



虎门高铁站TOD效果图

近年来,东莞加快推动TOD建设,去年完成55个TOD站场规划编制,加快推进东莞火车站、虎门高铁站等10个TOD重点项目建设,今年又迎来TOD旧改时代,这对东莞TOD未来发展有着重大意义。不少房企看到了TOD商机,纷纷布局TOD综合开发项目,如今东莞TOD项目备受关注,土拍热度也随之升温。

市场供应多个TOD项目

近几年,东莞加快推动TOD布局,多个项目正在建设中,受到越来越多的市民关注。一些位于TOD综合开发项目或周边的楼盘,在宣传时主打“TOD”概念牌,吸引客户眼球,蓄客不断。

东莞火车站TOD项目——龙湖金地天曜城,预计6月底将加推新品。该项目是龙湖集团进入东莞的第一个TOD项目,位于四轨交汇的东莞站TOD(茶山站前路),项目总建筑面积约60万平方米,是一站式高度复合综合体。另外,鲁能公馆距地铁R2线茶山站700米,依托“茶山站+东莞火车站”,优享双TOD的辐射优势。

莞惠城际寮步站TOD项目——保利卓越中环广场,紧

邻莞惠城轨寮步站,地处寮步TOD综合发展片区,打造建筑面积约85平方米~115平方米三至四房。另外,金地保利领峯项目,距离寮步站约300米,由金地、保利两大品牌房企联合开发。

虎门高铁站TOD项目——保利天翼广场,预计今年7月份将入市。该项目将虎门站打造为湾区新地标,开创工作生活一体化、休闲娱乐一体化的新模式。另外,东莞西站TOD项目——信鸿广场,位于水乡大道与望洪路交汇处西南侧,占地面积12.17万平方米,属东莞西站TOD统筹开发范围。松山湖北站TOD项目——万象汇,是华润置地在东莞打造的第一个商业综合体项目。

今年已出让5宗TOD地块

在东莞土拍市场中,TOD地块的热度高、关注度高、配建要求高。去年东莞首个TOD地块被龙湖、金地以32亿元拿下。该地块配建条件严苛,竞得人须配建大面积的公共配套设施,包括与东莞火车站站场相连的二层公共平台及公共步行通道、公交首末站、的士接驳站、社会停车场、规划道路等。该地块被开发为“龙湖金地·天曜城”。

此外,今年东莞还迎来TOD旧改时代。今年1月,东莞市人民政府发布《东莞市轨道交通TOD范围内城市更新项目开发实施办法的通知》,明确TOD城市更新项目范围和改造方式,以及政府和集体收益分配的方式。其中,TOD范围内城市更新项目是指重新单元用地全部或部分位于国铁、城际轨道交通站点周边800米半径、城市轨道交通站点周边500米半径、车辆基地范围,或经市轨道交通建设及TOD开发领导小组批准纳入的城市更新项目。

今年5月份,黄江两宗TID地块被保利以65亿元夺得。两宗地块属于黄江北站

TID项目,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。据了解,今年东莞TOD项目共计出让5宗地块,共45.9万平方米,其中厚街有2宗,大朗、望牛墩、谢岗分别各有1宗。

目前,今年东莞还迎来TOD旧改时代。今年1月,东莞市人民政府发布《东莞市轨道交通TOD范围内城市更新项目开发实施办法的通知》,明确TOD城市更新项目范围和改造方式,以及政府和集体收益分配的方式。

其中,TOD范围内城市更新项目是指重新单元用地全部或部分位于国铁、城际轨道交通站点周边800米半径、城市轨道交通站点周边500米半径、车辆基地范围,或经市轨道交通建设及TOD开发领导小组批准纳入的城市更新项目。

房企布局积极性高

随着TOD开发布局加快,东莞不少品牌房企纷纷布局TOD综合开发项目。笔者了解到,碧桂园集团与东莞谢岗镇已签订《莞惠城轨银瓶站TOD碧桂园科技小镇框架协议》,将在谢岗开发一个集办公、产业、商业、文化、居住等多种功能为一体的TOD碧桂园科技小镇。其次,碧桂园还拿下了东莞东站TOD综合开发项目。

