东莞上半年一手住宅接近供需平衡，网签面积约267.5万平方米，较去年同期增加9.55%

下半年超50个新盘待入市

文/图 陈泽煌

7月拉开帷幕，楼市半年报出炉。2021年上半年，东莞一手住宅网签面积约267.5万平方米，较去年同期增加9.55%；全市商品房库存面积约255万平方米（截至6月30日），同比去年减少15%；二手房挂牌量也超过了113.7万平方米，成交约10426套，二手市场存量进一步增加。

总体而言，今年上半年的东莞楼市发展平稳，呈现出“供需双升”“先扬后抑”“区域分化”等特点。尤其进入年中，各家房企为冲刺业绩，集中发力，加快出货，使得市场竞争激烈、热度回升。

某楼盘营销中心

下半年多个楼盘待入市

“上半场”新政见成效

合富大数据显示，今年上半年东莞楼市一手住宅供应和网签分别为263.5万平方米和267.5万平方米，分别同比增加63.4%和9.5%，供需创2016年限购以来“年中”新高。

值得注意的是，上半年东莞一手住宅的供需比约为0.97:1，接近供需平衡，相比去年的供需比0.66:1有着明显改善。但截至6月30日，东莞一手住宅库存面积约255万平方米，同比减少15%，按照过去3个自然月的去化速度估算，当前库存仍偏紧。

根据区域市场来看，上半年成交套数前十区域占全市成交比例达到63%，其中网签前三位的寮步、厚街、沙田三镇成交套数占比超过25%。而从房企业绩上看，上半年万科、碧桂园和保利排名前三位，其中东莞万科成交套数为5612套，成交面积为39.81万平方米；碧桂园莞深区域成交套数为4450套，成交面积为33.19万平方米；保利地产成交套数为3382套，成交面积为28.25万平方米。

此外，上半年东莞二手房网签面积约113.7万平方米，成交约10426套，同比减少36%；均价为17915元/平方米，同比小幅上涨。

合富研究院高级分析师李兴旺介绍称，上半年东莞楼市主要分为两个阶段，第一阶段为1月至2月份，市场供需两旺；第二阶段则为3月份以后，经过多次调控，加上金融政策的影响，市场活跃度更趋近平稳。“但是总体而言，今年楼市逐渐趋于理性，回归平和的阶段，市场并没有急转直下，实际上也并不差。”李兴旺表示。

年中住宅供应再创新高

虽然“年中考”已经过去，但能否守住上升势头，对于各家东莞房企全年的“成绩单”至关重要。与此同时，面临冲刺业绩的需要，继续加大住宅供应可能是最有效的方式，据笔者不完全统计，上周（6月28日至7月4日）东莞新房市场共有17个楼盘首开或加推。从主城区到各片区镇街，刚需盘、景观盘、商业公寓、别墅等产品几乎都有所涉及。

数据显示，上周东莞全市商品房供应面积约42.9万平方米，合计约7676套，其中住宅方面，合计供应约34.09万平方米，达到3324套，环比上涨58%，创年内新高。成交方面，上周住宅成交1169套，成交面积约12.4万平方米，环比下跌46%。究其原因，也是因为前期房企冲刺“年中考”消耗大量客源，后续需要时间蓄客，且整体市场仍较为平淡。

另据东莞中原地产对全市在售的近百个楼盘监测显示，上周项目来访量与前周比较小幅下跌3%，表明购房者观望情绪浓厚，到访意愿低。

“时至年中，在东莞新政出台4个月后，随着有效需求大幅减少，加上市场预期已经逐步在转变，购房者观望情绪浓厚。”东莞中原战略发展中心总经理车德锐表示，近期市场的来访量、去化率、转化率等都呈现下降趋势，加上近期部分楼盘项目开始以低于市场预期的价格出货，这也反映出东莞房企的营销策略在快速转变，短期市场已现拐点，预计楼盘接下来将有不少优惠力度。

