

番莞高速建设让东莞东部镇区迎来发展新机遇，沿线楼市现状如何？

一起沿着番莞高速去看房

文/图 邓宛玲 陈泽煌

番莞高速贯通东莞东西部，更是东莞连接广州、惠州两市的一条“大动脉”。番莞高速采用双向六车道高速公路标准建设，全长约64.48公里，分三期建设，目前一期已通车。番莞高速在东莞共有10个出入口，其中沙田2个、厚街1个、大岭山1个、寮步1个、东坑1个、常平2个、桥头2个。

番莞高速开通后，东莞楼市格局将会发生变化，谢岗、桥头、常平、东坑等东莞东部镇区房地产市场将迎来发展新机遇，将承接更多松山湖片区购房需求。同时，番莞高速在滨海片区设有3个出入口，沙田到松山湖高新开发区仅需18分钟车程，沙田和厚街均受到松山湖发展红利辐射作用，楼市发展前景向好。此外，番莞高速还与沿江高速、广深高速、莞深高速接驳，便捷的交通将促进东莞中部带动西部和东部的加快崛起。

番莞高速周边楼市发展现状如何？笔者通过实地走访，梳理了沿线多个镇的楼盘信息。



卓越大中晴熙云翠



金地保利冷峯



众筑地产在东坑镇开发多个楼盘



常平镇多个楼盘在售产品丰富

【沙田】

主打“一线海景房”

售价维持在“2”字头

沙田位于东莞市西南部，与广州南沙区隔海相望，港口经济较为发达，与长安、虎门、厚街组成了滨海湾片区。整个滨海湾片区中，沙田的新房价格相对比较便宜，而且有很多品牌开发商入驻，例如恒大、碧桂园、佳兆业、万科、融创等。沙田位于滨海湾新区，一线海景楼盘受到不少消费者关注，目前在售的有天琴湾花园、佳兆业碧海云天等楼盘。

番莞高速在沙田设置有2个出入口，随着今年下半年二期开通，届时沙田到松山湖约20分钟车程，东城到沙田约10多分钟车程，预计未来沙田将持续承接松山湖和城区部分外溢购房需求，有利支撑其楼市发展。

【厚街】

多个纯新项目入市

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，楼市发展被看好，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，多个住宅项目已在施工建设，接下来将有多个纯新项目入市，未来楼市供应将成一大亮点。

番莞高速在厚街的出入口选址位置相对较偏，周边为生态景观绿地，5公里内项目较少。但横岗水库景观资源珍贵稀缺，丰泰外国语学校也聚于此，形成一定优势。

厚街镇部分一手楼盘概况(万元/平方米)			
楼盘名	主力户型	售价	
万科中天金城世家	89-120m ² 三至四房	约2.8	
佳兆业阳光城时代天韵	100-130m ² 三至四房	3	
卓越大中晴熙云翠	112-136m ² 四房	3	

【大岭山】

供应比较充足

大岭山在整个松山湖片区中，受关注度比较高，该板块项目承接松山湖外溢，也受到松山湖利好辐射，城市价值得以提升。目前，大岭山在售、待售洋房项目有万科汉邦松湖半岛、松湖碧桂园三期、中海松湖豪庭等，楼盘供应比较充足，销售均价为3万元/平方米。

番莞高速在大岭山只有一个出入口，位于大岭山第一产业物流园旁，2分钟可以分别直上莞长路和厚大路快速通往东莞市区、大岭山镇中心、厚街和松山湖。同

大岭山镇部分一手楼盘概况(万元/平方米)			
楼盘名	主力户型	售价	
松湖碧桂园三期	85-115m ² 三至四房	3.4	
松湖碧桂园天钻二期	95-140m ² 三至四房	3.4	
万科汉邦松湖半岛	75-125m ² 三至四房	约3.8	

【寮步】

在售、待售项目较多

寮步与城区和松山湖接壤，受两地房价、地价影响，寮步成为两地购房需求外溢的理想地区。加上寮步是有轨道交通规划的镇，楼市前景被开发商和置业者越来越看好。目前寮步在售或待售项目比较多，产品以刚需、改善洋房为主，销售均价在3万元/平方米左右。

番莞高速的入口选址在寮步、大岭山和松山湖的交界处，在佛灵湖东面，直接接驳莞深高速。出入口西面是同沙生态公园，南面是松山湖园区，东面5公里内到达华润万象汇广场(建面38万平方米大型购物中心)，未来番莞高速全线贯通后，沿线镇街市民去松山湖片区游玩、购

