

别墅盘集中供货 产品显多样化

文/图 陈泽煌

楼市金秋，金色十足。别墅产品也迎来了今年难得的集中推货期，包括招商雍华府、万科汉邦松湖半岛以及臻山府等纷纷亮相市场。据悉，本月入市的产品多为户型适中、定价合理的经济型别墅，部分项目也因精准营销一经推出即获得不少客群青睐。

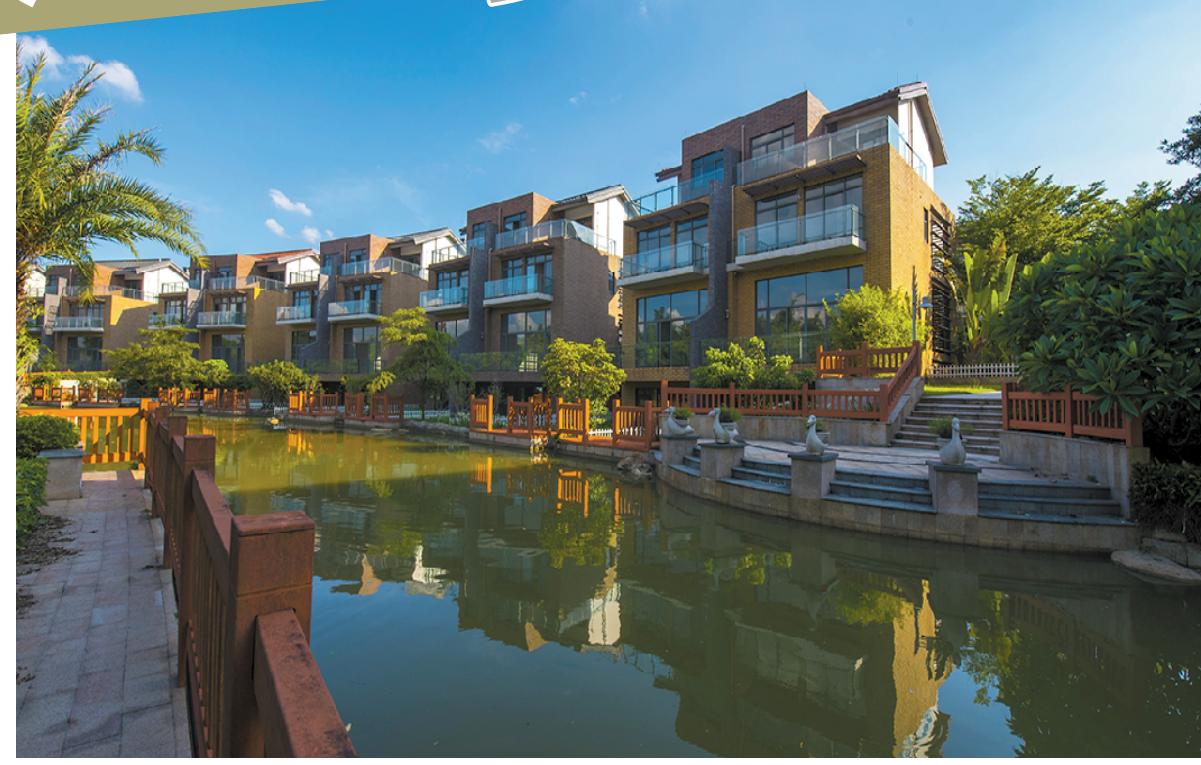
而笔者也了解到，目前东莞楼市的别墅市场上不仅有独栋，还有叠拼、联排、花园洋房等产品，可以满足到购房者的不同需求。但是面对竞争同样激烈的别墅市场，如何比较产品，如何选择户型，依然存在着门道。

别墅新品集中入市

日前，位于华为欧洲小镇附近的万科汉邦松湖半岛迎来了第三批房源备案。此批备案房源除了洋房外，还有26号、28号、30号别墅楼栋，共计有46套别墅产品，户型面积为229平方米—296平方米。

从楼市报表上看，万科汉邦松湖半岛只是四季度多个别墅项目推盘的前奏，下来将有更多产品入市。据悉，主城区板块的达鑫·江滨新城即将推出数十套“天幕平墅”，面积为220平方米—245平方米，其对外打造“江上月凝倩影”的营销口径，也为其产品的观景属性增添诗意。无独有偶，位于高埗新中心区的新世纪颐龙湾推出300平方米—380平方米的别墅户型，并有面积约343平方米的独栋产品，该项目在近期的销售去化率高，开启了别墅市场的热卖风潮。

笔者走访市场发现，此批四季度入市的别墅房源，不仅有中心城区的项目，更有来自



经济型产品受宠市场

与此同时，从目前市场反馈信息来看，新中式风格别墅在东莞楼市上颇受青睐。例如即将三期新品上市的碧桂园铜雀臺，其成功打造了一期、二期中式标杆别墅作品，获得了众多同行及业主的认可和赞誉。特别是即将面世的三期产品，规划有“一水两岸三进轴，四园六趣十六景”的园林布局，打造面积210平方米—240平方米中式院墅，既有京派园林，又是风大宅，给予业主中式院落生活的享受。

