

东莞主城区再推商住地块 中心区置业行情关注度高

笔者实地走访梳理东城、南城、莞城、万江四街道楼市行情，盘算置业成本供参考

文/图 陈泽煌

日前，东莞市自然资源局发布公告，市中心将新增一宗约7万平方米的商住用地，届时居住建面可达17万平方米，能容纳约4500人居住。消息一经推出便引发关注，有市民认为，地块推出后对于接下来主城区住宅供应有所缓解，有利于购房者在主城区置业。那么，今春计划在主城区置业，大约需要准备多少资金？新房、二手房市场中刚需群体最热衷的楼盘置业门槛如何？日前，笔者进行了实地走访。



部分楼盘加快施工进度

A 主城区拟推商住地块

据东莞市自然资源局3月22日发布的《关于东莞市行政文化商务中心区控规03-04街坊03-13、03-03、03-05、03-10、03-11、04-10等地块调整的批后公告》显示，位于中心城区中部的6宗地块将进行规划调整，其中最受关注的便是03-13地块。

笔者获悉，03-13地块占地面积为73223平方米，北临鹭花路，西临石竹路，南临会展路。该宗地块的用地性质被调整为“R2+C2+C3”，即“二类居住用地+商业金融业用地+文化娱乐用地”。调整后，其最大容积率3.1，居住用地建筑面积约170243平方米。目前该宗地周边不仅聚集了中心广场、民盈·国贸中心、汇一城等大型配套，交通出行也十分便利，因此业内预测该宗地将成为各大房企眼中的“香饽饽”。

此外，据东莞市公共资源交易网3月26日发布的公告显示，坐落于万江谷涌大洲口的一宗占地为44883.65平方米的商住地块也将在4月28日公开出让，其最大容积率为2.5，最大建筑面积为112209.13平方米，届时将采用“最高限价+终次报价”方式竞拍，折合楼面地价约20697元/平方米。

业内人士认为，地处主城区的万江，土地资源宝贵，加上近年来品牌房企格外看好万江的发展潜力，因此预计该宗地也将吸引众多一线房企参与竞拍。

结合近段时间的主城区土拍公告，以及《东莞市首次发布典型镇街热点二手楼盘网签价格情况说明》中涉及的东城、南城楼市信息，主城区置业相关行情动态进一步引发关注。

刚入东莞的小黄表示，在自己的概念里，买房就应该选择主城区范围，特别是身边有不少同龄人都住在市中心。自己目前在南城工作，已经习惯了日常的餐饮、交通、娱乐等配套，因此感觉“再也离不开这了”。小黄坦言，结合生活习惯、升值空间等各项因素，自己未来大概率也会在主城区置业。且近期她也在持续关注新房市场，并跟随中介走访了部分二手房小区，但可惜现阶段适合的房源较少。

乐有家数据研究中心研究员桂夷宗介绍说，东莞主城区住宅供应量一直都不是很充裕，目前虽然有楼盘在售，但多数是公寓或处在尾盘状态，且4月份有部分楼盘仍未见推盘计划，因此除了二手住宅市场外，适合刚需置业的新品楼盘并不多。

那么，现阶段东城、南城、莞城、万江四个街道楼市行情究竟如何呢？刚需置业至少需要准备多少购房资金呢？笔者进行了大致盘算，供置业族参考。

南城：二手房有多种户型可选

今年以来，南城在售新房的楼盘不多，目前有中庭·云庭及华润万象府两个项目在售。其中，万众瞩目的华润万象府在售楼盘125平方米—143平方米四房户型，均价约46000元/平方米。不过据透露，华润万象

