

# 地铁R1线今年9月前开建 沿线大盘借势走俏



R1沿线大盘借势走俏

“地铁站离我们项目才几百米，这也可以说是地铁上建楼盘。”4月14日，在黄江镇一楼盘营销中心，置业顾问李小姐告诉笔者，目前其项目在售楼一期洋房，主要户型为87-99㎡3房及125㎡4房，因为临近规划中的R1线站点，所以“不愁卖”。所以，置业顾问在场不断提醒意向者，当地铁正式通车，投资潜力将远超居住价值。

其实，根据东莞市轨道交通建设及TOD开发领导小组办公室于本月发布的最新消息称，东莞地铁1号线将于今年9月前开建，这给了沿线三公里范围内近20多个周边楼盘，有了最好的营销“噱头”。

## A R1线将成来往穗莞深重要交通工具

东莞地铁1号线虽然距离开通为时尚远，但是影响不容小觑。R1线未来将成穗莞深交通要道，成为来往穗莞深间的最重要交通工具之一。南半段或成深圳置业者的“生命线”，深圳客已随地铁1号线的方向扩散到松湖区域。

据了解，R1线沿线有望设洪站、道滘站、道滘东站、人民医院站、汽车总站、滨江体育馆站、莞太路站、鸿福路站、新园路站、东城南站、水濠山站、大岭山北站、大岭山站、大岭山南站、松山湖站、大朗西站、大朗站、湿地公园站、黄江北站、黄牛埔站、黄江中心站等站点。直接覆盖黄江、大朗、松山湖、大岭山、东城区、道滘、望牛墩和洪梅等镇区。作为东莞筹划开建的第二条地铁

线，R1线未来将会与地铁2号线、3号线、4号线、穗莞深城轨和莞惠城轨交汇接驳，共同组成东莞的地铁网。搭乘东莞地铁1号线经换乘后，不仅可直达东莞各镇区，还可直达广州、深圳和惠州，直接加速三地同城化。

值得一提的是，R1线未来将与广深地铁接驳，计划在水乡与广州地铁接驳，未来东莞人可在东莞市区直接搭乘地铁经过黄埔直达广州市区；另外相关部门已经敲定东莞地铁1号线在深圳荔林站与深圳地铁6号线接驳，未来搭乘东莞地铁1号线经荔林站换乘进入深圳地铁网，可直达深圳各地。东莞地铁1号线建成后将成为来往穗莞深间重要交通工具之一。

## B 沿线多个楼盘有房源推出

随着东莞轻轨的快速推进，东莞房地产市场将产生深远影响，尤其是规划的R1线沿线站点将成为东莞地产新的爆发点，业内人士估计，轻轨沿线房价也会在未来几年内有明显的涨幅。

据了解，目前R1沿线在售楼盘将近20多个，很多直接受益于轻轨的开建。例如望洪站的碧桂园·天御湾及保利·海象项目，均是在约3.5公里以内。

其中，步行1公里即达站点的碧桂园·天御湾项目总用地约3.63万平方米，总建筑面积约13万平方米，容积率3.0，绿化率约40%。社区配备游泳池、羽毛球场、休闲广场、幼儿园等设施，本期将打造建筑面积92-189平方米花园洋房、267-281平方米复式洋房。项目位于东莞市洪梅镇望洪枢纽旁，西面临一线江景，尽享悠闲生活；东侧为洪梅交通主干道望洪路，周边配套齐全。受益于地铁的建设，未来交通将更加便捷。

值得一提的是，项目位于R1线滨江体育馆站的万科首铸·东江之星，将成为东莞万科践行集团“轨道+物业”的战略作品，其

沿规划理念打造城市中轴TOD综合体，聚合城市多功能模块，由250米国际超甲级写字楼、7万平方米商业旗舰Mall、万科都会系精品住宅、多功能办公SOHO组成。并且届时地铁无缝连接商业B2层，并可直通住宅B2层，方便业主享受一出地铁即到家的幸福生活体验。

而沿线其他站点，如黄江中心站的壹山境，黄牛埔站的班芙春天、中信·红树山、滨江体育馆站的万科首铸·东江之星等均有房源在售，并将都受益R1线的建设运行。

## C 业内称R1沿线物业潜力可期

开通节奏加快，沿线房源还将不断紧缺。笔者随即走访沿线镇街中介发现，对于R1线的最新动态，新建商品住宅市场与二手房市场的反应及敏感度有些许不同，但总体来说，沿线物业未来发展大有潜力已经成为一种普遍的共识，“地铁上盖房”、“地铁沿线黄金物业”几乎成为沿线部分楼盘共有的特色标签。

交通便捷性，也提升了片区的保值、增值性，从购房者的直观感受来看，周边沿线板块房源的关注度不断提高，周边房源价格将呈现稳涨走势。“一位东莞地产圈人士介绍说，对于新楼盘，交通便捷性的吸引力是尤为突出的，地铁的建成吸引更多置业需求，区位优势便利将促使区域快速成熟。”

