

# 家门口建“智慧书屋” 东莞物企助力营造书香氛围

文/图 陈泽煌

4月23日将迎来第27个“世界读书日”。此前,东莞全市积极推动村(社区)图书室联网、启动“我+书房”家庭图书馆试点建设工作,擦亮“图书馆之城”的城市名片。根据东莞图书馆年终盘点,2021年全市共新建14个城市阅读驿站、22家图书服务站、40个联网的村(社区)服务点。

令人惊喜的是,在推动“品质文化之都”建设的道路上,不乏东莞物企、社区主动参与“图书馆之城”建设。既有社区牵手图书馆打造城市阅读驿站,建设社区图书馆,又有物业公司组织阅读主题活动,助力营造浓厚的阅读氛围。



盘东莞

一个成交旺盛一个毗邻地铁口,两大热门公寓项目如何选择?

实探

## 西平新地中心、保利卓越中环广场

文/图 陶丽蓉 彭丽韵

笔者从东莞中原战略研究中心获悉,2022年第一季度东莞公寓供应缩量至4万平米,受2月中旬开始的公寓降价影响,3月公寓成交量环比增长明显。在这一轮的降价中,公寓项目让利幅度达16%-40%。

作为东莞地区备受关注的两大公寓项目,保利卓越中环广场在第一季度成交套数上名列前茅,而西平新地中心在项目选址方面大为吸睛,意向置业公寓的市民应该如何选择?本期《盘东莞》就带领读者朋友了解这两个项目。

### 地段各有优势

从实地走访看,西平新地中心位于南城区西平宏伟二路与宏伟三路交叉口附近,南城市民花园旁,靠近思朗广场;而保利卓越中环广场地处寮步镇药勒村龙胜路,与东莞篮球中心隔市政规划用地相望。

笔者在踩盘过程中了解到,因为项目与西平地铁站直线距离仅600米,西平新地中心住户除了可以乘坐R2号线一站通达南城外,未来还有在建的R1号线与深圳6号线支线及广州地铁5号线延长线相连;除此之外,还可以通过西平中转枢纽便捷接驳莞惠城轨,轨道交通优势较为明显。

而莞惠城轨寮步站就在保利卓越中环广场的家门口,住户可以一站通达松山湖高新区、南城西平站等。除了轨道交通,该项目周边还有松山湖大道、东部快速、珠三角环线高速,且值得一提的是,营销中心拆除后可以直接连通松山湖大道。寮步镇本身上连主城下接松山湖,地理

### 配套参差不齐

在生活、休闲、医疗等配套方面,两个项目各有千秋。其中,休闲生活配套方面,西平新地中心与保利卓越中环广场自带沿街商业体,并且会引入超市、品牌餐饮名店等,住户的日常休闲能得到保障。同时,两大项目都配设有地下停车场。此外,西平新地中心距离思朗广场约步行200米,紧靠南城市民花园,周边有光大·景湖荣郡、中熙·弥珍道等成熟社区,居住氛围浓厚。保利卓越中环广场距离香市动物园、香市公园不足2公里,临近大型购物中心山姆会员店选址。不过,该项目周边的商业配套相对欠缺,大型消费娱乐需要到镇中心的万润商圈和香市商圈;同时,项目正对面为药勒村与未开发市政用地,景观欠佳,且2公里内有鞋厂及工业园。

在教育配套方面,尽管公寓不含学位安排,但西平新地中心毗邻南城阳光第九小学、家禾幼儿园,周边还有光大新亚外国语学校等;而保利卓越中环广场则与东莞市第六高级中学、东莞市辰熙中英文学校、东莞城市学院距离较近。

此外,两个项目所处地段医疗资源较为薄弱,目前西平新地中心只有距离800米的东莞市妇幼保健院,保利卓越中环广场只有距离约4公里的东莞市中医院。

### 户型选择多样

据了解,西平新地中心由世纪城和华邦集团联手打造,项目占地约2.4万平方米,建筑面积约12.2万平方米,由1栋写字楼与3栋公寓组成。保利卓越中环广场由保利和卓越两大品牌房企投资开发,总建筑面积约11.5万平方米,同样由4栋商办构成。

保利卓越中环销售人员吴小姐告诉笔者,项目户型多样,9栋低层户型有30平方米、40平方米和75平方米LOFT,为8梯36户设计;中高层户型为60平方米、80平方米和112平方米

### 打通社区阅读“最后一米”

据笔者走访调查,近年来东莞已有不少成熟小区主动加入“图书馆之城”的建设中,打通社区阅读的“最后一米”。

例如位于南城的世纪城国际公馆,该项目物业公司积极响应“全民阅读”和“文化惠民”的号召,加快完善公共文化基础设施,与东莞市图书馆南城分馆、南城宏图社区居委会“串珠成链”,共同打造世纪城国际公馆城市阅读驿站。

笔者走访中获悉,该阅读驿站设在南城世纪城国际公馆三期20栋一楼党群学习活动中心,收有藏书五千册,设有红色专栏、期刊、报纸、中小学生儿童读物,供广大业主住户免费借阅。在现场体验中,笔者发现其借阅方式十分便捷,只需凭身份证在自助机上根据指

