

一季度 东莞全市供应37宗地块

文/图 陈泽煌

其中8宗商住用地，占地面积约46.5万平方米，成交金额约149.6亿元

刚过去不久的2021年一季度，东莞楼市行情走势“先扬后抑”。先是“留莞过年”的购房潮促使春节期间成交上涨，房企也热衷积极营销推货；而后“2·27”新政的出台让房源供应放缓了节奏，使得成交结构性下跌。但从近期动态上看，房企还是按照既定的工程和推盘节奏，市场整体看房和买房情绪平稳。

这其中，土拍市场似乎不受影响，继续按照稳定节奏运行。焦点板块如厚街、寮步、凤岗、虎门等地块均由品牌房企竞得，在进一步扩充潜在新房供应量的同时，也为当地置业价值释放利好消息。业内人士认为，土地供应潮带动板块热度提升和区域价值释放，一些区域市场发展前景值得关注。

商住地块供应明显增加



东莞各大板块土拍市场纷纷启动(资料图)

笔者统计获悉，今年一季度东莞全市土地供应共37宗地块，合计约205.1万平方米，同比增长19%，整体供需处于历史同期高位。其中，一季度商住地块供应明显增加，37宗地块中有8宗是商住用地，占地面积约46.5万平方米，成交金额约149.6亿元，剔除配建后可售楼面地价约24085元/平方米。

一方面是各大板块土拍市场纷纷启动，另一方面是众多房企筹划竞拍，其中不乏一线央企及深圳房企争相入驻，进一步完善深耕东莞的土地储备。

水乡板块，深圳南山首进东莞拿地，以总价11.9亿元竞得位于水乡新城片区麻涌镇的2021WR001地块，成交楼面价约9208元/平方米，实际楼面价约11673元/平方米。公告显示，该地块溢价率达到41.7%，但由于地块具备一线临江优势，预计与当地在售项目相较出货压力并不大。

临深板块，保利地产以15.6亿元竞得位于清溪镇铁松村的2021WR005地块，成交楼面价约17177元/平方米，实际楼面价约19554元/平方米。而招商局也积极“补仓”临深市场，该房企以3.3亿元竞得位于凤岗镇三联村的2021WR002地块，成交楼面价约24021元/平方米，实际楼面价24118元/平方米。

松湖板块，位于松山湖的

2021WR003地块经过五十余轮报价后，最终经方案评审，由东莞万科以25.5亿元竞得，成交楼面价约20944元/平方米。根据要求，东莞万科将引进著名星级酒店“悦榕庄”作为配建。位于寮步的2021WR004地块由深圳南山竞得，成交总额5.1亿元，成交楼面价约19237元/平方米，实际楼面价约24638元/平方米。该房企今年首次入莞后动作频频，先后竞得两宗商住地块，拿地金额达到16.9亿元。中海地产则以总价36亿元竞得位于大朗

镇的2021WR007地块，成交楼面价约20582元/平方米，实际楼面价约27013元/平方米。从去年至今，中海已在东莞拿下4宗商住地，均通过终次报价竞得，总计拿地金额达到91亿元。

滨海板块，位于厚街镇的2021WR006地块吸引了24家房企参拍。在经过四十二轮报价后由东莞市邦凯贸易有限公司(万科、中天、信鸿及宏远的联合体)以20.3亿元竞得，成交楼面价约8094元/平方米，实际楼面价约26236元/平方米。

值得一提的是，此次拿地前，四家房企在东莞已有合作开发先例，例如位于寮步镇的万科金域东方项目及洪梅镇的万科星城项目。而位于虎门镇的2021WR008地块则由东莞万科单独竞得，该宗地块最终以32亿元成交，成交楼面价约18562元/平方米，实际楼面价约24890元/平方米。从上面可以看出，东莞万科今年拿地十分积极，在已成交8宗涉地地中有3宗与虎门、松山湖、厚街与虎门、总建面达到54.5万平方米。

多宗商住地即将上市

采用“最高限价+终次报价”方式，竞拍人须无偿配建宗地住宅计容建筑面积10%的比例作为安居房，并且须无偿配建一所独立占地面积不少于3600平方米、提供不少于360个学位的幼儿园。消息人士透露，因该宗地地处中心城区的万江，业内外十分看好万江的发展潜力，因此也有众多一线房企将此地块视为“香饽饽”，本月28日的拍卖日势必“硝烟浓烈”。

