

# 三孩政策放开，紧凑型小四房受关注

## 房企加大开发力度，东莞多个项目推出100平方米-120平方米的小四房户型

文/图 邓宛玲

随着三孩政策的到来，不少购房者开始考虑选择四房产品。因为小而实用、功能齐全、舒适度较好且总价相对不高，市场上100平方米-120平方米的紧凑型小四房受到改善置业群体的欢迎，成为改善“标配”。为迎合市场需求，不少开发商也提高了小四房的开发比重。目前东莞市场上哪些项目有小四房产品出售或待售？不同产品应该怎么选择？笔者通过走访楼盘，梳理相关资讯，以供购房者参考。

新的住房需求。对于改善型人群来说，支付能力是制约其买房的一个重要因素，所以那些面积不大、总价不高、户型紧凑的小四房深受欢迎。

体中，除了追求一步到位的首次置业者外，大部分属于二次置业者。

### 房企加大小四房开发力度

为迎合市场对小四房的需求，不少开发商提高了四房的开发比重。就今年上半年市场来看，多个项目均推出了100平方米-120平方米的小四房户型，如保利卓越中环广场、金地格林名轩、万科星城、万科松湖半岛、碧桂园樾府、招商雍祥府、保利和光尘樾、阳光城湖山悦、卓越华堂卓著天城等。这些小四房主要分布在临深片区、东部产业园片区、松湖片区、水乡片区，而城区片区小四房产品几乎为零。

据了解，东莞市面上的四房产品的面积段趋于多元化，涵盖100平方米-120平方米、120平方米-140平方米、160平方米及以上。其中，100平方米-120平方米的紧凑型小四房产品越来越多，虽然面积不大，但一样做到带主人套房的四房，受到刚需型、改善型买家的青睐。值得一提的是，今年东莞出现了少量面积在100平方米-110平方米的极刚需四房，而通常这个面积区间的户型基本上都是两房、三房的住宅产品。

业内人士表示，在二孩、三孩政策的刺激下，相当数量的置业群体对居住空间的需求被进一步扩大，100平方米-120平方米小四房将成为更多改善型客户的选择。根据市场需求变化，房企在户型设计上也会做出相应变化，市面才有了紧凑型小三房、紧凑型小四房，满足了刚需、改善群体的购房需求。从成交情况来看，由于总价相对较低，选择小面积四房的置业群

### 产品偏重功能性和舒适性

笔者走访获悉，东莞市面上的紧凑型“小四房”，可谓“麻雀虽小，五脏俱全”，大多数带有双阳台、主套房等，设计偏向紧凑、实用，收纳等功能做得到位。很多产品除了功能性之外，舒适性也不错，比如客厅开间大，采光、通风充足；主卧面积较大，或套房设计，能满足较高的起居要求；户型南北通透，明厨明卫，干湿分离等。整体来说，紧凑“小四房”的客厅、主卧、次卧、儿童房、书房、餐厅、洗手间等均有，能满足四到六口之家的居住条件。

目前，市面上100平方米-110平方米的极刚需四房产品，户型十分紧凑，功能齐全。它是通过保证客户较为关注的客厅和主卧的舒适性，再去压缩其他功能空间，而厨房、卫生间等辅助性用房，基本是按规范要求的最低面积去设计，最后压缩次卧面积。例如，临深片区的某楼盘推出104平方米的小四房，该户型的餐厅客厅一体，开间较大；阳台进深2米；主卧室面积压缩到2.1米——只能够放下一张床的长度；其次，这种户型还设计两个卫生间，能满足日常生活需求。

业内人士表示，随着置业需求的变化，市场上推出的产品正不断优化，户型设计将更加科学，更注重实用性和舒适性。需要提醒的是，置业者在买紧凑型小四房时，要对项目的房企、园林规划、户型等进行多方面了解，还要综合考虑周边配套是否齐全。

## 链接 紧凑小四房怎么选？

整体来看，市场上的小四房设计偏向紧凑、实用、舒适性较好，但不同项目开发的产品各异，地理位置也各不相同，100平方米-120平方米的紧凑型小四房产品，置业者应该如何选择？近日，笔者对此类楼盘进行实地踩盘，为置业者提供一些参考信息。