又如素有“江南新中式别墅专家”美称的新城地产，其在樟木头

头的玺樾门第项目在售面积142平方米—157平方米的合院别墅，主打新中式国宅作品。项目规划依山而建，提取“东莞可园”的造景艺术，按照山、城、园、院的设计循环渐进，集岭南风情居住习性、国风传统风情、山体公园等于一体，打造属于东莞人的中式雅境园林。

而从别墅产品类型上看，眼下东莞楼市除中式院墅外，叠墅、联排、独栋花园等均有供应，可以满足不同家庭客群的需求。值得关注的是，现阶段一些单价在3万元/平方米以下的小面积别墅，因

总价偏低，依旧受到不少购房者青睐。例如雍和府约144平方米别墅、海逸豪庭约128平方米叠墅、龙光·江南大境约136平方米江南墅，首创禧瑞阅府约143平方米联排等别墅逐渐入市，也成为各自房企争抢市场的重要砝码。

笔者也了解到，今年第三季度全市别墅市场共成交1503套，与去年同期相比上涨119%。这其中很大一部分成因是部分项目的经济型产品加推货量充足，定价合理，使之“小面积别墅”成为当下热点，对改善型购房者非常具有吸引力。

多样营销吸引“首改”客群

虽然刚需族仍是楼市上不折不扣的主力消费群体，但据合富研究院数据显示，“金九银十”期间，住宅类产品供应正逐步朝向120平方米以上改善户型倾斜。而“一步到位”的别墅产品正慢慢成为四季度市场选择购买的主力产品，购房者的购买需求逐步转向改善型置业，因此预计改善或“首改”需求将得到释放。

可以说，本月推货的房企在产品定位上也都非常准确，其把首次改善的购房者作为重要客群，也不约而同地采用圈层活动、营销噱头来吸引关注。其中，艺境松山湖作为近期备受关注的别墅项目之一，其不仅利用近期传统节点，举办了多场“家宴”的圈层营销活动，也策划了如针对年轻白领的体感游戏派对、精致甜品茶歇，和针对亲子家庭的许愿瓶DIY、彩绘风筝等活动，获得不错的蓄客效果，也为其实现销售。

打好了坚实基础。

而主打乡村别墅建造的广东睿华也于日前举办“千城之墅”新品发布会。未来其将推出名为“MO2”的现代风格乡村别墅产品，现阶段也预计策划一系列的圈层营销活动。据悉，其项目也同样把销售客群定位为“首改”客户，也为其接下来的蓄客预约做好充分的准备。

业内人士认为，“首改”购房者选购别墅产品是为了实现提升生活质量的愿景，因此在考量项目的时候应着重于舒适性，尤其是卧室空间和户外露台要够宽敞，以便通风采光，另设计最好带有前后露台、层层退台等，其舒适性也会有很大程度的提升。

不过，介于目前东莞市场在售别墅项目较多，选择面广，业内建议意向购房者还是要多到访多察看，方能心中有数选到合适的改善型房源。

寮步多盘齐发 楼市表现抢眼

文/图 邓宛玲

近年来，万科、光大、保利、鼎峰等品牌房企纷纷在寮步拿地，寮步楼市升温进程明显加快。自国庆期间以来，寮步多个楼盘加推新品，提高了客户来访量，楼市表现抢眼。近日，笔者走进寮步的家和时代花园和裕大知府两个楼盘。

家和时代花园



商场有星河城、东城万达等；“能满足基本的生活需求，只是有些离小区比较远，有车的人还是比较方便。”

来自湖南的曾先生在寮步工作，公司离这个楼盘比较近，自己又有车，出行较为便利，所以购买该楼盘。整体来说，该楼盘地理位置一般，周边主要是自建房，感觉出行不是很方便。从长远来看，这个地方还需要一段时间才能发展起来，未来配套将逐渐完善，日后升值潜力比较大，“现在该楼盘的房价涨了不少，真庆幸我当初买了这套房子，心里还是挺开心的。”

据悉，家和时代花园占地约45887平方米，总建筑面积约170495平方米，由7栋17—32层住宅和1栋14层商业写字楼组成，总户数776户，机动车总停车位1305个。目前，在售建面133—170平方米三至四房，现楼发售，均价约28000元/平方米。建面约713平方米创意商务空间，全城招租中。

裕大知府

从家和时代花园营销中心出来，开车两三分钟就来到裕大知府。裕大知府位于莞樟路旁，交通较为便利，离莞深高速东莞站出入口、东莞汽车客运东站比较近，周边3公里范围内还设有两个地铁站，可以乘坐东莞R2线，可直达东莞市中心、虎门高铁站等地，业主出行方便。目前，裕大知府在售93平方米—105平方米精装三房，均价28000元/平方米起。



