38个待入市纯新盘谁将是『新年爆款』？

——二〇二三年东莞楼市展望

文/图 陈泽煌

2023年 东莞楼市新篇章已经开启。据笔者不完全统计，今年六大片区（数据截至今年1月9日《东莞市国土空间总体规划（2020-2035年）》发布前）预计将有38个新楼盘待售，另有多宗去年出让的涉宅地块待入市。其中，中心城区的南城、东城以及临深片区的塘厦、凤岗新盘较多，而往年供应量较多的水乡、滨海片区则新盘寥寥。

整体上看，在2022年东莞楼市供需保持平衡的背景下，2023年待入市新盘势必接受激烈市场竞争的考验。新的一年，东莞哪些楼盘值得关注及期待？笔者进行了梳理盘点。

横沥镇一新盘项目施工现场

城区片区 大平层项目“吸睛”

在去年东莞楼市“7·4政策”中，中心城区的南城、东城、万江、莞城四大街道被列入“限购区域”，而后在12月解除限购。但无论政策如何，作为经济发展成熟、配套设施齐全，区位及交通对接完善的城区片区，其对购房者的置业吸引力较之其他片区一直有增无减。

从去年城区楼市表现来看，虽然成功竞拍出去的南城广发南地块、万江龙湾地块均已出炉规划，但短时间内仍难改变主城区供应紧缺的现状。且这两块地块将打造成高端产品，定位是改善型客户，对于刚需购房者来说，只能退而求其次，选择同属城区片区的高埗、石碣两镇置业。

2023年，城区片区预计有12个新盘上市扎堆入市，大平层产品“井喷”，对于想买城区楼盘的购房者，将是不错的机会。例如紧挨着东莞市政府的万科臻湾汇项目，预计主推140-260平方米大平层；“网红盘”华润悦府项目则将在新一年推出220—390平方米的户型；还有去年6月保利拿下的万江地块，也将打造成主推143-248平方米户型的保利鹭湾花园项目。

中心城区待入市新盘

所在地	项目名称	户型面积（平方米）
南城	万科臻湾汇花园	140-260
南城	中海源美华庭	1125-143
南城	恒兆公馆	未公布
南城	招商局中心	未公布
南城	宏远时代国际花园	未公布
南城	华润悦府	220—390
万江	保利鹭湾花园	143-248
万江	万科龙湾项目	未公布
东城	万科旗峰山境	143-190
东城	万科星河传说威斯顿	未公布
东城	绿城晓风印月花园	未公布
石碣	新世纪君汇府	未公布

水乡片区 待入市新盘体量小

作为近年来东莞楼市的价格“洼地”，水乡片区吸引了不少城区外溢刚需客户的青睐，是东莞新房成交的热门区域之一。去年，水乡片区在售的楼盘项目有20余个，其中有不少也是热门楼盘，例如万科公园里、华侨城云瑞府等。

从目前市场动态上看，今年的水乡片区仅有首开熙江玥庭、盛和星岸轩、洪梅峯范水岸花园3个项目有上新迹象。

其中，首开熙江玥庭项目所在地块是东莞首宗限售价地块，在出让时就规定了首次上市申报均价不得高于23831元/平方米（毛坯）。而从开发商方面透露的信息来看，项目位于洪梅大道西侧，与洪梅站直线距离仅600米，位置优越。根据公示，该项目共规划4栋高层住宅，主推95-125平方米三至四房，项目体量并不是很大。

盛和星岸轩是中堂地价最高的项目之一，地块成交楼面价12791元/平方米。该项目占地仅约1.4万平方米，总建筑面积约2.8万平方米，目前其楼栋高度已经基本达到预售标准，预计将在春节后开盘。

位于洪梅的峯范水岸花园则在去年11月完成投资备案，该地块属城市更新项目，届时将由金地东莞打造成集住宅、商业等功能的社区。从地理位置上看，该项目1公里左右有水乡中心公园、站前绿地公园等休闲场所，附近还有洪梅中心小学、洪梅中学、洪梅医院等教育、医疗资源，公共配套较为完善。

水乡片区待入市新盘

所在地	项目名称	户型面积（平方米）
洪梅	首开熙江玥庭	95-125
洪梅	金地峯范水岸花园	95-120
中堂	盛和星岸轩	未公布

长安一楼盘推售的97平方米户型样板间

松山湖片区 “真松湖”盘热度不减

松山湖园区及其辐射的“环松湖”镇街，历来因规划利好而备受购房者青睐，各大房企也在该片区拿地积极，当地楼市发展持续向好。在去年的集中供地中，该片区内的多宗地块已完成备案建设，例如珑远森湖翠珑湾、新世纪天赋花园、东实莞香苑等项目均计划在新年上新。