### 万科星城

地处水乡片区的万科星城项目，是洪梅镇的一个纯新楼盘，涵盖住宅、商业、地下室以及安置房等多种业态，包含6栋小高层洋房、5栋高层洋房、1栋安居房。据悉，该项目是万科在去年9月以总价11.5亿元拿下的商住地，折合楼面价11802元/平方米。

万科星城主推三种户型，分别是77平方米三房、95平方米三房、115平方米四房，适用刚需和改善置业群体。万科星城紧邻望沙路，可连接洪梅与望牛墩的主干道；距离东莞西站直线距离仅约1.5千米，可换乘莞惠城际、穗莞深城际和东莞地铁R1线。

项目附近有不少居住用地、商业用地和文化娱乐用地等，周边还有万科、富力、星河等旧改，待所有项目建成后，将成为东莞西站周边的高端生活居住区，拥有商业、文体等配套，能满足日常生活需求。教育配套方面，项目附近洪梅中心小学、洪梅中学等学校，其中洪梅中心小学是东莞市一级学校。

### 卓越华堂 | 卓著天城

位于塘厦的卓越华堂 | 卓著天城，整体以洋房与高层高低搭配进行设计，其中低密花园洋房为3栋，梯户比为1梯2户，瞰景高层3栋，2梯5户。项目园林打造结合建筑空间布局，串联整个活动空间，形成主要

景观轴线。创建丰富实用的小区功能、缤纷多彩的邻里活动，营造健康、舒适的社区生活。项目自带健康跑道，步步皆风景；阳光泳池分为成人泳池和儿童泳池配置；儿童乐园别出心裁，以阿狸主题为原型，打造不同年龄段活动主题，涵盖攀爬、滑梯、沙坑等不同配置，让孩子释放童心、童梦、童趣。目前，该项目共有两种户型，即104平方米四房、81平方米三房。

该项目外享成熟商圈，可享中心区全盛配套，内拥临深首下沉式庭院。项目毗邻地铁1号线望沙路站，3站到深圳，未来接驳深圳22号线，直达深圳龙华、福田等地，可享莞深同城便捷生活。项目开车15分钟即可到达东莞南站，赣深高铁、中虎龙城际轨道以及东莞地铁R1线路支线均在东莞南站交汇，交通便捷。

### 佳兆业时代 | 芳华2期

佳兆业时代 | 芳华2期，是由佳兆业和时代联合开发的项目，占地面积41837平方米，总建面104592平方米，容积率为2.5，社区内规划阳光草坪、泳池、球场等全龄生活场地，满足从儿童到老人各年龄段社交需求。项目的主力户型为88平方米-130平方米的三至四房，其中代表性的户型有114平方米-116平方米的四房。

该项目位于双面环江的天然城芯岛——豆鼓洲，不仅与广州东部中心隔东江相望，还毗邻中堂镇中心和中堂站TOD经济区域；附近有文幼儿园、中堂第四小学、鹤田小学、中堂中心小学、中堂中学、东莞第四高级中学，能够满足孩子的上学需求。周边的商场有凯达尔枢纽国际广场、保利国际金融中心、新塘万达广场、新塘大润发等；另外，项目周边还有东莞市中堂人民医院、中国农业银行



万科星城样板房

(中堂支行)等其他生活设施。据悉，佳兆业时代 | 芳华所在的豆鼓洲岛，将规划高端宜居的成片住宅和公园绿道，下岛即为滨江商业带。未来不仅岛上所有的道路网也都将重新修建，岛心还将规划1公里景观绿化带，居住在此可享受高端舒适的江畔生活。

### 万科汉邦松湖半岛

位于大岭山镇镇朗路的万科汉邦松湖半岛，与松山湖仅一路之隔，项目占地约125834平方米，绿化率30%，容积率1.5，共规划68栋住宅，打造的是湖景洋房和亲湖墅，主要产品有建面约75平方米三房、89平方米三房、115平方米四房、143平方米四房以及亲湖院墅，适合不同置业群体的需求。

