半价购房了解一下？

东莞首个三限房项目入市在即

文/图 陈泽煌

首个三限房项目在建的工程主体

日前，作为东莞市政府三限房代持机构的东实集团，发布官方消息透露了部分项目的最新进展，位于虎门、长安、塘厦、凤岗的三限房地块项目正在火速施工中，均有望在下半年陆续面世。

据悉，与市场商品房有着明显区别的是，三限房是限房价、限地价、限销售对象的保障性住房，属于共有产权住房。位于虎门赤岗社区的东实旗盛花园，将成为东莞首个入市的三限房项目，该项目的施工进展、区位、周边配套等一直以来备受关注。日前，笔者对该项目进行了实地探访。

A 动态：首个三限房项目10月入市

早在2021年8月，东莞市政府印发了《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》，选取虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗5个镇开展三限房建设试点。从目前来看，去年挂牌成交的长安、塘厦、凤岗、虎门4宗三限房地块中，首个入市项目将是虎门赤岗社区的东实旗盛花园。

公开资料显示，东实旗盛花园占地面积约2万平方米，容积率最高为3.1，计容总建面约6.2万平方米，折合楼面价9475元/平方米。地块将配建一所独立占地面积不少于3600平方米、建筑面积不少于3759平方米、办学规模为12个班的幼儿园。

据东实集团日前发布的官方消息透露，东实旗盛花园将于今年10月份正式入市。此消息一出也让市场增添几许期待：“东莞首个三限房项目终于要来了。”据介绍，同等情况下，购买三限房的首付款、按揭月供仅为市场化商品房的一半，比如一套市场总价300万元的三限房，只需花150万元就能购买，若按两成首付计算，需30万元首付款。

东莞中原研究院执行院长车德锐表示，三限房项目入市并持续增加供应，意味着东莞将进入真正意义的“住房双轨制”，商品房市场和保障房体系并驾齐驱，有助于楼市的平稳发展，也给本地家庭、刚需群体带来置业“福音”。

B 实探：项目所在位置通勤便捷

笔者从南城CBD驾车出发，沿着东莞大道上环莞快速路，约30分钟即下环莞快速路出口，再行驶500米便到达项目所在的虎门镇富马路。该路两侧虽停满车辆，但仍极为宽敞明净。当天细雨连绵，一片空旷显得尤为静谧，特别是周围的茂密绿植，与不远处的山丘相呼应，颇有种“空山新雨后”的舒适感。

从区位上看，该项目交通方面靠近广深高铁和环莞快速等重要干线，驾车约8分钟可到达虎门高铁站，半小时可达南城。从交通便利性上看，项目位置还算不错，这也符合三限房的选址要求，即布局核心规划居住区，优先安排交通便利、公共规划配套较为齐全的区域。

在项目工地，笔者见到现阶段东实旗盛花园的建筑主楼并没成型，仅有两栋约20米高的“蝶形”建筑体，但现场的机械、工人正忙碌着，主楼呈现出灰白色的新立面。而项目的另一侧正是华侨城云麓台，这个小区已在去年交付，东实旗盛花园的“接待中心”也正借着云麓台的场地。

12日下午，笔者来到该接待中心，可见其内装饰较为简约，不仅沙盘、样板间均未出炉，现场可示也只有社区规划、交通区位2块大型展板。多名销售人员正忙着电话联系客户，但现场到访者并不多。据现场工作人员介绍：“项目规建有4栋住宅楼，总可售套数约732套，共有72平方米两房两厅、79平方米三房两厅、80平方米三房两厅3种户型，目前售价未出。”

“我们项目将是东莞首批上市的共有产权房，要想购买这样高性价比的房源，得符合一定的条件。”工作人员称，东实旗盛花园的分配将按照三个阶段进行，购房者在满足基本条件的基础上，如果同时符合“定向分配”条件，即可享有优先选房权；如果只符合基本条件，则可以参与“公开抽签分配”；若有剩余房源，将面向东莞全市开放申请，承购人按总价的50%出资购买50%产权，另50%产权由东实集团持有，后续也可购买东实集团所持份额并获得完全产权。

东实旗盛花园接待中心

C 走访：周边生活配套有待提升

“实事求是地讲，走访了周围的环境情况后，我觉得项目所在的区域生活配套一般，跟繁华的镇中心、闹市区相差甚远。”当天，现场咨询的市民程先生坦言，他已完成登记，看重的就是三限房能先“半价购房”。对于周边配套，程先生相信未来会愈加完善。

笔者实地走访了解到，项目周边以机电、物流、加工为主的企业工厂居多，1公里范围内不乏中惠悦峰花园、丰泰东城海堡、悦榕东岸等多个成熟社区，但这些小区聚集的商业资源也略显不足，仅满足日常购物等所需。从商业醇熟度上看，该项目所在的板块距离虎门万达、虎门镇中心等至少6公里的车程距离。

