

# 江景房受青睐 成为楼市“新宠”

文/图 邓宛玲

随着生活品质的提升,人们对居住环境的要求越来越高。现在,对于购房者来说,生态环境优美、生活便利、低密度、高绿化,一个不能少。因此,依江而建、拥有绝佳自然环境资源的江景房受到市民青睐,成为楼市“新宠”,引得不少开发商趋之若鹜。

## 江景房成楼市“卖点”

目前,东莞靠山或临湖的区域开发已接近饱和,而临江区域的江景房成为楼市“新天地”。据了解,东莞临江的在售楼盘有一二十个,例如保利首铸天际、天健阅江来、保利金地阳光城的阅云台、碧桂园旗山·玖珑湾、达鑫·江滨新城、佳兆业时代·芳华、碧桂园信鸿·铜雀台、卓越金茂·浅水湾等。

这些临江楼盘的产品主要以三至四房的洋房为主,如碧桂园旗山·玖珑湾主推建面约98平方米-143平方米三四房住宅、佳兆业时代·芳华主推建面约101平方米、121平方米和133平方米三房至四房的洋房产品,

卓越金茂·浅水湾主推建面约88平方米-115平方米三至四房住宅。其次,还有别墅产品,如卓越金茂·浅水湾在售建面约143平方米别墅户型。

东莞中原战略发展中心总经理车德锐表示,东莞山水资源丰富,静态的自然景观比动态的要好,即山和湖的自然景观比江和海的要好。目前,东莞靠山临湖的楼盘接近饱和,如今临江的江景房崛起。这得力于东莞产业升级,环境变好,水质变好,江岸景致变美,江景房成为楼市的一个“卖点”。

合富研究院高级分析师李兴旺表示,东莞地价高,开发商通过对项目的“江景房包装”,提升项目价值。另外,今年疫情之后,人民对生态、健康意识提高,更倾向于选择居住品质高的江景房。

## “生态”楼盘受市民青睐

随着生活品质的提升,人们

对居住环境的要求越来越高。如今,“绿色、生态、环保”的居住理念渐入人心,社区环境、园林景观、居住品质已经成为了购房者选房的重要标准。“生态”楼盘越来越受到市民青睐。

位于中堂的某楼盘临水而建,园林景色迷人,不少顾客陶醉美景中,流连忘返。该楼盘园林里植被种类多样,层次丰富,色彩斑斓;各色鲜花盛开,秋风袭来,小树迎风飘舞,花香沁人心脾。这些为该楼盘的卖点增色不少。市民陈女士坦言,她就是因为园林景色而买了这里的房子,楼盘在东江边上,购买高层的洋房,站在窗前就可将江岸风光尽收眼底,闲暇时还可以到江边散步、跑步,这样的生活比较惬意。

东莞某别墅临湖而建,毗邻水濂山、大岭山,空气清新,景色优美,远离都市喧嚣。园内设有特色水景,绿植花卉分布错落有致,另设休闲广场、观赏小亭、

人工栈道、儿童乐园等康体设施,这些都是业主悠闲的好地方。不少人购买这里的别墅,主要是因为这里的生态环境优美。业主张女士表述,她主要看重这里环境优美,超低密度,以及欧式建筑风格。住在这里就像逛公园,呼吸新鲜的空气,享受慢节奏的生活。

业内人士表示,如今人们越来越注重健康理念,自然资源附加的生态优势,也越来越突显。“生态宜居”的提法已成为房地产业的一大卖点,生态住宅是未来住宅开发的主要趋势,这也是江景房崛起的一个原因。因江景房的景色比较优美,居住舒适度高,江景房升值空间相应比较大。但是,江景房通常临江比较近,湿度较大,比较潮湿,或风大,或有船的噪音,会给居住造成一些不适感。另外,江景房风景好,所以价格会偏高。市民购买江景房时,需综合考虑,不要盲目跟风买房。



## 碧桂园旗山·玖珑湾

项目位置:常平镇百花时代广场旁

项目特色:碧桂园旗山·玖珑湾坐落于寒溪河畔,寒溪河是常平的母亲河,也是常平发展的起源地。寒溪河岸为常平最先发展的区域,亦是财富圈层聚集地,如黄旗山之余东城,寒溪河畔为常平传统的富人区!碧桂园

验式滨江运动公园,对望寒溪河,轻松实现一边瞰景一边游乐的惬意生活。定制5大多彩主题区,树阵广场、阳光草坪及景观大道,老人小孩下楼就能逛公园,体验家门口的“天然氧吧”。

## 保利首铸天际

项目特色:保利首铸天际项目总占地42300平方米,总建筑面积244700平方米,容积率住宅3.85,绿化率达25%。该项目周边有五条城市动脉+四座大桥+双轨道+一条京港澳高速以及多条公交线路,即环城路、宏远路、港口大道、鸿福路等5条城

项目位置:东莞塘溪路(龙湾湿地公园旁)

