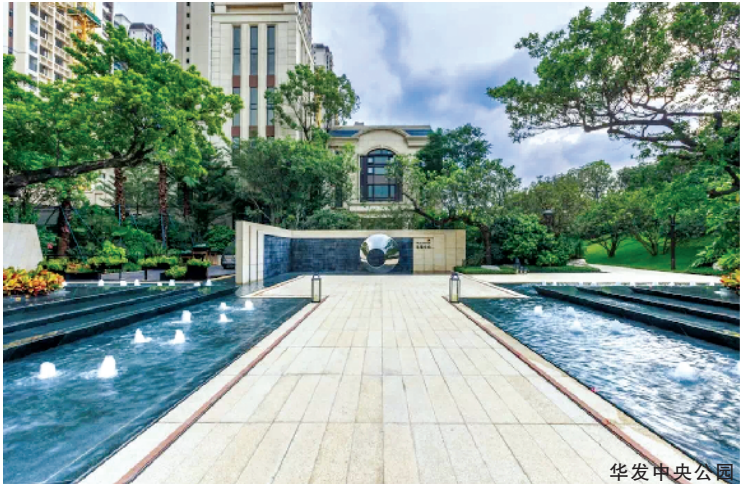


房产

地铁盘怎样买才不会“入坑”

都说下半年地产市场理性而克制,但地铁的建设却热情如火。根据广州地铁 22 号线进度公告,截至 7 月底,该线土建工程累计完成 25%,18 号线也保持着每月 3%的进度,明年有望通车。地铁 18 号线与 22 号线定位南沙市域快线,两条线承担起连通万顷沙、广州南站、广州东站、白鹅潭四大枢纽,辐射琶洲、广州火车站、白云机场三大枢纽,建成后南沙 30 分钟可达市区。交通的利好,是否真的直接体现在房价上,沿线的楼价会否跑出“地铁速度”? 决定新线周边楼盘怎么买前,不妨先看看以下的注意事项和推荐。

■新快报记者 何璐诗



华发中央公园



新世界凯粤湾



祈福缤纷汇

非核心城区楼盘 地铁站的远近更为重要

地铁 18 号线与 22 号线两条南沙市域快线,目前沿线已开售的项目以芳村和番禺选择较多。线路开通后,远郊与中心城区联系更紧密,沿线的房价会有何变化? 对此,地产经济学家邓浩志表示:“一条地铁线路的贯通有帮助,最终的价格的上涨幅度,还是取决于整个大环境。同样是郊区,地铁沿线物业的价值增幅,一定比非地铁沿线物业的升幅要大。”

那么追着地铁买房,到底距离地铁站多远,才是方便、保值、性价比高? 邓浩志认为,对于核心城区来说,离地铁 5 分钟、10 分钟、15 分钟,价差都不会很大。但如果远郊来说,越近地铁,价值越高。“远郊的地铁通勤时间已差不多 1 小时,步行时间越长,价值影响越大。此外,远郊的商业配套大多围绕地铁周边发展,离地铁越远,也意味着离周边配套越远。”

地铁意向线路 不能作为购房投资参考

比没在低价时抢到地铁盘更难过的是,你只是买了“以为有地铁”的项目。让人望穿秋水的地铁站点被取消,未来交通出行和价值都会受到影响。所以购买规划中的地铁楼盘时,特别需要注意弄清楚,线路的规划到底去到哪个程度。邓浩志向记者表示,买地铁沿线项目前,需要了解邻近的地铁站是否已经获批,最好已经在动工。规划有两种,一种有意向,另一种是已上报国务院。未上报的,就只是意向方案,变数会较大,届时线路走向会否调整,站点放在哪里,都是不确切的,不能作为购房和投资的参考。已经上报的,未来的站点可能有出入,但落实的可能性比较大。完全开建的,就只是工程快慢的问题,最为稳妥。“地铁开始修建才是影响沿线物业价值变化的关键所在,因为这意味着地铁从规划走向落实。”

地铁 18 号线与 22 号线沿线部分楼盘推荐

华发中央公园

交通:邻近地铁 1 号线和广佛线、10 号线、22 号线西朗站,约 800 米。

户型:94—168m² 三至四房

价格:均价 54000—61000 元/m²

作为广钢新城的中心盘,项目最近的是西朗地铁站,目前步行大概 700 多米。西朗站东南侧未来会有一个周边物业对接的出入口,除了地铁 1 号线和广佛线已开通,未来有地铁 22 号线、10 号线等新路网加入。

不过,与地铁距离越近,楼价也越高。与项目隔壁 50000 元/m²均价的中海花湾壹号相比,项目离地铁站更近,但售价则为 54000—61000 元/m²。不过,两者绿化率都是 35%,管理费都是 3.5 元/m²/月的情况下,华发中央公园的车位则比较充裕,车位比是 1:1.7,而中海花湾壹号只达到 1:1。不过需要注意的是,11 栋的住宅规划中,其中有两栋是安置房。

