4月楼市有回暖迹象 后续走势仍有待观察

文/图 陈泽煌

近期58同城、安居客发布《4月国民安居指数报告》。报告显示房地产市场回暖迹象明显，4月全国找房热度环比上涨10.9%，并且有部分城市新房价格呈现上涨趋势；大湾区城市中深圳、佛山、东莞、惠州、江门、肇庆6座城市均价上涨。

榜单之外，话题不断，有如“湾区楼市入夏”等之说纷至沓来。日前，笔者联系58安居客房产研究院南部分院求证，其东莞区域分析师曾广平认为从4月网签均价数据上看，东莞新房住宅站稳2.2万元/平方米关口，但绝大多数镇街二手房挂牌均价不到1万元/平方米，因此市场后续走势仍有待观察。

A 商住用地供需两旺

东莞楼市的话题不断，土拍市场上早已可见端倪。

4月推地节奏加快，共挂牌6宗地块，合计占地面积约30.8万平方米，创历年4月供应面积最多，迎来一波“供应潮”。与此同时，土拍市场淡季不淡，市场竞拍氛围活跃，碧桂园、龙湖及金地、天麟、阳光城分别拿下位于麻涌、茶山、石龙、大朗的4宗商住用地，合计占地面积约24.6万平方米，成交金额63.9亿元，创历年4月成交金额最高。

除此之外，笔者从东莞市自然资源局获悉，二季度接踵而至的5月份、6月份，还将陆续有商住、商服用地挂牌推出。这8宗地块分别位于中堂、沙田、厚街、石龙、石排、企石、东坑，大朗，合计占地面积约31.8万平方米。

其中沉寂多年的企石楼市将推出约12万平方米的商住地，起拍始价为25.4亿元。该宗编号为2020WR012的地块坐落于企石镇江边村，容积率不大于3.0，可建筑面积约34.7万平方米。

据了解，企石镇自2018年8月份华润置地以总价12亿元拿下2018WG019号地块，并打造成“公元九里”之后，因长期未有新地块推出，目前该镇也仅有这一个华润项目在售洋房及联排产品。

本次企石地块将在5月28日开始竞拍，并采用“竞地价+终次报价”方式。无论布局企石板块也好，分散营销资源也罢，此番下来，相信该地块将是不少房企的必争之地。

B 市场供需环比双升

商住用地供需两旺，市面上房源供需亦然。在国内疫情防控形势转好及一系列“复工复产”暖风吹拂下，市民生产、生活逐步恢复正常，因此4月东莞楼市供需均较上月大幅回升，其成交表现自然水到渠成。

数据显示，4月东莞新建商品住宅供应3046套，环比3月大幅增加35%；月度网签累计3886套，环比3月大幅增加45%；网签总面积约44.4万平方米，创年内最高。其中网签套数最多是东部产业园区，环比涨幅接近六成；而环比涨幅网签量最大的则是东南临深片区，环比涨幅竟高达98%。

笔者从合富研究院了解到，自4月伊始，东莞每周住宅成交量开始稳定在10万平方米上下；在4月最后一周则成交约11.8万平方米，达到年内最高。总体上看，4月东莞楼市成交总体走势稳中有升。

合富辉煌高级分析师李兴旺认为，4月份国内复工复产得到较大恢复，东莞楼市信心也得到明显增强，供需双双回升，普遍区域成交量价齐升，其中塘厦、常平和凤岗成交量名列前茅，特别是板块内如碧桂园玫瑰臻园、万象连城、华堂九里、四季花城等“红盘”持续热销。

另外，4月末的一波楼市“翘尾”行情，东莞新房库存虽然涨了不少，但整体上看，东莞库存总体仍然处于偏低水平。

据合富大数据显示，截至4月30日，东莞一手住宅库存面积约357万平方米，较3月份减少2%。笔者按照过去6个月平均消化速度测算，现阶段全市货量去库存时间约为10个月，总体仍然处于低位水平。

不过，住宅潜在供应量却环比持平，整体走势平稳。数据显示，4月东莞一手住宅潜在供应量约882.2万平方米，与上月（3月供应886.1万平方米）基本持平。其中洋房潜在供应量约771万平方米，环比也处于水平准线；别墅潜在供应量105万平方米，环比微跌约4%。

C 潜在供应走势平稳

各大镇街住宅潜在供应中，前三位分别是常平、麻涌和沙田。其中，常平镇4月有多个住宅项目开工，助力该板块住宅潜在供应量达67.4万平方米，不仅环比上月增加近4成，更是跃居全市潜在供应第一位；而麻涌镇则以58.4万平方米的潜在供应量位列次席；沙田镇排名第三，约55.2万平方米，环比减少5%。

