

# 抢跑“金九”，楼盘项目开发建设忙

## 东莞今年第二批次供地超半数项目已备案投资，第三批次供地有项目“拿地即开工”

文/陈泽煌 图/陈泽煌 王俊伟

今年一季度，东莞市自然资源局官网公布了《2022年度国有建设用地供应计划》，显示今年全市住宅用地将供应190.9万平方米，共计有39宗地块，将分为四个批次集中供地。随着8月30日厚街地块的顺利出让，今年前三批供地计划已循序进行。时值“金九”，东莞前几批地块的开发进程迅速，不乏新项目规划亮相。此外，8月底出让的地块亦有项目实现“拿地即开工”。

### 第三批供地竞争激烈

8月30日，东莞今年第三批7宗地块迎来集中出让，最终均顺利成交。其中，南城稻花村地块最为热门，共吸引7家房企经37轮报价，最后通过终次报价，被中海地产以13.448亿元揽获。东城体育公园和松山湖地块也因位置优越而备受关注，最终由中天和润各自竞得。松山湖三限房地块则由松山湖科学城竞得，新世纪及首铸携手竞得石龙及石碣两宗地块。当天最后一宗的厚街地块热度超过预期，共吸引4家房企经28轮报价，最终由保利通过终次报价竞得，随着该地块的出让，也宣告第三批土拍顺利结束。

笔者从东莞市公共资源交易网获悉，本土土拍共吸引6

家国企、央企，8家民企、1家外资背景企业参拍，参拍企业总数创今年集中供地以来新高。值得一提的是，除中海、保利、珑远等深耕东莞多年的房企外，还出现了湖北清能、中旗等意欲首进东莞的新面孔，且在南城、厚街两宗热门地块的竞拍过程中，还有大中、君泰等本地企业参与，但可惜最终未能在终次报价中胜出。

有业内人士认为，本批地块竞拍整体上比前两批更为激烈，究其原因还是本批地块“地美价优”，不但有松山湖、南城、东城等热门区域地块推出，且起始定价合理，这也反映了土地市场回暖加快，民企的信心随着政策利好而渐强。



东莞不少项目施工建设中

### 有项目实现“拿地即开工”

据富合大数据统计，今年8月东莞全市楼盘，项目整体开工约70.3万平方米。这些开工的项目中，位于东城体育公园旁的2022WR020地块占地面积59443平方米，周边有皇马御官、御景湾8号、中海莞府等小区，居住氛围浓厚。同时该地块紧邻地铁1号线（建设中）的新源路站，未来通过地下廊道可直连地铁站口，地段优势明显。因此，该地块成为竞拍

当天众多房企眼中的“香饽饽”，最终也顺利被东莞中天实业以211075万元竞得。

值得一提的是，该宗地须配建文化设施用房、幼儿园、公共道路等多项设施，无疑增加了开发成本与难度。不过，就在拿地次日的8月31日，该地块马上启动了动工仪式，项目的股东方代表中天、宏远、峰景等集体亮相。

笔者日前在该项目现场看

到，工地上有多部挖掘机散布在各个角落，可见项目已进入推土、平土阶段。据中天实业内部人士透露，该项目预计投资37亿元，计划在明年第三季度推出住宅产品上市，将结合东城街道公示的“黄旗南片区规划”开发建设，将注入生活服务和休闲消费功能，使得片区的整体功能格局更完善更合理，也更便民惠民。

### 第二批供地项目陆续动工

据了解，今年第二、第三批供地间隔仅2个月左右时间，第二批出让的8宗商住地，涉及南城、大朗、大岭山、松山湖、虎门、万江6个镇街（园区）。如今这些地块有超过一半的项目已备案投资，公示出项目细节，如火如荼开展建设中。

