

盘东莞

### “真城区江景房”？ 实探万江珑远翠珑湾

文/图 羊城晚报记者 余宝珠 实习生 徐芙蓉

周末，走进万江珑远翠珑湾销售中心，大厅右侧的龙虾活动给看房增添了不少乐趣，往来的客户更是络绎不绝。在主城区什么样的楼盘和户型更受客户青睐？带着这个疑问，本期《盘东莞》来到了万江珑远翠珑湾楼盘，走进样板间，实探“真城区江景房”。

### 背靠发展区域 项目潜力较大

“谁都能够买到性价比高的房子，除了居住之外也有增值的潜力。”前来购房的赖先生说道。的确，对于想要在主城区买房的人而言，在主城区新盘稀缺的情况下，除了宜居，是否具有增值潜力也成为关键，因而，地处有改造潜力区域的项目是很多购房者的首选。

在中心城区中，不同于老城区莞城和土地开发饱和度较高的东城与南城，万江虽然发展较晚，但后劲充足，拥有大量可利用土地多、可塑性强的区域。位于东莞“三江六岸”规划龙头位置的万江，滨水资源丰富、开发条件成熟、特色要素集中，加之近年来万江的产业规划以数字经济、智能制造、信息技术等为重点产业，无疑成为主城区未来产业发展的核心要地。

### 布局舒适采光充裕 改善型性价比之选

目周边的地铁一号线(在建)与莞深快轨极大地方便了出行。然而值得注意的是，虽然项目头顶“主城区”光环，一眼望去项目周边尽是农田，完整的配套设施还需一段时间。

通过实地走访，该项目目前主推95平方米三房两厅、115平方米四房两厅和143平方米四房两厅三款户型。据销售介绍，95平方米和115平方米的高层价位在32000元-36000元/平方米左右，143平方米的小高层成交在37000元-39000元/平方米左右，均为毛坯交付。该项目现阶段首推共98套，首次所推出的楼盘也是整个项目距离万江最近的望江楼栋。

### 坐拥江景资源 交通出行便利

笔者来到在售楼盘的9号楼样板间，该项目正在江岸，紧靠汾溪江岸，楼盘前方无任何遮挡，且是为数不多的南向看江的项目。与看江且居住舒适度向北看江不同，南向看江保证了坐北朝南的采光通风效果，也能享受最好的江岸景观。

对意向购买江景房的客户而言，江景一方面，与其配套的社区环境与周边生态环境同样成为是否宜居的关键。据销售介绍，该项目以现代典雅风为主题打造了约3.6万平方米的园林景观，相当于5个足球场大小。园林内部涵盖了游泳池、健康跑道、儿童乐园等满足不同年龄段的多样化需求的设施。与此同时，项目周边3公里范围内拥有万江公园、滨江体育公园、金鳌洲公园、龙湾湿地公园4大主题公园。

观察交通路网可发现，该项目有莞德路、环城西路、银龙路三条连接广州和东莞中心城区。金龙北路规划建设跨江隧道连通华南厚板块，同时项



布局舒适的珑远翠珑湾样板间

7月4日，东莞市住建局连同多个部门发布了《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》，如今这则被业内称为“7·4新政”的楼市政策迎来了满月。在此之前，笔者通过对东莞“限购区域”及“非限购区域”的新房市场走访了解到，各大板块的供需回暖明显，成交量上涨至年内高位。除了新房市场外，新政也对二手房的购买资格进行开放，这促使近期市场迎来了一批次新房挂牌潮，且从成交量来看，东莞的二手房市场掀起了阵阵“涟漪”。

### 新政施行满月，市场掀起“涟漪”

# 东莞二手房市场逐渐回暖

文/图 陈泽煌

### A 政策效果明显 中介房源挂牌量激增

早在今年5月份，《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(即“莞七条”)出台后，市场行情开始出现好转，特别是政策的部分细则对二手房市场持续利好明显，既间接增强买卖双方的预期信心，也促使市场回归正常交投状态。与此同时，近期有很多中介和置业顾问的朋友圈则为喧闹，并且时常能看到他们晒出楼盘的成交量与客户到访的热闹场面。

