

楼市风向标

东莞今年
第二批次
8宗地
集中挂牌

5月23日,东莞市自然资源局第二批次地块集中挂牌。据悉,本批共涉及8宗地块,分别分布于南城(1宗)、万江(1宗)、大朗(1宗)、大岭山镇(1宗)、松山湖(1宗)、虎门(3宗),总出让面积达31.9万平方米,总建面约78.2万平方米,总起价113.2亿元,预计6月24日出让。

有业内人士表示,本批供地有两宗地块值得关注。一是位于南城和松山湖的地块,其是许多房企心念念的“黄金地块”,整体占地面积高达7.3万平方米,容积率3.1,总计容建面可达到22.69万平方米,规划用途为“二类居住+商业金融+文化娱乐用地”。据悉,该地块紧邻东莞市政府所在地,周边1公里内还涵括了体育馆、商业、图书馆、展览馆、地铁等配套,是房企眼中的“香饽饽”。

另一宗地块是位于虎门的松山湖北部地块,该地块毗邻广惠城际的松山湖北站,靠近广深高速,与光大We谷产业园、华润万象汇等仅一路之隔。周边还有着保利红珊瑚、星城翠珑湾、嘉宏松湖里的鱼等成熟小区。据了解,该地块占地面积为13.55万平方米,容积率3.3,用地性质为“文化娱乐+商业金融+二类居住用地”。值得一提的是,该地块将无偿配建计容建筑面积不少于3万平方米的展览中心,建成后需无偿移交给松山湖管委会使用。

此外,值得注意的是,本批8宗地块仍沿用“最高限价(溢价率15%)+终次报价”的出让方式和限质限价、限“马甲”的规则。不同的是,部分地块付款节奏有所放松,其中南城地块、松山湖地块、万江地块要求180天内付清,大岭山地块则要求在1年内付清,有业内人士称,该举措能极大缓解开发商的现金流支付压力,有利于土拍市场的良性循环。

(陈泽煌)

新政下的临深楼市——

多个项目动作频繁 改善型产品供应充足

文/图 陈泽煌

楼市“红五月”正当时,各大片区推盘有“百舸争流”之势。值得注意的是,5月14日东莞市住建局等多部门联合发布的“莞七条”政策,明确了非东莞户籍市民只需3年内累计缴纳一年社保或个税即可在莞购房。其中,作为深圳等周边城市消费者置业东莞的热门片区——塘厦、樟木头、凤岗等临深重镇楼市,吸引了诸多购房者目光。笔者走访了解到,临深片区近期多个项目动作频繁,市场供应充足,其中不乏市场关注度高的改善型产品。



近期楼市利好频传,楼盘销售中心人气上升

A 临深片区多个新盘亮相

笔者走访市场了解到,今年是临深片区楼市的供应大年,有怡好相伴里、鸿荣源熙园山院、粤港湾华堂里1号、粤港湾华堂里8号、前湾府、桂湾府等超十个全新项目入市。

“五一”期间,位于塘厦镇的新盘粤港湾华堂里8号正式开盘,首推建面78平方米-99平方米三房,共115套房源。据中原大数据显示,粤港湾华堂里8号首开成交客户由塘厦本地客户和周边城市购房者构成。

据了解,粤港湾华堂里8号是粤港湾与华堂集团联袂打造的第二子,其紧邻塘厦传统老城区,位于塘厦镇“138片区”,是塘厦镇的重要旧改片区,未来将打造成为行政文化新区和塘厦水库片区组成城市中心,享双城市中心配套及利好。

笔者踩盘了解到,该项目户型采用“多元空间”设计理念,户户观景三房布局、室室阳光飘窗设计,将空间尺度融入每个生活



一项目周末开展亲子活动蓄客

场景,配搭有22平方米-48平方米LOFT公寓,在售产品多样。项目负责人李扬告诉笔者,其洋房产品在售均价约3.35万元/平方米,与当地在售楼盘价位保持一致。

笔者统计获悉,本月临深片区除了该楼盘外,还有同样位于塘厦镇的卓越华堂云光项目开盘,重点推出三房洋房产品;位于凤岗镇的怡好相伴里也在日前全新上市,推售建面73平方米-109平方米的洋房产品。

