

盘东莞

文/图 陶雨蓉 彭雨韵

南北对望的两大地铁TOD楼盘怎么选？

实探虎门保利·时区、茶山龙湖金地·天曜城

TOD是以公共交通枢纽为中心，实现办公、购物、文化、教育、娱乐、居住等于一体的模式，简单来说，就是公共交通上汇集住宅、写字楼、学校、医院等配套的综合体。因此，一些优势突出的TOD项目自然受购房者密切关注。

近期，笔者实地探访虎门TOD项目保利·时区与茶山TOD项目龙湖金地·天曜城，了解两个项目的情况。一个位于东莞南门户，一个位于东莞北门户，购房者应该如何选择？本期“盘东莞”就为读者带来上述两个项目的一些具体信息。

保利·时区



保利·时区样板房

【项目地址】滨海湾新区虎门高铁站旁

【现场实探】

该项目的交通区位优势与目前在售的众多楼盘相比而言，不可谓不优秀。保利·时区项目坐落于东莞虎门高铁站旁，属滨海湾新区，享广深港高铁、穗深城际、地铁R2线三轨交汇，可以实现一站直达广深、4站通达西九。同时，中虎龙城际与深茂铁路未来将串联起中山、东莞、深圳以及粤西等地区。笔者从南城福路乘坐7站地铁，再步行了不到15分钟便到达了项目所在地。据悉，未来保利·时区还将整合三轨换乘，打通项目所有区域，交通换乘均步行可达。

作为轨道上盖的TOD项目，这里集轨道+产业+商业+居住+人文于一体。保利·时区项目自配套11万平方米商业mall，实现购物就在家楼下。自配套12班制幼儿园，为住户解决孩子上学问题。自配套星级酒店、超甲级写字楼，不仅让住户可以享受在家门口上班的舒适，还为周边发展优质商业创造了条件。

保利·时区项目由全球多个顶尖设计团队联袂执笔，充满了现代气息。营销中心与项目内设计大体以银白色为主，打造酒店式的

【踩盘感受】

随着“世界级纺织服装产业集群先行示范区”落地虎门，加之保利集团旗下的中国中丝集团南方总部与中国中轻集团南方总部规划进驻，虎门站TOD将会被打造成引领带动品质东莞建设的“引爆点”。保利·时区作为虎门TOD项目，又有一众全球顶尖设计团队加持，从开盘以来就受到了众多购房者的关注。

从踩盘情况来看，目前该项目周边的配套设施还不够完善，但随着不断建设和发展，这里未来将会是交通、商业与居住的中心。与其他众多项目不同的是，保利·时区项目有深受年轻人喜爱的LOFT公寓，成为其吸引年轻客群进驻的一大优势。

龙湖金地·天曜城



龙湖金地·天曜城售楼中心

【项目地址】茶山镇东莞站南广场

【现场实探】

龙湖金地·天曜城项目坐落于东莞站南广场，整体分为两期开发，为一期住宅(分为三个组团7号地、11号地、12号地)和二期商业。目前，整个项目除了即将加推的住宅收官之作一期12号地外，其余已全部售罄。

该项目与虎门保利·时区一样，同样是地铁TOD项目，不过这里还是莞北地区唯一高铁、地铁双轨交汇的TOD。龙湖金地·天曜城交通条件优越，实现了高铁、城际、地铁与公路交汇——广深城际铁路连接广州深圳都市圈；从东莞站TOD出发，搭乘地铁2号线可达TOD出发、搭乘中心7站到达国贸商圈；乘坐快速路与迎宾大道建成后，驾车10分钟可以直达莞莞市区。

该项目97万平方米三至两厅两卫的户型布局方正，户内可设餐厅、客厅与阳台。主卧为南向独立套房，不过美中不足的是主卧房门正对卫浴门口。销售人员介绍，项目内规划有景观会客区、儿童游乐场、青年健身与宠物乐园四个功能花园和四个主题花园，满足幼、青、中、老全方位休闲需要。