另外，笔者了解到，目前东实旗盛花园周边可直接参考的在售楼盘是虎门印象，仅剩少量建面96平方米–130平方米湖景现房在售，均价约3万元/平方米。事实上，东实旗盛花园与华侨城云麓台、虎门印象都可称为“紧邻”，配套几乎可以共享。

而二手房方面，附近的丰泰悦榕东岸在近期的挂牌房源均价为36418元/平方米，稍有年限的中惠悦峰花园挂牌价也达到27174元/平方米。笔者了解到，虎门的二手住宅市场一直成交活跃，普遍挂牌成交价都在3万元/平方米左右，但也有一些较为老旧的小区二手房均价在1万元/平方米上下。

D 观察：三限房有助平抑房价

有业内人士认为，东莞三限房的销售对象暂时为特殊少数人群，并非面向所有市民，因此对于整体市场影响有限，不过长远来看，利于产业促进和人才引进。

“实际上，与三限房类似的政策在东莞并不陌生，几年前在松山湖就出现过，以华为的人才房为代表，就是政府为企业定向服务的产业配套。因此，它只是住房体系多渠道供应的一种，并不是面向所有的人群。”合富辉煌高级分析师李兴旺认为，当三限房开发量足够大时，将不可避免地分流了商品房需求，有助于平抑房价。特别是三限房主要服务于东莞城市产业和人才的协调发展，属于配套工程，对于东莞产业促进和人才引进，具有积极意义。

值得注意的是，除了虎门的东实旗盛花园，目前已公开案名的三限房项目还有3个，分别是位于长安的东实旗康苑、位于塘厦的东实旗景花园以及凤岗的东实旗晖花园。整体上看，这些三限房项目在今年也有加快入市的可能性。另外，8月底的第三批集中供地计划中，还有位于松山湖的三限房地块将出让，值得关注。

盘东莞

开盘即售519套的楼盘吸引力何在？

实探华侨城天鹅堡

文/图 羊城晚报记者 余宝珠 实习生 徐芙蓉

华侨城天鹅堡96平方米户型样板间

目前东莞限购区新盘稀缺，不少置业者将目光转向非限购区。高埗镇作为承接主城区外溢的助力片区，目前仅有华侨城天鹅堡项目在售。作为东莞首批限房价的地块之一，该项目一经入市就备受关注，8月13日的首次开盘更是吸引众多购房者到访。本期《盘东莞》，笔者实地探访了这个位于高埗镇的限价楼盘。

首次开盘推556套房源

8月13日，华侨城天鹅堡首次开盘，推出10个楼栋共556套（除8套样板间）房源，本批房源限价2.67万元/平方米。据现场项目经理介绍，本次开盘采用线上选房的方式，开盘短短3分钟销售达到519套。对于该项目的开盘销售情况，东莞中原研究院执行院长车德锐表示，这是过去半年蓄客的结果，超过5000批客户去化500套，转化率近10%，这个转化率是市场正常表现。

据了解，该项目在8月3日备案以后启动莞e认购登记，意向数据显示共有964人登记。与此同时，据东莞市住建局数据显示，今年前7个月中，全市新房成交最高纪录为7月份一手住宅成交的3754套，而该项目开盘成交数量占比超过7月成交量的13%。

凭地段价格吸引置业者

从政策层面而言，新政出台后一个多月，取消限购、降低首付、贷款利率降低等都让更多有需求的置业者选择“上车”压力降低。

8月3日，华侨城天鹅堡首批备案单价为2.2万元/平方米，预计在2024年8月底毛坯交付。对比来看，东莞中心城区价格在4万元/平方米以上的楼盘不在少数，相邻镇区寮步松湖云禧价格为3.3万元/平方米，去年高埗的新盘新世纪颐龙轩尽管最终以2.7万元/平方米卖出，但吹风价也达3万元/平方米左右。无论是对比中心区、相邻镇街和高埗镇自身区域内的新盘，该项目2万+和首套房享受两成首付，为置业者在价格层面增加了选择的可能性。

据备案价格计算，该项目主力户型96平方米三房两厅售价在219万–265万元，121平方米四房两厅价格为276万–334万元，143平方米四房两厅价格在379万–414万元。

项目于7月底开放了96平方米和121平方米两大户型的样板间。笔者走访获悉，两个户型样板间均采用竖厅设计将动静分离，分别设计有5.5米和6.6米的景观阳台，视野较为开阔。但不难发现，卫生间虽然宽敞，但也压缩了卧室面积，样板房家具比例的缩小或许会在视觉上较为合适，但身处毛坯房中观察户型布局，显得卧室空间狭小。

