

有東莞「硅谷」之稱的松山湖創新資源雲集，樓價穩坐東莞樓市第一把交椅。近兩年來，深圳的企業包括華為、大疆、中集等全球高新技術企業紛紛入駐松山湖，目前已有逾8000家企業入駐。作為粵港澳大灣區內創新集中度突出的科學城之一，松山湖科學城更納入大灣區綜合性國家科學中心先行啟動區，有強勁的產業和科研資源作為後盾，且環境優美。

記者 盧靜怡

松山湖高新技術產業開發區位於東莞地理幾何中心，坐落於粵港澳大灣區的黃金腹地，南鄰香港、深圳，北靠廣州，是廣深港澳科技創新走廊的核心創新平台。松山湖高新技術產業開發區是東莞六大片區的松山湖片區的中心，其片區還包括茶山鎮、寮步鎮、大朗鎮、大嶺山鎮、石龍鎮、石排鎮。合富研究院高級分析師李興旺指出，松山湖高新區和周邊多個鎮街樓價差距比較明顯。

松山湖高新區去年的樓價經歷了一波高歌猛進。2020年7月，松山湖科學城正式納入粵港澳大灣區綜合性國家科學中心先行啟動區。這時恰逢疫情逐漸趨緩，隨着松山湖科學城的政策出台，松山湖樓價應聲暴漲。《大公報》記者梳理公開資料發現，去年疫情後，松山湖樓價幾乎一日一價，一年間普遍上漲50%至80%。有機構統計，如今東莞二手樓均價排名榜中，前10個樓盤有9個在松山湖。實際上，松山湖能正常出讓的樓盤總共僅有10個左右。

指導價每平米4萬

由於松山湖新盤入市較少，二手樓在松山湖住宅市場成交非常火爆。另根據一個房地產平台上的數據，在東莞樓市指導價出台前，松山湖二手樓掛牌價普遍是每平米5萬至8萬元（人民幣，下同），萬科虹溪諾雅以每平米8.7萬元的均價位列高層榜首，萬科松山湖1號的別墅掛牌均價高達每平米9.2萬元。從2011年均價6000元，到2021年均價不低於6萬元，10年飆漲10倍的樓價，松山湖成為了一個「傳說」。如今廣州、佛山、中山等大灣區城市，如有區域樓價暴漲，都會被冠以「下一個松山湖」的說法。

東莞市住房和城鄉建設局10月8日發布二手樓指導價，還公布了首批218個樓盤的二手樓指導價。漲勢凌厲的松山湖二手樓首當其衝受到衝擊。據記者整理，首批名單中，價格最高的樓盤為松山湖翰林湖花園，成交參考價格為每平米4.34萬元，而該樓盤9月掛牌均價達每平米7.25萬元；另一個樓盤松山湖1號花園，二手樓指導價每平米4.32萬元，9月掛牌均價達每平米8.6萬元，價格幾乎腰斬。合富研究院高級分析師李興旺認為：「松山湖高新區一手樓價平均可以達到5萬、6萬元，但政府指導價每平米只有4萬元。所以

松山湖最近也出現了首個搖號選房的項目。」

科企聚集松山湖

松山湖科學城。



▲藝境松山湖120平米4房戶型圖。



▲藝境松山湖實景圖。

一二手樓價倒掛

值得一提的是，在重重調控「緊箍咒」下，松山湖一二手樓價還出現倒掛現象。記者了解到，例如松山湖片區新樓限均價超過每平米4萬元，中海松山湖林語作為呼聲最高的第二個搖號項目，周邊二手卻動輒每平米5萬元，一二手倒掛明顯。

業內普遍認為，松山湖高新區二手樓限價短期內會快速止住樓價上漲的趨勢。穩樓價、穩地價、穩預期才是東莞樓市未來長期保持的主基調。但由於人口和產業配套的優勢明顯，預計松山湖高新區會延續縮量價穩的趨勢。



▲藝境松山湖項目全景圖。