业内人士认为,临深楼市近年来吸引了万科、保利、招商局等品牌房企的重磅动作,密集推新,片区市场竞争极为激烈,且随着旧改和新项目的陆续入市,供应明显大于需求,多个楼盘去化不佳。不过,随着新政的利好频传,对比其他片区市场,临深楼市可以说是当前最受关注的置业区域,预计新政下的片区价值集中发力指日可待,有望助推片区刚性需求的进一步释放。

“现在我住的是90多平方米的老房子,小区也已经有了接近20年的开发年限了,

B 开发商力推改善型产品

据悉,随着新政的出台,改善型需求市场也逐渐开始释放,越来越多的东莞开发商正在根据楼改善型户型成交渐增的趋势,力推大户型房源,产品类型也有所改变。其中,部分项目及时调整营销策略,将主推产品集中在洋房、别墅等方面。

与此同时,随着临深片区改善型置业需求和产品数量的增加,市场竞争也越来越激烈。为了脱颖而出,不少开发商对产品进行提档升级,以质取胜。

例如,目前市场在售的塘厦镇安居臻悦花园项目,即将加推3号楼新盘,备案均价约3.5万元/平方米。该项目115平方米-130平方米四房产品深受改善需求购房者欢迎。

据介绍,安居·臻悦花园规划由7栋高层住宅组成,基本户户朝南。笔者踩盘发现,小区配备3.2万平方米的园林,以“百福臻臻,悦享品质”为主题,打造宜居、舒适宜人、活力时尚、绿色养生的高品质社区。在运动休闲这方面,小区内既有环形康体跑道,又有羽毛球场、网球场以及观景游泳池。针对儿童和老年人,项目打造了“全龄化活动空间”,有适合儿童玩耍的摇摇乐、滑梯,还有适合老人的康体器械。项目还专门打造了一个“邻里交流乐园”,让邻里之间有交流互动的空间,同时在架空层也设置了儿童活动、运动器械、棋牌、乒乓球室等休闲娱乐空间。

据介绍,安居·臻悦花园规划由7栋高层住宅组成,基本户户朝南。笔者踩盘发现,小区配备3.2万平方米的园林,以“百福臻臻,悦享品质”为主题,打造宜居、舒适宜人、活力时尚、绿色养生的高品质社区。在运动休闲这方面,小区内既有环形康体跑道,又有羽毛球场、网球场以及观景游泳池。针对儿童和老年人,项目打造了“全龄化活动空间”,有适合儿童玩耍的摇摇乐、滑梯,还有适合老人的康体器械。项目还专门打造了一个“邻里交流乐园”,让邻里之间有交流互动的空间,同时在架空层也设置了儿童活动、运动器械、棋牌、乒乓球室等休闲娱乐空间。

据介绍,安居·臻悦花园规划由7栋高层住宅组成,基本户户朝南。笔者踩盘发现,小区配备3.2万平方米的园林,以“百福臻臻,悦享品质”为主题,打造宜居、舒适宜人、活力时尚、绿色养生的高品质社区。在运动休闲这方面,小区内既有环形康体跑道,又有羽毛球场、网球场以及观景游泳池。针对儿童和老年人,项目打造了“全龄化活动空间”,有适合儿童玩耍的摇摇乐、滑梯,还有适合老人的康体器械。项目还专门打造了一个“邻里交流乐园”,让邻里之间有交流互动的空间,同时在架空层也设置了儿童活动、运动器械、棋牌、乒乓球室等休闲娱乐空间。

据介绍,安居·臻悦花园规划由7栋高层住宅组成,基本户户朝南。笔者踩盘发现,小区配备3.2万平方米的园林,以“百福臻臻,悦享品质”为主题,打造宜居、舒适宜人、活力时尚、绿色养生的高品质社区。在运动休闲这方面,小区内既有环形康体跑道,又有羽毛球场、网球场以及观景游泳池。针对儿童和老年人,项目打造了“全龄化活动空间”,有适合儿童玩耍的摇摇乐、滑梯,还有适合老人的康体器械。项目还专门打造了一个“邻里交流乐园”,让邻里之间有交流互动的空间,同时在架空层也设置了儿童活动、运动器械、棋牌、乒乓球室等休闲娱乐空间。

C 消费者趁“红五月”看房

不少购房者在首次置业时更多是满足居住需求,但随着收入增加,他们对于住宅面积、户型结构、景观绿化、周边环境、配套设施及教育资源等都有了新的要求,改善型购房群体日渐壮大,改善型产品因此大受青睐。