数说楼市

上周东莞供应维持高位

新房住宅成交524套

8月中旬楼市成色如何？上周（8月8日至14日）东莞楼市报告新鲜出炉。据数据统计，上周东莞全市一手住宅新增预售约800套，环比上涨；网签新房住宅成交524套、二手住宅成交180套，环比均下降。

一手住宅方面，东莞已经连续两周成交下滑，降至6月份中旬时期水平。合富研究院对此称，主要原因在于此前积压的购房需求释放殆尽，预期转弱，市场置业意愿不足。不过在供应方面，受“金九”将至影响，新品释放开始提速，上周商铺住宅新增预售套数环比上涨超四成。来访情况方面，据中原地产研究院对全市在售100多个项目监测显示，上周来访量环比下降3%；在认购方面，受个盘项目集中认购影响，上周认购量环比上升94%。

值得关注的是，上周有以保利、碧桂园为首的品牌项目蓄势待发，全市共计有3盘加推且纷纷启动认购登记，延续此前推货热度。在此基调下，上周首年限价的刚需盘华侨城天鹅堡迎来久违“开门红”。与此同时，大部分项目以顺卖顺推余货为主流，市场呈现出明显的分化局面。

此外，上周市场朝着政策利好的方向前行，如深圳大都市圈规划、临深多镇举办的“8·19购房节”等，各类补贴活动层出不穷。有业内人士认为，今年以来，东莞市出台多项稳定房地产市场政策，支持刚性和改善性合理住房需求，大环境影响下，东莞房地产市场仍处于筑底修复阶段。预计下一阶段政策工具箱仍将“用足用好”，让既有的金融政策发挥更大效应，房贷利率有望进一步降低。

二手房方面，上周东莞二手住宅成交180套，环比减少约七成，回落至200套以下。不过，成交均价为20979元/平方米，基本保持稳定。合富研究院认为，8月中上旬历来都是淡季，二手成交还应放到长期去看，不能以单周成交量去论定市场行情。

（陈泽煌）

2022年广东省中学生篮球锦标赛（中职组）在东莞落幕

东莞两校分获男篮冠季军

精彩的赛事现场

羊城晚报讯 记者余晓玲、通讯员王利摄影报道：8月16日，由广东省教育厅和广东省体育局主办、东莞市电子科技学校具体承办的2022年广东省中学生篮球锦标赛（中职组）在东莞落幕。东莞市共有东莞市电子科技学校、东莞理工学校、东莞市纺织服装学校等3所学校参赛。其中，东莞理工学校、东莞市电子科技学校分别夺得男篮冠军和季军。

本次大赛历时8天，共有来自全省各地中职学校的27支队伍参加，其中男子组15支，女子组12支，共计324人参赛。经过激烈角逐，最终东莞理工学校、中山市建斌中等职业学校、东莞市电子科技学校夺得男篮前三名，深圳市第二职业技术学校、广州市旅游商务职业学校、佛山市顺德区胡锦超职业技术学校夺得女篮前三名，东莞市教育局、东莞市塘厦镇教育管理中心、东莞市电子科技学校、塘厦中学等获得“优秀组织单位”奖。

本次中学生篮球锦标赛是广东省第二届，中职组仍由首届承办方东莞市电子科技学校筹备承办。整个大赛是在疫情防控常态化下进行的一项全省重要体育赛事，参与度广、影响力大、知名度高。比赛严格落实省市及属地的疫情防控要求，严格遵守大赛办制定的疫情防控规定，做到校内比赛人员、工作人员全员核酸检测，两天一检，严格防控，充分保障赛事安全进行。大赛本着客观、公平、公正的办赛原则进行，严格遵循比赛规则，做到文明比赛、安全比赛，选手克服了暴雨、台风、高温等恶劣天气的不利因素，激发了全省中学生篮球运动的热情激情，提升了各参赛队伍篮球技术技能水平，弘扬了拼搏奋进、团队协作、永不言败的篮球精神，大赛充分发扬了篮球体育育人的教育功能，成为了全省中学生篮球健儿交流进步、尽情享受篮球竞技乐趣的优秀平台。

公告·声明·启事

提前清算公告
罗定市环境保护技术中心经主管部门决议，决定向单位登记机关申请注销登记，请各债权债务人在登报之日起十五天内到本中心申报债权债务。联系人：黄小梅，联系电话：13826796766。罗定市环境保护技术中心 2022年8月18日

减资声明
东莞工致自动化技术有限公司经公司股东决定，同意减少公司注册资本，由原来人民币贰佰万元减少为壹佰万元，请债务债权人自本公司声明见报之日起45日内，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，特此声明。

