楼盘扎堆入市抢滩“红五月” 东莞楼市迎年内供应小高峰

文/图 陈泽煌

进入“红五月”，东莞楼市各项目加快营销节奏，有的在前期开盘基础上继续加推，有的则公开营销中心、亮相全新项目，有的在拿地许久之后正式发布项目具体信息……众多房企、项目动作频频，营造出热闹氛围。

值得关注的是，东莞五月上市的新盘项目带来的产品种类丰富，既有刚需“小两房”，也有改善型的三至四房及复式产品。很多新盘都具有独特的优势卖点，或打造户型的多变性与实用性，或注重人居的智能化和人性化等功能，均令人眼前一亮。

“红五月”楼市供应小高峰已经悄然而至。

新项目入市 市场更活跃

近期众多东莞房企的推货意愿大幅提高，楼市供应大幅放量。据中原地产研究院数据统计，“五一”前后东莞楼市推新货量超过3400套，部分房企提前抢跑，其中有1440套房源在“五一”前夕加推。此外，近期还有中洲城邦、南山悦府、粤港湾华堂里8号、怡好相伴里等11个纯新项目入市，市场快速回暖。

笔者走访了解到，“五一”期间，许多在售楼盘推出各式活动，主要为户外放风主题，例如草坪帐篷节、春季露营、网红市集、户外音乐节等。

位于麻涌镇的一楼盘策划经理罗杰告诉笔者：“近期前往售楼处咨询的客户明显增多，有的是早前在线咨询联系，然后现场看房，不过大部分则是通过近期的暖场活动吸引过来的。”罗杰表示，其项目在假期的人气提升非常明显，且连日来的销售业绩也不错。

购房选择多 产品线丰富

房企积极营销，购房者的选择更丰富。其中作为刚需置业集中地的麻涌板块，有不少“1字头”、两万元左右单价的楼盘，“五一”假期品牌开发商的大盘都有较旺的人气。例如万科公园里项目推出了限时优惠活动，并与羊城晚报特别策划了“乐游华阳湖”活动，吸引了不少市民参与。该项目主推98平方米–110平方米的三房四房，加上“1字头”的均价，吸引了很多刚需购房者关注。

位于滨海片区的楼盘则聚集改善型产品供应。例如港口华府项目推出130平方米–175平方米的大四房、五房产品，满足置业者“一步到位”的需求；保利时区则推出125平方米–137平方米户型，在产品设计上提出“以宜居为尺度”，尤其是137平方米的四房两厅户型，是改善客的优质之选。

合富研究院高级分析师李兴旺认为，伴随各片区众多项目“扎堆”推售，以及近期政策面利好的刺激，接下来市场或将出现“供需两旺”局面，“而且，现在马上进入二季度业绩的冲刺期，不少房企将披露年中报，业绩压力也将推动房企加速销售，回笼资金。”李兴旺表示。

5月部分新盘盘点

越秀·美的丨天悦江湾正式开放营销中心

新盘1 越秀·美的丨天悦江湾

产品：建面81平方米–125平方米洋房
售价：吹风价约2.8万元/平方米

5月8日，位于沙田镇的越秀·美的丨天悦江湾正式开放营销中心。

“项目共规划了10栋高层住宅+34栋别墅，容积率只有2.2，再加上混合类型的物业和江景配置，居住舒适度还是很高的。”据现场销售人员介绍，该项目接下来的主力产品将是建面81平方米–125平方米洋房及143平方米–195平方米别墅，而且该项目最大的卖点是距离东江江面仅200米，几乎坐拥一线江景资源。不过，笔者观察周边环境了解到，该项目毗邻碧桂园柏丽湾二期的楼栋，未来低层景观可能会受到遮挡。

此外，虽然该项目的规划设计和景观很出彩，但从配套上看，目前项目周边暂时缺乏大型商业综合体，商业配套有待进一步发展。

价格方面，虽然该项目的备案售价仍未对外公示，但对比周边楼盘的房价，例如目前在售的海上明悦和碧桂园狮子洋二期等项目，价格普遍在2.5万元/平方米。

新盘2 科学城·时区

产品：建面95平方米–140平方米洋房
售价：周边新房均价2.6万–3.3万元/平方米

5月1日，位于黄江镇的科学城·时区项目营销示范区正式对外开放。当天，项目现场还举行了国防航天科技展，令人震撼的火箭“升空”仪式，将现场氛围推向高潮。

笔者在现场看到，项目营销示范区外部“高冷”，内部色调暖，内外碰撞给予人归家暖意。“科学城·时区是保利继虎门高铁站TOD项目虎门时区之后，联袂招商、旭辉带来的新作，依托黄江北站枢纽，采用站城一体化开发新模式，打造枢纽上盖综合体物业。”销售人员介绍称，项目总建面约37万平方米，汇聚住宅、公寓、商业等多元业态，规划有16栋建筑，其中住宅主推建面95平方米–140平方米精装三四房。

