文/图 陈泽煌

2021年于东莞而言，依然是一个不折不扣的商业大年。商业体的不断增加，一方面能为消费者提供生活的便利，另一方面也促使市场竞争愈发激烈，不仅需要与线上零售比拼，还需与邻近商业体“抢”客源。

据统计，东莞全市在今年将有11个购物中心计划开业，其中包含当地市民期盼已久的城市之光万科里、中寰卓悦时光、汇景城等等。那么即将在今年开业的商业体都有哪些特色呢？笔者春节前选取了其中几大市场关注度较高的商业体进行了探访。

今年11家购物中心拟开业 迎合年轻群体成竞争焦点

A 11个商业体拟入市

据赢商网统计数据显示，今年东莞全市拟开业的商业体有11个，南城区范围内有2个项目，其余9个项目分别位于樟木头、长安、高埗、虎门、塘厦、大朗、厚街等镇街。

从项目体量上看，今年拟开业的商业体量达到53.35万平方米。其中，位于南城CBD地段的UCC寰宇汇金中心和嘉宏·摩玛的体量分别为7万平方米和3.5万平方米，加上该区域周边其他在营商业体如民盈·国贸城、汇一城等，南城CBD东莞大道地段的商业竞争氛围不可谓不激烈。

一位资深商业策划人士告诉笔者：“南城国际商务区人口密度大，消费力高，因此运营商在此扩张商业板块是必然趋势。且现阶段受消费形式限制，市中心仍然是传统购物型商业体为主，同质化现象比较普遍，因此新业态的商业项目将得到更大的发挥空间。”

值得关注的是，另外的7个拟开业商业体仅有长安鼎峰·花漫城二期达到12万平方米的大型体量。该项目一期已在2019年年底开业，但一期体量仅约1.5万平方米并包含地面停车场和地上四层商业空间。据悉，目前鼎峰商业团队正在打磨花漫城二期，未来该项目将引入多业态新型，致力于打造立体的购物休闲娱乐新格局。

此外，位于塘厦镇的麓森中央休闲广场、位于莞城区的中寰卓悦时光、位于大朗镇的太华城、位于虎门镇的城市之光万科里，此4个项目的体量皆小于5万平方米；而厚街汇景城、樟木头汇景城、高埗振兴城及东城泰禾新天地，则拥有5万至10万平方米不等的中体量。据悉，以上除了暂未披露具体时间的项目外，有一半以上计划在今年上半年开业。

B 打造特色迎合年轻群体

走访中，笔者获悉位于东莞大道的嘉宏·摩玛计划在6月份正式开业。据介绍，该项目商业面积约3.5万平方米，定位是“夜娱综合体”，是新一代文娱综合体。

从现场探访情况来看，该项目B1–4F已装修完毕，并有部分商户已在试运营阶段，例如SPACE MAX CLUB酒吧、爱马仕健身俱乐部、星巴克等品牌已抢先入驻。该项目策划人员告诉笔者：“其定位锁定年轻消费群体，试运营期间为补位夜间消费市场，已将营业时间延长至凌晨2点，满足年轻群体及白领商务人士的夜间消费需求。”

位于樟木头帝豪路的汇景城同样计划在6月份开业。该项目的商业面积约5万平方米，是集特色餐饮、娱乐体验、潮流文创、生活服务等一体化生活中心，客群定位为18至35岁年龄段的亲子家庭、白领及时尚族。据了解，该项目为迎合年轻消费群体喜好，还配备了体感互动装置的网红生活馆、室内主题乐园等，旨在成为标志性的网红打卡点。

而位于长安镇宵边社区的鼎峰·花漫城二期则以“爱”的情感商业主题，融入“恋爱、结婚、生子，成才”等人生重要节点，并以鲜花来命名每一个不同业态的区域，将项目的每个区域都植入故事性。从现场探访来看，一期已汇集了主题餐饮、生活购物的业态。据介绍，接下来二期意在打造家庭欢聚、相约畅玩、新意体验的生活方式目的地，将形成“特色体验、时尚前沿”的都市多元化商业形态，促使板块价值更上一个台阶。

