

文/图 陈泽煌

近日,东莞市政府审议通过了《东莞市住房建设“十四五”规划》(以下简称《规划》)。其中提到,“十四五”期间东莞将重点围绕锦石库、强安居、优环境等中期谋划全市住房发展工作,将筹建城镇住房50万套。其中,新开工商品住房35万套,筹集建设保障性住房15万套,批准预售商品住房30万套,供应保障性住房14万套。

安其屋、乐其居，住房发展是迈上“双万”新起点后东莞推动城市品质实现再提升、增强市民获得感、幸福感的重大途经和载体，是一项民生工程、民心工程。与此同时，近期东莞市住建局、自然资源局等部门陆续发布政策性文件，涉及到共有产权房、品质住宅、片区住房规模布局等。脚踏实地，如若规划最终成型，那么也意味着东莞未来的住房趋势将迎来变化，居住质量将更有保障，市民安居亦安心。

A 共有产权房试点发展 住房保障力度不断加大

位于南城环城路旁的雅园新村,是东莞最大市属保障房小区,其内配建有廉租房、经适房、公租房等,面向户籍家庭、新就业职工、外来务工人员、新入户人员等家庭配租。

“住在这里很安心，感觉到了来东莞的归属感。”去年成功申请入住于此的上班族小柯说：“想在城区找个优惠些的租住房，但动辄千元以上的上座价位，对于我这种刚工作不久的人来说是笔不小的负担。”小柯坦言，自2019年来到东莞后，她总为租房、搬家烦恼。不过当成功申请公租房房源后，她的居住条件得到实质性改善，也加快了她融入城市的新生活。现在的她，除了生活顺心之外，在工作上也获得了不少的机遇。“还是想定居东莞，在努力攒钱，计划能买个属于自己的房子。”小柯欣喜地告诉笔者。

事实上,近年来随着东莞公租房政策的放宽,越来越多新就业无房家庭住进了环境优美、设施齐全的住宅小区,这也在一定程度上让更多“新莞人”实现了“安居梦”。

此外,据《规划》内容显示,未来东莞将积极发展共有产权房,并面向东莞市户籍居民和符合人才安居条件的人才供应,通过定向分配和公开抽签分配方式,解决东莞市稳定就业无房群众的居住刚需和后顾之忧。

据悉,共有产权住房将在长安、虎门、凤岗、塘厦、大朗等5镇试点建设,按照市场化商品房模式进行建设和销售,按照限价房、限价地、限价销售原则公开出让土地。笔者查阅资料了解到,东莞首次出让的“三限房”地块位于长安镇新社区,于去年10月26日由东实集团竞得,届时建成前后,选购“三限房”的业主将享有与普通商品房建成后的教育、医疗、户政、养老、住房公积金等公共服务权益。

东莞推动城市品质实现再提升

市政府审议通过住房建设“十四五”规划,将筹建城镇住房50万套

C 规划片区住房规模 库存合理更趋稳定

既有共有产权房的保障,又有品质住宅提升的支撑,那么如何使得置业市场平稳发展?各个片区及镇街板块的置业潜力如何同步拓展,并为购房者带来置业“福音”?据了解,《规划》提出,将分别对城区、松山湖、东部产业园、东南临深、滨海、水乡六大发展片区及各镇街的住房

规模和布局提出针对性规划安排。以滨海片区为例,规划以滨海湾新区为核心,加大商品住房、保障性住房的建设,支撑产业发展和人才引进,建设成为高品质智慧湾区新城。规划期内,片区筹建城镇住房9.45万套、供应8.36万套,力争供应住宅用地面积267公顷。

实际上,笔者查阅数据了解到,截至今年3月底,东莞新房住宅库存33365套,按过去6个月自然月新房住宅网签套数计算,这一批货量去化周期约为11.85个月。由此可知,东莞全市新房住宅的销售压

力增加,房企面临更长的销售周期,购房者观望情绪在加强。

“随着住房需求状况、家庭规模多样化等需求变化趋势,加强精准供给,满足多层次住房新需求,这是满足未来常住人口合理的住房需求、协调住房配置的公平与效率的必要手段。”合富研究院高级分析师李兴旺认为,当下东莞市场仍处于信心恢复阶段,尤其是前段时间首批供地开拍对市场仍存在影响,不过从整体上看,市场的走向仍需看后续表现,统筹片区住房规模与布局能实现全市的库存去化更为合理,是未来的大势所趋。

