

2022年“榜样社区(东莞)”系列报道

东莞TOD开发进程加速 多个项目近期集中上新

文/陈泽煌 图/开发商供

市场模式成熟,一站式满足业主需求

日前,作为东莞年度土拍大戏的收官——第四批次集中供地迎来了最新动态。据东莞公共资源交易网信息显示,该批次共涉及3宗商住和1宗商业地块。其中,位于大朗的2022WR024号是一宗TOD(以轨道交通站点为核心进行片区一体化开发)地块,预计总建面将达16.7万平方米,规划有住宅、商业及地下空间等用途。
笔者留意到,除了大朗这宗TOD地块,今年东莞土拍市场出让不乏石龙站、长安站等TOD地块。且随着开发进程加速,TOD项目如雨后春笋般拔地而起,正在成为购房置业的潮流。

笔者了解到,万科是东莞楼市较早推进TOD开发模式的房企之一。其在2018年先后推出的万科城市之光、万科首铸东江之星、万科金地天空之城等项目均以TOD为卖点,并超越同类型项目的同期销售成绩。其中,位于南城与万江交界的TOD东江之星项目,不但有写字楼和商业,还有住宅,除自身产品丰富,项目还串联周边1至2公里半径内的城市设施,现已成为配套成熟的城市场级TOD项目。
TOD的规划建设,也为东莞房地产业的发展按下了快进键。例如在茶山、虎门、黄江、石龙等镇街板块,一栋栋“地标式”的建筑正在拔地而起,保利、龙湖、万科、招商局等房企齐发力,围绕当地的轨道交通站点的开发愈发成熟。
“东莞TOD项目越来越多,通过轨道交通站点与各类交通对接,居民可实现以公共交通

借地铁概念营销,多个TOD项目上新

据了解,“TOD”的概念随着近几年楼市的发展已并不陌生。今年以来,如凤岗、虎门、黄江等镇街也不乏以地铁概念为卖点进行推广的楼盘。其中,三正地产在凤岗镇打造的鹏程·上花园项目,即将加推88平方米-239平方米的二至五房。据悉,围绕“凤岗站”站点开发,该项目主打“距离深惠城际凤岗站TOD仅600

米”这一营销价值,迅速赢得了莞深客群的关注。日前,笔者在项目现场看到,不少看房客来到营销中心挑选心仪的户型,王先生就是其中的一位。他表示,通过销售人员的介绍,了解到凤岗镇更多未来发展的信息,坚定了在当地安居的信心,也希望挑选到心仪的房源。

位于滨海湾新区的一湾云璟项目,于11月6日首次开盘入市。据了解,该项目主打建面97平方米-143平方米的多面积段户型,能满足各类购房人群的户型居住要求。“我们与市面上的TOD项目相比,最大优势是位于滨海湾新区,区位优势明显,项目辐射到金沙站TOD省市合作用地范围,与深圳一水相隔,背靠惠深城际和VIVO全球总部。”招商局项目策划陈诺表示,项目将以TOD建设为核心形成的生活圈,将会极大改善当地居民的生活品质。
而位于虎门镇的保利时区项目,于11月16日备案加推21号楼产品,户型为建面96平方米-121平方米三四房洋房,均价约3.2万-3.75万元/平方米。笔者了解到,该项目属于虎门站TOD规划区域,是集高铁、城际、地铁于一体的TOD枢纽综合新城住区。同样由保利地产主导开发的TOD项目,另有位于黄江镇的科学城·时区。该项目依托东莞地铁1号线的黄江北站,承接其交通区位优势而建,其将在11月下旬主推户型建面95平方米-140平方米三四房产品,均价在2.7万-2.83万元/平方米之间。



购房者在长安一TOD项目现场咨询

TOD连片开发,引领置业新潮流

今年10月,位于茶山镇的龙湖金地·天曜城项目举行“莞北天街”奠基仪式,这也标志着这一大型TOD项目将迎来商业类资源,届时将能满足消费者休闲、娱乐、餐饮、购物等多元消费需求,赋予周边居民高品质的生活,让居住在此的业主幸福感倍增。

无减。特别是随着TOD连片项目开发的逐步推进,地处TOD项目附近的楼盘关注度。例如天曜城项目虽开盘多年,但每次推新的销量依然可观。配套有高效便捷的轨道交通体系,优质的教育、医疗、图书馆、公园等公共资源……在业内人士看来,天曜城项目将为东莞TOD开发模式打造一个样板。