“轨道交通的建设增强了区域

文/图 陈泽煌 陶进进



约96-143㎡装修三至四房/首付10万

# 一季度供需全线下滑 房价明显滞涨

一季度，政策环境逐渐趋严，市场观望加重，叠加春节因素影响，购房需求释放放缓，东莞住宅楼市大幅转淡，各类住宅供需环比同比均全线下滑，创近四年同期新低。受限购限价限贷等政策调控，房价明显滞涨，库存升幅持续增大。

由于“三价合一”影响持续加大，侧面利好一手市场，开发商将抓住机会，大力加快推售步伐，二季度市场供应有望回升，成交小幅回升，整体房价将维持平稳。



一季度供需全线下滑，房价明显滞涨



## 供需全线下滑

一季度，东莞政策资金面收紧叠加春节淡季因素影响，住宅供需创近四年同期新低。从供应来看，各类住宅供应环比跌幅均超66%，别墅供应跌幅最大。从成交角度看，全市住宅成交100.82万㎡，环比下滑44.46%，同比下滑2.34%，其中洋房成交量与去年一季度持平，环比却跌幅近45%。从镇街来看，一季度东莞全市共有23个镇区成交超过2万㎡，石碣成交9.17万㎡排名全市首位，东城成交8.39万㎡紧随其后。

东莞第一季度住宅市场成交降温较大，究其原因主要是，限购限贷政策持续冲击，市场成交乏力；

银根不断收紧，中国银行、农业银行、东莞银行、兴业银行和东莞农商银行等多家银行首套房贷款利率普遍上浮超20%，购房成本大幅增加，客户观望情绪进一步加重；市场供应大减，加上春节返乡潮，项目现场人气较淡。

## 房价明显滞涨

据东莞中原战略研究中心监测数据显示，2018年一季度东莞全市商品住宅成交均价为16877元/㎡，环比上涨0.39%，同比上涨6.76%；洋房均价为16454元/㎡，环比下降0.68%，同比上涨7.63%。受限购限价限贷等政策调控，房价明显滞涨。从镇区来看，东莞21个镇区住宅房价超过1.5万/㎡，7个镇区进入2万/㎡俱乐部，松山湖单个镇区进入2.5万/㎡高度。从均价环比来看，东莞19个镇区成交均价环比有所上涨。

据东莞中原战略研究中心监测数据统计显示，今年一季度东莞全市开盘量环比去年四季度下降三成，同比同期持平。环比下降29%，主要受春节因素影响较大。从月度来看，春节前后市场开盘供应低迷，直至3月中下旬楼市迎来开盘小高潮，开盘销售率上升至73%，品牌房企项目开盘销售率普遍在75%以上。

## 库存升幅持续增大

据东莞中原战略研究中心监测数据显示，截至2018年3月31日，东莞住宅库存套数40073套，库存面积为503.84万㎡，环比小幅上升2.09%，同比大增33.83%，库存升幅持续增大。3月底东莞全市住宅库存为575.30万㎡(含商务公寓)，其中洋房、别墅和公寓存量分别为388万㎡、113万㎡、75万㎡，

消化周期分别为洋房9个月、别墅30个月、公寓9个月。受限购限贷政策影响，别墅消化周期快速拉长。按照过去年消化速度计算，3月底住宅消化周期为10.7个月，环比持平，目前消化周期已回升至历史高位水平，加之后市供应持续放量，政策调控从严下“供过于求”的矛盾将日益显现。

此外，今年一季度东莞全市开盘量环比去年四季度下降三成，同比同期持平，环比下降29%，主要受春节因素影响较大。从月度来看，春节前后市场开盘供应低迷，直至3月中下旬楼市迎来开盘小高潮，开盘销售率上升至73%，品牌房企项目开盘销售率普遍在75%以上。

## 二季度供需有望回升

由于“三价合一”影响持续加大，侧面利好一手市场，开发商将抓住机会，大力加快推售步伐，尤其是业绩压力较大的开发商，二季度市场供应有望回升。目前房贷持续收紧，购房成本提高，尤其是高总价产品成交将有所回落，同时在“三价合一”影响下，部分二手购房需求将转移到一手市场，刚需及部分改善需求将成为置业热点，预计二季度市场成交小幅回升。政策持续收紧，房价涨幅依旧受限，整体房价将维持平稳。

未来城区三旧项目加快入市，城区将成为置业热点，同时茶山、横沥及大岭山等放量供应区域，市场成交将有所回升；90-125㎡三房依然是成交主导，125-144㎡改善需求持续释放，受房贷利率上升影响，144㎡及以上产品成交速度将放慢；下阶段全市住宅供应量高达94万㎡，房企推售量较为充足，房企竞争日益加大；二季度房企将逐步增加营销活动，刺激项目加快成交，冲刺年中业绩。

