

麻涌镇再推靓地 板块楼盘主打“健康”概念

文/陈泽煌 图/王俊伟

未来麻涌板
块的楼市品质将
更上台阶

又一宗低密宅地上线

近期，东莞市公共资源交易中心发布公告，以网上挂牌方式出让一宗宅用地。该宗编号为2020WR008号的地块位于麻涌镇大步村，占地约5.58万平方米，最大容积率为2.0，建筑覆盖率不大于28%，绿地率不小于30%。

地块四方可见田亩园林绿化明显，临近江边，自然风光引人入胜；周边3公里区域内有碧桂园信鸿铜雀台、万科珠江东岸、招商雍华府等，住宅林立，网格交纵，居住氛围十分浓厚。

除此之外，早在3月19日麻涌镇的另一宗土拍——位于东太村的2020WR002号地块，最大容积率为2.5。其经过11家房企55轮的激烈竞拍，最终被首进东莞的南太集团以总价约7.1亿元拿下，该宗地块剔除配建面积后，楼面地价约每平方米10953元，溢价率高达64%。地块主体位于麻涌大道旁，左右两侧均以4公里距离分别接近穗深城际中堂站及佛惠城际麻涌站；周边教育资源丰富，约两公里范围内有麻涌镇立中学和小学、中大新华学院等院校；生活

配套同样便利，地块毗邻星河城市广场、南峰时代广场等商业体。

笔者注意到，业内对低密度的定义并不明确，普遍观点对容积率及绿化率的占比最为看重。按这个标准，以上这两宗地块是上半年计划的23宗推地中容积率的前五低位，仅次于樟木头和谢岗两个镇街拟推的3宗土地及未平整地块。因此，麻涌

两宗地块对于意向打造标杆性项目的房企和追求低密空间生活的购房者来说都是一个福音。乐有家数据研究中心研究员蒋小姐认为，市面上纯低密的楼盘日渐稀缺，与中心城区的高层、“超级社区”产品相比，低容积率地块打造出的项目人居属性更为凸显。“麻涌镇作为东莞楼市传统的宜居板块，除拥有独特的自然景观资源外，未来城市更新项目落成、市政设施升级等配套完善后，由低密度地块配建的产品设计，对于追求生活品质的置业群体而言，具有很大的吸引力；因此，月份的麻涌土拍行情及房企规划、备案也值得大家期待。”她介绍说。

通过查阅各大片区在售楼盘资讯，笔者发现经此“疫”后，相当一部分房企积极将营销概念的重点放到“健康住宅”方面。这其中，拥有得天独厚自然资源及低密属性的麻涌楼盘在宣传上首当其冲。

位于望海路的铜雀台项目，因其极具传统建筑风格的园林设计而备受业内外赞誉，并不断获得购房者青睐。尤以斗冠式门楼、千里江山照壁、百米汉白玉御道、汉白玉

多盘在售掀起“供应潮”

湖区域踩盘，可以看到周边多个项目在售，板块内居住及交通氛围逐渐成型。例如位于麻涌新中心区东环路与中心大道交汇处的招商雍华府，在售适合刚需群体的约90—110平方米三房、四房，亦有针对改善人群的独栋、联排及双拼别墅售；其项目整体容积率1.99，绿化率达32.15%，高层洋房均为两梯四户设计，均为双阳台、朝南设计。

据了解，麻涌板块现阶段有7个楼盘在售，分别为碧桂园信鸿铜雀台在售97—118平方米洋房及143—224平方米别墅、华阳湖1号主推96—116平方米洋房，备案均价约16900元/平方米。

目前，笔者沿水乡大道及华阳

桂园古梅萃在售98—160平方米洋房、招商雍华府推出的90—115平方米洋房、万科珠江城推出的75—95平方米洋房、富盈今朝面积、装配不等的27—100平方米公寓、恒大滨江左岸热销的41—95复式公寓。

此外，板块内预计在5月份开盘的保利滨湖堂悦、已经开放样板间的臻园项目、华阳花园、民营广场，还有刚于3月份拿地的南太项目，都有望在今年首次入市。业内认为，相比起来，麻涌板块的产品和价格都会更亲民一些，适合想要居住在此的购房者。

房企加大“健康住宅”营销

夹镜桥等建筑的设计，气派十足，在市面上更是前所未见。目前，该项目以“如何判断健康住宅”为话题作大量推广宣传，以城市热岛效应、社区密度、蝶形楼体、污废分流等不同角度提出观点，衬托其项目揽江御景、低密布局等优势，不仅给自身造足噱头，也成为此“疫”后东莞首个正式提出“健康住宅”概念的楼盘。

