

# 新盘入市带来“新鲜血液” 东莞楼市静待“小阳春”

文/图 陈泽煌 彭丽韵

3月下旬以来,东莞楼市住宅供需比上升,市场需求回暖,不仅南城、麻涌、虎门等镇街有楼盘开启认购登记,水乡、临深等片区还有多个新项目计划入市。尤其是近期,许多楼盘加快推盘节奏,不少纯新盘项目不约而同将首开放在4月初,东莞楼市即将迎来今年首次开盘潮,一众开发商蓄力冲刺“小阳春”。

## 疫情期间,多盘开启线上认购

据合富研究院报告显示,现阶段东莞楼市的供需比有所提升,随着疫情防控形势好转,市民工作、生活运作恢复正常,置业者重拾购房信心。 “扎堆在3月底入市的楼盘,基本都是春节后就定好推盘计划的。只因春节周期不宜过长,部分项目不得已推货入市,尤其是在居家期间,众多项目的营销策略纷纷转至线上,资深品牌的房企靠品质和口碑取胜。”合富研究院高级分析师李兴旺表示。

## 新盘陆续入市,购房者选择增加

笔者日前走访发现,现阶段有很多待入市楼盘正在重新制订计划,有望在二季度正式亮相。

中心城区目前在售新盘项目很少,位于万江区的珑远·万江翠珑湾预计在4月初开放营销中心,主推95平方米-143平方米三至四房;高埗镇的华侨城天鹅堡花园预计5月初开放营销中心,主力户型将是96平方米-178平方米的三至四房;而石碣镇的中洲中央城邦则拿地不久,目前在售100平方米-143平方米三至四房。

水乡片区的麻涌镇有多个楼盘计划上新,如万科公园前里预计4月中旬开盘,主推95平方米-127平方米三至四房;南山府已开放营销中心,项目产品为88平方米-127平方米三至四房;华侨城云瑞府预计4月底开放营销中心,主力产品将是99平方米-141平方米三至四房。

东部片区历来新盘量少,近期仅有位于常平镇的卓越蔚蓝秀花园开放营销中心,下来将推出82平方米-116平方米的三至四房产品。

笔者了解到,疫情期间,多个项目推出新品线上登记,例如粤港湾光里、珑远·印象翠珑湾、鹏瑞·天玥等。其中,位于麻涌镇的珑远·印象翠珑湾是珑远集团开发的“翠珑湾系”最新力作,总建筑面积约24.66万平方米,规划建设有13栋高层住宅和4栋商办,产品覆盖95平方米-143平方米的三至四房、43平方米-55平方米的LOFT。作为TOD麻涌站的项目,其距离佛莞城轨麻涌站以及地铁1号线麻涌大道站(规划中)仅约500米,同时有

麻涌大道、水乡大道、东莞大道等连接主城区,交通优势明显。

位于南城最后的鹏瑞·天玥项目将推售最后一栋的住宅产品,主力户型为270平方米-320平方米的三至四房,均为高层、超高层板楼设计。

位于虎门镇的粤港湾光里项目规划有8栋高层住宅,体量较小,仅有738户是三至四房房源。该项目打造的是半围合式中央园林小区,小区布局“麻雀虽小”,但内设有动植物科普园、萌宠乐园、阳光草坪等空间。



位于茶山镇的莞民投·和昌莞月湾近期将推出新品房源

松山湖片区有多个新盘的开盘计划提上日程,如松山湖的万科松悦花园、寮步镇的南山悦府、保利越秀金茂松湖云禧项目,以及石龙镇的天麟天悦项目。值得一提的是,得益于松山湖片区的IP“加持”,以上项目均在近期宣传力度频频,市场关注度日趋加大。

滨海片区的越秀美的天悦湾、粤港澳光里则在近期开放营销中心,目前这两个项目的效果图、户型图均已公开。

临深片区除了在售有诸多楼盘

之外,目前位于凤岗镇的鸿荣源熙园山院、怡好天成花园均已开放营销中心,分别主推85平方米-127平方米三至四房、73平方米-120平方米二至三房的刚需户型产品;位于樟木头镇的保利林悦花园预计也有望在5月份开放营销中心。