此前，园区范围内深业松湖云城、中海·松湖林语、万科松樾等“真松湖”楼盘，自面世起均热度不减。新一年园区内也将有华润松湖润府、华侨城松湖原岸将有望持续热度。

其中，华润松湖润府已在本月开放展厅。该项目共规划13栋高层，是华润置地在松山湖的“润系”首作大盘，也是东莞首个落地无人值守配套设施的“未来社区”。松湖原岸项目则是华侨城松月文化广场的住宅组成部分，共计有800户住宅，目前项目正在建设中，主力户型为95-198平方米四房，预计将在今年3月入市。

“环松湖”区域也一直是众多购房者关注的市场板块，就价格而言，大朗、大岭山等各镇的房价差异明显，但最终还需新盘的备案价出炉方能比较。从现有动态来看，大岭山在今年待入市的新盘有万科嘉城花园、珑远森湖翠珑湾；石龙待售项目有新世纪天赋花园；寮步待售有越洋广场项目；位于石排的奥园翡翠松湖已进入登记阶段；而大朗的东实莞香苑则是三限房项目，选购需要满足一定的条件。

松山湖片区待入市新盘

所在地	项目名称	户型面积（平方米）
松山湖	华润松湖润府	未公布
松山湖	华侨城松湖原岸	95-198
松山湖	松山湖三限房项目	未公布
大岭山	万科嘉城花园	未公布
大岭山	珑远森湖翠珑湾	99-126
石龙	新世纪天赋花园	未公布
大朗	东实莞香苑（三限房）	70-80
寮步	越洋广场	97-187
石排	奥园翡翠松湖	82-120

滨海片区 区域价值备受认可

滨海片区的楼盘去年的销售表现不俗，如一湾云璟、康华云溪等均为热销盘，可见其区域价值备受认可。今年，该片区将有华润滨海广场、深物业滨海港湾、保利和悦春风以及大中阳光花园4个项目等待入市。

其中，备受关注的长安华润滨海广场项目在1月5日获得建设用地规划许可证，并首次对外公布项目案名。公开信息显示，该项目地块在去年12月的第四批次土拍中由华润竞得，地块北侧将用于布局居住功能，用地面积约4万平方米，届时将打造成超高层住宅产品。

位于虎门的滨海港湾项目，由深圳市深物业城市更新公司投资开发。该项目预计共规划13栋住宅楼及1栋安居房，整体呈闭合式布局，主力户型将是143平方米的四房产品。据开发商方面透露，项目预计将于本月开放营销中心。

位于厚街的和悦春风，是去年第三批集中供地中，保利拿下的厚街镇寮厦社区地块的规划项目。资料显示，项目规划总建面可达约9.1万平方米，主要建设有4栋住宅和1栋商业。从地理位置上看，该项目属于厚街中心板块，距离厚街万达广场约300米，位置优越。

同处厚街的大中阳光花园项目同样值得期待。其位于康乐北路与体育路交会处，紧邻建设中的时代金融中心。项目最大的优势是紧邻寮厦站B出口，是名副其实的“地铁盘”。据了解，该项目住宅部分计容建面约8万平方米，有3栋超高层住宅单位，主力户型为建面约110-140平方米的产品。从面积段来看，预计客群为“刚改”购房者。

滨海片区待入市新盘

所在地	项目名称	户型面积（平方米）
长安	华润滨海广场	未公布
虎门	深物业滨海港湾	143
厚街	保利和悦春风	未公布
厚街	大中阳光花园	110-140

东部产业园片区 供应节奏再次放缓

虽然与其他片区相比，东部产业园片区就目前经济实力、住房开发程度而言，尚处于相对落后水平。不过，其主要优势在于板块发展潜力大、自然环境资源聚集，且有众多重大产业项目支持，未来区域人口红利被看好，板块人居价值更加凸显。此外，该片区亦属于东莞房价“洼地”，也是不少购房者外溢置业的选择地之一。

该片区在去年上半年的供应可观，但进入下半年后的新盘量并不多，供应节奏缓慢，仅有保利、碧桂园、和昌众筑的项目仍活跃在市场上。今年该片区上新节奏再次放缓，预计仅有宏发开元广场、骏雅苑2个项目待售入市，且从产品类型来看，供应依然以刚需型、商业类产品为主。