C 商业地产寻求破局

东莞的商业体虽然越来越多，但从去年整体供需来看，2020年受新冠肺炎疫情的影响，东莞商业市场投资骤减。特别是商铺的供需量仍处于低位，去年全年供应量仅为40.9万平方米，同比2019年下滑6%；而成交量勉强达到32.31万平方米，同比2019年下滑14%。

虽然下半年随着消费力逐步恢复，各行各业市场氛围回暖，但商业地产整体衰退的格局已经凸显出来，大部分购物中心都面临着不同经营困局。例如东莞各镇区之间的商业发展水平差异明显，在现状存量难以消化，未来还有商铺持续供应的情况以及电商盛行下，整体商铺市场销售环境差，商铺去货压力仍然很大。

笔者统计了解到，去年东莞新开业的商业体中，3万至5万平方米的项目有2个，分别是滨湖万科里及松山湖佳纷天地；5万至10万平方米的中体量商业项目有1个，为去年九月开业的塘厦天虹购物中心；而10万平方米体量以上的项目也只有1个，即为坐拥16万平方米商业面积的益田假日奥特莱斯广场。

不过值得注意的是，近年来各大商业项目运营商不断调整策略，商业地产的细分领域开始出现新的机会与趋势，去中心化的灵活空间开始崭露头角，小型购物中心成为趋势。尤其是今年拟开业的项目各具特色，不断丰富项目内容、场景和体验，对于增强商场品质服务有着“质”的提升。

业内人士指出，商业体围绕当下的消费趋势和消费群体的同时，能提高数字化运营手段，对满足周边或城市人群消费需求，填补区域商业空白，提升城市商业格局都有着重要意义。

文/图 邓窕玲

东莞“满5年唯一”的二手房由于可免交增值税和个人所得税，成为市场的香饽饽。另外，二手房热点区域需求旺盛，改善需求持续释放，改善型产品占比持续上升。

“满5年唯一”二手房成为市场的香饽饽

◎“满5年唯一”受青睐

家住南城的陈小姐在景湖时代城有一套约90平方米的精装三房，这套房子房龄满五年、户型方正、南北通透、视野开阔。去年陈小姐在地产中介挂牌之后，前来看房的人比较多。其中，不少人看中的是房龄满五年。

地产中介人士表示，满5年楼龄的房源属于次新房，房屋质量好，同时小区配套也基本成熟稳定，在“三价合一”后，若是“满5唯一”的房源，更是可以免交增值税和个税，节省大量资金，故即便此类房源均价稍高，但总体算下来依然是性价比最高的。对于投资客而言，房子早已实现翻倍，选择抛盘套现；对自住房而言，房子已经住了一定的年限，房屋已大幅升值，有了换房基础，加上二孩、消费升级等因素，很多家庭也迎来了改善换房的需求，故该段房龄的房源成交最多。

东莞中原战略发展中心总经理车德锐表示，楼龄越旧的房子价格越难上去，例如中信阳光澳园的房子楼龄已有10多年了，现在卖2万多元每平方米。而其楼龄较新的售价在3万每平方米以上，如弥珍道的房子卖到4万每平方米，景湖时代城的房价卖到3万每平方米。

◎改善需求持续释放

陈小姐的房子受欢迎的另一个原因是，房子位于南城西平，西平是东莞二手房的黄金地段之一，这里属于中央生活区，三大地铁交汇处，所以比较抢手。如今，东莞市中心新房越来越少，很多二手房购买家中，刚需占比多，他们通常选择地段好、配套好的二手房。

