

盘东莞

石龙两大宜居新盘如何选?

实探 天麟·天悦 华讯大宅

“莞七条”新政“满月”—— 二手房楼市提振明显 买卖双方交易活跃

文/陈泽煌
图/王俊伟

中业绩冲刺期，当在售楼盘加紧推新的同时，东莞二手房市场热度也在上升。连日来，笔者走访主城区市场发现，自5月14日的“莞七条”新政实施以来，各大中介挂牌的二手房成交量随之增长。

据东莞市住建局近期公布的《2022年5月商品住宅网上销售签约情况》显示，5月份东莞二手房网签销售1319套，成绩不俗。有业内人士表示，新政“满月”之后，或将继续有效提振二手房楼市，特别是在东莞二手房存量处于高位的情况下，能积极推动交易。



“莞七条”楼市新政出台后，东莞二手房市场不断升温(资料图)

连日来，笔者走访主城区宏远社区、胜和社区、世博广场等周边多家中介门店了解到，这段时间以来，主城区热门小区的二手房交易颇为火热。在东城万达商住楼下的一家中介门店，数位经纪人正忙着带客户看房、安排买卖双方商谈等工作。走访中，乐有家、链家、金信联行等多家门店都表示，近期不仅接收到的挂牌房源量有所增加，看房客量、成交情况也比较乐观。

6月18日，在南城从事IT工作的马女士将其位于

东城中路的一套小户型房子委托中介出售。在与中介的经纪人闲谈时，她才了解到，现阶段市面上待销售的二手房源不断增多。当她担心房子转手困难时，经纪人表示尽管房源多，但有需求的客户也不在少数。“只要房源优秀，价格合理，出售并不困难。”链家世博门店经理李森告诉笔者。

为何选择在此阶段出售房子？马女士告诉笔者，这一套小户型是多年前购置的，早已达到交易年限，“反正房子也是空置

状态，倒不如直接出售再考虑后续的换房需求。”马女士表示，她了解到“新政”提到商品住房取得不动产权证满两年即可进行交易转让，一番权衡后，她决定将房源挂牌出售。

而对于买房者而言，近期二手房市场房源增多，意味着他们置业有了更多选择。租住在宏远社区的小刘，关注二手房市场已有数月时间。作为潜在客户，近期他正忙着四处看房，且目标都锁定在东城、南城、万江区域内90平方米-110平方米的户型为

C刚需主导：二手房正消化存量

业内人士分析认为，刚性需求消费者依然是二手房市场的购买主力，并将带动市场整体向前发展。据乐有家研究中心数据统计，从近期成交的情况看，选购二手房的客户多为刚需的首次置业者。

值得一提的是，相较于早年间的楼市红火时期的盲目，目前购房者更加理性。“目前市场上房源还是非常充足的，尽管客户有很多是刚需，但也并不迫切，他们都是货比三家，等条件都合适的情况下才会购买。”宏远金丰路一家中介公司经理胡女士告诉笔者。

“新政对二手房购房资格松绑，确实会促进不少刚需购房者适时出手。”乐有家研究中心东莞分析师桂夷宗表示，目前二手房市场购房者持观望态度较多，加上东莞正进入二手房消化存量的阶段，预计接下来市场房源将更为充足，因此他预计接下来卖方或许会降价出售，而买方将继续秉持“货比三家”的原则，要等到有更合适的房源再入手。

值得关注的是，6月15日，东莞市住建局公布了《2022年5月商品住宅网上签约销售情况》报告。其中数据显示，5月份东莞全市二手住宅成交1319套，成交均价为20551元/平方米，这也是自2021年1月份以来，二手房月度成交均价首次突破“2字头”。此外，从成交镇街的数据来看，中心城区持续走热，“东南莞万”四个街道的成交占比约30%，其中南城、东城成交更为活跃，均超100套，尤其是南城二手房成交量以140套位居月度榜单，是今年六月以来的月度成交峰

值。此外，南城27312元/平方米二手房均价也是近一年来的最高均价。

有业内人士表示，5月份的东莞二手住宅网签量环比上涨23%，说明“新政”后释放更多的购房需求，也降低购房成本，给二手房市场注入了强劲的信心。其中，像南城的二手房成交量增长及均价上涨，表明购房者需求正向价值高的区域集中，这是市场最明显的信号。