引办理即可,一次最多可借10本图书。如果想借阅电子图书,只需在电子借阅机上选取所喜爱的图书并点击,屏幕会弹出一个二维码,用手机扫描二维码,即可办理电子图书借阅业务,轻松进行“掌上阅读”。此外,还书功能也十分便捷,只需将图书放在自助机上,点选“还书”图标,显示“还书成功”就可以了,连身份证都不需要。

而同样位于南城的万科金域华府,物业公司也在小区党群服务中心建成了城市服务驿站,驿站内的阅览室总计藏书六千余册,且与东莞图书馆实现互通借还,可实现24小时自助借还书籍。据了解,为了破解住宅小区治理难题,万科物业还为业主提供教育培训、图书阅览、办事办证等便利服务,达到

多级联动、便民利民的目的。

笔者从万科物业处获悉,万科金域华府项目体量较大,入住户数达到4943户,此前也有不少业主纷纷反馈阅读需求。而在城市服务驿站、阅览室落成后,社区业主在办理借阅图书的便捷度上大大提升。其中,最为显著的变化就是与图书馆实现互通借阅也趋向方便,带动了社区形成阅读氛围。

与上述社区一样,作为东莞成熟小区的金地湖山大境也已承担起城市服务驿站的落地,并配套建成小区图书馆。据了解,金地湖山大境小区图书馆位于508栋1楼,占地约86平方米,设有藏书区、阅览室、公共休息区,这一方区域承载着小区业主对阅读学习的需求,是业主们最爱到访的地方之一。

### 优化服务丰富居民文化生活

一步一书香,一城一精彩。东莞成熟社区内打造城市阅读驿站或小区图书馆,最大的得益者莫过于住户。

“小区图书馆真是太好了!给了我一个静心学习的环境。”12岁的学生小丽是金地湖山大境小区图书馆的“忠实粉”,前段时间受疫情影响,学校没有开课,小丽每天都要在家上网课。但邻居装修噪音太大,影响其正常学习。得知小区图书馆正常开放,小丽尝试去过了两次就被阅览室清幽的环境吸引了,于是便成为了阅读驿站的忠实粉丝。

无独有偶,作为一名老党员的业主沈叔就对图书馆增设“党史读书角”专栏很满意。他认为这样更能方便党员业主就近学习,让学党史的形式更为丰富,也方便党员业主间的交

流。“图书室虽小,但却为我们提供了便利,营造全民学习的良好氛围,促进社区小区文化氛围的形成。”沈叔表示。

笔者了解到,为更好地服务读者,尤其是受疫情影响而选择在阅读室学习的学生,金地湖山大境物业服务中心将公区临时改造为阅览室,提供更多空间给学生。同时借助图书馆临近物业服务中心的优势,共享服务中心资源,包括24小时热饮水、打印机、无线网络等,给所有读者和学生提供更多便利。此外,为给晚上还在图书馆学习的读者提供安全感,物业特意新增安全巡逻的签到点在图书馆门口,晚上定时会有巡逻员过来打卡,为读者提供温暖贴心的守护。

“居民对小区图书馆的需求逐渐变得旺盛,为了满足居

民需求,我们一方面拓展图书馆面积,增加藏书,延长开馆时间,另一方面也在加强服务与管理。”金地湖山大境物业客服中心负责人说道,目前小区图书馆馆员由前台客服人员兼职,分为上下半天两个班,每个班都有1名馆员轮值,特别忙的时段会有义工来帮忙,同时也与业主积极合作,支持业主成立团队,自主运营管理小区图书馆。

优房超·瑞城搜总经理王斌认为,东莞房企、物企在小区内打造阅读空间能为楼盘注入人文元素,对项目人居体验的提升起到明显的作用。而阅读空间的概念,可以很有效地提高物业的附加值。由此可见,社区内打造城市阅读驿站、创建市民便捷阅读的平台或将持续成为房企提升产品品质的热点方向。

### 风向标

今年东莞首次集中供地开拍  
8宗地有6宗提前终止、2宗成功出让

4月18日,东莞市公共资源交易中心发布公告称,原定于4月19日至20日集中出让8宗地中,编号为2022WR002(道滘)、2022WR004(塘厦)、2022WR005(常平)、2022WR006(大岭山)、2022WR007(常平)、2022WR008(大岭山)共6宗地因故终止出让。

笔者了解到,相比去年,今年本次集中供地的拍卖门槛已大大降低。从公布的条件来看,所有地块都已经取消新房销售限价,同时下调竞买保证金,部分地块取消无偿配建安居房及停车位要求。但是,本次8宗地临拍前撤牌,是何原因?有业内人士认为,在当前以价换量的市场环境下,房企拿地需预留足够利润空间,而道滘地块、大岭山2宗地块、常平2宗TOD地块底价下预期销售利润率不足10%,且地块周边竞品多存量大,大大降低房企拿地信心。