笔者了解到，该项目是大湾区第二座时区系TOD大城，依托地铁1号线黄江北站（建设中）上盖TOD项目，自带约2万平方米BLOCK创意街区，下楼即可购物。此外，除了黄牛埔森林公园、大屏障森林公园等绿色氧吧环伺，项目还自带临深罕见双层立体花园，全龄公园社区，家楼下就能随心乐享四大中央溪谷园林绿意。

黄江镇科学城·时区项目营销展厅

新盘3 保利紫云

产品：建面95平方米–125平方米洋房
售价：均价约2.2万元/平方米

早在4月中旬，位于桥头镇的保利紫云便已率先开放营销中心，旨在抢跑“红五月”营销季。

5月1日，在项目营销中心开放仪式现场，笔者见到其设计以“光影”为题材，打造追光者的心灵栖息之地，生活馆内设置手作区、小书吧、盲盒柜等，生活气息扑面而来。据项目负责人介绍，保利紫云首入东莞，落地桥头，正是看中了桥头新的发展契机，希望给予当地更好的居住空间。有意思的是，桥头镇属于东部板块，契合“紫气东来”之意，同时项目的内外部景观园林营造出天光云影的雅致。

据悉，该项目主推建筑面积95平方米–125平方米洋房，及建筑面积140平方米–180平方米别墅。除了毗邻70万平方米的市政公园外，小区内还用大部分绿化面积打造园林，并以“大师的定制+森居”为概念，配备keep运动场、老人活动中心、儿童乐园、多功能活动场地、泳池等。

值得留意的是，桥头楼市的竞争非常激烈，周围项目有莞民投·众筑悦璟台、宏远帝庭山、峰景台等在售，售价从1.3万–1.9万元/平方米不等。而保利紫云项目在售洋房产品均价为21604.57元/平方米，这也是桥头镇首个房价破“2”的楼盘。

保利紫云营销中心开放现场

新盘4 万科公园里

产品：建面97平方米–126平方米洋房
售价：约1.75万元/平方米

位于麻涌镇华阳湖旁的万科公园里，作为东莞万科今年在水乡打造的纯新盘，自案名公布起便自带热搜属性。在4月16日，该项目首开，推出336套建面97平方米–126平方米的装修三四房，折后单价最低仅1.7万元/平方米，吸引数百组客户到场，336套房源当天售罄。

销售人员告诉笔者，“五一”期间该项目接待访客超1500批次，现阶段项目备案仅剩少量别墅和洋房产品在售了。

据介绍，该项目此次推出的主力户型分别为97平方米和115平方米的三房，以及126平方米的大四房。这也是东莞万科近年来寻求市场突破的作品，每一个户型都与众不同，每一个细节都有严密的场景逻辑，最终让住户拥有近乎贴身的生活感。例如在97平方米的户型中，客餐厅的开间达到了3.8米，堪比大四房户型的客厅开间，更大更宽敞。

值得一提的是，万科公园里就在华阳湖旁约200米，真正实现景区就在家门口。除了拥有稀缺的生态环境资源，项目约2公里范围内还汇集创客坊、星河城市广场、等繁华商圈。

（文/图 陈泽煌）

万科公园里项目营销中心

盘东莞

实探 松湖云禧、南山悦府

地段配套几无差别，寮步两大新盘如何选？

文/图 陶丽蓉

寮步镇坐落于城区和松山湖之间，扮演着承接松山湖产业和城区文体功能的角色。得益于得天独厚的区位优势，寮步也是房企在东莞布局的热门区域。本期《盘东莞》，笔者将带领广大读者走进寮步镇的两个新盘——松湖云禧、南山悦府。

松湖云禧

【项目地址】寮步民福路与源丰南路交会处

松湖云禧样板间

【现场实探】

该项目位于民福路与源丰南路交会处，属于寮步缪边社区，前往松山湖高新开发区便捷，距离东莞CBD、国贸、汇一城、鸿福商圈约14公里，自驾通勤大约需要30分钟。目前在售的是已经备案的3号楼，共80套，均价为33000元/平方米，户型包括98平方米的三房和115平方米的四房。项目备案为毛坯，但销售员透露将送装修。

笔者了解到，松湖云禧是去年5月越秀地产以12.72亿元拿下地块，与保利、金茂联合开发的楼盘。项目占地2.6万平方米，由7栋高层住宅组合而成，18–26层，共592户，项目规划了6栋住宅+1栋安居房（7#），除6#外，其余楼栋皆为2梯4户。其中，1–5#的产品为面积98平方米–115平方米三至四房，6#是137平方米–142平方米的大户型，松湖云禧开盘首推3#。项目为70年产权，保利物业服务、物业管理费3元/平方米/月。