在市区看了多个楼盘，却没有买到满意的房子。其坦言，她买房子除了看地段之外，还得看价格。市区的房子地段都比较好，但是价格太贵，所以只好退而求其次，到周边镇街看房。裕大知府的位置还是不错的，从小区开车经过两个红绿灯就到万达和星河城商圈，以后休闲娱乐购物比较方便。其次，楼梯一字排开，户户朝南，这种布局利于采光通风，而且房子带飘窗，增加空间及亮度，也多了一个储物或休闲的地方。

家住寮步的李先生表示，他起先不太了解裕大这个开发商，到现场看房才有所了解，感觉品牌开发商还是比较可靠，这个楼盘70年产权还不错。位置还算可以，楼盘在莞樟路旁边，门口有公交站，出行比较方便。小区离东城万达广场、星河城比较近，购物休闲不愁没地方逛。而离旗峰公园、虎英公园也比较近，周末开车到那里，亲近大自然、呼吸新鲜空气。样板房里采用的是大品牌产品，例如方太油烟机、欧派橱柜、科勒洗手盆等，希望这些东西跟交楼时是一样的。寮步楼市发展不错，该楼盘离东城近，未来的升值潜力比较大。

自从生了二孩之后，何女士换房需求比较迫切，她今年

工银瑞信健康生活全面发售

捕手谭冬寒担纲，将聚焦居民生活品质全面提升的核心赛道，重点覆盖医药、消费等领域，助力投资者一“基”把握高成长行业投资机遇。

谭冬寒是行业内少有的北京协和医学院临床医学博士，拥有9年证券从业经验，对医疗服务体系、药品器械生产和相

关临床应用有着深刻见解。而在多年的投资中，他形成了重视基本面研究、投资稳健、持股周期长、换手率低的投资风格。截至10月16日的过去两年，谭冬寒所管理的工银医药健康股票A收益率达205%，是近两年市场上少有的“两年两倍基”，自2018年7月成立

以来年化收益率高达63.82%。谭冬寒尤为擅长成长股挖掘，获得阿尔法能力突出，不愧为“成长先锋”。

作为行业主题基金布局领先的全能型资产管理公司，成立15年来，工银瑞信基于完善的投研体系及多年的实践，形成了“行业基金为衔接，促进投研深度融

合”的投研特色，各研究团队经验丰富，由资深研究人员担任小组组长，进行研究指导，确保投研深度融合。工银瑞信健康生活混合型基金在黄金赛道上的强大投研优势，助力投资者更好、更全面地把握市场投资机会。

(陶丽蓉 杨广)

国庆假期之后，A股市场明显回暖，沪指重回3300点上方。为了更好地满足当前投资者的行业配置需求，工银瑞信发挥行业主题投研优势并整合优质资源，于10月23日重磅推出工银瑞信健康生活灵活配置混合型基金(A类：010393；C类：010394)，该基金拟由医学博士、成长牛股

捕捉谭冬寒担纲，将聚焦居民生活品质全面提升的核心赛道，重点覆盖医药、消费等领域，助力投资者一“基”把握高成长行业投资机遇。

谭冬寒是行业内少有的北京协和医学院临床医学博士，拥有9年证券从业经验，对医疗服务体系、药品器械生产和相

关临床应用有着深刻见解。而在多年的投资中，他形成了重视基本面研究、投资稳健、持股周期长、换手率低的投资风格。截至10月16日的过去两年，谭冬寒所管理的工银医药健康股票A收益率达205%，是近两年市场上少有的“两年两倍基”，自2018年7月成立

以来年化收益率高达63.82%。谭冬寒尤为擅长成长股挖掘，获得阿尔法能力突出，不愧为“成长先锋”。

作为行业主题基金布局领先的全能型资产管理公司，成立15年来，工银瑞信基于完善的投研体系及多年的实践，形成了“行业基金为衔接，促进投研深度融

合”的投研特色，各研究团队经

验丰富，由资深研究人员担任小组组长，进行研究指导，确保投

研深度融合。工银瑞信健康生

活混合型基金在黄金赛道上

的投研优势，助力投资者更

好、更全面地把握市场投资

机会。

(陶丽蓉 杨广)

上周供应大幅上涨

上周，东莞供应大幅上涨。据数据显示，上周商品房供应面积352938平方米，成交套数为3804套。其中，上周住宅合计供应34万平方米，成交套数为3173套，面积环比上涨197.44%。其中，上周洋房供应量最大为东实旗云花园，供应527套；别墅供应量最大为万科汉邦松湖半岛，供应90套；公寓零供应。上周供应大幅上

涨，供应

主要

集中

在松

山

湖

片区

，主

要

由

于

金

九

银

十

节

点

临近

尾

声

，以

及

松

山

湖

碧

桂

园

成

交

311

套

，别

墅

签

约

量

最

大

为

招

商

雍

华

府

，成

交

5

套

，公

寓

签

约

量

最

大

为

奥

园

城

市

天

地

，成

交

25

套

，主

要

于

9

月

上

周