府放出的房源数量不多。而位于莞太路北侧的中庭·云庭则处在尾盘状态，目前剩余可售房源也不多，主推的89平方米—112平方米洋房户型，均价约36000元/平方米。虽然南城的在售楼盘稀缺，但可供选择的二手房仍然丰富，其中包括金地格林小城、景湖时代城、江南第一城等热门小区。对于刚需群体而言，可重点关注新锦边、南城车站、石竹等区域周边，以上都有部分80平方米—120平方米的二手房源在售，其中不乏次新房，但也有相对较长年份的小区，置业门槛均价不等，稍高价位如万科中天城市花园，售价约30172元/平方米，93平方米的户型单套落地价约280万元；稍低价位如始建于2008年的南城名苑，102平方米的户型均价约7745元/平方米，单套落地价约80万元。

莞城：暂无住宅楼盘在售

莞城由于可供开发地块稀缺，近几年新出楼盘稀少，今年更甚。笔者了解到，目前莞城仅有丰华珑远翠湾湾这个“独苗”项目在售，但也只是在售楼盘62平方米—65平方米的商务公寓，均价达到26000元/平方米。

不过在二手房方面，莞城的小区一直表现得“人气十足”。例如田禾塞纳河畔，目前该小区二手房售价约为33242元/平方米，周边商场密集，更有建设小学、莞城实验小学、东莞中学、东莞理工学院等优质教育资源，因此持续吸引大量外来人口定居，每年入户口远超过其他片区。

“作为东莞人口导入最主要的区域，主城区购房需求日益增长，但今年下半年将有部分新品入市，能缓解供应紧张的情况。”车德锐表示，今年东莞的楼市调控再度收紧，但不妨碍主城区作为人居置业的最佳选择。

B 主城区置业成本几何？

东城：目前仅有一个新盘在售

东城和南城是主城区乃至整个东莞房地产行业的“绝对双骄”。两个街道的关注度也一直很高，虽然驻扎的房企众多，但目前仅有一个新盘在售，且进入门槛也不低。

据了解，位于横西二路的裕大·知府项目，在售建面为93平方米—122平方米的产品，非毛坯均价约30000元/平方米。按最小户型测算，该盘一套93平方米的三房价格在270万元以上。笔者了解到，该项目仅有2栋、3栋、5栋楼有少量房源在售，下来即将压轴加推1栋房源，但开发商现阶段暂无备案均价及推售计划可供透露。

二手房方面，笔者查阅东莞市房管局官网获悉，3月东城在售二手住宅3923套，但根据楼龄、区域的不同，房价差别较大。根据3月26日东莞市住建局发布的《东莞市首次发布典型镇街热点二手楼盘网签价格情况说明》中显示，东城星河传说商住区·东泰花园、新世界花园、中信德方斯等15个热点二手住宅小区均价约21768元/平方米，挂牌单价均破“2万+”。

万江：刚需置业热门地

借势“三江六岸”的品质提升建设，位于城区与水乡交汇地带的万江街道位置优越，既有主城区的繁华便利，又有岭南水乡的休闲清幽，是宜居宜业的优选之地，更是几年来主城区置业的“后起之秀”。

现阶段万江在售住宅（不含别墅、公寓）楼盘有3个，从新房单价上看，虽与东城、南城差距不大，但胜在大户型房源不多，相比主城区其他街道而言，总价对于刚需群体的友好度较高。其中，天健阅江来项目主推户型为95平方米—117平方米三房和四房，均价34000元/平方米；阅江台项目于去年底首推262套97平方米—195平方米精装房，预计将在本月加推第二批房源，参考首批均价约38000元/平方米；而中海·十里溪境则处在尾盘状态，目前剩余少量建面为88平方米—113平方米四开间全朝阳洋房，均价约35000元/平方米。

二手房方面，交通区位成了万江房价划分的标准。以汽车总站为代表的中心片区，热门的北大资源御城、理想0769、盛世华南挂牌价均在24000元/平方米起；而以万科首铸东江之星为主的TOD辐射范围内，合正上东国际、滨江公馆、金地外滩8号等挂牌价则位于32000元—56000元/平方米不等。刚需购房族仍可关注万江中心，石美社区周边的二手住宅小区如上一居、龙景中心等，虽然楼龄已达十年以上，但建面88平方米—95平方米的房源售价仅在4600元—6200元/平方米之间。

