

文/图 邓宛玲

# 东莞高性价比楼盘何处寻？

## 这些均价“3万+”的项目值得关注

# 上半年刚需楼盘销量可观

## 东部片区备受置业者关注

文/图 陈泽煌

最近，东莞楼市各项半年数据陆续出炉，上半年新房合计供应23784套，网签23294套。笔者梳理发现，上半年销量可观的多为性价比高的刚需盘，例如碧桂园·松湖明珠、佳兆业阳光城时代·天韵、万科金域东方、柏丽湾二期等。这些楼盘多由一线房企开发，且所在板块发展前景大。

位于横沥镇的碧桂园·松湖明珠以半年签约907套洋房、成交面积90845平方米的成绩“领跑”。笔者了解到，该项目自开盘以来，数次夺得月度住宅“成交冠军”。那么，这个东部片区“网红”盘，究竟有着怎样的优势，吸引了众多购房者如此青睐？

### 紧凑户型成市场主流

据了解，上半年活跃在东莞楼市的“百强房企”有28家，与去年同期相比新增龙湖、世茂及华侨城3家。另外，上半年“百强房企”的市场份额占比高达65%，品牌房企主导的楼市格局进一步凸显。

特别是5月份以后，品牌房企势头持续强劲，各类刚需型、改善型、商业型产品不断推出。部分房企精准把握市场风向，推出不少适合购房者的主流产品，吸引众多观望者进场外，销量也随之放大。

笔者从多家数据机构获悉，上半年东莞市场的非住宅产品，如写字楼、商业公寓等供需齐涨，但整体交投氛围淡静，成交低位运行，其中写字楼产品成交同比下潜近两成；住宅方面，上半年供应大幅放量，洋房

供需创近五年同期新高，其中供应同比去年同期大幅上涨近九成，市场整体表现供求趋近平衡；而别墅受供应量明显放缓和限签影响，成交同比下跌近三成。

值得关注的是，上半年东莞楼市里110平方米—120平方米的刚需型产品较为畅销。“高地价和高成本下，房企为了追求高溢价，把产品户型趋小化，以便于控制总价，降低客户入市门槛。”一位东莞楼市观察人士告诉笔者，现阶段市面上此种类型的产品增多，如碧桂园·樾府、万科金域东方、保利首铸天际等项目产品，功能设计合理、地段优越，均价对刚需置业者友好，因此市场接受度高，这也是它们能够在半年销售榜单占有一席的重要原因。

### 东部片区承接刚需“外溢”

合富大数据显示，上半年以来，松山湖、滨海及东部这三大片区供需两旺。其中，松山湖片区占全市供应量近三成，茶山镇与寮步镇集中供货，推动片区整体供应量走高；滨海片区得益于房企前期的多点布局，二季度有多个楼盘持续加推，带动入市产品增量；而东部产业园片区中的横沥镇、谢岗镇这两个房价洼地，区域也在上半年供应放量，成交量随之提升。

笔者走访市场了解到，除了寮步、茶山等近主城区镇街是买房人偏爱的板块外，东部片区的多个镇街无疑是当下热门板块，不少刚需置业者首选于此。

常平镇板块，在售的楼盘有星汇常一居、三盈新壹城、紫云壹号等，还包括即将加推的另一“网红盘”金地名著；横沥镇

板块目前在售的项目则是碧桂园·松湖明珠以及招商雍景湾，两个项目毗邻而居且销量同样可观；而企石镇板块的恒大悦龙台虽在6月份首开，但凭借“1字头”价位早已收获了一众刚需客户的认可。

虽然与其他片区相比，就经济力、住房开发程度而言，东部片区尚处于相对落后水平，不过，其主要优势在于板块发展潜力大、多项规划出炉、自然环境资源聚集等，且有众多重大产业项目支持，未来区域人口红利被看好，板块人居价值更加凸显。“东部片区发展定位是现代居住社区，可以说，性价比占优的楼面价格，使得不少房企在该片区布局，其作为东莞价格最低洼的区域，预计区域楼市发展步伐将加快。”合富研究院高级分析师李兴旺表示。

### 碧桂园横沥项目受青睐

“一线江景大盘”“横沥新城中心品质盘”“高层围合式小区”……事实上，早在去年年底，笔者在各种“靓盘”渠道中频频见到碧桂园·松湖明珠项目的宣传标语，并印象深刻。

资料显示，上半年东莞楼市住宅网签成交套数领先的碧桂园·松湖明珠位于横沥镇新城路旁，是碧桂园莞深区域匠心打造的“天”系产品，也是市场备受追捧的江景大盘。该项目总建筑面积约246万平方米，社区精心打造的约7万平方米的三大主题公园，并由碧桂园旗下顺茵设计公司设计，将现代景观融入功能定制空间，为住户量身打造公园式的科技共享、阳光活力、创新时尚、健康生态的氧云社区。

据悉，该项目于去年年底首次开盘，首推建面78平方米—143平方米三、四房，并在今年1月份及5月份分别推出新品，备案均价约2.2万元/平方米，带精装交付。事实上，在目前中心城区片区、松山湖片区楼价相对较高，新盘偏少的现状

