

望牛墩一手住宅供应 将注入“新鲜血液”

该镇相比中心城区价格优势明显,未来或将吸引更多置业者到此购房

文
图
邓
宛
玲

望牛墩属于东莞水乡片区,东连万江街道和道滘镇,西接麻涌镇,南靠洪梅镇,北依中堂镇,离东莞城区仅10公里。虽然望牛墩近年来房地产发展步伐平稳,却也成为很多中心城区置业者的外溢购房核心镇街之一。数据显示,2021年4月,望牛墩一手住宅均价约为21600元/平方米,相对东莞中心城区动辄三四万的价格而言,该镇住宅价格优势明显,未来或将吸引更多置业者到此购房。

笔者梳理发现,目前望牛墩仅有首创禧瑞阅府一个楼盘在售。但值得期待的是,纯新项目中梁恒哲时光128营销中心已开放,总建面39412平方米的万科湾景公馆项目已备案投资,整体楼市供应将迎来“新鲜血液”。

供应紧缺现状 将得到改善

望牛墩房地产供应一直保持稳定,去年,该镇有恒大翡翠华庭三期、首创禧瑞阅府两个在售楼盘。从今年年初到4月份,还有首创禧瑞阅府一个楼盘在售,目前仅剩最后一栋1号楼,已拿到预售证,收官在即。

可喜的是,纯新项目中梁恒哲时光128已于5月1日开放营销中心,目前处于认筹阶段,对望牛墩来说,这一项目将为该地一手住宅供应注入

“新鲜血液”。另外,万科湾景公馆项目已备案投资,总建面为39412平方米,位于望牛墩镇新电城,主要建筑包括住宅及沿道路商铺,周边商业配套、教育资源、医疗配套、休闲娱乐资源齐全。

随着后期上述两个项目入市,望牛墩一手住宅供应相对紧缺的状态有望得到较大改善。

产品类型丰富 主打刚需户型

笔者走访了解到,目前望牛墩在售、待售的楼盘



望牛墩在售、待售一手楼盘概况

楼盘名	主力户型(平方米)	售价(万元/平方米)
首创禧瑞阅府	85-115三至四房	2.2-2.3
中梁恒哲时光128	83-122三至四房	待定
万科湾景公馆	待定	待定

中,产品类型比较丰富,涵盖了洋房、别墅等产品,其中洋房产品以八九十多平方米的三房居多,主要面向刚需群体。

位于望牛墩文化广场旁的首创禧瑞阅府主打刚需户型,目前在售产品为85平方米—95平方米三房以及115平方米四房,“吹风价”约22000元/平方米—23000元/平方米,毛坯交付。该项目由中梁和恒哲联合开发。

笔者走访了解到,购买望牛墩楼盘的客户主要是本地客以及中心城区的置业者。如今,望牛墩已经成为中心城区置业者外溢购房的核心镇街之一。数据显示,2021年4月,望牛墩一手住宅均价约为21600元/平方米。

位于望牛墩水乡公园对

面的中梁恒哲时光128也主打刚需户型的洋房,其次还有少量改善型户型的洋房及别墅,主推户型为83平方米—93平方米三房以及113平方米—122平方米四房,目前还在认筹阶段,价格待定,也是毛坯交付。该项目由中梁和恒哲联合开发。

笔者走访了解到,购买望牛墩楼盘的客户主要是本地客以及中心城区的置业者。如今,望牛墩已经成为中心城区置业者外溢购房的核心镇街之一。数据显示,2021年4月,望牛墩一手住宅均价约为21600元/平方米。

中,产品类型比较丰富,涵盖了洋房、别墅等产品,其中洋房产品以八九十多平方米的三房居多,主要面向刚需群体。

随着后期上述两个项目入市,望牛墩一手住宅供应相对紧缺的状态有望得到较大改善。

产品类型丰富 主打刚需户型

笔者走访了解到,目前望牛墩在售、待售的楼盘



首创禧瑞阅府项目

链接

两个楼盘一手房怎么选?