遗失声明
东莞川悦科技有限公司遗失公章，财务专用章，法人（李岸东）私章，各1枚，须重刻，声明作废。

遗失声明
广州浩雄汽车销售有限公司遗失公章一枚，声明作废。

遗失声明
广州源海网络科技有限公司遗失公章、财务专用章、李冠文法人章各一枚，声明作废。

遗失声明
连州市卫生健康局遗失中国农业银行连州市支行专用存款账户开户许可证1份，核准号：Z6014000054902，声明作废。

清算公告
东莞市铸杰五金制品有限公司经公司股东会决议解散，成立清算组清理公司债权债务，请债权人自本公告发布之日起45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人：吴仕忠，电话：13602589979，地址：东莞市谢岗镇赵林工业区D栋103单元一楼。 2022年8月18日

清算公告
东莞市东城百亨利职业培训学校经理事会决议解散，成立清算组清理债权债务，请债权人自本公告发布之日起45日内向我校清算组申报债权。清算组联系人：杨松山，电话：13580809790，地址：东莞市东城区东城南路39号美居中心A4栋3楼。 2022年8月18日

减资公告
东莞市虎门精恺教育咨询服务有限公司（统一社会信用代码：91441900MA53T9NH72）经公司股东会决议，同意减少公司注册资本，由原来人民币500万元减少为50万元，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8月18日

遗失声明
东莞市裕东书画艺术有限公司遗失公章、财务章各一枚，现声明原公章、财务章作废。

遗失声明
东莞市长安骏沣精密模具加工厂遗失财务章一枚，特此声明作废。

减资公告
东莞市礼尚实业有限公司（统一社会信用代码：91441900MA52DNJA4H）经公司股东会决议，同意减少公司注册资本，由原来人民币5000万元减少为30万元，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8月18日

减资公告
东莞市泰坦信息科技有限公司（统一社会信用代码：91441900061455 72X5）经公司股东会决议，同意减少公司注册资本，由原来人民币100万元减少为10万元，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8月18日

减资公告
圆心控股（广东）有限公司（统一社会信用代码：91441900MA55THXY3R）经股东会决议，拟向公司登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币5000万元减少为人民币500万元。请债权人自公告之日起45日内，向本公司申报其债权，逾期不报，视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2022年8月18日

遗失声明
东莞市中为包装制品有限公司工会委员会，开户行：中国工商银行股份有限公司东莞石排支行，账号：2010024309200038466，遗失银行开户许可证一本，核准号：J6020044468201，声明作废。

遗失声明
东莞增米中央厨房供应链有限公司遗失已填开增值税专用发票（发票联、抵扣联）2份，代码：044002100304，号码：18771806，18771807已盖发票专用章，特此声明。

遗失声明
鑫蓝瑞（东莞市）科技发展有限公司遗失公章（编号：4419610094401）、财务章（编号：4419610094402）、发票章（编号：4419610094404）、法人私章（周春兰编号：4419610094403），声明作废。

遗失声明
汕头市潮阳区棉北梦想空间装饰店遗失税务登记证正、副本，税号：445241975020309310 1-1，声明作废。

遗失声明
东莞达恒模具科技有限责任公司因公章、财务章遗失，现申请重新刻章备案，原章作废。因未备案所造成的法律责任自行承担，特此声明。

遗失声明
广东恒锐农业发展有限公司遗失公章、财务专用章，需重刻，特此声明原公章、财务专用章作废。

遗失声明
东莞市客品时光餐饮服务有限公司遗失公章、财务章、法人私章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市壹诺网络科技有限公司遗失公章、财务章、私章（陈文彬）各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市精锐花轮模具有限公司遗失公章一枚，声明作废。因未备案所造成的经济法律责任均由我公司自行承担。

遗失声明
阳江市海陵试验区鸿星饭店遗失法定名称章一枚，印章编码：4417990001003，声明作废。

遗失声明
东莞市锦茂手袋制品有限公司遗失公章1枚，声明作废。

遗失声明
东莞市鸿仁五金科技有限公司遗失私章（夏晓心）一枚，特此声明作废。

遗失声明
臻涂建筑劳务工程（广东）有限公司遗失公章、财务章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
本人陈翰翔遗失广东外语外贸大学本科毕业证，证书编号：118461201505003553，声明作废。

遗失声明
东莞市齐兴通风设备有限公司遗失公章、财务专用章，声明作废。因未备案所造成的经济法律责任均由我公司自行承担。

遗失声明
东莞市大象服装有限公司遗失中国银行股份有限公司东莞虎门北栅支行开户许可证，账号：739366506882，核准号：J6020058595101，声明作废。