

## A 市民又一新“趣”处

公开资料显示，首铸万科广场整体体量共计7万平米，包含地下一层及地上五层商业空间。其引入众多网红品牌、时尚潮牌，例如运动时尚中国李宁，凡靡全网的饮品品牌喜茶、沉浸式体验咖啡店星巴克、国货之光华为等。值得一提的是，除了主力商户万达影院与绿地超市，项目还引进了多家首入东莞的特色品牌，包括绿茶餐厅、大众书局等，其中万达影院是全市首家同时兼具杜比影院和家庭亲子厅的影院。

据官方数据统计，9月28日当天，首铸万科广场销售额突破500万元，总客流达到10万人次。这也得益于其优越的地理位置——位于鸿福路核心发展轴，是东莞万科商业首个地铁上盖城市综合体之上的生活娱乐型购物中心。作为TOD综合商业体代表，对接着TOD商业轨道核心客流，同时，多维的

交通网也为项目带来更多的潜在客流。

笔者日前踩盘发现，在该项目的周边写字楼林立，小区楼盘众多，居住人口密集，办公及居住氛围浓厚，家庭和商务消费客群潜力巨大。优房房产经营中心总经理王斌分析认为：“首铸万科广场所在区域拥有不少高档小区，而且体量都不小，与生俱来拥有强大的市场需求。商业体的开业肯定会对消费需求有促进作用，并且其商业体业态也主要以中产生活休闲消费为主，对邻近居住群体有着不错便利性优化和消费环境提升。”

民以食为天。在宏远康城国际投资教育公司的欧阳先生就反映，平时有重要客户来访，总是为吃饭问题发愁，跑远了耽误办公，距离近的又实在找不出有档次的餐馆接待。“这下可好了，现在去这家广场就能够就近选择品牌商户就餐。”他欣喜地告诉笔者。

近期笔者了解获悉，作为东莞万科商业的重要项目，首铸万科广场于9月28日正式开业，这也是东莞万科布局龙湾滨片区商业的新动作。

一般来说，商业繁华和房价涨幅历来都有相辅相成的促进作用。那么，这个开业首日即破500万元销售额的大型商业体会对附近房价产生什么影响？

## B 周边生活氛围浓厚

笔者走访发现，该项目地段紧邻城区中轴的万江，正位于被看作是东莞具有巨大发展潜力的板块——“龙湾滨江片区”。根据规划，未来该片区将打造成具有水乡风情和东莞特色的高端商务、休闲、旅游的标志性地区；这不仅是中心城区重要的滨水功能板块，更是全市连片组团式改造的代表性试点。

据不完全统计，以该项目为中心的商圈将覆盖42个大型住宅小区，辐射范围内有10个产业园、37栋写字楼、33所学校等建筑单位。在这个区域内大型开发商密集，楼盘众多，例如外滩8号、精英世家、上东国际、宏远江南系列等。乐有家数据研究中心唐小姐告诉记者：“这些居住小区附近存在诸如宏远外国语、阳光二小等在内的知名学校，这是购房者选择在此置业的重要

因素。”

前不久置业成功的“新莞人”何先生就告诉记者，他在今3月份就签单买下了一套98平方米的“江南系”房源，6月份已经完成了过户，现今房子重新装修已基本完成，乔迁入伙指日可待。“我的小孩明年就要读一年级了，看过很多房源后选择在此买房，因为附近学校多，环境很好，也方便孩子读书；并且家门口就有一个大型商业体与地铁接驳，生活硬件配套很不错。”何先生说。

何先生也坦言，以后自己一家人住在这个商业体旁边，生活配套设施很齐全，交通也很便捷，虽然现在的房贷压力让他有点“吃不消”，但他认为未来附近的楼盘会以该商业体运作做卖点来吸引购房者，后期房子升值空间是很大的。

## C 部分房源半年涨幅超10%

事实上，对于房子而言，升值最大的因素是地段，而地段的好坏由地铁沿线、交通路网、生活消费配套等因素共同构成。那么，届时该项目开业后是否会对面周边住宅小区的升值有加成作用？

优房超房产中心王斌对此认为：从市场表现上，该区域因为接轨地铁的利好和首铸万科广场的即将落成，在现阶段二手房交易市场上已经有所体现，周边物业放盘价和成交价都有不同程度的上涨。尤其是万科品牌的实力运营，对于整个片区的未来的商业配套与区域估值肯定是有利好的元素。”

