

东莞楼市居住品质再升级 今年新盘刮起“智能风”

想象一下，每天清晨醒来可以躺在床上遥控升起窗帘，看第一缕阳光照进卧室；出门上班后用手机 APP 看看家里的摄像头，不仅提高安防还可以观察下宠物的活动；下班路上提前打开家里的空调，回家就享受到最舒适的温度……

当然这一切都离不开智能家居的助力。据了解，随着东莞市场上精装房交付的楼盘越来越多，部分品牌房企引进的“智能社区”模式，在带给业主便利的同时，更促进了智能化潮流的兴起。



楼盘客厅多智能化单品(资料图)

A 首个智能社区入住率高

据了解，去年是房地产行业的“智能大年”，地产智能化、社区智慧化是楼市的主流方向。不过早在2016年，位于厚街康乐路商圈的碧桂园智慧家就吸引了不少关注。在当年，该项目首创东莞前所未有的95-125平方米全新精装洋房、35-50平方米城市百变公寓，楼盘的建筑空间、户型设计以及装修品质全面提升；并且其引进智能科技人居模块，号称是东莞第一个智能社区。

笔者查阅资料了解到，该项目对外宣传的智能板块方面包括，社区公共区域的免费 Wi-Fi 全覆盖、进门使用密码锁安全省心，大堂智能遥控开门、云端对话开门、智能车牌识别快速放行，社区安防系统里有电子脉冲围栏系统、数字监控系统、电子巡逻系统等，室内守护系统有煤气检测探头、指纹门锁、无线门

窗磁、智能声光报警系统等。

日前，笔者来到该项目踩盘看到，社区场地里孩童成群结伴，在老人的看管下正嬉戏追逐；健身设备前人声鼎沸，年轻白领正忙乎着锻炼身体；可见这里的生活氛围已浓厚成型。另外，笔者还了解到这个小区整体体量不大，人口居住密度低，生活舒适度可能要比高层项目舒适一些。

物业公司工作人员杨先生介绍说，小区入住率达 95% 以上，只有部分业主空置房；另外，小区的 1-3 号楼都是业主自住，只有 4 号楼公寓住的多是业主对外招租的白领族。杨先生告诉笔者：“虽然是租赁，但是有很多白领在这边已经入住多年；因为小区的智能化家居在周边独树一帜，可能也比较符合年轻人的口味。”

C 多个新盘智能产品频现

近年来，“WiFi 全覆盖”“智能科技家居”“智能物业”等字眼越来越频繁出现在购房者的身边，智能科技住宅开始吸引越来越多购房者的眼光。与此同时，置业消费进入理性时期，房企的竞争将从拼地段、资源和配套的“硬件”之争转移到比拼居住品质的“软件”来，在这种趋势下，智能家居单品将凭借其智能化和个性化，极大提升房子品质和价值，大放异彩。

笔者注意到，今年以来，智能化在楼市中的应用逐渐普及，特别是有不少新盘刮起了“智能风”。例如光大·松湖云台、海德·琥珀湾、沙田碧桂园、中海·莞府等，均在智能化方面花费不少心思，为业主提供更好的服务和诸多便利。

其中，位于寮步的光大·松湖云台营销中心及样板房在本月开放。与光大地产以往精装

房不同的是，松湖云台精装房通过配备智能化家居，给生活带来更多的便利与舒适。

一进门，玄关处便有感应小夜灯，不仅如此，在过道、厨房都有感应小夜灯，家人（特别是老人或小孩）半夜起床喝水或上厕所经过时会自动照明，不需要摸黑找开关。

厨房的设计相当贴心，首先是配备了凉霸，厨房是家庭主妇的主战场，每天都在这里为家人烹饪美味佳肴，但厨房却常常是空调吹不到的地方，使得主妇饱受炎热、油烟的煎熬。有了凉霸的厨房，可以说完全顾及到了主人的需求。厨房还配备了洗碗机，解放了双手，提高了打理家务的效率。洗手间配备了浴霸和智能马桶，这在寒冷的冬天显得实用，特别是有老人和小孩的家庭，智能马桶有加热功能，冬天坐上去都是暖暖的，而有了浴霸，也不需要担心

