三月楼市运行整体平稳 商业地产成成交突破口

上周东莞共成交92套商务公寓和9套写字楼，多家房企推公寓商铺等新品

文/图 陈泽煌 邓窕玲

往年开春之际，东莞住宅市场新品缤纷上市，呈现“小阳春”的行情。作为传统的营销旺季，今年3月份的东莞楼市，不论是从供给端还是需求端，运行都比较平稳，许多房企将现有的商业地产资源作为突围出路，相继推出各种公寓、商铺，部分人气项目更是出现了“即推即罄”的景象。

部分在售楼盘加推前积极蓄客

上周新品住宅网签454套

上周，麻涌某项目在南城汇一城的城市展厅开放，吸引了一些客户前去咨询。市民于先生表示，他近期有买房的打算，刚好看到汇一城有个项目的展厅，就进去了解一下，为买房做好准备，“新政之后，市面上新货还比较少，可选房源不多，等过段时间再看看。如果该项目价格合适的话，可以考虑入手。”现场销售员表示，项目主推建筑面积约95平方米–143平方米的精装三至四房，目前还处于前期蓄客阶段，价格待定。笔者了解到，“2·27”新政实施后，不少开发商推货放缓，多个项目处于蓄客期，来访转化率下降明显。

“2·27”新政实施后，为促进商品房供应，东莞市住建局也在3月18日发布“放宽预售”新规，符合条件的装配式商品房项目，地上建筑七层以上（不含本数）完成1/3结构工程可办理预售许可。

笔者走访发现，眼下大多数房企还处于新政的调整期内，推新态度相对不积极，新货供应略有减少，导致市场上可选房源一定程度偏少。据东莞市不动产登记中心数据显示，3月以来的新品住宅成交保持平稳，成交套数和成交面积稳中有降。3月15日至21日，全市新品住宅网签454套，处在低位水平，而过去3周的平均网签量也不到500套/周。

在供应方面，东莞楼市新盘推盘速度也保持淡静。上周全市新品住宅供应585套，其中，来自黄江镇的中泰峰境充当“大户”角色，推出360套87平方米—106平方米的洋房，其余房源分别是来自厚街镇卓越大中晴熙云翠的134套洋房和塘厦镇万科棠樾的34套别墅，以及石排镇荣上居的57套别墅。环比之前两周，推新楼盘增多，但市场整体还是以蓄客为主。

高价房实行预约排队网签

3月17日，东莞市房地产业协会发布了《关于送审高价住宅房源预约排队网签资料的通知》。该通知提出，单价超过2.6万元/平方米（含2.6万元/平方米），将采取预约排队的方式进行网签，顺序按业主购交定金时间为准；参加预约排队网签的企业必须为市房协会员，如一个项目中多家企业合作参与建设，也必须都为会员单位。其中，首批预约网签资料送审时间为3月22日和23日。

3月18日，东莞市住房和城乡建设局发布了《关于优化我市装配式建筑商品房预售许可申办条件的通知》，提出东莞实施装配式建筑的预售商品房项目，地上建筑层数为七层以上（不含本数）且已完成三分之一结构工程，同时符合其他条件，可向住建行政主管部门申请办理预售许可证。

业内人士表示，与之前政策“七层以上项目已完成三分之二结构工程才可获取预售证”相比，这次住建局的通知，预示着房企获取预售证的时间将有所缩短。目前东莞市场上有不少项目的均价超过2.6万元/平方米，中心城区一些在售项目均价超过3万元/平方米。此次东莞房协的“2.6万元/㎡以上房源排队网签”的通知，使得部分高价项目不能网签。加上新政影响，房企和置业者还处于观望期，后市一手房热度将有所下降。

商家渠道营销带动来访

笔者走访发现，近期保利地产旗下新盘动作频频，在上周既有来自谢岗镇的招商保利依城大观开放样板房，也有来自石排镇的保利悦湖公馆开盘。在3月19日，后者的开盘现场人头攒动，营销中心的销售人员也是热情十足，纷纷举牌等待咨询。

“跟以往项目对比，我们现在的重要任务就是加大蓄客，项目早前就已给渠道分配任务了。”保利悦湖公馆销售人员刘小姐告诉笔者。随后笔者又咨询了常平镇、横沥镇的几个在售楼盘获悉，目前不少购房者保持观望态度，依靠意愿到访的人流量减少了许多。

