

A站点

东莞火车站

石龙板块在售新盘量少

作为东莞传统的商贸重镇及交通枢纽，石龙镇坐拥规划完善的交通资源和得天独厚的江岸资源。在东莞火车站，既可以搭乘2号线和广深铁路和谐号，还可以坐其他班次的动车组到达省内外，出行十分便利。

其中，不得不提到的就是当地纯正的TOD规划区楼盘——东实旗云花园。据悉，该项目在去年底开盘入市，主力户型为约83平方米—107平方米洋房，但因仅规划3栋共804户，所以现阶段住宅户型已售罄，后期将只有商业产品入市。

该项目的迅速去化，也可以反映出石龙板块的新房量偏紧，尤其是近几年石龙镇的土地供应量少，限制了住宅的潜在供应。相比新房企纷纷布局茶山，石龙尤显“单薄”，整个石龙板块楼市以旧盘销售为主。

仍有“1字头”楼盘

笔者走访了解到，除了中信凯旋湾尚未入市，腾龙名轩仅在售商务公寓外，目前石龙板块的在售住宅也仅有两个项目，且严格意义上不算纯正的地铁沿线楼盘。

其中，作为当地为数不多的在售楼盘，位于黄州新城的华讯大宅项目目前在售户型129平方米—247平方米洋房，均价约18000元/平方米。该项目分十期开发，属当地大规模居住社区，目前一、二期已经动工。

而位于方正东路的新鸿基·珑汇项目分四期开发，目前一期已经交楼，二期产品已售罄，三期在售65平方米—120平方米住宅，均价约23000元/平方米。据悉，这个价位要比当地近几年的房价均价高出不少，且是毛坯交付。但由于项目地块属于临河地段，东侧紧邻东江，江景资源丰富，此批三期房源所打造的概念是“全江景户型”，或许这也是该项目在石龙板块的核心竞争优势。

石龙镇部分一手楼盘概况

楼盘名	主力户型 (平方米)	售价 (元/平方米)
华讯大宅	78—166二、三房	约1.75万
新鸿基·珑汇	103—120三、四房	约2.2万

置业提醒

应该根据自身需求综合评估

新鸿基·珑汇是新鸿基集团上个世纪90年代入驻东莞以来打造的唯一一个项目，是目前石龙体量最大的楼盘。现今三期的1栋、2栋即将加推，包含了一线江景洋房产品，部分房源朝向位置优越可直望东江，成为该盘一大卖点。但与此同时，该项目也是石龙在售盘中价位较高的，刚需置业可斟酌资金配置。

华讯大宅坐落于石龙新城中心，建筑规划与江面平行且一字形排开，是当前市面上少有的超大社区。但与此同时，其小区密度也相对中高紧凑型，容积率为2.5，考虑居住舒适性的购房者可实地走访社区，了解其社区绿化、楼栋格局等。

B站点

茶山站

板块内楼盘地铁效应凸显

茶山站是2号线中东莞火车站和榴花公园站的中转站，位于茶山中方路和茶山北路交界处，其出口分为东出口和西出口，分别通往茶山中方路和茶山北路。在2号线开通的这几年，茶山镇借势与中心城区紧密相连，从茶山站乘坐地铁仅一站就可以到达东城，六站即可到东莞最繁华的鸿福路地段。

近年来随着茶山新城的崛起，茶山站地铁口附近一个接一个的生活社区拔地而起，众多品牌房企也在此大量聚集，开发了众多关注度高的楼盘项目，例如龙湖·金地天曜城、嘉华·嘉誉湾、金融街·金融街·悦府、万润中心、鲁能公馆等。此外，茶山碧桂园二期、富盈香茶郡二期、时代·纳帕溪谷等楼盘早些年也在市场表现得“叫好又叫卖”。

市民郭小姐是茶山本地人，目前在南城从事会计工作。她就把买房目光投向了地铁沿线，打算在茶山站附近选



金融街·金悦府项目在售 陈泽煌 摄

购一套新房。“我最近一直在看房，茶山站沿线的新房相对其他区域而言算是性价比比较高的了。”郭小姐称，考量之后，她决定就在今年上半年入手。“我就选择地铁房，上下班坐地铁方便快捷，生活质量也会高很多。”

主流售价超2万元/平方米

与茶山站直线距离仅700米的鲁能公馆项目于近期加推，目前在售建面约78平方米—114平方米的三、四房，均价约27000元/平方米起。有趣的是，该项目已在东莞楼市上“潜伏”多年，迟迟未见动静，最终在今年元旦期间终于亮相并开放营销中心和样板房。

