

# 盘点“银十”东莞楼市：各类市场“信号”频繁

文/图 陈泽煌

## 一手新房成交回稳

刚刚过去的10月份，借助市场的刚需“暖风”，加之房企适度让利，东莞楼市新房成交形势有所好转，但受政策影响，土拍市场、二手住宅市场均持续保持平稳。此外，新房市场区域分化仍然较大，热点区域受供求关系影响，成交形势保持良好，非热点区域则明显供过于求，“以价换量”程度不断加深。

总体而言，东莞楼市有强大的产业和人口支撑，城市发展潜力被积极看好，纵观第四季度，楼市供应量总体偏紧，房价有望总体保持稳定。

### 土拍市场 房企拿地谨慎

近段时间来，调控政策频繁且力度不断加大，促使着新房、二手房成交活跃度有所下降，房企拿地也变得相对谨慎。过去的十月份，东莞两宗商住地终止出让，一宗地块流拍，让不少业内人士感到“意外”。

回顾10月的土拍市场，在调控政策影响下，房企拿地变得更为理性和保守。10月18日当天，东莞市公共资源交易中心发布的公告显示，原定于10月20日出让的塘厦镇诸佛岭社区2021WR028地块因无房企参与竞拍，不得不提前终止出让；10月20日当天，东莞市公共资源交易中心再次发布公告，原定于10月21日出让的长安镇沙头社区2021WR029地块也同时终止出让；10月22日，位于长安镇沙头社区2021WR030地块虽正常挂牌，但最终因无房企报价而流拍。

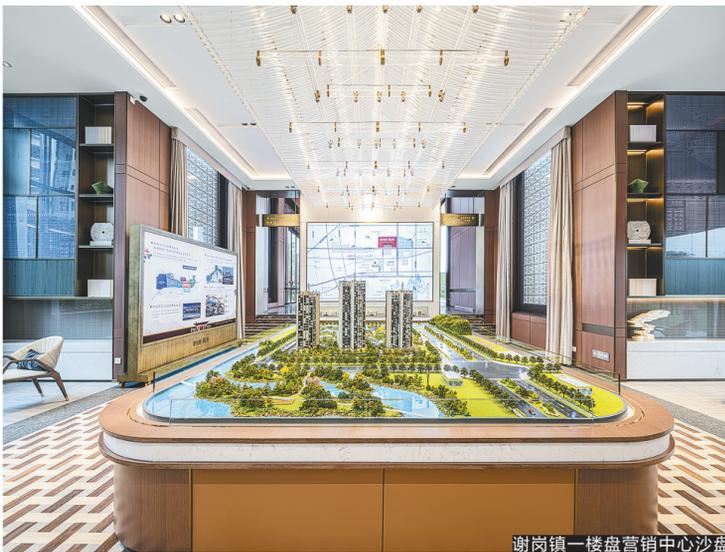
数据显示，10月挂牌的7宗商住地块，已有2宗终止出让、1宗流拍。值得一提的是，流拍的长安镇2021WR030地块一直备受行业人士关注，其占地面积约5.84万平方米，与滨海湾新区仅一路之隔，该区域已聚集vivo全球总部、OPPO智能制造中心、vivo终端总部、小天才智能科技中心、正中科学园等重大产业项目，地块周边配套及发展前景都不错。其此前设定的起始价约45.37亿元，最高限价52.17亿元，根据要求须无偿配建约2.11

万平方米的安居房房源，并无偿配建部分停车位。除去配建，起拍可售楼面价22606元/平方米，最高可售楼面限价达25997元/平方米。

“塘厦2021WR028和长安2021WR029两宗地块因为市场和地块条件的原因而终止出让，还是在意料之内的，毕竟塘厦镇供应量大，竞争激烈，量价比较难以达到预期；长安2021WR029地块则因为商业比例达到20%，加上近期市场公寓有所降价，因此房企不敢冒险也是情理之中。”东莞中原战略发展中心总经理车德锐分析认为，相较于两位，长安2021WR030地块区位条件出色，加上长安镇潜在商品房供应量不足，因此是一宗不折不扣的“靓地”，但最终结果是流拍，这也可见调控政策开始发力，诸多房企对土拍市场表现得十分理性。

此外，10月挂牌出让的其余4宗“三限房”地块，即长安2021WR031地块、塘厦2021WR032地块、凤岗2021WR033、虎门2021WR034地块则全部由本土国企的东实集团以底价竞得，共计成交金额约28.7亿元。