下半年新品加推供应持续放量

与此同时，在上周，也有5个项目的452套商品房拿到预售证，分别是莞民投·众筑悦璟台、龙湖I金地·天曜城、金地保利领峯、美的招商东樾和碧桂园·松湖明珠等。

据笔者不完全统计，今年下半年东莞楼市还有超50个纯新项目等待入市。从区域上看，东南临深片区和松山湖片区的纯新项目供应数量较多，均有超10个纯新项目准备入市，城区、水乡片区紧随其后，也有不少供应，新品各有看点，值得意向置业者期待。

主城区方面，目前东城、南城等四个街道楼市板块仍然存在新盘稀缺的局面，万江珑远翠珑湾、南城孚泰锦城等项目仍处在施工阶段。但随着近两年招拍挂地块和旧改项目进展推进，主城区也终于将有纯新楼盘等待入市，例如万江碧桂园翡翠滨江花园、奥园翡翠澜湾、南城裕和苑等，项目进程加快的话有望能够在三季度面世，届时或将缓解主城区供不应求的局面。

而石碣、高埗作为承接主城区外溢的重点区域，目前在售的项目有中海左岸东宸、新世纪颐龙湾、美的招商·东樾等，预计下半年还有新城御珑公馆、新世纪颐龙轩等项目入市，以缓解主城区的外溢置业需求。

水乡片区则一直保持新房供应量充足，不断为刚需群体带来更多选择。特别是从目前已知的推盘计划中，该区域下半年潜在的供应众多，例如麻涌珑远印象翠珑湾、佳兆业南太珑玺花园、海德璟悦台、阳光城翡丽湾等8个项目的工程进展正如火如荼；而“停摆”多年的麻涌“臻园”项目现也由万科接手，改名为“万科公园里”，预计将在8月份入市。

东南临深片区也将在下半年迎来新房供应潮，多个旧改项目纷纷入市，预计将有保利招商锦上、招商雍祥府、新世纪中和居、鸿荣源熙元花园等13个项目上演多个新盘“轮番登台”大戏，十分有看头。

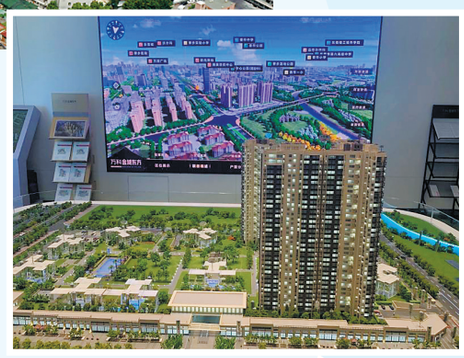
松山湖片区同样供应颇丰，其中最受期待的莫过于松山湖园区内即将迎来两个纯新项目，其中，深业云城花园目前已开放城市展厅，预计8月份开放营销中心，中海松山湖花园预计年内开盘。

一直备受关注的滨海片区由于政策利好，楼市行情也不容小觑。据统计，今年下半年的厚街、虎门、长安等板块将有万科臻山悦花园、碧桂园云悦半山、保利天翼广场、汉荣华府等7个楼盘待入市。其中“虎门TOD项目”保利天翼广场预计将在7月份开放营销中心，万科滨海之星也在紧张建设中，有望今年入市。

东莞城市更新步伐加快 开发商参与旧改意愿强

随着一批旧改项目落地，东莞城市更新发展迎来新局面

房企加大力度布局旧改项目


某城市更新项目沙盘

文/图 邓窕玲

眼下，随着东莞城市更新步伐加快，旧改成为许多地产企业在东莞获取项目的重要途径，房企也纷纷加大力度布局旧改项目。去年，东莞旧改项目全年共中标142宗，总面积达3204.4万平方米；今年，东莞旧改持续发力，上半年共中标60宗，总面积达1410万平方米。随着一大批旧改项目落地，东莞城市更新发展也迎来了新的局面。

去年全市共中标142宗旧改项目

由于土拍供应仍然不足，旧改项目成为众多开发商的“新战场”。据不完全统计，2020年东莞旧改明显提速，公示项目高达173宗，同比上涨122%，面积超4200万平方米，同比上涨44%。2020年全年共中标142宗，总面积达3204.4万平方米，涉及31个镇街，东部片区和临深片区整体旧改体量较大，水乡片区和松山湖片区相对较少。