日前，笔者来到位于南城街道石竹路与元美东路交汇处的广发南地块。该地块在今年6月24日被万科地产竞得，随后在7月5日公布备案名为“万科·臻湾汇花园”。现场可见有

数十辆工程车来回穿梭，不少施工人员操作大型挖机作业，围区也堆满了管道、沙土等建材。据项目方资料显示，该项目总建筑面积约22.7万平方米，将以改善型产品为主，属于万科的“臻系”住宅，涵盖户型为建面143平方米—258平方米的四房，预计最快在明年上半年入市。

无独有偶，位于万江官桥涌的地块也在此前成功备案。该地块由保利地产竞得，备案名为“鹭湾花园”。资料显示，

该项目总建筑面积约7.7万平方米，将建设住宅、商业等配套设施。

“拿地不易，拿地后更考验房企的操盘能力。二季度东莞楼市的优化政策密集出台，楼市信心得到提振。”合富研究院高级分析师李兴旺表示，从市场活跃度来看，房企除了投入更大的地块开发力度外，在接下来的“金九银十”销售季中，这些开发商受限于去化压力，预计将再推出部分优惠促销方式，以期缩短库存去化周期，支撑市场平稳运行。

## 紧邻松山湖，自带6万平方米超大园林 实探大朗中海松湖云锦

盘东莞

文/图 陶丽蓉

东莞松山湖片区历来受购房者青睐，但受土地资源限制及限购政策的影响，当地楼盘长期供不应求，不少有意在此置业的购房者将目光投向了临近松山湖片区的大朗镇。本期《盘东莞》实探位于大朗镇松佛路旁的大朗中海松湖云锦，带大家了解这个拥有超大园林项目的具体情况。

### 距松山湖约1.5公里 各类交通便利

从东莞CBD民盈国贸中心出发，沿着八一路、松山湖大道约40分钟车程即可到达中海松湖云锦营销中心。营销中心以现代、简洁的装修风格呈现，充满了现代感。项目当前在售的是15#楼，产品为建面96平方米—119平方米的三至四房，在售均价38000—43000元/平方米。

从地段上看，中海松湖云锦楼盘位于东莞市大朗镇新二路与松佛路交汇处，区位优势较为明显。项目距松山湖约1.5公里，与在建的R1号线大朗西站直线距离约600米。据了解，东莞R1线将连通深圳的光明6号线，直通深圳北站。同时项目紧邻大朗镇松佛路，此道路是串联松山湖与主城区的必经主干道。距莞深高速（G94）直线距离约3公里，通过此高速可前往深圳福田CBD、广州天河CBD，便捷切换深莞三城。

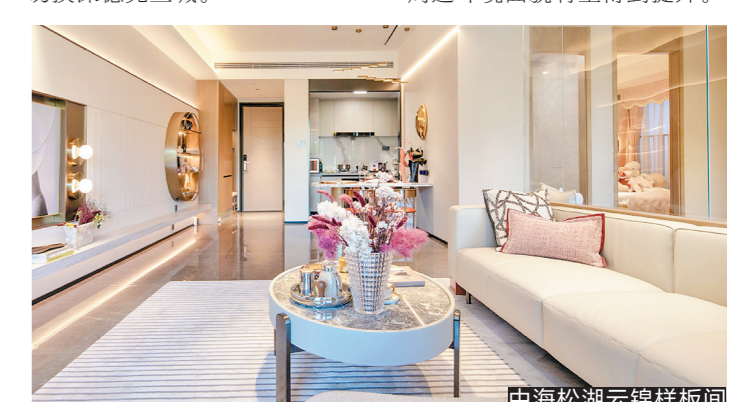
另外，项目周边约1公里范围设有4个公交站，分别为松柏岗站、松柏岗新市场站、佛子凹站、求富花园站。周边的居住氛围浓厚，1公里范围内有碧水天源、万科金地天空之城、求富花园等成熟社区。居住在此，周末还可以带上家人去松山湖的松湖花海、松源公园、梦幻百花洲等生态公园游玩。