而位于寮步镇缪边社区的

2021WR010地块则在日前发布挂牌公告。据公告显示，该宗地占地面积26039.38平方米，住宅最大建筑面积可达65098.45平方米，楼面起始价为14400元/平方米。该宗地将在5月12日出让，届时将采用“竞地价+终次报价”模式开拍。笔者实地采访地块周边了解到，该宗地毗邻松湖智谷产业园，生活配套成熟，且距离莞惠城际寮步站约2公里，靠近东部快速干线、珠三角环线高速、莞樟路等城市主干道，对外

通达性较好。周边2公里范围内有华侨城纯水岸、保利卓越中环广场、金地保利领峯等新房楼盘，这几个项目在售均价2.7万元—3.2万元/平方米不等。

除此之外，位于黄江镇北岸村约20520平方米的地块、位于桥头镇石水口村约47722平方米的地块、位于虎门镇赤岗社区约51688平方米的地块也登上了《东莞市建设用地使用权公开出让预告》上，预计离正式挂牌及出让时间也不远了。

茶山镇 多个新盘将陆续上市

文/图 邓宛玲



茶山住宅供应充足

自东莞地铁R2线开通后，不少投资者和购房者将目光投放到地铁沿线的物业。茶山镇此前虽一直为东莞地铁沿线的“价格洼地”，但品牌房企看好茶山楼市发展潜力，纷纷加快入驻茶山的步伐。茶山房地产发展速度也明显加快，今年多个新盘将陆续上市，该镇楼市迎来新局面。

一季度茶山供应量领跑全市

近两年来，茶山楼市发展迎来新格局，供应充足。去年，茶山供应套数为1967套，成交套数为2643套，成交均价为21600元每平方米，其中供应量超过该片区其他镇区，缓解当时市场供应量不足的局面。今年第一季度，茶山是全市供应最大的镇街，供应套数为1564套，成交套数为697套，成交均价为24468元/平方米。

就项目而言，去年该镇金融街金悦府、嘉华嘉誉湾、万润中心、龙湖金地天曜城等项目相继入市，其中龙湖金地天曜城于去年12月份首推357套房源，整体去化率高。今年，茶山多个项目加推新品或开盘入市，上周(4月2日)茶山金融街金悦府加推新品108套洋房，户型为建面102平方米—123平方米的三至四房，销售均价为26500元每平方米；龙湖金地天曜城将加推新品，户型为建面89平方米—

121平方米三至四房，目前售价待定。另外，鲁能公馆于今年1月开放了营销中心 and 样板房，同时拿到了1栋和2栋的预售证，共438套，户型为建面78平方米—114平方米三至四房，备案均价约为26800元/平方米。

价格“亲民”适合刚需族置业

近年来，在东莞地铁R2线开通的带动下，茶山楼市迎来新发展。今年3月，茶山房价均价约24000元/平方米，相比周边寮步镇以及市区比较“亲民”，吸引不少刚需置业者到该镇购房。

茶山承接城区外溢，是东莞土地供应的热点区域。去年4月，备受关注的茶山巨无霸TOD地块被龙湖金地联手，以底价32亿元拿下，折合楼面价约7256元/平方米。去年9月，茶山镇另一宗商住地块成功出让，11家房企“激战”70轮，最终莞民投以6.2亿斩获，剔除配建(4084平方米)折合可售楼面价约16861元/平方米，创下茶山地价新纪录。

茶山镇今年多个新盘陆续上市，供应量比较充足。目前，推向市场的这些项目，增加茶山房地产市场的供应量。对于投资者和购房者而言，想买到距离地铁口近性价比较高的房子，可以考虑茶山镇的楼盘。