从季度来看，去年第一季度城市更新节奏比较平稳，第二、三季度全面提速，第四季度迎来“爆发”，单季度中标45宗，面积约1085万平方米。

从开发商来看，2020年万科、海德、华润等开发商纷纷竞争旧改项目，其中万科中标324万平方米，规模位居榜首，另外规模超100万平方米的项目多达3宗；海德中标旧改数量也多，连夺12宗。从总面积看，华润参与的旧改项目面积最大，达605万平方米，主要是因为其夺得滨海湾新区TOD以及朗贝整村改造项目；招商茂恒则联合夺得常平袁山贝整村改造项目。

业内人士表示，由于土地资源日益短缺，旧改项目成为房企入莞获取项目的重要途径，去年东莞城市更新迎来爆发期，全市除松山湖外，其他镇街均有旧改项目。

华夏幸福、恒荣、茂恒、仁恒、六合创新等都是通过旧改首进东莞，另外鸿荣源通过招拍挂和旧改双赛道进入东莞。

开发商参与旧改项目意愿强

今年不少房企依然着力布局东莞旧改项目，据不完全统计，今年上半年，东莞共60宗旧改项目中标确认前期服务商，占地面积1410万平方米，共涉及20多个镇街，其中塘厦的旧改项目最多，其次是大朗和横沥。土地供应稀缺的中心城区，今年上半年旧改表现亮眼，中心城区除了莞城没有旧改外，其他镇街都有旧改，其中南城、万江旧改项目居多。

今年上半年，奥园、深圳宏发、大中等开发商纷纷争夺旧改项目。其中，外来开发商占主导地位，本土开发商较少。另外，由于拿地成本高企，不少开发商选择携手竞争旧改项目，例如万科和宏远联合拿下了南城篁村社区篁村旧村城市更新项目；高盛联合中正夺得塘厦128工业区产城联合类更新单元；佳兆业与睿晟联手投资，竞得万江坝头社区上坝村城市更新项目。

从总面积来看，今年上半年，奥园中标旧改面积最大，约98万平方米旧改项目位居榜首，主要是因为其拿下了横沥神山新型产业社区城市更新单元、南城石鼓社区莞太路城市更新项目等4宗旧改。其次，睿晟投资夺得了南城胜和社区鸭仔塘城市更新项目、圣堂社区城市更新项目等旧改项目，共69万平方米位居第二。

值得一提的是，今年东莞TOD旧改的时代来临。2021年1月，东莞市政府发布《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更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。

今年以来，东莞各镇街旧改项目进展如何？笔者对一些热门区域进行了盘点。

[塘厦] 旧改体量大

在今年的旧改市场中，塘厦镇表现突出，共有8宗旧改地块，分别被德洲、保利达、高盛中正、深圳宏发、鸿荣源、康华地产、香江集团、中科先进科技产业有限公司等开发商拿下。

德洲地产拿下塘厦两宗旧改，其中一宗位于塘厦第一工业区，为塘厦社区塘厦大道以东片区产城融合更新单元，占地32.94万平方米；另一宗位于塘厦138工业区，为塘厦社区塘厦大道以西片区产城融合更新单元，占地27.02万平方米。

保利达中标塘厦石鼓社区综合类城市更新单元，总面积约26.82万平方米。该项目位于东莞市塘厦镇石鼓社区，塘天南路以西，桥蛟东路以南，工业大道以东，英才路以北。

深圳宏发竞得塘厦石潭埔科技产业新城（一期）更新单元地块，总建面148万平方米，这是东莞目前占地最大、住宅建面最多的单一主体招商旧改项目，已于今年4月备案建设。据悉，项目需在6年内整体竣工，还需无偿配建小学、社区公园、社区体育公园、消防站、公交首末站、生态修复区等。根据此前规划，项目将打造成为集传统产业、新型产业、住宅及相关配套于一体的现代科技产业新城，项目总投资高达600亿元。

