

引导品牌价值标准 促推楼市良性发展

2021年，东莞正迈向“万亿GDP+千万人口”的“双万时代”，开启全新的发展阶段。一年来，东莞房地产行业继续保持平稳、向上的发展态势，但也经历了密集的政策调控考验；一年来，市场上虽偶有“打新”热、谋取“茶水费”、违规“AB合同”等不和谐声音，但更多的是品牌房企及楼盘秉持匠心、坚持品质，最终换来优异的销售业绩……



“榜样社区(东莞)”年度评选启动(资料图)

楼市格局迎来拐点

刚过去的几个周末，东莞楼市热门议题不断，尤其是多项重磅政策的出炉，使得房地产行业的关注度达到峰值。今年以来，东莞调控政策密集出台，给楼市带来机遇和挑战，“莞八条”“摇号购房”“房价地图”“二手房指导价”等政策，让楼市局面发生改变。

有人说，东莞新盘开发过剩，房企营销理念守旧，这从调控后长达一个季度多的成交滞后即可看出端倪；也有人说，东莞楼市动力不足，卖点匮乏，本季“金九银十”的促销热潮、以价换量正是市场下

行的真实写照……不同声音之下，不少房企坚守匠心、坚守品质，依靠风景如画的实景园林、迭代向上的产品升级、口口相传的业主口碑，最终赢得了消费者认可。

值得一提的是，“房住不炒”的理念在今年也愈加深入人心，东莞房企也审时度势，将居住设计与市场需求紧紧捆绑，以产品先行、营销为王的运营理念，做强做大自身业绩的同时，反哺着城市的成长，强力塑造并提升着各大片区、各大镇街板块的居住价值。

在四季度之际，面临着“银十”“年终收官季”的营销节点，东莞楼市将如何在高质量转型发展有所作为，进一

步实现平稳健康的发展格局？东莞房企又将如何在求发展与严监管中寻得均衡，获得市场更多信赖？一切都拭目以待。

市场仍需榜样力量

作为一张岭南名片，同时也是文化大报、民生大报，《羊城晚报》60多年来一直深耕岭南、服务民生、服务读者。

多年来，《羊城晚报》逢每周四出刊的“楼市专版”，一直以帮助购房者买到更放心、更优质、更高性价比的房子为己任，聚集了一大批专业知识和买房经验丰富的“铁粉”，影响力大、专业度高、辐射范围广、聚合效应

——羊城晚报·
东莞新闻今起推出
第八届“榜样社区
(东莞)”楼盘评选

文/图 陈泽煌

强，在业内外口碑极佳。
买房是大事，所以要慎重。对购房者来说，跟随权威声音，听取专业建议，从而锁定心仪楼盘，不失为规避购房风险、加大购房胜算的一条捷径。

何为品质楼盘？一个受消费者信赖的房企，在其开发、销售的过程中，必然会充分考虑消费者买房需求及居住感受，从而在质量上为置业者把关，在细节上执着追求。选择这样一个楼盘，相当于有了一份保险，未来哪怕出现一些烦心事儿，开发商也会本着负责的态度去解决。这类楼盘就是购房者最信赖的楼盘，也是值得我们推荐的品质楼盘。

考虑到众多购房者的实际需求，今年的第八届羊城晚报“榜样社区”(东莞)年度策划将在11月份出版《2021东莞市年鉴》特刊报道，回顾并总结今年东莞楼市的“大件事”，从政策、楼价、土地、供需等宏观变化，到品牌、楼盘、标杆等市场表现中的林林总总真实事件，为行业寻找可借鉴的“榜样社区”。

届时，特刊将以楼盘巡礼的方式，展示东莞楼盘项目的独特魅力和形象，宣扬优秀发展理念，树立楼盘建设样板，表彰推广东莞楼盘在规划设计、环境质量、建筑工程、小区配置、物业服务等方面取得的优秀成绩，引领房企规范经营，帮助购房者买到高性价比的房源。