该项目距离华为欧洲小镇仅约1400米，更有澳比斯水上俱乐部、休闲钓鱼场等休闲娱乐配套。项目内部有游泳池、运动球场、社区图书馆等配套，还自带约3000平方米的商业配套，附近还有牛腩万科里、万科滨湖广场、万科生活广场等综合商场，基本能满足日常生活所需。同时项目周边教育资源较为丰富，有松山湖雅荟幼儿园、新理想幼儿园、松山湖实验小学、松山湖中心小学、东莞松山湖莞美学校等。

另外，项目距离R5线松山湖南站仅约700米(规划中)；距离松山湖南高铁站约400米(在建中)；可快速到达莞佛高速，可转南光、龙大高速，通往深圳各地。

## 东莞部分在售100-120平方米小四房项目概况

楼盘名	小四房面积(平方米)	均价(万元/平方米)
万科星城	115	约2.4
卓越华堂   卓著天城	104	待定
佳兆业时代   芳华2期	114-116	2.2
金地格林名轩	115	待定
万科汉邦松湖半岛	113	3.8
阳光城湖山悦	115	3.6
碧桂园樾府	117	1.7
招商雍祥府	117	待定

## 2021年东莞市安全生产文明施工现场观摩活动(横沥分会场)在碧桂园松湖明珠举行

# 智能化机器人现场亮绝活

东莞市建筑施工行业“安全生产月”和“安全宣传月”活动于本月启动。根据东莞市、镇两级政府部门要求，并结合碧桂园莞深区域开展“安全生产月”的工作指引，7月26日，碧桂园莞深项目在横沥镇松湖明珠项目组织开展2021年东莞市安全生产文明施工现场观摩活动，众多智能化机器人的运用无不让人印象深刻。



活动现场

### 碧桂园多措并举提升安全管理水平

安全和质量是企业的生命线，碧桂园高度重视安全生产管理，反复强调安全质量永远排在第一位，一切速度和效益都要让位于安全质量。碧桂园莞深区域助理总裁王丽莎告诉记者，碧桂园莞深区域始终围绕“安全第一，以人为本”的安全生产指导方针，以“零伤亡”为追求目标，相继发布并完善多项安全生产的管理制度、管理标准和管理举措，聚焦建设、施工、监理的关键岗位、关键人员，严格落实关键动作，同时建立隐患问责、事故约谈机制。

“每年7月，我们都会在全区域范围内举办安全生产月系列主题活动，通过丰富多元的安全生产体验、安全知识科普系列活动，强化全员安全意识。同时，我们还积极探索与应用数字科技手段，打造‘智慧工地’施工现场管理一体化平台，通过智能化、精细化的过程管控，提升安全管理水平，构建更加先进的安全文化。”王丽莎坦言。

### 党建引领打造“智慧工地”样板

据悉，当天现场的自由观摩分为四部分：第一部分是位于项目8号楼22层、23层的文明展示；第二部分是位于项目9号楼8层、9层的质量样板展示和地下一层的车库样板展示；第三部分是智慧工地展示及安全体验馆；第四部分则是工地党建工作暨“党史下工地”的工作情况展示。而在观摩中，让到场嘉宾印象最为深刻的无疑是室内喷涂机器人、地坪研磨机器人、楼层清洁机器人、测量机器人等的应用。现场工作人员介绍称，室内乳胶漆施工作为装修工程中工作量

较大的一个环节，目前依靠人工喷涂或辊涂施工，不仅工作效率低、成本高，同时施工现场环境恶劣，工人长时间工作还会引发职业病，因此，室内喷涂机器人作为一款智能喷涂机器人，用于室内的底漆、面漆等水性材料的全自动喷涂，其显著特点是高质量、高效率和全覆盖。室内喷涂机器人不需要人工参与，通过碧桂园自主研发的喷涂工艺、自动路径规划技术、激光SLAM室内导航和四轴机器人控制，实现自动行走，并完成对室内立面墙、阴阳角、飘窗、天花板、房梁等位置的喷涂作业，综合覆盖率达到90%以上。