笔者近期走访市场也了解到，虽然南城的在售新盘稀缺，但可供选择的二手房仍然丰富，例如江南第一城、宏远花园、阳光

城·MODO等热门小区。对于刚需群体而言，可重点关注袁屋头、白马社区、南城汽车总站等区域周边，以上都有部分80平方米-120平方米的二手房源在售，其中不乏次新房。也有相对较长年份的小区，置业门槛均价不等，稍高价位如宏远·汇龙湾天越，挂牌售价约34000元/平方米，一套110平方米的户型落地价需要近350万元；稍低价位如思朗广场、阳光城·MODO、城市立方等小区，在售均价从9000元/平方米-17000元/平方米不等。

总体看来，“新政”后

将很大程度上纾解二手房市场压力，增加市场流动性。“东莞中原战略发展中心总经理车德锐认为，在东莞主城区购置二手房屋现有趣的阶梯式现象，例如4万元/平方米以上可以买到氛围最好的居住小区，3.5万元/平方米-4万元/平方米在城区可以任意挑选15年左右房源、3万元/平方米则可挑20年左右房源。”说到底，主城区很多不错的二手房社区楼龄都有点年限了，但因配套完善，这些年左右楼龄的小区住起来也很舒适，适合刚需选购。”他表示。

值得关注的是，6月15日，位于道滘镇的新盘中海·凤凰熙岸正式开盘。根据项目官方发布的海报数据，中海·凤凰熙岸首开销售近5亿元。

中海·凤凰熙岸于6月2日首批备案，取证楼栋为1/2/12/13/15号楼，共456套房源，毛坯备案均价为31659元/平方米。

据了解，项目6月19日推

售高层住宅及6栋可售小高层住宅，绿化率30%，容积率3.0。

该项目自交通便利，可快速通达南城、厚街以及周边镇街。项目所在的蔡白片区(东莞大道西生态居住区)，为道滘镇重点打造的三大核心区域之一，总规划面积超5000亩，规划打造东莞CBD后花园。项目占地约6.7万平方米，总建面

约26.7万平方米，规划建设19栋建筑，包括17栋住宅楼，1所21班幼儿园、1所配建建筑。项目打造约5万平方米双轴大园林社区，双江环绕，瞰江揽园。周边粤晖园、北岛公园、掌洲岛公园等8大城市绿洲环抱。

小区规划凤凰社邻里中心，匹配精致私密生活；约1000平

方米社区泳池，人性化分龄设计；约4500平方米邻里空间，邻居之间的社交party。配套齐全，让业主悦享品质生活。

“小高层+高层”的组合规划，人本考量的楼层及间距设计，搭配T2透光板楼+T4/T6蝶形设计，全面提升景观视野，塑造现代品质人居范本。

(陶丽蓉 杨文)

中海·凤凰熙岸开盘

出270套房源，分别是12、13、15栋累计132套一梯两户产品，以及1栋138套两梯六户产品。其中1栋高层住宅享91折优惠，12、13、15栋洋房享97折优惠。

中海·凤凰熙岸位于东莞大道与港口大道南交会处，占地约6.7万平方米，总建筑面积约26.7万平方米，整体规划共10栋可

售高层住宅及6栋可售小高层住宅，绿化率30%，容积率3.0。

该项目自交通便利，可快速通达南城、厚街以及周边镇街。项目所在的蔡白片区(东莞大道西生态居住区)，为道滘镇重点打造的三大核心区域之一，总规划面积超5000亩，规划打造东莞CBD后花园。项目占地约6.7万平方米，总建面

约26.7万平方米，规划建设19栋建筑，包括17栋住宅楼，1所21班幼儿园、1所配建建筑。项目打造约5万平方米双轴大园林社区，双江环绕，瞰江揽园。周边粤晖园、北岛公园、掌洲岛公园等8大城市绿洲环抱。

小区规划凤凰社邻里中心，匹配精致私密生活；约1000平

方米社区泳池，人性化分龄设计；约4500平方米邻里空间，邻居之间的社交party。配套齐全，让业主悦享品质生活。

“小高层+高层”的组合规划，人本考量的楼层及间距设计，搭配T2透光板楼+T4/T6蝶形设计，全面提升景观视野，塑造现代品质人居范本。

(陶丽蓉 杨文)

出270套房源，分别是12、13、15栋累计132套一梯两户产品，以及1栋138套两梯六户产品。其中1栋高层住宅享91折优惠，12、13、15栋洋房享97折优惠。