业内人士对此表示，这4宗地块是东莞市场上首次入市的三限房地块，也是落实“房住不炒”、保刚需、完善供应体系下的又一重要举措，相信未来产品入手会得到刚需购房者的青睐。



谢岗镇一楼营销中心沙盘

### 新房市场 网签量结构性回升

10月份是传统的销售旺季，笔者走访市场发现，东莞楼市表现得相对淡静，一方面由于推盘量减少，没有出现“人气楼盘”扎堆开盘的情况；另一方面，也与投资客离场、购房者热情减退有关。但从实际新房的销售情况来看，10月底出现的一波房源上市潮，也说明各楼盘依然重视传统“银十”旺季，不论是房企还是购房者，都想抓住该机会。

据合富大数据显示，10月东莞新房住宅供应约3920套，环比基本持平；网签约4367套，环比增加近八成；均价约26654元/平方米，环比微跌约0.7%。其中，10月网签量前五位的镇街，即凤岗镇、松山湖、

麻涌镇、谢岗镇和石排镇合计成交2029套，占全市成交比重46%。究其原因，业内人士认为，这些镇街由于“人才房”等特殊房源集中网签，且楼盘促销力度加大，影响到区域房价出现结构性异动，促成了部分热点项目成交较好，也间接带动10月东莞全市的新房网签量明显好转。

“我们项目主推101平方米-147平方米的多种三、四房户型，精装修均价约2.4万元/平方米，国庆期间总签约有10多套房源。”位于石排镇石崇大道一楼盘策划经理王女士告诉笔者，从他们项目近期来访、买房的客群分析，刚需置业者的需求占比较高，特别是年

轻男女双方共同来访的情况很多，以购买婚房为需求的客群来访频繁。在对产品的选择方面，笔者了解到，部分刚需购房者在选择房源时会考虑“大家庭”的融合，“一步到位”的三至四房户型更受欢迎。而据合富大数据显示，今年东莞楼市前十月的产品供应中，85平方米以下户型供应比重约11%，创过去5年最高，主要原因是市场上紧凑型三房增加；144平方米以上改善大户型供应比重约5%，创历史最低；而120平方米-144平方米“刚改”户型供应比重约22%，达到历史最高。

### 二手市场 受政策影响明显

笔者查阅东莞市不动产登记中心数据了解到，10月东莞全市二手住宅网签面积约6万平方米，仅564套，环比减少62.8%，交易量减幅明显；网签均价约17597元/平方米，同比上涨4%，环比下跌11%。

据东莞中原地产研究院数据统计显示，第三季度东莞二手住宅过户量环比大涨90%，同比下跌18%，其中常平、虎门、南城过户量领先，近八成镇街二手住宅成交量环比下跌。

车德锐表示，今年以来楼市调控政策频出，买卖双方观望情绪浓厚，二手住宅市场受贷款额度收紧、严查首付来源及“莞八条”政策调控影响，导致需求一定程度萎缩。另外值得注意的是，10月30

日，国家税务总局东莞市税务局发布《关于调整东莞市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》，该公告明确自2021年11月1日起，个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%，转让二手非住宅则调整为1.5%，而转让二手非住宅的土地增值税征收率调整为5%。

业内人士认为，这一调整降低了二手房交易的税费，有利于促进二手房的流通和房地产市场健康发展，尤其是东莞非住宅库存量积压高企，转让个人所得税、土地增值税下调将加快盘活非住宅存量，同时也对一手公寓市场的信心有明显提振作用，东莞公寓库存高企，房企对公寓清货意愿增强，公寓降价潮或将进一步蔓延。

### 潜在市场 将有14个楼盘入市

今年剩余的两个半月时间，成为房企冲刺全年业绩目标的关键期。其中，不少原计划“金九银十”开盘的纯新盘，因蓄客不理想，延迟到11月开盘。

笔者统计了解到，11月东莞市场至少有14个纯新盘扎堆入市，包括大朗中海·松湖云锦、虎门万科卓越珑远未来之光、南山府、怡好天成花园，以及厚街万科臻山悦、康华·云溪等。

另据合富大数据显示，截至2021年10月，东莞市一手住宅潜在供应量约为6674万平方米，其中洋房潜在供应量约598.8万平方米，别墅潜在供应量约64.6万平方米。各区域住宅潜在供应中，排名前三位的分别为厚街镇、塘厦镇和凤岗镇，厚街以73.8万平方米住宅潜在位居第一，环比上月持平；塘厦排名第二，约有71.6万平方米住