据悉,目前茶山镇的在售新房均价在2.3万元/平方米左右,且当地的新城中心板块居住氛围浓厚。现阶段该镇在售的鲁能公馆、嘉华嘉誉湾、碧桂园·瑜璟湾等项目也纷纷蹭“TOD”热点,在营销上借其造势,备受购房客青睐。

资料显示,在2020年4月,龙湖与金地联合取得地铁2号线的东莞火车站TOD地块,天曜城项目随之诞生。“作为约60万平方米的TOD大城社区,‘莞北天街’从案名发布至今一直备受关注,它的到来将会引领东莞商业的新潮向。”项目策划钟红告诉笔者,莞北天街具有多主题规划与首店经济等特色,将会满足不同年龄段、不同需求的多元化客户,“住在这里等于是把一座商业综合体搬回了家”。

“茶山镇楼盘小区越来越多,但商业一直稍显欠缺,满足不了生活的需求。龙湖天街一旦开业,就会与现在完全不同。届时,可以辐射到石龙、石排甚至石碣、企石等镇。”中原地产研究院执行院长车德锐介绍称。

事实上,除了“莞北天街”能助力区域价值提升之外,笔者走访时发现,得益于地铁、轨道、TOD项目等的规划,茶山镇楼市的热度有增



位于虎门的保利时区TOD项目



位于茶山的龙湖·金地天曜城项目

美丽圩镇

东莞故事

清溪

圩镇风貌带建设开新局 工业村加速蝶变网红村

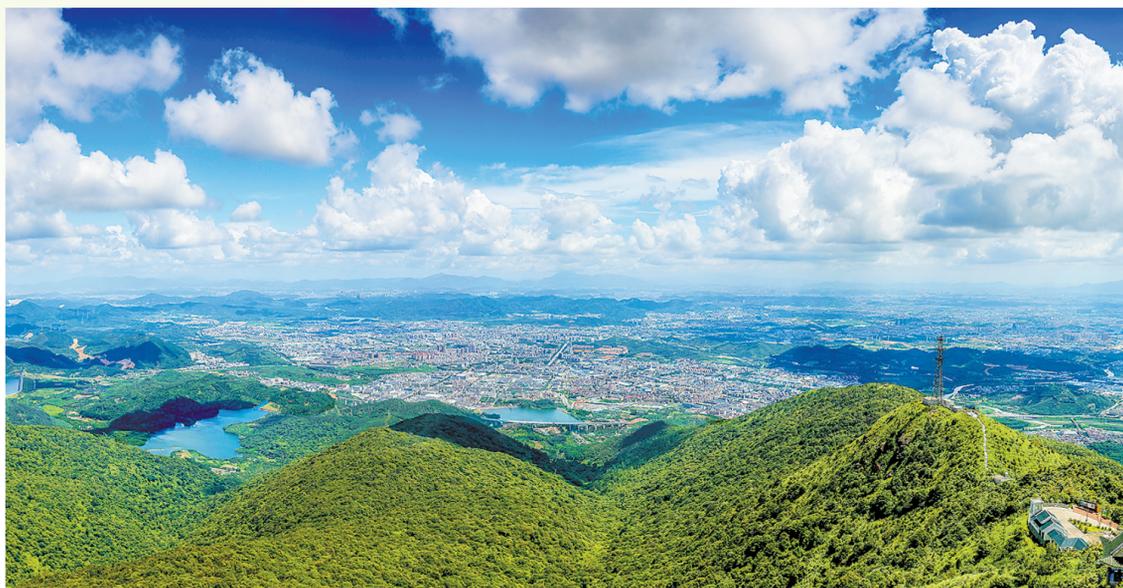
策划/唐波 余宝珠 秦小辉 文/秦小辉 图/清溪镇城管分局提供

渔樵围位于东莞市清溪镇东南部,靠近镇中心区,面积仅1.2平方公里,辖区内工厂林立,集体物业收入可观,创造了“占全镇总面积倒数第二,却实现村集体纯收入排名前五”的骄人成绩。可是,由于传统分红观念影响,此前村里环境和公共配套一直较为滞后,是典型的“小富则安”的“工业村”。

近年来,清溪镇大力推进农村人居环境整治,全面推进美丽圩镇建设,并将渔樵围纳入清溪镇风貌带建设的重点节点,渔樵围人的观念也随之改变。如今的渔樵围旧村屋舍俨然、巷道整洁,一个个小菜园服务人居,一幅幅墙绘提升内涵。清溪镇城管分局局长李德文表示,渔樵围的变化,实则是清溪镇美丽圩镇建设的一个缩影。2022年以来,清溪镇按照“分类指导,示范带动”的原则,开展宜居圩镇、示范圩镇创建工作,力争年内推动清溪社区、长山头村、土桥村、铁场村、清厦村等5个村(社区)达到“示范圩镇”标准。