华润置地与东城街道签订了8大项目的战略合作,其中包括轨道站点鸿福路站、新源路站TOD范围内444亩的火炼树旧村旧厂城市更新项目,改造后将定位为东莞金融创新示范区。另外,华润置地还成为滨海湾片区TOD、TID、2号线前期服务商,将把滨海湾站打造成集高铁、城际铁路、地铁一体的综合交通枢纽。

并,将周边片区更新改造建设成湾区的TOD都市区。

金地集团拿下了中堂穗莞深城轨TOD经济开发区项目,计划总投资350亿元。该项目通过引入创意园、新医药等绿色环保产业,将TOD经济开发区打造成为引领国际的新兴科技创新特色小镇。TOD核心区采用TOD发展模式,打造集交通、商业、办公、居住、文化为一体的城市综合体。规划交通系统包括轻轨线路、沿有轨电车站点布置共享单车、人行步道等。

华侨城获得水乡道滘特色小镇项目,该项目规划建设集都市娱乐、文化旅游、艺术体验、科技创新、颐养健康、精品酒店等复合功能为一体的国际化TOD水乡旅游目的地,集中打造TOD站点欢乐水岸及欢乐水世界项目。

滨海湾片区

实现“大湾区1小时生活圈”

根据滨海湾片区公共交通规划,将构建以轨道交通为骨干、常规公交为主体,出租车为补充,水上公交、慢行系统和自行车等延伸的公交体系,打造市域、片区和城镇三级公交枢纽站场体系,新建15~20个轨道、高铁站TOD一体化换乘站。虎门高铁站是大湾区交通枢纽,以广深港高铁为交通主动脉,串联穗深城际轨道和东莞地铁2号线,17分钟直抵广州南站、深圳北站,49分钟直达香港西九龙站,实现了“大湾区1小时生活圈”。

根据规划,虎门高铁站片区将依托虎门高铁站,以轨道站点一体化开发为手段,将高铁站地区打造成集商贸展示、商务服务、

滨海湾片区在售TOD概念项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
龙湖金地天曜城	89~121三至四房	2.6
金地保利领峯	96~120三至四房	3.1
鲁能公馆	83~114三至四房	2.7

主导、商业服务为特色的一个综合功能片区,其定位为东莞市东北部发展新核心,以及东莞市门户的中心。地块地下空间预留了与地铁始发站的接口,通过地铁2号线可达城区、厚街、虎门或换乘莞惠城轨、穗莞深城轨等其他轨道,交通路网十分发达。

片区TOD项目居多

松山湖产业利好,带动整个片区发展,是东莞楼市热门区域之一。近年来,松山湖片区的TOD项目居多,在售的项目有保利卓越中环广场、金地保利领峯、龙湖金地天曜城、鲁能公馆等。

其中,位于东莞火车站TOD茶山侧的龙湖金地天曜城,由龙

湖、金地两大品牌房企联袂打造。项目具有60万平方米的大体量,规划了约10万平方米湾区首座天街,建筑约89平方米~121平方米TOD“高尚住区”,集枢纽交通、天街商业、地标办公、“高尚住区”等功能于一体,打造“转念即达”的欢乐入口,为主业主节约花在路上的时间,拥有更多与家人共聚的欢乐时光。

在松山湖大道上的金地保利领峯,距离莞惠城轨寮步站约300米,而寮步站是莞惠城际+广深第二高铁+东莞地铁8号线的汇集点,可直达松山湖CBD与新城第一国际,享TOD新城片区及双轨CBD利好,项目共规划有10栋高层洋房、6栋公寓以及商业街区,主力户型为建面约96平方米~120平方米的三至四房,采用两梯四户设计。

滨海湾片区在售TOD概念项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
融创云台	92~119三至四房	3
保利天翼广场	95~195三至四房	3.7~3.8

