

2022年“榜样社区(东莞)”系列报道——

改善换房需求日益凸显 更阔空间实现生活升级

今年迄今,东莞楼市已实施多项政策调控,主要目的在于优化调整购房策略,进一步支持刚性和改善性住房需求。在此背景下,今年东莞楼市出现明显的走向,即大户型产品挨个亮相,销量稳步增长。在此趋势下,户型也成为楼盘项目的核心竞争力,包括万科、保利、招商局、碧桂园、华侨城等在莞房企纷纷拿出了“看家本领”,今年东莞楼市有不少户型正在悄然创新。

作为购房者,如果想买到合适的产品该如何选?要注意哪些细节?本期“榜样社区(东莞)”报道,笔者将带领读者走进多个楼盘样板间,了解今年东莞房企在户型打造上有多讲究。

文/陈泽煌
图/开发商供



位于大岭山镇一楼盘所设计119平方米湖景四房样板间

3 新品发力各具特色

在近期市场的走访中,笔者也了解到,经历了四季度伊始的“蛰伏期”后,进入11月中旬各大楼盘售楼处都开始热闹起来,不少加推项目供应不断,一些纯新项目也陆续入市,给市场带来新的产品、新的活力,也为购房者带来更多选择。

“从产品看,有南北通透、大阳台或双阳台设计的,也有优质自然景观、视野开阔、空间全能的优秀产品,各具特色。”合富研究院高级分析师李兴旺表示,近期优质项目开盘或加推的信心明显更足,在售楼盘全以顺卖为主,加之前期“双11”等节点加持,房企加大花式促销,全力提升去化率。

据笔者不完全统计,近期东莞楼市将有卓越蔚蓝领秀、南部湾万科城5期、一湾云璟、粤港湾·樾光里等18个开盘或加推,其中主打四房及以上户型的楼盘也不在少数。例如位于谢岗的中熙观墅,该项目主力户型为建筑面积约120平方米的四房,纯板式设计,户户向阳,大面积

客餐一体流畅活动线,可满足购房者的需求。又如位于望牛墩的中梁拾光公馆也将推出新品,项目主打113-122平方米的四房户型方正,通透性佳,空间利用率高,也算是当前市场的高拓展、高使用产品。

随着推售的楼盘数量越来越多,楼盘与楼盘之间的较量已由“是否有优惠”向“有多大优惠”转变,因此许多东莞房企只能选择加大折扣力度。在这些楼盘中,就有一湾云璟“十套臻选好房限时购”、恒基旭辉江山“安家补贴40万元/套起”、万科时尚金色家园“限量10套特惠房源”等优惠。

“就目前而言,东莞很多楼盘定价已相当合理了,此时正适合入手。对于购房者而言,要根据自己的实际能力,量力而行。”业内人士认为,目前东莞很多楼盘的四房户型,面积大多控制在95-120平方米以内,对于预算有限的换房家庭而言无疑是个利好,因此建议若有自住需求,随时都可看房选购。



横沥镇新城中心一楼盘在售主推“大四房”产品,因为沙盘规划实拍

2 户型升级更“精”更“细致”

实际上,从上半年的成交数据上看,120平方米左右的户型俨然已成为今年东莞楼市“新宠”,这个面积段做出的四房空间,既考验房企在多功能性上做文章,让户型变“精”,又促使细节设计上更人性化,变得更“细致”。

以万科卓越珑远·未来之光为例,其建面约119平方米四房产品,户户南北通透,室内全景飘窗设计,U型厨房无缝衔接“取、洗、切、炒”等操作步骤,既满足了使用空间的需求,又减少了拿取物品往返的时间;约6.8米景观阳台,连接客厅与次卧,更大化采光面、景观面,加上三开间朝南,让整个居家空间都变得通透明亮的同时,也给了家人一个宽敞的拓展空间。

又如保利时区今年推售的129平方米四房产品,其中,多功能主卧,带独立衣帽间、卫生间,兼顾私密性与舒适性,吸引了很多意向购房者。此外,还有深业松湖云城、茶山瑜璟等楼盘的四房户型,都是多孩家庭升级置换的不错选择,它们目前设计的创新,很多体现在设计多个功能性房间,比如120平方米的面积段,可根据业主的需要,考虑是否将4室改成3室,或者保留4室,将3个房间做卧室,1个房间作为儿童房或书房等。

近期在横沥一楼盘收楼的业主王女士,就对自家108平方米四房户型非常满意,她告诉记者:“我现在有两个小孩,需置换四房,但大面积户型总价太高,现在108平方米四房户型很实用,也很适合我们这种二孩改善

