大平层精装洋房回归东莞

文/图 邓窕玲

很多年来，大平层精装洋房似乎从东莞“凭空消失”了，别墅受到高收入群体的青睐。而如今，这种情况正在发生变化。近期，有房企在城区核心地段推出“大平层精装洋房”产品，这一稀缺户型将逐渐在市场中占一席之地。未来，随着政府对中心城区的打造，中心城区的价值发挥出来，东莞大平层精装洋房的趋势或将越来越明显。

现象 大平层豪宅回归东莞

去年，东城的中海莞府推出240平方米大平层精装洋房以后，大平层精装洋房开始不断出现。除了中海莞府之外，东莞在售的“大平层精装洋房”项目还有东莞国贸，待售项目有鹏瑞天玥广场。据了解，中海莞府主推三至五房的建面约240平方米大平层精装洋房，均价36000元–38000元每平方米之间，总价850万–1100万元每套。该项目紧靠东莞行政文化中心，地处东莞国际商务区、黄旗山南生态科创区。

4月12日，笔者致电中海莞府售楼中心，销售员表示该项目共110套，建面约240平方米，两梯两户，双阳台，没有露台，赠送面积多，加上赠送面积，套内面积有224平方米，目前在售的有三房或四房。装修采用全屋定制，中央空调，豪华装修。目前已进入清盘阶段，只剩4套，这4套在低层或高层，其中低层比高层贵300万元。

东莞中原战略发展中心总经理车德锐表示，中海莞府品质够得上大平层精装洋房，但是尺度上还稍有欠缺。因为项目都是240平方米，没有露台、工人房等。要各方面达到高收入群体的需求，至少要300平方米。

合富研究院高级分析师李兴旺表示，大平层精装洋房的面积是由城市发展阶段而定，150平方米、200平方米、300平方米都有。中海莞府的大平层精装洋房面积不算最大，不同客户群体对大平层精装洋房面积的要求不同，不同面积的大平层精装洋房满足不同高收入的需求。

原因 中心城区土地稀缺

就大城市发展轨迹来看，中心城区因土地稀缺、需求量大、收入高，通常开发大平层精装洋房为主。目前，东莞政府加大对主城区的投入，未来东莞中心城区的大户型洋房将增多。

车德锐表示，大平层精装洋房不是东莞各镇街都有，一定要在寸土寸金的中心区，城市发展到一定阶段，城市中心价值显现出来，房价地价升到一个很高的阶段，才有大平层精装洋房。如今，东莞中心城区的位置和影响力越来越强，东莞CBD的建设，确立南城为东莞的核心中心区。中海莞府这块地，位于中心城区，具备一定的吸引力，开发商拿过来之后，想着做高价。如果想做大平层精装洋房、做高价的话，势必要有价值的支撑，所以该项目打造大面积的大平层精装洋房，打造产品的细节和品质，装修标准也非常高，应该是东莞过往装修标准最高的一个项目。它让东莞高收入群体慢慢觉得东莞大平层精装洋房有吸引力了。

合富研究院高级分析师李兴旺表示，大平层精装洋房是由地段决定的，位于主城区的核心地段。地段决定客户群体，大平层精装洋房主要以高收入群体为主。如果在主城区核心地段做普通洋房，开发商的利润达不到，也达不到客户的接受度。而主城区核心地段做大平层精装洋房是全国现象，也是自然现象。主城区土地稀缺，地价高，主城区首次置业的人支付能力有限，承受不起高房价，只能向周边购房。而高收入群体支付得起高房价，当然会选择更加优质的房子。

声音 高收入群体是购买主力

近些年来，随着二孩政策的放开，除了四房、五房的大户型以外，收入较高的业主也将别墅列入改善住宅需求中。东莞的别墅很多，满足了不同高收入群体的要求。往年，东莞高收入群体除了住别墅之外，买大平层精装洋房的话多半都会去深圳、香港、广州。

车德锐表示，以前东莞还是有大平层精装洋房，如黄旗山脚下的新世纪豪园第一居就以200平方米–300平方米的大平层精装洋房为主。后来随着别墅的持续开发，很多高收入群体选择别墅置业。现在东莞中心城区土地资源稀缺，可谓寸土寸金，城市发展这个阶段，高收入群体越来越认可在城市核心地段拥有一套大平层精装洋房，展现自己的地位和身份。

