

2020年东莞楼市：

房企布局转向城市更新 新房二手房各有千秋

回顾2020年的东莞楼市，从年初疫情“停摆”到迎来“阳春”，从土拍鏖战到年底冲刺，楼市跌宕起伏。但市场始终得益于粤港澳大湾区利好规划及独特的区位优势，东莞更是凭借雄厚的经济实力反哺房地产行业实现快速增长，“供需价”均有所上升。据悉，2020年东莞新建商品房网签面积约883万平方米，其中住宅签约742万平方米，同比增加36%；全年商品房签约量近6.4万套，签约金额高达2055亿元，同比大幅增加45%，创历史新高。

面对常态化的调控，东莞楼市在步入下半年后，刚需的置业需求得到充分的释放。但值得注意的是，由于成交形势超预期向好，供应节奏明显滞后，“供求矛盾”“房价上涨”等也成为无法规避的现象。

从年初土地市场升温、开发商热情高涨到下半年冷静落槌，土地市场也是跌宕起伏、悬念迭起。这一年，东莞全市商住用地共供应44宗（含人才用地），共计约219万平方米，同比增12宗；供应地块除茶山、桥头等地终止出让外，共成交42宗，整体供需创7年来最高值。

与之相呼应的是2020年的土拍市场竞争再创新高。据统计，这一年东莞土拍市场成交金额约621亿元，同比涨幅达到

土地 城市更新全面铺开

66%，为历年最高。其中，虎门镇以92.2亿元的土拍市场成交金额遥遥领先；其次为凤岗镇，全年成交累计约59.5亿元；塘厦镇则以52.8亿元的土拍成交金额排名第三。临深及滨海片区的镇街在这一年的土拍市场均热度不俗，吸金力十足。

土拍市场持续火热，房企拿地竞争愈发激烈，随着土地资源日益短缺，“城市更新”成为东莞开发的重要途径。数据显示，2020年全年中共标142宗城市

新房 各大项目不断推陈出新

土地市场的火热，在一定程度上也反映出楼市的红火。这一年的东莞房企面对业绩指标、现金流等多重压力，各大项目不断推陈出新。

新房供应主要集中在松湖片区、滨海片区等交通、教育、医疗、商业配套都最成熟的区域，是众多置业者心中的“香饽饽”。尤其是不少在2020年亮相的新盘，更是通过多样化的营

销和品控变革打开市场，赢得市场出彩的数据反馈。

据合富研究院统计，2020年东莞新建商品房网签面积约883万平方米，同比增加23%，其中住宅签约742万平方米，同比增加36%；全年商品房签约金额高达2055亿元，同比大幅增加45%，创历史新高。

从2020年东莞楼市成交量来看，东北片区和水乡片区增长

文/图 陈泽煌

更新项目，面积高达3204.4万平方米。由此可见房企在莞布局逐渐由土地市场的“招挂拍”转移至城市更新，城市更新也随之全面铺开，迎来新时代。

此外，延续近几年的趋势，品牌房企尤其是国企已成为土地市场的绝对主角。龙湖、保利、世茂等地产大咖的进驻以及莞企投、远等本土房企的持续深耕，在很大程度上折射出各家房企对东莞房地产市的信心。

最明显，均呈现翻倍增长。相对而言，中心城区和滨海片区增幅最小，基本与去年保持同等基线。

从价格来看，涨幅最快的区域是中心城区、滨海片区和松湖片区，涨幅均超过30%。相对而言，临深片区房价涨幅最慢，仅涨4%，水乡片区涨幅仅13%，此两大片区供应较充足，是涨幅慢的重要因素之一。



二手房 年中成阶段“分水岭”

二手房作为东莞楼市不可或缺的组成部分，也是不少刚需族选择的方向。在“房住不炒”的主基调下，2020年的楼市调控持续发力，特别是在“725新政”后，二手房网签量迅速呈现“断崖式”下跌，后续均保持缓慢成交态势，逐渐进入了深度调整期。

相较于新房市场，二手房更加贴近最真实的市场情况。据统计，2020年东莞全年共成交36079套二手房，成交面积378.5万平方米。从实际成交情况看，中心城区、临深片区、松湖片区、滨海片区二手房价涨幅都在20%以上，水乡片区整体二手房涨幅也达到17%，可谓是全线上涨。

从价格来看，2020年全年二手房网签均价约1.66万元/平方米，基本维持上涨趋势，新

政前买家入市积极性高，个别业主心态乐观，调价幅度较大，涨价比例可观；新政后网签均价有小幅下降，但整体仍保持稳定水平，部分业主表示看好后市，仍持惜售及高价挂牌姿态，这也一定程度上刺激了新房价的“打新热”。

