

文/陈泽煌 常思雯 彭丽韵
图/开发商供图

科创产业园负责人谈“引擎”： 推动新兴产业集聚发展 助力“数字东莞”建设



光大 We 谷产业园总经理魏华文：

A 做强平台载体，全方位集聚创新人才

位于松山湖 CBD 核心区的光大 We 谷产业园（以下简称“光大 We 谷”），作为东莞市首家“数字产业集群试点园区”“东莞市软件产业园”双授牌的产业园区，目前，其已引进阿尔泰、尚睿网络、中软国际、软通动力、拓维云创、语祯科技等 160 多家数字产业相关企业，为建设数字软件产业链、促进产业集聚升级、驱动松山湖新兴产业发展发挥积极作用。

筹建工业数字大厦，培育数字经济产业生态

作为东莞市首批数字产业聚集试点园区，光大 We 谷一直以来全力引进优质数字化企业，

壮大数字化企业队伍，截至目前，该园区已聚集了以华为生态上下游企业为主的 100 多家软件、以及工业互联网、云计算、大数据、人工智能、5G 等新一代信息技术服务行业企业。同时，光大 We 谷全力开展企业培育服务工作，帮助在园的数字化企业成长，形成数字产业集群效应。

“目前，我们筹建的工业数字大厦正向全国征集七大类企业、机构入驻，涵盖研发设计类、生产制造类、经营管理类、运维服务类等方面，计划于今年下半年投入使用。”魏华文透露，工业数字大厦是在东莞市工信局和松山湖管委会支持下，由光大 We 谷和东莞市首席信息官协会携手国内外数字化服务商共同打造的项目，以

创新企业服务平台，打造全方位人才创新载体

“优质人才是企业长远发展

的核心内涵，我们关注到‘一号文’提出松山湖将出台‘1+N’系列人才政策，进一步优化人才创新创业环境，为大湾区综合性国家科学中心先行启动区建设提供智力保障。”魏华文介绍，早在 2018 年，松山湖管委会便与光大集团共建松山湖人才大厦，并选址光大 We 谷 C 区。该人才大厦未来将作为东莞市人才集聚地，主要在于引进各类优质人才和创新人才服务项目，例如包括中国东莞留学人员创业园、东莞市博士创业园、松山湖港澳青年创新创业基地、东莞市博士创业园等，具备“聚才、育才、引才、亲才”的载体功能。

为了留住高层次人才，吸引更多有才之士，光大 We 谷也大

力建设更有温度的人文社区，通过完善社区配套、举办各式各样的社区活动，如青年联谊、运动会、兴趣俱乐部等，为园区人才打造便利、友好、有趣的生活方式，营造安居乐业的环境。

“园区内整个产业集群呈现龙头引领、中小微企业梯度分布的态势，企业相互促进，共同发展。”魏华文表示，园区内已有国家级科技型中小企业 86 家，国家级高新技术企业 57 家，其中，去年园区内极速网络、均维科技等 10 家企业业绩增长 200%，同时园区内 151 家企业获得相关政策补贴约 1100 万元，“这里已然成为了企业发展的福地，及松山湖产业园标杆及风向标。”

盘东莞

文/图 彭丽韵 陶丽蓉

A 金地保利领峯

【项目地址】寮步镇松山湖大道与蟠龙路交汇处

【现场实探】

金地保利领峯项目由金地集团与保利地产联手打造，坐落于松山湖大道与蟠龙路交汇处。总占地面积约 4.87 万平方米，总建筑面积约 23.4 万平方米，规划建有 10 栋高层洋房住宅。从区位展示图上看，项目被主城区与松山湖高新区包围，故而“便享主城区与松山湖配套”自然成为了该项目的重要卖点。

金地保利领峯项目距离南城 CBD 的路程不远，笔者在非繁忙时段从国贸商圈出发，经八一路与松山湖大道，20 分钟车程就到达了项目所在地。不过，八一路与松山湖大道在繁忙时段的“威力”不容小觑——承担着南城主城区与寮步、大朗等镇街的主要交通链接压力，该路段在上下班高峰期经常堵得水泄不通。

到达项目现场，从营销展厅的设计可以看出两家房企颇有新意。展厅外部犹如从地面探出的书页，层层书卷展开。进入展厅内部，透过玻璃外墙，笔者注意到项目外围修建了大片的公园，青葱的绿植和公园的娱乐设施相互映衬，更有一座白色的廊桥，赏心悦目。销售人员向笔者介绍，那是占地约 1.7 万平方米的东莞首个网红高线公园，是一个为市民提供休憩场所的市政公园。



承载主城区市场需求外溢，寮步在售项目如何选？

实探金地保利领峯、万科时富·金色家园 II

B 万科时富·金色家园 II

【项目地址】莞樟路、寮城中路、东升路交汇处

【现场实探】

纵观当前东莞楼市，主城区地理位置优越，区域规划配套完善，是名副其实的置业热门地。但是，近年来主城区的新房供应持续减少也是“老生常谈”的话题。而邻近主城区的寮步镇，不仅自身规划利好多，而且还有主城区、松山湖的辐射，加之早期配套也较为齐全，一直以来都是主城区市场需求外溢的“宠儿”。

