



东坑楼市多个楼盘在售

## 两大热盘比肩并起

从传统农业小镇，到如今的楼市新贵，东坑镇作为东莞楼市的后起之秀，这些年给置业者带来了不少惊喜。在硬件配套不断完善的前提下，各开发商逐渐看到了东部片区的发展前景，纷纷提前进驻，东坑镇也迎来了从本土开发商为主到品牌开发商进驻的转变，楼市格局发生新的变化。

笔者查阅月度报告了解到，在上个月洋房成交个盘前十中，就有来自东坑镇的和昌拾里松湖及金地卓越松湖悦湾双双“上榜”。其中不得不提的是，和昌拾里松湖项目成交 272 套排行榜榜首，遥遥领先其他项目；而金地卓

越松湖悦湾成交 85 套，面积约 0.8 万平方米。

并且巧合的是，不单单这两个热盘同处东坑，项目对外名称共有“松湖”两字，彼此间的距离也颇近。从地图上显示，两者间直线距离仅为 1.4 公里。笔者驾车从一项目出发到达另一项目，通过东兴路直达寒溪河对岸，再转弯直行，整个呈“L”形的路程耗时不足 5 分钟，可谓方便了看房客户。

但是，笔者实地踩盘了解到，这两个热盘虽然在区域位置、产品面积、居住性质等方面相近，但仍有不少之处，想要在近期入手的购房者不妨比较一下。

## 共享周边配套

从实地走访看，拾里松湖位于东坑大道和东兴路的交汇处，这也是区域内的交通主干道，而松湖悦湾地处正兴街与沙塘街交叉口，靠近草塘社区及东坑生活市场；这两个项目距离不足两公里。

笔者在踩盘过程中了解到，因为地段处于主干道交汇处，拾里松湖周边有莞樟路、生态园大道以及东部快速干线，通过这几条干线可以快速联通莞深高速、番莞高速等要道；并且该项目临近规划中的地铁 3 号线，临近以松山湖轨道交通站为枢纽的城际交通线，出行优势相对明显。

而松湖悦湾周边多居民村落，区位空间布局分散，相较而言交通出行不是很便捷。笔者踩盘比较，从该项目的营销中心位置往沿河路方向前进，特别容易在接近文体广场侧约 200 米的单行道造成拥堵，并且进退两难，除非后期将该道路规划为单向车道方能改观。

在教育、生活、休闲等配套方面，两个项目各有千秋。

其中，教育配套方面，松湖悦湾紧邻东坑镇中心小学、中心幼儿园，距离群英小学、东坑镇实验幼儿园、东坑中学等也只有 2.5 公里距离。拾里松湖将内部引进优质幼儿教育机构，并共享周边教育配套。另外，拾里松湖宣传的周边教育配套中，例如南方外国语小学、莞美学校、东莞中学松山湖学校等，均与项目有一定的距离，基本上都约在 20 公里范围左右。

在休闲生活配套方面，松湖悦湾小区内部配套运动场地、健身设施、儿童游乐场、游泳池、会所、地下停车场，约 200 米达东坑生活市场，距离皇家步行街约 1.5 公里，周边有生态园区、农业园滩美湖等自然景区。拾里松湖因处于镇中心商业地带，不仅小区内部配套商业体、运动健身场地、会所等，而且沿主干交通可享受东裕广场、松山湖创意生活城、松山湖万科生活广场等商圈，整体上生活配套更为成熟。不过，两个项目所处地段医疗资源相对欠缺，目前附近只有东坑人民医院。



## 面积地段大同小异

据了解，松湖悦湾是由卓越和金地两大品牌房企联手打造，对外宣传是低密品质宜居且具有情怀的居住社区，项目占地约 2.2 万平方米，建筑面积约 7.3 万平方米，由 5 栋小高层洋房和单栋公寓组成。拾里松湖由“百强”开发商和昌集团投资开发，宣传文案将项目定义为“城心人文艺术综合体——松山湖臻品大盘”，总建筑面积约 15.4 万平方米，主要由 3 栋洋房及商业空间构成。

拾里松湖销售人员李小姐告诉笔者，项目主力户型为 80 至 125 平方米 3 到 4 房，均价大约在 16000 元 / 平方米。

“目前 1 号楼已经售罄，2 号楼及 3 号楼现阶段处于蓄客阶段，这两栋预计将在‘金九’期间推出。”该销售人员透露。笔者了解小区规划及户型沙盘获悉，整个项目的绿化率为 25%，绿化规划面积不是很多，未来可供活动的区域较小；反之商业商铺的规划占比偏多，因此项目较为适合年轻购房者。

松湖悦湾同样主打精装 3 至 4 房产品，但是相对来讲其产品更多元化，分为 91 平方米三房，110 平方米四房及 30 至 45 平方米精装 LOFT 公寓等多种户型，可以涵盖不同需求的购房者，刚需或改善置业均可

