

专题文/图 羊城晚报记者 詹青

焦点 策划

“五一黄金周”购房旺季即将到来,这是今年楼市的第一个推货高潮,或许也是购房者一个入市良机。今年的春天让人不胜唏嘘,今年楼市的开局也非常特别,重新出发、怀揣希望与美好而行,是整个社

会的命题,也是楼市的命题。安居,是一个家庭最基本的诉求,如何找到适合自己的安居之所,是刚需购房者迫切需要解决的问题。城市这么大,刚需购房的方向

在哪里?我们的答案是:地铁。地铁缩短了各地的通勤时间,让城市“变小”,让购房版图“变大”。沿着地铁去找房,这是城市、楼市发展给刚需购房者的机会。

刚需买房 脑壳疼钱包紧? 走,沿着地铁走

刚需购房依据 出行半径隐藏的秘密

城市有多大?我们可以用脚步去丈量,这就是出行半径。滴滴出行曾公布过一个出行半径排行榜,对出行半径的定义是:以市中心为原点,绝大多数(超过90%)的出行起点或终点都分布在此半径的圆圈之内。数据显示,北京的城市

半径是31.7公里,居全国第一;其次是上海(30.8公里)、深圳(30.5公里)、佛山(30.3公里)、广州(29.8公里)。华南城市研究会副会长孙不熟认为,从这可以看出,北上广深这样的一线城市里,30公里是一个关键的数字。换算成通勤时间,大致是1个小时

以内,而这也是很多人购房的选择依据。城市外拓,购房选择外溢。近几年,随着城市外拓步伐加快,置业郊区化的趋势越来越明显。数据显示,2020年,广州市新增楼市供应1万套左右,有大约8500套、超过八成的一手楼在郊区。

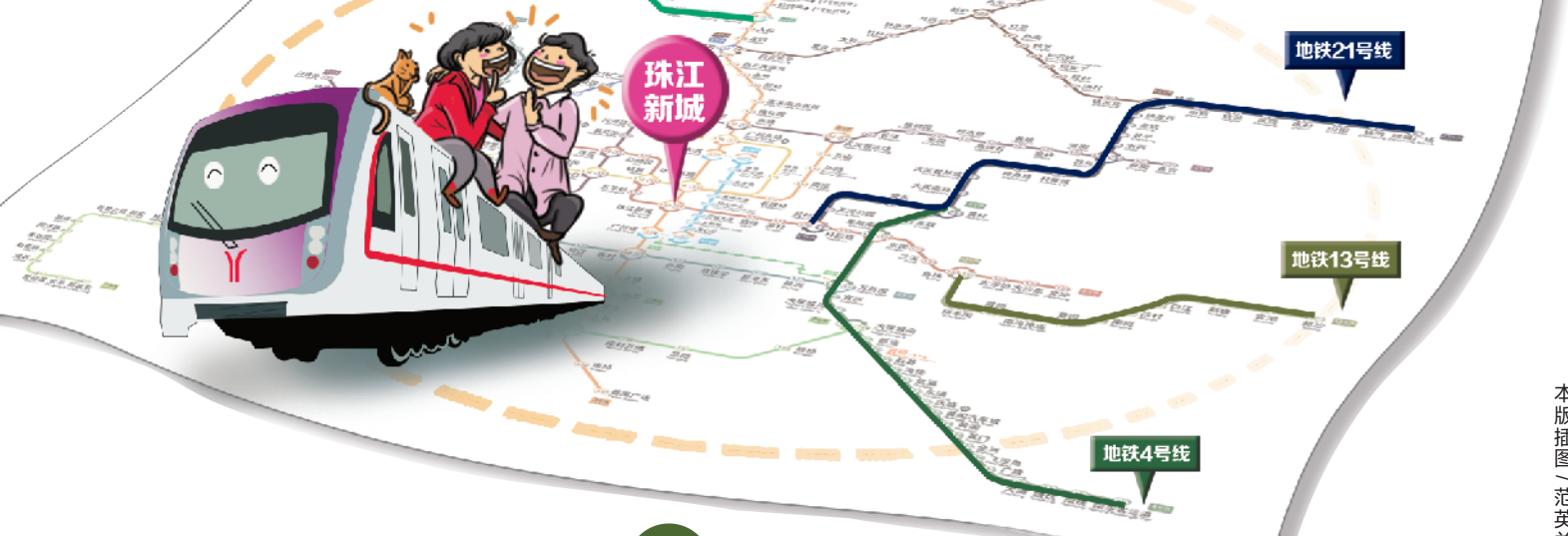
虽然越往外走房价会越低,但大多数购房者还是会选择在出行半径与购房成本之间选择一个平衡点,以此作为置业的依据。1个小时就是一个临界点,在1个小时通勤圈以外的房子,通常被视为“不适宜常住,不推荐刚需买家购买”。

