

资金关注广州地铁18号线沿线物业 置业可优先选择外围区站点

“轨到楼前”不再是纸上谈兵,横跨南沙、番禺、海珠及天河的广州地铁18号线正如火如荼建设。作为连通外围区与市区的快速线,开通之后,从南沙出发,半小时就可到达广州东站。根据广州地铁近日通报,截至9月底,18号线全线土建工程已累计完成80%。

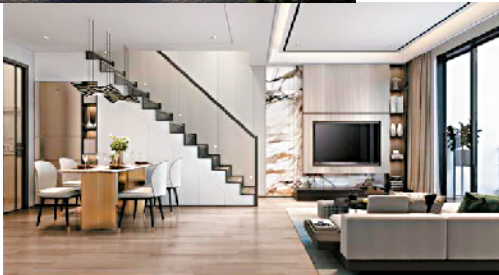
据多位业内人士透露,该地铁线附近楼盘获资金青睐,有些资金甚至直接买下一两栋楼。业界分析认为,南沙和番禺从18号线开通获取的房价红利会更突出一些,尤其是万顷沙这类偏远区域的板块,是地铁18号线的优先选择。

■新快报记者 何璐诗



◀广州恒大阳光半岛。

▼中国铁建·海悦国际。



◀广地花园·观澜。

30分钟南沙直通天河,万顷沙红利突出

一条地铁新线的落成,除了能够拉伸城市交通骨架,带动周边产业发展外,还能改变附近居民的出行方式,提升沿线物业的价值。

预计在2021年正式运营的地铁18号线,快速连接南沙新区及广州东站,沿线串联南沙区、番禺区、海珠区及天河区,线路全长62.7千米。全线设广州东站、冼村、磨碟沙、海珠湿地、沙溪、南村万博、番禺广场、横沥、万顷沙站9个车站,并可换乘地铁1、3、7、8号线、22号线,30分钟内可由南沙直达天河。

由于横跨多区,18号线沿线项目价

格高低起伏较大,沿线楼盘均价在2.3万—16万元/㎡之间,有分析指对于外围区的楼价拉动将尤为明显。克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,对于外围区域来说,通常房地产发展最大的掣肘就是与中心区的联系不够紧密或者通勤时间过长,所以外围区域地铁开通的意义要远大于交通便利的中心城区,从这一点来看,显然南沙和番禺从18号线开通获取的房价红利会更突出一些,特别是当前公共交通相对不变的南沙区,而最近像横沥、万顷沙这些原本在南沙属于偏远区域的板块大

热,除了大湾区、自贸区的规划利好,地铁18号线临近开通也是一个重要的诱因。

地产经济学家邓浩志认为,18号线是非常特别的线路,站点很少。“以往地铁线路起码十几个站,18号线从南沙到广州东站只需9站,令两个位置之间点对点的联系更密切了,大大缩小了南沙到天河的‘心理距离’。从万顷沙到珠江新城,目前自驾约需1小时15分,但新线开通后,万顷沙不再是很遥远的地方,只需半小时,就能到达CBD。”

沿线站点新盘不多,对原有地铁板块影响不大

总体来说,18号线沿线上的新物业并不多,当前在售新房较多集中在南沙和番禺两个区。南沙的万顷沙板块,是沿线楼盘中价格最平易近人的板块,主要货量在广州恒大阳光半岛以及中国铁建·海悦国际。两个项目虽然都在万顷沙,但均离地铁站点较远。两个项目均价2.2万—2.3万元/㎡。而南沙的另一个站点——横沥站,则暂时未有楼盘在售。

番禺广场站附近目前只有一个

独栋别墅项目可选,新城市·星海42均价约为35000元/㎡,户型为300㎡和500㎡。番禺的南村万博站的金地壹粤府,主攻130—180㎡的大户型,目前均价65000元/㎡。沙溪站的1公里外,在售楼盘为豪宅盘星河湾半岛,均价10万元/㎡,户型为254—682㎡。