在日前，笔者也来到港口

大道一带踩盘。恰好在某小区碰到刚办完过户手续后就迫不及待来布置装修的市民张先生，他认为未来这个位置人流量会增加很多，“客流量增加了，经济就增长了；收入和消费水平提高了，周边房价自然也就高了。所以就提前入手了一套改善型二手房，我觉得开业后这里的房价会继续上涨。”张先生说。

陪同王先生的中介顾问梁经理也告诉记者，从今年3月份以来，这一带的住宅小区都普遍有所上涨，特别是某个小区，半年来房价差不多涨了2000元/平方米。并且，还有部分小区的业主停止了放盘，

原本他们是计划上半年转手卖出的。但据他了解，很多业主都是听闻了这个项目在下半年开业，所以想留着看看市场的变化。

无独有偶，位于金鳌路一家中介门店的置业顾问周小姐也介绍说，她所代理的几个小区房源，在今年内已有部分房东陆续上调报价。现在她手上的二手房源，基本上均价都在2.2万-2.6万元/平方米区间。周小姐向笔者透露，从去年年底起就有很多白领在周边物色小户型房源。“地铁效应或是主因，如今加上新商业体开业，吸引力更强了。”她介绍说。

## D 商业体运营影响房价走势

在近两年来，东莞有多个新商圈崛起，大型商业中心发展迅猛，基本每个镇街都配备了大型商业中心，越来越多的商圈活跃在东莞楼市版图。商圈的发达，让人们在节假日及平时有更多的地方可以去休闲消费，同时也提升了周边的人气，带动了房价的上涨。例如最具城市商业运营代表的民盈国贸城项目，其对鸿福路、八一路一带的小区升值带动的效果不言而喻。

一直以来，业界有着“买房跟着商业走”的说法，置业

者无论自住还是投资，紧邻大型商业综合体都是买房的好选择。大型的商业项目运营起来必定会带动片区活力，使得生活更加便利，无形中提升居民的幸福指数。

与此同时，笔者也了解到在广州、深圳、香港等城市，大型商业体对于周边物业价值上涨的案例普遍较多。而对于东莞而言，除了东城万达商圈、国贸城商圈外，较有代表性的就是星河城与星河传说的典例“运营良好业态合理的商业体对周边物业的增值是

有很显著的提升效果的。更准确来说，是运营得当的商业体对周边楼市有较大的提升作用，甚至影响房价未来很长一段时间段内的走势。”王斌告诉记者。

另外也有业内人士认为，对于居住板块而言具有影响力的并不是某个品牌开发商入驻，而是有大型商业综合体建成。一个商业综合体，往往可以提拉板块的利润高度。未来，以首铸万科广场为核心的商圈房价将会有怎样的变化呢？这值得期待。(文/图 陈泽煌)



一直以来，业界有着“买房跟着商业走”的说法，置业

者无论自住还是投资，紧邻大型商业综合体都是买房的好选择。大型的商业项目运营起来必定会带动片区活力，使得生活更加便利，无形中提升居民的幸福指数。

与此同时，笔者也了解到在广州、深圳、香港等城市，大型商业体对于周边物业价值上涨的案例普遍较多。而对于东莞而言，除了东城万达商圈、国贸城商圈外，较有代表性的就是星河城与星河传说的典例“运营良好业态合理的商业体对周边物业的增值是

有很显著的提升效果的。更准确来说，是运营得当的商业体对周边楼市有较大的提升作用，甚至影响房价未来很长一段时间段内的走势。”王斌告诉记者。

另外也有业内人士认为，对于居住板块而言具有影响力的并不是某个品牌开发商入驻，而是有大型商业综合体建成。一个商业综合体，往往可以提拉板块的利润高度。未来，以首铸万科广场为核心的商圈房价将会有怎样的变化呢？这值得期待。(文/图 陈泽煌)

一直以来，业界有着“买房跟着商业走”的说法，置业

者无论自住还是投资，紧邻大型商业综合体都是买房的好选择。大型的商业项目运营起来必定会带动片区活力，使得生活更加便利，无形中提升居民的幸福指数。

与此同时，笔者也了解到在广州、深圳、香港等城市，大型商业