此外，地坪研磨机器人启动工作后，遇见柱子能灵活地自动调整避让，随着磨盘转动，原本粗糙的地面很快变得光滑如镜，而沙尘被全部吸收进后面的集尘袋中，现场看不到传统地坪研磨灰尘弥漫的工作场景。楼层清洁机器人，能自主规划行程，行进过程中展开小石块与灰尘清理作业，机器人走过的地方很快清洁如新。测量机器人，采用虚拟靠尺技术，使测量结果具有高重复性、高精度的特点；单个房间测量时间小于100秒，是人工测量效率的2至3倍。

党建展示环节也吸引很多嘉宾驻足观看。“今年是中国共产党成立100周年，我们不但开展党史知识、党建活动下工地巡展活动，还与联合项目方、总包方、施工方等，共同创建‘党员示范工程’。”王丽莎介绍说。

## 悦读大湾区帐篷阅读马拉松

### 本周六在东莞翔龙“开跑”

铁马铸军魂，书香铭历史。在“八一”建军节即将到来之际，每年超过十万人参加的深圳市委宣传部文化资助项目——悦读大湾区帐篷阅读马拉松，7月31日(本周六)将在东莞翔龙“开跑”。

今年是中国人民解放军建军94周年，如何让孩子能理解的方式过一个特殊而有意义的“建军节”？本次悦读大湾区帐篷阅读马拉松，以“童心共筑建军梦”为主题，将在活动现场重现“那个年代”的宏大阅读场景。参与阅读的孩子须着军装，经历“踏过泥泞的长征之路”“星火燎原”“伟人集结号”等5个红色经典互动环节，最后进入帐篷开展红色经典书籍阅读。

据了解，本次悦读大湾区帐篷阅读马拉松在环节设置上免费参与、亲子共阅读的形式开展，



帐篷阅读马拉松往年活动现场

为热爱阅读的家庭搭建上百个阅读帐篷，创建“千人共阅读——帐篷阅读马拉松”——一平米森林图书馆——丛林阅读”“经典就在身边——好书不寂寞”等集挑战、创意、娱乐为一体的多个阅读板块。帐篷阅读马拉松活动将于7月31日(本周六)14:00-17:00

在东莞常平翔龙天地广场举行，现报名通道已开启，东莞市民可搜索关注公众号“深圳亲子悦读”，点击下拉菜单“活动报名”或拨打报名电话：15871378002进行报名，现场凭报名截图入场参加阅读马拉松活动。(常思雯 杨广)

## 工银瑞信股债双优获FOF青睐

近日基金二季报披露完成，作为专业“买手”的FOF基金持仓情况随之浮出水面，也成为投资者择基风向标。综合来看，长期表现稳健、回撤控制较好的优秀基金持续受到FOF青睐。凭借股债双优的综合投研实力，工银瑞信旗下工银文体产业、工银新金融、工银双利3只产品跻身FOF基金持有数量前15强榜单；工银信息产业、工银战略转型主题、工银前沿医疗等5只明星特色产品荣获最受FOF青睐的主动权益基金榜单，被至少5只

FOF持有，数量为同业最多。作为拥有王牌固收团队的传统固收劲旅，工银瑞信基金在固收投资领域持续领跑，因此旗下产品也成为FOF基金的“心头好”。银河证券数据显示，截至6月30日，工银双利A近10年累计收益120.14%，年化收益率达8.21%，获得海通证券三年期、五年期、十年期五星评级。最近，该基金力夺上海证券报基金金奖“债券基金十年期奖”，为市场获该荣誉的3只基金之一。凭着全面领先的投研能力，

工银瑞信基金权益、固收战线齐头并进，业绩全面领先。海通证券截至6月30日数据显示，工银瑞信主动权益类基金近1、2、3年收益率分别为52.51%、141.7%、147.98%，在权益类大中型基金公司中均排名前列，其中近3年收益率在全市场基金公司中排名第三；固定收益类基金以近3年平均收益20.38%稳居大型公司第2名。在最近第十八届“金基金”奖中，工银瑞信基金斩获五项大奖，为届获奖最多的公司之一。(陶雨蓉 杨广)