无论大市走向何方，品牌的实力、榜样的影响依然不容小觑。在此，我们希望得到广大东莞市民及在莞房地产企业的支持，欢迎自荐或推荐楼盘项目、商办项目等参与第八届“榜样社区”年度评选。

敬请各位读者持续关注。

房企拿地谨慎 塘厦长安两宗地“流拍”

目前东莞市场上存量住宅用地项目共163个，本季度还将有5宗“限房价、竞地价”地块推出

“银十”已接近尾声，东莞存量住宅及土拍市场的现状如何？

日前，东莞自然资源局发布了《东莞市存量住宅用地项目信息》公告。数据显示，截至今年10月12日，东莞市场上的存量住宅项目共163个，占地面积达到640.05万平方米。

土拍市场方面，当前房企拿地比较谨慎，原定于昨天出让的塘厦镇诸佛岭社区2021WR028地块、长安沙头社区2021WR029地块已提前宣告终止出让。纵观全局，接下来还将有5宗“限房价、竞地价”地块在本季度推出。

文
图
陈
泽
煌



东莞市场上的存量住宅用地项目共163个(资料图)

存量住宅涉及 163个项目

据了解，存量住宅项目信息的公开，一定程度上能影响购房者对于房价的预期。

根据《东莞市存量住宅用地项目信息》公告显示，截至今年10月12日，东莞全市未动工土地面积221.92万平方米，已动工未竣工土地面积418.13万平方米，未销售房屋的土地面积223.76万平方米。具体到项目，城区片区有28个，松山湖片区有42个，临深片区有25个，滨海片

区有22个，水乡片区有26个，东部片区则有20个。

从数据中可以了解到，现阶段市面上的热门板块如城区、松山湖、临深片区，未来供应量十分可观，其中松山湖片区最为活跃，多达42个项目待动工或待入市。这些项目中，也不乏万科湖境花园、嘉华嘉誉湾、中海松山湖花园、山湖碧桂园四期等市场关注度颇高的楼盘。

另外，笔者从中原地产研究院获悉，截至今年9月30日，东莞全市住宅库存套数27877套，库存面积持续上升，约336万平方米，环比上升5%，同比上升

7%。按照过去6个自然月消化速度计算，未来住宅库存消化周期将持续拉长至8.8个自然月。其主要成因是改善群体处于观望状态、投资投机需求退潮等，造成库存逐步积压。

一位楼市观察人士认为，存量住宅项目信息应当保持长期的定期公布，无论是对于购房者还是楼市，都有积极向上的意义。信息公开一方面使得房企在拿地决策时，有了参考基数，可以避开存量扎堆区域；另一方面对于普通购房者来讲，更多的信息也能增加其全局观，减少盲从，增加置业从容度。

“流拍”地块亦 受库存影响

事实上，存量住宅项目的发布，也影响到未来土拍市场的走势。

笔者了解到，原定于昨天竞拍的塘厦镇2021WR028号地块占地面积44489.72平方米，起拍总价达到25.1亿元，起始楼面价达到22409元/平方米，新房价约38220元/平方米。该宗地块的保证金收缴截止时间为10月18日下午5时，但由于未收到房企报名参拍而不得不终止出让。

据悉，该宗地块处于塘厦镇中心区域，地形方正且周边公共配套设施完善。但由于接二连三楼市调控政策，加上当地的潜在供应量巨大，使得一众房企现阶段并不敢轻易出手。

据中原地产研究院数据统计，去年深圳客占位东莞楼市购房主力降到10%，今年上半年进一步降至4%。且处在临深片区的塘厦镇楼市潜在库存大，约有13个楼盘在售、待售。其中，在售楼盘有春晖国际城二期、星河璀璨公馆、碧桂园云麓半山、卓越华堂卓著天城、金众柏悦公馆5个，均价为28.8万元/平方米—3.9万元/平方米；而通过旧改方式入市的楼盘项目占比超过一半，多达6个项目，分别是碧桂园云麓半山、卓越华堂卓著天城、金众柏悦公馆、时代新天地花园、粤港湾华府1号等。