清溪镇正着力规划建设风貌带



清溪镇全面推进美丽圩镇建设 曾业荣 摄

以点带面 谋划建设覆盖面更广的示范带

“改造后,村里共建了16个小菜园。”清溪镇城管片长徐贵林指导协助村里开展美丽圩镇建设工作。他说,改造前,他跟村委干部挨家挨户上门劝说,个别村民因为不理解而迟迟拒绝改造。可等到旁边的垃圾地变成整洁的菜地后,村民的思想也开始转变,纷纷支持村里和城管部门的工作。许多以前不敢碰的“老大难”问题得到解决。其中,“三线”问题就通过镇村、企业合力得到根治。

据清溪镇城管分局办公室负责人黄倩君告诉记者,渔樵围与清溪镇最大的高科技工业园青湖工业园相邻,园内高科技企业聚集,高层次人才休闲娱乐需求旺盛。目前,相关部门正在规划设计一条风貌带,使渔樵围可以作为大王山森林公园、契爷石水库等山水资源旅游的配套,满足市民游客用餐、休闲的需求。清溪镇村两级也有意进一步统筹闲置资源,通过引进第三方公司,运营打造集休闲、旅游、餐饮与文创



清溪镇选取重点村,打造一批美丽圩镇示范点

热潮掀起 “工业村”转变观念建“网红村”

用城乡规划的思维看,渔樵围距离中心区3公里,面积仅1.28平方公里,恰好处在清溪镇城乡结合处,一条清溪路从西北方向往东南方向贯穿全村。村里工厂林立,开发强度达到90%以上,既没有小山小湖,也没有可建设的用地,是较为典型的“工业村”。这样的一条村如何补短板、促提升,开展美丽圩镇建设,令渔樵围村委及城管部门大伤脑筋。

近年来,东莞市镇村大力开展人居环境整治,2022年,清溪镇全域推进美丽圩镇建设,各村(社区)迅速掀起美丽圩镇建设热潮。清溪社区、长山头村、土桥村、铁场村、清厦村等通过创建工作完成美丽蝶变。在此背景下,渔樵围村不甘示弱,按照“打造样板、抓点促面、整体推进”的原则,开展系列升级改造,通过硬底化旧村巷道和水沟、开展“三边三地三整治”和墙体彩绘,整治房前屋后乱堆放,升级小菜园等,助力全村人居环境提质升级和美丽圩镇建设。

如今的渔樵围旧村,湛蓝的天空下视野通透,巷道干净整洁,房屋错落有致,一个个生机勃勃的小菜园与一幅幅蕴含当地文化气息的五彩墙绘相映成趣。一棵镶嵌在弧形墙体中的大树树根,被艺术家完美而又巧妙地与树冠融为一体,使其露出高大健壮的“身姿”。而在旧村古井旁、拐角点、视野开阔处,也都画上墙绘,写上小字,介绍渔樵围“七星鱼”“五羊围”等村史故事,吸引不少居民驻足观看、拍照。

自我增压 力争完成5个村(社区)创“示范”

“渔樵围的变化,实则是清溪镇美丽圩镇建设的一个缩影。”李德文表示,2022年以来,清溪镇按照“分类指导,示范带动”的原则,推动美丽圩镇建设攻坚行动分区、分阶段、分步骤,开展宜居圩镇、示范圩镇创建工作。在具体推进中,清溪镇重点选取一批具备自然禀赋、产业基础、人文历史等条件的村,打造一批示范样板,着力发挥示范引领作用,营造比学、赶、超的良好氛围。同时,深挖特色文化,结合本地资源禀赋、人文历史、优势产业

等地域特色,形成风貌独特的美丽圩镇发展格局。例如渔樵围村结合“清溪镇渔樵围村工业产城融合更新单元”等城市更新项目,建设产业兴旺、生态宜居、生活富裕的宜居圩镇;铁场村依托较为深厚的客家传统文化,建设富有乡愁印记的绿色、宜居、宜业、宜游的示范圩镇;土桥村突出红色文化的主题,修复了老围旧村庄瓦房及东江纵队活动遗址、古井等;长山头村结合特色精品村打造项目,老村旧村实施硬底化巷道,用旧砖块打造出独特的城乡风貌。