### 重点打造小区绿化 自带超大园林

中海松湖云锦项目由去年3月中海动用36亿竞得的编号为2021WR005的大朗松柏岗村地块开发而成，折合楼面价25999元/平方米，刷新了大朗地价纪录。

“项目占地面积约7.8万平方米，总建筑面积23.9万平方米，容积率2.25，还配备了1406个停车位。这是一个大体量住宅项目，整个小区规划15栋高层洋房（含2栋安置房），还配建一所12班公立幼儿园。”销售人员介绍道，该项目各楼栋并非采取塔楼设计，而是分别采取V型、Y型板楼设计，可以保证各个楼栋的景观视野。项目重点打造小区绿化，整个小区拥有6万平方米的园林以及互动空间。

周边环境方面，项目马路对面是美光达光学科技有限公司、大朗百一电子厂等企业。西侧的新园三路旧改气息浓郁，大多是从五金、机械加工厂的低矮厂房。相关资料显示，项目所在的大朗松佛路南片区已规划为商住类更新单元，待这些旧改项目顺利完成，周边环境面貌有望得到提升。



中海松湖云锦样板间

文/图 陶丽蓉 彭钦

科学城·时区坐落于东莞市东南部经济腹地——黄江，近年来，随着大湾区一体化快速推进，莞深融合不断加深，曾经的东莞南大门正逐步成为莞深双城的融城CBD。科学城·时区在双科学城科技成果转化背景下应运而生，实现地铁上盖，抢占TOD风口。

2020年，东莞市政府提出建设东莞南部黄江、凤岗、清溪等临深9镇建设莞深深度融合示范区，力争2025年实现经济质量、城市品质和社会治理明显高于全市平均水平，成为莞深融合发展的样板和引领全市高质量发展的高地。依据《东莞松山湖科学城整体规划（2021—2035）》中“打造一核四区”的整体布局，黄江作为莞深科技创新成果转化区，将全力打造光明科学城、松山湖科学城“双科学城”科技创新成果转化高地。

科学城·时区在“面子”“底子”“里子”上都具有得天独厚的优势，在科创背景下，地处双科学城走廊且有三大品牌商助力，具有无限的科创发展潜力；其次科学城·时区做到了真正的地铁上盖，其丰富的交通网络使其拥有TOD综合发展的核心位置，抢占TOD置业风口值得关注。科学城·时区始终践行用户为上的宗旨，在户型设计、智能精装上紧跟用户需求，并在构建界面、保持透明，让用户放心且省心。得天独厚的地理位置和智能安全的硬件设施很难让人不心动。



扫码可联系项目营销经理



## 保利·招商·旭辉 科学城·时区：不仅有面子，更有底子和里子！

北岸夜景鸟瞰图

### 有面子：毗邻双科学城，三大稳健品牌助力加持

黄江科学城地处双科学走廊，是莞深融合发展的前沿阵地，也是东莞仅有地处松山湖科学城和光明科学城之间的镇街，黄江的全面发展必将享受“双科学城”的红利，将以高强度投入、超常规对接深圳光明科学城和东莞松山湖科学城，加快承接科技创新资源溢出，并争做莞深深度融合的排头兵。

科学城·时区不仅拥有得天独厚的地理优势，更有三大稳健品牌方的助力加持。保利发展、招商蛇口、旭辉集团三大名企强强联手，打造科学城·时区。作为国家一级房地产开发资质企业，保利发展连续四年蝉联央企房地产品牌价值第一名，并且保利

发展已经在东莞深耕11年，开发超24个项目。其次招商蛇口是万亿央企，百年招商局旗下品牌，其业务覆盖全球超110个城市和地区。旭辉集团荣列中国房地产开发企业500强第13位。此次三大房企深度合作，致力为莞深打造一座全新的人居地标，助力湾区提速、城市扩容。

在莞深深度融合的时代背景下，科学城是时代发展所趋，放眼整个湾区，黄江·科学城具有得天独厚的优势，坐拥优越的地理位置，三大房企合力打造具有全球影响力的科学城，力争为莞深巨献一座全新人居坐标，其发展趋势和升值空间见微知著。