中海莞府销售员表示，购买该项目的人主要是企业家等人士。看房需要预约以及验资，验资需达到200万元才能看房，可以是卡上余额或股票等理财产品，每天预约名额只有两个。

东莞市民陈先生表示，东莞城区的房子太贵了，有些楼盘看房还得验资，我们这种刚需群体看不起房。看来还是市区周边的比较适合我们这种刚需，50万元左右首付就可以买个精装修三房。

在东莞有一套别墅的杨先生表示，在城市中心区买一套大平层精装洋房挺不错的，他的朋友就在广州中心区买了一套大平层精装洋房，中心区生活配套完善，升值潜力大。东莞大平层精装洋房卖3万多元每平方米，价格还算合理。

未来 大平层精装洋房趋势明显

为何大平层精装洋房逐渐在东莞打开市场？业内人士表示，大平层精装洋房占据城市核心地段资源，俯瞰整个城市，区位优势明显。其次，大平层精装洋房的横向尺度非常大，一层有200平方米–300多平方米，别墅一层最多100多平方米。另外，大平层精装洋房采光、景观都不错，中心城区生活配套齐全。然而，不是随便一个楼盘，就能做出大平层精装洋房的感觉。做大平层精装洋房的房企，一定要有实力和品质，品质价值支撑高价格，所以高收入群体购买大平层精装洋房主要看品质细节，装修豪华、核心地段等因素。

车德锐表示，中海莞府项目的大平层精装洋房，可以说这预示着东莞大平层精装洋房的回归才刚开始。之后，鹏瑞天玥广场更加达到大平层精装洋房标准，无论面积、装修、品质各方面将真正确立东莞大平层精装洋房真正到来。东莞国贸地段资源稀缺，居家性弱，没有阳台，更倾向于商务。鹏瑞天玥广场将居家和商务结合起来，即可商务又可居家，更偏向于居家。经过中海、国贸、鹏瑞三个项目的打造和过度，一步步将大平层精装洋房的价格拔高，未来有可能每平方米的价格将达到五六万元，这很彰显实力。大平层精装洋房发展的前景可以，但只局限在城区中心区。

李兴旺表示，东莞发展初级，主城区和镇街“平分秋色”，城市中心区地位不突出，大平层精装洋房未能显现出来。但随着政府对中心城区的打造，中心城区的价值发挥出来，大平层精装洋房的趋势将越来越明显。

广东速美达自动化公司落户银瓶创新区

近日，粤海置业投资（国际）有限公司（下称“粤海置业”）与广东速美达自动化股份有限公司（下称“速美达”）成功签约。

从接洽到成功签约仅用20天

速美达是一家为客户提供工业机器人、机器视觉、配套周边产品的智能化系统集成方案、智能装备及柔性化智能装配产线的工业自动化系统集成应用方案商，国家高新技术企业。同时也是广东省机器人骨干企业、2018年东莞市三年倍增计划试点企业、东莞市第十一批上市后备企业。该企业落地谢岗粤海产业园项目，预期达产后年销售不低于10亿元。

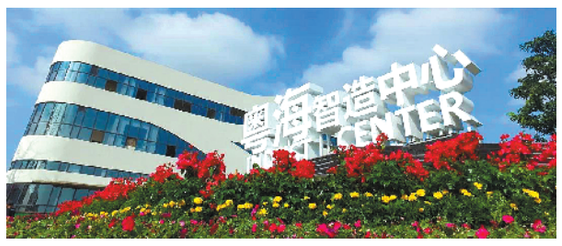
据悉，此次签约是谢岗镇新型政企合作关系创新招商模式的重要成果，也是速美达在新冠疫情蔓延背景下的逆势扩产布局。值得一提的是，从开始接洽到成功签约，仅用短短20天，速美达作为后备上市企业，正式落户谢岗镇粤海产业园。在合作的洽谈过程中，政企双方形成合力，企业尽调、经济效益评估、环保评估、商务谈判多条线并行，快速高效完成企业落地评估。粤海产业园相关负责人表示，速美达落户银瓶创新区，对银瓶创新区的发展是定心丸和强心针，让粤海产业园的招商工作更具信心。

