

2019年第二季度，转眼即将过去。二季度的东莞楼市，在湾区规划持续利好影响的背景下，仍然受到众多开发商看好。总体来说，第二季度东莞楼市活跃度较高，这从销量、产品、市场需求等方面可见一斑。特别是在土拍方面，更是热点不断。

不得不提到的是，开年以来东莞土地一度处于“断供”状态，直至4月份中海竞得万江石美2.55万平米商住地，土拍市场才迎来回潮并进入高峰期。据统计，第二季度东莞全市共出让7宗土地，分别位于望牛墩镇、中堂镇、南城、沙田镇、万江。七宗土地累计占地面积达31.04万平方米，共吸金104.18亿元，吸引七家房企入莞拿地。

回眸一 “提前锁地”一时风起

相比于2018年东莞土拍底价成交、流拍的常态，2019年东莞土拍展现出另一番景象，尤其是在进入第二季度后，各大房企争相入莞“抢地”，“20秒破顶”“自持100%”“多家房企疯抢”等一系列前所未见的土拍抢地操作出现，甚至频频出现“提前锁定”现象。据统计，在已出让的七宗地块中，有4宗地块提前锁定。

4月23日，万江胜利商住地提前13天被保利锁定；

4月29日，沙田福禄沙村地块提前17天被融创锁定；

5月6日，望牛墩望联赤滘商住地提前16天被首创置业锁定，24秒“锁定”速度再次刷新；

5月13日，南城雅园商住地提前1天被深圳鹏瑞集团锁定；

而回眸去年的土拍市场，39宗出

让地中5宗被终止出让、3宗惨遭流拍，9宗底价成交。时隔半年，东莞的土拍市场却呈现出两种局面，为何会出现此类反差？

笔者从赢商网了解到，土地出让门槛降低是重要原因。观察东莞最近的土拍情况，相对于去年而言，不少地块的出让条件已经有所“松绑”，例如降低商业占比、降低起拍价、减少配建等。

典型的如近期重新挂牌并成功出让的南城西平9万平米“巨无霸”商住地，相比于2018年出让条件，该地块从拍卖保证金、起拍总价、配建等条件均有所降低。

东莞土地出让条件的普遍降低，无疑是给了开发商们很好的契机，另一方面，东莞作为大湾区九市之一，在区位上自带“光环”，成为房企外溢的重要选择。对此东莞土拍火热也是无可厚非。

回眸二 知名房企陆续进驻

品牌房企仍是东莞土拍市场的主角，据悉，保利、鹏瑞、融创、时代、佳兆业、首创置业成了第二季度中东莞土地战的赢家。其中，首创置业首次在东莞土地市场亮相，佳兆业更是时隔8年再次在东莞市场拿地。

二季度中，首创置业以9.4亿+无偿配建3000平方米商业竞得望牛墩商住地首入莞。公开资料显示，首创置业是北京市国资委所属的大型国有企业集团，未来将继续以广、佛、深、莞为核心城市，积极拓展土地。

时代中国于2016年首次入局东莞并夺下横沥、石排、茶山商住地。此后便通过并购、入股、城市更新等项目继续扩大在东莞的版图。

融创也于2016年通过资金入股的方式获得环大岭山3.5万平米商住地首入东莞，之后则通过入股、拍地、收购

等手段先后布局南城、虎门、清溪、大岭山、黄江五个镇街。此次拿下的沙田镇福禄沙村地块是融创布局东莞的第六个项目。

中海则是2016年通过收购中信地产接手开发中信红树山项目曲线进入东莞，2017年以招拍挂的方式获得东莞凤岗7.3万平方米的商住地、东城八一路商住地，目前两宗地块均已开发成住宅项目。

另外，二季度中拿地的企业还有佳兆业、保利地产等，这两者在莞发展轨迹近乎相似，都在东莞深耕多年。

相比于上述房企，鹏瑞集团入局较晚，2018年才正式进入东莞。2018年鹏瑞集团与招商蛇口、合景共同开发平安横沥雍景湾花园，后又与金茂合作开发卓越金茂浅水湾项目，此次竞得南城项目是鹏瑞集团首次通过招拍挂进入东莞。

回眸三 新政引发热议

鉴于土拍市场的火热，并控制“提前锁地”等操作的频繁发生，在第二季度中，东莞市自然资源局和东莞市公共资源交易网发布了新政策，一改过去“价高者得”的模式，首创“最接近平均价者得”的土地网上竞价方式，引发市场高度关注。

对此，业界人士认为，一次性的最终报价，并以最接近平均价作为定价的依据，首先可以淘汰风险倾向高、杠杆高的开发商；其次，由于中标者对最终价格没有影响力，所有投标人会基于市场基本面，显示其对地块的真正评价，最后出来的房源供给也是最佳的。

据了解，新政提出竞拍地块的网上报价达到上限后，交易系统暂停接受新的报价，转

为通过网上最终一次性报价方式（简称“终次报价”），并以终次报价中最接近所有终次报价平均价的方式，确定谁是最后的竞得者，其所报价格就是该宗地的最终报价。规则指出，终次报价功能将在挂牌截止时间后15分钟，且网上报价已到达上限时开通。

