



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



市场综述

黄埔有轨电车1号线目前不载客试运行

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—黄埔区政府板块，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的关系，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，光有山还远远不够。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、铁一中系的铁英学校、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，只要满足人户一致的需求，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，基本能入读开元学

校、铁英学校、北师大广州实验学校初中部。

医院方面，广州医科大学附属妇女儿童医院预计最快在今年年底建成，明年开业。此外，前海人寿今年3月27日在该板块拿下一块医疗用地，未来将建设医院和康养项目。

交通方面，长岭居板块也在不断完善当中。除了已经开通的地铁21号线在板块西端入口处设置长平站以外，黄埔有轨电车一号线也已经进入不载客试运行阶段，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。

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之上，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一号线美洞站，与地铁站的距离比同板块所有一二手楼盘都要近。

实际上，这是一宗商业兼容住宅用地，住宅只占建筑总面积的40%左右，需配建幼儿园、超市等，还要建计容面积不小于8万平方米的综合商场，项目建成后，竟得人须自持综合商场，持有年限与商业用地土地出让年

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岭福车辆段以西地块，计划建设商业项目和医院，最终却被退回，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。

看楼走起

如果近日你到长岭居板块，不难看见这样的场景：黄埔有轨电车1号线首段已经进入最后调试阶段，不时还可以看见穿梭往来的有轨电车。

按照规划，黄埔有轨电车1号线起于地铁6号线香雪站，终于永和新丰站，线路全线约14.4公里。全线共20座车站，串联起永和、长岭居、长平、水西村和新黄埔政文中心片区，而长岭居的在售楼盘，几乎都在黄埔有轨电车1号线沿线。下面，大家沿着电车线路看楼走起。



五矿·壹云台下叠单位的客厅一角

西部片区 上车门槛500万元

从黄埔有轨电车1号线长平站出发，往东相隔两站是长岭居小学站，中冶·逸璟台就在此站旁。长岭居西部片区距离地铁站更近，价格明显比东片高，地价最高的中冶·逸璟台更是如此。

中冶·逸璟台配套有幼儿园，销售人员称未来可能对口入读长岭居小学。主推产品为129—131平方米的四房小复式、136—138平方米的“4+1房”小复式，“+1”房指的是主卧旁单独的衣帽间，单位总价500万元起。每套单位送客厅上方的中空部分面积，不过也有较多面积用在了走道、楼梯上。以最大的138平方米“4+1房”为例，客厅宽4.2米，主卧为4.2米×4.05米，其余卧室宽3.2米，总体感觉并不比通常看到的130多平



中冶·逸璟台6层以上的复式单位视野开阔

方米的平层四房单位宽敞。另外，每层都只有一个卫生间，住在二层次卧室的人，上卫生间还要下楼。

值得一赞的是，小复式的楼梯比较宽敞，交楼标准配置了不少德国知名品牌产品，标准较高。另外，这批单位当中，除了11栋和12栋以外，其余单位与主干道都有一段距离，环境较安静。

该项目还有230多平方米的联排别墅，总价据称在1500万元以上，折合单价六七万元。不过，销售人员说，这批别墅赠送面积大，使用面积可达800多平方米，需要提前预约并验资500万元才能看楼。

从中冶·逸璟台往东一个有轨电车站到岭头站，就到了五矿壹云台。该项目配套有小学和幼儿园，规划建在临主干道的项目南侧，可为小区住宅遮挡部分噪音。中部是目前主推的142—165平方米的叠墅单位，四房三厅三卫设计，各有不同的赠送面积，据称赠送面积多达200%。

下叠占一层和二层，送前花园和负一层、负二层，每层附送储藏室，并预留电梯井位，单位总价800万—850万元。若是单边位，送更大面积的花园和露台，总价900万—1100万元。中叠占三层和四层，送后花园和负一层、负二层，赠送面积最小，但视野不错，也没有底层的潮湿和顶层的燥热，总价730万—750万元。上叠占五层和六层，送一层、三层电梯厅旁的储藏空间和天台，总价750万—780万元。

喜欢这个项目又觉得总价高的看楼客，可以等待新一期洋房面市，新一期洋房位于小区北侧和东侧，共9栋，样板房尚未开放，价格待定。

东部片区 200万元出头可入市

黄埔有轨电车1号线在长岭居设有领福车辆段，以此为界，东面的楼盘以普通洋房为主，单价和总价均较低，适合上车一族。

龙湖·揽境是领福车辆段上盖物业，由9栋住宅、1栋办公楼组成，小区内配套有1所9班幼儿园。即将推出的第9栋为两



龙湖·揽境项目规模不算大

梯四户设计，主力户型为约99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，到时报价或将全面上调。



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

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地产项目，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+

公交接驳的方式上下班，雷雨、烈日下，身心俱疲，得知品实·云湖花城即将开盘，特地前往现场查看，果然名符其实。

据了解，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，从小区步行到地铁口只需要5分钟，目前，8号线北延段已明确今年内将正式通车。地铁开通后，从楼盘出发，预计20分钟到达荔湾区，30分钟到达广州各区CBD，真正实现30分钟通达广州各中心城区。



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这

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。



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、五重泰园林景观、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

的同时，把同面积段约90平方米的户型扩展到四房，打造全龄段的居住空间，轻松容纳二孩家庭和三代同堂。

更值得一提的是，约90平方米的户型多送一个多功能空间，业主额外享超大增值空间的同时，还可以根据实际需求将其打造成书房、茶室、花艺室、工作室等。

文 / 马灿 图 / 发展商提供



约90平方米户型做四房，打造全龄段居住空间