7月29日上午，笔者走访于南城石竹社区某中介门店，只见店内约20平方米大小的空间却接待有13名咨询客户，另有4位门店人员正忙着与客户填写资料、交流询问等。“7月份挂牌出去的二手住宅有180多套，比上个月新增了近一半的量。从线上咨询及到访客户量数据来看，7月份较此前同月上涨约60%左右。”该店经理詹彬表示，无论是此前的“莞七条”，还是刚满月的“7·4新政”实施后，他所负责的门店挂牌量、成交量都出现阶段性上涨，部分优质房源的成交周期也在加快。“就目前来看，连续的新政对于市场

的拉动作用肯定是持续且利好的，但买卖双方都越来越理性，二手房市场算是稳中升温吧。”詹彬说。在走访中笔者发现，南城宏远路周边的居住区高楼林立，纵横交错的街道上，存在着如乐有家、链家、融易等数家中介。据这些门店的负责人介绍，现阶段他们在此区域接收的二手住宅成交量激增，大多数业主对市场预期有好转，故而诚心出售、合理报价的业主越来越多了，仅附近的中信新天地、城市风景、万科金域华府等楼盘就在近30天内新增挂牌数达到800套以上。至于未来东莞二手房价格的走势如何？他们给出的判断均是以平稳为主。

另据诸葛找房数据 displayed，截至7月中旬，东莞全市8家房产经纪公司的二手房挂牌房源量就已达到了61875套。其中，链家地产当前挂牌二手房源量为39848套，坐拥全市最多二手房源；自如、乐有家、融易地产当前挂牌二手房源分别为11084套、5497套、4309套，房源在全市各镇街热门小区遍地开花。

### B 市场释放购买力 数据显示买卖回暖

据悉，在东莞楼市进入新政周期后，二手房市场持续回暖，既有单周突破600套成交的水平，也有连续三周保持500套交易的水准。不过，值得注意的是，在7月25日至31日期间，由于住建部门官网更新升级，目前官方公布的二手房数据缺失，无法正确得知上周的交易量。但整体上看，二手房市场整体热度仍平稳上行，处于年内高位水平。

有业内人士认为，二手房市场不断回暖的局面，除了与低利率有直接关系外，也受到区域限购、新房供应不足等因素的直接影响。此外，从东莞六大片区的成交量来看，近期各片区二手房的网签量普遍上涨，中心城区、东南临深片区和松山湖片区是最大赢家，在新政首周分别成交了192套、125套和124套。

在东莞购买二手住房的，大多是刚需客户。”乐有家研究中心桂奕声介绍说，从他们公司内部统计情况看，近期东莞的二手房户型以90-120平方米为主，这类型的客户属于刚需购房。“之所以想买二手房，就

是看中拎包入住，省心省钱。”在莞城万科中心某中介门店，正在咨询业务的小叶告诉记者，他参加工作4年，打算明年结婚，因此正忙着选购婚房。“对比之下，还是二手房比较划算。”他跑了不少中介看了不少房子，初步圈定90-100平方米的二手房。“看过一些新楼盘，但是价格便宜的太偏远，离主城区近的价格高，每个月还款压力较大，再说二手房收拾一下就能入住，省了不少装修费。”

业内人士分析，对刚入职的年轻人来说，资金不一定充裕，二手房是不错的选择。随着东莞二手房市场热度中有升的态势，自主放盘数量增多，价格适当调整，未来一段时间，东莞二手房市场将有更多选择空间。

### C 后市保持理性 二手楼市预计逐渐趋稳

据了解，如今东莞无论是新房还是二手房，市场的投资客已经比较少见，目前市场整体仍处在观望期。业内人士认为，不管是中介、买家还是卖家，各方面都在观望楼市变化，二手房预计逐渐趋稳。也有业内人士认为，随着金融政策的逐步宽松，预计接下来市场交易量将持续稳中上行，二手房议价空间增大。

