

# 黄埔有轨电车 1 号线试运营,对房价拉升有限

随着黄埔有轨电车 1 号线首期示范段本月试运营,地铁无法触及的长岭居板块,正式进入“双轨时代”,通过有轨电车接驳地铁 21 号线,实现一小时到达珠江新城。业内人士分析指,单纯的交通便利对房价拉升有限,但目前长岭居板块处于供小于求的态势,根据克而瑞广州数据显示,今年上半年成交均价为 24928 元/㎡,同比上涨 3%。

■新快报记者 何璐诗



■新快报记者 李小明/摄 (资料图片)

## 首期示范段串联长岭居楼盘 一小时可到珠江新城

黄埔有轨电车 1 号线首期示范段(新丰路-地铁长平站)本月开通试运营,虽然本次有轨电车 1 号线仅开通了 10 个站点,却似成了“长岭居专线”,基本囊括了长岭居目前的一二手楼盘。

示范段长约 7 公里,包括地铁长平站、羌洞站、长岭居小学站、岭头站、干部健康中心站、岭头东站、贤江西站、贤江公园站、贤江站、新丰路站 10 站 9 区间。线路可以实现与地铁的接驳,在长

平站换乘 21 号线。

例如位于有轨电车 1 号线岭头东站上盖的龙湖揽境,可乘坐 5 站电车至长平站换乘 21 号线,到长平站用时约 13 分钟,到达 21 号线科学城站约 30 分钟,到达珠江新城站约 1 小时。位于贤江西站附近的万科山景城,到达珠江新城地铁站的总需时约 1 小时 15 分钟。

有轨电车 1 号线示范段初期运营

后,运营时间为 6:30-22:00,高峰期(7:00-8:30)行车间隔可压缩至 9 分钟。不过,由于黄埔有轨电车 1 号线与社会车辆路口交通信号灯尚未取得通行优先,需同步等灯;上车前需对乘客完成体温检测;对重点路段控制车速,保障设备稳定和运行安全等原因,目前黄埔有轨电车 1 号线示范段(新丰路到地铁长平)单程运行时间约 20 分钟,旅行速度约 21 公里每小时。

## 长岭居板块价格分化较大 上半年均价同比上涨 3%

直接受惠于有轨电车试运营的长岭居板块,主要以往宜居方向打造,目前规划定位是广州东部绿色生态宜居新城区,高端高新产业聚集区;具备高端居住、研发总部、疗养度假、生态休闲、先进制造等五大功能,规划居住人口 23 万,建设用地面积 17.73 平方公里。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,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。

根据克而瑞数广州数据显示,截至今年 6 月末,长岭居一手住宅库存面积为 15.5 万㎡,可售套数为 1328 套,去化周期为 7.9 个月。上半年板块供应 11.5 万㎡,成交 14.5 万㎡,供求比为 0.79,处于供小于求的态势。成交均价是 24928 元/㎡,同比上涨 3%。从整个黄埔来看,长岭居和知识城板块去化周期都都比较短,知识城只需要 6 个月,而

旧黄埔和科学城板块都需要约 14 个月的去化周期。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出,目前长岭居板块在售楼盘因为区位不同价格分化也较大,如珠江嘉园上半年的均价还不到 2 万元/㎡,而实地常春藤、龙湖揽境的成交均价在 2.6 万元/㎡-2.9 万元/㎡左右,部分定位较高的项目的叠墅产品单价则可达至 4.5 万元/㎡-5.5 万元/㎡左右。

## 片区供应紧张有望稳中有升

维稳为主。”

“有轨电车的试运营的确令长岭居的居民出行有了更多的选择,不过有轨电车实际的运行速度,和地铁相比还是有较大差距,所以对房价的影响不大。”虽然认为交通利好有限,但地产经济学家邓浩志对长岭居,甚至整个萝岗的价格走势都比较乐观,“一是限购政策调整放宽;二是新货供应有限。不仅是黄埔萝岗,甚至整个黄埔天河的东片区供应都趋于紧张。天河东部方面,在奥

体-牛奶厂板块楼盘售罄后,大盘就只有兰亭盛荟,但已接近尾货阶段;目前主力为保利天汇的几百套新货……黄埔东部项目量同样有限,所以该片区面临库存下降,需求上升的情况,价格预计会往上涨。”

邓浩志认为,长岭居并不是商办的核心,大多是自住为主。在黄埔买房,“靠地铁、避工厂”确实比较关键,购房时除了出行时间,景观等,环境、空气的影响也需要考虑到。

| 长岭居部分项目 |                |                    |        |
|---------|----------------|--------------------|--------|
| 项目      | 户型             | 价格                 | 站点     |
| 珠江嘉园    | 110㎡-113㎡三房    | 2.2 万元/㎡           | 新丰站    |
| 实地常春藤   | 98㎡-140㎡三房至五房  | 2.8 万元/㎡           | 新丰站    |
| 龙湖·揽境   | 99㎡-122㎡三房至四房  | 2.98 万元/㎡          | 岭头东站   |
| 中冶逸璟台   | 129㎡-137㎡四房至五房 | 均价 4.5 万元/㎡-5 万元/㎡ | 长岭居小学站 |
| 五矿壹云台   | 142㎡-164㎡山景墅   | 800 万元/套起          | 岭头站    |

### 楼盘推荐

#### ● 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

整个长岭居少有的有轨电车 1 号线上盖的项目,通过风雨连廊就能从车站到达小区门口,并且项目紧邻近 40 万㎡长岭门户商业综合体,可接驳地铁 21 号线,一轨连接天河 CBD。该盘是龙湖在广州打造的首个 TOD 项目,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。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。

#### ● 珠江嘉园

地址:广州市黄埔区永和经济开发区永顺大道和永大道交界处

主力户型:110㎡-112㎡三房

项目背靠甘竹山公园,规划用地面积为 98780.6 平方米,规划总建筑面积 325130 平方米。规划总户数 2288 套,居住人数为 7315 人。配套包括商铺、会所、游泳池、幼儿园等设施。现楼发售,周边居住配套成熟,小区旁就是公交车总站,未来规划了地铁 23 号线永和站。

#### ● 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,距离有轨电车 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㎡,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。