

# “金九”前夕 改善型产品发力

随着“金九”旺季日益临近,东莞楼市逐渐转入“备战”状态,市场迎来一波供应小高峰。而在这段时间,无论是想购买改善型的置业者还是需要“一步到位”购房的置业者,都会关注现阶段市场上的中大户型。

日前笔者走访片区各大营销中心发现,近期有不少120平方米以上户型入市,改善型项目供应量增加,消费者置业将有更多选择。

## 城区又一高端楼盘亮相

据东莞中原战略研究中心统计,在上半月楼市表现中改善需求释放明显,110-144平方米和144-160平方米户型成交占比同比增长,合计同比增长了3个百分点。

上述这组统计数据也间接说明,随着换房成本的提高及高端人群对生活品质需求的提升,空间更大、功能更多的改善型房源,逐渐成为市场趋势。尤其是一些占据稀缺资源、大牌房企精心打造的项目,凭借着优越的区位、配套、户型、服务等优势,成为不少人的终极置业目标。

目前东莞楼市改善市场表现较为活跃,基本上各片区都有在售、待售的改善型产品。其中说起高端楼盘聚集地,不少人第一个想起的会是城区片区——作为城市中心腹地,从教育、医疗等各方面配套来看,中心城区都是其他片区发展所无法比拟的。因此,假若条件成熟,很多购房者的第一选择是在城区实现终极置业。

近日笔者获悉,在新盘日渐稀缺的现状下,位于东城的海德·琥珀臺在25日开放营销中心,也间接宣告了中心城区又一高端楼盘正式亮相。

据悉,海德·琥珀臺是海德集团的最新力作。项目位于黄旗山豪宅板块,东城区新源路与四

环路交汇处,北揽黄旗山壮丽山景。项目地处东莞地铁一号线、二号线及莞惠城轨的三轨圈中,离一号线新源路站、东城南站不到1公里,紧邻第一国际,坐拥CBD配套。整体规划方面,小区由7栋高层住宅、2栋高端写字楼及街区商业组成,将现代都会建筑风格与新亚洲现代简约园林风格互相结合设计。

笔者踩盘了解到,该项目户型采用豪宅标配大横厅,搭配双阳台,户型动静分区。在高端户型方面,通过增大面宽获取更多南向面宽,同时设计特有南北全通透餐厅,可以尽收黄旗山及花园双重景观。

“我们项目目前主推5栋连体楼,涵盖多个户型,其中130平方米四房是改善型产品,预计高层产品将于近期入市。”销售人员焦小姐告诉笔者,不过在价格方面,该销售人员称公司尚未对外公布售价;而笔者了解周知其他项目后(例如皇马郇宫30000元/平方米、中海莞府34000元/平方米)也可以预测该项目届时对外均价不会低于31000元/平方米。

虽然价格不菲,但是占据城区稀缺的土地和自然资源,又拥有主打品质的高层户型产品,还涵盖“三园六景一环”等诸多配套,这样的项目无疑成为高端改善型人群终极置业的又一选择。



空间分明的大户型更受购房者青睐



## 多楼盘在售改善型产品

随着改善市场逐渐开始释放,越来越多的房企正在根据改善型户型成交渐增的趋势,推出大户型房源,产品类型也有所改变,其中,部分项目直接一改往日营销策略,将主推产品改成洋房、别墅产品。

不仅如此,全市各大片区改善置业需求的上升和改善产品数量的增加,使得整个市场竞争越来越激烈。为了脱颖而出,不少开发商对产品进行提档升级,以质取胜。

例如笔者了解到的目前市场在售的道滘镇时代香海彼岸项目,其4、5号楼有184套洋房

在日前首次备案,备案均价在18276-19184元/平方米之间,其123-125平方米四房产品深受改善需求购房者欢迎。

笔者踩盘发现,其小区主入口设置休憩区,一进入小区,就可以看到一组精致的园林景观;围绕看水景,是一个庭院式的休憩空间,显得别有风味。尤其是各种绿植交相辉映,错落有致,有种“公园搬到家门口”的感觉,并且庭院式的休闲空间,水景、廊架、景墙的色彩、材质、尺度、比例都经过严格的推敲设计。另外,该项目在水乡片区是包含住宅、商业、写字楼、教育等

