

# 龙光项目夺年中“销冠” 滨海片区后市竞争激烈

上半年抑制性购房需求已得到释放，众多纯新盘即将入市

## 观察

### 项目为历年长安最大体量楼盘

文/图 陈泽煌

7月中下旬，东莞各家房企的半年度销售数据陆续出炉。这其中，由于长安楼市近几年供应紧缺，加之开发商营销方式得当，故经半年角逐，位于长安镇的龙光江南大境项目以半年签约598套，成交面积5.97万平米的成绩，赢得年中“销冠”。

笔者了解到，该项目自开盘以来便销售强势，数次夺得东莞住宅成交套数月度冠军，当红实力可见一斑。那么，这个滨海片区“网红”盘，究竟有着怎样的优势，吸引众多购房者如此青睐？

据了解，龙光江南大境全盘建筑面积虽仅为30万平方米，只有11幢洋房和121套别墅组成，但这是长安楼市近十年来最大体量的楼盘。配套方面，根据地图显示，项目毗邻一众医疗、生活、教育配套，周边2公里范围内有万科广场、锦厦农贸市场、长安中心幼儿园、振安小学、长安中学、宵边医院、长安医院等，相对能够满足日常生活需要。

日前，笔者开车来到项目所在的长安镇锦厦社区。通过走访周边，笔者发现项目不远处就是深莞分界线东宝河，与深圳松岗仅一河之隔，开车到深圳松岗仅需5分钟，区位优势比较明显。此外，附近

还有长安汽车北站、长安汽车站等公共交通枢纽，远途出行方便。当然，项目旁边的主干道S358省道及107国道，因日常车流量大，不免会经常遇到堵车难题。

到达项目，笔者现场见到其营销中心融现代元素与江南文化于一体，兼具东方美学与人居格调，并且园林规划了非常丰富的景观资源，打造出“小桥流水人家”的意境，移步异景，给人以多重感受。除此之外，楼盘还配套有游泳池、篮球场、儿童活动空间等，能满足业主的活动需求。

“作为龙光全新江南系作品，江南大境旨在让经久不衰的中式建筑与古老的江南一同焕发新的

生机，同时用科学的筑家手法为现代美好人居注入全新的生命力，让江南般的诗意生活带给业主不一样的生活感受。”龙光江南大境相关负责人告诉笔者。

在样板房参观中，笔者了解到其户型设计在兼具功能性和实用性的同时，格局合理分布，大开间的阳台能让采光和通风条件俱佳。不过，楼盘西侧目前为少量居民楼与空地，视野空阔整体观感较佳，东侧以绿地为主，低层可观内部园林景观，中高层视野宽阔无遮挡。北侧与南侧均以居民房为主，中低层可观园区内园林景观，高层视野则比较一般，但这并不妨碍该项目上半年的“旗开得胜”。

## 突围

### 龙光江南大境夺年中“销冠”

不难看出，自二季度后东莞品牌房企势头持续强劲，各类刚需、改善型产品层出不穷地推出，除吸引更多观望者进场外，销量也随之放大。而作为房地产行业最为关键的“销量”，通过对数据分析解读，房企往往能从中精准把握市场风向，从而反哺销售，助力市场开拓。

从楼盘销售面积来看，东莞万科凭借网签记录的37个项目位列面积榜第一位，共成交34万平米，按面积占全市比重高达11.56%。

从房企销售金额榜来看，东莞

万科也以成交金额568443万元，毫无悬念地登顶榜首。紧随其后的碧桂园莞深区域则以成交金额27897万元位列次席；和记黄埔以209525万元的销售额排名第三。值得一提的是，房企间业绩差距明显缩小，龙光、中泰等多家房企成绩同比显增。

再看单盘销售榜，上半年洋房成交榜前十的楼盘如星河时代、中泰峰境、中海云麓花园等签约量均在350套以上。而作为首开时销6亿元的滨海红盘——龙光江南大

境则以598套的签约量成为东莞市年中洋房“销冠”。

资料显示，该项目是龙光地产“TOP产品”系列的江南系标杆代表作，在售涵盖88平方米-119平方米的三、四房，均价约34000元/平方米。其于去年12月28日开盘首推即售罄；今年曾于3月28日、5月1日、5月14日及29日、6月27日等时间段开推，除个别最顶层与最底层户型外，所推产品去化均达九成以上，可谓是今年东莞楼市的“抢手货”。