人生得意须尽“宽”,项目最特别的是 168m²的四室户型,拥有 8.5 米观景阳台。中心区楼盘的大型阳台设计少之又少,大阳台南向是无遮拦中央公园美景,半室外空间,无论是喝茶品酒,还是放三四桌麻将桌,也没有问题。但美中不足的是,该户型没有工作阳台,还是需要预留一部分阳台空间,作为洗、晾、晒等生活之用。有多房间需求的业主,可以通过再增加一个门,将双套房设计变成三套房设计。

教育资源方面,省实荔湾学校小学部属于华发中央公园项目配套学校,规划 36 个班,今年 9 月就开学。而根据《2019 年荔湾区小学一年级招生工作方案的通知》显示,除了华发中央公园,广钢新城的金融街融德华府、中海花湾壹号、保利海德公馆、葛洲坝保利曼城、振业天颂等业主的适龄子女,也可入读省实小学。

新世界凯粤湾

交通:邻近地铁 5 号线滘口站约 400 米,离 22 号线白鹅潭站约 2 公里

户型:76—143m² 二至五房

价格:均价 50000 元/m²

明年 3 月开始鹤洞桥修复停用两年,芳村片区的路段预计更为拥堵,地铁盘的便利性将更为凸显。项目正位于地铁四线换乘交通枢纽的白鹅潭站附近,距离地铁 5 号线滘口站约 400 米。根据规划,四条地铁包含了 1 号线、11 号线、22 号线、28 号线。道路交通方面,包围白鹅潭的三条主干道如意坊放射线项目、芳村沿江路项目以及快捷路二期已在积极筹备过程中。不足之处是西边内环引桥,对面就是岭南花卉市场,周边环境比较乱。白鹅潭板块内目前一手在售项目不多,板块内的项目多为大面积户型,包括 480m²的珠光御景壹号 and 170—230m²四房的珠江鹅潭湾,二房三房的亲民单位较少,新世界凯粤湾目前在售涵盖 76—143m²二至五房户型。项目比较吸引的配套是超大户外园林泳池,在小区内就能享受浓浓的度假感。此外,教育资源也较为成熟,新世界·凯粤湾实验幼儿园,西关培正小学、四中新世界校区,真光中学等学校,满足 2—16 岁学龄教育需求。

臻尚苑

交通:邻近地铁 2 号线和 7 号线交会站石壁站,约 650 米;离 22 号线广州南站约 1 公里

户型:95m²—118m² 三房

价格:均价 42000 元/m²

离广州南站 1 站地铁的项目,位于番禺区石洲中路,邻近地铁站 2 号线和 7 号线交会站石壁站约 650 米,步行大概要 10 分钟。目前在建中的地铁线路还有佛山 2 号线、广佛环

线、广州 7 号线西延线和广州 22 号线,未来的广州南站将汇集 5 条地铁线路,可以快速联通广佛两地。2015 年时均价约 18000 元/m²,目前已经涨至约 42000 元/m²的均价。99 平方米的户型租价则约为 4500 元/月。不过,项目占地面积不大,只有 5417m²,两栋楼宇。但项目周边配套较为匮乏,搭乘地铁 7 号线 4 站才能到达万达广场。石壁村附近生活氛围浓厚,不少小商店和餐馆,不过较为低端。

祈福缤纷汇

交通:邻近地铁 22 号线祈福站,约 600 米

户型:28—169m² 一至四房

价格:均价 40000 元/m²

地铁 22 号线开建且在祈福新屯设置祈福站,让祈福缤纷汇成为真正的地铁盘。祈福缤纷汇位于番禺市广路与钟屏岔道的交会处,地处整个祈福新邨的北部。目前项目在售建面约 28—169m²一至四房,从户型占比来看,以建面约 95m²的三房和 50m²的极致刚需二房居多,是项目主推户型。其中 50m²户型的实用率约 82%,实用率不俗,但主卧放下 1.5m×2m 的床看起来都比较紧凑;次卧不计算墙体面积仅有 5m²之多,较局促。项目在本月曾推出最低的 3.39 万元/平方米一口价员工福利单位,目前价格稍回调,正加推现楼产品。

祈福新邨如今居住人口已经达到了 20 万左右,邨内配套设施非常完备,从喜茶到佬麻雀等市面大部分的连锁餐厅皆有进驻祈福缤纷汇。交通方面也有直达花园酒店、海珠广场、天河体育中心、大学城等站点的楼巴。不过另一方面来看,由于是祈福新邨占地相当大,南北相距大概有 1.7 公里,到医院、学校、湖边绿化公园等都需要村内村巴接驳。3.79 元/m²/月的物业管理费也令部分买家却步。