新型政企合作模式显优势

为了充分贯彻东莞市政府对广东东莞粤海银瓶合作创新区龙头招商的总体要求，粤海置业与谢岗镇政府通力配合，在项目落地过程中，谢岗镇委书记胡毅峰、镇长李惠勤等全程跟进，通过创新合作模式，招引优质客户落地创新区。谢岗相关负责人表示，本次速美达顺利落户谢岗粤海产业园，充分突显了新型政企合作模式的优势，在创新区招商引资工作中起到了决定性的作用。

据了解，速美达租赁粤海产业园智造一期约10000平方米标准化厂房，用于建设智能工厂产学研基地。同时为了满足速美达IPO申报计划，谢岗镇同意为其上市提供土地资源保障。

（姚梓婷 杨文）



广东速美达自动化公司落户银瓶创新区（图/谢岗镇全媒体中心）

保利滨湖堂悦营销中心正式开放

4月11日，保利滨湖堂悦营销中心正式开放，该项目位于东莞市麻涌镇，是保利湾区今年在东莞的全新项目。

据了解，保利湾区发展有限公司入莞十年，目前已开发了18个项目，今年将6盘齐发。保利滨湖堂悦作为今年保利在东莞的首发之作，所在的水乡片区是东莞政府重点开发的6大组团之一，也是东莞唯一一个以“新城”命名的组团。麻涌占据东莞临广桥头堡位置，与广州仅一江之隔，35分钟即可到达广州天河CBD。从项目所在地出发，10分钟到达京港澳高速麻涌口。距离东莞南城国贸中心、汇一城仅30分钟车程，去东莞西站仅15分钟车程。多条城轨交汇，可实现穗莞深1小时通勤。

保利高端“悦”系作为保利Top系列代表，从广州到东莞，每一座“悦”系产品都以极致的产品主义理念、稀缺的生态资源占有，占据一座城市最具潜力的区域，改善每一座城市高端人民的居住品质。保利滨湖堂悦临湖而建，凭借得天独厚的生态资源优势，坐享一线湖光盛景，推开窗就将华阳湖尽收眼底，因此项目美名曰保利滨湖堂悦。项目聘请行内著名的园林设计公司，融合传统与现代风格，打造南北“山水景观轴”及东西“禅意景观轴”，将小区划分为“三堂六居九境”，匠造出一座独一无二的新中式岭南园林。此外，项目还采用保利5.0全生命周期系统，社区内打造了6重功能配套，将真正实现全龄段、全时区、全覆盖的生活方式。

（陶进进 杨文）

保利滨湖堂悦营销中心正式开放

各大片区新品频出 备受市场期待

文/图 陈泽煌

近期，东莞不少楼盘陆续领到了预售证，包括和昌拾里松湖、中泰峰境、新壹城华府、御城花园等。还有板块开发楼盘屈指可数的企石镇，也终于是“久旱逢甘露”——迎来了唯一一个在售住宅项目华润·公元九里。仅在上周末，就有几家楼盘争相首开营销中心或推出新货，特别是深耕东莞楼市十载的央企保利，就一口气连着开放位于麻涌镇的滨湖堂悦及位于东坑镇的松湖和府展厅，引发业内关注与期待不断。

从整体上看，进入4月后一手住宅产品如雨后春笋般进入市场，有的项目持续发力营销，有的项目虽未正式开盘，但也“粮草先行”，不断通过各种渠道为下来首开、蓄客、签约等造势。

4月楼市不缺新货

数据显示，今年一季度东莞一手住宅新增供应仅4179套，同比减少39%；网签量约5639套，同比减少30%。一言蔽之，受疫情影响，东莞楼市供需双降，数据表现也符合预期。

但在踏入4月份以后，通过数据图表可以明显看出新房货量出现明显的增长，东莞楼市的温度日渐回升，多数开发商已经能够适应“3·4新政”（即楼盘备案价政策）的调控，不再捂盘沉默，转而依据市场动态及时调整营销策略，推出应景房源。

笔者获悉，4月全市预计推货量达到18.05万平方米，主要集中在城区片区和滨海片区，而东部产业园片区和松山湖片区则略显逊色。据不完全统计，4月将有16个项目新增或加推，包括海逸豪庭、佳兆业碧海云天、龙光江南大境、万科御景湾8号、鼎峰源著、新世纪颐龙湾、凤岗四季花城、新世纪君汇半岛、恒大翡翠华庭等等。