笔者实地探访了解到，该项目与茶山站TOD规划的距离恰到好处，既不会被商业街区的喧哗所打扰，也没有蜂拥而至的车流堵塞。并且，项目周边正是茶山新城连片的居住社区，待日后配套成熟后，确实能给当地提升不少的宜居价值。

茶山镇部分一手楼盘概况

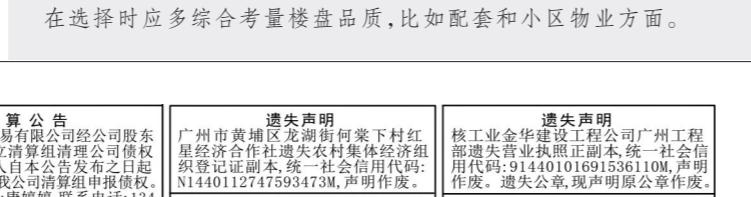
楼盘名	主力户型 (平方米)	售价 (元/平方米)
嘉华·嘉誉湾	98—113三、四房	约2.7万
鲁能公馆	78—114三、四房	约2.7万
万润中心	89—120三房	约2.1万
金融街·悦府	103—124三、四房	约2.5万
富盈香茶郡二期	151—180四、五房	约2.3万

置业提醒

综合考虑楼盘品质

在对茶山站沿线楼盘的走访中，有部分看房市民告诉笔者，自己最近一直在看房子，认为茶山镇的在售房源性价比比较高，但居住在地铁沿线环境嘈杂，加上大量的人流集散，或多或少会受到影响，因此并不考虑选购沿线房源。

对此建议置业前可以货比三家，多去项目实地走走，实地探察项目周边的人流、噪音等因素，并且不一定非“地铁房”不可，在选择时应多综合考量楼盘品质，比如配套和小区物业方面。



金融街·金悦府项目在售 陈泽煌 摄

购买一套新房。“我最近一直在看房，茶山站沿线的新房相对其他区域而言算是性价比比较高的了。”郭小姐称，考量之后，她决定就在今年上半年入手。“我就选择地铁房，上下班坐地铁方便快捷，生活质量也会高很多。”

主流售价超2万元/平方米

与茶山站直线距离仅700米的鲁能公馆项目于近期加推，目前在售建面约78平方米—114平方米的三、四房，均价约27000元/平方米起。有趣的是，该项目已在东莞楼市上“潜伏”多年，迟迟未见动静，最终在今年元旦期间终于亮相并开放营销中心和样板房。

笔者实地探访了解到，该项目与茶山站TOD规划的距离恰到好处，既不会被商业街区的喧哗所打扰，也没有蜂拥而至的车流堵塞。并且，项目周边正是茶山新城连片的居住社区，待日后配套成熟后，确实能给当地提升不少的宜居价值。

茶山镇部分一手楼盘概况

楼盘名	主力户型 (平方米)	售价 (元/平方米)
嘉华·嘉誉湾	98—113三、四房	约2.7万
鲁能公馆	78—114三、四房	约2.7万
万润中心	89—120三房	约2.1万
金融街·悦府	103—124三、四房	约2.5万
富盈香茶郡二期	151—180四、五房	约2.3万

置业提醒

综合考虑楼盘品质

在对茶山站沿线楼盘的走访中，有部分看房市民告诉笔者，自己最近一直在看房子，认为茶山镇的在售房源性价比比较高，但居住在地铁沿线环境嘈杂，加上大量的人流集散，或多或少会受到影响，因此并不考虑选购沿线房源。

对此建议置业前可以货比三家，多去项目实地走走，实地探察项目周边的人流、噪音等因素，并且不一定非“地铁房”不可，在选择时应多综合考量楼盘品质，比如配套和小区物业方面。

购买一套新房。“我最近一直在看房，茶山站沿线的新房相对其他区域而言算是性价比比较高的了。”郭小姐称，考量之后，她决定就在今年上半年入手。“我就选择地铁房，上下班坐地铁方便快捷，生活质量也会高很多。”

主流售价超2万元/平方米

与茶山站直线距离仅700米的鲁能公馆项目于近期加推，目前在售建面约78平方米—114平方米的三、四房，均价约27000元/平方米起。有趣的是，该项目已在东莞楼市上“潜伏”多年，迟迟未见动静，最终在今年元旦期间终于亮相并开放营销中心和样板房。

笔者实地探访了解到，该项目与茶山站TOD规划的距离恰到好处，既不会被商业街区的喧哗所打扰，也没有蜂拥而至的车流堵塞。并且，项目周边正是茶山新城连片的居住社区，待日后配套成熟后，确实能给当地提升不少的宜居价值。

主流售价超2万元/平方米

与茶山站直线距离仅700米的鲁能公馆项目于近期加推，目前在售建面约78平方米—114平方米的三、四房，均价约