据合富研究院对市场动态监测数据显示，上周楼市客户来访量有所下降，但部分缺货区域在售项目成交却有所提升，这主要得益于房企调整策略，运用渠道营销作为重要手段，对部分项目增设中介平台及提升带看奖励和成交奖金，这对成交和现场热度均有促进。

“事实上在市场行情不好的情况下，运用渠道带客、分销已不是什么新鲜事了。现在线下获客的成本高，通过渠道的筛选推荐相较更为精准。”一位东莞楼市观察人士告诉笔者，现阶段市面上的渠道营销力度还相对微弱，“交投两淡”仍是当前楼市主旋律。

上周成交92套商务公寓

走访中，笔者发现有不少意向购房者十分关注商业公寓的动态。市民小王告诉笔者：“住宅销售平稳的市场状态，或许是商业公寓‘出头’的时机，预计接下来东莞的商业公寓或许有升值趋势。”不过，也有部分计划置业者处于观望，他们纷纷表示暂不会考虑购置商业地产，想等到有更多合适的住宅房源推出后再做决定。

笔者走访得知，由于近期的多则调控对于非普通住宅影响较小，近两周公寓、写字楼等商业地产的签约数据表现出色，仅在上周，全市共成交92套商务公寓及9套写字楼，近期莞民投、和昌众筑、保利、金地、中熙、万科等房企也纷纷推出商业地产在售。

“除了小而全、总价低的优势外，公寓还不限购不限贷，不占用购房名额，一段时间以来，公寓也成为预算偏紧的刚需置业者首要考虑产品。尤其在‘2·27’调控后，许多人失去购房资格，购买二套房的首付变成了五成，与公寓的首付比例相差无几。”沙田镇临洋路一商业项目销售人员张虹向笔者透露：“公寓现在是‘卖一套少一套’的状态，不少客户担心买不到公寓，房子都没看就下订金了。”

业内人士认为，根据近段时间的市场行情来看，当下东莞住宅库存偏少，房企推新积极性有所下降，这会让部分人群转化为商业地产的潜在消费者。对于消费者来讲，判断公寓价值不仅仅立足当下，还要看未来的潜力，比如项目附近有无地铁、学校、商业配套规划等，这些都是未来生活和出租的重要保障。

数百家数字产业企业汇聚光大We谷

助力构建“数字东莞”

文/图 羊城晚报记者 余晓玲 通讯员 黄晓琳

作为东莞数字经济发展的新高地，东莞松山湖以软件产业为代表的数字经济产业生态的完善，带动了创新资源汇聚、创新环境优化，有力促进了软件产业创新能力持续提升，使得新技术、新产品、新应用和新成果竞相涌现。

近日，记者从位于东莞松山湖的光大We谷获悉，作为东莞市唯一的“软件+数字”双授牌产业园区，该园区已汇聚软件开发、软件服务外包、大数据、云计算、人工智能、VR、电子商务等数字产业相关企业100多家，整个集群呈现龙头企业、中型企业、小型企业、微创企业梯度分布的态势。

生产性服务业企业“云上”弯道超车

去年2月，全国各地开始复工，当不少企业还在为用工紧缺发愁时，一个对东莞所有镇街园区免费开放的错峰用工平台，为东莞企业带来了便利。这一来自广东度才子集团有限公司（下称“度才子”）自主研发的人力资源对接平台，通过互联网+创新人力资源服务，为企业淡旺季用工调剂、技能人才招聘提供了高效的人才平台服务。

据度才子相关负责人欧阳勇斌介绍，2020年，度才子获得国家高新技术企业认定，公司继续加大产品研发投入，创新、提升服务，通过“线上+线下”相结合，实现营业收入2047.43万元，营业额同比增长100.67%。目前，度才子已与全国超过130所技工院校在招生就业系统、就业质量报告系统开展业务合作，业务遍及全国20多个省市。

度才子的逆势增长，是松山湖凭借软件产业创新培育发展新动能，助力东莞实现高质量发展的缩影。

传统产业加速数字化转型

广东优力普物联科技有限公司（下称“优力普”）起初以硬件起家，但同时也向软件方向转型。本月底，优力普的INMS可视化运维系统即将上线。其中，公司的年度创新产品——可视三代系列POE交换机也将作为系统构成的其中一台设备，共同推向市场。