另外值得一提的是，水乡片区将迎来今年第一个纯新盘“古梅风尚”入市，公开资料显示该盘由本地房企领豪实业投资开发，其与华阳湖湿地公园、渔人码头相隔仅为800米，与麻涌河距离约50米，项目将规划总长12公里的“一河两岸”景观，未来有望重要的游览景点。古梅风尚预计本月底将推出面积101–119平方米不等的四种户型洋房，集合住宅与集中式商业mall于一体，全方位展示了该盘对于美好宜居的品质追求。

此外，也有几个项目在日前“首秀”，纷纷开放营销展厅，例如保利·滨湖棠悦、保利·松湖和府、皇庭·峰景壹号等纯新盘。这些楼盘在“五一档”前争相亮相，引发市场不少关注与期待，这些迹象也是2020年东莞楼市久违的“阳春”局面。

与此同时，东莞楼市的供需回暖也离不开房企“真金白银”的折扣力度。不少业内人士认为，现今阶段全市楼价依然以稳为主，但不排除房企迫于资金压力，亟待现金回流，因而项目折扣优惠持续加大，接下来的二季度“以价换量”继续成为楼市主旋律的可能性较大。

优房超房产中心总经理王斌表示，一季度受社会环境影响，房企为维护资金链运转向好，原来预计4月推货节奏将维持上一个月的水平。但依据最新数据来看，本月上半旬市场成交复苏近七成；近期房企推货节奏加快，各行各业基本全面复工，各片区售楼处也有序开放，逐步恢复以往营销动作，楼市成交触底反弹，下来东莞楼市有望保持上涨势头。

主力户型锁定刚需客

据了解，一季度东莞楼市上刚需房源始终作为楼市的主力军般挑起大梁。从现在已公开信息情况分析，4月依然以刚需房源为主，目标客户群也紧紧锁定在刚需族或“首改”群体。

笔者走访市场发现，目前已发布的新品项目，除却部分楼盘是开盘入市前的酝酿发声外，新推房源多以建筑面积为90平方米–125平方米户型的三房、四房为主，且多数在原有产品基础上进行精装、家居配置上也更进一步升级。

从产品户型面积看，大部分加推产品以中小户型为主。例如佳兆业碧海云天推出109平方米–125平方米洋房；龙光江南大境推出89平方米–117平方米洋房；新世纪颐龙湾推出78平方米–114平方米洋房；凤岗四季花城推出93平方米–117平方米洋房；恒大翡翠华庭推出73平方米–123平方米洋房，尤其是该恒大地产望牛墩项目拥有市面上极为少见的建面约74平方米的小两房户型，匹配约1.64万元/平方米的均价，相信也将不愁销路。

从产品资源来看，不少项目新推产品都有了升级，如虎门印象提出“一湖、两环、三轴、四入口、五花园”的布局，借其向业主传达其项目外接约3000亩白马湖，内拥约9000平方米园境大湖，且项目整体绿化率高达42%等优势。

又如华润幸福里提出“全屋宽尺，U型实际”的人居生活理念，该项目明确全明户型设计，空间分割美学，客厅、卧室、卫生间和厨房等主要功能间的尺寸以及比例适中，其约99平方米的三房户型就不仅主卧套房设计，还有约3.8米大开间及U型厨房，能在舒阔尺度下保持宽绰操作空间；同时，为进一步提升业主的生活质感体验，项目采用连续双阳台观景，收纳双公园绿林、园林阳光大草坪、隐贤山庄、隐贤湖等人文生态美景，给予生活四季声色皆韵。

可以肯定的是，入市货量增多，购房者选择范围扩大，自然而然对产品品质的要求就会相应提高。因此，业内人士认为各大新品楼盘要想在如今区域分化明显、竞争激烈的市场中脱颖而出，开发商必将更致力于项目人居生活体验的规划升级，必须具备过硬且拿得出手的产品，才能获得购房者的期待与青睐。

公告·声明·启事

注销声明
滨海市裕盛信息科技有限公司，注册号440400000474239，公司自2020年4月9日起停止经营，请债权人自本公告声明之日起45天内，向本公司清算小组申报债权，逾期不报，视为放弃权利，清算结束后，本公司将向登记机关依法申请注销登记。联系人：陈璟贤，地址：珠海市九州大道东1238号第二层西侧2026。 2020年4月16日。