总部研发三大主导产业,配套休闲消费、精品居住、配套服务三大辅助功能的复合型地区。该地区将发展成为珠三角湾区综合枢纽新城、东莞市域副中心的核心节点、尺度宜人的高效舒适社区。

TOD项目产品丰富

受利好规划支撑,滨海湾片区楼市表现抢眼,其中虎门、厚街、沙田楼市热度较高。今年,该片区备受瞩目的TOD项目是保利天翼广场,目前尚未入市,但已是热门项目。

据了解,保利天翼广场作为虎门高铁站TOD项目,占地面积19.89万平方米,将分4期建设,总投资240亿元。该项目涵盖写

字楼、商业住宅、酒店、公寓等产品,还有幼儿园以及大量的站场公共设施配建,拟打造粤港澳大湾区的标杆项目。项目将建设13栋高层楼房,其中商业住宅有13栋,一期建设12栋住宅,建设高度为35~47层,户型为95平方米~195平方米的三房四房,吹风价为3.7万元/平方米~3.8万元/平方米。

另外,融创云台项目总占地面积约11万平方米,总建筑面积约4万平方米,分二期开发,主力产品为建筑面积约90平方米~119平方米的3~4房住宅洋房。项目位于虎门TOD新城,距离虎门高铁站约1公里,同时拥揽五大高速、四大城轨、两大主干道,区位交通优势明显。

滨海湾片区

实现“大湾区1小时生活圈”

根据滨海湾片区公共交通规划,将构建以轨道交通为骨干、常规公交为主体,出租车为补充,水上公交、慢行系统和自行车等延伸的公交体系,打造市域、片区和城镇三级公交枢纽站场体系,新建15~20个轨道、高铁站TOD一体化换乘站。虎门高铁站是大湾区交通枢纽,以广深港高铁为交通主动脉,串联穗深城际轨道和东莞地铁2号线,17分钟直抵广州南站、深圳北站,49分钟直达香港西九龙站,实现了“大湾区1小时生活圈”。

根据规划,虎门高铁站片区将依托虎门高铁站,以轨道站点一体化开发为手段,将高铁站地区打造成集商贸展示、商务服务、

滨海湾片区在售TOD概念项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
卓越中寰	77~136(写字楼)	1.5
碧桂园苹果	19~130(平层)	1.2

总部研发三大主导产业,配套休闲消费、精品居住、配套服务三大辅助功能的复合型地区。该地区将发展成为珠三角湾区综合枢纽新城、东莞市域副中心的核心节点、尺度宜人的高效舒适社区。

TOD项目产品丰富

受利好规划支撑,滨海湾片区楼市表现抢眼,其中虎门、厚街、沙田楼市热度较高。今年,该片区备受瞩目的TOD项目是保利天翼广场,目前尚未入市,但已是热门项目。

据了解,保利天翼广场作为虎门高铁站TOD项目,占地面积19.89万平方米,将分4期建设,总投资240亿元。该项目涵盖写

置业提醒

什么是TOD?

TOD (Transit-Oriented Development) 综合开发是指通过轨道交通系统引领城市发展,以站场为中心,根据与轨道交通站点距离,由近及远划分为核心区、控制区和协调区,建立集交通、商务、商业、文化、教育、居住为一体的综合功能区,重点强调公共交通站点对社区居民出行的吸引力从而提高公共交通的出行率,以及高密度的建筑形式和功能复合提高土地的利用价值。

何为东莞TOD综合开发项目?根据东莞2018年2月颁布实施的轨道交通建设及TOD综合开发“1+N”政策文件, TOD综合开发项目是以轨道交通站场为中心,按照与轨道交通站点距离,城际轨道

交通站点周边800米半径、城市轨道交通站点周边500米半径范围(含车辆基地),或经市政府(或市轨道交通建设及TOD综合开发领导小组)批准的控制范围,并通过编制TOD综合开发规划指导进行综合开发的项目。