据公司董事长鲁小永介绍，在实现wifi、路由器、户外大屏等各种电子设备互联的同时，该系统携带的“可视化电子标签”，能够帮助客户及布线工程师对端口工作情况及负载情况进行精确判断，从而能够及时发现和解决问题，排除网络故障，提高工作效率和工程质量。围绕交换机及POE配套产品，优力普多年始终坚持以科技创新作为核心动力，并建立了完善的知识产权体系，目前公司拥有近百项自主知识产权。

在支撑东莞构建“双循环”新发展格局、实现高质量发展目标上，传统经济存量的优化和升级，离不开数字技术与实体经济的加速融合。

作为国内领先的软件与信息技术服务商，软通动力也加速融入到东莞制造一线的工业互联网新浪潮中。过去一年，软通动力迎来了在松山湖的飞跃发展。据软通动力（东莞）总经理孙宏亮介绍，公司凭借深耕行业数字化转型多年的技术积累和实践经验，以云计算、大数据、数字孪生等技术为基础，在技术端、企业端、行业端等不同角度，助力企业工业互联网建设及完善，实现工业企业完成向深、向实、下沉、集群的数字化转型。2020年，随着公司业务扩张，软通动力年产值达数千万元。

驱动松山湖产业聚集发展

据悉，除了度才子、优力普、软通动力等优秀企业，光大We谷还汇聚了软件开发、软件服务外包、大数据、云计算、人工智能、VR、电子商务等数字产业相关企业100多家，包括歌尔股份、中软国际、易宝软件、华微软件等，整个集群呈现龙头企业、中型企业、小型企业、微创企业梯度分布的态势。

目前，光大We谷园区累计入驻企业500多家，初步形成产业生态。每天，6000多位“码农”在园区内为东莞数字产业生态创造价值。

度才子实时大数据中心

多家房企推“经济型”别墅

卓越金茂浅水湾

每周踩盘

近年来，有改善居住品质需求的人群增多，经济型小别墅凭着低总价、性价比高等优势逐渐走热，越来越多开发商顺势加大经济型别墅的供应比例，主推面积在144平方米以下的别墅产品。据东莞中原数据显示，2020年东莞200平方米以上大户型别墅产品供应放量，但成交占比下滑6个百分点，144平方米以下“经济型”别墅成交占比上涨。近日，笔者走进招商雍华府和卓越金茂·浅水湾两个楼盘实地踩盘。

卓越金茂浅水湾

卓越金茂浅水湾位于东江江畔，是东莞的江景项目之一。目前在售产品中，建面约88平方米–115平方米的三至四房住宅，均价约19000元/平方米，在售建面约143平方米的纯双拼别墅，毛坯均价约31000元/平方米。

“我喜欢该楼盘的户型设计，特别喜欢别墅的设计风格。”市民何先生表示，就143平方米的别墅户型来说，该户型共三层，首层有前后庭设计，而且有方正大气的双厅，二层主要是卧室，顶层是主卧室，还有大露台。整体说来，各个空间户型方正，后期空间利用率高；全通透户型，居住舒适度较高，整个空间采光充足，利于后期居住；居室布局合理，通风良好，动静分离，兼顾到卧室和卫生间的私密性；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，有利于采光和通风，居住起来舒适、方便。“我很中意这里的别墅，但是价格相对洋房有点贵，所以买了一套100多平方米的洋房。”

“这个楼盘的交通比较便利，其次生活配套比较完善。”来自广西的舒小姐称，该楼盘交通便利，附近有莞穗路、北王路、环城路、广园快速路、广深高速等交通要道，临近穗莞深城轨中堂站，可快速到达广州、东莞市中心城区以及周边镇街，附近还有多条公交线路，以后出行都比较方便。其次，生活配套比较完善，附近有中天城市广场商圈、东港城商圈、大润发、嘉荣商场、万江华南mall，休闲、购物、娱乐方面能得到满足。同时，项目周边有多家银行、医院、酒店等，满足业主日常生活所需。

“我看中了这里的教育资源。”在中堂工作的赵女士表示，楼盘周边学校比较多，有省一级学校——东莞第四中学，市一级学校——中堂中心小学，还有中堂中心幼儿园、阳光宝宝幼儿园、中堂第二小学、中堂第三小学、中堂第四小学和中堂中学、中堂实验中学等学校，小孩可选择的学校较多，接送小孩也比较方便。这个楼盘的开发商是品牌房企，质量一般有保证。其次，楼盘在东江边上，周末一家人到江边散步、跑步，也是一种不错的选择。