选择。其中，从洋房户型设计上看，整体户型方正，活动区域开阔，整个空间全明通透，采光良好，同时利于居住空间通风；并且卧室厨卫等各个功能区的面积大小都比较合理。另外，笔者了解到，该楼盘公摊面积高于 15% 且低于 25%，符合住宅公摊正常范围。

据了解，该项目早在 6 月底开盘，现在售 4 栋至 5 栋建面 90 至 110 平方米产品，均价约 17000 元 / 平方米。值得一提的是，虽然是两家房企联合开发，但公开资料显示，届时金地物业将接管小区建设工作，或许有了品牌物管的加持，能促使整个小区人居更加和谐。

品牌扎堆  
产品提供多样选择

事实上，具备得天独厚的自然生态资源和城市文化气息，更得益于一系列配套设施正加快落地。循着开发商的动向，东坑镇所在的东部片区早已展现出它独有的人居价值，成为东莞楼市不可或缺的重要部分。“居住在东坑，工作在松山湖”，这种理想的生活状态得到众多购房者的认可。

对于东坑镇而言，随着土地供应量的增加，房地产迎来开发热潮。除了和昌、金地、卓越外，万科、丰泰、海伦堡的房企纷纷入驻。业内人士认为，品牌开发商的到来，将改变东部各镇房地产市场的格局，带来更多先进的理念和建造工艺，提升城市形象，而在此良性循环下，东坑楼市也将迎来新的发展机遇。

公开资料显示，目前东坑楼市在售海伦堡·松湖湾、春风格拉丝、利丰时代、和昌·拾里松湖、丰泰天禧、四季松湖、和昌筑·中央松湖、金地卓越松湖悦湾、松湖溪岸等项目，其中不少楼盘在全市网签份额中表现抢眼。这些项目丰富多样的户型产品，给不同置业者提供了更多的选择。

临近“金九”购房旺季，业内人士也建议，无论选定置业于哪个片区，购房者应多看、多了解、多比较，根据自己的实力与需求，理性购房。

(文/图 陈泽煌)

英德心花小镇  
文旅项目  
吸引众多东莞买家



8 月 15 日—16 日，奥园英德心花小镇开展了“红动东莞，品鉴网红文旅小镇”的采风活动。据了解，在近年来东莞不少购房投资需求外溢的环境下，该文旅小镇项目的近六成买家来自东莞。

奥园英德心花小镇是占地 800 亩的文旅大盘。项目依托特色的英石公园、红茶谷以及有“小桂林”之称的喀斯特地貌山水资源进行保护性开发，实现旅游 + 产业双核驱动发展。项目整体规划有巧克力乐园、英红小镇、希尔顿逸林酒店、温泉世界、喀斯特地貌休闲农场、汤泉别墅等六大板块。华南地区首个巧克力王国主题乐园规划有巧克力小镇、可可森林、巧克力博物馆、巧克力工厂、巧克力王国等七大主题区。

据相关负责人介绍，项目主推建面约 107—142 平方米私享大庭院别墅，价格在 12800 元 / 平方米左右，带精装。在上半年热销的 500 套别墅里，近 300 名买家来自东莞，占比约六成。项目的客户群体中 95% 均为投资者，这批购房者看中的是心花小镇具备全系旅游度假元素。

目前项目在建徽派建筑风格别墅，预计近期会推出最后一批徽派汤泉入户别墅产品，建面约 107—142 平方米，得房率高，配有大花园，实现汤泉入户，并享文旅城全能度假配套。(陶进进 杨文)

招商蛇口召开  
东莞品牌发布会

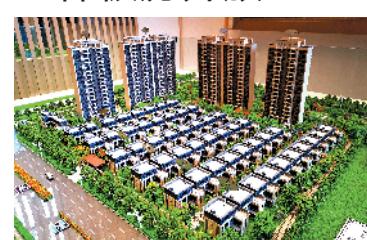
8 月 17 日，招商蛇口东莞品牌发布会在东莞康帝酒店举行。发布会上，招商蛇口表达了企业深化“城市和园区运营服务”的定位，并发布了“雍享家 4.0”产品，从户型、园林、社区配套等方面体现招商蛇口雍系产品的价值。据悉，招商雍和府、招商雍华府、招商雍景湾等雍系三盘预计将于近期入市。

招商蛇口副总经理、深圳区域总经理聂黎明介绍，作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，招商蛇口将积极响应招商局集团深耕广东、重仓东莞的战略布局，秉承责任央企的建设使命，领衔东莞的迭代升级。招商局旗下多元化业务呈现生态圈互动态势。招商蛇口将依靠招商局集团在大金融板块、城市开发运营板块、交通与科技板块的资源优势，助力东莞加速转型升级，实现城市综合实力跃升。

目前，招商蛇口已战略性布局东莞虎门、常平、麻涌、横沥、道滘、东城、黄江、塘厦等镇区，业务布局涉及城市更新、连片开发、产业园、TOD 综合开发、社区开发等多类项目。

(陶进进 杨文)