值得一提的是，东莞地铁3号线的东坑站将设于东坑大道，其路线上的项目——约135.9米高的宏发开元广场，届时将成为东坑标志性高楼。该项目周边有着东裕广场、政务服务中心、东坑中学、荔枝公园等重要配套，地理区位价值将越发凸显。

此外，该片区已开发多年的谢岗骏雅苑项目迟迟未能入市。根据最新动态显示，该项目总用地面积约2.1万平方米，规划用地性质为商住用地，将建设商业住宅楼和公寓式办公楼，规划居住户数为238户，都是90平方米左右的户型。据悉，目前该项目正在动工建设中，今年入市有望。

东部产业园片区待入市新盘

所在地	项目名称	户型面积（平方米）
东坑	宏发开元广场	未公布
谢岗	骏雅苑	90

东南临深片区 城市更新项目提速

东南临深片区去年新房住宅供应量大，先后有粤港湾华堂里3号、安居·臻悦花园、碧桂园莞佳·云麓半山、三正·鹏程上花园等众多项目或上新或加推，特别是去年下半年以来，楼盘接二连三备案推货，市场供应充足。与此同时，随着城市更新进程的加速，该片区的住宅用地供应一直在增多，预计今年将有包括旧改项目在内的8个新盘待售。

其中，塘厦除了东实旗景花园（三限房）确定今年推售之外，还有卓越华堂星光园、前海桂湾府2个住宅项目。前者是卓越和华堂联手在塘厦打造的另一精品商住项目，规划有商办LOFT和写字楼；后者则是前海控股首个市场化房地产项目，总建筑面积约为21.21万平方米，共配套有10栋住宅塔楼、2栋商业配套楼。

凤岗除了东实旗晖花园（三限房）外，今年也有万科观湖花园待售。该项目属于官井头村商住更新单元，在去年11月份获得建设用地规划许可证。项目所在的凤岗官井头居住氛围比较浓厚，周边聚集着中海云麓公馆、名流印象花园等超大型居住社区。与此同时，项目处在深圳地铁10号线东延线大运城邦站范围内，开车前往龙岗中心城和大运中心只需十几分钟，半个小时即达深圳中心区。

樟木头现阶段市场的在售楼盘不多，今年将有金穗润华府和一村山庄待售。前者早在2017年便投资开建，但多年未入市。其总建面约8.1万平方米，规划总户数为287户，目前楼栋接近封顶，已经达到预售条件。后者则属于城市更新项目，在去年12月份获得建设用地规划许可证，其紧邻樟木头火车站，住宅面积约4.7万平方米，有望在年中入市。

作为“临深重镇”的黄江也将有城市更新项目“上群花园”入市。其项目总建面约9.3万平方米，以商住混合为主，并将分两期进行开发，面向客群将是刚需群体。

值得一提的是，目前东莞全市已取消限购，该片区的楼盘也在一定程度上迎来利好，最直观的表现就是重获“房票”的深圳购房者再度进场，片区楼市的周成交量上涨明显。因此，也有业内人士对新一年该片区楼市的表现保持乐观。

东南临深片区待入市新盘

所在地	项目名称	户型面积（平方米）
塘厦	卓越华堂星光园	未公布
塘厦	前海桂湾府	95-125
塘厦	东实旗景花园（三限房）	70-80
黄江	上群花园	未公布
樟木头	金穗润华府	未公布
樟木头	一村山庄	95-110
凤岗	万科观湖花园	未公布
凤岗	东实旗晖花园（三限房）	70-80

公告·声明·启事

遗失声明
广东惠成金属材料有限公司遗失营业执照正、副本，统一社会信用代码:91441900MA53G5A11G;遗失公章、财务专用章、法人(方建强)私章各一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市陨联五金塑胶制品有限公司遗失《排水证》的正本及副本,证件号码:粤莞排〔2022〕字第1190072号,特此声明。

遗失声明
洪彩君遗失二期山湖名庭房款收据,编号:0020742,金额￥410000.00,编号:0020247,金额￥120000.00,编号:0020232,金额:￥174852.00,编号:0035039。日后因此产生的一切后果由本人承担。(现声明以上收据作废)

遗失声明
东莞市瀚高教育咨询服务有限公司因财务章遗失,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由本公司承担,特此声明。

遗失声明
莫桂叶(身份证号:44252719360419****)遗失东莞市长安镇新安上近股份经济合作社股权证书,证书编号:CA05-03-0056,特此声明作废。