据悉，该项目位于中堂镇，项目总建面约14.5万平方米，由9栋高层洋房和59栋别墅组成。项目采用现代极简的建筑风格，洋房区与别墅区形成互补的围合式布局，园区内秉承“全生命周期”的设计理念，儿童活动区、露天泳池、架空层的老人康乐空间齐备，照顾全龄段居住者的需求。此外，小区配置的卓越物业是国家一级物业，专业贴心的服务与社区优质硬件相结合，以品质社区刷新中堂居住标准。

招商雍华府

招商雍华府项目位于水乡新城麻涌新中心区，项目规划有4栋高层洋房以及28栋别墅，主推建面约90平方米–115平方米的三至四房高层精装洋房以及建面约143平方米的双拼和联排别墅。其中，别墅共98户，均为地上三层+地下室配置。别墅室内配备地下采光井、双私家车位，还预留了电梯井，整体坐北朝南，前庭后院，赠送率高。

市民曾先生表示，当时他去招商雍华府营销中心，看到“出门即地铁口，城轨一站到广州”的广告语，就觉得这个项目地理位置不错。该项目位于地铁口一号线麻涌西站旁，附近还有莞惠城轨、穗深城际等，交通便利，出行方便。其次，项目建筑为新中式风格，规划有国际幼儿园、菜市场、夜光跑道、专业级康体健身空间、全龄化儿童活动场地、“户外家”景观会客厅、渗透式泛会所等一站式配套，业主入住后，生活舒适度应该比较高。

“买房主要看地段和未来升值空间，其次看配套设施。”市民杨女士表示，该楼盘的地段还不错，位于地铁口附近交通便利。麻涌这几年的楼市发展得很不错，未来升值空间的潜力比较大。就配套来看，该楼盘周边学校资源比较多，有中心幼儿园、麻涌中学、麻涌第一小学、大步幼儿园、大步实验小学等，孩子上学比较方便。周边还有购物商场、医院、银行等生活配套，能满足业主日常生活的基本需求。“与洋房相比，我更中意这里的别墅，别墅方正精致实用，客饭厅宽敞舒适，功能齐备，布局细致，通风良好，做到了动静分离。”

业内人士表示，近年来，经济型小别墅凭着低总价、性价比高等优势逐渐走热，越来越多开发商顺势加大经济型别墅的供应比例。与其他别墅产品相比，144平方米以下的小别墅产品总价低且不限贷，置业门槛比较低，能满足二孩家庭及欲改善居住环境的购房者的需求。此外，经济型别墅比较稳定保值，升值空间也不错。（邓窕玲）

招商雍华府

公告·声明·启事

解除租赁
杨健清、刘智芳是位于中山市石岐区富康路13号4、5、6卡(6卡)的房屋产权人,于2018年4月1日与叶桂芳签订房屋租赁合同,将该房屋租给其作为中山市石岐区叶子热炙健康管理服务中心,统一社会信用代码:92442000MA547JA709的经营场所。现声明解除与叶桂芳签订的房屋租赁合同,收回该房产的使用权。声明人:杨健清、刘智芳!

吸收合并公告
东莞市恒安电气维护有限公司拟吸收合并东莞市百达电气工程安装有限公司。合并前,东莞市恒安电气维护有限公司注册资本为人民币1910万元,东莞市百达电气工程安装有限公司注册资本为人民币800万元。合并后,存续方东莞市恒安电气维护有限公司注册资本为人民币2710万元,合并后的债务由存续方东莞市恒安电气维护有限公司承继,请债权人自登报之日起45日内要求各方清偿债务或提供相应的联我易罗玉华,电话:13712356001。

减资声明
中科集成房屋科技(东莞市)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500万元减少至100万元,请有关债权债务人自本公司声明见报之日起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。 2021年3月25日

减资公告
根据2021年3月22日汕尾市汇宇实业有限公司股东会决定,本公司拟将注册资本从5000万元减至200万元,现予以公告。为保护本公司债权人的合法权益,请债权人自见报之日起45天内向本公司提出债务清算及相应的担保事项,特此公告。联系人:吴学宇,联系电话:13929311088

减资声明
东莞市大力塑胶有限公司经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来1000万元人民币减少至50万元人民币。请有关债务债权人自本声明见报之日起45日内,向本公司申报债权。本公司特此依法向企业登记机关主管机关申请减资登记。特此公告。2021年3月25日

