

开发商积极布局 产业园蓬勃发展

近年来，一批创新型产业园在东莞崛起，推动产业集群发展和产业人才落地

文/图 陈泽煌

日前，位于南城水濂山大道旁的宏远·AI产业中心对外宣发规划理念，其以“CEO的第三空间”的口号正式亮相市场，旨在为项目营销造势。这也是本地开发商宏远集团联手中天打造的首个特色产业园区，是其投资开发智能产业园的新尝试。

近年来，一批创新型产业园如雨后春笋般在东莞崛起，不管是本土开发商还是外来开发商，除常规的项目操盘外，也纷纷涉足开发智能制造产业园，如万科·碧桂园、光大、时代、中天等，这些产业园区既是配套完善的空间载体，更发挥了吸引产业人才落地东莞的重要作用。



位于松山湖的中以产业园



万汇云谷产业园

本土老牌房企进军产业地产

资料显示，宏远地产成立于上世纪90年代初，至今开发有金丰花园、江南第一城、活力康城、江南世家、帝庭山等一批成熟的楼盘项目。而作为老牌房企的宏远进军产业地产早有端倪，2019年，其以17315万元拿下网挂2019W005号的科研用地，地块即是建成后的宏远·AI产业中心，这也意味着宏远在产业地产开发上迎来实质性进展。

作为省市重点项目的宏远·AI产业中心是宏远联合中天打造的首个智能产业园，总建筑面积约24.5万平方米，是集总部办公、商务办公、产品研发、生活配套于一体的现代化产业园区。

“我们项目作为南城首批软件和信息技术服务业试点园区，与相邻的联邦国际信息产业园形成互补关系，将充分联动培育产业集群，为东莞经济的转型升级和高质量发展注入新动能。”宏远·AI产业中心招商负责人李小姐介绍说，园区规划有企业总部大厦、智造研发大厦以及人才配套三大产品空间，重点引进5G、工业软件、新一代信息技术等产业领域的关联企业，并与多家知名高校、行业协会、产业机构达成战略合作，旨在构建人工智能产业生态圈。

此外，该项目以“CEO的第三空间”为规划理念，将提供全天候的工

作、社交、休闲全能范本空间。目前，园区已吸引了农商行金融科技中心、永嘉盛、远融智能科技等企业进驻。

“产业+地产”模式在莞升级

事实上，早在2017年，东莞南城就规划以水濂片区创新节点为发力点，推动智能产业园落地，力争将该片区打造成为科技创新发展的新引擎。而像宏远·AI产业中心此类性质的园区并不少见，作为传统的楼盘开发商在进入产业领域过程中，也发挥出强大的资源整合优势。

位于松山湖的万汇云谷产业园是东莞万科投资开发的创新企业基地，与华为欧洲小镇隔湖相望。走访中笔者获悉，该园区占地面积约11万平方米，总建筑面积约23万平方米，分为三期，共有载体23栋，以小高层和独栋为主，目前园区已满足入驻条件。

借助“万科”的品牌优势，万汇云谷产业园定位发展智慧运动健康、科教创意平台、高端电子信息等产业，目前已引进华为运动健康实验室、西安交通大学松山湖产学研中心、康铭光电、长工微电子等优质企业项目。

而位于谢岗镇的碧桂园智造创新中心总建筑面积约26万平方米，其围绕智能制造全产业链，以引进、培育领军智能制造龙头企业为抓手，为不同发展阶段的企业打造一站式产业运营服务，最终实现

产业集聚发展。该项目相关负责人透露：“园区建成后，将充分发挥碧桂园的产业资源优势，打造智能制造产业示范园区，服务于产业培育和人才培养，构建兼具研发、生产、展示功能于一体的产业生态链。”

此外，如其他开发商建设的光大We谷产业园、中以国际科技合作产业园、中天创意谷、鼎峰·中科·科智汇等也各出奇招，实现了早竣工、早投产，在一定程度上促进了区域的产业集聚。

产业项目加速建设“筑巢引凤”

据了解，无论开发主体是政府还是企业，产业园作为产业集聚的载体，始终是区域经济发展、产业升级的空间承载形式，肩负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设的重要使命。

