

美的金科郡92m²厨房样板房学林春晓92m²样板房客厅图远洋·万和云锦88m²样板房客厅图

地铁3号线即将开通

合肥新站区这几家楼盘表现力如何？

对于一般的城市来说，步行400米以内的可以称为正地铁房，步行800米以内的可以称为准地铁房，而步行1.5公里以内的可以称为近地铁房。因此，距离地铁站的远近同样会对房子带来不同的增值助涨空间。

□陶荣 殷悦/文

地铁3号线——让新站与主城连接

随着即将投入使用的合肥地铁3号线，和正在规划建设中的1号延长线、4、5号线的开通运营，合肥将迎来地铁时代。在合肥地铁构筑的城市网络框架中，新站成为了重要的一个环节。从规划上来看，新站区定位是比较高的，在已有的规划里，就有地铁1号延长线、3号线、4号线等三条地铁线经过新站。这三条地铁线的建设让新站与主城实现了无缝对接，可以说盘活了新站的土地资源。

那么新站地铁沿线的楼盘表现力如何？记者以消费者身份随机走访了美的金科郡、学林春晓以及离新站距离较近的远洋·万和云锦三家地产一探究竟。

美的金科郡——距离3号线首发站最近

记者首先来到了美的金科郡的营销中心，距离地铁3号线的首发站相城路站步行约100米，可谓正地铁房。营销人员告诉记者，小区共规划了30栋住宅（21栋高层，9栋洋房），位于淮海大道与相城路交口，小区门口就是地铁3号线首站相城路站，学林路作为东西向的主要干道，将连接新站高新区与合肥市区以及肥东县等周边区域，可通往合肥各个区域。记者咨询了主要在售楼源为精装小高层，面积为95m²与104m²，均价不高于14000元/m²，目前12号楼在售，总售价从130万到150万元不等，公摊19%左右。

在简单了解了楼盘的一些情况之后，营销人员带领记者去样板间进行参观。楼盘目前主推的户型有95m²的热卖房型。记者进入样板间之后的切身感受是户型整体方正，整个空间采光充足，95m²的小三居室布局合理，通风良好，记者170cm的身高，进入客厅没有明显感觉到空间压抑。询问了营销人员之后，户型层高大概在2.9米，在精装修吊顶之后，层高大体还有2.6米~2.7米，居住起来舒适、方便。

有一点需要注意的是，95m²的户型厨房设计的是敞开式厨房，厨房的门和餐厅直接连接，餐厅的桌椅直接挡住了厨房的门，而且厨房油烟也会直接进入客厅，因此如果厨房使用率较高的消费者在选择房型时就需要多留意这个问题；而在104m²的户型中，厨房的门是正对着进门的走廊，厨房的油烟不容易进入到客厅。卫生间的干湿分离区也相对明显，主要功能区的尺寸以及比例都比较适中。记者仔细观察了几个房间，采光和通风都十分有利。

“合肥九中新区和公立的中小学目前正在规划，小区自带幼儿园，教育配套还是很完备的。”营

美的金科郡95m²样板房客厅图

销人员告诉记者，美的金科郡的周边有正在规划的合肥九中，随着社会竞争的日益激烈，家长为使孩子不输在教育的起跑线上，不惜花重金购置一切属于教育质量好的小学学区的房产。记者从营销人员那里了解到，新站区目前规划的商业中心也在一定程度上给美的金科郡提供了竞争力。

学林春晓——准地铁房的优质学区加持

看完美的金科郡的楼盘之后，记者来到了距离地铁3号线幼儿师范站大概500米左右的学林春晓楼盘，项目中心位于文忠路与学林路交口向西300米。学林春晓由金科、旭辉、禹洲三家房企合作开发，规划18栋高层和10栋洋房，容积率1.8，项目紧邻地铁3号线幼儿师范站，一路之隔就是关井路小学。据营销人员介绍，热销房源主要为97m²和92m²的精装小高层，未来还将开放110m²的洋房。从售价来看，因楼层和位置不同，均为一房一价，均价14100元/m²。记者跟随营销人员来到了92m²的样板间实地察看。

记者一进入到样板间，就被厨房与走廊衔接的设计所吸引，厨房的门对着进门的走廊，一方面会大大减少进入到客厅的油烟，使得家里的居住体验较好；另一方面，也在一定程度上节省了进门空间。层高大体是2.9米，精装修之后大概维持在2.7米左右。客厅连接阳台，阳台纵深1.5米，可以摆放桌椅，作为休息时的重要场所。记者请营销人员测算了8层96.56m²的户型，价格为140万左右。

“我们的学区是公立小学关井路小学，建校历史悠久，师资力量也很雄厚。”在记者询问到关于楼盘教育配套条件时，营销人员告诉记者，相比较教育规划资源来说，已经确立的教育资源才是可以保

证的购房优势。

远洋·万和云锦——毗邻新站，辐射肥东

看房之旅的第三站，记者前往了位于肥东县临泉路与柳孜路交口向北300米，紧邻城市主干道——包公大道的远洋·万和云锦楼盘。远洋·万和云锦与长江东路、临泉东路以及地铁2号线相距不远。记者从营销人员那里了解到楼盘目前主要在售楼源毛坯房源，户型建筑面积约88~110m²，单价约11000元/m²起，具体仍为一房一价。

“虽然在区域划分上是处在肥东县境内，但是周边的商业体比较丰富，我们的优势也很明显。”远洋的营销人员告诉记者。虽然是88m²的样板房，相比较100m²左右的户型来说，空间有所减少，但是层高2.9米，客厅的空间相比较卧室来说，面积规划得较大一些，记者感受到空间还是较为宽阔的。由于实际交房时是毛坯房，所以还要看后期的交房结果。

点评

新站区房子到底值不值得买？

从记者走访的实际情况来看，新站目前即将拥有地铁3号线、4号线、1号线延长线的地铁布局的交通优势，以及相对主城区较低的房价或许会成为外来人口安家合肥的第一站，从这一点说，新站的前景是有的。新站目前的房价1.4万/m²左右，而合肥市主城区的房价越来越高，对于刚需来说购房压力比较大。新站区作为合肥的价格洼地，价格相对便宜，从规划上来看，未来的发展前景也很广阔，是值得入手投资的。