其实，2019年以来，塘厦推出了四村新城市中心、田心社区综合类等多宗旧改，均为50万平方米以上大体量项目。据统计，塘厦2019年—2020年共成交12宗旧改地块，总面积为517万平方米。今年，塘厦已有多个社区开展更新单元前期服务商公开招引，旧改表现积极。

[大朗] 旧改热度高

今年上半年，大朗已有4宗旧改已招得前期服务商，分别是绿地联合保润、睿晟投资和中信城开联合体，中标的每宗旧改地块的热度都比较高。

绿地联合保润拿下长塘社区城市更新项目前期服务商，占地23.63万平方米。据介绍，该单元改造方向拟为商住，预计计容建筑规模不少于53万平方米，住宅规模不少于40万平方米，将打造成东莞首席全周期生态复合型中央活力区。

睿晟投资拿下圣堂社区城市更新项目前期服务商，占地32.46万平方米。据介绍，其更新改造方向为商住，规划建筑面积将达100万平方米。

中信城开联合体更是一举拿下连片2宗大朗西地铁口TOD旧改，占地达59万平方米。这2宗旧改项目靠近松山湖，紧邻松山湖生活区，西侧即为万科金地天空之城。东侧则为今年中海拿下的大朗地块，楼面价25999元/平方米。

据了解，去年大朗共有4宗旧改已招得前期服务商，分别是龙光、鹏瑞中南建筑联合体和深圳恒荣，加上今年上半年的4宗旧改，大朗旧改迎来了新局面。

[横沥] 单宗面积大

在旧改市场中，横沥上半年有3宗旧改，其中2宗以94.3万平方米和33.2万平方米的面积，为上半年旧改单宗面积的第一和第二。

雅居乐拿下横沥旧城中心片区文体新城旧改项目，这是雅居乐首次通过旧改进入东莞。该项目位于横沥旧城中心片区，涉及石涌村、半仙山村、恒泉社区、隔坑村，占地约94.3万平方米，周边自然资源丰富，按规划将打造为横沥文体新城。

奥园中标横沥神山新型产业社区城市更新单元，占地33.2万平方米。该项目位于横沥镇西环路与恒泉路交汇处西北侧，项目周边教育、医疗、商业和市政等配套完善，交通条件和地理位置优越。据悉，该项目为横沥镇政府重点推进的项目，奥园集团拟将其打造为新型产城融合片区。

碧桂园中标横沥村田坑村振兴西路南商住类项目更新单元，占地14.9万平方米。该项目周边有招商雍景湾、碧桂园松湖明珠等楼盘。

据了解，2019年至2021年上半年，横沥共有10宗旧改，总面积约457万平方米，其中有2宗地块面积超80万平方米。

[南城] 上半年有5宗旧改

由于中心城区地块稀缺，上半年南城有5宗旧改，表现十分亮眼。中标旧改的开发商分别为奥园亚创、佳兆业、睿晟投资、世纪城、万科宏远联合体。

佳兆业竞得南城胜和社区A片区旧村地块城市更新项目。该项目作为城市核心区域少有的大宗旧改，吸引了佳兆业联合体、深圳星河、金地、时代、深圳鹏瑞、世纪城联合体、龙湖联合体以及万科联合体等房企激烈角逐。该地块东至胜和路，南至鸿福路，西至莞太路，北至体育路，位于东莞市人民政府旁，地处行政文化中心，总面积约31.87万平方米。

南城街道胜和鸭仔塘城市更新项目被睿晟拿下，项目位于南城街道胜和社区内，东至红山大厦，南至山庄路和体育横路，西至莞太路，北至彩虹路和红山宿舍，毗邻东莞南城体育馆，总面积11万平方米。另该项目位于东莞市中心区，距离正在建设的东莞地铁R1线莞太路站约1.5公里，地理位置优越。

奥园联合体中标南城街道石鼓社区莞太路城市更新项目，占地10.2万平方米。该地块位于东莞市南城街道石鼓社区，东至京港澳高速，紧邻高速出入口，南临东莞大道，西至莞太路，北临莞太路与东莞大道交汇处。