首创禧瑞阅府与中梁恒哲时光128两个楼盘相距不远,一个处于尾盘收官状态,一个属于纯新入市项目,那么置业者该怎么选呢?近日,笔者走进望牛墩镇,对这两个楼盘进行实地踩盘,为置业者提供一些相关信息供参考。

首创禧瑞阅府

从汽车总站坐625路公交车行驶15站,到望牛墩文化广场公交车站下车,就可以看到一个在建的楼盘,这就是首创禧瑞阅府。营销中心的入口处,可见“收官珍藏,只此一栋”的广告语;大门口的两边各有一个水池,每个池中有棵翠绿的小树,树上挂着白色的灯笼,给人一种清凉的感觉。

首创禧瑞阅府有85平方米—115平方米三至四房以及143平方米别墅,整个小区人车分流,设有泳池、儿童游乐园、跑道、休闲会所等。然而笔者走访发现,小区内部并没有专门用于打造园林的空间,别墅区域较为密集,居住私密性有所欠缺,并且花园面积较小。

该项目于去年开始销售,目前在售的是最后一栋1号楼,产品为85平方米三房、95平方米三房、115平方米四房,均属于毛坯房,“吹风价”约22000元/平方米—23000元/平方米。

从户型图来看,这些产品户型方正,采光通风良好,功能区划分明确,干湿分离。该楼盘户型最大的特点是带有飘窗设计,其中85平方米户型有3个飘窗,95平方米A户型有6个飘窗,115平方米户型有7个飘窗,但飘窗所占墙体的面积比

较小,实际使用率不是很高。从样板房来看,85平方米三房显得很紧凑,主卧室放一张床、一个衣柜之后,空间几乎饱满;最小的侧卧室放一张小床后,就只剩下一个过道。另外,85平方米户型只有一个卫生间,其他户型均有两个卫生间。

项目附近教育配套比较丰富,1公里范围内有望牛墩实验小学、望牛墩中心幼儿园、望牛墩第二幼儿园等教育资源。项目周边还有望牛墩水乡公园、望牛墩滨江体育公园及望牛墩文化广场等休闲娱乐配套。

中梁恒哲时光128

从首创营销中心出来,沿着宝华路步行约10分钟即可到达中梁恒哲时光128。沿路依次经过望牛墩实验小学、望牛墩第二幼儿园和望牛墩水乡公园,而中梁恒哲时光128就在望牛墩水乡公园对面,施工工地上已有两栋在建的建筑楼。值得一提的是,该项目处在海德骏园一期和二期的中间,整体狭长,体量小。

可能因场地有限,该项目的营销中心设在海德骏园一期的商铺里。整个营销中心设计简单,顾客从沙盘上可以清晰地看到,整个项目面积小且呈狭长形状,只有两栋高层洋房以及8套别墅、洋房、别墅呈“一字形”分布。该项目预计6月份将开盘,目前处于认筹阶段,毛坯交付。

从户型图来看,该项目的主力户型有83平方米—93平方米三房、113平方米—122平方米四房,目前在售的是83平方米—95平方米三房以及115平方米四房,均属于毛坯房,“吹风价”约22000元/平方米—23000元/平方米。

该项目于去年开始销售,目前在售的是最后一栋1号楼,产品为85平方米三房、95平方米三房、115平方米四房,均属于毛坯房,“吹风价”约22000元/平方米—23000元/平方米。

项目附近教育配套比较丰富,1公里范围内有望牛墩实验小学、望牛墩中心幼儿园、望牛墩第二幼儿园等教育资源。项目周边还有望牛墩水乡公园、望牛墩滨江体育公园及望牛墩文化广场等休闲娱乐配套。

置业提醒

首创禧瑞阅府与中梁恒哲时光128相距约700米,都位于望牛墩镇中心,与中心城区的万江街道相邻;距离东莞西站约5公里,而东莞西站汇聚莞深城轨、惠莞城轨、佛莞城轨以及东莞地铁1号线,交通出行比较方便。两个楼盘的户型,都以刚需户型为主。

首创禧瑞阅府和中梁恒哲时光128两者总体相比之下,前者的地理位置、周边配套、交通路网比后者更优越;其次前者的小区面积比后者大,小区配套设施更齐全,居住更舒适,适合刚需群体置业,不过该项目只剩最后一栋,目前已拿到预售证。中梁恒哲时光128是望牛墩的纯新项目,目前营销中心已开放,处于认筹阶段,若不在意楼盘小的刚需群体,可以考虑“上车”。

