

# 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 邓邦玲

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”。



望牛墩镇在售、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

“新鲜血液”。另外,万科湾景公馆项目已备案投资,总建面积为39412平方米,位于望牛墩镇新电城,主要建筑物包括住宅及沿道路商铺,周边配套、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

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。据了解,首创禧瑞阅府是首創地产在东莞的首个项目,产品有洋房和别墅两种类型,目前别墅已售罄,洋房还剩最后一栋在售。

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。



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站下车,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,目前正在售的是最后一栋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。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,售价待定,毛坯交付。

从户型来看,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,户

型方正通透、功能设计合理。其中83平方米三房只有一个卫生间和一个阳台,居住不太方便,其他户型均有两个卫生间和两个阳台。93平方米的三房户型方正且布局合理,干湿分离,设有两个阳台,客厅贯穿阳台,空气流畅,这也是该项目套数最多的户型。

从周边配套来看,该项目最近的海德骏园小区商铺大部分没租出去,就近购物不方便;东面有大量民房、工厂。不过,周边1公里范围内分布着首创禧瑞阅府、恒大翡翠华庭、四季名苑等大型居住小区,还有嘉荣购物广场、海德乐园幼儿园、望牛墩第二幼儿园、望牛墩实验小学等,整体配套比较完善。

## 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”。

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”还是会停留下来?……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。

作为三正地产在莞首个带装修项目,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。

事实上,一个板块要从量变到质变,需要机遇与推手。处于临深片区的凤岗镇正打造引领东莞全市的高质量发展高地,在“推项目、搭平台、

与此同时,鹏程上花园周边也不乏优质景观资源,如滨水绿地公园、神仙岭、雁田水库、凤凰山公园、雁湖公园等环伺,坐拥数十万平方米天然氧吧,促进人居与自然相融。

商业配套方面,项目周边的商圈优势,是很多大型社区所无法比拟的,如华润万家、益田假日广场、龙岗万科广场、平湖华南城等众多大型商业体环绕;教育配套方面,雁田小学、镇田小学、外国语学校(规划中)等学府林立,书香润泽;医疗配套方面,广济医院、华侨医院、龙岗中医院等医疗资源齐全,成熟城市级配套。

不负时光期许,不负满城关注。鹏程上花园规划作三期开发,有面积段88平方米—239.9平方米的8种产品,涵盖三室、四室、五室的不同居家功能,且基本户朝向南,通风采光极佳,可满足刚需、改善等多种类型的购房需求。

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

## 地段价值 畅达深莞都会,难以复制的“雁田生态圈”

抓创新、拓空间、提品质、担民生”上苦下功夫。自去年以来,凤岗镇依托京深湾区总部项目建设,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

## 配套价值 多重资源叠加,构建多业态生活圈

据介绍,鹏程上花园作为一座建筑面积近80万平方米的生活大城,也将进社区园林、商业配套规划上为业主提供丰盛的生活场景,内外兼修,这显然也更加适合新锐创智人群聚居的需求。

从规划上可以看出,项目楼间距约71米,建筑密度仅22.8%,

数数码城、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、高端人才、高品质住宅区聚集的国际科创新城。

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。



三正·鹏程上花园项目效果图

## 笔者记

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悉数纳入,甄选智能家居体系、高水密系统门窗、智能安防系统、高端厨卫盥洗体系,……满足众多对品质人居追求的向往。

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”,不仅将作为引领新兴生活方式的翘楚,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。

## 综合优势突出 构建“全能生活圈”

## 公告·声明·启事

**减资公告**  
东莞市国鼎新材料科技有限公司经公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来人民币180万元减少为20万元。请债权人自本公告见报之日起45日内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。  
2021年5月20日

**遗失声明**  
中山市韵恒照明有限公司遗失营业执照正本,统一社会信用代码:91442000MA539K85F,公章,编号:4420720000882,财务专用章,法人章(刘金),声明作废。

**遗失声明**  
深圳华方慧医药有限公司东莞樟木头罗分店遗失食品经营许可证,编号:JY1419102120282;遗失药品经营许可证,编号:粤DB7693928;遗失第二类医疗器械经营备案凭证,备案编号:粤东食药监械经营备20191293号,声明作废。

**遗失声明**  
东莞市汇星厨具有限公司遗失东莞市餐厨垃圾处理中心(现单位名称:东莞市餐厨垃圾处理中心)开具的广东省行政事业单位资金往来结算票据,号码:AY8380909,金额:2000元,声明作废。

**遗失声明**  
惠州伟业地产中介有限公司遗失营业执照正本,统一社会信用代码:91441302MA55301C13,公章,编号:4413020120777,财务专用章,4413020120776,发票专用章,编号:4413020120778,声明作废。