物业的综合体,能满足置业者提升居住生活质量的需求。

此外,东城的万科皇马郇宫近期有176套139平方米改善户型进行首次备案入市;东城的君荟庭有15套166-177平方米别墅面世;桥头的帝庭山花园也为接下来的“金九”作准备,在上周对178套房源上调整备案价,其中有85套356-760平方米别墅等。

这些项目的大户型产品不仅实现了大面宽、全景观的空间布局,也满足了越来越多的改善型购房者对景观资源和社区环境的高要求,在居住舒适性方面也迎合市场需求。

## 改善型产品迎合市场需求

“我是第二次买房了,这次买房我们一开始就把置业目标定在了品质更好的改善型房源上。”正在大岭山体育公园附近一项目看房,准备二次置业的冯小姐告诉笔者,在经济条件允许的情况下,这次再买房她会选择品质更高、居住体验更好的改善型房源。

事实上,多数购房者在首次置业时仅仅是为了住有所居。但是随着收入增加,他们无论对于住宅面积、户型结构、景观绿化,还是小区周边环境、配套设施及

教育资源都有了新的要求,二次置业需求应运而生,也促进了改善型购房群体日渐壮大,改善型产品因此大受青睐。

“现在我住的是80多平方米的老房子,小区也已经有接近20年的开发年限了,整体配套显得有点‘老态’;如今家里有了第二个孩子,而且父母也上年纪了,需要接老人过来一起住,现在的房子太小根本住不下,所以想买套140平方米左右的多居户型。”家住东纵路的陶先生告诉笔者,他将趁着“金九”期间多看看房

源,希望能在运河东周边楼盘购买一套大户型以改善居住条件。

“据统计,目前市场购房主力军年龄基本都是‘上有老下有小’,尤其是二孩政策放开后,两个孩子加上同住的父母,四房都只是满足基本需求而已。”乐有家研究中心蒋小姐认为,在人生的不同阶段,房子的需求和功能也会随之发生变化,更具人性化和灵活性的大户型因此有了更大的市场。倘若资金相对充足,购房者愿意选择配套更好、空间更大、功能更齐全的产品。

## 建议首选实力房企

通常改善型购房者都不会像首次置业时那样“将就”,改善型置业往往会往户型设计、小区环境、周边配套等方面考虑得更全面。那么,改善型置业的过程中有什么需要注意的呢?

如果是纯新盘改善型置业,业内人士建议购房者尽量选择开发实力强,信誉、口碑好的品牌房企。因为实力房企无论在实力还是开发经验、产品设计上都有优势,而且通常与这样的小区所匹配的物业公司,服务也会比较周到,居住更舒适放心。

如若是在二手大户型市场

上“淘宝”,则有必要在很多方面花费功夫去考量。例如在地段方面,是选择中心城区还是其他片区,在确定终选之前,最好对心仪楼盘进行周边配套和资源考察,尽量选择配套齐全、资源丰富地段。比如可以选择在市中心的繁华地段,或是一些配套齐全的大型住宅小区,这样在家门口就可以解决衣食住行等各方面的问题,生活更为便捷。此外,对于一些在培养孩子方面要求较高的家庭,则需要提前考察周边的教育资源。

从居住角度考虑,要考

合理,一定要注意查看生活空间的面积是否合理,功能划分是否合理。客厅方面,宽敞度、容纳能力,以及与卧室的距离一定要足够,保障动静分区;卧室重要的是采光和通风等细节。

此外,价格承受能力、装修、税费等要自己有个估量。总而言之,改善型置业是为了给自己的家庭带来更好的居住条件,所以在挑选房子的时候需要格外慎重,多考虑下户型细节,多考虑区域的发展前景、生活氛围、生态环境等多方面的因素。

