



地价8000多元/m²、楼价“6万+”的神奇之地 告诉你一个真实的黄埔长岭居楼市

专题文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

近期，广州市黄埔区长岭居板块意外地成了广州楼市的明星。

5月22日，黄埔区遭遇暴雨，当区内很多楼盘业主争相晒出自家“水景”照片时，长岭居板块楼盘却是难得的干爽，几乎成了业主口中的“安全岛”。

而5月20日，长岭居一宗距离地铁站仅约600米的靓地却以底价成交，折合楼面地价仅8302元/平方米，让不少人大呼“看不懂”。因为这个地价远低于黄埔区最高的住宅地价（2016年8月，中冶置业在长岭居创下27273元/平方米的楼面地价纪录），也远低于另一宗距离地铁站更远地块的地价（2018年12月，五矿地产竞得的楼面地价为1.35万元/平方米）。

是楼市整体大环境使然，还是长岭居板块太弱了，又或是开发商整体走宝了？



黄埔有轨电车1号线目前不载客试运行

市场综述

1 青山夹路，“逼”出来的高端住区

目前，黄埔区在售的一手楼盘主要集中在三个板块：西部和天河区距离最近的科学城—黄埔区府板块，中部长岭居板块，北部邻近白云、从化、增城的知识城板块。

在广州第二产业大区——黄埔区当中，长岭居是一个独特的存在，该板块规划定位为广州东部山水新城生态宜居示范区，

具有高端居住、研发总部、疗养度假、生态休闲、先进制造五大功能。

为什么长岭居定位如此独特？这和当地的地理条件有很大关系，其主干道永顺大道两旁有不少山地，自然水体丰富，这种丘陵地带，不太适合大规模地发展工业，倒是适合开发成景致不错的住宅社区。

2 锦上添花，已建成3所公办名校

当然，要建成高端居住区，光有山还不够。按照此前公布的长岭居规划，这里至少有21所学校，还有3家医院，预计约23万人在此居住。

学校方面，长岭居内已经建成并开学的名校不少：二中系的广州开元学校、铁一系的铁英学校、北师大系的北师大广州实验学校，还有达尔文的母校——修仕倍励国际学校和南方中英文学校等民办学校。

从今年黄埔区公布的义务教育阶段招生政策来看，只要满足入户一致的需求，板块内已经交楼的商品房业主子女，基本能入读长岭居小学、北师大广州实验学校（小学部）、开元学校小学部或铁英小学，而上述各公立小学的毕业生，基本能入读开元小学。

3 产品多样，单价从“2万+”到“6万+”

长岭居板块的楼盘，多多少少都有山景资源，不少楼盘就修筑在坡地上，景观资源丰富。

无论是在售的实地常春藤、五矿·壹云台、中冶·逸璟台、龙湖·揽境，还是已经售罄的万科山景城、保利越秀·岭南林语等都有山景。即使遭遇暴雨，长岭居各楼盘基本无恙，这也得益于其半山之上的地理位置。

虽然同是山景楼盘，长岭居的楼价却是丰俭由人，整个板块楼价呈现西高东低的特点。在售一手楼盘当中，最便宜的是实地常春藤，洋房折后单价2.6万元

起；贵一点的龙湖·揽境，洋房单价2.9万-3.2万元。

五矿·壹云台在今年五一前开盘，目前在售158-165平方米的叠墅，单位总价730万-1100万元，折合单价约5万元。

黄埔区地价最贵的中冶·逸璟台是目前距离地铁站最近的一手楼盘，在售的小复式单位单价4.5万-5万元；即将推出的联排别墅，建筑面积约230平方米，现场销售人员称“单位总价估计在1500万元以上，折合单价六七万元”；想看别墅样板房？门槛很高，“要验资500万元才能看楼”。

4 新拍地块，有望补齐商业短板

这么好的地方，为什么上周拍出的地价那么低？要知道，这宗地距离地铁21号线长平站仅约600米，旁边是黄埔有轨电车1号线也已经进入不载客试运营阶段，首段预计在今年7月运营。这条有轨电车线路将串联起长岭居大多数在售一手楼盘，首段可实现与地铁21号线的换乘，未来全线开通后，还可在水西站接驳地铁7号线、21号线，在香雪站接驳6号线。