业内人士认为，第三季度的土拍市场表现出冷热分化明显，房企对优质地块保持热情，有8宗地块刷新纪录，但对条件较差的地块预期降低，望牛墩地块甚至底价成交。此外，第三季度出让地块主要集中在价格较低的镇街，资金压力相对较小，房企积极竞拍。

笔者了解到，除了已终止出让的塘厦2021WR028地块、长安2021WR029地块之外，接下来还将有5宗“限房价、竞地价”地块在本季度推出，分别是虎门镇赤岗社区2021WR034地块、长安镇沙头社区2021WR030地块、长安镇新民社区2021WR031地块、塘厦镇石鼓社区2021WR032地块以及凤岗镇塘沥村2021WR033地块。

房企对22409元/平方米的起始楼面价有所犹豫；三是起拍总价达到20多亿元，房企对调控政策的综合评估持谨慎态度，因此土地市场的降温将进一步向楼市传导。

三季度市场冷 热分化明显

资料显示，今年第三季度东莞公开挂牌出让的土地占地面积135万平方米，总建面约416万平方米，建面同比去年同期上涨3%。其中，共成交29宗土地，包括13宗工业地、12宗商住地、1宗商业地、1宗城市更新、2宗其他用途地块，成交面积占比达40%。成交的12宗商住地合计占地面积80万平方米，建面244万平方米，实际楼面地价为15664元/平方米，同比去年下跌9%。

业内人士认为，第三季度的土拍市场表现出冷热分化明显，房企对优质地块保持热情，有8宗地块刷新纪录，但对条件较差的地块预期降低，望牛墩地块甚至底价成交。此外，第三季度出让地块主要集中在价格较低的镇街，资金压力相对较小，房企积极竞拍。

笔者了解到，除了已终止出让的塘厦2021WR028地块、长安2021WR029地块之外，接下来还将有5宗“限房价、竞地价”地块在本季度推出，分别是虎门镇赤岗社区2021WR034地块、长安镇沙头社区2021WR030地块、长安镇新民社区2021WR031地块、塘厦镇石鼓社区2021WR032地块以及凤岗镇塘沥村2021WR033地块。

业内人士认为，两宗地块同期“流拍”说明了当前房企拿地比较谨慎，尤其是针对土地出让条件苛刻以及房地产市场表现不佳的市场尤为谨慎，不得不三思而行，采用保守的策略。

与此同时，业内预测接下来这5宗土拍，在资金有限的情况下，可能会有更多房企退出参拍报名，预计仅有少数组牌开发商、央国企开发商会感兴趣。

项目出门约500米即达东莞地铁1号线(建设中)及地铁5号线(规划中)大朗西站。项目自出发，仅需1.5公里即达东莞新八景之一——松湖烟雨风景区。

项目打造超6万平方米私家园林，园林体量远超岭南四大园面积总和(合计面积约为46800平方米)，比8个足球场的面积总和还要大。由李宝章领衔的设计团队数易其稿，打造出一山(浅山)、一林(翠林)、两园(水园和城市会客厅)



羊城晚报记者 秦小辉、通讯员赖鸿程、刘贤杰摄影报道：进入10月，天干物燥，森林防火形势严峻，东莞目前已进入为期七个月的森林特别防护期。近期，东莞市发布相关通知，要求加强森林特别防护期内野外火源管理，防止人为原因引发森林火灾。东莞市凤岗镇将严格落实“镇干部包村、村干部包片、护林员包山头地块”责任机制和“包山头、守路口、盯重点、签责任、打早小”工作举措。加大火灾隐患和违规用火排查力度，开展清坟边、清林边、清地边、清隔离带和清旅游景区内可燃物“五清”行动。