项目特色:项目总占地42300平方米,总建筑面积244700平方米,容积率住宅3.85,绿化率达25%。该项目周边有五条城市动脉+四座大桥+双轨道+一条京港澳高速以及多条公交线路,即环城路、宏远路、港口大道、鸿福路等5条城

国、龙湾湿地公园、阳光体育公园等三大市政公园,同时项目配备顶层空中会所,有泳池、文化中心、图书馆等。保利首铸天际是保利天字系产品,是保利名下高端“天字系”产品,是保利在东莞城区的首个高端住宅。

## 楼市播报

### 上周住宅供应环比上涨45%

上周开盘加推项目激增,区域表现分化。据数据显示,上周有高达9个项目开盘和加推,区域表现分化。1.个别板块价格上涨过快,以及户型等原因,去化尚可;2.供应紧张的热点区域需求持续释放,叠加产品优质等因素,开盘售罄;3.另外值得注意的是,近期热点城市调控加码预期增强,深圳、上海接连出台严厉楼市调控政策,而东莞市场备案价格持续走高,也存在较大调控压力,市场观望情绪加浓。

开发商趁热积极抢跑,上周供应上涨。据数据显示,上周住宅供应有所回升,环比上涨45%,松湖片区放量明显,主要由于开发商推货积极性上升,尤

其是品牌开发商趁目前市场氛围仍较好提前抢跑。上周住宅成交环比下跌42%,主要由于进入传统淡季,近两周供应持续放缓,叠加上周热销楼盘集中签约,上周签约量阶段性回落。

受多方因素影响,来访认购持续下滑,来访量环比下跌4%,其中滨海片区来访下滑明显。主要由于目前东莞房价持续走高,客户抗性增强,理性观望;近期国内新冠疫情形势变严峻,各项目减少聚集性活动,开盘加推项目多以线上开盘为主,其余项目大多以新春小暖场活动为主,叠加春节因素影响,来访持续走低。

(邓宛玲)

## 春节前淡季不淡,东莞楼市迎来新年首波推货潮 多项目争相上新,多地块筹备出让



售楼号“高价二手房”等问题频发,“春节前能有多个热点楼盘陆续进场,这既扩宽了购房者选择面,又能助推市场供应的稳健发展。”李兴旺表示。

## 部分房源走俏

按照往年惯例,临近春节前绝大部分开发商鲜有推盘计划,楼市行业开始进入“春节模式”,成交量也是每年的低谷期。但今年东莞楼市却表现得较以往不同,非但没有早早开启“春节模式”,反而各方面要比往年要热闹很多。

据合富大数据显示,上周东莞新建商品住宅供应约1767套,环比大增1.3倍,呈现反弹回升趋势。上周共计10个楼盘上新,其中2个楼盘为此前在售,5个楼盘于上周加推,其余3个楼盘为纯新预热。合富研究院高级分析师李兴旺对此表示,春节期间余温尚存,部分房企为避开年后高峰,故选择提前揽货,节前加推能为新一年的业绩目标实现“减负”。

针对近期周边城市释放的楼市调控信号非比寻常,李兴旺认为调控政策“没有假期”,去年东莞楼市存在一定程度的供求矛盾,从而导致“茶水费”“惜售”现象,购房者将向登记主管机关申请注销登记,特此公告。

具体到个盘房源方面,笔者从东莞市住建局获悉,上周共有6个楼盘获预售证,包括万科金域世家、碧桂园旗山·玖珑湾等,合计备案房源数超过千套。而据不完全统计,上周东莞楼市打响新年第一波推货潮,另有美的招商东越、万科臻山府,艺境松山湖等10个楼盘集中推新约1767套房源入市,平均开盘去化率高达91%,走俏市场。

在1月22日,中心城区热门红盘——华润万象府正式加推,此批共计25套房源获得一众改善型家庭的青睐。该项目是第三期开盘,也是踏入2021年的首次供应。从产品本身来看,95平方米-143平方米的三、四房配套且处于得天独厚的

位置,向购房者释放出“茶水费”“惜售”现象,购房者将向登记主管机关申请注销登记,特此公告。

刘永群(李伟强)于2008年7月与东莞市第七经济合作社签订场地租赁合同并在2010年12月31日、2014年9月1日和2018年3月1日分别签订了合同补充协议。由于刘永群租用的土地位于东莞市白云火炉山的征收范围,根据合同约定,本项目在2010年12月31日前完成改造,本合同自然终止,双方互不追究责任。我社将再次火车站征收的补偿标准及白云区征地办、新市街道办的批示对你进行补偿款,现请你到通知之日起15日内到我社办理退房退地手续,并将办理补偿款,特此通知。

刘永群(李伟强)于2008年7月与东莞市第七经济合作社签订场地租赁合同并在2010年12月31日、2014年9月1日和2018年3月1日分别签订了合同补充协议。由于刘永群租用的土地位于东莞市白云火炉山的征收范围,根据合同约定,本项目在2010年12月31日前完成改造,本合同自然终止,双方互不追究责任。我社将再次火车站征收的补偿标准及白云区征地办、新市街道办的批示对你进行补偿款,现请你到通知之日起15日内到我社办理退