事实上，作为东莞市文化、经济核心的主城区，在置业者心中的重要位置毋庸置疑。业内人士坦言，配套完善的主城区自然是绝大多数购房者的首选区域，并将在未来很长一段时间继续保持这一趋势。

东莞中原战略发展中心总经理车德锐认为，作为东莞

行政中心，主城区范围基础设施网发达，且优质的教育医疗资源均位于此，未来还将持续配置文化、教育、体育、医疗及社会福利设施，因此主城区将持续吸引大量外来人口定居，每年入户口远超过其他片区。

“作为东莞人口导入最主要的区域，主城区购房需求日益增长，但今年下半年将有部分新品入市，能缓解供应紧张的情况。”车德锐表示，今年东莞的楼市调控再度收紧，但不妨碍主城区作为人居置业的最佳选择。

楼市播报 上周东莞商品房成交1401套

上周东莞住宅供应稳中有跌。据数据显示，东莞上周商品房供应面积58487平方米（2552套），其中住宅方面合计供应2.75万平方米（216套），面积环比下跌63%。上周2个项目新增供应，主要集中在东莞南深片区，其中樟木头信鸿誉庭洋房供应198套，塘厦万科棠樾别墅供

应18套。由于目前严控房价，加上政策环境收紧，市场逐渐趋于理性，供应节奏有所放缓。受供应放缓影响，成交量仍处于低位。据数据显示，上周东莞商品房成交1401套，环比上涨37.76%。其中住宅成交693套，环比上涨18.87%，同比下跌38.62%；成交面积75495平方

米，环比上涨26.52%，同比下跌35.38%。洋房签约量最大为金地艺境松山湖，成交35套；别墅签约量最大为君汇半岛花园，成交7套；公寓签约量最大为湾区时光里，成交17套。网签市场成交量有所回升，但仍处于低位，主要由于新政出台后，买卖双方都存在观望，加上供应量持续放

缓，导致成交量持续低位运行。从客户来访情况来看，上周项目来访量环比下跌5.8%，来访量小幅下跌。主要由于上周多项目加大推广力度，中介积极带客，客户消化后上周来访下跌；上上周个盘活动吸引众多客户来访，活动过后上周来访明显下跌。从客户认购情况来看，上周

认购量剔除开盘认购，环比下跌41%。主要由于上周多项目开盘，且价格基本持平，吸引客户成交；除加推项目外，多数在售项目库存不多，导致剔除开盘认购后环比大幅下跌；在调控政策加码下，客户交易逐渐趋于理性。（邓宛玲）

厚街多个项目将陆续入市

文/图 邓宛玲

近年来，东莞厚街镇优化生态环境，提升城市品质，加上交通区位优势，厚街楼市被看好，吸引了万科、时代、中天、佳兆业、阳光城保利等房企“抢滩入驻”。目前厚街有多个项目在售楼，多个住宅项目已在施工建设，预计今年上半年将有多个纯新项目入市，未来楼市供应将成一大亮点。近日，笔者走进该镇的万科中天金域世家和佳兆业阳光城时代天韵等楼盘。

万科中天金域世家

万科中天金域世家项目位于厚沙和吉祥路交汇处，总占地44915.89平方米，总建面72197.57平方米，绿化率30%，容积率1.199，一共10栋小高层，主力户型为80平方米—120平方米的三四房。该项目是万科在东莞打造的首个低密人居健康住宅，于今年1月底备案了2#、3#、4#、7#、9#、10#共6栋新品，已在年前开盘。目前项目待售中，预计4月加推剩下的4栋新品，户型为建面为80平方米—120平方米的三四房产品，销售均价约27883元/平方米。

很多购房者喜欢户型方正的房子，这种户型的空间使用率高。该项目的户型方正，布局合理，客厅、卧室、厨房、洗手间等各个功能区的面积大小都比较合理，房子的采光和通风良好，整体看宽敞又舒适。“整个户型空间布局合理，我们做了干湿分离、动静分离，居住起来会比较舒适。”销售员表示，项目规划8—10层纯板楼小高层洋房，大面积南向开间，南北通透，没有遮挡，日照充足，低容积率，环境优美。项目打造健康人居住宅，例如配置除霾新风系统，清新室