温差大导致感冒。

值得一提的是，朝西的房间都配备有中空百叶遮阳玻璃。当阳光照射进来的时候，可以直接调节光线，柔化刺眼阳光，起到隔热和隔音的作用。

也有部分楼盘打出“全智能菁英社区”的招牌。在营销中心，置业顾问在接待客户时都会较多介绍小区内的智能化功能，例如位于桥头镇的蔓纳湾项目。该项目销售曹经理告诉笔者，小区届时将实现全智能化，配置有一键断水断电、手机 APP 远程控制、室内空气质量监测、智能语音开关、全社区 WIFI 覆盖、智能停车管理系统等。

“我们项目是东莞以梦幻电影为主题的全智能菁英社区。有浪漫的小提琴中心、全钢化玻璃栈道、首个水幕电影院、全智能化金钢跑道等，能满足各年龄层次的居民提升生活品质的需求。”曹经理介绍说。

连续三周供需低位 10月东莞楼市“秋意浓”

天气逐渐转凉，东莞楼市也是“秋意浓”。

据合富大数据显示，10月1日-20日东莞新房累计供应仅1993套、约22.1万平方米，较去年同期大幅回落，处历史低点。

新增住宅供应收紧

据了解，上周（10月14日-20日）有3个纯新项目全新入市，包括万象连城、光大松湖云台、中洲里程花园，皆贡献97平米-119平方米的刚需产品。

不过从整体上看，上周新增住宅供应回落明显，商品房供应面积13.68万平方米（1863套），其中住宅方面，合计供应9.85万平方米（1362套），面积环比下滑28.83%。

其中，上周洋房供应量最大为万象连城，供应了192套，其次为南峰华桂园供应175套；别墅仅清溪金茂逸墅供应了35套；公寓仅卓越弥敦道供应85套。开发商推货节奏放缓，住宅供应下滑明显。

另外，根据东莞中原战略研究中心监测显示，上周项目来访量下滑明显，环比下跌8%。造成这种现象的原因一方面是月初加推项目带动人气来访，且有达鑫·江滨新城项目开展兑换演唱会门票吸引人气，此消彼长，上周项目人气自然下降；另一方面也因为上周多数项目以顺卖为主，活动以小暖场居多，吸引力度较少。

此外，从认购情况来看，上周认购量环比上升3%，但仍处于年内中位水平。这是由于热销盘前期集中放量成交，后期缺乏新增供应，多数热销项目存量不多；并且各项目营销力度减弱，置业消费入市谨慎。



热销盘前期集中放量成交

各项目集中签约

据优房超·瑞城搜数据显示，上周住宅成交1089套，面积合计12.51万平方米，松山湖片区住宅成交量达3.76万平方米为主力市场，大岭山、沙田、麻涌为镇街成交冠亚军。其中，住宅项目签约量最大为卓越弥敦道，成交84套；其次为碧桂园公园壹号，成交68套。非住宅成交981套，面积合计3.58万平方米，主要是松湖碧桂园301套车位作为支撑。

总体上看，住宅成交量环比上涨102%，住宅个盘成交量皆在百套以内，碧桂园项目连续两周成为住宅成交量最大赢家，勇夺洋房、别墅成交量双冠军，榜单前十中均占有4个席位。

优房超·瑞城搜分析认为，上周成交上升明显，主要原因是前期受国庆节假日出行和上班调整影响，客户签约推后，叠加部分项目前期开盘加推，项目集中在上周签约，因此签约量上升明显。

另外，上周二手房住宅成交887套，成交约9万平方米，均价约14188元/平方米，环比下跌2%；二手房非住宅成交108套，成交量11.52万平方米。

业内分析认为，上周因一手住宅成交量上涨，二手住宅市场份额占比明显下降至42%；所以造成了二手住宅成交量价出现小幅下跌。

（文/图 陈泽煌）



业主通过智能门禁进入小区（资料图）

B 智能化带来舒心体验

智慧家2号楼业主徐小姐告诉笔者，只要手机下载“凤凰家”跟“安心家”两款APP，就能基本上控制全部的家电。现场，她也演示了其家居的智能科技——只见她打开手机上的软件，在上面虚拟按键上操控一番，便能轻松开关客厅、卧室、厨房及阳台的灯光。

