



东莞西站将打造大型商住综合体

水乡新城片区楼市驶入发展快车道



“三心六片”
楼盘巡展专题系列报道(二)



东莞西站。资料图片

□文、图 信息时报记者 叶虹

根据东莞市自然资源局近日发布的《关于发布望牛墩镇·合利工业园“三旧”改造项目选址规划研究的批后公告》(以下简称《批后公告》),位于东莞西站 TOD 核心圈层的合利工业园“三旧”改造项目将打造成集商业商务、文化休闲、居住配套于一体的商住综合体,建成后项目居住人口达 2585 人。业内人士认为,《批后公告》的出台,意味着水乡新城从规划到落实已提上日程,水乡片区楼市发展也驶入了快车道。不过,有分析师认为,目前东莞西站周边配套较为缺乏,该区域要想发展成为一个成熟的片区,还需要加快产业和人群的导入。

规划 东莞西站将打造大型商住综合体

《批后公告》显示,本次规划区位于东莞市望牛墩镇南部与洪梅镇交界位置,在水乡大道与望洪公路交叉口西南角,规划总用地面积 12.17 公顷。记者查看地图发现,该地块就在东莞西站(望洪枢纽)对面,两者之间只隔着一道望洪路。

其中 A01-01 和 A01-02 地块为商业用地,占地面积分别为 15627 平方米和 1897 平方米,容积率分别为 0.77 和 0.5,建筑面积分别为 12032 平方米和 948 平方米,建筑限高均为 21 米。公共服务设施配套社区健康服务站、居住小区级文化室和社区服务站、社区警务室及居住小区级肉菜市场,公交首末站等。其中 A01 街坊东临望洪枢纽站,位于 TOD 综合开发的核心圈层,以多元混合为原则,目标是发展成为集商业商务、文化休闲、居住配套于一体的商住综合体。

此外,A01-03 为居住商务混合用地,用地面积 31779 平方米,建筑面积为 167157 平方米,居住人口 2585 人,停车位 836 个,公共设施配建 6 个班幼儿园和小区级体育活动场地。本项目商务办公建筑限高 180 米,居住建筑限高 145 米。6 班幼儿园为独立占地,用地面积大于或等于 1800 平方米。根据规划要求,该项目为“三旧”改造项目,还划分了 14222 平方米的公园绿地、9021 平方米道路用地以及 1423 平方米交通枢纽用地。

在业态分布方面,A01-01、A01-02 为商业、文化休闲功能;A01-03 为商务办公、居住混合功能,商务办公功能置于用地北侧,与枢纽综合体、A01-01、A01-02 等地块组成站点核心内圈层公共功能区;住宅功能布置于南侧,位于核心圈层外围,形成滨水居住社区。

踩盘 附近有新楼盘 但周边配套仍缺乏

有业内人士认为,水乡新城的定位应该是城市的副中心,是西北片区一个面向广州和佛山的重要门户。莞惠、广佛城际线轻轨都可以在东莞西站换乘的情况下,这里其实也是一个很重要的城市窗口。

日前,记者到现场实地走访了解到,目前东莞西站片区距离“窗口”标准仍有相当一段距离。在东莞西站附近,虽然已有几个新建的楼盘,比如保利海棠、海德骏园、恒大翡翠华庭等,但并没有成熟的大型商业体,其它的生活配套、教育配套、公共设施等也相对缺乏。轨道交通站点附近项目看起来很美,但在未来三五年内,住在镇区通过轨道交通上班其实还是有不少困难。

市民陈小姐前年在东莞西站附近

一个楼盘买了房,但她告诉记者,即使收楼后也并不打算过去长住,而是选择在市区公司附近的西平板块租房。“以前想着东莞西站是一个轨道交通枢纽,房产肯定有升值的空间,而且当时的价格也比市区的便宜不少,所以就买了。但是目前来看,住在那里每天到市区上班的话还是不太现实,水乡大道大货车多又常塞车,交通不太便利。”陈小姐说。不过她也没有后悔,“前景还是很看好的,毕竟这里是轨道交通枢纽。”