文/图 邓宛玲

# 今年东莞 新增66宗住宅用地共228公顷

近期，东莞市国土资源局发布《东莞市2018年度国有建设用地供应计划》(以下简称《计划》)，其显示：东莞市2018年度国有建设用地供应总量中，计划供应商服用地45.0980公顷，三旧改造项目3.8930公顷；住宅用地228.2298公顷，三旧改造项目67.9679公顷；工矿仓储用地914.2026公顷，三旧改造项目44.1448公顷；公共管理与公共服务用地201.4221公顷，三旧改造项目25.3731公顷；交通运输用地34.4435公顷；水域及水利设施用地10.9301公顷；特殊用地9.5710公顷。

具体来说，在住宅用地方面，东莞总计计划供应住宅用地228.2298公顷，其中城区片区供应为25.5849公顷，滨海片区45.3272公顷，水乡新城片区供应为28.9647公顷，松山湖片区供应为32.9682公顷，东部产业园片区为21.2795公顷，东南临深片区为20.63484公顷，东实公司15.6844公顷和土地储备中心20.6348公顷。根据计划，东莞市2018年度国有住宅用地(含商住用地)供应66宗，供地方式主要包括划拨、挂招拍，三旧协议出让和作价出资。土地规划用途包括二类居住用地、居住用地、商业金融用地、商业用地等。

另外，在商服用地方面，东莞总计计划供应商服用地45.098公顷，其中城区片区供应为2.8762公顷，滨海片区20.1417公顷，水乡新城片区供应为10.407公顷，松山湖片区供应为9.3543公顷，东部产业园片区为0.1273公顷，东南临深片区为2.1919公顷。根据计划，东莞市2018年度国有商服用地(含商住用地)供应21宗。

从片区来看，中心城区片区计划供应住宅和商服用地共计12块，其中住宅用地10宗，宗地面积38.3823公顷；商用地2宗，宗地面积2.8762公顷。滨海新区计划供应17宗住宅和商服用地共计17块，其中住宅用地7宗，宗地面积31.1024公顷；商用地10宗，宗地面积20.1413公顷。水乡新城片区计划供应住宅和商服用地共计10块，其中住宅用地8宗，宗地面积33.3428公顷；商用地2宗，宗地面积5.7738公顷。松山湖片区计划供应住宅和商服用地共计16块，包括住宅用地12宗，宗地面积50.42838公顷；商用地4宗，宗地面积9.3543公顷。东部产业园片区计划供应住宅和商服用地共计13块，包括住宅用地12宗，宗地面积37.79公顷；商用地1宗，宗地面积0.1273公顷。东南临深片区计划供应住宅和商服用地共计12块，包括住宅用地11宗，宗地面积21.28公顷；商用地1宗，宗地面积2.1919公顷。

文/邓宛玲

# 嘉荣SPAR 开启线上8.3折 提前预约服务

4月20日，嘉荣SPAR旗下百家门店将推出“会员购物8.3折”活动。为迎接这一大型狂欢活动，嘉荣SPAR提前开启了“线上8.3折”预约购买服务。

## 嘉荣SPAR加大促销力度 提前预热“火力全开”

早在4月初，嘉荣SPAR促销的力度就已经“火力全开”，不少消费者“8.3折”活动还没到，手已经“剁了”。虽然4月20日是大促高潮，但“8.3折”的预热活动从4月14日便开始，顾客只要转发嘉荣8.3折指定图片至朋友圈，集赞相应数量，即可至门店服务中心领取相应礼品。此外，市民于4月19日前办理嘉荣会员卡，即可获赠100积分。持有会员卡的顾客将可参加狂欢日“8.3折”活动，4月20日当天，嘉荣SPAR超市内除了酒类、液体奶、奶粉、视听产品、大小家电及照相器材商品享受9折优惠，食用油享9.5折优惠，烟类商品和购物袋不享受折扣优惠外，其他商品一律享受8.3折优惠。嘉荣SPAR负责人表示，特价商品也可享受8.3折优惠。

## “线上8.3折”提前预约 线上同价双渠道方便购物

随着嘉荣SPAR在PC端和移动端渠道的架设完成，O2O模式的发展也成为了可能。今年嘉荣SPAR开设了“微商城”线上8.3折“活动，不喜欢卖场人潮汹涌的市民可选择到线上下单。嘉荣微商城精选了近500个爆款商品，从4月14日开始，微商城将全面开启预售，市民可提前下单预订。嘉荣SPAR负责人表示，微商城商品的价格跟线下门店4月20日“8.3折”活动当天同价，并且持续7天，购满一定金额还可以享受包邮服务，所购商品将于4月20日统一发货。根据官方透露，有部分商品将独家上线嘉荣微商城售卖。

(陶进进 杨文)

## 公告·声明·启事

Table with multiple columns containing various public notices, including company announcements, lost items, and legal statements.