

近期,东莞轨道交通官网发布了“城市轨道交通2号线三期工程(虎门火车站[不含]~交椅湾站)勘察设计总承包项目招标公告”。这意味着东莞地铁2号线三期将进入实质建设阶段,8个新站点的位置落点也愈加明确。

根据规划线路图,该线路连同此前站点串联起了虎门、滨海湾新区、交椅湾等重点区域,其中受益最大的当属虎门镇。2号线三期建设完成后,虎门镇域内将拥有密集的轨道交通,与现阶段其他镇街相比优势突出,成为“地铁上的板块”。

东莞地铁2号线三期规划出炉,多个站点汇集虎门

“地铁上的板块”楼市看点多

A 多个地铁站点汇集虎门

根据公告,当前东莞地铁2号线三期正在开展各项前期工作。该线路全长约17.5公里,起于2号线一、二期的终点虎门火车站向东南沿莞太路延伸,先后上跨穗深城际、下穿虎门港高速支线后进入虎门连升路向南敷设。另外,和此前文件相比,部分站点位置有所变动,最新表述为将设立虎门北站、虎门大道站、虎门金捷路站、虎门光明路站、滨海湾站、港澳码头站、交椅湾西站、交椅湾站8个站点。

业内人士对此分析认为,地铁2号线三期工程的规划建设对于整个虎门镇的发展而言至关重要,该线路将该镇各个重点区域、村(社区)连为一体,站点密集度将“傲视”东莞所有镇街,将在很大程度上促进板块内部联系,同时扮演着“换乘王”的角色。

此外,笔者还了解到,在滨海湾新区版图上,虎门镇更是占据重要一席,其镇域内的威远岛板块和沙角半岛板块,共有约63平方公里的面积纳入滨海湾新区,占新区总面积的70%以上,是新区建设的主阵地,更是新区发展的受益者,承受的利好不言而喻。而运营中的虎门高铁站作为2号线唯一一个与广深港高铁及穗莞深城轨相连的站点,发挥着极大的作用,此处汇集着巨大的人流量,同时也带动着周边配套的落地。

地铁2号线三期规划出炉,也意味着虎门镇正在形成以轨道交通为核心的中心地段,预计会对该镇楼市带来积极影响。

B 地铁建设利好楼市发展

对于楼市而言,地铁的利好显而易见。2号线三期工程的规划也即将让一众楼盘预定晋升为“地铁盘”,虎门万达公馆、万科云城、客天下琥珀等成熟小区也将受此利好辐射。一名东莞楼市观察人士表示,轨道交通对楼市的发展至关重要,越来越多的购房者选择置业跟着地铁跑,而对于首次置业的消费者来说,地铁沿线部分新房或二手房以其高性价比,更加赢得青睐。

作为三期工程的第一站“虎门北站”,设立于连升北路与规划路口的虎门万达广场旁,周边二手楼盘林立,居住氛围浓厚,分布着万达华府、万科云城、客天下琥珀、京仕柏豪庭等成熟社区,部分房源挂牌价均在3万元/平方米以上。

第二站的“虎门大道站”位于虎公园西侧,位于该站出入口北侧坐落着柏景豪庭、龙泉都市华庭、万科

金色里程等二手楼盘,目前挂牌均价在3.8万元/平方米左右。第三、四站的“金捷路站”“光明路站”则靠近虎门地标广场,目前该地段二手房挂牌均价约4万元/平方米。沿着连升北路往南而行,两侧坐落着君悦东方以及龙泉豪苑,挂牌房源均价约3万元/平方米。第五站的“滨海湾站”处在新区的沙角板块,在规划中主要用于与深茂高铁换乘。值得一提的是,华润置地已中标成为滨海湾站北片区TOD项目前期服务商,将打造成为新区门户工程,未来规划建设成为集居住、产业、生态、休闲为一体的现代TOD产城融合新城。其余的站点“港澳码头站”“交椅湾西站”“交椅湾站”则是以“换乘”枢纽为主要功能,目前此部分站点周边的居住氛围并不浓厚,大型成熟社区也较为少见。

C 品牌房企深耕当地楼市

由于区位交通优势,虎门以其可发展的前景吸引了诸多房企争先抢滩,除了丰泰、中惠等本土房企扎根外,万科、碧桂园、佳兆业、华侨城等大牌开发商也先后进驻。

今年以来,有2宗商住地块在当地挂牌,更是将虎门楼市热度推上高点。其中,万科于3月份以32亿元拿下编号2021WR008的龙眼、大宁社区地块;8月27日,深物业在经过101轮激烈竞价后,以

20.7亿元击败33家房企夺得位于赤岗社区的编号2021WR023地块,剔除配建部分,该地块的可售楼面价达20883元/平方米。

业内人士认为,从历年数据来看,虎门镇房地产市场呈现供需较为平衡的局面,不过值得关注的是,该区域市场上品牌房企竞争激烈,这些房企或将注重节源,预计大的营销动作较少,更多将资金投在联动带客上。也



D 现阶段一二手市场表现平稳

目前,虎门市场上在售项目较多,如滨海玺悦府、保利

目前,虎门市场上在售项目较多,如滨海玺悦