事实上，除了年中“销冠”



龙光项目夺年中“销冠”

## 格局

### 借势区位利好后市竞争激烈

项目也陆续动工。在交通上，穗深城际开通后，该区已可直达深圳宝安国际机场，未来穗深城轨还将延长到前海、深圳湾超级总部基地。此外，下来东莞地铁3号线规划也将在此区接驳深圳地铁，实现与深圳区域的无缝对接。

笔者了解到，滨海片区及

周边是一个相当庞大的市场，随着区域建设的推进，将来到此置业的不仅仅是本地客户，深圳、广州的消费群体也会关注。特别是片区中的“佼佼者”长安镇，目前该镇新房均价3万元/平方米起，下半年还将出让乌沙社区约8万平方米住宅地块；目前，长安镇仅有万科府项目待售，项目15号住宅楼已于6月份完成

备案，备案均价为38535元/平方米，预计不久后入市。

而片区内的全新项目如湖景12，目前已开放营销中心及样板房；万科金域公馆已完成备案；融创云台已开放生活体验馆，预计9月份开盘；华侨城云麓台预计10月份开盘等等。

业内人士预测，上半年抑制性购房需求可能已经释放到一定程度，下半年销售整体会回归到一个正常的节奏当中。滨海片区市场上众多纯新盘的即将入市，楼市整体库存会有所增加，住房选择也趋于多样化，无疑将给房企带来更多竞争压力，但意向在此置业的消费者也将获得更多选择的自主性和灵活性。

## 民盈·国贸中心举行产品鉴赏会

7月18日，“阅鉴世界 心归国贸”重构东莞顶级生活暨国贸中心产品鉴赏会在民盈·国贸中心举行。本次活动主要分为两大部分，包括民盈·国贸中心样板间鉴赏环节和嘉宾分享环节。

活动现场，东莞房地产业协会秘书长陈骏良分析了新政下东莞楼市走向。他认为，前段时间推出东莞新政中提出每期申请预售的建筑面积须不少于3万平方米，每栋每套住宅差价不得超20%，装修标准不得超2000元/平方米，实行实名制不得认购后更名等等，这些都是针对之前东莞楼市存在的漏洞，提出的有针对性的调控政策，可以有效避免开发商捂盘惜售、双合同、更名炒房等违规行为，通过增加市场供应、严控备案，进而达到稳定楼市的目的。加码调控是为了楼市能够更加健康地发展，“房住不炒”的政策方针不会变。随后，嘉宾们还就“东莞高端住宅、写字楼市场的趋势发展”做了更深入的探讨。

嘉宾分享环节结束后，大家参观了民盈·国贸中心样板间。站在样板间的落

地窗前，往东莞大道南城方向看过去，周边尽收眼底。除了景色迷人，民盈·国贸中心样板间的室内平面布局也是细节考究，动线灵活，造价9万的进口装甲门、智能奢华的Miele Art-Line厨房电器、一体成型的Dada橱柜等，样板间内每一个细节都注入了智慧与匠心。

据民盈·国贸中心相关人士介绍，从地段来看，民盈·国贸中心处在于东莞最繁华的地段，占据CBD核心，拥有成熟的商务氛围，优质的商务配套、便捷的城市交通体系和完善的市政配套设施；从交通来看，民盈·国贸中心位于东莞大道和鸿福路两大动脉通勤的黄金十字交汇处，5~10分钟可快速上珠三角环线高速、广深高速，快速抵达广州、深圳等地。同时项目也是东莞1号线、2号



线唯一交汇点、更是东莞唯一双轨道交通物业；从配套来看，民盈·国贸中心所在处则是东莞人文、商业、行政、居住的几何中心位置，同时背靠东莞“龙脉”黄旗山、西朝东莞千亿元市政配套市政广场等。项目还自带30万平方米体量的大商圈，涵盖了日常所需各种业态。

(常思雯 杨文)

线唯一交汇点、更是东莞唯一双轨道上

盖物业；从配套来看，民盈·国贸中心所在处则是东莞人文、商业、行政、居住的几何中心位置，同时背靠东莞“龙脉”黄旗山、西朝东莞千亿元市政配套市政广场等。项目还自带30万平方米体量的大商圈，涵盖了日常所需各种业态。

(常思雯 杨文)