寮步镇部分一手楼盘概况(万元/平方米)			
楼盘名	主力户型	售价	
光大松湖云台	98-119m ² 三至四房	2.9	
万科金域东方	78-120m ² 三至四房	3.2	
金地保利冷峯	96-120m ² 三至四房	3.2	

势。从松山湖园区上番莞高速约10分钟车程可到达厚街出口，居住于此可享受优美的生态环境和优质的教育资源配套，以及厚街万达广场成熟的商业配套。

主流售价3万元/平方米左右

万科中天金城世家位于厚街的厚沙路和吉祥路交汇处，是万科在东莞打造的首个低密人居健康住宅。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。项目户型方正，布局合理，采光和通风良好，整体看着宽敞又舒适。目前在售产品均价约2.8万元/平方米。

卓越大中晴熙云翠位于东莞厚街湖景大道，占地约4.4万平方米，建面约17.4万平方米，产品主要是三至四房的洋房，打造低密社区。项目交通便利，可直达南城总部基地、鸿福商圈以及东莞植物园；周边居住氛围较为浓厚，生活配套较为完善。目前，该项目在售洋房均价3万元/平方米。

时，以后东城、南城的市民去沙田、东坑、常平、桥头、谢岗、横沥等镇也更方便，均只需10分钟至20分钟车程，周边便捷的交通将有利带动大岭山楼市发展。

改善户型居多

位于大岭山的松湖碧桂园三期占地4.2万平方米，建面20万平方米，主力户型为建面约85平方米-125平方米三至四房，项目内部配有约30000平方米园林，有泳池，篮球场、羽毛球场、彩虹跑道等文体设施。项目周边有松湖烟雨、月荷湖公园、梦幻百花洲等六个生态公园，以及东华学校、东莞中学、松山湖实验中学等教育资源配套。

万科汉邦松湖半岛项目位于松山湖为欧洲小镇旁，有澳比斯水上俱乐部、休闲钓鱼场等休闲娱乐配套；距离松山湖湖面仅200米，拥有一线临湖景观，生态环境比较好。该项目由高层住宅和美墅组成，其中洋房以改善户型为主。项目配有约3000平方米的商业配套，周边教育资源也较为丰富，但其他配套设施有待进一步完善。

物、上学更加便利，将加速推动松山湖片区经济发展，为房地产市场创造较大的增量空间。

多个项目有洋房供应

光大松湖云台位于东莞寮步镇金富路与松柏路交叉路口，项目内部规划有云端泳池、乐活跑道、赏花云径、童梦乐园和康体乐园五大主题园林，满足业主休闲运动的需求。除此之外，项目高品质装修交付，超强收纳系统及人性化设计细节，为业主打造舒适的居住生活空间。项目当前在售高层洋房住宅单套总价约300万元起。

在松山湖大道上的金地保利领峯，位于寮步TOD站点周边综合发展片区，该片区是寮步镇近年重点建设的四大片区之一。项目距离莞惠城际寮步站约300米，可直达松山湖CBD与南城第一国际，附近有香市小学、香市中学、东莞市第六高级中学、东莞理工学院城市学院等学校，还有寮步医院、东莞市中医医院的医疗配套，以及欧尚超市、万润广场等商圈。项目产品主要是洋房和公寓，洋房单套总价超300万元起。

东坑镇部分一手楼盘概况(万元/平方米)

楼盘名	主力户型	售价
和昌·众筑中央松湖	约21-55m ² loft	1.8
松湖之光二期	约89-98m ² 三房	2.3
和昌·拾里松湖	约45-62m ² SOHO	1.5

【谢岗】

多个“1字头”楼盘在售

谢岗镇作为东莞最东端的镇，接壤惠州，毗邻深圳，但是由于和三市中心区域均有一段距离，故该镇楼市一向发展平稳。但谢岗镇在去年出让的两宗地块，受到不少关注，谢岗板块的居住价值得以重新回归购房者视线。目前谢岗镇在售一手住宅楼盘，均价都在1.6万元/平方米—1.9万元/平方米之间。

事实上，除了土拍，近两年也有许多开发商陆续布局当地的城市更新市场。其中，碧桂园中标3个城市更新



樾府是碧桂园首进谢岗之作

【常平】

品牌房企大力布局

番莞高速常平段总里程约13.5公里，沿线经过苏坑、岗梓、松柏塘、白石岗、横江夏等共9个常平镇内社区。常平镇作为东莞东部产业园片区“领头羊”，得益于发达且多维的交通网格优势，该镇是东莞最早开发商品房的镇街之一，早在上世纪90年代便吸引了大大小小的开发商提前布局。

