

新政后环主城区楼市热度上涨

“金九”在即，周边五镇房企抢跑快销

文图
陈泽煌

若想在东莞中心城区购房，并追求性价比优势的话，相信会有很多人重点推荐高埗、石碣两镇。在东莞楼市版图中，石碣、高埗两镇是极为重要的存在。这里住宅体量庞大，且经过多年开发建设，无论是品牌房企深耕布局，抑或市政交通、商业娱乐、文化教育等配套皆日趋完善。

此前的“7·4新政”将主城区四大街道划入“限购区域”后，市场进入阶段性调整期，眼下许多置业需求也纷纷转移到环主城区的寮步、厚街、茶山等镇，这也给当地市场带来利好影响，使它们逐渐成为主城区置业外溢的重要接收地。



A. 行情 环主城区关注度趋高

意向置业的张先生在南城上班，但考虑到房价稍低的石碣、高埗置业。他坦言以前对主城区周边镇的发展有偏见，理所当然认为配套滞后，但近期看了一些房源后，让他耳目一新，他觉得周边镇的配套已非常完善了，适合生活。“相比起来，周边镇不至于像主城区拥堵，上下班通勤较为省时快捷，所以我正考虑在大王洲桥一带买房。”张先生坦言。

事实上，在主城区四大街道还没开始限购之时，凭借着中心区位辐射、规划持续升级的优势，石碣、高埗、茶山、厚街、寮步等镇区就一直是购房者青睐的区域，这些镇区也被东莞房地产行业统称为“环主城区板块”。尽管随后陆续出台了多轮楼市政策，但购房者对于环主城区板块的关注度依然处于高位，即使在市场观望情绪浓厚的大环境下，这些镇区的楼市行情仍保持着相对稳定。

8月3日，位于高埗镇的华侨城天鹅堡启动“莞e认购”登记，数据显示共有964人登记意向，随后在8月13日该项目首开，推出10个楼栋共556套房源，当天短短3分钟的销售成绩就有519套。

同样在8月13日推售的，还有位于寮步镇的万科时代金色家园二期。该项目当天加推最后批次的产品，户型面积段为80-150平方米二至四房，均价约2.61万元/平方米。据介绍，该项目距离东城星河城约3公里，自面市以来，先后占据了今年3月、6月的全市签约量月度榜单首位，并成功挤进上半年东莞全市楼盘网签套数前三行列。无论新政前后，销售情况一直都很稳定。

石碣镇则与东城仅一桥之隔。作为城区的“后花园”，当地楼市供应充足，通勤主城区的交通也十分便捷，吸引了不少购房者的目光。笔者沿着东城中路延线，崇焕中路一路向前，先后可以看到中洲城邦、中海·左岸东宸、恒基·旭辉江山、新城御珑公馆、美的招商·东樾蜜越等多个项目，既有工整划一的现房社区，又有塔吊林立的建设工地。据悉，该镇也是全市在售楼盘量较多的镇街之一，市场行情颇为稳定。

同样在售新盘量多的还有茶山镇、寮步镇。笔者统计获悉，

茶山镇目前有碧桂园·瑜璟台、龙湖·金地天曜城、莞民投·和昌月湾等7个项目在售，均价自1.9万-2.8万元/平方米不等，该镇的新盘聚集度高，产品同质化相对突出，现阶段以“TOD+地铁”的噱头依然是市场大卖点。

寮步镇则有万科时代金色家园二期、华侨城纯水岸、金地保利领峯等10个楼盘在售。目前当地最新推售的两个新盘，保利越秀·金茂松湖云禧的最新备案价达到3.9万元/平方米，主力产品为建面98-115平方米三至四房；南山悦府在售户型为建面95-120平方米三房四房，将以毛坯交付，均价约3万元/平方米。据悉，因接壤松山湖、东城两大“限购区域”，现阶段寮步镇楼市有一定的利好空间，但当地市场竞争激烈，因此有很多房企选择继续投入更大力度的折扣促销。

经过多年的发展，厚街镇的楼市开发重点已外移到南城接壤地段。除了水濂山一带分布有海逸豪庭、卓越中大·晴熙云翠等项目外，沿着地铁2号线站点也有臻山悦、湖景等多个在售楼盘。走访中，笔者发现当地楼盘的营销概念多以主打“南城盘”为共识，类如时代天鹅打出“15分钟通国贸”的旗号，而康华云溪更以占据南城及滨海湾新区交汇处为卖点，在近期的销售中取得不俗成绩。

B. 现状 板块市场各有特点

笔者走访发现，在环主城区板块的市场上，房企抢跑快销的意愿在“金九”前加强，尤其是低首付、专属优惠等营销方式的运用，使得成熟产品快速取证、快速去化成为共识，这让市面产品线逐渐丰富，在增加购房者选择空间的同时，也促进市场有序发展。

不过，这5个环主城区镇，有2个属于中心城区片区，2个是松山湖片区的主力板块，还有1个的发展方向是滨海片区产业重镇。因此，鉴于片区不同的定位、规划等因素差异，适合的置业群体也难免大有所异。

以新房市场为例，高埗镇目前只有华侨城天鹅堡在售，其“大社区+限房价”的优势，对城区外溢的刚需改善群体有着很强的吸引力。

石碣镇则与东城仅一桥之隔。作为城区的“后花园”，当地楼市供应充足，通勤主城区的交通也十分便捷，吸引了不少购房者的目光。笔者沿着东城中路延线，崇焕中路一路向前，先后可以看到中洲城邦、中海·左岸东宸、恒基·旭辉江山、新城御珑公馆、美的招商·东樾蜜越等多个项目，既有工整划一的现房社区，又有塔吊林立的建设工地。据悉，该镇也是全市在售楼盘量较多的镇街之一，市场行情颇为稳定。

同样在售新盘量多的还有茶山镇、寮步镇。笔者统计获悉，



公告·声明·启事

好合苑(东莞)文化创意有限公司
(统一社会信用代码:91441900056757301Q)经公司股东决定,同意
减少公司注册资本,由原来人民币
3000万元减少为200万元,请债务
债权人在本公告见报之日起45天
内,依法向企业登记主管机关申请减资
登记,特此公告。 2022年8月23日

遗失声明

阳江市圣腾渔业有限公司遗失公
章(编码:4417210010427)、财
务章(编码:4417210010428)、
合同章(编码:4417210010429)、
李金龙(法人章)编码:44172100
10430)各一枚,声明作废。

遗失声明

阳江业顺工程技术有限公司遗失公
章(编码:4417210010427)、财
务章(编码:4417210010428)、
合同章(编码:4417210010429)、
李金龙(法人章)编码:44172100
10430)各一枚,声明作废。

遗失声明

阳江业顺工程技术有限公司遗失公
章(编码:4417210010427)、财
务章(编码:4417210010428)、
合同章(编码:4417210010429)、
李金龙(法人章)编码:44172100
10430)各一枚,声明作废。

遗失声明

东莞市盛世邦邦物联网科技有
限公司遗失公章、财务章、法人
私章,声明作废。

遗失声明

东莞市凤岗鑫辉农副食品有限公司
遗失公章、财务章、法人私章,声明
作废。

遗失声明

东莞市凤岗鑫辉农副食品有限公司
遗失公章、财务章、法人私章,声明
作废。