**减资公告**  
经恒创智能科技有限公司(东莞)有限公司经公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来人民币1000万元减少为30万元。请债权人自本公告见报之日起45日内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。  
2021年5月20日

**遗失声明**  
中山市博宜贸易有限公司遗失营业执照正本,统一社会信用代码:91442000MA539M1N7H,公章,编号:4420500006914,财务专用章,法人章(刘金),声明作废。

**遗失声明**  
普宁市大坪农场教育组遗失银行开户许可证,核准号:Z5867000087202,账号:8002000001134503,开户行:广东普宁农村商业银行股份有限公司大坪支行,声明作废。

**遗失声明**  
中桂佳森(广州)有限公司经公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来人民币5000万元减少为50万元。请债权人自本公告见报之日起45日内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。  
2021年5月20日

**遗失声明**  
广东省南方传媒发行物流有限公司遗失已盖发票专用章的千位销售发票(第一、二、三、四联)75份,发票号码:1784,发票编号:102226-102250,发票号码:0919,发票编号:73101-73125,发票编号:0921,发票编号:73151-73175,声明作废。

**通知**  
通知人(金多港实业有限公司)与DURACELL ASIA LIMITED于1994年3月26日签订的《预订土地使用权转让协议书》及《房屋委建契约书》一份合同,有盖C3-1、C5-1的二间房屋,尚未履行完毕。请DURACELL ASIA LIMITED于见报后三个月内,至通知人的办公场所协商解决合同的履行问题。金多港实业有限公司 2021年5月20日

**减资公告**  
东莞市迪凯思科技有限公司经公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来人民币5000万元减少为50万元。请债权人自本公告见报之日起45日内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。  
2021年5月20日

**遗失声明**  
东莞市凤岗何平豆腐档遗失食品经营许可证正本,编号:JY14419110253573,声明作废。

**遗失声明**  
东莞市昌发五金电器有限公司遗失东莞农村商业银行股份有限公司寮步石大分理处的开户许可证,核准号:J6020087216301,账号:130160190010020993,遗失财务章一枚,声明作废。

**遗失声明**  
东莞林立网络科技有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

**遗失声明**  
东莞市大朗勇文时装店遗失营业执照正本,注册号:L44190031902390,特此声明作废。

**遗失声明**  
东莞市柯讯商贸有限公司遗失公章、财务章、私章各一枚,声明作废。

**遗失声明**  
东莞市长安美和装饰材料贸易部遗失组织机构代码证正本,代码号:L66123372,声明作废。

**遗失声明**  
广州市奔跑物流有限公司遗失道路运输证,车牌:粤AFN093,证号:440100042467,声明作废。

**遗失声明**  
东莞市万视科技有限公司遗失公章财务章、私章,声明作废。

**遗失声明**  
东莞市龙鑫建设工程有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

**遗失声明**  
珠海智悦美容服务有限公司遗失财务专用章一枚,声明作废。

**遗失声明**  
佳森(广州)家族办公室有限公司遗失财务专用章一枚(备案编号:4401120238797)需重刻,特此声明原印章作废。

**遗失声明**  
广东九普技术有限公司遗失合同专用章一枚,因未经公安局备案现声明作废。

**遗失声明**  
东莞市奕鑫商贸有限公司遗失公章、财务章及法人私章(卢鸿毫)各一枚,特此声明作废。



大湾区品质人居宣言发布现场

## 中海发布大湾区品质人居宣言

5月15日,以“精筑城市,美好家园”为主题的2021中海品质生活盛典在东莞正式启幕。中海集团莞深公司负责人与华为、大金中国、西门子、TOTO等国内外合作商济一堂,共同发布《大湾区品质人居宣言》,致力于打造大湾区品质人居典范。

现场,中海分享了新时代第五代精品“悦享空间、智慧物联、绿色科技、健康生活+”的产品理念。悦享空间坚持中海传统优势,在结构性规划、户型设计和空间利用上提出更进一步的追求;智慧物联聚焦于未来生活方式,关注空间设计和场景营造,通过整合设计生态链,提供有温度的智能呵护、专属性的产品体验。其中,在智慧社区方面,中海践行七大系统,打造“安全、绿色、健康、便捷”的智慧社区,在智能家居方面,从首个智能样板到联维控制,再到联动场景化设计,未来第五代精品的智能家居以科技手段让客户回归生活本质,体验家庭生活中特有的新鲜、归属与关爱。绿色科技践行企业社会责任,创造“先天绿”的居住环境,实现人与自然的和谐共生。

怀着对品质生活的远见,中海以2021中海品质生活家启幕仪式为契机,正式宣告为“湾区都市品质东莞”建设的全面布局,与城市共美好。

(尚丽蓉 杨文)