笔者走访市场发现，主城区、松山湖、长安、凤岗等需求旺盛的热点区域，由于一手供应趋紧，供不应求下需求流入二手市场，二手房需求旺盛推动价格上涨。2020年热点区域住宅成交均价为27639元/㎡，同比上涨26%，涨幅比去年上升17个百分点。

另外，改善需求持续释放，改善产品占比持续上升。因房价的不断上升，在二手房的产品中，70㎡–110㎡刚需产品仍是市场主力。近四年70㎡以下产品成交占比不断减少，110㎡–144㎡改善型产品成交占比持续上升，主要是二孩放开后，改善型换房需求上升，以及“一步到位”人群增多。

据了解，2020年新政出台前二手市场一片火热，新政对非本市户籍人口进行二手房限购以及限售年限上升至3年，二手市场迅速转冷，加上新政下新房供应大幅放量，二手房后期增长动力不足，超五成镇街成交量同比下跌，其中，樟木头下跌幅度最大；沙田涨幅最明显，主要承接虎门长安需求的外溢，叠加次新房入市促进二手成交。

◎二手房成交持续低位运行

2020年东莞二手住宅全年整体量跌价涨，成交量环比下跌17%，均价上涨26%，涨幅超过一手房。就片区而言，仅水乡片区和滨海片区成交量上涨，其余四大片区成交量均下跌。其中，水乡片区由于新房供应偏少，加上2020年整体楼市交投氛围较好，导致部分需求流入二手市场；临深片区同比下跌33%，跌幅最为明显，因为7·25新政对非本市户籍限购二手房对临深片区影响最大。

就月份来看，因2020年春节假期结束和疫情得到控制，3月二手住宅恢复交投，楼市恢复迅速，土地市场火热推高房价预期，二手住宅成交量持续上升。7月东莞二手市场实行全面限购，且限售延长至3年，对二手市场冲击较大，8月二手住宅网签量环比下滑54%，热点板块二手住宅市场交易惨淡，新政后下滑七成多。四季度二手房客户持续观望，接盘客减少，又受一手房供应放量的分流作用影响，成交量中低位平稳运行。

整体而言，上半年受多重因素影响，二手市场异常火热，业主抱团哄抬价格等乱象频出，价格上涨过快，随后出台新政抑制异常火热的二手市场，新政效果明显，但后期土拍火热，多区域楼面价刷新纪录，带动二手价格再次回升。9月开始新房供应持续放量，分流二手客户，导致二手成交持续低位运行。

东莞市重大项目嘉外一期工程主体结构即将封顶

拟打造东莞首家民办未来学校

羊城晚报讯 记者余晓玲、通讯员陈雪庭报道：2月3日，记者了解到，嘉荣外国语学校一期工程主体结构将于3月中旬封顶，7月全部完工，小学部和初中部将在9月开学。

据悉，嘉荣外国语学校是广东嘉荣集团教育产业首席学校，总投资超过15.3亿元，是一所小学、初中、高中十二年一贯制的学校。

作为东莞市重大项目，嘉荣外国语学校工程分两期建设，二期工程预计2021年下半年开工，2022年完工，工程包括初中2栋教学楼、初中学生宿舍、深度学习中心，高中2栋教学楼、高中学生宿舍、实验楼、综合体育馆等建筑。届时，学校设施设备将进一步完善。

据悉，东莞市嘉荣外国语学校选址水乡核心区域麻涌镇，位于麻涌中心大道与东环路交叉路口，项目总占地面积将达到416亩，建筑面积达27.8万平方米，总投资预计超过15.3亿元，将打造成一所小学、初中、高中十二年一贯制学校，提供小学、初中、高中优质学位近万个。据该校执行总校长易志军透露，嘉荣外国语学校聚焦未来教育改革，以“国际化的中国教育”为办学方向，以四大深度学习中心、六大个性发展学院为重要载体，以特级教师团队办学、小班化教育、“英语+”外语特色课程、十二年链式课程体系、简欧校园环境、泛在学习空间、五星级生活服务等为办学特色，专注提供高品质教育，全力打造东莞首家民办未来学校，培养能够“适应未来、创造未来、引领未来”的人才。