笔者查阅资料发现，今年以来，全市已有多个由开发商建设的产业项目加快建设进展。例如位于常平镇的信鸿智谷在今年年初举行开园仪式，该项目是信鸿产业继松湖智谷之后的又一标杆园区。笔者了解到，该项目自2019年动工建设，目前一期工程进入收尾阶段，并已通过竣工验收复验。在招商方面，园区已有多家企业进驻，进行调试生产。

同样位于常平的莞常平云谷作为莞民投集团重点打造的“高标准产业载体”，其首期进展如期完成，目前一号楼已顺利封顶。该项

目已认定为广东省重点产业建设项目和东莞市重大产业建设项目，未来将重点引进电子信息、智能装备、新材料等产业入园，配套大数据应用产品服务，形成智能装备和新一代信息技术产业集群。

而作为星河控股投资的星河（黄江）人工智能小镇，也于今年年初举行拆除动工仪式，将进入全新的建设阶段。据介绍，该项目总投资额将超500亿元，项目启动区将重点发展以人工智能为核心，以智能制造、航空航天、生命健康为主导，以科技服务为支撑，集聚产业上下游企业，建立深莞协同、“双智”汇聚、“三生”融合的莞深科创CBD。项目全面建成后，预计产业年度产值超200亿元，产业年度税收超15亿元，入驻企业超800家，引进科技人才就业人数超3万人。

“政策收紧，开发商需要寻找新的业绩增长点，探索多元化发展思路，产业地产自然而然成为发力的重要方向。”合富辉煌高级分析师李兴旺认为，东莞今年提出打造平台新动能方面，重点提及到支持重大发展平台超前布局新基建、率先培育发展新业态模式等支持措施，因此投建科研产业园既符合城市的发展趋势，又起到促进“筑巢引凤”的作用，给予开发商更广阔的发展空间。

可以说，这些产业园将对城市起到搭建国际化交流合作平台、吸引更多先进人才技术、汇聚优质服务资源等作用，推动实现产业集群化。

各大房企深耕东莞市场积极性高，优质地块颇受关注

上半年东莞共出让14宗商住地

12宗地块达最高限价成交

文/图 邓宛玲

在稳地价、稳房价、稳预期的大背景下，东莞土地市场供应逐步放量，商住用地占比上升，同时城市更新也在加快推进。上半年，东莞供应14宗商住地，总金额达261亿元，涉及寮步、虎门、黄江、万江等镇街，由万科、保利、碧桂园、中海、深圳南山等房企

拿下。业内人士表示，东莞土拍市场热度高，吸引了众多知名房企竞争，优质地块颇受关注，万科、保利等品牌房企也通过积极拿地，以持续深耕东莞市场。随着各大房企布局东莞市场速度加快，各地块规划项目陆续推进，东莞楼市未来发展也值得期待。

右车程可达莞深高速或广深高速，交通便利。笔者留意大，万江近两年都有土地供应，成为城区片区的供应主力。目前，万江在售的新楼盘有保利首铸天际、天健阅江来、保利世茂阳光城阅云台等项目，销售均价约4万元/平方米。其次，奥园誉江苑、珑远万江翠珑湾等全新项目正在建设中。

【城区片区1宗】

4月28日，城区片区今年首宗地块出让，经过激烈的竞拍，最终被碧桂园以20.4亿元拿下，折合楼面价20761元/平方米。这是今年上半年东莞城区片区唯一出让的一宗商住地。该地块位于万江街道谷涌社区，占地44883.65平方米，容积率2.5。地块毗邻中堂，紧邻东江南支流，自然资源比较好，居住环境较为优越，周边有第七小学、谷涌幼儿园、谷涌医院、谷涌市场等，生活配套比较完善。同时，地块毗邻107国道及环城路，十分钟左

【水乡片区1宗】

东莞今年首宗出让地块来自麻涌，这也是水乡片区上半年出让的唯一宗地。该地块竞拍当天，吸引了众多房企参与，最终被深圳南山以12亿元竞得，折合楼面价10777元/平方米。该地块位于麻涌镇南洲村，处于莞穗交汇处，临近广深沿江高速。其附近有华阳湖1号、保利滨湖堂悦等项目，居住氛围较为浓厚。其次，周边配套较为齐全，有麻涌第三小学、南洲幼儿园、南洲村综合市场、华阳综合市场、华阳湖国家湿地公园等。去年，水乡片区受新城片区

