

购房者如何选择容积率墅质新房？

实探两大楼盘——水岸·君悦东方、万科公园里

盘东莞

水岸·君悦东方

【项目地址】道滘镇港口大道与厚街大道交汇处

【现场实探】

水岸·君悦东方位于东莞大道——港口大道这两条主干道与厚街大道的交汇处，地处东莞大道西生态居住区。从这里出发，经港口大道绕至东莞大道，即可一路通达南城CBD。与此同时，一路之隔的南阁大桥建成后，可快速直达中心城区及厚街万达。此外，该项目还坐拥三大轨道及广深沿江高速、京港澳高速两大入口。

笔者从南城鸿福东路自驾出发，仅需25分钟便到达该楼盘。但是，笔者在前往该楼盘的途中发现，由于该区域多为旧改用地，现时楼盘附近多处正在施工，导致周边环境较乱，届时居民可能会受噪音、防尘、空气污染困扰。

进入营销中心发现，其整体风格为新中式风格，简洁中带有艺术奢华与建筑美感。门庭建有三进式归家庭

院，移步换景，寓意祥瑞的铜鹤与流水、迎客松相得益彰，犹如桂殿兰宫。乐声在空中回荡，古韵悠悠。

据销售人员介绍，该项目临水而建，总占地约5.5万平方米，规划建设有14栋全南向的17-20层精装洋房，户型包括94-142平方米三至四房和229平方米大平层，总户数1207户。为提高居住者的舒适度，整个小区采用了墅质社区才有的2.2容积率打造。同时，为改变停车位“一位难求”的局面，小区配有1207个车位。

以建筑面积为118平方米的四房两厅两卫户型为例，整体格局方正大气，四房的设计满足了三代同堂的居住需求。入户玄关设计，行李箱存放等收纳空间镶嵌入墙，不仅有归家仪式感，还对空间进行了合理规划。配备超大景观阳台和生活阳台，南北通透，确保房子的采光和通风。销售人员还表示，作为赠送面积的飘窗是这个项目的亮点之一。房间豪享270度瞰景飘窗，可以作为私属领地，放置沙发，在闲适的时候靠着读一本书；亦可以改造为墙柜，增加房间的收纳面积。

针对现代都市人生活节奏快、生活不规律的问题，水岸·君悦东方为住户贴心地打造了公园式的快乐生活。项目绿地率达38.5%，实际绿化率42%。阳光大草坪、社区健康跑道、私家泳池、社区全龄活动区兼具，不需要走出小区就能陪着孩子在草坪上追逐，养生族还可以在上班前下楼晨跑。

从周边配套上看，该项目各类资源较为充足。例如，3公里内就有掌洲岛公园与4A级景区粤晖园，道滘镇拟建成140公里的“百里碧道”就在家门口；医疗资源上，5公里内就有道滘医院、康华医院等多家现代化综合医院；教育资源上，除了5公里内有8所幼儿园及中小学外，道滘镇还规划新增两所公办学校。

此前，该楼盘的备案价为2.6万元-2.9万元/平方米。目前4、5、11栋已正式开售。据销售人员透露，目前最受房客欢迎的是11栋，不过由于房源选择多，大部分人持观望态度。笔者分析，道滘镇具有倚倚水乡片区和紧靠万江、南城与厚街的地理区位优势，近年来也有广东国科科技总部、顺丰总部基地等知名企业落户，由此可见，水岸·君悦东方未来或有更大发展潜力。

【踩盘感受】

据了解，该楼盘主要吸引的是城区房客，现在购房还有优惠名额。在笔者看来，尽管该项目附近各类资源较多，周边居民区下的商铺也能满足住户日常生活的基需求，但离学校、医院3-5公里的距离实在不够“贴心”，实际上距离南城、厚街CBD也较远，若非自驾出门会相对较累。不过，相信这片区域随着旧改的完成与持续的开发，未来的周边环境会有很大程度提升，这么看来，配套精装修、全方位小区设施的水岸·君悦东方，或会成为首次置业、没有城区购房资格的房客的一大选择。