受惠于交通优势，该地楼市起步早、小开发商众多，二手交投活跃。而近几年来，随着碧桂园、恒大、华润置地、金地等知名房企进驻，使得当地的人居价值进一步提升档次。

在城市更新方面，常平镇也凭借着自身区位、产业和交通优势，吸引包括时代地产、华夏幸福、招商局、龙光等

常平镇部分一手楼盘概况(万元/平方米)			
楼盘名	主力户型	售价	
金地名著	约97-105m ² 三四房	待定	
恒大珺庭	约41-91m ² 商办	1.65	
碧桂园·铂悦府	约29-44m ² SOHO	1.35	

【东坑】

小体量楼盘居多

如今东坑已从传统农业小镇化身为东莞楼市的“后起之秀”，这些年给置业者带来了不少惊喜。在硬件配套不断完善的前提下，各开发商逐渐看到了东部片区的发展前景，纷纷提前进驻。不过，现阶段东坑镇内在售或待售的一手新盘并不多，很多项目都是占地2万平方米内的小体量楼盘，并且目前市场在售的项目以公寓产品为主。

笔者了解到，番莞高速跨越东坑镇6条行政村，其建设将打破东坑“零高速”的历史，是提升东坑城市品质的重要机遇。不过，相对于“高速”概念，驻扎在当地的开发商们显然更喜欢主打“松山湖”的旗号。无论是早前开发的楼盘，还是目前在售的一手住宅，几乎所有项目都带有“松湖”二字，并且“生活在东坑，工作在松湖”更是成为各路开发商的“统一口径”。

位于东坑大道南侧的和昌·众筑中央松湖主力产品为建面约21平方米—55平方米loft公寓，均价约18000元/平方米。从实地走访中笔者了解到，项目地处主干道交汇处，周边有莞樟路、生态园大道以及东部快速干线，通过这几条干线可以快速联通莞深高速、番莞高速等要道。同时项目临近以松山湖轨道交通站为枢纽的城际交通线，出行优势相对明显。

房源主打刚需客户群

近期，笔者走访市场获悉，目前谢岗镇共有4个一手住宅楼盘在售。其中天麟八号公馆在售约96平方米—129平方米洋房，唐商翰林府在售约90平方米—137平方米的三四房，招商·保利依城大观推出约79平方米—119平方米洋房，碧桂园碧·樾府在售约81平方米—119平方米的三四房。这些在售的项目，无论从均价、配置来看，更多是为刚需客群设计。

值得一提的是，碧桂园樾府作为碧桂园首进谢岗之作，项目采用半围合式布局，规划有8栋19至26层的洋房，分别有81平方米、92平方米、119平方米三种户型，以家庭刚需为主导。其中81平方米的户型，厨房和次卧均采用全面飘窗设计，整体空间感增加之外，采光效果也很好。四房户型采用的则是横厅设计，横厅还做到南北通透，飘窗可做收纳，非常实用；户型的4.6米宽阳台，景观视野出色，可眺望远处的银瓶山，俯瞰旁边的湿地公园或中式园林，十分惬意。

谢岗镇部分一手楼盘概况(万元/平方米)			
楼盘名	主力户型	售价	
唐商翰林府	约90-137m ² 三四房	1.77	
招商·保利依城大观	约79-119m ² 三四房	1.88	
碧桂园·樾府	约81-119m ² 三四房	1.7	

房企积极布局。

在售产品种类丰富

今年以来，常平在售项目数量较多，其中不乏一些热盘大量推货。加之常平近年来日新月异的发展，更多置业者将目光投向这里，该镇楼市也不断焕发出勃勃生机。目前，全镇共有约6个项目在售，洋房均价多数在22000元/平方米左右，公寓均价在17000元/平方米左右，市场货源十分充足。

位于环常南路的金地名著于5月下旬开放样板房，预计将于近期开盘。该项目共规划23栋高层住宅，主力户型为约97平方米—128平方米三至四房。从规划上看，该项目根据景观以及朝向，整体布局呈现围合型；同时设计融入中西方古典秩序空间布局，以轴线空间贯穿整个规划，形成多个私家组团空间，强调社区品质，主打以“自然和谐、生态健康”的居住价值口号。

位于隐贤山庄景区旁边的碧桂园·铂悦府在售约29平方米—44平方米SOHO2房，带装修价约13500元/平方米。该项目采用蝶形楼体设计，极大地增加采光通风和景观面，同时社区园林绿化率高达30%，并配置有全龄段的运动设施，未来租售前景可期。