【滨海湾片区2宗】

上半年，滨海湾片区共出让了2宗商住地，其中厚街10万平方米的地块被东莞邦凯以20亿元+配建15%拿下，折合楼面价18298元/平方米；虎门中心地块被万科以32亿元+配建17%拿下，折合楼面价22152元/平方米。值得一提的是，虎门中心地块位于虎门镇龙眼社区、大宁社区，占地约10万平方米。地块周边有南部湾万科城四期、虎门富民鞋业皮具城，以及富民服装双子城、富民服装商贸中心、百达国际电商城等多个服装批发商场，还有写字楼、酒店以及会展中心，居住、商业氛围浓郁，生活配套齐全。目前，该地块已备案投资，项目名称为“万科之星花园”。滨海湾片区包括虎门、长安、厚街、沙田等镇，其中虎门、厚街、沙田楼市热度较高。目前，厚街

润恒源、祥源控股、中梁等新房企进驻东莞。2021年，新房企持续进驻东莞，越秀等新房企首进东莞，并在5月份竞得寮步地块。笔者从东莞市自然资源局获悉，接下来东莞将有7宗地块供应，其中6宗商住地，1宗

【临深片区2宗】

今年1月份，招商以3.3亿元获得凤岗镇“迷你”地块，折合楼面价24021元/平方米；3月份，保利15.5亿元拿下清溪3万平方米地块，折合楼面价18980元/平方米。至此，临深片区上半年土拍收官，共出让2宗地块。凤岗地块位于凤岗西北部，距凤岗镇政府约2公里。周边有万科凤岗四季花城、凤岗碧桂园等多个小区，居住氛围较浓。地块属于凤岗中心片区，是凤岗重点发展区域，凤岗体育馆、商业街、政府机关、学校、公园等汇聚，配套完善。清溪地块处于清溪东部区域，距清溪镇政府约3.3公里。地块周边工厂较多，附近有农贸市场，配套整体不完善。不过，地块周边有多宗旧改项目，未来环境将得到改善。随着粤港澳大湾区和广深科技创新走廊的建设稳步推进，临深片区将继续迎来利好。今年，

【东部片区3宗】

今年上半年东部片区的土拍热度高，共出让3宗地块，均被保利竞得。其中，黄江两宗TID地块被保利以65亿元竞得；桥头地块被保利以11.5亿元竞得。黄江两宗地块位于黄江镇北岸社区、宝山社区，属于黄江北站TID项目，合计开发用地面积约7.7万平方米，将建成汇聚智慧科技、工业设计、交通换乘等功能于一体，兼具高端住宅、时尚购物、休闲娱乐、创智服务等功能的城市综合体，打造为莞深科创CBD门户地标。地块临近黄江最大的工业园——裕元工业园，周边有黄江镇第二小学、黄江人民医院、黄江人民公园等，生活配套较为齐全。东部片区目前住宅供应较为充足，在售项目主要有中泰峰境、招商雍景湾、碧桂园玫瑰臻园、保利和光尘樾，均价为1.8万元/平方米—2.2万元/平方米。东部片区目前是东莞楼市的价格洼地，不少房企进驻该片区，预计未来

各片区地块出让情况

楼市也将迎来新的发展。

【松山湖片区5宗】

上半年，松山湖片区地块供应数量最多，共成交5宗商住地。其中，松山湖地块被万科以254833万元拿下，折合楼面价25800元/平方米；寮步“迷你”地块被深圳南山以50768万元竞得，折合楼面价23749元/平方米，刷新寮步楼面价纪录；大朗地块被中海以36亿元竞得，折合楼面价25999元/平方米；首进东莞的越秀地产以12.72亿元拿下寮步地块，折合楼面价21595元/平方米；保利以1.9亿元拿下大岭山“迷你”地块。近年来，松山湖产业利好带动整个片区发展，各大开发商在松山湖片区拿地积极。今年上半年，松山湖片区共出让了5宗商住地，预计未来新房供应充足。目前，该片区在售楼盘比较多，其中寮步镇的新房供应充足，主打刚需改善户型。就价格而言，该片区各镇街之间的房价差异明显，寮步、大岭山等镇售价为每平方米3万+，而石排、石龙的房价多为“1”字头。



房企加速布局东莞市场