笔者了解到，4月住宅潜在供应排行前十镇街与上月相比，只是名次互有变动，可谓热门板块依旧火热、沉寂区域持续冷清。

另外，现阶段各开发商潜在供应体量最多的是碧桂园莞深区域，约80万平方米；排名第二位是万科，约63万平方米；这两大“巨头”多方位布局各大片区，项目数量与总体量仍强势领跑。紧随其后的保利地产、佳兆业、信鸿地产、招商局、和记黄埔、中集集团、金地东莞、金融街也凭各自项目加推或新盘宣发造势，从而入选房企潜在供应前十榜单。

D 全市房价趋于平稳

4月东莞楼市成交逐渐向好，房价亦平稳在2.2–2.3万元/平方米之间。截至4月30日，笔者了解到全市新房均价约为22380元/平方米。

值得一提的是，中心城区的东城、莞城新房网签均价达到3.4万元/平方米，南城、万江均价也突破了3万元/平方米；全市现阶段已有15个镇街新房均价破2万元/平方米门槛，房价保持稳中向上之势。而新房网签均价保持在“1字头”主要集中在东部片区和水乡片区，这两个区域的新房价格相比全市均价有明显梯度，这也是刚需群体受价格因素影响的分散结果。

此外，东莞二手房网签量和网签均价也在4月份保持上涨趋势，并且全市二手楼价分化明显，中心城区和松山湖片区的部分二手楼价早已破4万元/平方米门槛；而部分镇街二手房挂牌均价不到1万元/平方米，总体市场情况后续走势有待观察。

笔者留意到，近期东莞楼市深受深圳市场影响，尤其是在房价方面，部分新盘备案价屡破新高；同时不排除有个别楼盘过度宣传，引导东莞楼价“水涨船高”的假象，因此在“五一”前夜，东莞住建局连夜发布《严禁炒作房价上涨，变相收取订金等规范市场秩序通知》。

对此，58安居客房产研究院南部分院分析师曾广平表示，受当前社会环境影响，房地产行业除了保持土拍市场温度外，更要保持楼市交易活跃度，但是不能突破“房住不炒”的底线，因此房价市场的稳定至关重要，政府层面出台房价市场指导性文件，旨在维护市场秩序，符合市场主体方向。

碧桂园启动上线“5·5直播购房节”

汪涵大张伟坐镇 近800万人围观直播

五一小长假最后一天，碧桂园启动上线“5·5直播购房节”。数据统计，在直播两小时内，主会场在线观看人数近670万人，连同29个分会场累计总观看人数近800万，直播收获总音浪478万，登录抖音直播小时榜第一名。

当晚，汪涵、大张伟和碧桂园大区营销总席彬空降直播间，畅聊关于“家”的故事，也给东莞地区的意向购房者带来优惠购房福利：除海量派发5.5元抵5.5万购房券之外，券上再降5555元；卖房送物业费；部分房源直接5折优惠等等。

据了解，截至4月30日，碧桂园莞深区域项目体量与总量“领跑”全市房企，其以潜在供应体量近80.2万平方米排行东莞潜在供应TOP10开发商榜单第一位。目前，市面上有铂悦府、铜雀臺、玫瑰臻园、狮子洋、茶山碧桂园、松湖碧桂园三期、旗山玖珑湾、湾区国际、中以产业园等十余个项目推出或计划入市。

（陈泽煌 杨文）

佳兆业时代·芳华营销中心正式对外开放

5月1日上午，佳兆业、时代中国在东莞首次联袂打造的项目佳兆业时代·芳华营销中心正式对外开放，推出建筑面积约100–143平方米三至四房产品，样板房也同期开放，为市民假期看房选房提供了更多的新选择。

众所周知，佳兆业和时代中国作为来自一线城市的开发商，都经历过高端市场超高眼光的挑剔。二者多年来一直以“城市综合产业运营者”与“生活艺术家”的定位，引领湾区人居生活，此次诚意满满的双强合力更是分外耀眼。

佳兆业时代·芳华就坐落于水乡新城核心五镇之中的中堂镇，占据双面环江的天然城芯岛——豆豉洲，不仅与广州东部中心隔东江相望，零距离广州；更毗邻中堂镇中心和中堂站TOD经济区，一揽广州、中堂双城中心利好与便捷。

（陶丽蓉 杨文）

佳兆业时代·芳华营销中心

“五一”假期乡村游滨海游火热

文/图 常思雯

刚刚过去的“五一”小长假，无论是乡村农家乐，还是省内海岛均迎来众多游客，这给受疫情影响的旅游市场注入了“强心针”。笔者了解到，“五一”假期首日，全省文化和旅游市场以家庭自驾游、本地乡村休闲游、周边游和亲子游为主，总体呈现出“城市休闲复苏，周边旅游活跃”的市场特征。据初步测算，截至5月1日当天16时，广东纳入监测的百家重点景区累计接待游客44.5万人次；纳入监测的14段古驿道重点区域累计接待游客25.4万人次；纳入监测的13家红色旅游经典景区累计接待游客10.3万人次。