在终次报价前，已报出至少一次有效报价的竞买人，自动获得终次报价资格。未报出有效报价的竞买人，须在资格确认环节同意接受上限报价后，才能获得终次报价资格；未获得终次报价资格的竞买人，不能参加终次报价；在终次报价环节无有效报价的，最先报出上限值的竞买人即为竞得人选。

回眸四 城市更新进入新阶段

城市更新进程加快，土拍市场又持续处于调控从严阶段，城市更新风口已现。从“三旧改造”到“城市更新”，东莞深化改革，加强统筹，以“品质提升”为导向，更新重点从“数量”往“质量”，再往“高质量”转移，产业有机更新，实行高品质改造。

站在城市更新风口上，品牌房企投资动作频频，结合城市更新最新政策，政府连片更新土地的情况，华润置地、华侨城等品牌房企争先与政府签订合作，运用以往纯熟开发运营经验，在东莞多镇打造符合当地特色及发展规划，同时又适应当代需求的大型项目。

据优房超·瑞城搜统计，近三年华润置地投资东莞火炼树村、同沙工业园等8个战略项目；华侨城集团投资水濂山生态文化旅游、万江东莞等5个特色项目；碧桂园开始覆盖东莞产业运营项目，专注产业发展，城市有机更新，打造产业新城、科技小镇以及产业等综合体项目；万科、福晟等房企也深入东莞城市更新市场……

未来，待这些大型商业、产业、住宅项目建成，将改变东莞传统房格局，有效推动东莞经济发展，东莞人在“衣食住行”各方面都将有颠覆性的品质提升。如今东莞城市更新进入新的阶段，绝不是偶然，东莞产业基础、房地产及经济的快速发展、城市更新新的政策完善都推进城市朝向品质都市发展。

鼎峰慈善基金会联手长安镇开展“行走的百宝袋”首期愿望征集活动



：“行走的百宝袋”社工及志愿者

2019年6月20日，鼎峰慈善基金会、长安慈善会联合镇残联、长安社工、需边社区工作人员及志愿者，以入户形式开展公益专项“行走的百宝袋”首期愿望征集活动。当天，4个探访小组通过项目介绍、愿望收集目的、填写问卷表、筛选愿望（初步）流程，入户探访残疾人困难户89人，完成调查问卷62份，其中36名对象明确表达了自己的愿望，包括家电类、就业帮扶类、愿望支持类等迫切需求。

本次活动是鼎峰慈善基金会联手长安慈善会举行的首期愿望征集，将对“心愿”进行可行性评估，按照轻重缓急、先易后难的原则帮助他们“圆梦”。

接下来还会走访长安镇其他社区，帮助更多困难居民实现心愿。鼎峰慈善基金会作为鼎峰集团践行公益的平台，以扶助弱势群体、发扬慈善事业、用心筑就美好生活为宗旨，与捐赠者、志愿者和一切爱心人士为伴，不断创新，打造公益新生态。鼎峰集团自2003年成立到目前，累计向全国各界捐赠达8200多万元。

“行走的百宝袋”是由长安社会事务局社工根据服务对象需求，以解决居民实际困难、共同创造美好生活为使命的一个社区帮扶项目，旨在通过提高服务对象的生活水平和精神需求引导居民主动为困难群体提供人力与物力帮助。

助，在群众、政府、爱心组织企之间搭建互助互爱的桥梁，推动社会的和谐发展。项目有关负责人表示，与鼎峰慈善基金会合作开展心愿征集活动，希望精准帮扶弱势群体，创造更多社会价值，并在双方的共同努力下，将项目做成公益品牌。

自2003年创立以来，始终信守“心筑善境”的品牌理念和“诚信、感恩、创新、卓越”的企业精神，以创造客户价值、铸造百年品牌为使命，致力于成为最受尊敬的城市运营商。

集团秉承从高端住宅开发到资产运作、城市运营并行

的发展模式，通过整合土地资源储备和资金平台，充分发挥自身优势，大力实行智慧园区、都市综合体、自营品牌酒店、高端住宅多业态发展，总资产达180亿元，土地储备超6000亩。

鼎峰产业致力成为东莞本土领先的产业地产及产业服务运营商，以智慧园区为核芯产品业务模式，提供园区规划、投资、建设、运营一体化服务，产品系列包括鼎峰·科智园、鼎峰·科智汇、鼎峰·科智新城，占地面积达100万m²；鼎峰商业以“商业旗舰、特色主题体验、智能化服务、拥抱新零售、服务与消费共享”为



↑ 志愿者入户拜访一位残疾老人



企业介绍

鼎峰集团

旗下全资子公司

涵盖地

产、商业、酒

店、公寓、文

旅等

业务领域。

的发展模式，通过整合土地资源储备和资金平台，充分发挥自身优势，大力实行智慧园区、都市综合体、自营品牌酒店、高端住宅多业态发展，总资产达180亿元，土地储备超6000亩。

宗旨，致力于都市综合体、主题购物中心、邻里商业、高端写字楼等多形态商业开发；鼎峰酒店总开发项目3个，占地面积约32万m²，以科技、创新、艺术、休闲为主导思想打造精品酒店力作；鼎峰地产开发项目共计10个，面积达200万m²，深耕东莞、辐射惠州、清远及安徽等地，先后荣获“中国房地产成长力品牌100强”、“房地产测评全国500强”等多项殊荣。

文/图 陶丽蓉

↓ 爱心
社工
烈日，走街
串巷送慰
问礼包