万科公园里

【项目地址】麻涌镇华阳湖湿地公园旁

【现场实探】

来到万科公园里，笔者所见与想象中不太一样。由于现在推出的楼盘多数位置偏远或为旧改用地，因而周边环境较乱，而万科公园里毗邻东莞唯一的国家湿地公园，同时面朝岭南盆景文化博览园和房车基地，周边环境较为干净优美，放眼望去郁郁葱葱、井然有序。除此之外，距离项目约900米处就是创客坊，直线2公里内就有古梅新天地、星河城市广场、嘉荣超市三大商业中心。在教育设施上也同样富足，直线2公里范围内便拥有幼小初高大一站式全龄教育设施。

销售大厅以四方吧台为中心，洽谈区、沙盘展示区环绕，错落有致地摆放着各种绿色景观盆栽。销售人员表示，在完成了楼盘的发售，销售大厅将会保留下来，包括幼儿玩乐区、公共卫生间等。

“我们的项目占地面积5.4万平方米，容积率仅为2.0。建有6栋高层精装洋房和19栋配套楼，总共有洋房895套、顶层复式16套、美墅56套。总户数有967户，为此我们配备了约1116个停车位，住宅车位比例1:1.15。”销售人员向记者介绍道，万科公园里打造的是低密社区，绿化率35.4%，小区内配备全龄休闲娱乐设施，私密游泳池、篮球场、运动器材一应俱全。

在万科公园里推出的97平方米三室两厅一卫中，采用的是前沿的封闭式阳

台设计，配备洗、烘衣机，享受阳光洒进客厅的生活美好。同时，将生活阳台转变为厨房空间，这样一来，不足100平方米的空间也被安排得妥妥当当。

不过，最让笔者心驰神往的是万科公园里的生态环境——距离华阳湖约200米。在这里能呼吸新鲜空气，更能与家人一起漫步华阳湖，轻松实现“共享”华阳湖，抹去自然与生活的边界。

作为麻涌镇3个TOD站点规划之一，正在建设的东莞地铁一号线将会设有华阳湖站，向西接入广州地铁5号线和25号线，向东连接东莞中心城区。另外，万科公园里临近广深高速、沿江高速麻涌出入口，还有穗莞深城轨、莞惠城轨、莞佛城轨环绕。目前，该项目尚未开售，而麻涌在售楼盘售价在1.8万元-2.2万元/平方米。万科公园里的开盘价如何，就让我们拭目以待吧。

【踩盘感受】

拥有临近华阳湖的生态资源，万科集团计划将万科公园里打造成这一地段的优质项目。事实上，万科公园里已经吸引了多方的关注。相信在麻涌三个TOD项目的带动下，华阳湖周围的各项设施将会更加完备。不过，除了顶层复式与美墅外，该项目都是97-126平方米的中小户型，可能更适合首次置业的年轻人，与追求提高居住质量的一家三口。

(陶丽蓉 彭丽韵)

东风Honda英仕派 东莞上市会 圆满落幕

11月27日，你好，英仕派智形合一·见未来——东风Honda英仕派东莞区域上市会在东莞国贸营销中心圆满落幕。作为首款同时搭载i-MMD, Honda SENSING安全超感和Honda CONNECT 3.0 智导互联车型，可谓是集东风本田先进装备于一身。新款INSPIRE分为2个版本8个配置，市场指导价17.99万元——25.59万元。

外观方面，新款英仕派的整车尺寸为4924X1862X1449，轴距为2830mm。进气格栅采用上下二段式设计，下层进气格栅的面积更大，彰显出更强的力量感，车身侧面新增了哑光银涂装的反光镜，配合全新的亮黑色双五辐式轮毂。此外，新增银黛灰珍珠漆车色，进一步提升高级感。

内饰方面，屏幕尺寸由原来的8英寸升级到10.25英寸。富有科技感的中控台与深色木纹饰板相结合，红黑撞色的新内饰。科技方面，还增加了天猫精灵智能家居远程控制、语音助手卡通互动形象等功能，同时还支持OTA在线升级。

动力方面，英仕派提供燃油、混动双动力选择。新款英仕派的汽油版车型配备了1.5T涡轮增压发动机，最大功率为143KW，最大扭矩为260NM。而混合动力版车型则配备了2.0L油电混合动力系统，最大功率为158KW。

(陶丽蓉 杨文)



水岸·君悦东方

THE WINTER
WISHERS
WISHES
WISH

加油冬奥 迎新许愿

东莞观音山迎新登高活动

活动时间
2021年12月25日

活动地点
广东观音山国家森林公园

活动路线
观音山会展中心——观音广场