“从以往惯例来看,东莞楼市会集中在三四月份酝酿‘小阳春’行情,供应会陆续增多。接下来纯新楼盘的入市,加上众多体量的接连加推,也会让购房者有更多的选择空间。”业内人士表示。



东莞一项目售楼处恢复开放

## 东莞楼市再出新政

## 预售项目确权后可直接转现房

3月24日,东莞住建局官网发布《关于调整商品房预售转现房合同文本有关事宜的通知》(下称《通知》)。其中提到,自2022年4月1日起,对房地产开发企业取得商品房预售许可证的房地产项目,确权后就可以直接转为现房。

按《通知》内容,自2022年4月1日起,房地产开发企业取得商品房预售许可证的房地产项目,在完成不动产首次登记且东莞市房产交易平

台可获取到不动产实测权籍数据后,开发企业在东莞市房产交易平台进行合同签约的需使用《商品房买卖合同(现房)示范文本》(GF-2014-0172)。鉴于目前数据同步需要,符合上述情况的,房地产开发企业须将楼盘名称及幢名称提供给东莞市住房事务中心,后续实现数据自动同步时则免于提供楼盘名称及幢名称。

业内人士认为,该政策的出台,意味着转

现房后相关的房款无需存入预售款专用账户,开发商也就有了更充足的资金,有助于其开展营销。东莞中原战略发展中心总经理车德锐对此表示,《通知》主要是理顺目前项目确权后仍使用预售版合同的问题,原本项目确权后即可申请解除预售资金监管,确权后仍然在售的房屋转为使用现房版合同,更为合理,而且销售回款也无需监管。

(陈泽煌)

# 专题

### 加快推进传统优势粮油产业转型升级,聚焦氢能源和新能源汽车产业

# 麻涌

# 担起水乡新能源产业基地发展重任

【专家点评】

## 借力广州 做好人才技术储备

“麻涌镇发展氢能源和新能源汽车,关键在于大项目、高端人才和技术储备。”中山大学岭南学院经济学系教授林江表示,麻涌镇可以考虑聚焦引进相关的大型新能源或者氢能汽车项目,并通过大项目形成以麻涌为基地的新能源汽车的新型产业链和供应链;其次,由于广州是传统汽车工业的生产基地,又可以瞄准新能源汽车的吸引力多少受制于传统汽车工业的生产规模,而麻涌作为最靠近广州的位处东莞的一个镇,既可以充分发挥东莞作为先进制造业城市的作用,又可以瞄准新能源汽车的市场空白,有条件成为新能源汽车的生产基地。

林江认为,虽然麻涌镇自身在短期内不太可能培养新能源汽车的高端人才,但可以利用毗邻广州的优势,把广州的从事新能源汽车研发的技术和人才吸引到麻涌。与此同时,麻涌镇也需要不断提升自身的营商环境,并以新能源汽车的产业基地建设为契机,为东莞打造良好营商环境提供素材和经验。

【数说麻涌】

粮油食品企业达**50**多家,其中,规模以上企业**25**家,包括中粮、益海、中储粮等世界五百强和央企。2020年,麻涌镇粮油产业工业总产值约**452**亿元,同比增长**21%**,占全镇规模以上工业总产值比重为**52.8%**,在麻涌镇五大行业中比重最高。

## B 粮油产业发展迎来重大利好

今年41岁的万卫红是中粮产品体验馆的负责人,此前一直从事研发检测工作,现在身兼“探路”重任。

体验馆位于中粮厂区内,面积近200平方米。货架上的粮油产品品种丰富、琳琅满目,玉米油、小麦粉、丝苗米等应有尽有。万卫红笑着说:“这里面的产品有380多种,我也是前年8月份体验馆开业后才知道,原来我们的产品有这么多种。目前,体验馆主要是用于展示企业产品形象,市民有购物需求也可以来提前预约,但今后会逐渐探索‘工业游’,将产品直接对外销售。”

一瓶瓶食用油在传送带上快速移动,在自动化灌装生产线快速完成分装和包装的工序。走进位于麻涌镇的另一家粮油产品体验馆,游客们可以近距离看到粮油产品的生产过程。该中心总面积约500平方米,分为煎炸体验馆和销售展示区两部分。

