

# 南站重磅利好！ 大湾区大号地铁加速“万长南”超级商圈裂变

大湾区大号地铁,即将横空出世。5月14日,广佛南环(佛山西站-番禺站)、佛莞城际(番禺站-东莞西站)面向媒体开放试乘,意味着这两条线路即将开通运营,将与已开通的佛肇城际(佛山西站-肇庆站)、莞惠城际铁路(东莞西站-小金口站)相连,实现“四线贯通”,连通广州、佛山、东莞、肇庆、惠州5城。

这条横跨5城的交通大动脉的开通,广州南站成最大受益者。中心就在广州南站,向西向东辐射,使得5城交通、人流、文旅商贸联系更紧密,更便利、流动更高效,人口虹吸能力更强。

有了大号地铁加持,南站的聚集效应将更强,彻底完成蜕变,同时加速“万长南”超级商圈成型与裂变。

■新快报记者 何璐诗

## 广州南站再添新流量入口

广佛南环、佛莞城际与佛肇城际、莞惠城际实现“四线贯通”运营后,将形成一条全长258公里、横跨5座城市、呈东西走向的交通大动脉,有效加强广州、佛山、肇庆、东莞、惠州等5个城市的区域交通联系,加快形成粤港澳大湾区1小时通勤圈。

地铁通勤方面,这条大号地铁使得出行更便捷,通达性更快更强;经济方面,提高城市的交通效率,促进沿线的经济发展,加速提升沿线板块的价值;人口方面,促进五城之间人口高速流动;此外,使得广州综合交通枢纽地位更加稳固。

这条交通大动脉由地铁集团运营,采取“站站停+大站快车”公交化、地铁化运营模式,最高时速200公里的高速地铁。它的开通,意味着串联5城的速度更快,辐射范围更广。

众所周知,地铁客流量,覆盖站点更多、间隔时间最短、承载的客流量更高,尤其像大湾区大号地铁这种能级的地铁,无疑承载的客流量会更大。

广佛南环终点为广州南站的城际番禺站,佛莞城际的起点也是城际番禺站,广州南站的番禺站是这条交通大动脉的中心,向西向东进行辐射,将汇聚广州、佛山、肇庆、东莞、惠州5城的人流,成为新的流量入口。

谁是最大受益者?无疑是广州南站。

广州南站是中国最繁忙高铁枢纽,年客流量超3.02亿,连续多年稳居全国第一,轨道交通线路密集,有2号线、7号线、佛山2号线、22号线等4条地铁,还有武广、贵广、南广、广深港高铁等高铁线路和广佛环线、广珠、佛莞等城际。南站的强汇

聚交通功能,无疑会加速肇庆、佛山、东莞、惠州的人口、信息、物流、资金加速向广州汇聚,向南站汇聚。

## “万长南”超级商圈即将迎来裂变

南站作为承接广州价值提升的第一顺位,有了大湾区大号地铁加持,人流量将较以往更为庞大,辐射能力更强。重要的是,它会加速“万长南”超级商圈的裂变,板块价值更凸显、想象空间更大。

“万长南”超级商圈集超级枢纽、超级球场、超级旅游IP和世界级地标商圈为一体:全国人流量最大、亚洲最大高铁站的超级枢纽——广州南站;能容纳观赛人数7.3万人的中国最大的专业足球场——广州足球公园足球场;广州旅游的名片担当、旅客人数广州NO.1的长隆旅游度假区和珠江新城形成南北格局的南CBD、五大世界级地标商圈之一的长隆万博CBD。这样集合文体商旅一身的梦幻组合,在广州是独一份,再也找不出第二个。

不仅如此,“万长南”超级商圈蕴含的能量将会超乎我们想象,并逐渐具象化。有产业,该商圈内聚集万亿产业集群,汇聚电商龙头希音、Temu、YY语音、虎牙直播、小鹏汽车、三雄极光等1700+高新企业;有超级配套,包括广州南站ICC、花城汇、喜街、广州足球公园、UCLA国际医院、博翠德国际学校、长隆旅游度假区、万象系商业、K11 Select、天河城、四海城等;有庞大的人流,有广州南站、广州足球公园、长隆旅游度假区和万博CBD四大流量入口;有四通八达的交通,以南站为例,就有4条地铁、2条有轨电车、5条高铁、3条城际轨道和4条快速干道,包括已经开通的南大干线。海