(文/图 陈泽煌)

# “金九”造势 楼市行情大涨

## ——近两个月以来,一手住宅成交量终破千套

### 开发商积极推货

临近“金九”旺季,东莞楼市供应与此前业内所预测一样,供应量创下近8周以来新高。

据东莞中原战略研究中心监测数据显示,上周商品房供应面积12.33万平方米(1063套),其中住宅方面,合计供应11.09万平方米(919套),住宅供应量回升,环比上涨28.33%。

在区域供应方面,上周松山湖片区供应表现突出,大岭山和大朗镇供应总计约548套,占上周总供应量的一半以上。其中,洋房供应量最大为松湖碧桂园天钻,供应了279套,其次为松湖悦府和龙光玖龙玺,均供应了145套;别墅供应量最大为佳兆业碧海云天,供应了38套。

另外,笔者也了解到,近期有多个项目近千套完成了首次备案,房企随时准备推货上市。从区域上看,新增房源集中在水乡片区和城区片区;从产品上看,新增的洋房源面积大多在89-139

平方米。例如麻涌的碧桂园铜雀台,共有192套洋房完成首次备案,备案价格为17623元/平方米,户型有99-114平方米的三房、四房;又如厚街的海逸豪庭,有58套265-322平方米大户型别墅进行首次备案,备案均价为32841-37757元/平方米。

此外,还有凤岗中海云麓公馆、塘厦银湖山庄等数十个项目调整备案价格,并且基本上项目都是下调备案价,调整幅度基本在0.8%-52%左右。

### 热盘成交促“破千”

笔者了解到,上周一手住宅网签量结束三连跌,一举突破此前的成绩,成为近8周以来最高点。乐有家研究中心数据显示,上周东莞住宅成交1482套,环比上升45.72%,同比上涨114.78%;成交面积153316平方米,环比上涨44.42%,同比上涨130.05%。

其中,在区域成交方面,滨海片区表现突出,虎门和沙田网签套数位列前二,与寮步为3个网签过百套

区域,3镇街总和占全市的26%。

从来访情况来看,据东莞中原战略研究中心对全市在售100多个项目监测显示,上周项目来访量对比前一周上升明显,其中有58套开盘、特价洋房、买商铺送宝马等活动带动来访,其余项目以小暖场居多,可见尽管目前整体市场观望情绪浓厚,但如遇“好盘”也将刺激置业者关注。

优房超·瑞城搜分析认为,上周住宅成交量环比“暴涨”,成交量创近两个月以来新高,一方面是新品持续入市刺激成交量上涨,另一方面是“金九”前夕,人气开始回暖,东莞楼市交投氛围逐步活跃。

### 二手房走势平稳

“金九”前夕,二手房市已经提早升温,接下来的购房旺季,或许二手房市场的表现也值得期待。

据了解,上周东莞二手房住宅成交量占比一、二手成交量的38%;总共成交848套,成交量8.9万平方米,环比上涨5%;二手



房非住宅成交103套,成交量1.03万平方米,环比上涨321%。东莞二手房市已经连续4周稳定在840-860套之间。

在价格方面,上周二手住宅网签均价约13864元/平方米,走势平稳。另据乐有家研究中心数据显示,上周全市二手住宅挂

牌均价维持在2.07万元/平方米,除东部产业园片区环比微涨0.65%外,其余各区环比均未有变化。

优房超·瑞城搜分析认为,上周二手房住宅市场较前一周基本持平,整体成交以稳为主。

(文/图 陈泽煌)

# 鼎峰年度公益大戏《婿事待发》爆笑上演

8月23日晚上,由鼎峰慈善基金会主办、鼎峰集团赞助的“快乐·麦相承”公益发布会在东莞市文化馆星剧场举行。当晚,火爆上演的开心麻花舞台剧《婿事待发》吸引了近千名观众前来打卡,共同见证爆笑盛宴。

