



莞惠城轨一年后就将真正走进我们的生活，这应该是板上钉钉的事了。因为今年6月初，莞惠城轨项目建设单位有关负责人在接受采访时，曾坚定地对本报记者表示：“莞惠城轨项目2014年8月开始试运行，2015年12月正式通车，这个时间不会再有任何改变！”听到这个消息，许多市民应该会感到振奋，因为从2009年5月动工至今，由于多方面的原因，莞惠城轨的通车时间已经“几易其稿”，如今终于定下来了，也算是好事多磨。

城轨通车后，将会为惠州带来很多利好，这是毫无疑问的，尤其是处于城轨入惠第一站的仲恺，更是可以首先享受这些利好。而对仲恺楼市来说，城轨能否为区域带来更多意向客户、实力房企及各类商家，并助推人居环境的提升，将十分值得期待。在距离莞惠城轨试运行还有一年左右的今天，我们不妨以猜想的形式，来预测一下城轨开通后，将可能为仲恺楼市带来的变化。

#### 猜想一：东莞人来仲恺买房

记者在走访中了解到，仲恺目前的主力客户群为惠州本地人，其中多数又是被称为“老仲恺”的仲恺原住民，以及“新仲恺”的仲恺企业职工。光耀金源集团营销总监李建锋告诉记者：“通过对光耀在仲恺项目销售情况的统计，以及我们对其他项目的了解，目前在仲恺买房的客户中，‘新仲恺’约占60%，‘老仲恺’约占30%，其余的10%则为来自惠城、惠阳或者东莞和深圳的客户。”他的话，反映了目前仲恺楼市购房客户群结构的单一。未来城轨通车后，会不会有更多惠城人或者东莞人搭着城轨来仲恺买房？李建锋说：“这个可以有，我相信也真的会有。”

#### 猜想二：外来实力房企进驻

和惠城、大亚湾楼市中“本地虎”和“过江龙”酣战的情形不同，仲恺楼市目前主要是惠州本地房企在唱独角戏。仲恺一在售楼盘的负责人就对记者表示：“放眼望去，仲恺都是那么几个惠州开发商在玩，彼此的产品相似，价格也差不多，致使竞争压力小。同时，目前很多创意方面的东西都跟不上，而缺创意就意味着缺发展动力，这其实对楼市发展是不利的。”城轨开通后，随着投资环境的改善，仲恺是否可以吸引更多外来实力房企，比如旁边东莞的光大、宏远，甚至恒大、招商、保利、万科、富力等国内知名房企进驻仲恺，和惠州房企一较高下？我们期待着这样的“好戏”。

#### 猜想三：崛起繁华商圈

有位市民曾这样告诉记者：“目前仲恺的商业多为自给自足型，一般的商店、超市或者餐馆，所面向的客户多为附近小区居民和工厂职工，辐射范围很小，若是说像华贸中心那样的大商场，还真是没有。”也就是说，目前在仲恺商圈中，还缺少一些真正能覆盖全区乃至全市的商业中心，点的东西很多，却独缺一些面的东西，以至于区域的商贸氛围也比较冷清、分散。都说路通则财通，等城轨列车呼啸着开进来，一些大型商业是否会出现，财源能否滚滚而来吧？这个问题，需要交给时间作答。

#### 猜想四：宜居指数上升

好了，城轨通了，客户多了，实力房企来了，商圈也旺起来了，那么，人居环境应该也能得到显著改善了吧？按照一般的逻辑思维来说，这个答案应该是可以肯定的。目前，仲恺受诟病最多的就是因为城轨施工所带来的交通不畅问题，而城轨通车后，这个问题必然迎刃而解，仲恺在外界的形象也必然能迅速得到加分。然后，除了“老仲恺”和“新仲恺”，其他地方前来看房买房的客户也多了。客户多就意味着商机出现，于是，更多商家来仲恺开商场超市了，更多房企尤其是外来房企也陆续进驻仲恺。

随之而来的是，客户对楼盘品质也提出了更高的要求，在竞争压力下，开发商把楼盘打造得越来越美，社区宜居度显著提升。公共配套方面，记者了解到，目前仲恺各项公共配套建设正在提速，仅在上半年，区内8条市政道路新（扩）建工程已有3条完工验收，其余的正在加速建设。此外，仲恺还投入4780万元在中心区主要道路建设18个带状公园，总面积约24万平方米，新建休闲绿道（园路）8020米……楼盘更美了，市貌变靓了，一个全新的宜居仲恺，不就很快可以出现在我们面前吗？本报记者刘焯焯