徐小姐觉得灯光控制功能比较实用，因为她平时睡前喜欢看书或玩手游，想休息的时候就不用特意下床去关灯。“除了这些，房内的监控也跟手机联网，上班时候可以看看家里的猫咪在干吗；门禁系统是智能的，厨房可以监控煤气泄漏、火灾等意外。”她娓娓道来。

既然号称是“智慧社区”，那么不单单是室内居住品质升级，同时也要有周到的物业服务，更

加成熟的生活配套，以及符合现代化的智能配套系统。

在物业公司杨先生的带领下，笔者体验了社区的智能化系统。首先，从进入小区开始，智能车牌识别系统省去了伸手取卡的环节；园区全WIFI覆盖，可以在小区任意角落随时随地畅享网络世界。到了小区住宅楼下，可以用手机摇一摇开门；可视对讲机也避免陌生人浑水摸鱼进入。在安全方面，电子围栏系统、电子巡逻系统、数字监控系统，社区安全卫士，三个系统从外端、巡逻、监控三个角度保护社区业主的安全。

如果还担心不安全，那么室内三重智能安防——无线门窗磁、无线红外探测器、报警型网络摄像头，可以有效地触发报警系统，随时抓拍，提供证据。

D 智能社区渐成新趋势

笔者查阅资料了解到，房地产市场中的智能家居主要包括智能安防、智能门锁、智能照明、智能家居系统、智能窗帘、智能衣架、智能电梯、智能家电等。

虽然今年以来东莞的新楼盘引进了不少智能家居单品，开发商为了居住品质提升也颇费心思，但相对于周边城市的智能社区发展，东莞楼盘的“智能化”显得十分弱势，可以说整体还处于起步阶段。

在踩盘中心笔者也发现，现阶段东莞楼盘采用的多是配置率高，功能较为单一的智能单品。要完全发挥楼盘智能家居、智能社区的特色功能，还有很长的升级道路要规划、调整。

业内人士指出，人们提起



市场上精装房交付的楼盘越来越多(资料图)

居住的智能化时，往往楼宇对讲、监控、可视对讲、门禁、停车系统等公共设施称为智能化，这些都还属于外部品质。新智能楼盘对开发商的要求很高，一方面增加了开发成本，另一方面还需要考虑后期如何维护。事实上，引入智能家居系统，打造智慧小区对于房企来说也不是一件简单的事情。

从事绿色建筑研究的颜教授告诉笔者，随着技术的成熟及居民对物质需求的日益高涨，未来智能精装住宅将是房地产市场的新趋势。他认为：“除了智能家居单品会更广泛地运用到日常的家庭生活，未来住宅小区的发展应该会将物业、家庭、消费场所联系在一起，实现真正的安全

舒适、万物互联、智慧人居。”因此，业内多方面也看好智能社区在东莞未来的发展。

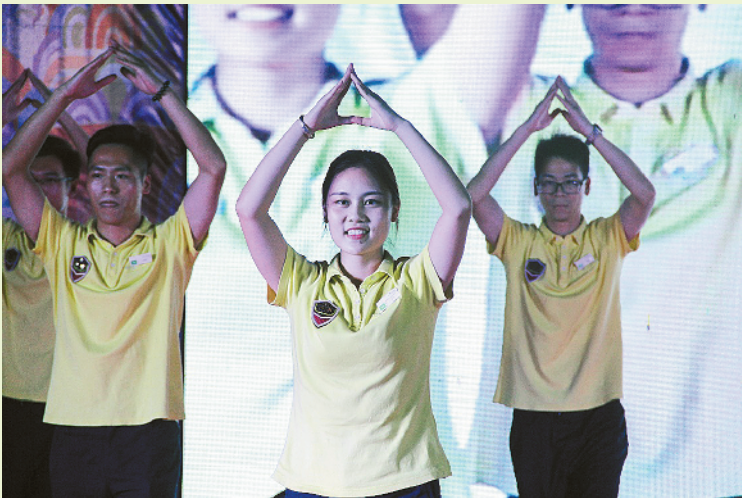
（文/图 陈泽煌 周晓玲）

邻居一起来！ 万科物业朴里节“遍地花开”