当前，该镇域在售项目中，有哪些性价比比较高的楼盘值得关注？不妨将目光投向 TOD 板块的金地保利领峯项目以及毗邻东城的万科时富·金色家园 II 项目。

不过在走访中，笔者发现该项目所在地段的教育资源与休闲设施配套还算较为充足。例如项目距离 700 米范围内有丽城、丽星两所幼儿园，距离市第六高级中学步行约 15 分钟距离。除此之外，周边还有多所中小学。休闲设施配套方面，周边还有寮步湿地公园、香市公园、月荷湖、佛灵湖郊野公园、松山湖风景区等。

【深探感受】综合来看，该项目的主要优势表现为：由两大知名地产商联手打造，产品质量有品牌保障；项目道路交通、轨道交通与主城区紧密相连，出行较为便利；项目周边教育资源丰富，能满足住户孩子的教育需求；项目周边休闲公园充足，为住户提供休息场所；毛坯交付，住户可以充分按照个人装修风格打造梦想之家。

项目的不足之处表现为：项目东边工业区与旧建筑较为集中，其中一家大型鞋厂距离项目不到 300 米，居住舒适型受影响；短期内项目周边商业配套设施较少，采买、购物可能得去往稍远的商圈；项目紧靠松山湖大道，来往货车、客车众多，靠近道路的房间可能面临噪音及粉尘污染。



B 万科时富·金色家园 II

【项目地址】莞樟路、寮城中路、东升路交汇处

【现场实探】

万科时富·金色家园 II 由时富地产和万科地产联合开发，占地面积约 12.4 万平方米，共分三期。目前一期已交楼入住，最新推售产品为二期。销售人员向笔者介绍，二期楼宇采用围合式布局，主力户型为建面 75 平方米—150 平方米二至四房，其中 94 平方米—126 平方米的户型还带有入户花园以及大开间阳台。项目内配套设施有园林、跑道、游乐设施，为各年龄段的业主提供充足的休闲娱乐空间。

地理区位图显示，该项目二期位于莞樟路、寮城中路与东升路交汇处，紧靠环城东路与莞深高速等城市主干道，距

离珠三角环线高速入口约 500 米的距离。从项目出发，沿东升路约 3 公里直达东城星河城，约 5 公里可以到达东城万达，同时距离项目左侧五百米处就是汽车客运东站。

教育配套方面，项目约 3 公里内有横坑小学、东莞外国语学校和东莞示范附属小学等，其中距离项目最近的是省一级小学横坑小学，也是该项目按入学划片政策对口的小学，步行约 15 分钟可以到达。横坑小学旁是横坑公园文化广场，附近还有一条河流，可以满足住户的日常休闲需求。医疗资源方面，距离项目最近的是东华医院、光华医院、妇幼保健院及东莞市中医院。

生活商业配套上，笔者观察到，项目外围已经形成了较为成熟的临街商铺圈，基本上

可以满足小区居民的日常生活所需。同时，万科时富·金色家园 II 项目临近星河城，可享受星河城、万达、世博等商圈设施，项目周边如中信御园、御景花园、星河传说、鼎峰尚境等大型住宅社区，生活居住气息浓厚。

【深探感受】综合来看，该项目的主要优势表现为：地处寮步与东城的交界处，前往东城与松山湖高新区较为便利；临近星河城，可以便捷享受星河城、万达、世博等商圈设施；项目周边有众多大型住宅社区，居住氛围浓郁。

不足之处表现为：项目周边建、老城区建筑物较多，居住舒适度或许会受到一定影响；临近项目的休闲配套设施较少，项目宣传的旗峰公园与虎英公园离项目有一定的距离。

万汇云谷科技产业园总经理曹晓敏：

B 打造国家级运动健康 产业创新与孵化基地

万汇云谷科技产业园（以下简称“万汇云谷”）位于松山湖南湖湾片区，与华为小镇隔湖相望，是万科在东莞开发运营的首个科技产业园。据悉，该园区建筑面积约 16.8 万平方米，依托万科运动文化资源及松山湖产业基础，定位发展智慧运动健康、高端电子信息、科技成果转化等领域。截至目前，该园区引进的科技型代表企业和项目包括华为运动健康科学实验室、FILA（斐乐）创新研发中心、国科中子、恒通智能、长工微电子、康铭光电等。

整合多方资源，聚焦 数字经济新业态

万汇云谷作为松山湖科学城内的科技园区，主要聚集服务智慧运动健康、新一代信息技术、互联网+、装备研发、新材料等新兴产业，通过培育优秀的科技企业，全方位、全周期、多维度为园区注入增长动力。

