广州地铁21号线，起于天河公园站，止于增城广场，串起智慧城、科学城、长岭居、知识城、增城科教城、增城(荔城)六大组团。

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示，从各个板块的表现来看，今年地铁21号线镇龙西至员村开通之后，对于黄埔知识城板块以及增城科教城板块的意义尤为重大，主要原因是这两个板块相比其他几个21号线串起的板块新楼盘更多，而且购房群体更依赖其来解决与市中心的通勤接驳问题。

## 快线为地铁盘“锦上添花”

数据显示，21号线慢车平均速度56公里/小时，而快车均速超过70公里/小时。按照城市总体规划及各组团规划，21号线全线20座车站中，员村、天河公园、棠东、黄村、大观南路等5座中心区范围的车站，苏元、镇龙、增城广场3座换乘站，再加上未来客流较大的朱村站共9座车站将成为快车停靠站，而快车经过其他11个车站时，则以“飞站”形式越过，与站站停的慢车运行不发生冲突。例如科学城唯一的快车站是临近区府中心的苏元站。21号线全线开通后，从苏元站到珠江新城上班、逛街，快车不到20分钟，慢车则要半小时。

地产经济学家邓浩志认为，快线比慢线快约1/3时间，交通成本、交通时间都更为可控，快线站点的地铁盘的价值相对也较高。不过以肖文晓看来，所在站点是否属于快线站点，对于购房者属于“锦上添花”的作用。因为慢线站点的居民也可以换乘一两站去搭乘快线，所以不会成为购房者选择楼盘的主要参考因素。

不过，真正快线的“正地铁盘”选择不算多，21号线在增城仅设置了两个快线站，分别为凤岗站和增城广场站。根据专家说法，距离地铁口500米以内的房屋才能算真正的地铁盘，例如科慧花园距离凤岗地铁口约400米距离，步行时间5分钟左右。

## 沿线房价早已反映到位

21号线沿线中心区的新盘并不多，天河公园站只有均价9万元/㎡的新世界天逸，黄村站周边新盘分布尚可，在售均价2.8万—6.5万元/㎡不等；大观南路站周边有天河星作、帝景山庄项目在售楼，在售均价4.8万—10万元/㎡不等；目前苏元站周边在售新房大壮名城，价格尚未公布。

虽然地铁新线沿线利好板块价格坚挺，但却没有一路高歌的趋势。根据链家研究院统计，2019年广州主要新盘的成交均价为28686元/平方米，同比2018年略微减少4%。邓浩志指出，新线在沿线楼盘已经充分炒作，价格已经充分反映表现板块价值，反而楼价与市场总体情况以及不同阶段的供求关系有关。肖文晓同样表示，从过往经验来看，地铁对楼价的影响往往从规划公布开始呈现，此后随着开工的进度不断发酵和释放，到地铁开通的时候，基本上楼价已经经过了多轮的炒作，所以对楼价的波动影响已经没有那么大了，更多的是在稳固楼价的预期，特别是在今年特定的市场环境下，预计整体影响有限，更多的是对购房者信心的帮助。



科慧花园

## 沿线部分楼盘推荐

### 中泰天境花园

站点:离镇龙站600米  
主推户型:90-130㎡三至四房

项目处于黄埔区镇龙,位于地铁21号线、14号线、穗莞深城际轻轨、城市主干道于一体的镇龙交通枢纽,快线2站到天河,6站到珠江新城。

中泰天境项目总占地面积约为9.5万平方米,总建筑面积超过30万平方米,由18栋高层洋房以及约2.5万平方米的独立商业体组成。项目周边的生活配套主要集中在镇龙大道,这条大道上有美佳购物广场、牙科诊所、酒家、宾馆、童装店、五金店、银行等,距项目1公里左右,基本生活可以满足。

### 科慧花园

站点:离凤岗站500米  
主推户型:90-205㎡三至五房

项目位于广州东科教城板块,是富士康、碧桂园与国企联合开发的产城融合项目,地铁21号线快线三站直达天河。远期规划的地铁27号线将与地铁21号线凤岗站交会,连通富士康科技小镇与开发区富士康产业园。项目是国家创新型特色小镇,拥有国家4大战略支持,是集产、学、研、商、居为一体的生长型小镇,涵盖人工智能、大数据、8K技术等七大核心产业,引进中国科学院院士、长江

学者等高精尖人才。配套自成一体,包括科教城10所学校,自建幼儿园,社区医疗中心以及3万平方米商业配套等。

### 科城山庄·峻森园

站点:离水西站约900米  
主推户型:128-158㎡三至四房

项目位于科学城内的峻祥路,南靠萝岗区行政中心,东邻北二环高速公路,西与省重点高中广州市第二中学科学城校区相连。而NBA球馆、国际网球中心及羽毛球培训中心等标志性体育建筑也与项目毗邻。

项目占地15万平方米,总建筑面积30万平方米。配套新中式岭南风格园林景观,树景、水景、路景的多重结合,创造变幻丰富的生活空间。小区内拥有“一校、两会所、两园”三大亮点。会所、山顶公园、中心花园等将为业主提供休闲生活空间。另有儿童游乐空间,2间幼儿园,1间小学(科峻小学),2个肉菜市场,卫生站,老人服务中心,邮政所等配套。

### 实地蔷薇国际

站点:离钟岗站约850米  
主推户型:94-117㎡两至三房

项目位于广州增城荔城城央片区。项目毗邻地铁21号线,设地铁穿梭巴士(即将运营)接驳首发站增城广场站(快线站),待21号线全通后(预计2019年)快线4站即达天河。此外,更有4条高速路、2条省内高速、2条地铁、1城轨的规划形成完善交通路网。

项目配套万达广场、东汇城等商业;市妇女儿童医疗中心增城院区(三甲,在建)距离项目也仅约3公里;除小区配套的幼儿园外,周边三联小学、荔城三中及增城中学等学府林立。



中泰天境花园