10月19日晚，东莞金域华府小广场座无虚席，好不热闹。原来，这些业主相聚在一起，是为了共同庆祝一年中最为大型的社区公益活动——“朴里节”（英文名称“Please Day”）。据了解，“朴里节”已经连续举办了17年。一般来说，每年9月最后一个星期日为“朴里日”。在“朴里日”前后约一个月期间，万科物业社区和睿联盟社区会举办“迎中秋庆国庆晚会”“园游会”“趣味运动会”等社区文化活动。渐渐地，“朴里节”已经演变成万科物业社区和睿联盟社区十分重要的“邻里文化节”。

在金域华府之前，东莞不少万科物业社区和睿联盟社区早就通过举办形形色色的活动来庆祝这一节日，如双城水岸组织了小区球赛和登高远足活动，鼓励住户一起健康运动；翡丽山举行了“邻里百家宴”，邀请邻居互相分享美食；常平万科城、朗润园、松山湖1号花园号召住户“各显神通”，共同呈献文艺表演盛宴；虎门万科城在“朴里市集”活动融合环保元素，倡导“立及行动”、绿色生活……

与以往不同的是，今年“朴里



管家集体亮相为邻居献舞

节”在传承“朴素、邻里、友爱”的朴里精神基础上，动员、激发全社区的公益正能量，通过参与“社区的力量”消费扶贫攻坚行动、开展“垃圾分类”宣传等活动，用正能量为新中国庆生。

据悉，2019年“朴里节”覆盖城市预计将达到70个，万科物业将联动上千个街道，超过2000个社区举办丰富的线上线下活

动，预计活动将吸引超400万户家庭参与。

万科物业 CEO 朱保全表示：“社区是社会的细胞单元，社区和谐幸福将是社会和谐幸福的基础。万科物业致力于让更多用户体验物业服务之美好，致力于让更多用户感受幸福，这是我们坚持举办社区文化节日的初心。”

（文/图 常思雯 杨嘉如 杨文）

公告·声明·启事

减资公告
东莞市华冠建材贸易有限公司经股东会决议解散，成立清算组清理债权债务，清算组负责人白永金发布，自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。联系人：龙桂峰，电话：13827282503，地址：东莞市金沙镇振兴中路3号。2019年10月23日

清算公告
东莞市金创源艺术培训中心经股东会决议解散，成立清算组清理债权债务，清算组负责人白永金发布，自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。联系人：龙桂峰，电话：13827282503，地址：东莞市金沙镇振兴中路3号。2019年10月23日

减资公告
东莞市虎门创源美食品店遗失营业执照正副本，注册号：44190060069401，声明作废。

减资公告
东莞市欧森建材有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

减资公告
东莞市道滘顺达汽车配件经营部遗失营业执照副本，注册号：441900606705237，编号：0245675，声明作废。

减资公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

减资公告
东莞市学之导教育投资有限公司经股东会决议解散，成立清算组清理债权债务，清算组负责人白永金发布，自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。联系人：龙桂峰，电话：13827282503，地址：东莞市金沙镇振兴中路3号。2019年10月23日

减资公告
东莞市学之导教育投资有限公司经股东会决议解散，成立清算组清理债权债务，清算组负责人白永金发布，自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。联系人：龙桂峰，电话：13827282503，地址：东莞市金沙镇振兴中路3号。2019年10月23日

减资公告
东莞市学之导教育投资有限公司经股东会决议解散，成立清算组清理债权债务，清算组负责人白永金发布，自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。联系人：龙桂峰，电话：13827282503，地址：东莞市金沙镇振兴中路3号。2019年10月23日

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。

清算公告
东莞市松木头正顺五金加工厂遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92441900MA4WMLL35，编号：1051499，声明作废。