刚需购房评估 地铁1小时通勤圈内

在城市的交通命脉中,地铁以其便捷、准时成为人们通勤的重要公共交通工具。1997年6月28日,广州地铁1号线试运营,成为全国第四个、广东省首个开通地铁的城市,至今23年间,广州地铁运营总里程突破500公里,居全国第三,实现11个行政区通地铁。地铁,让人们走得更远,也让人们的置业版图更大。目前,楼市热门的刚需板块

均分布在有地铁或者未来有地铁规划的片区内,地铁所带动的重要公共交通工具。1小时通勤圈在置业选择里备受重视。地铁对不同区域楼市的影响不一样。地产专家邓浩志认为:“对核心区来说,离地铁站5分钟、10分钟、15分钟,价差可能不会很大;但是在郊区就不同了,阶梯分化明显,距离地铁站越近,房子的价值越高。有研究表明,与地铁站的距离每增加1%,则会引起

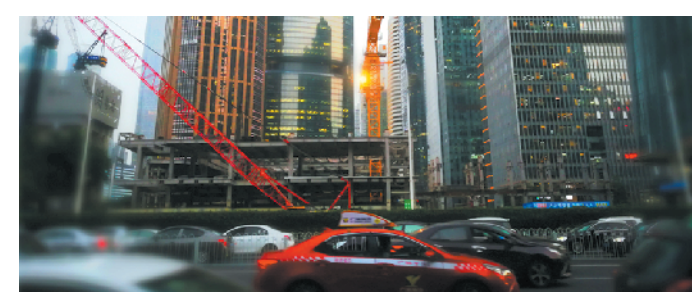
房价下降0.08%,郊区物业对地铁的倚重,比核心区要大得多。”一条地铁新线的建设,对郊区楼盘的利好非常明显,往往可以刺激一个板块楼价的上涨。有数据显示,地铁开通前后,楼价约有15%的涨幅。因此,刚需买家到郊区购房,房子附近有没有地铁站、地铁通勤时间是否超过1小时,这些评估非常重要。



刚需购房攻略 多花1小时省下800万

在广州的置业版图里,房价的最高点是被称为“宇宙中心”的珠江新城,目前一手住宅单价已是“10万+”;而以珠江新城为圆心,以1小时通勤为半径,地铁所到之处的沿线房价,最低价约为1.8万元/平方米,以一套100平方米的房子计算,总价差在800万元以上。地铁,为刚需买家提供了

更大的置业版图与价格福利。在这个“五一黄金周”,以珠江新城为圆心,在地铁1小时通勤圈内,有哪些适合刚需买家“上车”的楼市热门板块与楼盘?下面,我们将以东部线、南部线、北部线三部分,画出一幅清晰的刚需置业路线图(备注:往西进入佛山市,西部线暂不列入路线图)。



城市交通越来越发达,刚需买家可以走得更远

A 东部线 地铁21号线

黄村→天河公园→棠东→黄村→大观南路→天河智慧城→神舟路→科学城→苏元→水西→长平→金坑→镇龙西→镇龙→中新→坑贝→凤岗→朱村→山田→钟岗→增城广场

去年年底,地铁21号线全线贯通,该线路横跨天河、黄埔、增城三区,沿线串起上百个小区。其中,沿线所到的黄埔长岭居、科学城、增城朱村、中新、荔城都是楼市热门板块,从21号线规划出炉到全线开通,大多数楼盘的单价已经突破“2万”字头,与2017年相比接近翻了一番。不过,21号线开通后,楼价反而相对平稳并略有下调。今年受疫情影响,部分开发商急于回流资金,推出优惠,对比高峰期房价,不少沿线楼盘的售价均录得下降,降幅最大的超过15%,对刚需买家来说,不失为一次执笋良机。