限一致。如今，这宗地由广州开发区投资控股有限公司持有，与其说这宗地卖得便宜，不如说是政府希望在这宗地上补齐长岭居目前的商业短板。

目前，长岭居的商业短板非常明显。去年5月，万达曾经拿下有轨电车1号线段以西地块，计划建设商业项目和医院，最终被退回，并于今年3月重新引入前海人寿，将兴建医院和商业设施。假若这两宗地建设进展顺利，则有望补齐长岭居商业配套的短板。

地铁+名校，多重优质资源叠加 白云区这个楼盘炙手可热

什么样的房子升值潜力大？业内人士指出，坐拥交通、教育、户型等优势且配套有名校的楼盘，升值空间相对较大。

在广州有这样的楼盘吗？答案是：有！

实力决定品质 两大国企联手打造地铁大盘

有人说，买房子就是在挑开发商。

品实·云湖花城是珠江实业集团与广州地铁集团两大品牌国企首次合作的超大型车辆段上盖综合开发项目，致力于建设广州城市轨道交通物业人居生活新蓝本，推动广州轨道交通综合开发模式进入“地铁+物业”TOD开发新时代。

“近期看了不少楼盘，感觉品实·云湖花城是真正意义上的地铁大盘。”朱小姐说，前几年一直以地铁+



品实·云湖花城距离广州地铁8号线延长线亭岗站只有400米

九年一贯制中小学在小区里 孩子上学是一件轻松愉快的事

给孩子优质的教育，是每位家长的心声。因此，在对房子价值的研判中，教育资源一直是极其重要的考量标准。

品实·云湖花城在社区内以省一级标准规划打造9年一贯制公立中小学，并配建有18班的幼儿园及托儿所，打造12年制一站式优质教育配套，致力打造成为白云区乃至广州市的教育标杆项目。

据悉，校园内设有足球场、环形跑道等配套设施。同时，国家一级图书馆广州图书馆、广州地铁博物馆亦在

里设立分馆。

“学校在社区内，从幼儿园直接上到中学，孩子上学变成一件轻松愉快的事情。”市民徐女士称，她的女儿正值上幼儿园的年龄，所以决定在品实·云湖花城买房。

广州黄埔区长岭居板块主要在售楼盘概况

楼盘名	主力产品(平方米)	参考价格(元/平方米)
实地常春藤	75-137两房至四房	2.6万起
龙湖·揽境	99-122三房及四房	2.9万-3.2万
五矿·壹云台	142-165叠墅	总价730万-1100万元
中冶·逸璟台	129-138小复式	总价500万元起

（数据整理/梁栋贤 制表/伍岩龙）



在社区内打造12年制一站式优质教育配套

户型设计实用/满足不同家庭的居住需求

不负时光期许，不负满城关注。品实·云湖花城将打造成为白云区生态宜居大城，汇集6万平方米精致园林、五重奏园林景观、空中花园商业街、生态慢跑径、医疗中心配套于一体。

据了解，广州市面上约90平方米的户型一般只有三房，但品实·云湖花城通过合理的空间设计，在不切割功能空间



约90平方米户型做四房，打造全龄段居住空间



梯四户设计，主力户型为约90平方米的三房两卫和约122平方米的四房两卫，单价2.9万-3.2万元，总价300万元左右可以入市。

据现场销售人员介绍，该项目与领福站之间有天桥直接连通，距离公交车站仅约100米，交通方便。不过在售的第9栋北邻永顺大道，南边是领福车辆段附属用房，或会受到噪声影响。

从龙湖·揽境出发再往东走，便是实地常春藤。实地常春藤是长岭居板块内最大的住宅项目，分十期开发，目前在售的是六期，位于二中开元学校旁，主推75-137平方米的两房至四房，单价2.6万元起。一套两房高层单位，一次性付款总价约216万元；假如选择低层单位，价格更低。该楼盘的智能家居交楼较有特色，其中配送的智能机器人，还可以完成自动投喂宠物等事情。

实地常春藤与永顺大道以及黄埔有轨电车1号线相隔一段距离，但楼盘旁已经开通了365A路公交车，记者实测发现，换乘到地铁6号线香雪站是4个站。另据现场销售人员介绍，该盘即将推出一批新货，到时房价或将全面上调。



实地常春藤的交楼标准强调智能，其中包括一个多功能的机器人