下，该项目成为不少购房者的选择，各批次产品颇受市场青睐。

日前，笔者来到该项目踩盘。从南城中心出发，沿着八一路南下东部快速干线，即可在半小时直达项目所在的横沥镇新城中心。销售人员告诉记者，该盘6栋楼目前进入“清栋”倒计时，有建面约108平方米的四房户型在售，均价约22300元/平方米。“从项目面世就备受置业者关注好评，地段、性价比等因素使得项目的市场热度较高。”该销售人员透露。

而参观样板间及沙盘全景可以了解到，该项目规划形态采用围合式设计，尽可能减少沿街楼栋，沿江城市界面更加通透，且产品户型基本上户户朝南、光线充足。该项目上半年热销的907套洋房中，三房产品大约占据了三分之二。销售人员介绍说：“项目的小三房户型可满足刚需客群的需求，建面不大但功能齐全，总价不会太高，首付也较为合理。”



碧桂园·松湖明珠项目

今年下半年，东莞均价3万元以上的在售、待售项目多达几十个，主要分布在松山湖片区、临深片区、滨海湾片区，涉及寮步、大岭山、凤岗、虎门等热门镇街。其中，凤岗、寮步“3万+”的楼盘比较多。目前东莞中心城区难觅“3万+”的楼盘，然而下半年，中心城区的万江则有一个“3万+”的项目有望入市。该项目规划有四栋住宅楼，目前正在建设中，位于莞市万江街道共联社区，距离家汇生活广场约200米，距离在建地铁1号线汽车总站约300米。

下半年东莞有哪些均价“3万+”的楼盘值得刚需群体关注呢？笔者通过走访梳理，对多个镇街的楼盘信息进行了盘点。

某楼盘推出的精装房产品

### 寮步部分在售“3万+”项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
万科金域东方	78-120三房	3.2
金地保利领峯	96-125三至五房	3.2
保利卓越中环广场	96-115三至四房	3.2

### 在售、待售项目较多

近年来，寮步市政配套及交通配套不断完善，莞莞高速、莞惠城轨站点等重点项目落地，该镇经济发展速度加快，为房地产市场创造较大的增量空间。加上寮步位于东城和松山湖之间，承接了不少从两地外溢的购房者。万科、光大、保利、鼎盛等品牌房企纷纷看好寮步房地产市场的发展前景，在寮步拿地积极性高。

目前寮步在售或待售项目比较多，主要有光大松湖云台、保利卓越中环广场、鼎盛松湖雅境、万科金域东方、金地保利领峯产品等，产品以刚需、改善洋房为主，销售的主流价格为3万元/平方米左右。

### 有刚需和改善户型供选择

万科金域东方在寮步的富兴路旁，紧邻香市公园，占地面积约为5.77万平方米，产品为建面78平方米—120平方米精装三至四房，均价约32000元/平方米。该项目的高层洋房分布在项目外围，中间是以运动为主题的中央公园，配备了游泳池、儿童活动场地等设施，为业主提供休闲娱乐空间。其78平方米的三房户型，是万科的创新户型，该户型非常紧凑，实用率高，因面积小总价相对较低，适合想购买过渡性住宅的刚需群体。

在松山湖大道上的金地保利领峯，其洋房产品以改善户型为主，销售建面96平方米—120平方米的三至四房。该项目距离莞惠城轨寮步站约300米，可直达松山湖CBD与南城第一国际，享TOD新城片区及双轴CBD利好。项目附近有香市小学、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，寮步医院、东莞市中医院等医院，以及欧尚超市、万润广场等商圈，可满足业主休闲购物的需求。

### 厚街部分在售“3万+”项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
卓越大晴熙云翠	112-143三至四房	3.1
佳兆业阳光城时代天韵	100-130 三至四房	3.0

### TOD旧改项目较多

厚街位于滨海片区，邻近中心城区，拥有地铁R2线的多个站点，莞莞高速也在此设有出入口。多重优势叠加，让厚街成为置业的热点镇街之一。另外，该镇的旧改火热，围绕着R2线站点的TOD旧改项目数量较多，保利、万科、中天等开发商纷纷进驻厚街旧改市场。

目前，厚街在售洋房项目有万科中天金域世家、佳兆业阳光城时代天韵及卓越大晴熙云翠等，均价在2.7万元—3万元/平方米之间。此外，还有湖景12分商办的公寓产品在售。而待售的项目有康华君汇广场、万科康山悦花园等，其中康华君汇广场预计7月份开放营销中心。

### 两个在售盘生活舒适度好

位于东莞市轻工业学校旁的佳兆业

阳光城时代天韵，规划有16栋高层洋房，全部为2梯4户。5.6万平方米的中央园林，采用南低北高的整体布局，通风采光和景观都达到最优。小区内配套有幼儿园、商业街、运动场地、健身设施、游泳池、地下停车场等，能满足业主的基本生活所需。该项目的户型方正全明，方便室内家具布置，采光和通风良好，居住舒适度好。目前，该项目在售户型是建面100平方米—130平方米三至四房。