风向标

东莞将推动智能建造与建筑工业化协同发展

链接

华堂睿晟松湖云溪项目样板房

B 新盘项目“优质优价” 房企更注重产品设计

逐水而居，自成惬意。位于石碣的中海·左岸东宸项目既坐拥主城区便捷繁华配套，又浸润滨江的历史文脉和极致生态，项目主体将建筑的尺度、江景的气度和生活的温度交融，让当代艺术美学与空间精神内蕴互映、理性与情怀融冶。而中海旗下另一项目“松湖云锦”，其距松湖烟雨仅约1.5公里，坐拥松平山湖约30万平方公里绿地、约8平方公里天然淡水湖；不仅如此，该项目建筑采用蝶形板楼设计，以低容容积率打造“中间花花园、外瞰松湖”的景观，且户型四开间朝南，确保更舒适的生活距离，更协调的建筑关系，更开阔的景观视野。

“中海绝不轻易进入一个城市，一旦进入，必将深耕。”笔者从中海地产东莞公司了解到，去年年中，该公司就

已在东莞“主场”发表大湾区品质人居宣言。致力于为东莞提供更多高品质社区,提升东莞人居标准。

无独有偶，作为东莞万科今年重点打造的诚意之作——“万科·公园里”，其距离华阳湖仅约200米距离，悠悠湖水数千亩，花海延伸十里长，都将是业主的窗景，而且项目主体结构也融入湖景之中，基本上所有楼栋，都紧靠水岸，呈现一字形排开，大部分楼栋都能赏湖、亲湖；产品设计理念上，该项目不单有约95—125平方米的临湖洋房，也有亲湖美墅，重点是门槛并不高，刚需改善皆有可选。

倡导人居,注重体验,像万科、中海等的品牌房企与东莞这座城市共建美好,无疑是诚意满满的。并且,随着购房者对住宅产品的品质需求不断提升,业内普遍认为,房企打造有竞争性

产品,更能满足当下置业者对高品质和个性化的追求。

这种市场声音的唱响,也为精准政策提供了建议。值得一提的是,在4月15日,东莞市住建局发布《关于进一步提升商品住宅项目建设品质的通知(征求意见稿)》,其中明确了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”。

有业内人士解读认为,东莞楼盘的品质逐年提升,由于区域市场愈加成熟,东莞房企相互借鉴创新,不断在品质上苦练内功,以期让开发的房产与当地的环境、氛围相匹配。此项政策切实回应市民对商品住宅品质的关注,鼓励及推动住宅项目逐步实现“优质优价”,相信也将将在未来间接提升着东莞楼市人居品质。

据了解,今年4月8日,东莞市人民政府办公室发布《东莞市建筑产业发展有限公司“十四五”规划》,这是东莞首个建筑产业产业发展五年规划,对于整个建筑行业意义重大。其中规划提出发展目标,提及到2025年,建筑业供给侧结构性改革取得重大突破,建成建筑产业全产业链,龙头骨干企业数量不断增加,科技创新的支撑作用不断增强,建筑产业市场环境不断优化,基本实现“千亿产业、现代建造”的目标。

东莞市住房和城乡建设局总工程师曹伟表示,近年来,东莞建筑业持续快速发展,建造能力不断增强,产业规模不断扩大,为东莞城乡建设和民生改善作出重要贡

献。与此同时,当前建筑业主要依赖资源要素投入和大规模投资拉动,建筑工业化和信息化水平有待提高,生产方式粗放、劳动效率不高、能源资源消耗较大、科技创新能力不足等问题同样值得重视。

他认为,智能建筑是建筑行业可持续发展、推动建筑领域升级转型、提高居住品质的关键所在。“当前东莞建筑业迫切需要通过加快数字化转型,推动智能建筑与建筑工业化协同发展,走出一条高质量发展道路。不过,推动智能建筑与建筑工业化协同发展,是一项复杂而庞大的系统,需要不断探索实践,希望企业能够发掘新机遇,开拓新思路,打造共生共融的行业生态。”曹伟坦言。

(陈泽煌)

中海地产
始创于1979·共创美好生活

30
1983年

中海·松湖云锦
CENTRAL PARK

2022松湖云锦 再续松山湖传奇

C E N T R A L P A R K

首开劲销近十亿

· 超6万m²云湖曦影臻美私园 建面约96-129m²湖园观邸 ·

86-769

2168 1888

中国·松山湖东岸

本项目推广名为“中海松湖云锦”，预售证号：东莞商预售证字第202100704号；本资料为邀约邀请，不作为要约或承诺，相关内容不排除因政府相关规划、规定及出卖人分期规划，未能控制等原因而发生变化，出卖人可能会不定期对宣传材料进行修改，买卖双方的权利义务以双方签订的《商品房买卖合同》及其补充协议、附件等书面文件为准；本资料所发布的内容为2022年5月前信息，敬请留意最新资料。

广告