【实探感受】

项目位置优越，旁边有松山湖智谷产业园，还有已经交付的华侨城纯水岸。但项目自身体量较小，商业配套欠缺，需要依赖外部商业配套，距离项目北侧直线距离300米有缪边综合市场。金松路两侧分布着饭店、小超市、商店等日常生活配套，从该项目出发步行5分钟即可抵达。

地块周边教育配套良好，有明珠幼儿园、明珠小学和宏伟中学，可以满足周边居民的全年龄段教育需求。松湖智谷距离项目不到100米，该项目总投资159亿元，分三期开发建设，已有大批企业入驻，未来松湖云禧的业主如果在该园区工作，可以享受徒步上下班的便利。休闲方面，松湖智谷公园以及缪边公园距离项目约200米，小区居民可以在空余时间前往徒步、游玩。

笔者实探还发现，松湖云禧东侧和南侧都是新开发的城市道路，宽敞整洁，目前车流量不多，业主短期不用担心噪音、尘埃困扰。但未来随着产业发展和人流车流增多，有受噪音、尘埃污染的可能性。

值得一提的是，该项目115平方米户型为四方南北对流设计。阳台和卧室飘窗开口都较大，做到了四间朝南。北向也有多个飘窗，全屋通风采光都很好。客厅和主卧的空间都比较大。此外，该户型的边位还可以观望到小区的景观园林。

南山悦府

【项目地址】寮步民福路与源丰南路交会处

南山悦府样板间

【现场实探】

南山悦府是深圳南山继南山府之后布局东莞的第二个住宅项目。该项目位于寮步镇缪边社区，与松湖智谷产业园仅一路之隔。巧合的是，南山悦府和松湖云禧都是去年拿的地，地段和配套几乎没明显差异，意味着客源重叠度极高。不同的是，松湖云禧的地价比南山悦府便宜了约2000元/平方米，土地成本方面有优势，楼盘占地和总户数比南山悦府多出一倍。

据南山悦府销售人员介绍，项目占地约1.05万平方米，总建面约2.64万平方米。小区共规划3栋高层住宅，18–26层高，总户数为262户，整体呈围合式布局，内部将打造运动健康区、亲子活动区、邻里会客区三大主题架空层，构建小而精的全龄关爱社区。

【实探感受】

该项目的营销中心跟样板房分开设置，营销中心位于地块东南侧松湖智谷B6号，而样板房设置在北面创通路工地，有专门的展示区入口，虽说距离不远，但一来一回，看房体验不是很好。

项目北侧以缪边居民区、闲置耕地为主，居住氛围比较浓郁；西侧是一个三岔路口交会处；南侧是成片闲置荒地，显得有些荒凉。

南山悦府主推建面约95平方米三房以及120平方米四房两个户型，其中建面约120平方米四房两厅两卫户型采用LDK开放式一体化设计（餐厅、客厅、厨房一体化），空间格局更加开阔，通透性更强。厨房、餐厅、客厅共处在一个开放区域，空间比较大气，走道归厅，提高了客厅的利用率，减少浪费。三个次卧分布在北侧，主卧分布在南侧。主卧为大套间设计，配备独立卫浴和衣帽间，使用方便，私密性较强。该户型的缺点是动静分区不明显，客餐厅休闲娱乐容易影响卧室休息。同时公卫分布在入门左侧，正对着次卧，布局不够合理。

公告·声明·启事

减资公告
东莞市友恭五金科技有限公司(统一社会信用代码:91441900MA54ECDW39)经公司股东决定,同意减少公司注册资本,由100万元人民币减少至20万元人民币,请债务债权人自本公司公告见报起45天内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记,特此公告。 2022年5月12日

遗失声明
东莞市悦梦床上用品有限公司公章遗失，特此声明作废。

遗失声明
东莞市大岭山指记餐饮店遗失公章一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞广润膳食管理有限公司遗失公章1枚,须重刻,声明作废。

清算公告
惠州市龟产业协会决定,拟向协会登记机关申请注销登记,清算组由吴惠民、彭雪妹等人组成,请债权人自第一次公告之日起45日内,向本协会申报其债权,逾期不报,视为自动放弃权利。本协会将依法向协会登记主管机关申请注销登记。惠州市龟产业协会 2022年5月12日

遗失声明
东莞市常平潮厨餐饮店遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY24419122471640,声明作废。

遗失声明
东莞市天云茶业有限公司遗失财务专用章、(法人:刘焕容私章),特此声明原印章作废。

遗失声明
东莞市积豪贸易有限公司遗失公章、财务章及私章(陈永积)各一枚,特此声明作废。

遗失声明
兹有东莞市万江陈鲜女海鲜餐饮店原公章遗失,需重刻,特此声明原公章作废。

遗失声明
银图(东莞)电器有限公司公章遗失,声明作废。因未备案引起的法律责任由本公司自行承担。

遗失声明
叶奇峰(身份证号:44132419810305****)因遗失东达广场B201,B203租赁押金收据,现声明作废。遗失人:叶奇峰 日期:2022.5.12