位于东莞厚街湖景大道的卓越大晴熙云翠，产品主要是三至四房的洋房，项目打造低密社区，规划了商业街、健身设施、游泳池、会所等配套。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；距离横岗水库景区不到1公里，附近有海逸豪庭、湖景壹号庄园等别墅区，周边居住氛围较为浓厚；项目5公里范围内有万达广场商圈和万科生活广场商圈，处于厚街较发达的商业区域。

### 大岭山部分在售、待售“3万+”项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
万科汉邦松湖半岛	75-125三至四房	3.8左右
松湖云溪	75-119三至四房	待定
中海松湖华庭	98-137 三至四房	3.4

### 多个项目将入市

大岭山属于松山湖片区，得力于松山湖产业利好，城市品质得以提升，楼市发展平稳，房价也较为平稳，主要承接松山湖、主城区购房外溢需求。目前，大岭山在售项目有万科汉邦松湖半岛项目，待售项目有金地格林明轩、中海松湖华庭、鸿海松湖西岸二区等，产品主要是建面70平方米—140平方米三至四房，均价为3.5万元—3.9万元/平方米。

得益于毗邻松山湖的区域优势，大岭山出让的地块均受到行业关注，今年上半年保利以1.9亿元拿下大岭山“迷你”地块，折合楼面价19545元/平方米。另外，星河、卓越等开发商也在布局大岭山的旧改项目。

### 产品以三至四房为主

万科汉邦松湖半岛项目位于松山湖为欧洲小镇旁边，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，周边教育资源较为丰富，但其他配套设施有待进一步提高。

中海松湖华庭位于大岭山镇大沙村，占地面积38816.32平方米，建筑面积187534平方米，主力户型为建面98平方米—137平方米的三至四房，预计7月份开放营销中心。项目紧邻大岭山大道，前往东城、松山湖周边镇街(园区)较为方便；距离同沙水库约700米，距离R1线大岭山站约1.5公里；四周以旧厂房和居民房居多，视野比较开阔。

### 虎门部分在售“3万+”项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
虎门印象	96-171三至四房	3.2
保利天翼广场	95-190三至五房	3.7—3.8
璀璨时代	99-143三至四房	3.5

### 住宅供应量较为丰富

位于滨海片区的虎门，地理位置优越，楼市表现较为亮眼，受到置业者、开发商的青睐。

近年来，虎门土拍市场较为火热。去年，该镇共出让了2宗商住地，其中虎门站TOD商住地块被国铁保利联合体以底价66亿元竞得，规划打造保利天翼广场，目前正在建设中。今年上半年，虎门中心一宗10万平方米的地块被万科斩获，目前已备案投资，项目名为“万科之星花园”。

目前，虎门住宅供应量较为丰富，在售、待售有虎门印象、保利天翼广场、众筑滨海中央、龙光玖悦府等项目，销售均价在3.1万元/平方米左右。

### 产品以改善户型居多

虎门印象位于虎门白马湖生态区，主打三至四房的改善户型。项目附近有



金地保利领峯营销中心

### 凤岗部分在售、待售“3万+”项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
三正鹏程上花园1期	88-126三至四房	3.58
嘉辉豪庭逸峯	93-112三至四房	3.2
保利招商锦上	96-143三至四房	待定

### 多个项目已备案投资

随着粤港澳大湾区发展规划的推进、莞深融城程度进一步加深，不少房企和购房者把目光锁定在东莞临深片区。紧邻深圳的凤岗镇，通过改善城市面貌、拓宽交通路网，积极发挥莞深融城产业链接的作用。如今，凤岗楼市发展向好，地产开发持续升温，吸引了万科、碧桂园等品牌开发商进驻。

目前，凤岗在售的楼盘比较少，主要有三正鹏程上花园一期、嘉辉豪庭逸峯等项目；待售楼盘比较多，有保利招商锦上、招商雍华府、世城悦湖花园等项目；另外，还有多个项目已备案投资，有碧桂园凤凰公馆、海伦堡·海伦源筑、万科观湖花园等。可见，未来凤岗的市场供应充足。

### 可满足多种类型购房需求

三正鹏程上花园一期总建筑面积

约25万平方米，总户数1491户，主打三至四房的户型产品，可满足刚需、改善等多种类型的购房需求，各类户型优势明显，功能空间完备，最小户型也有三室两厅两卫。项目周边有东深二路、武深高速、丹平快速等多维交通路网，东深河、雁湖公园、神仙岭等生态景观资源，以及华润万家、镇田小学、华侨医院、龙岗三馆一城等生活休闲配套。

位于凤岗镇的嘉辉豪庭逸峯，地处莞深融城桥头堡，一路之隔直达龙岗，即享龙凤双城都市繁华。家门口即是深圳10号线东延段官井头站，无缝衔接深圳地铁轨道网络，并且周边三条主干道、三条高速环绕，可到达深圳CBD。项目1公里范围内生活配套设施齐全，嘉乐汇商场、益田假日广场、体育新城、龙岗中心城等商圈环绕；项目旁边还有嘉辉会酒店、尊尚会等直营商业配套，满足家门口的休闲娱乐。