总体来看，2020年是东莞楼市购买力释放热烈的一年，城市建设利好不断刺激，板块之间协同运作推动行业高速发展。外来房企们鏖战土拍，竞争城市更新项目也为未来楼市空间不断增长预期，“新房倒挂”“热点片区升温”等成为决定这一年楼市的关键因素。但毕竟“房子是拿来住的，而不是拿来炒的”，回归初衷，也不排除2021年的东莞楼市政策有进一步加码的可能性。



碧桂园旗山珑湾

常平楼市成交活跃度高

碧桂园旗山珑湾

在常平镇中心有个市场关注度高且正在建的楼盘——碧桂园旗山珑湾。目前，在售建面约98-143平方米精装3-4房，均价约24500元/平方米起。

一眼望去，该楼盘的建筑体上挂满红色的大条幅，上面写着楼盘的名字、销售电话，在售户型以及“双公园、大社区”等广告词。走近看，楼盘的围栏上贴有“临江而居，揽一江两园”、“家门口超4万平方米滨江公园”等各种广告语。从营销中心的沙盘可以看出，该楼盘的四周由小高层洋房组成，中间是小区园林。

据销售员介绍，该楼盘位于

星汇常一居

常平另一个人气较旺的项目是星汇常一居，其主打“景观资源”牌，位于国家4A级旅游景区隐贤山庄旁，占地面积达到3.5万平，总建面接近10万平，

容积率为1.98，项目分为三期开发，一、二期总规划有7栋高层洋房、主力产品是92平方米三房、105平方米三房，最新均价为20100元/平方米。

该项目的营销中心不是设在项目处，而是设在星汇置地广场。踩盘当天，前来看房的客人比较多，他们向销售员询问、挑选房源，现在气氛不错。沙盘的四面是用白色瓷砖以及玻璃组成，与沙盘中的园林绿色植物相得益彰，给人非常舒服的感觉。销售员表示，星汇常一居是星汇集团重点打造的住宅项目，是东莞本土的开发商，他们还有常平的星汇中心、星汇置地广场等项目。小区内部配备了游泳池、儿童游乐园、观景园林以及休闲广场等配套设施。

来自湖北的廖女士透露，她在常平工作了10多年，随着二胎的到来，换房需求迫切，最近看了常平的几个楼盘，都没有

到时河两岸风景一定不错。另外，还有个滨江公园在楼盘旁边，加上小区的园林，该楼盘“一江两园”的广告也不虚，“这也是我选这里的原因，以后家门口就能逛公园，还可以一边散步一边观江景。”

该楼盘的户型不错，得到不少客户的认可。市民陈先生表示，该楼盘几种户型，他都比较喜欢。拿98平方米的户型来说，该户型为三房两厅二卫，户型方正，整体实用率高。整个客厅开间大，主卧室设有独立的洗手间，还有飘窗。另外，该户型采光充足，空间布局合理，动静分离，后期居住舒适度高。其

都选到心仪房源。她个人比较中意“星汇常一居”，这个项目附近有世纪康城商业街、星汇广场、百花时代广场等商圈，而且周边居住氛围浓郁，刚好满足她购物娱乐的需求。其次，该项目靠着4A级景区隐贤山庄，以后游乐有个好去处，但听小区无法直达，需绕个圈才到到达，这是美中不足之处。另外，小区附近有隐贤山庄艺术幼儿园、山水雅居幼儿园、东

方现代幼儿园、常平第一小学、常平实验小学、常平振兴中学等学校，可见教育资源比较多，小孩上学较为方便。

一位从横沥过来看房的人表示，该项目靠近隐贤山庄，高层的自然景观应该可以，低层的能不能看到隐贤山庄还是个未知数。另外，这里的产品都是三房，没有四房，而可供选择的产品面积只有92平方米和105平方米两种。从户型

来看，两种户型都方正，采光和通风充足，但是空间布局有所欠缺，餐厅和卫生间的活动空间小。他们家是三代同堂，这样的三房明显不够用，所以没有下手。不过，该项目的产品适合刚需群体，而且价格比碧桂园旗山珑湾要便宜。值得注意的是，该项目位置偏僻、远离镇中心，周边配套还比较缺乏，未来配套可能会进一步完善。

据销售员介绍，该楼盘位于

河东一路和振兴路交汇处，占地面积约为5.8万平方米，总建筑面积约为15.6万平方米，容积率1.99，项目规划12栋洋房，楼层高为16-17层，采用的是围合式布局，打造的是纯住宅社区。小区中间是4万平方米的中央园林，配备了运动场所、儿童游乐园、绿化公园以及观景台等配套设施。

其实，从项目动工开始，关注该楼盘的人越来越多。在常平经商的市民胡女士表示，她关注该楼盘好久了，并多次到楼盘周边进行实地考察，目前已经买了一套四居室的房子。该楼盘临近溪河，目前政府正在整改该河，预计年后完工，

