

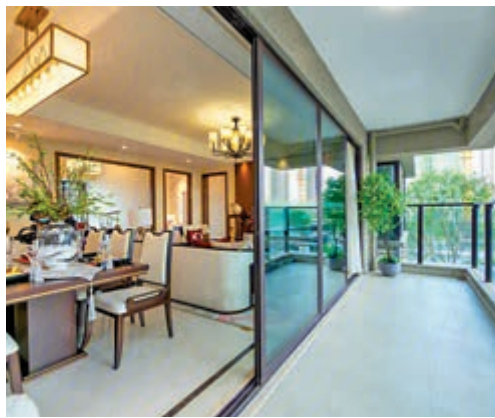
松山湖片區外圍區域成價值窪地，升值潛力巨大。東莞松山湖片區除了松山湖高新區外，還包括了茶山鎮、寮步鎮、大朗鎮、大嶺山鎮、石龍鎮、石排鎮等多個鎮街，可供選擇的樓盤豐富，價格比起松山湖高新區更加親民。目前松山湖片區以松山湖高新技術產業開發區為主，帶動大朗、寮步、茶山等鎮街經濟發展起來。為此，不同鎮街以松山湖中心區為中心，樓盤多以距離松山湖的遠近為賣點。

記者 盧靜怡

外圍區選寮步鎮



金融街金悅府在茶山新城受歡迎。



金融街金悅府示範單位一隅。

金融街金悅府143平米的戶型圖。



《大公報》記者梳理資料後，發現松山湖片區外圍鎮街內有不少性價比高的物業。松山湖片區裏，目前樓價最高的片區為松山湖高新技術產業開發區，緊隨其後的是：寮步、大朗、大嶺山、茶山、石龍、石排，也是比較受關注的地方。據東莞市政府規劃，松山湖片區將重點建設松山湖北部商務中心、松山湖南部濱湖區、中子科學城、東莞火車站地區、松山湖（生態園）與周邊鎮接壤村融合發展區等，形成示範效應。

松湖雲台三房戶 首期僅85萬人幣

松山湖片區的外圍區，要數寮步鎮區優勢最突出。寮步地處主城區與松山湖中間，樓價卻親民，僅是東莞市區和松山湖的一半，因此成為不少在松山湖打拚的白領階層的置業首選地。

寮步鎮近年來是東莞樓市成交最火爆的區域之一。由東莞房企開發的光大松湖雲台，目前是寮步最熱銷的項目，樓盤位於金富路與松柏路交匯處、寮步鎮中心生

活圈內，生活配套齊全，能滿足日常所需，且項目靠近莞惠城軌寮步站，軌道交通出行便利，適合在市區和松山湖上班的剛需階層購買。

值得一提的是，光大松湖雲台項目採用板樓結構設計，通風、採光性能俱佳，住戶私密性和宜居性也比較強。樓盤採用一線品牌裝修，品質和工藝有保障，免去了自己裝修的煩惱。據項目銷售介紹，目前項目處於順銷階段，主打98至119平米精裝3至4房，均價每平米2.9萬元（人民幣，下同），首付85萬元起就可以買到一套3房戶型，是目前寮步鎮性價比最高的項目，十分適合上車一族。

承接外溢需求 茶山新盤受關注

松山湖外圍區另一個房地產開發商扎堆的鎮街，就是茶山鎮。茶山鎮作為承接東莞城區和松山湖兩大外溢需求的主陣地，加上是東莞少數兼備火車站及地鐵的鎮街之一，其樓市熱度一直在提升。根據合富大數據顯

示，今年上半年，茶山新盤成交1456伙，位列全市第四名，成交均價每平米2.5萬元，同比上漲29%。

茶山鎮備受樓盤買家關注的，當屬東莞火車站TOD（transit-oriented development，即以公共交通為導向的開發）片區和和茶山新城片區。金融街金悅府是茶山新城比較受歡迎的項目。據現場銷售介紹，金融街金悅府均價約2.6萬至2.7萬元，目前尚餘少量大戶型的一部分小戶型在賣。這個項目距離東莞R2線茶山站大約3公里，距離東莞火車站大約5公里，項目門口就有公交站，自駕和公共交通出行都便利。

整個項目佔地6.7萬平米，建面約22.9萬平米，共有洋房1192座和80座疊墅，小區體量較大，項目以大戶型為主，兩梯四戶，主打101至143平米的3房至4房。均價每平米2.6萬至2.7萬，精裝交付。戶型方正實用，布局合理。須注意的是，只有6樓以上的戶型才看到江景。別墅共有8棟，每棟10伙，一樓到四樓是131平米，五樓六樓為152平米戶型，頂層可以享受一線江景。

寮步經濟發展迅速。



寮步西溪古村。



上半年東莞鎮街十大住宅成交量排行榜（按伙數）

區域	成交伙數	簽約面積（萬平米）	均價（元人民幣／平米）	簽約金額（億人民幣）
寮步鎮	2489	25.9	31590	81.81
厚街鎮	1838	21.1	28092	59.27
沙田鎮	1648	18.9	26317	49.73
茶山鎮	1456	15.7	25189	39.54
橫瀝鎮	1417	14.8	21150	31.3