合富研究院高级分析师李兴旺认为,5年后等东莞轨道交通一号线通车了,水乡片区就有三条轨道,目前莞惠城际轨道已经通车,莞穗深今年也会通车,“现在不方便,但5年后会有很大变化。”

片区 构建以东莞西站为核心的总部经济核心区

事实上,就在一个多月前,《东莞水乡新城控制性详细规划》刚刚通过审议,而东莞西站在这份规划里至关重要——将以东莞西站为核心打造总部经济核心区。《东莞水乡新城控制性详细规划》显示,水乡新城将以“水上新城、组团生长”为特色的框架,打造“一核两心串多点,一带一脉拥九片”的空间格局。其中,“一核”是指以望洪枢纽(东莞西站)为核心的总部经济核心区;“两心”是指以创新为主的北部总部核心和以金融为核心的南部总部中心;“多点”是指特色中心、片区特色节点。

水乡新城未来产业以总部经济为

核心,重点发展以国际交往、商务金融为核心,创新创意和综合服务为支撑的总部经济集聚区,带动新城周边五镇的产业发展。最终,构建新城总部+特色产业小镇的发展格局。

水乡新城将紧扣创新企业、人才需求,区域协调、分层分级,打造“共享轴+服务中心+生活圈”。在公共配套上,空地新建设施有国际会议中心、游泳馆、北侧体育公园、学校 8 所,社区公共中心 4 处;拆迁捆绑建设的有演艺馆、博物馆、图书馆、文化馆、南侧体育公园、专科医院、学校 2 所、社区公共中心 3 处;此外,远期预控将建设国际医院、学校 3 所、社区公共中心 2 处。

展望 水乡新城楼市发展驶入发展快车道

业内人士认为,《批后公告》提到的东莞西站 TOD 综合开发的规划出台,意味着东莞水乡新城片区的发展已提上日程。

李兴旺认为,东莞西站区域要想打造成为一个成熟的片区,在配套的完善方面,首先要注重产业和人群的导入,水乡新城片区提出要打造特色小镇,在政府的努力下,预计将来会引进更多的产业。“人群进来了,才有消费空间,人口没流入,商家也不会进驻,这一切需要时间沉淀”,李兴旺认为,预计至少需要五到十年时间。

值得注意的是,目前水乡片区已有一些开发商进驻,包括万科、碧桂园、金地等品牌开发商已在水乡新城片区开发了多个楼盘,东莞中原地产统计数据显示,2019 年麻涌的住宅新增供应预计为 25.07 万平方米,位于沙田(29.28 万平方米)、虎门(28.85 万平方米)之后,位列全市各镇街第三位,为今年住宅供应热点区域。业内人士认为,水乡新城片区楼市发展已驶入了发展快车道,将来在产业快速发展的利好影响下,楼市也能得到长足发展。

简讯

家和时代本周六将举办“我是小牙医——口腔知识小课堂”活动

健康每一天,从爱牙开始。为了开展家庭口腔健康教育,让每一位家长提高自我的口腔保健意识及对孩子口腔健康的关注程度,4月13日下午两点,信息时报东莞办事处将携手家和时代花园举办“我是小牙医——口腔知识小课堂”活动。活动将开展口腔健康讲堂,牙仙子姐姐分享口腔护理以及正确刷牙方式,宣讲牙齿的保健知识。活动上,家长和儿童完成护牙相关的有奖问答,还可获得免费补牙券。

据介绍,家和时代花园总建面约 17 万平方米,共有 7 栋住宅楼及 1 栋写字楼组成的高端住宅小区。户型产品涵盖了建面约 98~170 平方米舒适改善三至四房。家和时代花园采用一字排布设计,户户南北通透,项目选材均选自世界百强企业产品,车位比更是高达 1:1.7。另外,家和时代花园新品预计在 4 月下旬加推,诚意登记的客户在加推当天可享受额外 99 折优惠。

信息时报记者 叶虹



报名方式

想要参加的市民可扫二维码直接报名,家庭到现场签到后,可获取一份护牙礼包(牙膏+儿童全口免费涂氟券等)。