

关注

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。

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，在广州是独一无二，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m²“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25-92m²轻奢平层公寓、45-95m²百变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，首套房商贷比例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