“现在我住的是90多平方米的老房子,小区也已经有了接近20年的开发年限了,

“据统计,目前市场购房

整体配套显得有点‘老态’;如今家里有了第二个孩子,而且父母也上年纪了,需要接过来一起住,所以想买套130平方米左右的多居室户型。”塘厦镇市民江先生告诉笔者,他正在趁着“红五月”看房,希望能 在目前小区周边新楼盘购买一套大户型以改善居住条件。

“据统计,目前市场购房

是包含住宅、商业、人才房、教育等物业的综合体,能满足置业者提升生活品质的需求。

而位于凤岗镇的三正·鹏程上花园项目近期也有建面115平方米-239平方米的四房、五房加推入市,在售均价为34990元/平方米;清溪的中和居项目有部分130平方米四房及数十套别墅产品面世;樟木头的星岸项目也在为接下来的“年中”阶段作准备,在上周对新房源进行备案调整,即将推出139平方米的四房产品。

这些项目的户型产品不仅实现了大面宽、全景观的空间布局,也满足了越来越多的改善型购房者对景观资源和社区环境的高要求,在居住舒适性上也迎合了市场需求。

主力军基本都是‘上有老下有小’,尤其是放开多孩政策后,加上同住的父母,四房都是满足基本需求而已。”乐有家数据中心东莞研究员桂夷宗认为,在人生的不同阶段,房子的需求和功能也会随之发生变化,更具人性化和灵活性的大户型因此有了更大的市场。因此倘若资金相对充足,购房者愿意选择

配套更好、空间更大、功能更齐全的产品。

“如果是纯新盘改善置业,那么建议购房者尽量选择开发实力强、信誉口碑好的品牌房企。”桂夷宗表示,因为实力房企无论开发经验、产品设计都更有优势,而且通常与这些小区所匹配的物业公司,服务也会比较周到,居住更舒适放心。

大岭山两个在售新房项目如何选?

实探 中海松湖璟尚 金地格林名钻

盘东莞

文/图 陶丽蓉

大岭山连接东莞几大主要经济重镇,东部属于松山湖核心区域,南接长安及深圳市,西部靠虎门、厚街,北连南城、东城两大市区核心片区,周边有松山湖核心景区、大岭山森林公园、同沙水库、水濂山·植物公园等风景区。优越的地理位置让该镇楼市备受关注。

截至目前,大岭山仅有2个新房项目在售,分别为中海松湖璟尚、金地格林名钻。笔者上周实地走访,对两个项目的户型、环境、交通以及周边配套等逐一摸底,给准备置业该区域的业主提供参考。

项目地址

大岭山大道与大沙路交会处东北角

现场实探

中海松湖璟尚

金地格林名钻



中海松湖璟尚项目沙盘

大岭山等成熟商圈,拥享大岭山二小、大岭山中学、松湖实验学校等全龄教育资源,近拥大岭山森林公园、同沙生态湿地、松山湖风景区等优质自然资源。

【实探感受】

该项目虽说是环松湖片区,但距离松山湖至少5公里,再加上周边交通拥堵,蹭松山湖的热度有点勉强。同时,项目周边主要是从事物流、五金、电子等行业的企业。需要注意的是,由于紧挨十字路口,该路段车流量较

大,西南侧的住户可能面临一定程度的噪音、尘埃困扰。

整体而言,项目拥有地段优势,但小区不大,周围环境及生活配套表现一般,虽然有后期规划,但发展需要一定时间。笔者实地走访发现,大沙路向东前行,可以清楚看到南边坐落着一片荒地。向东继续走,马路对面分布着一片老旧工业区,景观视线大打折扣。

而项目优势在于户型设计好,有中海品牌加持,而且带精装交付,省去了装修的烦恼。

据笔者实探,项目整体环境不错,但周边配套设施有待提升。

中海松湖璟尚项目位于大岭山镇核心区域,毗邻大岭山老牌大型小区——新世纪领居。该项目距离中海松湖璟尚约3公里,驾车只需7分钟,是金地在2020年9月拿下的大岭山地块。项目占地约5362平方米,总建筑面积约19989平方米,共规划2栋高层住宅,1栋18层,2栋17层,共132户。项目采用经典一线板式楼两梯四户设计,是片区罕有的高标准布局;建筑面积96平方米-115平方米全南向三四房,户型南北通透,厨房采用U形设计,均配置衣帽间与独立卫浴。