### 有底子：实现地铁上盖，抢占TOD置业风口

科学城·时区是黄江唯一的地铁上盖项目，上盖于R1线黄江北站，可无缝衔接深圳地铁6号线支线（在建）。2024年，地铁预计开通，4站到光明，5站到松山湖，20分钟即可直达光明核心区，届时项目出发即可享受莞深两地的轨道交通网，便捷通行莞深甚至广州、港澳等地区。其次，科学城·时区交通网络发达，紧邻莞莞高速，串联珠三角环线、外环、龙大等高速，便捷通行各大城市，该项目也紧邻常路主干道，连接东莞及深圳光明区，北上东莞，南下深圳，20分钟即可直达光明科学城中心。由此可见，科学城·时区高速、公路等交通干线发

达，2024年地铁开通后，其交通优势必将更加突出。

目前全国仅有2500个地铁上盖物业，诸如广佛地铁上盖的项目，相较于开通前的均价，开通后上涨30%—50%，科学城·时区不仅地铁上盖，也是连接莞深的第一条线，其升值空间持续向好。东莞规划55个TOD项目，是将轨道交通、商业配套、社区人居融为一体新型城市发展模式。科学城·时区位于黄江北站TOD综合发展区的核心位置，TOD站点周边的配套和规划几乎都非常丰富超前，TOD作为下一个置业风口，科学城·时区的价值和升值空间值得关注。

### 有里子：优化智能硬件，享受轻质生活

科学城·时区在住房硬件层面，拥有爆款户型产品，建面约95平方米—140平方米，人性化户型设计，户户朝南、大阳台、大采光、亲近自然，高空间赠送成为标配。其次，智能化精装配置成为另一大亮点，智能家居之间的优质互通、语音控制，让用户感受全方位的贴心关怀。值得一提的是，旭辉集团立足标杆品质生活，做到标准透明、材料透明、检验透明、过程透明、服务透明，打造透明社区。

科学城·时区追求轻质生活，在商业、休闲、医疗、教育等配套方面具有强大的说服力。其商业方面，整个黄江，唯有科学城·时区能够自带商业配套，下楼便可饮食购物，并且自带2万平方米全开放式潮玩商业街区，其联通的地铁站出口也规划有庞大的商业集群。在休闲方面，科学城·时区向北2公里距离范围内有受众多、绿化好、设施齐全的黄江人民公园，并且串联5公里内的宝山森林公园、黄牛埔森林公园、大屏嶂森林公园等具有人文特色的自然景观。医疗资源方面，从项目出发步行20分钟、车程9分钟即可到达黄江人民医院，同时，半小时车程内便可到达深圳中医院、中科院大学深圳医院。科学城·时区可享受全优质

全龄教育，从黄江中心幼儿园、东莞市伊顿外国语学校到黄江镇实验学校、黄江中学、中山大学（深圳校区）等顶尖学府可见，科学城·时区配套的教育资源十分丰富。

黄江科学城项目总占地约7.6万平方米，计容总建筑面积约37.2万平方米，住宅总户数2463户，机动车停车位4121个，车位比1:1.5，此外规划了150米天际酒店、24万平方米的微电影曲线建筑立面、2万平方米双层、公园时尚风情Block商业街区，以及6万平方米的180米超高层天际公寓创意资产。项目产品面积涵盖95平方米—140平方米三至四房，全部都是智能化精装交付，融入了旭辉在全国及海外近百座城市围绕“前沿时尚与极致体验”的产品设计经验，打造高端精致的智能化生活。

科学城·时区在莞深深度融合提速和双科学城崛起的背景下，其科创发展潜力十分之大；2024年，地铁开通后，科学城·时区的价值将进一步得到提高。科学城·时区坐落于东莞黄江，毗邻深圳，位于双科学走廊之上，在松山湖科学城和光明科学城的虹吸效应下，黄江科学城·时区势必成为双科学城合作示范区、莞深科技走廊桥头堡。



项目营销中心