型家庭。”据悉,该横沥楼盘的四房户型格局开间、进深与层高比例适宜,客厅、厨房、餐厅、卧室等和整屋分而不离,每一个角落都发挥了最大价值。

此外,笔者还留意到,除极致挖掘户型面积的实用性外,在产品装配上,许多东莞房企在今年更是追求极致人性化体验,大到新风系统、人脸识别、智能安防、厨房凉霸,小到入户挂钩、智能“魔镜”、折叠柜台等,处处体现着惊喜与暖心。

业内人士表示,按照目前市场的趋势,110-120平方米的四房是当下东莞楼市较热门的户型,而房企们也纷纷根据购房者需求,推出不少此类产品,预计接下来这一类产品也将成为市场的主流。

1 改善换房市场占比提高

随着购房者已陆续从“有房住”的刚需阶段,转向追求“住得更好”的改善阶段,今年东莞楼市的大户型产品供应持续增多,且销量稳步增长。笔者了解到,截至今年10月底,东莞市场上开盘的项目依然以住宅为主,推出的户型以中小户型居多。其中,建筑面积120平方米左右的改善型四房产品受到追捧。比如,万科、保利等房企今年推售的楼盘,在产品设计上,综合考虑便利性、舒适度、得房率等重要指标,为业主设计心仪的居住格局,也助推各自楼盘成交涨幅明显。

庭结构正在逐渐变为“四口、五口之家”,如果从居住需求来讲,120平方米左右的面积段往往是最优选择。

“三房不够住,倘若能多一个房间,不仅空间够了,而且居住起来会更舒服。”正在莞太路南城段旁一楼盘看房的市民张女士说,她发现东莞市场上建面约120平方米的四房设计越来越多,她在看房过程中特别注重房间的多功能和实用性。

“东莞房地产市场发展至今,未来将以自住的改善性需求为主,因为近年来受到生育政策放开,以及‘80后’陆续进入换房阶段等因素影响,改善需求上升明显,在房企顺应这一市场变化,纷纷增加三、四房户型的供应。”东莞房地产业协会秘书长陈骏良介绍说,随着改善性需求的进一步释放,且追求“一步到位”成为不少刚需购房者的选择,从实际成交数据来看,预计四房户型的供应成交,将有持续上升趋势。

据合富大数据显示,今年上半年东莞住宅各面积段成交中,85-100平方米的主流,占比约36%;110-120平方米的“经典四房”、120-144平方米的大户型成交均有上升趋势;144平方米以上的户型成交比重约11%,较以往也有所增长。有业内人士认为,改善换房市场占比越来越大,究其原因是有不少东莞家

美丽圩镇

东莞故事

策划/唐波 余宝珠 秦小辉
文/图 文聪(除署名外)

樟木头

客家文化融入圩镇建设 展现别具特色城乡风貌

金秋时节,漫步在东莞市樟木头镇官仓社区,功能齐全的荔枝公园、古朴厚重的蔡氏宗祠、幽深绵长的三家巷……一条别具客家特色的风貌带跃然眼前。

串点成线处处景,串珠成链皆风光。今年以来,樟木头镇高度重视美丽圩镇建设,按照市“以点带面、串珠成链”的要求,为辖内九个社区量身打造了不同文化内涵的风貌带。



▲樟木头是东莞市唯一的纯客家镇
▲官仓社区荔枝公园的绿化率超过七成 樟木头城管分局供图

C 居民收获“看得见的幸福感”

风貌带建设让樟木头镇九大社区既有新面貌,又各具特色。樟木头城管分局党总支委员贺建凯称,今年以来,樟木头镇高度重视美丽圩镇建设,镇主要领导定期召开专题会议推进,按照市“以点带面、串珠成链”要求,为辖内九个社区因地制宜,量身打造了不同文化内涵的风貌带,例如,官仓社区的客家文化、金河社区的观音荔枝生态文化、樟罗社区的休闲商业文化等。截至目前,九个社区的风貌带建设工作均已完成,可基本达到验收标准。

“让美丽圩镇建设跑出‘加速度’,不断提升群众幸福感,获得感,这是城管人一直在努力的事。为此,我们持续推动城市精细化管理工作,提升基层末端执行力,并成立美丽圩镇建设专班,自我加压,争取成为全市九