东莞市永投实业投资有限公司遗失中国农业银行股份有限公司东莞银丰支行银行开户许可证，核准号：J6020047684301，账号：44271201040039386，特此声明作废。

清算公告
东莞市晶华光学晶片有限公司经公司股东决定解散，成立清算组清理公司债权债务，请债权人自本公告发布之日起45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人：蒋桐，联系电话：13632934113，地址：东莞市清溪镇漳澳村委会马田路9号。 2020年4月16日

东莞市诺维工艺礼品有限公司遗失公章，声明作废，造成法律责任自行承担。

惠州市石林演艺文化传播有限公司遗失财务章1枚，声明作废。

东莞市世鸿空油压科技有限公司遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：91441900MA51BB0L25，编号：0245930；遗失公章、财务章各一枚，特此声明作废。

减资声明
东莞恒博首饰包装有限公司经公司股东决定，同意减少公司注册资本，由原来人民币30万元减少为5万元，请债权人自本公司声明见报起45日内，向本公司申报债权，本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记，特此声明。 2020年4月16日

东莞市杰邦运动用品有限公司因公章，财务章损坏，声明作废！因上原公章财务章未备案所造成的法律责任及经济纠纷均由本公司自行承担。

惠州市铭航建材贸易有限公司遗失印鉴卡1张；遗失丁镇航私章1枚；遗失银行开户许可证，核准号：J5950026744701，声明作废。

注销公告
东莞市清溪祥禾职业培训学校（统一社会信用代码：52441900068549577Y），经主管单位决议，拟向登记机关申请注销。请债权人于见报之日起45日内到我单位申报债权债务，特此公告。

东莞市清溪丰兴日用品经营部遗失国、地税税务登记证正副本，税号：350525198408193522，特此声明作废。

债权转让暨催收公告
根据东莞市正泰五金制品有限公司与梁锦钜于2020年4月13日签订的《债权转让协议书》约定：东莞市正泰五金制品有限公司已将对广州长开电子有限公司、广州祥顺电子科技有限公司、曾燕、广州三阳电子科技有限公司、邓勇强等3笔债权项下享有的权利全部转让给梁锦钜。请各债务人自公告之日起向梁锦钜履行清偿责任。特此公告。地址：东莞市高埗镇草塘工业区，联系人：廖小姐，电话：13602397339。东莞市正泰五金制品有限公司 梁锦钜 2020年4月16日

东莞市长安刘冬餐饮店遗失食品经营许可证副本，编号：JY24419071625781；遗失营业执照副本，统一信用代码：92441900MA52YT395L，声明作废。

东莞市雪雅仕服饰有限公司遗失工商银行22张业务委托书及财智卡，声明作废。

东莞市常平佳宁电器经营部遗失公章，声明作废，未备案造成法律责任自行承担。

惠州市仲恺高新区陈江南迪五金加工厂遗失公章，声明作废。

东莞红扬智能设备有限公司遗失财务章一枚，特此声明作废。

东莞市众喜餐饮有限公司遗失公章1枚，需重刻，原公章声明作废。

东莞市樟木头高发塑胶原料经营部遗失公章财务章，私章，声明作废。因未到公安局备案造成法律责任自行承担。

东莞市常平天籁音响经营部遗失公章、财务章、私章，声明作废。如造成法律责任自行承担。

声 明
广东美景物业服务有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

东莞市东城金盛沐足阁遗失营业执照正副本，注册号：441900604190497，声明作废。

惠州市三义祥贸易有限公司遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：91441302MA4WW9DU6P，声明作废。

东莞市凯逸网络科技有限公司遗失公章财务章，发票章，私章，声明作废，因未备案造成法律责任自行承担。

遗失声明
张淑芳遗失虎门时代时装商场2018年4月1日开具二楼301号租赁合同按金收据编码0002089，金额3000元；管理合同按金收据编码：1002089，金额7000元，特此声明作废。

东莞市魅恋饰品有限公司遗失营业执照正副本，统一信用代码：91441900090133738F；遗失公章财务章，私章，声明作废，未备案造成法律责任自行承担。