记者从凤岗镇森林防火指挥部办公室了解到，目前，凤岗镇已推行森林防火网格化管理机制，将全镇划分为28个网格区域、57个进山路口。特别防护期内，凤岗镇将严格落实“镇干部包村、村干部包片、护林员包山头地块”责任机制和“包山头、守路口、盯重点、签责任、打早小”工作举措。加大火灾隐患和违规用火排查力度，开展清坟边、清林边、清地边、清隔离带和清旅游景区内可燃物“五清”行动。

万科物业设立 “电梯困人关怀金”

优质的物业服务是时间的朋友，从业30年的万科物业目前正在面临所服务社区“设备老化、车位不足、管网渗漏”等棘手问题。电梯既是城市最重要的垂直交通工具，又是建筑物内最重要的特种设备配置。设备老化易导致故障发生，尤其在发生困人时，给人带来不便与不安。

10月19日，万科物业宣布，全部签约合同期内所服务的住宅项目将从2022年1月1日起设立“电梯困人关怀金”：即在无乘梯人不文明行为、无市政供电闪断等不可抗力情况下，出现电梯故障困人的，被困乘梯人可获领每人200元关怀金，并发放至“住这儿”APP钱包。

这也是万科物业2021年全部在管住宅小区实施电梯广告收益透明化后，再次关于电梯实施大动作，行业内再开先河。

统计数据显示，截至目前，万科物业全部在管住宅小区共有77809部电梯，随着老旧电梯逐年增加，其安全性与运行稳定性对物业服务提出了更高的管理要求。

万科物业方面介绍称，从2020年开始启动对“问题电梯”

进行升级改造及更换工程。“我们正在对电梯使用管理和维保措施升级，主要依托运用大数据、物联网等信息技术，以提升电梯安全运行水平。”

万科物业方面介绍称，统计发现，异物卡门、配件老化、人为使用不当是导致电梯故障困人的三大主因。针对上述问题，万科物业方面将采取“一支队伍、两大机制、三套‘神器’、四个强化”的系统性解决方案。即：一支由行业各大电梯企业资深电梯工程师和专家组成的专业团队全周期专业运维；物联网数字化管理及定期精调的两套机制；电梯内安装传感梯控装置、自研电梯地坎清洁工具、AI摄像头预警的三套“神器”；强化电梯远程监控的不断完善和全面覆盖、强化电梯运行环境的改善和优化、强化经理人的责任、强化安全文明用梯宣传的四项强化措施。

万科物业方面介绍，创立的关怀金虽不属于物业合同约定的法律义务范畴，但有助于让业主电梯出行更安心，并督促自身提升电梯安全性、运行稳定性等日常管理水平。

(常思雯 杨嘉如 杨文)

中海·松湖云锦城市会客厅 City Lounge 璀璨绽放

10月16日，中海·松湖云锦城市会客厅City Lounge暨样板房璀璨绽放。项目主推建筑面积约96平方米-129平方米湖园观邸。当天，一场奇妙的、独属于大朗的爱丽丝主题派对在该城市会客厅启幕，上周末两天时间吸引近3000人参加。

在东莞，中海深耕五载，先后布局临深板块、主城区CBD、松山湖核心区等，匠筑中海云麓公馆、中海莞府、中海松湖林语等主流产品，在这片土地留下了多个闪亮印记。

据了解，中海·松湖云锦是中海地产松湖三部曲之三、中海·松湖林语姊妹篇，位于松山湖畔、大朗城央——大朗镇新园二路与松佛路交汇处，临近松山湖科学城。

项目出门约500米即达东莞地铁1号线(建设中)及地铁5号线(规划中)大朗西站。项目自出发，仅需1.5公里即达东莞新八景之一——松湖烟雨风景区。

项目打造超6万平方米私家园林，园林体量远超岭南四大园面积总和(合计面积约为46800平方米)，比8个足球场的面积总和还要大。由李宝章领衔的设计团队数易其稿，打造出一山(浅山)、一林(翠林)、两园(水园和城市会客厅)



城市会客厅