置业提醒 分清快线慢线站点

●21号线在增城区内共有7个站,分快线和慢线,快线跑完全程比慢线节省约15分钟,购房者要注意楼盘附近的地铁站是慢线还是快线站点。目前,楼市热门板块附近的站点有山田站,是慢线站点;增城广场站和凤岗站则是快线站点。●山田站附近有几个大型楼盘在售,周边配套尚待完善,不过胜在楼盘规模较大,自身配套可以自给自足。两个快线站点的楼市状况差异较大,适合人群不尽相同。凤岗站周边住宅楼盘密集,选择丰富,楼价丰俭由人,距离中心区较近。但生活配套尚待完善,购房者需要特别留意楼盘的自身配套,能

自给自足的项目价值更高。增城广场站周边的荔城板块属于增城中心,拥有区内较好的教育、商业、医疗等资源,但距离广州核心区较远,楼价在区域内相对较高,更适合在增城工作的买家。

市场现状 地铁开通楼价反下调

去年年底,地铁21号线全线贯通,该线路横跨天河、黄埔、增城三区,沿线串起上百个小区。其中,沿线所到的黄埔长岭居、科学城、增城朱村、中新、荔城都是楼市热门板块,从21号线规划出炉到全线开通,大多数楼盘的单价已经突破“2万”字头,与2017年相比接近翻了一番。不过,21号线开通后,楼价反而相对平稳并略有下调。今年受疫情影响,部分开发商急于回流资金,推出优惠,对比高峰期房价,不少沿线楼盘的售价均录得下降,降幅最大的超过15%,对刚需买家来说,不失为一次执笋良机。

Table with 4 columns: Station, Project Name, Unit Type, Price per sqm. Lists projects like 碧桂园中心, 创基天峰, etc.



B 南部线 地铁4号线

黄村→车陂→车陂南→万胜围→官洲→大学城北→大学城南→石碁→海傍→低涌→东涌→庆盛→黄阁汽车城→黄阁→蕉门→金洲→飞沙角→广隆→大涌→塘坑→南横→南沙客运港

新造→官桥(未开通)

市场现状 总有一盘适合你

往南走,目前最适合刚需买家的还是地铁4号线沿线楼盘。4号线起于黄村站,途经天河、海珠、番禺、南沙四区,适合刚需买家的楼盘主要分布在南段。位于海傍站的亚运城,多次上榜广州热销楼盘榜单。经过十年发展,已经成熟。有“铁一系”中小学,广州医科大学附属第二医院已运营多年,亚运城广场已经开放,大城配套兑现,总价适中,是刚需买家的热门



南沙是近年来广州楼市的热门

置业提醒 地铁+学位很重要

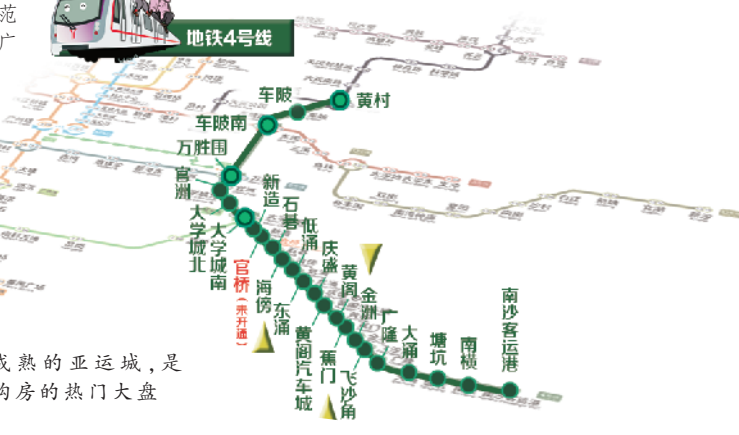
●目前南沙只有一条地铁4号线,真正地铁上盖的住宅项目不多,不少楼盘与地铁站还有一段距离,需要接驳,购房者要实地体验,弄清楚接驳时间。●南沙不少地铁上盖项目是商用物业,价格比住宅便宜不少,热度也不低,但是商用物业不能落户也没有学位,买家要特别留意房子的性质。●南沙近年来有不少名校进驻,如华南师范大学第二附属中学、广州二中南沙天元学校、广大附中(南沙)实验学校、广州外国语学校附属学校初中部、执信中学南沙学校等,刚需买家购房建议留意楼盘周边的学位配置情况。

地铁4号线沿线主要在售项目概况

Table with 4 columns: Station, Project Name, Unit Type, Price per sqm. Lists projects like 海傍, 亚运城, etc.