“二手房市场方面，在5、6月份成交同比增加四成后，市场进入政策观望期而有所回落，预计未来成交将进一步好转。”东莞中原战略发展中心总经理车德锐认为，由于二手房市场经过近两年的调整，价格经过深幅调整后优势明显，预计二手房市场的回暖表现仍然强于新房市场。并且，由于二手房抛盘压力比较大，诸如许多镇街的次新房性价比颇为优质，且与新房单价价差可达到5000-8000元，对新房市场冲击及分流作用比较大。

车德锐表示，东莞楼市政策的利好已出尽，最佳购房时机到来，建议买卖双方可以适时出售与入手。此外，由于二手房抛盘压力比较大，跟风势头不强，他也建议外围投资客回归自住和理性，切勿盲目进莞投资。



南城一成熟小区楼下聚集了多家中介门店

## 东莞7月楼市成交数据出炉 成交超过去年同期，创下年内最高纪录

日前，东莞7月楼市成交数据全面出炉。据合富大数据库显示，2022年7月东莞一手住宅供应约42.3万平方米，共计3889套；成交约46.7万平方米，共计3754套，同比微增2%，环比增加65%，均价29274元/平方米，环比上涨11%。同比上涨9%。

数据显示，7月出台的“7·4新政”发力明显，使得传统淡季的成交创下年内最高纪录，并首次超过去年同期，供应则处年内次高水平(剔除配建房，同创年内最高)。

房价方面，近期全市房价均价的趋势表现为明显回稳，理性回归。据合富大数据库显示，东莞一手住宅成交量同比增幅从1月的负77%持续压缩至1月至7月份的负45%，与去年的差距逐月减少，1月至7月份跌幅环比减少8个百分点，跌幅较明显收窄。

库存方面，截至7月底，东莞一手住宅库存面积约349万平方米，同比微减1%。前7月每月的库存量变化不明显，基本稳定在340万平方米上下。按照过去3个月的平均消化速度推算，去库存时间需约111个月，环比去化周期缩短约3.6个月，当前东莞楼市去化处于适中范围。

二手房方面，7月东莞二手住宅网签21.8万平方米(住建官网升级，数据截至7月24日)，共计2052套，环比微减1%，同比增加9.4%，均价20800元/平方米，同比上涨10.5%，环比微跌1.5%，二手房成交处于年内高位。业内人士称，当前二手房市场行情仍处于修复性回升阶段。

在土地市场方面，房企拿地谨慎，1月至7月份商住用地供应16宗，较去年同期明显缩减，成交10宗，约43.4万平方米，同比减少51%，处于历史低位。前7月成交金额约180亿元，同比跌近5成，处于历史同期中高水平。

另据东莞公共资源交易中心公告显示，土拍市场第三轮集中供地7宗地块将于8月挂牌入市，总占地面积约30万平方米，起始金额约133亿元；在本轮集中供地中，政府再次出让出多宗优质地块刺激市场，如热门的松山湖、南城地块及石龙、东城TOD地块等。