宅潜在供应，环比上月增加24%；凤岗约有66.5万平方米住宅潜在供应，环比上月微减1%。

房企潜在供应方面，截至2021年10月，东莞各开发商潜在供应体量最多的是万科地产，约79.5万平方米；保利地产排名第二，约68.4万平方米；碧桂园莞深区域约有40.5万平方米住宅潜在供应。此外，近两年东莞楼市“后起之秀”中海地产，也拥有左岸东宸、松湖林语、松湖璟尚、松湖云锦4个项目在售或待售，潜在供应量达到约37万平方米，遥遥领先一众在莞房企。

业内人士表示，在年度销售任务压力下，预计各房企“以价换量”的动作会增多，且市场观望将呈现逐步减退的趋势，刚需置业的需求将逐步释放，但整体上楼市供应量偏紧，房价总体趋向稳定。

## 高配置能否匹配高价位？

实探厚街两大新盘——万科臻山悦、康华·云溪

文/常思雯 陶丽蓉

### 盘东莞

第一站：万科臻山悦



万科臻山悦家墅产品样板间 常思雯 摄

#### 【现场实探】

来到万科臻山悦大门靠飞翔路一侧，可能见到的景观和大部分人想象中的都不一样。一股新楼盘的周边配套都不会很成熟，而臻山悦营销中心大门正对厚街文化公园主入口，周边环境干净优美，放眼望去都是绿色植被。不仅如此，项目斜对面就是厚街政务中心，附近有万达广场、莱蒙商业中心、万科生活广场，生活设施相对齐全。

进入营销中心，给人感觉好似进入星级酒店的大堂，这与该楼盘的定位相吻合。笔者从售楼处工作人员处获悉，该项目是万科的“臻”系列，主打高端产品，所以整个项目的设计与万科其他产品有所区别。此前，该项目备案价3.8万/平方米的消息一度被外界认为是厚街的房价“天花板”。笔者分析发现，项目高价格可能一方面来源于臻山悦地地价高（臻山悦项目是今年3月万科联合体以20.31亿元竞得，折合楼面价18298元/平方米，打破由晴翠云翠保持的纪录16992元/平方米），另一方面也与产品的高端定位有关。销售人员称，为了保持整个项目的“去墅化”，让业主有更多的活动空间以及提高房间的采光度，臻山悦直接去掉了两栋楼。不仅如此，臻山悦是东莞首个打造“家墅”概念的住宅项目，项目共规划37栋住宅，14-20栋为11-30层的洋房，23-52栋是4层别墅，精髓是建面450平方米的家墅，小区很大但货量不多，只有90套。

项目整体采用南低北高的布局，各楼栋一字排开，这种外形设计的目的是尽可能保证户外生态景观。由于别墅区正对

文化公园，意味着只要站在露天观景台就能直视园林，居住舒适度高。

现场销售人员介绍，即便是高层洋房，8楼以上就可以眺望公园，而且一线景观无遮挡。项目占地约10万平方米，总建面约25万平方米，总户数546户，人均活动面积大。

产品方面，万科邀请了知名设计师操刀，在东莞首创产品家墅，大平层空间感十足，搭配多层次的露台功能区、270°的转角落地玻璃等，最大限度保证“景观入户”。

与市面上大部分产品不同，臻山悦的产品为建面约180平方米-210平方米大平层，户型不仅采用前沿的LDK一体化设计，更设计了超大的观景阳台，最宽的甚至超过10米。

#### 【踩盘感受】

为了抱上城区“大腿”，一些镇街的新盘地段和配套都很给力，但备案价往往比城区低很多，从而可以吸引刚需客户前来置业。而臻山悦备案价却比肩城区，引发了不少话题和争议。笔者踩盘后，最大感受是该项目符合高端楼盘定位。从市区开车20分钟即可到达臻山悦，可以说交通十分便利。整个项目都符合大平层家墅定位。从市区开车20分钟即可到达臻山悦，可以说交通十分便利。整个项目都符合大平层家墅定位。从市区开车20分钟即可到达臻山悦，可以说交通十分便利。整个项目都符合大平层家墅定位。

不过臻山悦整个项目设计风格给人感觉是住在一个精美的园林里，大露台、大落地窗也很符合年轻人的“口味”，这样的产品在东莞目前上市的项目盘里不多，如果实力允许的话，相信也有不少首次购房者愿意“一步到位”。

### 第二站：康华·云溪

【项目地址】莞太路地铁2号线珊美地铁站旁

#### 【现场实探】

该项目的交通区位优势对比同板块楼盘而言，不可谓不优秀。其项目一出门就是珊美地铁站，不仅可前往城区、虎门，通往石龙、茶山等镇也很便利。并且项目周边路网发达，除莞太路外，沿路往东就是环莞快速路，不远处还有京港澳高速的入口。