遗失声明 余谋遗失租赁盈丰大厦1006-1008室押金收据一张,收据号:4404541,开票时间2017年5月10日,金额:17708元,声明作废。

遗失声明 Kiss Bride Co.,Ltd丢失汕头经济特区平野对外运输有限公司正本海运提单,提单号:GZLF21020102,序列号:PY0080812,柜号:SEGU5405696,现声明作废。

遗失声明 李伟波身份证遗失,证号:13098419890415****,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
李伟娜将汕头市华馨花园4栋611号房《商品房买卖合同》丢失,合同号:211734966,声明作废。

督促办理公告
2013年4月3日下午,石水口派出所对涉嫌聚众赌博的岭头啤酒广场办公室进行查处时,现场遗留5100元人民币,请所有人在公告之日起六个月内到本所认领。六个月后仍无人认领,本所将依法将上述现金视为无主财产进行处理,电话:0769-83342833,联系人:刘警官。

督促办理公告
2014年12月4日晚,石水口派出所民警在巡逻中对涉嫌聚众赌博的迳联村宝塘工业区龙兴士多店内进行检查,现场遗留360元人民币,请所有人在公告之日起六个月内到本所认领。六个月后仍无人认领,本所将依法将上述现金视为无主财产进行处理,电话:0769-83342833,联系人:刘警官。

声明
本人康东北(身份证号码:362401197010082139),于2003年6月起任东莞市新锐企业服务有限公司法定代表人,本人声明已于2004年12月辞职,不再担任该司法定代表人。声明人:康东北

减资声明
东莞市桂得利建筑工程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1000万元减少至100万元,请有关债权债务人自本公司声明见报之日起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。2021年3月25日

遗失声明
广州湘华环保清洁服务有限公司遗失公章、财务章、朱文俊法人章各一枚,声明作废。

东莞市金彩金属表面处理有限公司建设项目环境影响评价公众参与公示
一、建设项目概要
项目名称：东莞市金彩金属表面处理有限公司建设项目
建设单位：东莞市金彩金属表面处理有限公司
编制单位：广东绿航环保工程有限公司
建设地点：广东省东莞市常平镇司马环保工业路5号厂房32栋101室
项目概况：项目占地面积为1654.32㎡,建筑面积为1654.32㎡,主要从事铝合金的阳极氧化表面处理，设置1条全自动阳极氧化线、1条手动打样阳极氧化线。
二、环境影响评价结论
从环境保护角度，本项目建设是可行。
三、环评报告书征求意见稿网络链接
https://pan.baidu.com/s/1Bo_qU7ppprhKtk4iga9uVw 提取码：6zmo
四、征求公众意见的范围:项目周围单位、专家、群众等。
五、公众意见表的网络链接
https://pan.baidu.com/s/1TVcaWw1WMk3u9XPwzwNqOw 提取码：dm0s
六、公众提出意见的方式和起止时间
联系人：刘工；电子邮件：412826763@qq.com；电话：13802423075
起止时间：2021年3月24日至3月30日，共5个工作日。
东莞市金彩金属表面处理有限公司
2021年3月25日

东莞市广源丰金属表面处理有限公司新建项目环境影响评价公众参与公示
一、项目的名称及概要
项目名称：东莞市广源丰金属表面处理有限公司新建项目
建设单位：东莞市广源丰金属表面处理有限公司
编制单位：广东绿航环保工程有限公司
建设地点：广东省东莞市常平镇司马环保工业路5号厂房33栋101室
项目概况：项目占地面积为1324.82㎡,建筑面积为1324.82㎡,主要从事铝制品表面加工处理，设置2条半自动线（铝合金A线氧化半自动线、铝合金B线硬氧化半自动线）。
二、环境影响评价结论：从环境保护角度，本项目建设是可行。
三、环评报告书征求意见稿网络链接
https://pan.baidu.com/s/1eX7NXLDEmqIUJvIrLTi-ew 提取码：qjp3
四、征求公众意见的范围:项目周围单位、专家、群众等。
五、公众意见表的网络链接
http://www.mee.gov.cn/xxgk2018/xxgk/xxgk01/201810/t20181024_665329.html
六、公众提出意见的方式和起止时间
联系人：赵工；电子邮件：764249615@qq.com；电话：18688640889
起止时间：2021年3月24日至3月30日，共5个工作日。
东莞市广源丰金属表面处理有限公司
2021年03月25日