到时河两岸风景一定不错。另外，还有个滨江公园在楼盘旁边，加上小区的园林，该楼盘“一江两园”的广告也不虚，“这也是我选这里的原因，以后家门口就能逛公园，还可以一边散步一边观江景。”

该楼盘的户型不错，得到不少客户的认可。市民陈先生表示，该楼盘几种户型，他都比较喜欢。拿98平方米的户型来说，该户型为三房两厅二卫，户型方正，整体实用率高。整个客厅开间大，主卧室设有独立的洗手间，还有飘窗。另外，该户型采光充足，空间布局合理，动静分离，后期居住舒适度高。其

中国银行保险监督管理委员会东莞监管分局 关于换发《经营保险业务许可证》的公告

东银保监公告[2020]168号

根据中国银行保险监督管理委员会的规定，工银安盛人寿保险有限公司东莞中心支公司营业场所变更已由我局换发《经营保险业务许可证》，现予以公告。

工银安盛人寿保险有限公司东莞中心支公司

负责人：龚卓能 联系电话：0769-23192288

机构编码：000031441900

设立日期：2014年10月22日

许可证流水号：0267213

地址：广东省东莞市南城区东莞大道428号凯业大厦（5号商业办公楼）办公2006-2010单元

邮编：523077

业务范围：人寿保险、健康保险、意外伤害保险等保险业务（法定保险业务除外）。

2021年1月7日

五年长跑年化收益超30%

工银瑞信文体产业 荣膺冠军

晨星近日发布五年期基金业绩排行榜，在普通股票型基金近五年业绩榜单中，由袁芳管理的工银瑞信文体产业股票基金（基金代码：001714）以30.22%的年化回报高居榜首，并且在回报前十的基金中回撤最小，最大回撤仅为-20.43%，收益能力与控制回撤能力两项指标双双高居榜首，闪耀夺魁。

凭借卓越的业绩表现，工银文体产业股票成为2020年前三季度最多公募FOF重仓持有的股票型基金，广受机构投资者认可。四年就斩获了1座金牛奖及1座基金金奖、2座明星基金奖，海通、银河、晨星三大机构的三年期五星评级，也成为该基金出色表现的最佳见证，袁芳也成为市场上顶尖的“大满贯”基金经理。

为了更好地满足投资者需求，在2021年新年投资布局之际，袁芳再次强势出镜，拟由她担纲的工银瑞信圆丰三年持有期混合基金（基金代码：011006）将于1月11日起重磅发行。作为一只三年持有期产品，工银圆丰三年期混合具备攻守兼备、A+H两地布局、三年持有期等多重特点，股票资产占基金资产的比例为60%-95%，其中投资于港股通投资标的股票的比例占基金股票资产的比例为0%-50%，同时三年持有期的设置有利于降低资金进出造成的流动性影响，让基金经理专注于投资和研究，获取长期收益；另一方面，可以引导投资者由中短期投资转向长期投资，规避追涨杀跌、频繁交易等行为。有意向购买的投资者，可1月11日前往工商银行、招商银行、中国银行、华泰证券、山西证券、天天基金等大代销渠道及工银瑞信基金直销渠道进行认购。

（陶丽蓉 杨广）

楼市播报

上周开发商积极推货

住宅成交 环比上涨三成

上周，东莞开发商持续冲刺业绩，共有8个项目开盘或加推新品。据数据显示，上周住宅方面，合计供应29.2万平方米，成交套数为2892套，住宅供应面积环比下跌20.55%。主要由于年底冲刺已过，开发商推货力度减小。上周住宅成交2864套，环比上涨30.78%，同比上涨122.19%；成交面积291144平方米，环比上涨24.17%，同比上涨120.27%。上周成交小幅上涨，签约量创近三年单周新高，主要由于上周前四天签约量持续高企，多个项目赶在年底集中签约冲刺。

业内人士表示，上周开发商保持积极推货，中心城区备受关注的项目开盘加推，客户积极打新，市场成交活跃。另外，上周多个项目年底冲刺后减少营销动作，如停止联动、减少带看奖励等，项目来访量有所下滑，区域分化明显。一方面，部分一二手倒挂的热点区域，客户打新意愿高，市场成交活跃；另一方面，一些欠发达区域，部分非品牌开发商不急于出货，宣传营销力度较弱，以顺卖为主。

（邓玲玲）

出售公告·声明

资产出售公告

因业务调整，公司现有3台烧结炉、22台北欧精雕机和1台压器设备会公开出售，有意购买者请于2020年1月10日前与东莞市金材五金有限公司联系

谢小姐：0769-39026688

根据转让人岳阳银若贸易有限公司与受让人杭州易渔资产管理有限公司签署的《股权转让协议》，转让人已将下表所列的债权依法转让给受让人。现债权转让方将该公告通知各债权人，并告知其与受让人的权利义务承继关系。

特此公告。

（岳阳银若贸易有限公司、杭州易渔资产管理有限公司）

2021年1月7日