楼盘展示

1、鲁能公馆 项目地址: 东莞轨道交通2号线茶山站出口 占地面积: 30000平方米 楼盘概况: 东莞鲁能公馆位于东莞市政府重点打造的城市中心组团，交通便利，距离地铁R2线茶山站700米，4站即达万达商圈，6站直抵鸿福路商圈；莞龙路、东部快线、桑茶快线直接连通东城南城；距东莞火车站2公里，和谐号广深线、莞深高速直通深圳。鲁能公馆项目规划有景观高层、4.5米层高特色LOFT公寓、6米层高创新商墅和近万平方米商业街，结合全龄运动设施、科技智能系统、中央生态园林、精工智能装修，打造城市精英高端住区。	3、金融街金悦府 项目地址: 茶山南路3号(政府服务中心对面) 占地面积: 66653平方米 楼盘概况: 金融街金悦府项目占地面积66653平方米，建筑面积165300平方米，绿化率为30.52%，容积率为2.48。项目总户数为1427户，涵盖高层洋房，低密度叠墅，首排南向江景，一线江景水轴，打造东莞松湖中轴，开江世家大宅。另外，金融街金悦府周边交通路网较发达，距茶山站约2公里，经地铁R2线3站即达东城万达商圈，6站到国贸商圈；距东莞站约2.5公里，经广深和谐号快速接广深；项目毗邻莞深高速，经莞龙入口可实现从莞深、潮莞3大高速路网快速连接。
2、龙湖金地天曜城 项目地址: 东莞火车站—地铁站旁 占地面积: 139677平方米 楼盘概况: 龙湖金地天曜城由龙湖、金地两大品牌房企联合打造，是一站式高度复合综合体。项目位于东莞火车站TOD茶山侧，站前路与站前西路交汇处，与茶山镇中心约2公里直线距离。项目一期占地139677平方米，总建筑面积约600000平方米，容积率为4.46，绿化率为30.03%。项目在东莞站TOD四轨枢纽上，汇集教育、医疗、市政、生态等资源，还有约60万平方米天街。TOD大城、约10万平方米湾区首座天街。该项目供应建面89平方米—121平方米的臻装三至四房等。	4、嘉华嘉誉湾 项目地址: 东莞茶山镇盈福路3号 占地面积: 88350平方米 楼盘概况: 嘉华嘉誉湾位于松湖新区寒溪河畔，项目交通配套完善，地铁R2线、广深铁路和谐号、桑茶快线、石大路及珠三角环线高速等干道、轨道交通立体交通网络，总占地约88350平方米，建面约198371平方米，共15栋高层洋房，高23—25层。其主力户型为98平方米—133平方米带装修三四房，是纯洋房低密生态大盘，楼间距约120米。约4.9万平方米茶山城央公园，围合式布局，规划有约7.5万平方米超大中心园林，100%户型朝南，通风采光优越。

石排镇举行68宗重点项目 集中攻坚动员大会



羊城晚报讯 记者秦小辉、通讯员石排宣摄影报道:4月6日上午，东莞市石排镇在卓力能研发智造项目建设现场召开了2021年石排镇68宗重点项目集中攻坚动员大会，全面吹响建设“智造新动能、风情新石排”的冲锋号角。68宗重点项目涵盖产业、“工改工”及镇村合作、工业增资扩产、文旅和镇属重点工程，总投资151.99亿元，将成为引领石排经济高质量发展的强大引擎。

据了解，石排镇2021年集中攻坚的68宗重点项目总投资151.99亿元。其中，省市镇重大

产业项目23宗，总投资111.48亿元，预期年产值191.55亿元、年税收9.07亿元，预计项目投产后可拉动GDP增长6.2%；“工改工”及镇村合作项目15宗，总投资19.6亿元，预计建成达效后每年可为镇村两级增加收入1.52亿元；工业增资扩产项目5宗，总投资5.07亿元；文旅项目2宗，总投资8.8亿元；镇属重点工程项目23宗，总投资7.04亿元，是石排聚集新的经济增长极和动力源，不断积蓄智造新动能，奋力推动新旧动能转化实现新突破。

东莞市委常委、松山湖党工

委书记刘炜表示，将一如既往地关心支持石排的发展建设，在联动招商、以商引商、精准选商等方面搭建更多的平台，努力打造市、园、镇协同发展、互利共赢的良好格局。希望石排要全力抓好项目落地建设，强化项目全流程管理服务，努力在项目落地建设创造有利条件，推动项目快速建设、快速投产、快速达效；要积极融入功能区域统筹发展，加强协同合作，全面激发功能区统筹发展内生动力；要不断提高发展质量水平，进一步完善空间布局、优化产业结构，提升综合承载力，增强核心竞

争力，努力实现更高层次、更高质量发展。

石排镇委书记严继宗表示，石排要对标市委、市政府和松山湖功能区的部署要求，坚定“抓项目、促发展”的信心决心，掀起新一轮“大抓项目、抓大项目”的热潮。要高位把握项目战略意义，奋力打造发展“新动能”，以68宗重点项目建设为抓手，奋力打造高质量发展新平台；要高标准服务项目落地见效，奋力跑出发展“新速度”，以严的要求、实的作风、优的服务抓保障、强支撑，确保项目早

建成、早投产、早达效；要高质量推动石排创新突破，奋力迈向发展“新高度”，努力把“智造新动能、风情新石排”的宏伟蓝图变为美好现实。

石排镇委副书记、镇长郑晓坚在分会场总结讲话中表示，要落实工作任务分解，各司其职、加强联动、形成合力，确保68宗重点项目有序高效推进；要以点带面，发挥示范带动作用，推动石排各项工作全面发展；要以一往无前、风雨无阻的精神，全力推动石排经济社会发展迈上新台阶。