羊城晚报记者 余宝珠 实习生 徐芙蓉

### 公告·声明·启事

<p><b>减资声明</b> 东莞市启大电子科技有限公司(统一社会信用代码:914419003151502570)经股东会一致决定,同意减少公司注册资本,由原来人民币伍佰万元减少至伍拾伍万元。债权债务自本公告发布之日起45天内,向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此声明。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市新凯盛金属制品有限公司经股东会决定,同意减少公司注册资本,由原来人民币1007万元减少至507万元。债权债务自本公告发布之日起45天内,向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此声明。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市百特精工科技有限公司公告遗失,特此声明作废。</p>	<p><b>减资声明</b> 深圳市利莱科技有限公司东莞分公司遗失公章一枚,现声明作废。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市具网络科技发展有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。</p>	<p><b>减资声明</b> 珠海海艺实业股份有限公司(统一社会信用代码:914404004485178X)遗失营业执照正本原件、公章一枚,特此声明作废。</p>	<p><b>减资声明</b> 广州尚品网络科技有限公司(统一社会信用代码:91441900451502570)经股东会一致决定,同意减少公司注册资本,由原来人民币伍佰万元减少至伍拾伍万元。债权债务自本公告发布之日起45天内,向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此声明。</p>	<p><b>减资声明</b> 李淑玲于2022年6月30日在东莞市长安镇南边社区前边农民公寓附近遗失身份证,证件号:44190019870721***,声明作废。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市丰裕网络科技有限公司(统一社会信用代码:9144190045591811)经股东会决定减少注册资本,由500万元人民币减少至50万元人民币。债权债务自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此公告。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市大岭山镇山岭山化妆品店遗失公章一枚,特此声明作废。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市丰裕网络科技有限公司(统一社会信用代码:9144190045591811)经股东会决定减少注册资本,由500万元人民币减少至50万元人民币。债权债务自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此公告。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市大岭山镇山岭山化妆品店遗失公章一枚,特此声明作废。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市丰裕网络科技有限公司(统一社会信用代码:9144190045591811)经股东会决定减少注册资本,由500万元人民币减少至50万元人民币。债权债务自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此公告。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市丰裕网络科技有限公司(统一社会信用代码:9144190045591811)经股东会决定减少注册资本,由500万元人民币减少至50万元人民币。债权债务自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此公告。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市丰裕网络科技有限公司(统一社会信用代码:9144190045591811)经股东会决定减少注册资本,由500万元人民币减少至50万元人民币。债权债务自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此公告。</p>	<p><b>减资声明</b> 东莞市丰裕网络科技有限公司(统一社会信用代码:9144190045591811)经股东会决定减少注册资本,由500万元人民币减少至50万元人民币。债权债务自本公告发布之日起45日内向本公司申报债权。本公司特此依法向主管机关申请减资登记,特此公告。</p>
---	---	--	--	---	---	---	---	--	---	--	---	--	--	--	--

### 更换《中华人民共和国金融许可证》公告

平安银行股份有限公司东莞厚街支行经中国银行保险监督管理委员会东莞监管分局批准,更换《中华人民共和国金融许可证》,现予公告如下:

机构名称:平安银行股份有限公司东莞厚街支行  
批准成立日期:2013年03月06日  
机构地址:广东省东莞市厚街镇莞太路厚街段208号101室、309室  
机构编码:0014S344190002  
联系电话:0769-87018223  
邮政编码:523962  
发证日期:2022年8月2日

平安银行股份有限公司东莞厚街支行  
2022年8月4日

### 常平颐安云玺开盘

文/陶丽蓉 杨文

7月31日,位于常平镇的新盘颐安云玺位正式开盘,此次备案为19号住宅楼,共200套房源,约95-118平方米三四房,毛坯均价为22631元/平方米。

颐安云玺位于常平镇站北路,邻近常平火车站,周边莞惠城轨、广深城轨、京九铁路等轨道交通,无缝贯通穗深港,便捷往来城区、松山湖等地,交通通达性较好。项目坐拥4A级景区隐贤山庄和常平森林公园两大公园配套,以及天虹、百花时代广场、翔龙天地等大型商业配套,生活氛围较成熟。

颐安云玺占地约2.1万平方米,总建面约6.1万平方米,打造2.0低密墅区+高层洋房复合社群,总户数约378户。小区内打造全龄儿童游乐场、无边际泳池、健身慢跑等设施,满足业主需求。

据介绍,颐安云玺首批推出建面约95-118平方米精装纯住宅产品。着眼当代居住观念,从人居理念入手,打造奢阔景观视野、约270度主卧床飘窗,为业主打造舒适生活体验。在产品设计上,做到户户方正,朝向以南向为主,采光通透性极佳;在装修材料用料上,追求品质与细节。