

位於東莞西北部的水鄉新城片區，西部緊鄰廣州，東部臨近東莞主城區、南部與濱海灣片區接壤。受訪專家認為，對於手頭資金不是很充裕的買家，該片區可作為東莞置業首選地，「這裏交通便利，區域優勢明顯，樓價處於洼地，入手較為容易些。」此外，隨着當地政府重點謀劃區域發展策略，帶動更多大型企業進駐該區域，也有利該區樓市。

記者 帥誠

# 水鄉新城價低易上車



▲水鄉新城片區俯瞰圖。

## 樓盤知多啲

### 南太瓊璽

物業類別	住宅
裝修狀況	帶裝修
產權年限	70年
開發商	南太房地產開發有限公司
樓盤地址	麻涌鎮沿江東一路
最新開盤	2021年8月6日
交樓時間	2023年6月
均 價	2.2萬元人民幣／平米
主力戶型	95平米3房2廳2衛 115平米4房2廳2衛
容積率	2.5
綠化率	30%
停車位	761個
總戶數	556戶

#### 配套

項目打造全齡化社區，包括兒童樂園、迷你足球場、羽毛球場、陽光草坪、下沉式卡座等，泛會所空間規劃有鄰里景觀會客廳、老年人頤樂中心、童心薈活動區等功能空間。俯瞰一線臨江，直線距離華陽湖僅800米，享嘉榮購物廣場、星河城市廣場、華陽湖創客坊等繁華商超。

數據來源：合富大數據



▲南太瓊璽示範單位陽台，視野開揚。

水鄉新城片區範圍包括中堂、望牛墩、麻涌、洪梅、道滘等5鎮，2020年GDP約729億元（人民幣，下同），常住人口約69萬人。該片區位於粵港澳大灣區腹地，處於珠三角1小時生活圈地理中心，設有華南地區軌道交通樞紐——東莞西站，是佛莞惠、穗莞深城際軌道及市地鐵1號線的換乘樞紐，半個小時可以通達穗深佛惠等珠三角重要城市。同時，區域內還有京港澳高速、廣深沿江高速、蓮花山過江通道等重要道路穿過，交通條件優越，發展前景廣闊。

#### 半句鐘通達穗深佛惠

「水鄉新城很重要，因為它是打通跟廣州和佛山的一個很重要的門戶，所以它的定位應該是一個城市的副中心，是西北片區一個很重要的面向廣州和佛山的門戶，也是一個很重要的城市窗口。」專家認為，相對於其他區域來說，該區域投資成本較低，上車較為容易些，區域優勢較大。專家提到，過去該片區置業主要受「價格洼地」驅動，如今有更多人看好該片區的區域價值，區域外買家開始流入。

南太瓊璽位於水鄉新城中心地段，全新江景豪宅，是上市企業南太集團進軍東莞的開篇之作，位於政府

旁，一線臨江，周邊三大商圈，教文娛等衆多現成配套。交通十分便利，坐擁3城軌2高速1地鐵立體網交通網絡，約10分鐘到達廣深沿江高速和京港澳高速出口，可實現30分鐘快速通勤穗莞深三城。

南太房地產開發銷售經理江鵬介紹，該項目總投資約12.3億元，佔地約3.37萬平米，總建面約11.4萬平米，容積率為2.5，綠化率約30%。規劃有6棟高層洋房，以及建面約2萬平米的沿江商業街，總戶數556戶，目前，南太龍璽花園備案價在約每平米2.2萬至2.3萬元，毛坯交付，目前項目主推建面95平米3房和115平米4房兩種戶型。

#### 南太瓊璽南北通透

跟隨銷售人員走進95平米樣板間可以看到，入戶玄關合理，收納人性化，可延展生活空間。客廳與廚房相連，飯廳設有飄窗，有效拓展空間，通風採光好；L形廚房設計，洗切煮存次序合理；客廳與景觀陽台相連，景觀陽台朝社區園林方向，採光好，視野開闊；主卧套間設計，另有觀景飄窗。

此外，戶型結構為115平米的4房2廳2衛為朝南戶型，功能齊全，格局方正，動靜分區空間大，南北通透，雙阳台設計可保證室內通風效果及日照

充足。飯廳靠近入口與廚房，家務動線較短。值得注意的是，該戶型共有4房，其中1房位於玄關入口附近，動靜分區效果不佳，但其餘3房位於動區另一方向，動靜分區效果較佳。



▲南太瓊璽示範單位臥室。



▲南太瓊璽115平米4房2廳2衛戶型圖。