

今明两年这么多条地铁线路要开通

轨道交通改写广州置业地图

专题文/图 羊城晚报记者 梁栋贤 地图制作/郭子君

在城市中心上班,想在距离上班地点半小时或者1小时以内的片区买房?以往,你的选择只能限定在天河、越秀、荔湾及白云南部、黄埔西部、番禺北部。

不久的将来,情况将会不同:2月24日,广州市人民政府新闻办发布会透露,广州地铁18号线、22号线首通段、7号线西延段三条地铁新线计划今年开通。此前的公开消息还显示,今明两年,广州预计有9条地铁线路(含某些已开通地铁线的二期)开通,其中,地铁3号线东延线、地铁5号线东延线、地铁18号线可从珠江新城直接通往黄埔东、番禺东及南沙等地,加上部分地铁线路实行大站快车的运行方式,使这些距离珠江新城最远60公里的片区,也能在1小时乃至半小时内抵达珠江新城。

与置业范围一起发生改变的,还有置业预算。以往,距离珠江新城半小时地铁车程内,最东可到文冲、最南可到番禺广场、最西可到滘口、最北可到白云大道北,此范围内地铁站周边几乎没有单价在5万元以内的一手楼;如今,随着地铁新线的开通,不少单价约4万元的一手楼将进入珠江新城半小时生活圈,而进入珠江新城1小时生活圈的一手楼盘,单价可能只要“2万元出头”。

这么多片区越来越“近”,会改写你的置业地图吗?



地铁5号线拉近黄埔区东部与珠江新城的距离



地铁5号线东延线 老黄埔板块 第二CBD公寓发力

正在向东“生长”的地铁5号线,把广州第二CBD(广州国际金融城及黄埔临港经济区)全线纳入其40分钟交通圈内,而黄埔东部的楼价仅有珠江新城的1/3左右。

打通黄埔东部

地铁5号线东延线从文冲出发,向东至黄埔客运港站,预计明年开通,按照地铁5号线现有的行车速度估算,从珠江新城到黄埔客运港站的时间有望控制在40分钟左右。

值得一提的是,黄埔客运港站几乎位于黄埔区最东片,隔河与东莞相望,未来与东莞的联系将会更加紧密。

公寓30万元起

去年下半年,黄埔区一手楼市量价齐升,地铁站周边楼盘的售价涨幅不小,黄埔临港经济区所在的老黄埔板块也是如此,但和珠江新城的楼价相比,这里5万元左右的单价还是便宜不少。

目前,地铁5号线东延线周边只有万科城市之光一个一手住宅楼盘在售,该盘邻近文冲地铁站,前期单位最低总价400多万元。

假如预算略少,可选择沿线的公寓物业。万科尚城邻近地铁5号线和13号线换乘站夏园站(已开通),距离13号线南岗站更近,户型较小,最低总价仅30万元。越秀万力·星悦峰在庙头站附近,主推65平方米的复式公寓,可分为四套独立的单位出租。

老黄埔板块部分一手楼盘概况

楼盘名	主力户型(平方米)	售价(元/平方米)
万科城市之光	85-140三房及四房	前期产品约5万
万科尚城	24(公寓)	约1.8万
越秀万力·星悦峰	65(复式公寓)	2.1万起

(整理/梁栋贤 制表/伍岩龙)

置业提醒

公寓产品虽然总价较低,但管理费、水电费等日常居住成本较高,也不能入户。

地铁3号线东延线 亚运板块 仍有单价“2万+”一手楼



楼盘的教育配套值得关注

早在十多年前,番禺亚运板块就已开通了地铁4号线,但到珠江新城需要转线;预计明年开通的地铁3号线东延线,让亚运板块与珠江新城之间直接连通。

主流售价超3万元/平方米

亚运城位于海傍站旁,主推天逸和天骄两个组团。天逸组团不少单位望江,均为中大户型;天骄组团户型较小。目前,该盘正推出新年95折优惠,均价约3万元/平方米,最低单价2.7万元。

亚运城东面不远处是中海左岸澜庭,该盘规模仅相当于亚运城一个组团大小,户型相对单一,基本是三房产品。

在地铁番禺客运站附近,还有一个已开发了约20年的成熟楼盘——金海岸花园,现主推观海组团,全部是200平方米以上的江景大宅,单位总价基本超过1000万元。

亚运板块部分一手楼盘概况

楼盘名	主力户型(平方米)	售价(元/平方米)
亚运城	87-163三房及四房	2.7万起
金海岸花园	209-318四房及五房	约4.8万
中海左岸澜庭	84-91三房	约3.3万