中海·凤凰熙岸位于东莞大道与港口大道南交会处，占地约6.7万平方米，总建筑面积约26.7万平方米，整体规划共10栋可

售高层住宅及6栋可售小高层住宅，绿化率30%，容积率3.0。

该项目自交通便利，可快速通达南城、厚街以及周边镇街。项目所在的蔡白片区(东莞大道西生态居住区)，为道滘镇重点打造的三大核心区域之一，总规划面积超5000亩，规划打造东莞CBD后花园。项目占地约6.7万平方米，总建面

约26.7万平方米，规划建设19栋建筑，包括17栋住宅楼，1所21班幼儿园、1所配建建筑。项目打造约5万平方米双轴大园林社区，双江环绕，瞰江揽园。周边粤晖园、北岛公园、掌洲岛公园等8大城市绿洲环抱。

小区规划凤凰社邻里中心，匹配精致私密生活；约1000平

方米社区泳池，人性化分龄设计；约4500平方米邻里空间，邻居之间的社交party。配套齐全，让业主悦享品质生活。

“小高层+高层”的组合规划，人本考量的楼层及间距设计，搭配T2透光板楼+T4/T6蝶形设计，全面提升景观视野，塑造现代品质人居范本。

(陶丽蓉 杨文)

出270套房源，分别是12、13、15栋累计132套一梯两户产品，以及1栋138套两梯六户产品。其中1栋高层住宅享91折优惠，12、13、15栋洋房享97折优惠。

中海·凤凰熙岸位于东莞大道与港口大道南交会处，占地约6.7万平方米，总建筑面积约26.7万平方米，整体规划共10栋可

售高层住宅及6栋可售小高层住宅，绿化率30%，容积率3.0。

该项目自交通便利，可快速通达南城、厚街以及周边镇街。项目所在的蔡白片区(东莞大道西生态居住区)，为道滘镇重点打造的三大核心区域之一，总规划面积超5000亩，规划打造东莞CBD后花园。项目占地约6.7万平方米，总建面

约26.7万平方米，规划建设19栋建筑，包括17栋住宅楼，1所21班幼儿园、1所配建建筑。项目打造约5万平方米双轴大园林社区，双江环绕，瞰江揽园。周边粤晖园、北岛公园、掌洲岛公园等8大城市绿洲环抱。

小区规划凤凰社邻里中心，匹配精致私密生活；约1000平

方米社区泳池，人性化分龄设计；约4500平方米邻里空间，邻居之间的社交party。配套齐全，让业主悦享品质生活。

“小高层+高层”的组合规划，人本考量的楼层及间距设计，搭配T2透光板楼+T4/T6蝶形设计，全面提升景观视野，塑造现代品质人居范本。

(陶丽蓉 杨文)

出270套房源，分别是12、13、15栋累计132套一梯两户产品，以及1栋138套两梯六户产品。其中1栋高层住宅享91折优惠，12、13、15栋洋房享97折优惠。

中海·凤凰熙岸位于东莞大道与港口大道南交会处，占地约6.7万平方米，总建筑面积约26.7万平方米，整体规划共10栋可

售高层住宅及6栋可售小高层住宅，绿化率30%，容积率3.0。

该项目自交通便利，可快速通达南城、厚街以及周边镇街。项目所在的蔡白片区(东莞大道西生态居住区)，为道滘镇重点打造的三大核心区域之一，总规划面积超5000亩，规划打造东莞CBD后花园。项目占地约6.7万平方米，总建面

约26.7万平方米，规划建设19栋建筑，包括17栋住宅楼，1所21班幼儿园、1所配建建筑。项目打造约5万平方米双轴大园林社区，双江环绕，瞰江揽园。周边粤晖园、北岛公园、掌洲岛公园等8大城市绿洲环抱。

小区规划凤凰社邻里中心，匹配精致私密生活；约1000平

方米社区泳池，人性化分龄设计；约4500平方米邻里空间，邻居之间的社交party。配套齐全，让业主悦享品质生活。

“小高层+高层”的组合规划，人本考量的楼层及间距设计，搭配T2透光板楼+T4/T6蝶形设计，全面提升景观视野，塑造现代品质人居范本。

(陶丽蓉 杨文)

出270套房源，分别是12、13、15栋累计132套一梯两户产品，以及1栋138套两梯六户产品。其中1栋高层住宅享91折优惠，12、13、15栋洋房享97折优惠。

