

商住用地供需回落

随着7月份商住地供应潮落幕，8月份商住地有所放缓，供应面积约11.4万平方米，成交面积约6.4万平方米，环比明显减少，较历史同期有所回升，但整体仍处于较低水平。

虽然土地缓推，但房企拿地热情不减。8月份有3宗商住地均为去年流拍或终止地块，再次挂牌后成功出让，揽金约21亿元，楼面地价约10863元/平方米，环比下降19%，同比微跌4%。

此3宗地拍中，位于黄江镇田心村两宗商住地合计占地3.5万平方米，总建筑面积约10.56万平方米，在8月28日被深圳华侨城房地产有限公司以总价14亿元收入囊中；而编号为2019WG028号的麻涌镇大盛村商住地则在8月29日开拍后，引起房企又一场拉锯战。

笔者了解到，该地块曾经于去年上市后流拍，今年降价1.3亿元再次进入市场。在当天上午开拍后，华侨城与其余6家房企“纠缠”3个半钟头且鏖战69轮才以总价10.88亿元拿下，折合楼面价达14397元/平方米。

松山湖片区供需两旺

笔者了解到，8月份东莞供应情况整体较上个月小幅上涨。据乐有家研究中心数据显示，8月份东莞一手住宅新增供应超3000套，为3090套，环比上涨12.45%，供应面积36.89万平方米，环比上涨14.46%。

从供应上看，8月份松山湖片区供应量较大，达到年内高位；东北板块供应回升较明显；水乡片区供应处于低谷；滨海片区和主城区供应总体呈下滑态势。

与供应数据相似，8月份东莞一手住宅成交也有所上涨，整个月份全市一手住宅网签4646套，环比上涨4.1%。值得一提的是，在进入5月以来，全市一手住宅月度成交量持续保存在4000套以上，尤其是6月份曾一度涨到接近5000套，随后略有回落。

在各大片区表现中，城区及松山湖片区一手住宅成交量有大幅度的上涨，环比涨幅达三成。乐有家研究中心数据显示，松山湖片区为东莞一手住宅成交第一的区域，网签量1215套，环比上涨30.2%；城区片区

不过与之形成鲜明对比的是，同一天下午拍卖的2019WG027号商住地的竞价情况则相对冷清一些，只有3家房企竞价，最终华侨城在第10轮报价以3.15亿元胜出，折合楼面价不过10500元/平方米。

另外，编号为2019WG028的商住地也在8月29日截止挂牌，经过25轮竞拍后，东莞市科晋实业投资有限公司（实为万科地产）以68066万元拍下，折合楼面价7891元/平方米，溢价率为21%。该宗地块也是万科今年在东莞拍得的首宗商住地。

笔者统计发现，今年1至8月份商住商服用地共供应26宗，约79.8万平方米，同比增加6%；其中共成交了24宗，约64.8万平方米，同比减少14%；业内人士分析认为，主要是1至8月份供地不足制约成交。

据合富大数据显示，截至8月份，今年内莞房企持续增加，土地热度上升，商住商服用地成交金额约186.5亿元，环比增加10%，楼面地价约11221元/平方米，同比微跌3%，主要受多宗商服用地底价成交影响。

第二名，网签945套，环比上涨43.6%；东部产业园片区8月成交量下滑态势明显，网签519套，环比46.2%。

具体到镇街表现，则高埗、沙田、寮步和虎门成交量位列前4，合计成交1616套，全市占比35%。

从价格来看，凤岗、长安和南城房价最高，迈入“3万元俱乐部”，桥头房价最低，均价不到1.5万元/平方米。在8月份中，均价达到2万元以上共有13个镇街，除桥头外其他19个镇街价格位于1.5万元至2万元区间。

与此同时，笔者也从东莞合富辉煌研究院获悉，今年1至8月份东莞新建商品住宅供应约276万平方米，具体量化约2.45万套，同比小幅增加1.8%，创下过去9年同期最低；1至8月份网签面积约338.4万平方米，约3.02万套，同比小幅增加12.8%，创近三年最高，但仍比最高峰时期的年份（即2016年）大幅萎缩近一半。

与此前数据相似，8月份东莞一手住宅成交也有所上涨，整个月份全市一手住宅网签4646套，环比上涨4.1%。值得一提的是，在进入5月以来，全市一手住宅月度成交量持续保存在4000套以上，尤其是6月份曾一度涨到接近5000套，随后略有回落。

在各大片区表现中，城区及松山湖片区一手住宅成交量有大幅度的上涨，环比涨幅达三成。乐有家研究中心数据显示，松山湖片区为东莞一手住宅成交第一的区域，网签量1215套，环比上涨30.2%；城区片区

8月份东莞楼市表现不是很活跃，各个楼盘成交量与上月基本持平

松山湖及临深片区各夺 二手成交量冠军



松山湖片区一直受购房者青睐

秋风送爽，东莞楼市迎来传统的“金九银十”热销期。作为“金九银十”的前奏，业界一向将8月份列入楼市营销过渡的“平缓期”。在刚刚过去的8月份，东莞楼市表现得并不是很活跃，各个楼盘的成交量与上月基本持平。

目前“金九”市场热度明显提升，开发商推货节奏加快，商品房供应大幅回升，在期待“金九”战况的同时，不妨先回顾一下8月份东莞楼市的成交情况。

作废声明 中国平安人寿保险股份有限公司东莞中心支公司原保险代理人声明作废如下执业证(原:展业证) 2019年9月

徐小青,因不慎将车驾合格证原件丢失,车架号:LSVWVY2187H2196566,发动机号:FA6689,特此声明。 乐有家研究中心

东莞市鑫好模具有限公司因公章丢失,声明作废;原公章未备案,所造成本法律责任,经济纠纷本公司承担。 乐有家研究中心

戴资公告 珠海南泰市易经有限公司,统一社会信用代码:91440409077624319X9,经股东会决定,指定注册资金由原来的10000人民币减少至500人民币,请债权人在公告之日起15日内向本公司申报,逾期不申报,视为放弃债权。本公司将向公司登记机关申请变更登记。特此公告。 乐有家研究中心

遗失声明 揭阳市东区新亨镇欣怡雅居电子商务经营(经营者:倪宏波)遗失营业执照正本一份,请认领。 乐有家研究中心

TPA (HK) I.M.E.D.不慎将深圳华运国际物流有限公司正本提单丢失(本提单号:S3ZEL19074039),现声明作废。特此公告。 乐有家研究中心

遗失声明 鹤山市鹤城镇源庄豆菜馆遗失营业执照,统一社会信用代码:92440784MA519NRC0W,声明作废。 乐有家研究中心

东莞市大朗李绣服装店遗失营业执照正本,统一社会信用代码:92441900MA4X15USXB,编号:00367919,声明作废。 乐有家研究中心

遗失声明 东莞市鹤山市源庄豆菜馆遗失营业执照,统一社会信用代码:92440784MA519NRC0W,声明作废。 乐有家研究中心

东莞市大朗李绣服装店遗失营业执照正本,统一社会信用代码:92441900MA4X15USXB,编号:00367919,声明作废。 乐有家研究中心