笔者获悉，该项目现售洋房均价约1.7万元/平方米，别墅均价约3万元/平方米；通过参观样板房可以了解到，其空间户型方正，利用率高；整个户型布局合理，做到了干湿分离、动静分离，方便后期生活；客厅、卧室、卫生间和厨房等主要功能间的尺寸以及比例

适中，有利于采光和通风，居住起来相对舒适、方便。此外，也有楼盘以“超远楼间距 房子能呼吸”“绿色+低碳住宅生活馆”“全室循环鲜氧 不怕被‘霾’没”“相伴山水 回到自然”等为宣策主题造势，配合产品推货。

乐有家数据研究中心蒋小姐告诉记者：“从过往推货产品来看，虽然很多东莞房企都有倾向往健康住宅上升级或战略营销，但没出现过‘爆款’项目，也没能引发置业健康住宅的潮流。”她认为，未来置业群体在选择产品时，对健康人居方面的评估也将作为重要的参考，且需求会渐渐加大。与此同时，也将有更多房企加大健康住宅产品的开发力度，行业风口或自此触发。

佳兆业时代·芳华亮相

4月3日，佳兆业时代·芳华双展厅在东莞首次亮相。这个项目是佳兆业与时代中国双强联手共同开发的名盘。该盘两大展厅分别布置了简约时尚的INS风玻璃花房和改装的艺术集装箱，在芳华的巧思设计之下，中堂中新广场的玻璃花房，将代表浪漫和高贵的紫花与玻璃、灯光交相呼应，瞬间少女心爆棚。既唯美又梦幻的视觉效果，让你宛如置身仙境无法自拔；而万江华南MALL的

艺术集装箱，则通过不同材质的碰撞，以及淡雅的色彩和光线的搭配，完美诠释了当下潮流的时尚艺术。

据笔者了解，佳兆业时代·芳华就坐落于水乡新城核心五镇之中的中堂镇，占据双面环江的天然城芯——大陂洲，不仅与广州东部中心隔东江相望，零距离广州；更毗邻中堂镇中心和中堂站TOD经济区，一揽广中、中堂双城中心利好与便捷。

(陶丽蓉 杨文)

攻守灵活投资有道 工银瑞信袁芳荣膺金牛奖

被誉为“中国基金业奥斯卡”的金牛奖2019年度评选结果近日揭晓。由明星基金经理袁芳执掌的工银瑞信文体产业股票基金，凭着穿越牛熊长期优胜的业绩，荣膺“三年期开放式股票型持续优胜金牛基金”奖，全市场仅有三只基金获得这一奖项。截至2019年年底，工银文体产业股票近三年收益率达80.77%，排名同类TOP2，显著跑赢同期股票基金平均20.45%的收益率。

中国基金业金牛奖被誉为“中国资本市场最有公信力的权威奖项之一”，由中国证券报主办，银河证券、天相投顾、招商证券、海通证券、上海证券等五家机构协办。本届评选坚持长期评价原则，进一步优化基金奖项设置，取消一年期基金评奖，突出三年期、五年期等长期奖项，更关注长期投资和长期业绩稳定性、投资风格鲜明性等评价指

标，进一步提升了奖项的含金量。在袁芳看来，看好权益市场中长期投资机会，当前时点是价值投资人场的好时机。在此背景下，由袁芳担纲管理的新力作——工银瑞信圆兴混合基金4月7日发行。该基金是工银瑞信基金根据袁芳的投资能力和投资特点量身打造，在产品设计上更为灵活和全面，股票资产占基金资产的比例为60%—95%，弹性较高，同时投资于港股通投资标的股票的比例占基金股票资产的比例为0%—50%，可通过对两地港股补足投资版图，把握丰富投资机会。在投资方向上，袁芳表示，工银圆兴混合将重点布局科技和消费两大领域，通过关注成长性被低估的优秀公司，或稳定成长行业中优秀程度未被充分认知的公司，把握投资机会。

(陶丽蓉 杨广)

“播种春天 种植未来”

中以产业园启动“春种”系列活动



日前，中以国际科技合作产业园(下称“中以产业园”)在以色列驻广州总领事馆及东莞市外事局的倡议、指导下，在本月启动“播种春天 种植未来”主题活动。

此次活动自4月4日起，首批巡展已在大岭山、大朗，常平落地，当地居民响应热烈。接下来，社区巡展将陆续举办两周时间，主办方将在各大片区启动站点，以线上线下结合形式开展其他系列主题活动。例如自助式花墙模式，通过走进各大社区，市民可化作“春天天使”领取花卉种子回家种植，造就社区更多的绿化，也为邻里提供更多绿色享受。