二十四载匠心独运

三正·鹏程上花园打造 高品质大城人居生活

文/陈泽煌
图/开发商供图

城市的发展必然要遵循自身逻辑——交通、产业、人群的聚合与融通。交通的辐射力是否足够强?产业的产能与未来潜力如何?会有怎样的人群到来,他们是“来去匆匆”还是会停下来?……每个因素都在塑造每一个板块的特性。

放眼东莞,历年来无论从土拍热度,抑或是新盘入市,极具引人关注的置业热点区域当属临深片区。而作为24年重点布局莞深的三正地产,即将在凤岗雁田推出近80万平方米的鹏程上花园项目。

作为三正地产在首个带装修项目,该项目同时具备品质感强、居住价值高、性价比突出的复合型优势,整体规划作三期开发,有面积88平方米—239.9平方米的8种产品。

目前,该盘一期新品正在接受咨询,从现场来访情况来看,市场对新品的接受程度颇高。究其原

因,大户型尺寸宽绰,空间可进可退,小户型小而精致,总价控制在大众能接受的范围内。尤其是面积88平方米至106平方米的刚需户型,以实际的“亲和力”拉近了与年轻购房群体之间的距离。

以88平方米的三房单位为例,经典全明格局设计,通风采光性能良好;带有舒适景观阳台的同时,主卧搭配超大面宽L形飘窗,业

主可用其实现270°观景体验;整套单位设计紧凑,没有长过道造成空间浪费;主卧室旁的多功能房,可以随着家庭成员一起“成长”,二人世界时用作书房,三口之家时又可改造为儿童房,空间多变。

值得一提的是,作为三正地产在莞首个带装修项目,项目外立面采用了高质量铝单板幕墙材料与高端low-e玻璃,恒久弥新;建筑

充分满足了阳光及通风需求,且基本栋栋南向设计,高层可获得瞰景视野。而在园林设计方面,园区划分为社交会客、运动健身、儿童互动、漫步环游四大空间体系,设置近千米跑道、大型滑梯等休闲设施,构建起全龄多元互动社区。

及装修材料拟采用YKK AP高水密系统门窗、品牌装甲门等,品质值得期待。

截至目前,仅在凤岗镇当地,三正地产便已相继开发出卧龙山花园、财富新地花园、半山逸品、上河坊等8个标杆楼盘。物管方面,三正物业传承集团旗下五星级酒店式物管标准,也在服务过程中赢得了上乘的市场口碑。

综上所述,该项目同时具备品质感强、居住价值高、性价比突出的复合型优势。目前,项目一期开盘在即,产品线丰富,选择性更大。在产品打造上,项目将知名家装品牌慧纳于一室、甄选智能家居体系、高水密系统门窗、智能安防系统、高端厨房卫浴洗体系……满足众多对品质人居追求的向往。



三正·鹏程上花园项目效果图

笔者手记

综合优势突出 构建“全能生活圈”

在调控不放松的情况下,购房者更加珍惜自己的选择权,置业的选择已经从选择房子变成对生活方式的选择,而三正·鹏程上花园所构建的“全能生活圈”,不仅将成为引领新生活方式的翘楚,同时拥有更多超越房子之外的价值,这样的房子含金量更高,可持续发展力也更强。

地段价值 畅达深莞都会,难以复制的“雁田生态圈”

配套价值 多重资源叠加,构建多业态生活圈

人居价值 全龄人居格局,精雕细琢彰显细节

抓创新,拓空间、提品质、担民生”上苦下功夫。自去年以来,凤岗镇依托京东湾区总部项目建设,大力促进总部经济集聚发展,探索打造具有凤岗

特色的建筑业总部经济。

而鹏程上花园所在的雁田,东、西、南三面接壤深圳,深受莞深两地人才及创新资源辐射,区域内天安数码城、京东智谷、雁田现代城市居住中心等叠加发展,未来此处将发展为高科技产业、高尖端人才、高品质住宅区聚集的国际科创新城。

抓创新,拓空间、提品质、担民生”上苦下功夫。自去年以来,凤岗镇依托京东湾区总部项目建设,大力促进总部经济集聚发展,探索打造具有凤岗

特色的建筑业总部经济。