城市休闲复苏 周边旅游活跃

“没想到今年‘五一’居然这么多人出来旅游，确实有小长假的感觉了。”来自南城的刘小姐“五一”期间带着家人去从化温泉酒店小住了三天，她告诉笔者酒店入住率超过了八成，为了确保防疫安全，公共温泉池采取分时段泡温泉方式来限制游客数量。据了解，今年全省旅游市场以省内游、自驾游为主，众多游客选择自然生态游。阳江海陵岛，湛江角尾乡、硇洲岛、特呈岛等地滨海风光吸引了珠三角地区、广西地区的游客慕名前来，沿海岸线乡村景点成为广大自驾游客的重要出游目的地。

云浮新兴县象窝山景区、天露山景区，罗定市长岗坡渡槽，郁南县大王山森林公园等地优良的生态环境，以及融合了乡村美景与渔耕文化的云安区湾边村，成为云浮生态游、乡村游的新名片。清远英德市铁溪文化小镇、徐家庄生态旅游度假村、太和古洞有居民宿等乡村旅游点广受欢迎；清新区古龙峡、清城区牛鱼嘴、天子山等自然生态型景区有序迎来广大外地游客；清新区玄真古洞、清泉湾等水乐园项目深受亲子家庭青睐。珠海斗门十里莲江农业观光体验园在“五一”期间举办以“疫去春来、乐游莲江”为主题的游园活动，推出野趣活动如套鸡鸭、急速拼图、果蔬大作战等，让游客体验“五一”农作的乐趣。

假期期间，樊先生带着家人前往新会石板沙蚕家风情岛景区。他告诉笔者，登岛游客均戴好口罩，各渡口也设有体温监测和指引，防疫温馨提示、横幅随处可见。“这里的自然环境很好，空气清新，游客也不是特别多，非常享受这份田园乐趣。”樊先生说。

乡村游农家乐火了

“五一”假期，广东多地乡村民宿入住率较高。其中，清远英德市铁溪文化小镇、徐家庄生态旅游度假村、太和古洞有居民宿等乡村旅游点广受欢迎，5月1日至4日民宿房间全部订满；广州增城吾乡石屋、花都云山舍、从化玉溪古荔园等精品乡村民宿入住率高，乡村民宿市场出现早期恢复信号。

五月的东莞已经有了夏天的味道，分散在城市周边的各个水库和森林公园吸引了众多市民前来农家乐。笔者了解到，假日期间同沙水库、虎英公园、植物园前道路车辆几乎首尾相接，停车场全部爆满，水库边、山脚下、树林里到处是游客，有的搭起帐篷，有的在打牌、喝茶，享受暮春初夏好时光。除了踏青，也有不少游客选择去大岭山、麻涌的农场举办农家乐。“这个季节很适合播种，我们刚刚在大岭山的农场播种了香瓜和南瓜，家长负责锄地、除草，孩子们负责播种。忙活下来小半天没有了，能不能长成果实且不说，主要是带孩子体验农耕的乐趣。”来自南开小学的周老师告诉笔者，现在的农家乐内容很丰富，不仅可以带着孩子种地，农场也提供场地举行亲子活动，大家可以自发进行竞技类的小比赛，还可以去鱼塘抓鱼、去菜地摘辣椒、西红柿等蔬菜，一天都不够玩。

来自湖南的张晓军“五一”期间从虎门高铁站出发和父母去了郴州，并且度过了一个愉快的乡村游。“郴州旅游资源很丰富，有美丽的小东江、网红打卡地高椅岭，不过我们选择是很淳朴的乡村游，每天早上带着父母去东江边钓鱼，下午帮着老家的亲戚打猪草、喂鸡喂鸭，烧的是柴火饭，吃的是走地鸡，晚上大家聚在一起唠嗑、打牌，健康又惬意。”张晓军如是说。

线上文化活动精彩纷呈

出于对疫情的担心，选择“宅”在家里过“五一”的人也不在少数，各大平台提供的VR产品、旅游直播、线上观光等服务使得“足不出户尽观天下”成为现实，线上“云游”受到热捧。

5月1日至5日，抖音推出“云端旅游局”直播活动，包括“不可思议的探险”“走遍美好中国”“舌尖上的城市”等板块，让观众跟随镜头走进云南大理、新疆喀纳斯、浙江普陀山、珠穆朗玛峰等景区。从语音、图文到VR，再到直播，“云游”的表现形式层出不穷，给公众带来了全新的视听体验。中国旅游研究院景区研究专家战冬梅表示，“云游”把握住了疫情时期的市场需求，互联网快速发展又为景点开展云服务提供了较为成熟的技术支持，推动“云游”从概念走向现实。