源悦项目开年首月热销百套

衡量产品好不好的标准，就是市场买不买单。据悉，寮步源悦项目以其高品质的产品力和服务能力在市场中脱颖而出，在开年首月热销100套，“霸榜”月度楼市榜单。整体上看，寮步源悦的产品水准属于片区内的优秀代表，精确匹配了松湖北日益强烈的改善需求。

据介绍，源悦项目最大的魅力之一就是产品极具打动性。其以全屋装修的高配，打造全屋中央空调的标准配置，且专门定制的YKK AP系统门窗，在精装上选用西门子、杜拉维特、汉斯格雅、摩恩、欧派等品牌。

在户型方面，源悦项目建筑面积约115平方米的户型不仅做到四室两厅两卫的功能设计，而且维持了尺度的阔绰。同时，该户型还做到了阔景大阳台直连双厅，南北对流、户户向阳，就连次卧窗外也是美景，“全屋八飘窗”的设计更是让目之所及皆盎然。

（陈泽煌 杨文）

上周新房供应下降成交上涨

上周仅有2个项目开盘&加推，市场热度下降，供应有所下降。据数据显示，上周住宅供应面积环比下降38.36%，主要由于前期开发商推货较多，需要时间消化，同时年关将近，进入传统楼市淡季，部分开发商提前放假，推货速度有所放缓。

上周东莞一手住宅成交环比大涨。根据东莞市不动产登记中心统计数据显示，上周，东莞全市新建商品住宅网签2386套，环比增加108%；网签面积279761.69平方米，环比增加106.7%。主要由于上周各大热销盘如万科中天金域世家、华润万象府、万科金域东方等纷纷开盘加推，集中签约，拉动成交量。

业内人士表示，临近春节假期，且前期推货量较大，开发商推货速度放缓，楼市有所降温；上周加推项目定价合理，叠加位置及产品优势，开盘售罄。

（邓窕玲）

碧桂园莞佳·云麓半山 开放城市展厅

1月30日，碧桂园莞佳·云麓半山正式开放城市展厅。据介绍，这是碧桂园在塘厦打造的第四个项目，坐拥繁华配套，约3公里内汇聚2所公立市一级学校，3大商圈，3公园2水系。更值得一提的是，项目约7公里到深圳，一路直达福田。

据悉，该项目主推建筑面积88平方米—129平方米的板式低密住宅。项目容积率仅为2.5，采用围合式布局，建筑围绕中心景观园林布置，最大楼间距约124米，匠造24000平方米垂直园林，实现可赏园观景的公园居住模式。

而项目打造约590平方米空中栈道则可360度眺望园林风光。社区内的童梦乐园，约1300平方米露天森林度假泳池，约1200平方米健身区，羽毛球、篮球场等，造就24小时健康生活圈，打造都市人理想的“森林社区”。

在品控方面，项目采用板式结构，楼形方正、大采光面，南北通透。并以客户需求作为精装房设计的出发点，精选装饰材料，意大利轻奢风客厅餐厅全吊顶、全屋墙纸、凉霸、浴霸等，给生活带来更多的便捷与可能。（陈泽煌 杨文）

公告·声明·启事

减资公告
惠州市风格实业有限公司经本公司经股东决定:本公司注册资本从5000万元减至500万元。请债权人自接到本公司书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的自本公告之日起四十五日内,有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视其为没有提出要求。

减资公告
东莞市展硕塑胶制品有限公司经公司股东会决议减少公司注册资本,由人民币200万元减少至30万元,请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权,本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。特此公告。 2021年2月4日

减资公告
广东嵘易科技有限公司,统一社会信用代码:91441300MA522L3U0Y,经股东决定,拟向公司登记机关申请减少注册资本,注册资本由人民币1000万元减少为人民币30万元。请债权人自公告之日起45日内,向本公司申报其债权,逾期不报,视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。