龙湖金地·天曜城打造的是一站式复合综合体，集“枢纽交通、约10万平方米商业街、地标办公、高尚住区”等功能于一体，未来这里各类配套设施有望更加完善。除了规划配套外，该地周边有全市唯一的东莞儿童医院，还有茶山医院、第三人民医院(粤育分院)、医疗配套设施较为丰富。教育资源上，项目周围有茶山中心学校、茶山第二小学等6所学校，可以满足一站式住户体验。同时，该项目还紧邻多个市政设施，如茶山综合服务中心、茶山图书馆、茶山体育馆、茶山公园等。

【踩盘感受】

同样作为地铁TOD项目的龙湖金地·天曜城也受到了多方关注。从地理位置、交通位置、商业配套等各方面分析，该项目都具有较优的前景。同时，项目整体风格为轻奢、艺术、品质，现代审美与传统韵味相结合，艺术性也较高。不过，目前部分交通建设与商业建设均处于规划阶段，短时间内没法投入使用。

2021年东莞土拍市场回顾：

全年共成交32宗商住地 房企拿地不再“随心所欲”

文/陈泽煌 图/邓宛玲

去年12月30日，伴随着松山湖2021WR037地块因故终止出让，东莞2021年度“土拍大戏”提前落下帷幕。据了解，去年上半年各大房企竞争激烈，为了拿地甚至造出多个“马甲”公司轮番上阵，只为提高终次报价环节的“中奖率”。而进入下半年，在密集政策的调控之下，房企拿地的积极性出现下降逐步回归理性，市场上出现多宗地块以底价成交、提前终止出让、流拍等状况，“低溢价率拿地”成为当前土拍市场的现状。



去年东莞公开出让36宗商住地，其中成交32宗(资料图)

18宗地达最高限价

回顾2021年的东莞土拍市场，从整体数据上看，去年全年公开出让36宗商住地，其中成交32宗，4宗终止或流拍，32宗地块共揽金589.11亿元，其中18宗地块达到最高限价。

据笔者统计，这32宗成交地块总用地面积约171万平方米，总建面约488万平方米。除了东城、莞城、石龙、中堂、常平、横沥、石排、企石、谢岗9个镇街没有土地供应外，这些地块覆盖了余下的25个镇街(园区)。

从片区供地来看，滨海湾片区是去年供应数量最多的片区，全年共挂牌9宗地，其中有2宗长安地块流拍，实际成交数量则为7宗；该片区在去年也“新动作”不断，长安、虎门各有1宗地为三限房地块，还有1宗人才房地块被VIVO竞得。

此外，笔者了解到，去年成功竞拍的地块中，已有大部分完成备案，个别项目如南山府、恒基旭辉江山、中海松湖云锦等7宗地块已开放营销中心或样板房，有望在2022年年初入市。

4家房企首进东莞

得益于近年来东莞房地产行业的不断发展，不少外来房企纷纷瞄准东莞市场。在去年16家土拍摘牌的房企中，有4家是新进房企。而老牌的保利地产则以119.34亿元拿下分布在清溪、黄江、桥头、大岭山、望牛墩、樟木头的7宗商住地，成为年度“拿地冠军”。

值得注意的是，去年成交的地块中有23宗为国企性质的房企摘牌，占比超7成，特别是第三季度后，资金紧张加上更为严苛的竞拍条件，鲜见民营企业拿地的身影。譬如在去年拿地数量排名第二的东莞集团，拥有东莞市属的国有独资企业背景，其在去年10月底连续拿下4宗“三限房”地块。

一直活跃的东莞万科对区域的选择则更为挑剔，其主体公司(含联合体)也在去年拿下滨海片区、松山湖片区的3宗地块，排名第三；碧桂园、华侨城、中海与初入东莞的越秀地产、深圳南山地产各拿下2宗地块，并列第四。

在拿地总价方面，由华润拍下的南城

商务区地块以56.1亿元夺得年度“地王”。笔者查阅资料获悉，该地块在去年8月11日出让，前期已引发各方关注。地块地理位置优越，位于南城街道“东莞国际商务区”，占地面积144071.58平方米，建面将达80万平方米以上，且地块可建最高高度为499米，若建成后或将是东莞第一高楼。据悉，这是华润继万象府之后，在东莞南城CBD区域拿下的第二宗商住地，目前该项目备案名为“华润置地中心”。