天河方面,广州东站唯一在售的新盘是峻林,均价高达13万元/㎡。而冼村站则拥有18号线沿线至贵的

在售项目,站点3公里外的尚东柏悦府,均价约16万元/㎡,目前在售430㎡的户型总价约6880万元。

邓浩志表示,线路的开通主要影响的是南沙万顷沙、横沥等几个外围区站点的周边楼盘,天河、海珠等若干站点和片区的帮助不是很大。例如广州东站、番禺广场等站点本来已是地铁站,对沿线片区的居民出行必然有帮助,但对于整体价格来说波动不会太大。

沿18号线置业,可优先选择外围区域站点

在邓浩志看来,18号线除了成为南沙沟通珠江新城很重要的交通枢纽,18号线未来会继续向南延伸,去中山、珠海,22号线首发站万顷沙或将通往东莞、深圳,连通大湾区多个城市,成为城市群沟通的重要节点,与一般地铁线路有很大区别,意义也很不同。“随着区域板块的发展和完

善,它的价值将会不断提升,相信项目价格会进一步往上走,买家目前可以考虑出手。”

肖文晓表示,对于购房者而言,如果要入手18号线沿线低洼楼盘,当然还是优先选择外围区域站点所处的沿线板块,比如南沙。这些板块或者目前配套还不成熟,但是地铁开通之后随着

市区外溢人群的涌入,发展就会提速,因此会有更大的潜力可挖,可以实现和板块价值的共同成长。“但是如果是刚需选房,首要考虑的还是居住需求,所以在此基础上在地铁沿线选一个自己可以接受的距离和自己喜欢的楼盘就可以了,想得太多反而会挑花了眼,不知道怎么选了。”

沿线部分楼盘

广州恒大阳光半岛

- 站点:离万顷沙站约5.3公里
- 主推户型:72—98㎡两至三房
- 价格:均价2.3万元/㎡

典型的刚需盘,起步门槛约为200万元。项目总建面约65万㎡,未来最近的地铁为18号线和22号线首发站万顷沙站,乘坐地铁5分钟到国际金融岛,15分钟到广州南站,20分钟到琶洲,25分钟直抵珠江新城。但项目离地铁站较远,项目到达万顷沙站车程约需9分钟。项目同时临近深中通道第一站广州首站出口,2024年建成后将实现一桥直连深圳宝安,30分钟可达深圳前海。

小区内配备9年一站式名校教育配置,18班幼儿园、30班小学,自建约3.1万㎡商业中心。小区设有17万㎡欧式园林喷泉双湖景,由广州山水比德设计。项目还拥有13公里海岸线,还原海居生活场景。

中国铁建·海悦国际

- 站点:离万顷沙站约2.6公里
- 主推户型:85—125㎡三至四房
- 价格:均价2.2万元/㎡

同样是刚需盘,属于中型住宅项目。南侧为南沙港快速路,与明珠湾起步区慧谷片区隔江相望。全盘共11栋高层洋房,规划一期开发,分东西两个地块,其中5栋平层住宅、4栋复式住宅,2栋居民安置房。目前周边配套还不成熟,未来预计配套三甲医院省中医院南沙分院。一公里内可到达天汇百汇、珠江肉菜市场等,周边坐落嘉安小学、珠江小学、万顷沙小学、万顷沙中学、珠江中学等学校。项目地块距离美的南沙工业园、横沥镇物流园区约为2公里。

广地花园·观澜

- 站点:离南村万博站约2.6公里
- 主推户型:89—123㎡三至四房
- 价格:均价约3.8万元/㎡

项目位于万博CBD板块,配有2条楼巴专车路线、3个公交站、3条地铁。坐拥三横四纵的立体交通路网,自驾15分钟到达珠江新城CBD、琶洲CBD等市中心位置。项目涵盖了89㎡紧凑三房、97㎡功能三房、110㎡舒适三房、110㎡紧凑四房、123㎡舒适四房,满足各客群对户型的不同需求。配套较为成熟,3公里内,商业、医院、酒店、三甲医院等一应俱全。在教育的配套上,广地花园紧邻多所老牌顶尖名校,包括省一级执信中学、执信附中、华师附中,著名的明德广地实验学校(小学初中两个部);市一级星河湾灵格风幼儿园、大山幼儿园。且广地内部共有两所幼儿园,一所公立一所私立,囊括了全学段优质教育资源,缔造一站式名校教育体系。