业内人士表示,近年来,不少楼盘在宣传时主打“TOD”牌,但有些并不是真正的TOD项目。事实上,住宅项目只是TOD项目的一部分,TOD项目还涉及周边配套及整体规划。随着东莞TOD开发的加快,TOD项目周边区域的价值将日渐提升,将利好地处于TOD项目附近的楼盘。笔者梳理了东莞部分片区的在售TOD项目供读者参考。

中心城区是东莞最早打响“TOD概念”的楼市板块。

在售产品以商办为主

东莞中心城区的一手住宅供应不足,目前在售的主要还是商办产品。笔者在走访中了解到,该片区主打“TOD概念”的卓越中寰项目位于距天宝站B出口,正处在东城中路上,贯穿行政中心区、中央商务区、中央生活区,位置优越。其由住宅、商业公寓、写字楼和商铺组成,总建筑面积约30万平方米。不过,据开发商透露,目前该项目仅有少量的建筑面积约77平方米~136平方米的写字楼产品在售,均价约1.5万元/平方米起。

笔者梳理发现,纵览东莞房地产行业市场,首个提出“TOD概念”的项目是位于地铁1号线上万科首铸东江之星。该项目于2020年全面建成后,是万科地产在东莞打造的首个“地铁上盖城市综合体”,拥有250米甲级写字楼、7万平米商业MALL、精品洋房及商务SOHO。从实地走访来看,其紧靠城市主轴的鸿福路沿线,项目直通在建中的地铁1号线站点,地段优越,串联起城市主干道,目前以其为核心的生活、商务、文旅、休闲等生活圈已逐步形成。

此外,早年在东城碧桂园苹果等项目销售时,也在一定程度上引入了TOD的概念,并借此进行大力推广,因此中

中心城区在售TOD概念项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
卓越中寰	77~136(写字楼)	1.5
碧桂园苹果	19~130(平层)	1.2

以改善户型为主

东部产业园片区楼市表现比较平静,住宅供应较为充足,在售项目主要有招商保利·依城大观、招商雍景湾、碧桂园玫瑰臻园、保利和光尘樾。该片区属于东莞楼市的价格洼地,TOD概念项目受到市场青睐。

谢岗TOD项目——招商保利·依城大观,是由招商蛇口和保利联袂打造的东部TOD水岸大城。项目位于谢岗新城银瓶城轨站旁,4站达深圳,5站到香港。项目户型规划78平方米~143平方米三至四房,规划成人儿童双泳池、儿童游乐区、中央星空草坪、羽毛球场、环形慢跑道等配套,为业主营造运动健康宜人的园林空间。另外,小区还配备智慧安防系统,提供24小时全天候护航。

华润幸福里项目处于常平丽城片区板块,在两个TOD的交汇地带,主力户型为99平方米~125平方米三至四房。项目周边的商圈、自然生态、休闲娱乐等优质配套均在两公里内。另外,项目坐拥5大轨道、3大高速、6大主干道立体交通体系,无缝对接穗莞深惠,交通发达。

东部产业园片区在售TOD概念项目概况

楼盘名	主力户型(平方米)	均价(万元/平方米)
华润幸福里	99~125三至四房	1.75
招商保利·依城大观	78~143三至四房	1.88

华夏有色金属ETF上市交易

当前,海外刺激政策不断出台,以有色金属为主的大宗商品四月至五月中旬价格集体上涨,行业景气度被看好。基于此,国内被动投资“第一大厂”华夏基金顺势推出华夏有色金属产业ETF,并于6月21日登陆上海证券交易所上市交易。由于有色金属处于产业链上游资源端,众多国民经济中的重要行业是其下游,使有色金属行业的运行与整个国民经济息息相关,呈现出极强的周期性。

(陶丽蓉 杨广)

公告·声明·启事

增资公告
惠州恒达资本有限公司经公司股东会决议,同意注册资本由原人民币5000万元增资至10万元。请债权人自本公告登载之日起15日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利。本公司向登记机关申请变更登记,特此公告。

增资公告
广东名亮装饰工程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500万元减少为510万元。请债务债权人自本公告登载之日起15日内向本公司申报债权,本公司向登记机关申请变更