遗失声明
鹤山市共和镇磅记农庄遗失食品经营许可证正副本,许可证编号:JY24407840025247,特此声明作废。

减资公告
购掌柜(广东)网络科技集团有限公司经公司股东会决议减少公司注册资本,由人民币10200万元减少为1万元,请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权,本公司将将依法向企业登记机关申请减资登记。地址:广东省东莞市南城街道元美西路22号907室,联系人:姚美兰,联系电话:13711919257, 2021年02月04日

减资公告
惠州市阿三网络科技有限公司,统一社会信用代码:91441323MA4X95H8 0E,经股东决定,拟向公司登记机关申请减少注册资本,注册资本由人民币1000万元减少为人民币100万元。请债权人自公告之日起45日内,向本公司申报其债权,逾期不报,视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。

减资声明
东莞市聚盛环宇知识产权有限公司经股东决定,同意减少公司注册资本,由原来人民币50万元减少为3万元,债务债权人自本公司声明见报起45天内,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。 2021年2月4日

遗失声明
东莞市科晟水处理材料有限公司遗失营业执照正副本,注册号:441900 2336714,编号:0055946,声明作废。

减资公告
惠州圣帕农业科技有限公司,统一社会信用代码:91441011669690 0321K)经公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由原注册资本人民币13800万元减少为11800万元。请有关债权债务人自本公司减资声明见报之日起45天内,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。广州呼研所医药科技有限公司 2021年2月4日

减资公告
惠州市桂兴资源回收有限公司,统一社会信用代码:91441323MA550 W7R39,经股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,注册资本由人民币1000万元减少为人民币100万元。请债权人自公告之日起45日内,向本公司申报其债权,逾期不报,视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。

减资声明
广东粤莞城市发展投资有限公司经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来人民币10000万元减少为1000万元,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,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。 2021年2月4日

减资声明
东莞市星光劳务派遣有限公司大岭山分公司遗失公章、财务章、发票章各一枚,特此声明作废。

减资声明
广州呼研所医药科技有限公司(统一社会信用代码:91441011669690 0321K)经公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由原注册资本人民币13800万元减少为11800万元。请有关债权债务人自本公司减资声明见报之日起45天内,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。广州呼研所医药科技有限公司 2021年2月4日

减资公告
广东驰川科技实业有限公司经公司股东会决议减少公司注册资本,由人民币3000万元减少至1000万元,请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权,本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。地址:阳江市阳东区北惯镇金田十路五金刀剪研发基地(住所申报),联系人:李丹,联系电话:13829101797。广东驰川科技实业有限公司 2021年2月4日

减资公告
东莞市永翔塑胶泡棉有限公司拟将注册资本由原来500万元减少至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。 2021年2月4日

遗失声明
东莞市长安润来食品商行遗失营业执照正副本,统一社会信用代码:92441900MA4W53WF55,编号:0926837,特此声明作废。

清算公告
东莞市孙文汽车用品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:黄孙文联系电话:13925569213,地址:广东省东莞市石碣镇田舍五巷4号。东莞市孙文汽车用品有限公司 2021年2月4日

注销声明
四川省中兴城建设工程有限责任公司东莞分公司(以下称分公司)(税务登记号:91441900MA55A58BXW)经中兴城建设集团有限公司(以下称总公司)股东会决议解散。东莞分公司注册前后,总公司并未授权签署任何文件,期间产生的一切债权债务由签署人承担。在此期间,分公司不在办理任何往来业务,所有往来业务都由总公司负责,并由总公司盖章签字为准,未经总公司签字盖章签署的一切文件,总公司不承担任何法律责任。特此声明。
中兴城建设集团有限公司 2021年2月4日