“总体上看，2021年上半年土拍火热，多宗地块刷新纪录；下半年随着政策持续加码，土地降温明显，出现流拍和终止现象，从而导致2021年全年土拍市场先热后冷，整体供需同比下滑。”合富研究院高级分析师李兴旺认为，东莞房地产行业经过多轮严格调控后，东莞土地市场也受到影响，土地拍卖出现流拍或低溢价成交的现象，且随着土拍新政频繁出炉，房企变得冷静沉稳，拿地不再“随心所欲”。

房企拿地更趋理性

让方式，并选取虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗等5个镇开展共有产权住房建设试点。

而在“金九”期间的9月9日，相关部门发布了《关于进一步严格住宅用地竞买有关事项的通知》，明确规定同一竞买人及同一集团关联企业，不得同时报名竞买同一宗地。这一规定的出台，禁止了房企用多个“马甲”抢地的现象，规范了土拍市场秩序。以往热门地块的参拍企业最多时可达数十家，这一现象或将不复存在。

租户遭遇电信网络诈骗 物业紧急寻人成功制止

雷丹收到租户送来的锦旗

雷丹回忆称，去年12月27日，东莞市住建局深夜发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，要求强化房地联动调控机制，要求供应住宅用地不少于300公顷，加大中小套型普通住房供应比例。在下半年的8月2日和8月26日，“莞八条”和“三限房”政策相继出台，实行以“限房价、控地价、提品质”为主导的新型土地出

士的电话，拨打后却发现刘女士电话一直处于通话状态，而且微信电话、微信消息、短信消息皆无回音。

此时，雷丹回忆起派出所不久前宣传的电信诈骗场景，心想刘女士可能处于正要给骗子汇款的关键阶段。如果骗得手，刘女士的钱财将瞬间蒸发。千钧一发之际，雷丹立刻骑上自己的电动车往小区里赶。

回小区的路上，雷丹感觉要成功找到刘女士的概率其实非常渺茫，因为刘女士一个月前已办理退租，物业服务中心档案也无刘女士最新住址记录。但是，抱着试一试的心态，雷丹拨通了刘女士原租住单位业主的电话，希望获悉刘女士的去向。结果该业主表示，刘女士退租后仍然租住在金域华府。

“知道她还住在我们小区就好办了。”雷丹心想。虽然刘女士的最新房号物业服务中心不得而知，但是雷丹总感觉有线索没有浮出水面。于是雷丹立即透过工作手机查阅刘女士社交账号，结果当真发现刘女士发布过一条搬家动

态，而且图片显示的绿化、建筑外观确实属于金域华府。

通过仔细分析拍摄方位，雷丹快速分析出了目标楼栋。为了加快“营救”速度，除了安排另外一名伙伴不断通过电话联络刘女士外，雷丹还调动了小区的安保力量，组织了十余人到目标楼栋挨家挨户敲门询问。幸好，在“地毯式”排查约1个小时后，雷丹和一名安全员成功找到刘女士本人。

简单沟通通过后，雷丹了解到刘女士是当天下午三点接到一通陌生男子的电话。该男子自称金融理财经理，向刘女士推荐了一款名为“好利宝”的APP。抱着推一玩的心态，刘女士便下载了这个软件。在雷丹找上门之前，刘女士一直处于浏览软件页面的状态，正准备买入。雷丹表明来意后，刘女士才恍然大悟。

事后，刘女士在朋友圈分享：“世界上哪有有什么岁月静好，只是有人替你负重前行。感恩物业，感恩民警！”(文/图 常思雯 杨嘉如 杨文)



东莞市垃圾分类协会为“全国垃圾分类样板学校”揭牌

大朗一小获评“全国垃圾分类样板学校”

1月11日上午，东莞市垃圾分类协会专家调研组来到大朗镇第一小学，与大朗镇垃圾分类办、教育管理中心有关领导为该校“全国垃圾分类样板学校”揭牌。据了解，大朗镇第一小学2021年10月被评为“大朗镇生活垃圾分类示范单位”，同年12月被评为“全国垃圾分类样板学校”。