受疫情影响，我省部分旅游景区、文化场馆实施有限度对公众开放，各地结合实际推出了形式多样的线上文旅活动。省博物馆实行预约、限量、有序开放的同时，同步推出线上观展与文物鉴赏活动。星海音乐厅、广州大剧院、广东粤剧院等文化机构加大线上推广力度，通过新媒体平台吸引公众关注，丰富居民假日文化生活。省立中山图书馆、省文化馆持续推出线上阅读、线上学艺、数字展馆等线上公共文化服务，满足疫情期间群众多样化、“零接触”的公共文化服务需求。

全省各级文化馆持续推出舞蹈、声乐、素描等全民艺术普及网络直播课程和慕课资源，让广大群众足不出户就能随时享受到文化艺术大餐。广州农讲所旧址纪念馆推出第一期“红色云课堂”。东莞市鸦片战争博物馆金牌讲解员带观众云游博物馆，同时开放了线上虚拟博物馆，提供展览及文物遗址全景漫游体验。

公告·声明·启事

遗失声明
张梦雅于2020年4月25日不慎遗失第二代身份证，号码：441781198901050028，本人已申领新证，此证已失效。特此声明。

遗失声明
姚清身份证遗失，证号：620104197712290826，自见报之日起不承担被人冒用而引发的一切法律责任，特此声明。

遗失声明
庾振业，于2020年4月21日因保管不善遗失广东省司法厅2018年12月21日颁发的律师执业证，执业证号：14419201610119145，流水号：11043199，现声明作废。

遗失声明
揭西县信鑫新文建筑材料商行（经营者：丘文生）遗失营业执照正本原件一份，统一社会信用代码：92445222MA52X86167，现声明作废。

惠州市渔湖山庄酒店遗失组织机构代码证正本，代码号：23238457-6，声明作废。

惠州市尚彩广告有限公司遗失组织机构代码证正副本，代码号：07029477X，声明作废。

减资声明
广东凯洲自动化控制技术有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本，由原来人民币1000万元减少为100万元。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3月17日

减资声明
东莞市联安汽车服务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200万元减少为100万元。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5月7日

惠州市惠城区贝斯特酒店遗失空白的广东增值税普通发票（记账联、发票联）9份，代码：4400172320，号码：85354204-85354212，未盖发票章，特此声明。

东莞市君豪五金机电有限公司遗失营业执照正副本，注册号：441900002582985；遗失公章一枚，特此声明作废。

减资公告 东莞市源一健康咨询有限公司拟将注册资本由原来1000万元减少为100万元人民币，请债权债务人自本公告见报之日起45日内与我司联系，特此公告。2020年5月7日

减资公告
东莞市正午光电科技有限公司拟将注册资本由原来150万元减少为15万元人民币，请债权债务人自本公告见报之日起45日内与我司联系，特此公告。2020年5月7日

东莞市泰嘉贸易有限公司遗失组织机构代码证正本，代码：56263721-4，声明作废。

遗失声明
袁庆明（身份证号码：421202198908187194）遗失松山湖交警队强制措施凭证2份，处罚编号：4419103200120034、441910320012967，特此声明。

限期搬离通知书
俞芬、李毓宁租户：
阁下于2017年12月19日分别与我司签订了《房屋租赁合同》及《补充协议》，因阁下长期拖欠租金、水电费等费用，我司已向人民法院提起诉讼。现我司通知阁下解除与阁下之间的租赁合同关系，阁下务必于2020年5月8日之前付清所拖欠的租金、水电费、管理费、违约金等费用，并将所属阁下的物品搬离租赁房屋。搬离过程中，已形成附合的装饰装修物不允许拆除，不允许破坏性搬离。否则由此带来的一切后果由阁下负责。
深圳市拿苏进出口有限公司

东莞市顺博建材有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

东莞市长安远辉玻璃店遗失公章财务章，声明作废，因未到公安局备案造成法律责任自行承担。

减资公告 广东金祥实验仪器有限公司拟将注册资本由原来1000万元减少为10万元人民币，请债权债务人自本公告见报之日起45日内与我司联系，特此公告。2020年5月7日

清算公告
东莞市樟木头慧星培训中心（统一社会信用代码：52441900322242491 3）经股东决定解散，成立清算组清理公司债权债务，请债权人自本公告见报之日起45天之内向我公司清算组申报债权。法定代表人：高天慧，电话：13424210607，地址：东莞市樟木头镇樟罗西路11号天一城购物中心3073号。东莞市樟木头慧星培训中心 2020年5月7日

东莞市普玉塑料有限公司（统一社会信用代码91441900066730989U）遗失财务专用章一枚，声明作废。

东莞市裕川电子有限公司遗失营业执照正副本，注册号：441900001247181，编号：0267670；遗失组织机构代码证正副本，代码号：590060918；遗失公章财务章，声明作废，因未备案造成法律责任自行承担。