成熟的亚运城,是刚需购房的热门大盘



地铁13号线

鱼珠→裕丰围→双岗→南海神庙→夏园→南岗→沙村→白江→新塘→官湖→新沙

市场现状 购房门槛相对较高

地铁13号线途经的楼市板块,距离中心区更近,通过13号线换乘5号线可直达珠江新城,交通便捷度高。增城区域内的热销楼盘主要分布在白江、官湖、新塘站附近,相比21号线沿线,楼盘的可选择性较少,购房门槛较高。

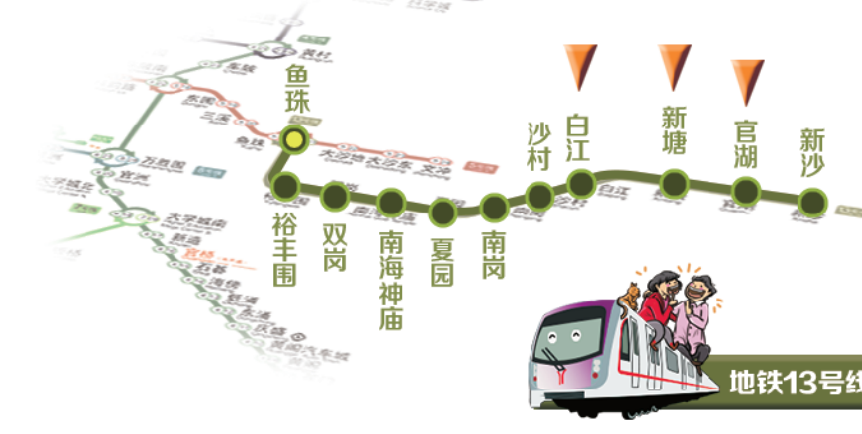
其中,最热门、楼价最高的是新塘站附近的楼盘,新塘板块利好集中,除了地铁之外,还拥有新塘TOD(以公共交通为导向的发展模式)新塘南站,是广州第一个TOD枢纽、穗莞深三地的中心节点,规划有多条轨道线路,拥有枢纽中心的地位,配套成熟。

置业提醒 实地考察站点距离

●新塘站楼价较高,投资色彩较浓,更适合投资、自住均想兼顾的买家。●13号线一期在增城区域内的站点不多,真正的地铁物业也不多。有的站点只是规划中的,最后站点建在哪、距离楼盘有多远,购房者要实地考察进行甄别。

多,真正的地铁物业也不多。有的站点只是规划中的,最后站点建在哪、距离楼盘有多远,购房者要实地考察进行甄别。

Table with 4 columns: Station, Project Name, Unit Type, Price per sqm. Lists projects like 尚东We家, 水电广场, etc.



C 北部线 地铁9号线

高增→清塘→清塘→莲塘→马鞍山公园→花都广场→花果山公园→花城路→广州北站→花都汽车城→飞鹅岭

市场现状 底气足闷声发大财

往北走,是地铁9号线延伸而至的花都置业版图。说起花都楼盘,很多人觉得存在感不强,事实上,低调的花都一手住宅均价早已突破2万元/平方米,甚至有楼盘单价已经奔向“4万”字头,底气越来越足,可谓闷声发大财,建议刚需买家多加留意,尤其是在白云区工作的市民,没必要千里迢迢跑到增城或者南沙买房,同样的预算,配套成熟度更高,居住舒适度更好的花都地铁楼盘难道不香吗?目前,花都区内的地铁9号线沿线,关注度较高,适合刚需买家的还是滨水新城和花都区政府周边板块的楼盘。现在最热门的是滨水新城,有地铁清塘站和莲塘站,距离中心区近,邻近花都湖,环境好,新盘多,板块潜力大。花都区政府板块成熟度最高,配套最全,不过楼价是最贵的。

置业提醒 配套影响楼盘价值

●目前花都楼市最热、供应最集中的板块是滨水新城,最靠近中心区,不过周边配套尚未到位,购房者需对楼盘周边多加考察,是否邻近地铁站、有没有学校,这些都会影响楼盘的价值。●如果想享受成熟的配套,建议选择邻近花都区的板块。●整体来说,花都楼盘偏向自住型,投资色彩偏弱,所以买花都的房子要有平常心,不要太在意是否升值,老老实实考察自住所需的各种因素,有什么学校、菜市场在哪,居家过日子,还是实在些吧。

地铁9号线沿线主要在售项目概况

Table with 4 columns: Station, Project Name, Unit Type, Price per sqm. Lists projects like 清塘, 合和新城, etc.



地铁往往是楼盘的大卖点



楼盘资料提供:中地行市场研究部