遗失声明
中核工建设集团第四工程局有限公司承建的东莞市寮步镇2015-2017年截污次支管网(一期)工程—良横片区(监督登记号:AJ—LB—2017—008)2018年6月28号颁发的广东省建筑施工项目安全生产标准化评定结果告知书遗失,原件声明作废。

声明
根据上级政府文件,现岗贝社区选举委员会关于“新飞鹅居民小组”选举换届与我“东莞市新飞鹅林场”主体换届选举无关。特此声明。
声明单位:东莞市新飞鹅林场 2021年2月4日

遗失声明
东莞市君通汽车贸易有限公司遗失车辆合格证,合格证编号:WAE11120 1318400,车架号:LSGXE8353LD254 938,发动机号:202663533,声明作废。

遗失声明
东莞市灵龙堡体育有限公司遗失高危险性体育项目经验许可证副本,许可证编号:441900(万江)20 19109,特此声明作废。

遗失声明
东莞市魏军五金精密模具有限公司遗失财务章一枚,特此声明作废。

减资公告
互纷享生态科技(广东)有限公司,统一社会信用代码:91441302MA 54CDQW8W,经股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,注册资本由人民币1000万元减少为人民币500万元。请债权人自公告之日起45日内,向本公司申报其债权,逾期不报,视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。

遗失声明
王智宝,驾驶证号:452730198710 290232,驾驶证正本于2018年12月24日丢失,声明作废。

遗失声明
东莞一家荟生活百货有限公司厚街分公司遗失公章及财务章各一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市航宇家具贸易有限公司遗失组织机构代码证正副本,代码:559116098,声明作废。

遗失声明
惠州市金泰悦洗涤有限公司遗失公章、黄楚舟私章各一枚,声明作废。

遗失声明
东莞市众棣建材有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市烨晖自动化科技有限公司遗失公章一枚,需重刻,特此声明作废。

遗失声明
东莞市莞城福依家具店遗失公章1枚,须重刻,声明作废。

遗失声明
东莞市久顺投资有限公司遗失公章,财务章各1枚,声明作废。

深圳市木铎泓业实业发展有限公司债权转让通知暨与东莞市和达置业有限公司债权催收联合公告

根据深圳市木铎泓业实业发展有限公司与东莞市和达置业有限公司于2020年10月17日达成的编号为鹏鸥债权08号的《债权转让协议》,深圳市木铎泓业实业发展有限公司已将基于广东省深圳市宝安人民法院(2013)深宝法民一初字第1735号民事判决书、(2015)深中法民终字第811号民事判决书、(2015)深宝法执字第2080号执行判决书、(2015)东一法道民二初字第225号民事调解书、(2015)东一法道民二初字第129号民事调解书、(2015)东法道民二初字第294号民事判决书、(2015)东一法道执字第709号执行裁定书所确认的对东莞鹏鸥实业有限公司债权权利,申报债权金额合计人民币12,861,428.63元(含利息、违约金等,实际金额以法院、管理人实际认定为准),依法转让给了东莞市和达置业有限公司。

特此公告。

深圳市木铎泓业实业发展有限公司
东莞市和达置业有限公司
2020年10月21日

广东建厦建设集团有限公司债权转让通知暨与东莞市乙寅物业管理有限公司债权催收联合公告

根据广东建厦建设集团有限公司与东莞市乙寅物业管理有限公司于2021年2月1日达成的编号为YY-20210201《债权转让协议》,广东建厦建设集团有限公司已将其基于2018年6月15日广东建厦建设工程有限公司和广东上九生物降解塑料有限公司、祝光富民事判决书(2017)粤1971民初27660号、2019年9月20日广东建厦建设工程有限公司和广东上九生物降解塑料有限公司、祝光富民事判决书(2019)粤19民终4208号享有的建设工程款债权本金人民币8473785.57元及相关补偿费、违约金等权利依法转让给了东莞市乙寅物业管理有限公司。

特此公告。

广东建厦建设集团有限公司
东莞市乙寅物业管理有限公司
2021年2月1日