

# 有轨电车弥补长岭居交通短板， 区域抗跌性能凸显

广州黄埔有轨电车1号线离通车又近一步。随着黄埔有轨电车1号线先期段(北师大实验学校站~永和新丰站)的不载客试运行,长岭居居民有望最快在7月,可采用“有轨电车+21号线+5号线”的方式,直接驶入CBD,无地铁的交通短板将会得以弥补。广东中原地产项目部总经理黄韬指出,以今年的整体市场环境而言,交通配套的成熟,更多的是显示出抗跌性,交通的利好,已于目前的销售价格中充分反映。

■新快报记者 何璐诗

## “有轨电车+地铁”到CBD约需一小时

长岭居板块处于知识城和科学城中间,是黄埔近几年重点开发的板块,一直强调“生态宜居”,也有成熟的教育配套,但公共交通一直是短板。黄埔有轨电车1号线的开通,将令长岭居直接受惠。

根据计划,今年7月黄埔有轨电车1号线首通段开通后,线路可以实现与地铁的接驳,在长平站换乘21号线。目前长岭居在售的几个一手楼盘,基本都和地铁无缘,但大部分距离地铁21号线二期长平站最近。若在长岭居居住,

靠“有轨电车+地铁”模式出行,考虑等车以及换乘时间,长岭居个盘约40分钟通达员村,约一小时通达珠江新城。

自驾的话,从天河中心区到长岭居板块,为30多公里,40分钟左右的车程,但比起南沙、增城等区域来说,物理距离确实较近。广州克而瑞首席分析师肖文晓指出,增城和知识城,位置比长岭居偏,不算直接竞争对手,南沙也不是传统的自住板块,比较对标的,是亚运城板块,但亚运城房价比长岭居稍高。

## 交通改善 更多的体现是抗跌

自然环境、教育配套,再加上有轨交通,长岭居的产品和价格已经从刚需开始向改善过渡,沿线新盘均价多在3万/㎡之间,且库存并不多。根据克而瑞广州的数据显示,截至2月末,长岭居一手住宅可售库存1153套,去化周期8.6个月。来自一季度的数据(截至到3月15日),长岭居销售成绩最突出的实地常春藤,成交套数是黄埔第二,广州第八。

“长岭居板块,目前主要承接的是天河区的外溢刚需以及萝岗本地客户。近年来,因为科学城板块的售价已经上升至3万-4万左右,市区

外溢的刚需逐渐漫过科学城到长岭居这一带,带动在售楼盘的货量快速消化。”广州克而瑞首席分析师肖文晓向记者分析道,有轨电车开通之后,长岭居的公共交通短板得到改善,会进一步提高板块的吸引力。

有轨电车的开通能否激发该板块房价的进一步上扬?黄韬表示,在今年的特殊情况下,交通配套的改善,房价中更多的体现是抗跌。今年的房价还是跟着整体的市场环境走,不排除年末有一波上扬,但主要随着整体经济的回暖,而不是单纯的交通利好。

## 尽量靠轨交 购房着重看社区配套

自从被定位为东部绿色生态宜居新城,长岭居板块近年各项配套不断加码。大家最为关心的教育方面,区内有北师大广州实验学校、美国格兰纳达山纳达山纳达山学校、英国修仕倍励国际学校、广州市第二中学开元分校等,教育水平不低。

医疗方面,长岭居板块已经有广州市干部疗养院、第十一人民医院门诊部等,可满足基本医疗需求,但欠缺大型综合性医院。

而商业配套和交通配套,则是长

岭居准购房者重点关注点,而该板块目前比较热卖的项目都是社区配套稍成熟的大盘。肖文晓建议道,“能靠近有轨电车站或者地铁21号线的站点的项目,肯定要好一些。另外因为商业配套有待完善,所以考虑到前期自住的需要,所以最好选择一些社区商业比较到位的楼盘。”

“附近有工厂或金融机构的区域,有一定的就业人员,容易有居住氛围。”黄韬表示,随着入住率的加大,社区配套也将加速成熟。



龙湖·揽境

## 部分长岭居项目

### 实地·常春藤

地址:广州市黄埔区长岭居市二中开元学校旁

主力户型:98㎡-140㎡三房至五房单位

项目位于禾丰路与永和大道交叉口西北侧,处在长岭居板块的边缘上,距离有轨1号线永和新丰站、黄旗山站等都较远。离地铁21号线长平站约10公里,但可乘坐楼盘配置的楼巴前往。

项目最大的卖点是学校配套。该楼盘规划3所幼儿园、2所小学、1所省级中学市二中,其中,市二中开元学校在2018年已投入使用,目前除高中部之外,小学和初中已开学,招收居住在实地·常春藤小区范围内符合“人户一致”条件的学生。

项目总占地面积为52万㎡,建筑面积为200万平方米,共规划11期,每期住宅都配置有底层商业街,目前不少商铺已在营业,基本能够满足业主的生活日常需求。

### 龙湖揽境

地址:广州市黄埔区长岭居永顺大道南

主力户型:99㎡-122㎡三房至四房单位

项目位于长岭居有轨电车1号线岭福站上盖,可接驳地铁21号线,一轨连接天河CBD。根据目前公布的21号线运行时刻表,从长岭居的长平站出发,到科学城苏元站仅6分钟,乘坐快线至天河员村站约20分钟。

该盘是龙湖在广州打造的首个TOD项目,作为品牌在广州第五个全新项目,首次以同步国际的“城市连接”为打造概念。产品形态涵盖居住、商业、办公等。楼盘内将打造约20000㎡的巨幕中央公园,包括360°全景观游泳池、定制级儿童游乐场、全龄架空层活动空间以及多功能中央景观会客厅,将“纽约中央公园式”住区感受带到广州。周边更有一系列山景公园、森林公园环抱。项目紧邻近40



万㎡长岭门户商业,超6万㎡万达商业等5大国际级商业规划。教育方面,美国顶级名校格兰纳达山学校、英国修仕倍励国际学校等5所国际学校,覆盖全龄教育。

### 中冶逸璟台

地址:广州市黄埔区长岭居永顺大道

主力户型:129㎡-137㎡四房至五房单位

项目距离地铁21号线长平站约1.4公里,是目前离长平站点较近的在售楼盘,同时也是长岭居板块中“豪宅”盘。项目总占地面积约6.7万㎡,小区绿化率35%,由11幢洋房、9幢L形低密度多层住宅及4幢低密度多层住宅组成,目前项目内只配套一幢幼儿园及底部2-3层的沿街商业。

### 五矿壹云台

地址:广州市黄埔区长岭居永顺大道

主力户型:129㎡-137㎡四房至五房单位

项目距离地铁21号线长平站约2.3公里。项目包括8栋29层到33层的高层住宅、11栋6层和8层的多层复式。整个项目与中冶逸璟台的布局相似,高层住宅坐落于项目东侧和北侧。配套方面包括了1个18班小学(按照24班规模建设)以及1个12班幼儿园。这是该片区项目中唯一配建小学的,该片区目前的小学主要是长岭居小学以及北师大广州实验学校。



实地常春藤