遗失声明
东莞市万江春长藤培训中心有限公司遗失民办学校办学许可证,证号:244191970000299,声明作废。

遗失声明
初舍(广东)服饰有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市驰田川数控机械有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市希伊精密科技有限公司遗失工商银行东莞长安支行开户许可证,核准号:J6020068003701,账号:2010027109000636263,声明作废。

遗失声明
东莞市大朗食客记录砂锅粥店遗失发票章一枚,特此声明作废。

遗失声明
邱健新遗失星河明珠湾花园(五期)预约金收据,编号:pndc-DCPNSQ-202204-00390,金额:¥5000.00元整。日后因此带来的一切后果由本人承担。(此收据作废)

遗失声明
东莞市百胜物流有限公司遗失公章一枚,须重刻,特此声明作废。

遗失声明
东莞市思美特包装制品有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市改变服饰有限公司遗失公章、财务章各一枚,声明作废。因未备案造成法律责任自行承担。

遗失声明
惠州市澳文化工有限公司遗失国税税务登记证正副本证号441381574451900;遗失组织机构代码证正副本,代码号:57445190-0;遗失财务章一枚,声明作废。

寻死者家属
2022年4月6日8时许,在东莞市常平镇常平东站公园的小山坡上一男子割腕死亡,现身份不明。该男性死者约50岁,身高约168CM,上身着灰色T恤赤裸,下身着黑色西裤,棕色鞋子。请其家属在本公告发布之日起15日内与东莞市常平公安分局土塘派出所联系,逾期将依法处理该死者,联系电话:0769-83390999 谢警官、孙警官

豪丰电镀园区化学镍废液浓缩减量项目环境影响公众参与第二次公示
根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《环境影响评价公众参与办法》（生态环境部令第4号）的要求，需开展豪丰电镀园区化学镍废液浓缩减量项目的环境影响评价公众参与工作，公开征求评价范围内的公民、法人和其他组织对本项目环境影响和环境保护措施有关的建议和意见。
一、环境影响报告书征求意见稿全文及公众意见表的网络链接及查阅纸质报告书的方式和途径：
网络链接:https://pan.baidu.com/s/1q3WObYtMWplxAdp4L1WKLg 提取码：ysg5
公众可前往建设单位所在地址查阅纸质报告书。
二、征求意见的公众范围：评价范围内的公民、法人和其他组织。
三、公众提出意见的方式和途径：
公众可通过信函、传真、电子邮件等方式向建设单位提交按照要求填写的“建设项目环境影响评价公众意见表”。
建设单位及联系方式：建设单位：东莞市丰威环保服务有限公司，联系地址：东莞市麻涌镇广麻大道126号30号楼201室，联系人：区小姐，联系电话：15920720866，电子邮件：124176311@qq.com。
四、公众提出意见的起止时间：
本次征求公众意见的期限为本公告发布之日起至报批前公示之日止，不低于10个工作日。
建设单位：东莞市丰威环保服务有限公司
2022年5月12日

越秀地产东莞品牌发布会落幕

日前，与莞共美好——越秀地产东莞品牌沉浸式寰宇五感发布会圆满落幕。发布会上，越秀地产总部品牌管理中心总经理杨熠作“引领城市焕新向前、美好生活升级的神奇秘籍”主题分享，详细地讲解了近年来越秀地产的开发理念和品牌使命。

通过对美好生活内涵的精研提炼，越秀地产提出了“越秀美好家”YES健康人居体系，从城市链、健康宅、精智芯、成长悦四大维度板块，将美好人居带到东莞。“越秀美好家”YES健康人居体系从生活和社区的概念出发，持续探索美好人居理想，为东莞交出越秀美好生活提案。

据介绍，越秀·美的I天悦江湾位于沙田镇滨江路，由越秀携手美的置业倾力打造。项目外拥千米滨江自然生态，同时以“自然想象，自在生活”的人居理念，打造约6.6万平方米一轴一环五大主题的“自然博物空间”。

项目由别墅+高层组团组成，约2.2低容积率打造墅居生活空间；约100米阔绰楼间距，让建筑让位于生活；超7米阔绰阳台，尽揽270° 环幕江景视野；藏天纳地双拼别墅，有240%超高实际使用率；品牌精装，把控生活细节；全域AI社区，4大智能系统，解锁智慧人居新生活。项目主推建筑面积约81平方米–125平方米瞰江洋房，及建筑面积约143平方米–195平方米滨江别墅。

越秀地产品牌发布会现场

据了解，越秀·美的I天悦江湾艺术生活区已开放并启动诚意登记。

（陶丽蓉 杨文）