珠湾隧道建成后,广州南站有望15分钟内直通广州中心城区。

“万长南”超级商圈上元素并非孤立的,而是相互作用,转化为能量后,能相互赋能并变现。例如南站可以为广州足球公园、长隆旅游度假区、万博提供庞大的人流量,而这些板块又可以反哺南站,促使其变现,完成真正的蜕变,留人不再难。

## 双子星领南府、足球公园,交相辉映

在留人不再难的痛点解决后,在南站置业,就成了应有之义。

首先是房价最亲民。“万长南”超级商圈中,目前最贵的区域莫过于长隆万博CBD了,房价普遍在6字头,而南站目前才4字头,价差将近2万/平方米。

其次,南站已进入快速兑现阶段,一切变得肉眼可见。喜街 Hey Block已运营;广州南站区域地下空间及市政配套设施工程项目顺利完成竣工验收;广佛南环、佛莞城际、佛肇城际、莞惠城际即将实现“四线贯通”运营;2024年底,南站花城汇将分批投入运营;2025年,南站ICC计划分阶段落成、广州足球公园足球场计划投用。

此外,南站不仅只有人流量,已从调侃的“难”站、单一用途的车站变成集“人才流、信息流、资本流、商务流”的门户枢纽,汇聚世界一流的文化、商业及旅游资源。其中,核心区将打造为粤港澳大湾区的客厅和门户枢纽经济区、广佛高质量发展融合的新极核、广州市南部中心区。

在南站置业,如何选?不妨盯紧造城者,有着“世界南站,半壁城投造”的广州城投!它打造的双子星——广州城投·领南府和广州足球公园就是不错的置业选择。

## 广州城投·领南府

该项目是南站核心区唯一精奢纯住宅,可近距离享受南站全维配套,体验到国际化生活;环境静谧,周边几大公园环绕,项目规划3.6万㎡“一廊一环五景多花园”森系园林,做到了步步皆景。以绿建三星建筑标准打造,高于普通住宅约30%的建筑成本,双层中空low-e玻璃、铝膜、中置百叶窗的采用,让隔音降噪效果更加明显,营造出高品质、舒适安逸的生活体验。

目前正推出全新升级的98-143平方米全南三、四房新品,准现房,钜惠福利不断,自即日起至5月底,到访享六重好礼,包括购房额外98折、成交豪送5年物管费、万元家电礼包等。

超级枢纽最核心的地段,可以享受到CBD的国际生活,又能享受在自然静谧的森系生活,在广州也是独一份。过不一样的生活,就在广州城投·领南府。



## 广州足球公园

广州足球公园和广州城投·领南府不同,这是一个南区地区超百万方“体育+”文商旅住综合体,涵盖了总部办公、商业、居住、文旅、教育等业态,在南站乃至广州独一份,未来是南站新封面;同时也是万亿流量聚场,由于有7.3万人的足球场加成,可承接国际赛事及超大型演出,会形成汇聚效应,带来庞大的人流量、经济拉动作用也有目共睹,也将提升公寓产品的价值。

匠心打造25-92㎡轻奢平层公寓、45-95㎡百变LOFT产品,随心随寓,低投入高性价比优质资产,价值可期,置业优选。

这种超级城市IP,是人流最强磁场,能轻松撬动万亿人才财富金脉,抢占这样的核心资产,需要眼光和速度;此外,这种百万级“体育+”文旅商综合体是最有能量的项目和城市名片,不仅能改变一座城,还能提升区域发展能级,虹吸能力强大,它的配套物业也有了无限的想象空间。

如今,楼市利好已经来了,首套房房贷比例15%,二套房25%;首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限也取消了;个人住房公积金贷款利率下调了0.25个百分点……把握好置业时机。广州城投·领南府、广州足球公园有“万长南”超级商圈的赋能,又有湾区

大号地铁的加持,可承接人口及经济红利,未来这里生活会更便捷,不失为值得考虑的置业选项。



■广州南站一体化综合交通枢纽效果图