内空气；无接触健康社区入口设计，改善快速快餐取餐模式；洗碗机交标等。该项目入市以来，受到不少市民青睐，人气一直较旺。

来自广西的黄小姐表示，她在厚街一家装饰公司上班，购房自然首选厚街的楼盘。最近她看中了万科中天金域世家的房子，认为该项目区位优势不错，距离厚街珊美站B出口约1.1公里，距离穗深城际厚街站约3.3公里，毗邻莞太路、环莞快速和港口大道，加上附近的公交车也不少，整体出行比较方便。另外，她觉得项目环境还不错，小区园林宛如公园，若住在这里，闲暇时可以在小区散步、跑步，顺便呼吸下新鲜空气。其次，该项目周边学校比较多，有新园幼儿园、菊塘幼儿园、厚街中心小学、河田小学、新塘小学、前进小学、厚街中学等学校，小孩可以享受从幼儿园到中学的教育配套。周边其他配套设施也不错，有万达广场、盛和广场等商场；还有厚街医院、仁康医院等医院；还有中国邮政储蓄银行、中国建设银行等，能基本满足业主的日常生活所需。



万科中天金域世家

佳兆业阳光城时代天韵

佳兆业阳光城时代天韵位于东莞市轻工业学校旁，整体占地6.9万平方米，总建筑面积约28万平方米，容积率约3.0。该项目集合了时代中国的人文而富有艺术感特色，佳兆业的轻奢豪宅品质和阳光城的绿色健康智能化，打造一个南城24小时理想居住区。项目整个社区规划有16栋高层洋房，全部为2梯4户，共1936户。5.6万平方米的中央园林，为了保证南向景观的最大化，做了南低北高的整体布局，通风采光和景观都不错。据悉，该项目将于今年上半年推出新品，户型建面为100平方米—130平方米3房和4房，均价预计约3万元/平方米。

“该项目有多个户型，面积在83平方米—130平方米之间，可选择的户型还是比较丰富。”市民李小姐表示，从项目户型图来看，该项目的户型整体不错，其中建面约97平方米的户型方正全明，方便室内家具布置，各部分空间均有窗，可保证整体空间采光和通风，居住舒适度好；各个功能区的尺寸比例规范，布局合理，能满足日常功能需求，公摊面积符合住宅公摊正常范围。唯一不足的是卧室的门朝向客厅或餐厅时，私密性一般。项目旁边的职教西路预计将于今年开通，直连东莞大道，到

到南城的距离和时间将缩短，将利好该项目。其次，除了项目自带的幼儿园之外，附近有厚街湖景中学、东莞南开实验学校、小牛津外语学校以及东莞市轻工业学校、广东酒店管理职业技术学院、广东创新科技职业学院，以后孩子上学比较方便。另外，周边还有银行、医院、购物等配套设施。

住在厚街的曾先生表示，如果他要选的话，他不会选择这个项目的房子。该项目虽然是由佳兆业、阳光城、时代三大开发商联手打造，品质有所保证，但是该项目所处地段欠佳，交通不便，附近公交车少，周边道路还在完善中，除了学校之外，以工业园居多，其他小区很少，居住氛围较弱，生活配套还需进一步改善。不过，小区内部配有幼儿园、商业街、运动场地、健身房、游泳池、地下停车场等，能满足业主的基本生活所需。另外，该项目虽然自然资源好，但是位于两个墓地之间，“我个人比较介意小区旁边是墓地，如果不介意的则无所谓”。

业内人士表示，厚街有着丰富的业态、强有力的产业、发达的交通，是东莞有实力的镇街之一，未来楼市升值空间大，宜居性强，无论是投资还是置业都是不错的选择。



佳兆业阳光城时代天韵