据曹晓敏透露，万汇云谷正在与腾讯云数字经济产业基地项目对接，推动腾讯科技和文创生态伙伴落地园区，吸引和集纳国际、国内一流的软件开发、互联网领域科创人才，助力东莞打造一批数字经济“新业态”和“新热点”。曹晓敏说。

“园区经营团队通过不断提升自身产业服务水平，整合万科集团、政府、行业协会、科研机构、第三方专业机构等各方资源力量，为区域内科技企业提供整合式解决方案。”曹晓敏表示，除了服务产业方面的升级，园区也在松山湖管委会的指导下，从人才安居、产业扶持、金融支持、科技创新、市场开拓、国际合作等多个维度，为园区企业提供最优的配套及政策支持，旨在构筑运动健康

实验平台，共同为东莞智能产业的发展贡献一份力量。

拟引进多家高新企业， 构筑运动健康实验平台

据介绍，万汇云谷将保持以“运动健康产业”为重点链接资源、承接科技成果转化项目，让创新线和产业链并行发展，形成运动健康产业创新中心和孵化基地。一方面，该园区将帮助广大中小企业对接各大院校、科研院所等科研装置平台；另一方面鼓励或招引企业自建研发平台，将研发中心建在松山湖，通过源头创新，不断助力创新产品推出，促进产业可持续发展，不断产生新的增量和动能。

曹晓敏介绍称，园区接下来计划引进的项目既包含智慧运动健康产品 IC 设计、软件开发、模组结构件开发、智能硬件开发等高新技术企业，也包含传统服饰、运动器材等企业转型升级的新型穿戴、健康监测管理等研发中心。“预计到今年年底，我们将挂牌一个运动健康主题示范产业园，且引进不少于 10 家运动健康产业企业，届时预计从业人员超过 100 人，研发办公面积不少于 5 万平米。”曹晓敏说。

值得一提的是，知名租赁品牌“泊寓”将于 5 月份在该园区投入使用，而园区运动配套等也在加紧施工建设。在该园区湖畔片区，也将利用一线临湖的景观资源，依托松山湖南湖湾商业中轴规划，引进高品质文化创意、运动配套、餐吧、咖啡、市集等业态，打造湖畔文旅项目集聚区，既为万汇云谷注入更丰富的文化内涵，更为松山湖南部片区营造更浓厚的人文氛围。



数说楼市

上月东莞新房成交 851 套

3 月 15 日，东莞市住建局官网发布《东莞市商品住宅网上签约销售情况表(统计时段 2022 年 02 月 - 2022 年 02 月)》。根据表单内容显示，2 月份东莞一二手住宅市场多项数据环比、同比均出现下滑，成交量创新低。

数据显示，2022 年 2 月东莞市一手洋房共网签 851 套，环比下降约 51%，同比下降约 53%，其中价格同比下浮 15%。二手房价成交均价为 28008/平方米，环比上涨 3%，同比下降约 4%，整体价格波动较小，相对较平稳。

其中，二手房成交套数最多的是南城，共成交 49 套。此外，常平二手房成交持续活跃，位居第二。二手房成交最多的片区则还是中心城区，占比约 30%，可见中心城区的置业吸引力依然不减。

价格方面，2 月东莞一手洋房网签均价为 23055 元/平方米，环比下降约 3%。值得注意的是，洋

房网签均价最高的镇街(园区)是南城，达到 47312 元/平方米，相比上月增长近 17257 元/平方米，是 2 月唯一的新房网签均价破“4”的镇街；涨幅明显的镇街还有厚街、凤岗；最低是桥头镇，均价为 14805 元/平方米。二手房的成交均价为 28008/平方米，环比上涨 3%，同比下降约 4%，整体价格波动较小，相对较平稳。

针对 2 月新房、二手房成交量创新低，有业内人士认为，2 月的整体市场表现受春节影响较大，直到元宵节过后楼市人气才逐渐上升。同时，大多数客户继续保持看跌心态，持续观望；部分区域房价与本土购买力逐步脱钩，去库存有限。

另外，根据东莞中原地产研究院数据显示，在本月初，东莞楼市迎来一波供应小高潮，预计推新品超 2500 套，环比 2 月增长 246%。

(彭丽韵 陈泽煌)

东莞平安产险以案说险——

附加轮胎单独损失险 是否需投保？

【风险提示】

投保时，投保人需核对车辆信息以及保单基本信息是否与实际相符；其次了解投保险种的责任范围，根据实际需求增减险种。

车险综合改革后，玻璃单独

破碎险、自燃损失险、无法找到第三方特约、涉水行驶损失险、不计免赔率以及指定修理厂已并入主险(机动车损失保险)中；车身划痕损失险条款、新增加设备损失险、车上货物责任险、精神损害抚慰金责任险、法定节假日限额翻倍险、修理期间费用补偿险依然保持不变，需投保对应主险再投保本附加险。(周晓玲 杨广)