笔者从东莞南城乘坐地铁，不到20分钟便到达项目所在地。从项目位置环顾四周，笔者发现其南侧普遍是老旧的住宅区，休闲娱乐设施较少，同时分布着大量汽车维修、物流仓库、鞋业加工企业，旧改气息浓郁。而北侧和东侧则多为闲置荒地，景观视线一般。虽然周边路网发达，但项目紧邻十字路口，一方面路况比较复杂，车流量大，另一方面也会有噪音、尘埃等困扰，特别是5、6两栋楼幢正面向莞太路高架桥，目测间距仅100米。

进入营销中心，可以直观感受到装修布局整体呈现现代简洁、低调奢华的风格。销售人员告诉笔者，项目总建筑面积约25万平方米，规划有10栋高层住宅，共计1143户；除打造“下沉式地铁商业体”外，还以健康与社群理念打造约3万平方米中央园林，内里设置全龄情景交互架空层，还有儿童乐享空间、青年共享空间、老年共享空间、休闲运动空间等硬件配套。

据销售人员介绍，其项目所有户型采用板式结构，围合式布局，南北通透。沙盘显示，整个小区采取“中央围合式”布局，中央是绿化带和娱乐场所，外围是高



康华·云溪营销中心水景走廊 陶丽蓉 摄

层洋房。其中多数坐北朝南，采光、通风、视线皆有保障。此外，从规划图上可以看到，1、2、10号楼幢都挤在地块东侧，楼间距不足，意味着通风和采光可能没有其楼栋好。

从各方面配套看，该项目地块属于镇中心板块，各类资源和配套丰富。例如莞太路对面有大大小小的餐厅、商业街，可以满足业主日常需要；教育资源上，距离项目1公里范围内分布着3所幼儿园，项目距厚街中心小学约1公里、距厚街中学约1.2公里。

#### 【踩盘感受】

据笔者了解，目前厚街最高新房备案价已超过4万元/平方米，但目前康华·云溪的具体价格

还未公开。项目的主力产品为建筑面积约118平方米-169平方米的刚改型洋房，在当下刚需户型已成为市场主流的趋势下，弥补了厚街改善型产品缺乏的局面。无论首次置业、改善型置业还是终极置业，很大程度上，让对户型段有需求的客户，或能从该项目上找到“一生之宅”的空间载体。

大产业集团继光达制造·洪梅科技园、光达制造·寮步智慧谷后，在大朗区域全新落子的现代工业园项目。项目总规划建筑面积36万平方米，集标准厂房、研发办公大厦、商务中心（产业综合服务

中心）、人才公寓等多空间业态于一体，总共分南、北两区建设。重点布局高端装备制造和新一代电子信息两大主导产业，建成后将成为区域内可全方位满足入驻企业生产研发办公需求的新一代产业园区。随着光达制造·大朗智慧谷南区主体结构全面封顶，一批产业龙头及多家优秀名企已和项目达成合作，涵盖新一代电子信息、智能装备制造、新材料等多个领域。（陶丽蓉 杨文）



### 光达制造·大朗智慧谷项目建设加速 南区主体结构封顶

11月1日，东莞市重大项目光达制造·大朗智慧谷传来好消息，南区主体结构全面封顶。伴随着南区主体结构全面封顶，项目总工程体量建设进度已完成约70%，建成后承接松山湖国家科学中心先行启动区产业转移及莞深科创成果产业集聚。随着松山湖科学城发展总体规划发布及莞深科技创新融合脚步提速，东莞市大朗镇发展势头强劲，成为高水平对接和融入粤港澳大湾区、深圳中国特色社会主义先行示范区，实现与松山湖功能区、松山湖科学城一体化发展的“产业强镇”。

光达制造·大朗智慧谷坐落于东莞市大朗镇，是广东光大产业集团继光达制造·洪梅科技园、光达制造·寮步智慧谷后，在大朗区域全新落子的现代工业园项目。项目总规划建筑面积36万平方米，集标准厂房、研发办公大厦、商务中心（产业综合服务

中心）、人才公寓等多空间业态于一体，总共分南、北两区建设。重点布局高端装备制造和新一代电子信息两大主导产业，建成后将成为区域内可全方位满足入驻企业生产研发办公需求的新一代产业园区。随着光达制造·大朗智慧谷南区主体结构全面封顶，一批产业龙头及多家优秀名企已和项目达成合作，涵盖新一代电子信息、智能装备制造、新材料等多个领域。（陶丽蓉 杨文）