遗失声明
东莞市兆联信息科技有限公司遗失公章、财务章及私章(林萃宁)各一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市兆一华农业生态科技有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市一鸣音响有限公司遗失公章、财务章及合同章各一枚,特此声明作废。

减资公告
东莞宝群纸品有限公司(统一社会信用代码:91441900617689098U)经公司股东决定,同意减少公司投资总额及注册资本,由原来1200万港元减少为600万港元,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。 2023年1月12日

清算公告
东莞市馨瑶服饰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:朱璐璐,联系电话:13751379000,地址:东莞市虎门镇海港城商住楼(名门华轩)四层RD508号。东莞市馨瑶服饰有限公司 2023年1月12日

清算公告
东莞市凯博瑞科贸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天内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:苑彬彬,联系电话:18810055769,地址:广东省东莞市厚街镇莞太路厚街段168号厚街万达广场5栋2227房。 2023年1月12日

减资声明
东莞市沃尔新材料有限公司经公司股东决定,同意减少公司注册资本,由原来人民币伍佰万元减至为壹拾万元。债务债权人自本公司声明见报起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
李葵有(身份证号:44252719421120****)遗失东莞市长安镇新安上近股份经济合作社股权证书,证书编号:CA05-03-0057,特此声明作废。

遗失声明
广东拓万建筑工程有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

遗失声明
博罗县铭富地产中介有限公司遗失公章一枚,声明作废。

遗失声明
惠州市金世界商业广场有限公司遗失组织机构代码证正副本,代码号:743681468,声明作废。

遗失声明
陈佩如将一期山湖雅居契税收据遗失,编号:2942616,金额:24000.00元整。编号:2942615,金额:16153.00元整。日后因此产生的一切后果由本人承担。此收据作废。

遗失声明
广东恒畅新能源有限公司遗失公章、财务章、发票章及私章(何博)各一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市楚阁服饰有限公司遗失公章、财务专用章、法人(郭起雄)私章各一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市和安家居有限公司遗失公章、私章(李迁)各一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市浚桓电子有限公司遗失公章一枚,需重刻,特此声明原公章作废。

遗失声明
广东省梅陇农场遗失中国农业银行海丰梅陇支行开户许可证,核准号:Z5971000056101,声明作废。

遗失声明
东莞市志强起重搬运有限公司遗失公章一枚,声明作废。

遗失声明
东莞市东城雯霁食品商行遗失财务章一枚,特此声明作废。

遗失声明
东莞市舞形唐艺术培训有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。

遗失声明
惠州市盛源环境技术有限公司遗失财务章一枚,特此声明作废。

遗失声明
广州汇基装饰工程有限公司遗失公章一枚,财务章一枚,声明作废。

遗失声明
东莞喻记建材有限公司遗失公章一枚,特此声明原公章作废。

遗失声明
广东捷昇新能源有限公司遗失公章、财务章及私章(陈伟安)各一枚,特此声明作废。

遗失声明
湛江市香记餐饮有限公司遗失公章、发票专用章各一枚,声明作废。

数说楼市

“解除限购”首周住宅成交量微涨1%

东莞楼市逐步回暖

2022年12月26日，东莞住建局发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》，重点内容包括东莞全市全面放开限购；莞城、东城、南城、万江、松山湖新房和二手房需网签满3年或证满2年方可出让；其他镇新房需网签满3年方可出让，二手房不限售。

新政出炉后，东莞楼市迎来阶段性回暖。根据东莞住建局网签数据统计显示，“解除限购”首周（2022年12月26日-2023年1月1日）东莞商品房成交1272套，环比上升53%，其中住宅成交549套，环比上升1%。

另据东莞中原地产研究院统计，“解除限购”首周东莞楼市来访和认购量分别上涨58%和97%，原限购区5街道（园区）来访及认购量环比分别上涨2%和77%。由于这5个区域在售住宅项目较少，导致整体认购量环比涨幅较大，其他项目认购套数对比新政前则变化不大。

值得一提的是，东莞多家银行在全市范围执行“无贷款记录购房首付2成”“有贷款记录不管有无还清购买普通住房首付3成”“购买非普通住房首付最低4成”等新措施。有业内人士分析认为，当前金融政策较为宽松，限购又全面放开，预计随着多项限制性政策放开，新一年的东莞楼市将进一步回暖，并快速转变市场预期，此前累积的刚性需求也将得到快速释放。

（陈泽煌）