## 清溪金茂逸墅示范区暨样板房开放



8 月 17 日，清溪金茂逸墅示范区暨样板房正式开放。项目主推建面约 143 平方米独院别墅及建面约 110—130 平方米纯板式洋房，为给客户创造最佳墅居观赏体验和纯板式洋房感觉，项目采用预约到访体验样板房的方式，且首日开放即启动认筹。

据悉，项目主推建面约 143 平方米独院别墅，约 5.1 米层高地下室，约 24.5 平方米奢阔露台，约 49.5 平方米独立庭院，双梯设计，可创造出百变高拓空间。建面约 110—130 平方米纯板式洋房，两梯两户设计，拥有超高居住舒适度；户型四开间朝南、南北通透，全明设计；阔景阳台，卧室全飘窗设计，270° 巨幕景观，前后无遮挡，可远眺高尔夫一线美景。

该项目位于中国最美小镇——东莞清溪镇的清溪大道旁，清溪大道是清溪镇政府重点打造区域，该区域将重点布局华中师范大学东莞高级中学(建设中)、清溪体育馆(规划中)、清溪人民医院(规划中)，未来将成为清溪高端中央生活区。同时，项目毗邻银丽高尔夫、清溪郊野公园等，体现金茂以高端低密和优质生态资源打造 TOP 级墅系产品的理念。(陶进进 杨文)

## 近期一二二手房成交量小幅回落

## 项目开工节奏加快

据优房超·瑞城搜数据显示，上周全市商品房开工面积合计 18.83 万平米，开工节奏加快。其中住宅开工 14.11 万平米，环比上涨 231%；非住宅开工 4.72 万平米，环比下滑 43%。个盘开工方面，上周共有两个项目开工，分别布局在茶山和黄江，其中茶山为纯新项目金悦花园贡献，黄江依靠中泰峰境开工支撑。

而在新增供应方面，上周住宅新增 620 套，面积合计 8.64 万平米；新增供应面积中，位于石龙镇黄州新城欧仙路的华讯大宅推 264 套洋房产品占据 40% 以上比例。非住宅新增 1251 套，面积合计 1.82 万平米，供应主力为新世纪领居项目推出 785 个车位。

优房超·瑞城搜分析认为，上周住宅供应量环比上涨 64%，上周新增供应量回升，房企推货节奏加快，原因是同时有 4 个住宅项目推出，侨信云起同时推出洋房和别墅产品；而华讯大宅、万科首铸翡翠东望皆有上百套以上的洋房产品推出。

## 区域成交分化严重

在网签量方面，上周东莞新

房网签约 9.8 万平米，具体为 850 套，与前一周基本持平(按面积)，也是近两个月的低位成交。而且区域分化较为严重，上周松山湖片区成交 2.55 万平米为主力市场，寮步镇、虎门镇、沙田镇分列成交排行榜的第一至第三位，区域成交分化问题在 8 月更加明显。

业内人士透露，上周住宅成交量环比持平，连续 7 周的成交量稳定在 10 万平米上下浮动，走势平稳。一个盘方面，无项目表现突出，成交量皆在百套以下，但万科项目表现强劲，霸占洋房排行榜前三位。除此之外，就个盘表现来看其余项目成交动力不足。

## 二手房交易呈现微减

在二手房方面，近期东莞无论是新品商品房，还是二手房成交市场均呈现小幅度的回落态势。

而上周东莞二手房住宅成交量占比一二手房总成交量的 46%，具体为 828 套，成交量 8.49 万平米，环比上涨 20%。均价方面，上周二手住宅网签价约为 14023 元 / 平方米，环比持平。整体而言，上周二手房价住宅市场虽然成交向好，量价齐升，但交易氛围交叉，涨幅不大，基

本以稳为主。

东莞中原战略研究中心分析认为，今年东莞调整二手房价一个税后，房产证满两年房源个税大幅减少，利好二手房市场。与此同时，受到新的发展规划落地、土地拍卖市场升温及一手住宅供应量减少等影响，业主惜售心态加重，提高报价，致使购房者的观望情绪进一步加重，成交下滑。

因此整体上看，8 月前三周二手房市场住宅交投氛围较上个月，预计整体成交动力不如 7 月，但成交价将保持在 1.3 万元 / 平方米至 1.4 万元 / 平方米之间。

## 住宅消化周期持续缩短

笔者了解到，由于上个月住宅新增供应放缓，库存下滑至 485 万平米，环比下降 3.22%，同比下降 3.28%，按照过去一年消化速度计算，7 月底住宅库存消化周期持续缩短至不足 11 个自然月。并且市场分化依然明显，中心城区依然严重供不应求，东南临深片区住宅

库存最大为 136.5 万平米，占全市比重的 28%，东南临深片区住宅库存消化周期继续拉长至近 17 个自然月。

据东莞中原战略研究中心数据显示，近期住宅新增供应整体环比有所放缓，但万科持续推货抢跑，旗下万科东新翡翠松湖、万科第五城、万科金地天空之城等六个项目集体发力供应

13.55 万平米，占全市比重 37%。

而从个盘角度分析，近期品



制图/杜卉