当天揭牌仪式过后，调研组一行在该校校长林细庆的带领下参观了校园，了解学校垃圾分类工作的开展情况。在座谈会上，学校德育主任沈宇秀介绍了“全国垃圾分类样板学校”的创建历程。据介绍，学校刚推行垃圾分类面临诸多困难，在创建过程中推出了多项创新做法，比如定期举行“第一班级”流动红旗评比、手抄报评比、主题班会，频繁检查班级卫生、组织师生走出校园当义工等，让学生养成良好的习惯，改造校园环境，受到家长和学生和社会的一致认可。

东莞市垃圾分类协会专家石长青表示，大朗一小的垃圾分类工作成效显著，对全市学校(文教系统)的垃圾分类工作有很好的借鉴意义。市垃圾分类协会督导彭泳冰、大朗镇垃圾分类办杨洲、镇教育管理中心吕晓等专家领导对学校的垃圾分类工作给予了肯定与赞赏。

林细庆表示，今后继续大力推广垃圾分类，深入开展垃圾分类进校园、进教材、进课堂工作，让老师以身作则，从日常行动到自主意识作出改变，将垃圾分类融入进生活日常，促进“小手拉起大手”，文明整个社会。(文/图 常思雯 杨文)

公告·声明·启事

清溪公告
东莞市东城莞贝贝培训中心经股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
广东中诚检测技术有限公司经股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
惠州市乐学道文化传播有限公司，统一社会信用代码：91441302MA4WJ0920C。经股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。逾期不报，视为自动放弃权利。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
东莞市三和镇石排村村委会王周村民小组股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。逾期不报，视为自动放弃权利。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
东莞市南城南汇行五金机电经营部经股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。逾期不报，视为自动放弃权利。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
东莞市三和镇石排村村委会王周村民小组股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。逾期不报，视为自动放弃权利。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
广东中诚检测技术有限公司经股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
惠州市乐学道文化传播有限公司，统一社会信用代码：91441302MA4WJ0920C。经股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。逾期不报，视为自动放弃权利。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
东莞市三和镇石排村村委会王周村民小组股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。逾期不报，视为自动放弃权利。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
东莞市南城南汇行五金机电经营部经股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。逾期不报，视为自动放弃权利。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

减资公告
东莞市三和镇石排村村委会王周村民小组股东会决议，同意减少注册资本，由原人民币1000万元减少为人民币500万元。请有关债权人自本公告之日起45日内，向本公司申报债权。逾期不报，视为自动放弃权利。本公司特此依法公告。清算组联系人：吴文雄，联系电话：139 29218635。地址：东莞市东城莞贝贝培训中心。2022年1月13日。

作废声明 中国平安人寿保险股份有限公司东莞中心支公司原保险代理人声明作废如下执业证(原：展业证)

0000184419000002020021192	0000184419000002021004225	0000184419000002021007455
0000184419000002020119457	0000184419000002020132227	0000184419000002020203321
0000184419000002020130036	0200018441900000201829411	00001844190000020202095808
000018441900000202033348	02000184419000002018216744	00001844190000020202096309
000018441900000202101789	0000184419000002020101184	0000184419000002021009911
00001844190000020210145128	00001844190000020201906346	0000184419000002021018334
0000184419000002021019999	00001844190000020210135114	0000184419000002021009840
000018441900000202005328	0000184419000002019088363	0000184419000002021009866
00001844190000020201210789	0000184419000002020120629	0000184419000002020101834
000018441900000202101099	0000184419000002020097937	02000184419000002020102005
0000184419000002021012177	0000184419000002020097720	000018441900000202007539
0000184419000002021026344	0000184419000002020101465	0000184419000002020079106
0000184419000002020121293	02000184419000002020101524	00001844190000020210931561
0000184419000002020107789	0000184419000002018271494	0000184419000002021004820
00001844190000020201206785	0000184419000002020101284	000018441900000202103364
0000184419000002020067285	0000184419000002020101284	0000184419000002021010843
0000184419000002020119556	0000184419000002020097192	02000184419000002018244396
0000184419000002021005791	000018441900000202120604	0000184419000002021003087
0200014419000002018351308	0000184419000002020033313	0000184419000002021002196
0200014419000002019181808	0000184419000002021007375	