(整理/梁栋贤 制表/伍岩龙)

置业提醒

金海岸花园和亚运城两个楼盘距离地铁站都很近,但楼盘规模大,大部分在售单位距离地铁站较远;中海左岸澜庭与地铁站的距离更远。

从地铁海傍站到亚运城多个组团及中海左岸澜庭附近的公交车已开通,不过公交车候车时间不确定,而且亚运板块目前路况良好,环境不错,骑行换乘是不错的选择。

金海岸花园和亚运城楼盘内均配有学校,中海左岸澜庭尚未交楼,还没有招生地段可供参考,想买学区房的买家最好先咨询当地教育部门。



亚运城和金海岸花园都在地铁3号线东延线站点附近

地铁18号线 横沥岛尖板块 新盘“吹风”单价4万元

2021年,是南沙横沥岛尖板块的“住宅元年”:葛洲坝、旭辉两集团开发的两个全新楼盘都计划在3月份推出市场。

地铁18号线预计于今年6月开通,令该板块更受关注。近期某个工作日下午,羊城晚报记者在旭辉曜玥湾位于广州外国语学校正门附近的展厅内看到,每隔15分钟左右就有一组新客到场参观,现场销售人员称:“认筹情况很不错。”

“地铁线+金融岛”双概念

横沥岛尖被定位为国际金融岛,规划人口约9.1万人,在建综合性医院中山大学附属南沙第一医院和一家专科医院,并规划有一所十二年一贯制学校、三所九年一贯制学校和一所小学,定位高,配套好。



横沥岛今年将有新盘推出市场

横沥岛尖板块部分一手楼盘概况

楼盘名	主力户型(平方米)	售价(元/平方米)
旭辉曜玥湾	95-140三房及四房	吹风4万
葛洲坝南沙项目	待公布	待公布

(整理/梁栋贤 制表/伍岩龙)

置业提醒

虽然横沥岛尖规划前景不错,但原来以农田和低矮建筑为主,目前板块内的居住氛围尚未成熟,首批买家入住时或将面临配套不全的问题。

万顷沙板块 最低单价“2万元出头”

去年下半年,万顷沙板块两个全新楼盘推出,据知情人士介绍,深圳的买家比广州的还多。因为广州买家自驾车从天河出发,到万顷沙大约需要1.5个小时,预计今年开通的地铁18号线将会改变这个局面。

最快半小时到珠江新城

地铁18号线从广州东站到万顷沙,全线共设9座车站,万顷沙到洗村段预计在今年6月通车。

18号线的设计时速最快为180公里/小时,加上快车仅停万顷沙、横沥、番禺广场、洗村、广州东站五个站,若坐快车从万顷沙站到珠江新城的洗村站,半小时以内可达。

最低总价不到200万元

万顷沙站位于狭长的万顷沙岛中部,万顷沙岛中部偏北有三个在售一手楼盘:中国铁建·海悦国际、珠江源昌花园和城投·首筑花园,其中中国铁建·海悦国际距离地铁站最近。而恒大阳光半岛位于万顷沙岛中部偏南,是四个楼盘中距离地铁站最远的,但通过地铁快线+公交车换乘,四个楼盘预计在1小时内均可到达珠江新城。

珠江源昌花园开发时间最早,毛坯三房总价220多万元。中国铁建·海悦国际目前主推复式三房及四房,带装修最便宜的三房约200万元,最便宜的四房约220万元。恒大阳光半岛部分单位可望海景,是该板块内目前唯一一个有两房产品的一手楼盘,最便宜的两房总价为180多万元。城投首筑花园即将推出一批104平方米的产品,售价待定。

此外,北京中建地产去年7月以10070元/平方米的底价拿下万顷沙一块宅地,该地块位于中国铁建·海悦国际东面不远处,两盘隔广东省中医院南沙分院相望,按照正常的工程进度,北京中建地产的项目有望在今年下半年亮相。

万顷沙板块部分一手楼盘概况

楼盘名	主力户型(平方米)	售价(元/平方米)
中国铁建·海悦国际	81-101复式三房及四房	约2.5万
珠江源昌花园	106三房、122四房	约2.1万(毛坯)
城投首筑花园	104三房	待定
恒大阳光半岛	72-101两房及三房	约2.55万

(整理/梁栋贤 制表/伍岩龙)

目前,万顷沙板块在售楼盘距离地铁站都不算近



万顷沙中北部相对成熟