不过,在4月19日,此批集中供地中其余两宗地块成功出让。经十轮报价,保利地产以88529万元竞得横沥镇村尾村2022WR001地块,成交楼面价8639元/平方米,实际楼面价8672元/平方米。分析来看,在距离本地块约一公里范围内,碧桂园·松湖明珠精装均价约2.25万元/平方米,招雍雅居精装均价则为2.1万元/平方米。

另一宗位于长安镇沙头社区的2022WR003地块,占地面积约4.84万平方米,起拍价50.13亿元,起拍楼面地价22606元/平方米。最终由武汉地产集团有限责任公司以起始价50.13亿元竞得,过程中无企业加价。据悉,该地块周边是vivo全球总部及产业区,还有东宝公园、狮子公园等生态景观。此外,地块附近规划有东莞地铁2号线、3号线及9号线等轨道交通,待建成落地后,无论是前往周边城镇、市中心,还是到往广深惠三城都将十分便捷。

### 东莞楼市拟出新政

符合高品质的新建项目可提高销售均价

4月15日,东莞市住建局发布关于公开征求《关于进一步提升商品住宅项目品质的通知(征求意见稿)》意见的通知(以下简称《通知》)。其中提到,东莞符合高品质的新建项目,在进行预售申报时,可按照一星级、二星级、三星级绿色建筑标准分档,相应申报的住宅销售均价可适当提高。

据《通知》内容显示,未来将对东莞市新建商品住宅项目品质进行统一约束,确保新建商品住宅项目最低品质要求,鼓励项目结合实际自主提高品质建设标准,推动住宅项目逐步实现“优质优价”。

而关于项目分档次约束项,具体分为三大方面:一是基本品质指标,将从共用部分、室外环境、套内空间对新建商品住宅项目最低建设品质要求进行明确;二是提升品质指标,将在满足基本品质指标的基础上,参照一定标准对新建商品住宅项目进行提升品质分档,在绿色建筑、装配式建筑、特色品质指标等方面对应对不同档次提出相应的提升品质指标约束要求,并对实施提升品质指标相应内容增加的建造成本,在进行住宅销售价格指导时予以适当增加。三是精装修要求,实行精装修报建及交付的新建商品住宅项目,建设单位可结合项目实际自行提高相关装修标准,精装修内容也需要纳入住建部门监管范围,对不符合相关要求的,不得验收通过。

值得关注的是,《通知》提及若建设单位未按项目建设品质标准要求进行建设,违反《建筑法》《建设工程质量管理条例》《广东省绿色建筑条例》等法律法规行为的,将依法实施处罚,并对相关责任单位实行调低预售款监管等级、限制新地块竞拍准入资格、纳入信用披露名单等信用惩处措施。

(陈泽煌)



西平新地中心沙盘

### 楼市资讯

#### 保利·紫云营销中心开放

4月16日,保利·紫云营销中心正式对外开放。项目主推建筑面积95平方米-125平方米洋房及建筑面积140平方米-180平方米别墅。

笔者现场看到,项目营销中心以“光影”为主题,打造追光者的心灵栖息之地,生活馆内设置手作区、小书吧、盲盒柜等,生活气息扑面而来。

据了解,保利·紫云位于东莞东部桥头,打造“公园墅区”建筑美学+“花园式全龄园林”。除了毗邻70万平方米公园外,小区内还用1/3面积造园林,以“大师的定制+森居”为概念,以彩虹跑道串联7大邻里花园,配备keep运动场、老人活动中心、儿童乐园、多功能活动场地、泳池等,传统与创新、生活与美学双向结合,充分展示了未来美好生活场景。

目前,龙湖金地·天曜城天街推出建筑面积30平方米-109平方米全业态商铺。据了解,该项目由龙湖集团和金地集团联合打造,是东莞唯一高铁、地铁、有轨电车交汇的TOD项目,在座约60万平方米的东莞超级TOD巨无霸,将打造约10万平方米龙湖天街。

商铺投资作为很多家庭一种资产配置的手段,一直备受青睐。近年来,东莞大力推动TOD发展,而在几个核心的TOD区域里,大型商业体成为了必备品,比如虎门TOD的时区商业体、松山湖TOD的万象汇、东莞站TOD的龙湖天街等。

据了解,龙湖作为TOD开发模式的先行者,在全国已开发项目80余个,以TOD为核心的全业态开发面积超千万平方米,通过在不同城市区位进行以公共交通为导向的复合空间及多业态融合,形成都市生态圈现代服务业。(周晓玲 杨文)

#### 龙湖金地·天曜城 加推全业态天街商圈铺

### 公告·声明·启事

减资公告  
东莞市华云数字技术有限公司(统一社会信用代码:91441900MA4X92XV7X)经公司股东会决议减少公司注册资本,由100万元人民币减少至50万元人民币,请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权,本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。特此公告。 2022年4月21日

减资公告  
东莞市华云数字技术有限公司(统一社会信用代码:91441900MA4X92XV7X)经公司股东会决议减少公司注册资本,由100万元人民币减少至100万元人民币,请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权,本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。特此公告。 2022年4月21日

减资公告  
东莞市华云数字技术有限公司(统一社会