“工业游”仅仅是麻涌推动粮油产业向第三产业延伸的众多举措之一。在2021年“十四五”开

局新征程上,作为麻涌镇的优势产业,粮油产业是转型升级、促进经济发展的重要增长极。根据东莞市委市政府的工作部署,麻涌镇将推动粮油产业从仓储型业态转型为生产加工型,从粗加工向深加工转型。

麻涌镇政府相关负责人表示,无论从全镇现有粮油产业升级发展需求来看,还是从政府的土地集约利用和扩大财税贡献等方面来看,麻涌镇未来发展食材供应链及中央厨房领域,都大有可为。目前已聘请国家级研究院启动食品产业发展规划,加强顶层设计,力推粮油产业进一步发展。

就在2021年11月9日,麻涌镇的粮油产业发展又迎来了一个重大利好——该镇正式获批“食品饮料产业集聚核心区”。据了解,东莞市政府拟出台《关于推动东莞市食品饮料产业集群高质量发展的若干措施》,其中包括了促进产业集群发展等六大方面,涉及做强发展核心区、打造“企业总部+生产基地”产业载体、培育扶持一批龙头企业等20条具体措施。

## C 着力打造全球领先的产业集群

据了解,早在2020年11月,东莞正式申请加入国家首批燃料电池汽车示范城市群后,麻涌镇就积极响应并超前布局氢能产业,引进氢能行业领军企业。在市镇两级共同努力下,广东省重点氢能企业、深圳市氢能领域重点企业——深圳氢蓝时代公司燃料电池系统及关键零部件华南总部产业基地于2020年成功落户麻涌。

氢蓝时代华南总部产业基地自落户以来,其生产基地快速启动建设,首期用地麻涌东太村基础改造正顺利推进。该

项目将原来沿废弃的工厂,变成了全市氢能领域低碳转型的先行试点,可谓是变“荒漠”为“氢岛”。

目前,麻涌镇已经聚集了氢蓝时代(氢燃料电池产业链)、中汽宏远(新能源车整车企业)、祥鑫科技新能源汽车零部件等相关氢能产业链企业,今后将以氢能为核心的东莞新能源产业基地落户麻涌后,将有助拉动更大规模的企业集群形成,从而着力打造成全球领先的燃料电池汽车关键零部件产业集群。



麻涌镇已成为华南地区乃至全国最重要的粮油物流加工集散基地

## A 2020年粮油产业工业总产值增长21%

从东莞市水乡大道转入新沙路,各种高大的粮油生产建筑和设施随处可见,满载着大米、食用油等产品的厢式货车穿梭不停。眼前这样的繁忙场景,正是东莞市麻涌镇粮油产业的日常。

沿着新沙路驶入一横路,一个“广东产业园欢迎您”的牌楼映入眼帘,道路两旁满是等待装车的大货车。中粮是世界500强中粮集团在华南地区打造的综合型产业园,也称广东产业园。很难想象,这个产业园是在虾池、鱼塘、荒地和芦苇地上“长”成的。

中粮集团华南区党委书记、总经理王朝晖告诉羊城晚报记

者,整个产业园已经完成投资50亿元,占地768亩,最终拟投资80亿元。一期项目于2017年9月竣工投产,二期项目于2020年12月底竣工投产,主营油脂、大米、面粉和仓储物流等业务,全年营业收入约140亿元。“从填虾池、鱼塘,到打地基;从建厂房,到安装设备,我们全程参与,看着这个园区从无到有、从小到大。”

曾几何时,麻涌镇的粮油产业还仅仅是以仓储和粗加工为主,用地大,税收低。但随着麻涌镇政府不断加大推进粮油产业集群,产业链早已延伸至了终端食品制造产业。据统计,近年来

麻涌镇引进的粮油食品新项目有12个,总投资达60亿元,用地面积超1000亩,在招商引资方面呈现出喜人的“筑巢引凤”成效。

企业在成长,麻涌镇的粮油产业也在悄然壮大。如今,顶着“中国粮油物流加工第一镇”称号的麻涌镇已成为华南地区乃至全国重要的粮油物流加工集散基地,实现了从粮油仓储加工基地到全球商贸输出地的华丽转身,产能、产量、产值均居全国镇级之首。2020年,麻涌镇粮油产业工业总产值约452亿元,同比增长21%,占全镇规模以上工业总产值比重为52.8%,在麻涌镇五大行业中比重最高。