中海·凤凰熙岸位于东莞大道与港口大道南交会处，占地约6.7万平方米，总建筑面积约26.7万平方米，整体规划共10栋可

售高层住宅及6栋可售小高层住宅，绿化率30%，容积率3.0。

该项目自交通便利，可快速通达南城、厚街以及周边镇街。项目所在的蔡白片区(东莞大道西生态居住区)，为道滘镇重点打造的三大核心区域之一，总规划面积超5000亩，规划打造东莞CBD后花园。项目占地约6.7万平方米，总建面

约26.7万平方米，规划建设19栋建筑，包括17栋住宅楼，1所21班幼儿园、1所配建建筑。项目打造约5万平方米双轴大园林社区，双江环绕，瞰江揽园。周边粤晖园、北岛公园、掌洲岛公园等8大城市绿洲环抱。

小区规划凤凰社邻里中心，匹配精致私密生活；约1000平

方米社区泳池，人性化分龄设计；约4500平方米邻里空间，邻居之间的社交party。配套齐全，让业主悦享品质生活。

“小高层+高层”的组合规划，人本考量的楼层及间距设计，搭配T2透光板楼+T4/T6蝶形设计，全面提升景观视野，塑造现代品质人居范本。

(陶丽蓉 杨文)

出270套房源，分别是12、13、15栋累计132套一梯两户产品，以及1栋138套两梯六户产品。其中1栋高层住宅享91折优惠，12、13、15栋洋房享97折优惠。

中海·凤凰熙岸位于东莞大道与港口大道南交会处，占地约6.7万平方米，总建筑面积约26.7万平方米，整体规划共10栋可

售高层住宅及6栋可售小高层住宅，绿化率30%，容积率3.0。

该项目自交通便利，可快速通达南城、厚街以及周边镇街。项目所在的蔡白片区(东莞大道西生态居住区)，为道滘镇重点打造的三大核心区域之一，总规划面积超5000亩，规划打造东莞CBD后花园。项目占地约6.7万平方米，总建面

约26.7万平方米，规划建设19栋建筑，包括17栋住宅楼，1所21班幼儿园、1所配建建筑。项目打造约5万平方米双轴大园林社区，双江环绕，瞰江揽园。周边粤晖园、北岛公园、掌洲岛公园等8大城市绿洲环抱。

小区规划凤凰社邻里中心，匹配精致私密生活；约1000平

方米社区泳池，人性化分龄设计；约4500平方米邻里空间，邻居之间的社交party。配套齐全，让业主悦享品质生活。

“小高层+高层”的组合规划，人本考量的楼层及间距设计，搭配T2透光板楼+T4/T6蝶形设计，全面提升景观视野，塑造现代品质人居范本。

(陶丽蓉 杨文)

出270套房源，分别是12、13、15栋累计132套一梯两户产品，以及1栋138套两梯六户产品。其中1栋高层住宅享91折优惠，12、13、15栋洋房享97折优惠。

中海·凤凰熙岸位于东莞大道与港口大道南交会处，占地约6.7万平方米，总建筑面积约26.7万平方米，整体规划共10栋可

售高层住宅及6栋可售小高层住宅，绿化率30%，容积率3.0。

该项目自交通便利，可快速通达南城、厚街以及周边镇街。项目所在的蔡白片区(东莞大道西生态居住区)，为道滘镇重点打造的三大核心区域之一，总规划面积超5000亩，规划打造东莞CBD后花园。项目占地约6.7万平方米，总建面

约26.7万平方米，规划建设19栋建筑，包括17栋住宅楼，1所21班幼儿园、1所配建建筑。项目打造约5万平方米双轴大园林社区，双江环绕，瞰江揽园。周边粤晖园、北岛公园、掌洲岛公园等8大城市绿洲环抱。

小区规划凤凰社邻里中心，匹配精致私密生活；约1000平

方米社区泳池，人性化分龄设计；约4500平方米邻里空间，邻居之间的社交party。配套齐全，让业主悦享品质生活。

“小高层+高层”的组合规划，人本考量的楼层及间距设计，搭配T2透光板楼+T4/T6蝶形设计，全面提升景观视野，塑造现代品质人居范本。

(陶丽蓉 杨文)

出270套房源，分别是12、13、15栋累计132套一梯两户产品，以及1栋138套两梯六户产品。其中1栋高层住宅享91折优惠，12、