该项目1公里内生活、教育、医疗、休闲配套一应俱全。举步即达沃尔玛、天和商场;距离东莞地铁1号线大岭山站(建设中)仅约300米;距离项目仅约70米,就是占地约15万平方米的大岭山体育公园。笔者走访体验发现,公园环境优美,绿树成荫。该项目周边教育资源也比较丰富,周边就有大岭山镇中心小学、大岭山中学、新风中学、华强学校等多所学校,完全可以满足孩子小学及初中就读需求。此外楼栋首层架空层还精心打造两大顶配泛会所,包括童享、运动、亲子及邻里社交空间,实现全龄生活的美好融洽。

金地格林名钻项目位于大岭山镇核心区域,毗邻大岭山老牌大型小区——新世纪领居。该项目距离中海松湖璟尚约3公里,驾车只需7分钟,是金地在2020年9月拿下的大岭山地块。项目占地约5362平方米,总建筑面积约19989平方米,共规划2栋高层住宅,1栋18层,2栋17层,共132户。项目采用经典一线板式楼两梯四户设计,是片区罕有的高标准布局;建筑面积96平方米-115平方米全南向三四房,户型南北通透,厨房采用U形设计,均配置衣帽间与独立卫浴。

该项目1公里内生活、教育、医疗、休闲配套一应俱全。举步即达沃尔玛、天和商场;距离东莞地铁1号线大岭山站(建设中)仅约300米;距离项目仅约70米,就是占地约15万平方米的大岭山体育公园。笔者走访体验发现,公园环境优美,绿树成荫。该项目周边教育资源也比较丰富,周边就有大岭山镇中心小学、大岭山中学、新风中学、华强学校等多所学校,完全可以满足孩子小学及初中就读需求。此外楼栋首层架空层还精心打造两大顶配泛会所,包括童享、运动、亲子及邻里社交空间,实现全龄生活的美好融洽。

金地格林名钻项目位于大岭山镇核心区域,毗邻大岭山老牌大型小区——新世纪领居。该项目距离中海松湖璟尚约3公里,驾车只需7分钟,是金地在2020年9月拿下的大岭山地块。项目占地约5362平方米,总建筑面积约19989平方米,共规划2栋高层住宅,1栋18层,2栋17层,共132户。项目采用经典一线板式楼两梯四户设计,是片区罕有的高标准布局;建筑面积96平方米-115平方米全南向三四房,户型南北通透,厨房采用U形设计,均配置衣帽间与独立卫浴。

该项目1公里内生活、教育、医疗、休闲配套一应俱全。举步即达沃尔玛、天和商场;距离东莞地铁1号线大岭山站(建设中)仅约300米;距离项目仅约70米,就是占地约15万平方米的大岭山体育公园。笔者走访体验发现,公园环境优美,绿树成荫。该项目周边教育资源也比较丰富,周边就有大岭山镇中心小学、大岭山中学、新风中学、华强学校等多所学校,完全可以满足孩子小学及初中就读需求。此外楼栋首层架空层还精心打造两大顶配泛会所,包括童享、运动、亲子及邻里社交空间,实现全龄生活的美好融洽。

金地格林名钻项目位于大岭山镇核心区域,毗邻大岭山老牌大型小区——新世纪领居。该项目距离中海松湖璟尚约3公里,驾车只需7分钟,是金地在2020年9月拿下的大岭山地块。项目占地约5362平方米,总建筑面积约19989平方米,共规划2栋高层住宅,1栋18层,2栋17层,共132户。项目采用经典一线板式楼两梯四户设计,是片区罕有的高标准布局;建筑面积96平方米-115平方米全南向三四房,户型南北通透,厨房采用U形设计,均配置衣帽间与独立卫浴。

该项目1公里内生活、教育、医疗、休闲配套一应俱全。举步即达沃尔玛、天和商场;距离东莞地铁1号线大岭山站(建设中)仅约300米;距离项目仅约70米,就是占地约15万平方米的大岭山体育公园。笔者走访体验发现,公园环境优美,绿树成荫。该项目周边教育资源也比较丰富,周边就有大岭山镇中心小学、大岭山中学、新风中学、华强学校等多所学校,完全可以满足孩子小学及初中就读需求。此外楼栋首层架空层还精心打造两大顶配泛会所,包括童享、运动、亲子