### 快乐·麦相承

鼎峰公益发布会走过了4年,早已成为东莞公益界一道靓丽的风景。当晚上演的《婿事待发》是继《乌龙山伯爵》《二维码杀手》《李茶的姑妈》后第4部开心麻花舞台剧,为基金会“携手童行”专项基金筹集善款近14万元,将为广东周边地区更多孤儿购买重疾保险。

播放完公益视频《逆境而生》后,基金会副理事长熊

思扬在致辞中表示,鼎峰公益一直在不断探索创新模式,注重将公益理念融汇于趣味性、实用性、参与性的公益活动,让大众低门槛、多元化参与公益,并收获参与的乐趣。每年的公益发布会,从内在打通消费者、开心麻花、基金会三者间的关系,让消费者通过义卖门票参与到鼎峰公益中,真正实现以快乐传播、践行公益。

### 翁婿·爆笑不止

《婿事待发》自2017年首演以来,仅一年时间就演出近200场,巡演超大半个国家,口碑跻身开心麻花剧前5。该剧调度精细,杂糅谎言、搞笑、惊吓、反转等多种元素,让观众家庭故事变得和悬疑片一样紧张刺激。

当晚不少观众表示,除

了女扮男、老装嫩及尬聊、尬舞等爆笑情节外,7个人在关系和对白上的真真假假看得很烧脑,直呼跟不上剧情反转。对此,麻花剧组表示,不仅观众烧脑,演员也很烧脑,他们需要把握如何将这段复杂的关系呈现出来,把“谎言”和“误解”完美地表演出来。

### 初心·携手前行

当晚,鼎峰公益代言大麦熊的闪亮登场,吸引了全场的目光。大家纷纷为性感的大麦熊舞蹈鼓掌。不少观众更是踊跃上台与大麦熊、开心麻花一起互动,引得全场欢呼声一片。他们表示,爱上舞台剧源于鼎峰与麻花首次合作上演的《乌龙山伯爵》,4年来一年也没落下。“这样的剧场很有意思,一家人享受欢乐的同时也参与了公益”。

“快乐”是麻花剧个性标签,鼎峰一直倡导快乐公益,可以说“快乐”是两者间非常重要的契合点。随着开心麻花生入东莞市文化馆星剧场,鼎峰与开心麻花的合作将变得更为灵活有趣,带给东莞观众更多欢乐。同时,也将激活更多人的善念,吸引更多爱心人士关注、参与、践行鼎峰公益。

(文/图 陶丽蓉 杨文)



## 海德·琥珀臺营销中心盛大开放

8月25日上午,海德·琥珀臺营销中心正式对外开放,现场人头攒动,到访宾客络绎不绝。据悉,项目将首推5号楼,户型涵盖建筑面积约95-131平方米三至四房洋房,楼高27层,带装修发售。

据介绍,该营销中心历经海德·琥珀臺项目组数月雕琢,可谓是时间与艺术的结晶,造型、内饰皆庄重而不失优雅,方寸之间可见匠心。每一个细节所在,都透露出海德集团对品质的追求。

据了解,海德集团成立于2000年,是珠三角地区领先的城市运营商。在东莞相继打造了第一国际、海德广场、海德·

骏园等一系列标杆项目。海德·琥珀臺是海德集团的最新力作。项目位于黄旗山豪宅板块,东城区新源路与四环路交汇处,北揽黄旗山壮丽山景。项目地处东莞地铁一号线、二号线及莞惠城轨的三轨圈中,离一号线新源路站、东城南站不到1公里,紧邻第一国际,坐拥CBD配套。

项目占地约5万平方米,总建筑面积约27万平方米。小区由7栋高层住宅、2栋高端写字楼及街区商业组成,现代都会建筑风格与新亚洲现代简约园林风格完美结合,打造黄旗南标杆性建筑群。

(文/图 陶丽蓉 杨文)