据了解，中以产业园是由国家发改委、国家科技部、广东省政府、东莞市政府与以色列经济部共推共建，是“中以高技术产业合作”重点推动区域，屡获“国际创新园”“全国创业投资示范基地”“东莞市重大产业平台”等各级荣誉。作为国家级国际合作交流平台，中以产业园一直积极致力践行社会责任，在3月初就率先推出“2020逐梦计划”，宣布园区已交付的产研办公楼全年租金全免。

此外，园区还推出“撑企行动”15项计划，旨在帮助企业解决产业链、资金链、人才链等需求点，加快推进企业复工复产工作。(文/图 陈泽煌 杨文)

东莞第一季度楼市画上句号

3月份网签量迅速回升 房价稳中有升

文/图 羊城晚报记者 秦小辉

进入4月，2020年第一季度的东莞楼市画上句号。连日来，记者走访东莞市楼盘销售现场看到，受疫情影响，楼盘虽已恢复正常现场销售、看房，但相比同期，人气还是略显冷清。根据合富研究院(东莞)发布的数据，2020年第一季度一手住宅网签面积约65.1万平方米，同比减少28%，网签约5639套，同比减少30%。值得注意的是，一季度在3月份，随着疫情好转，网签量又开始迅速回升。业内人士认为，东莞城市前景被积极看好，在低库存支撑下，全市房价总体稳中有升。

刚刚过去的清明假期，东莞不少楼盘开始在各大商业中心搭台开售。4月5日，记者在东莞万江华南摩尔一家楼盘销售点看到，销售点里沙盘、图纸等一应俱全，在销售人员的卖力推销下，虽然有一些市民驻足了解，但真正能详细了解的寥寥。

“我们目前推售的是别墅，可以提前认筹。”据现场销售人员介绍，该楼盘位于望牛墩镇，推售的别墅建筑为143平方米，售价约为3万元/平方米。现场看房市民吴先生表示，疫情期间，全球经

网签量同比减三成但回升明显

济下行压力增大，国内的民众对于楼市的预期不确定性增加，观望情绪浓厚。吴先生以身边的为例说，大部分人最关注的还是自己的工作、个人健康以及小孩的教育问题，疫情期间也得多待在家里，很少无端地跑去看楼的。

但不可否认的是，随着3月国内疫情持续稳定向好，东莞楼市回升的迹象明显。上周，东莞朋友圈还曝出一套房价升至4万元/平方米的二手房房源。“尤其是疫情后，很多外来务工人员因

为在莞无房，面临要到酒店隔离，甚至租房遭拒的尴尬，这些唤醒了不少外来人口的买房意识。”东莞市麻涌镇某楼盘的销售人员小刘表示，清明假期，他所在楼盘看房已经无需预约，而且会错峰安排签约。

数据显示，东莞第一季度一手住宅网签面积约65.1万平方米，同比减少28%，网签约5639套，同比减少30%，1—3月呈现明显的V型曲线，2月的网签套数跌至429套，后3月随着疫情好转，又迅速回升至约2679套。

房价将保持平稳上升趋势

新数据显示，2月东莞一手房销售均价为23276元/平方米，环比上涨5.36%。合富大数据显示，2020年第一季度一手房网签均价约22630元/平方米，同比上涨20%。对此，业内人士分析认为，这一方面为结构性因素，高房价区域成交比例上升，拉高整体均价；另一方面为今年房价网签政策作出调整，实际房价走势为平

稳上涨。

进入4月，合富辉煌东莞公司认为，东莞城市前景被积极看好，房价涨预期较高，在低库存支撑下，全市总体房价稳中有升为宜，部分区域及项目在疫情期间加大促销力度。预计4月因疫情积压的需求将逐步得到释放，成交量将会有明显反弹，房价平稳上升的趋势保持不变。

海德·琥珀臺阔景四房样板房 4月3日盛大开放



海德·琥珀臺自2019年全面热销之后，备受关注的楼王单位131—143平方米阔景四房即将加推，直面一线黄旗峰景，豪华样板房4月3日正式开放。

海德·琥珀臺位居城芯，拥黄旗中心领地，约5分钟车程直达南城中心，毗邻市政府、南城CBD，第一国际、汇一城、壹号广场，荟萃城央百万平方米商业体。享城市百亿配套，置业投资上选。作为莞邑的山景领袖，黄旗山已然成为城市豪宅理想人居聚集地。

项目占地约5万平方米，总建筑面积约27万平方米。小区由7栋高层住宅、2栋高端写字楼及街区商业组成，现代都会建筑风格与新亚洲现代简约园林风格完美结合，打造黄旗南标杆性建筑群。

(陶丽蓉 杨文)



制图/陈炜