个全域达到‘示范圩镇标准’的镇街之一。”在樟木头城管分局副局长赖建文看来,打造风貌带对于城管部门和各社区都是一个挑战,需要深挖社区特点,避免同质化。

一条条风貌带让居民们收获了“看得见的幸福感”。今年42岁的陈石是江西人,此前一直在深圳从事品牌平面设计工作。两个月前,他在官仓社区“三家巷”客家建筑群内租下一间30来平方米的空房,用作书画工作室,“宗祠、石巷、古建筑,这里安静又古朴,是一个可以安放心灵的地方。”

如今,像陈石这样落户官仓社区的文艺创客还有不少,大家亲眼见证了社区的美,感受到了当地提升居民生活品质的坚定决心。在这场“双向奔赴”的选择中,陈石他们愈加坚定了对樟城的归属感。



至今已有247年历史的蔡氏宗祠

A 社区环境升级实现“推窗见绿”

樟木头是东莞市唯一的纯客家镇,有约3万原客家人和20多万新客家人在此居住和生活。官仓社区的客家历史悠久,蔡氏客家先祖约400年前迁入官仓,蔡氏遵循祖德遗训,睦族安邦,艰苦创业,人口逐年繁衍。

阳光相伴,微风相随。走进社区内的荔枝公园,目光所及,亭亭如盖的古荔枝林下,一条条道路干净整洁。老人在荔枝林小径闲庭信步,孩童在沙池和大型户外滑梯上嬉笑玩耍,时光仿佛按下了慢放键,缓慢又惬意。

“这里以前是种植荔枝的果园,为了提升公共服务能力和增强居民幸福感,我们从前年开始,将此地改建成荔枝公园,不但保留了原来的荔枝树,绿化率

超过七成,而且还配套建成了儿童乐园和增设了成人健身设施,这里成为了大家茶余饭后休闲娱乐的好去处。”官仓社区党总支委员蔡嘉茂告诉记者,社区将客家文化与风貌带建设有机结合,完善了居住区的配套设施,推进了社区环境升级,盘活土地资源,建设了六家公园、锦鲤池、缤纷花园、绿色健身步道等,让居民们实现了“推窗见绿、开门赏花、一步入园”的愿景。

随着社区品质的提升,大伙的“钱袋子”也逐渐鼓了起来。蔡嘉茂说:“现在社区的集体物业已经全部租了出去,租金较以往高了不少。私人物业的出租率也大幅提升,仅一个小卖部每月的租金就比以前多了一千多元。”

B 风貌带上客家文化节点焕然一新

客家宗祠是客家人的精神家园,进入官仓社区步行不足十分钟,便可看到始建于清代乾隆乙未年(1775年),至今已有247年历史的蔡氏宗祠。宗祠坐北朝南,占地面积约465.76平方米,整体建筑雕梁画栋,古朴肃穆。

“蔡氏宗祠曾经一度显得老旧,蔡氏宗亲会筹募投入700多万元修缮,让宗祠和前面的广场焕然一新。”据蔡嘉茂介绍,宗亲会每年会在宗祠里举行奖学大会,鼓励客家学子们好好学习,报效祖国。社区居民还会在此办喜酒、开展“麒麟闹新春”等活动。“这里

还是‘官仓社区敬老日’举办地点,一年里最热闹的就是11月初的敬老日,会邀请社区里六十岁以上的老人欢聚一堂,发放慰问金。这个传统坚持十多年了,旨在倡导树立尊老、敬老、爱老、助老的社会风气,把我们客家人的孝道精神代代相传。”

蔡氏宗祠周边环绕的1.4万平方米被称为“三家巷”,是最典型的客家民居建筑,始建于1755年-1765年间。建筑群内不仅有蔡氏宗祠、斐然蔡公祠两座祠堂,还有一座“正南门”门楼及12条纵横贯穿的麻石巷。“三家巷”内的房屋保存

状况良好,多为当地居民的祖屋。社区依托古村两侧青云巷,创立了麒麟会馆、客家酿酒坊、客家印象馆,以此推广客家麒麟、美食美酒、服饰等。

蔡氏宗祠和“三家巷”客家建筑群是官仓社区风貌带上的亮丽节点。身为土生土长的官仓人,蔡嘉茂很自豪:“早在2016年4月,官仓蔡氏宗祠和‘三家巷’客家建筑群就入选了樟木头八大景观之一。前年开始,社区把宗祠周边的十套房屋租了下来,出钱修葺,进一步整合三家巷古村落文旅资源,扩大客家文化社会影响力,打造官仓特色文化品牌。”