

第六届羊城晚报“榜样社区(东莞)”评选启幕

——今年将推出六大奖项,寻找楼市中的璀璨明星

文/陈泽煌 图/王俊伟

粤港澳大湾区带给东莞的红利显然易见。大城市的迭代更新、各行各业的进化升级、交通的便利发展与升级等推动东莞朝向“湾区都市 品质东莞”腾飞。从楼市的角度而言,种种利好必然会给东莞市民带来品质生活的升华。并且,房企在开发住宅、商业、文旅等房地产产品的同时,也在助推着城市的发展与区域的蝶变。

作为主流媒体平台,羊城晚报《东莞新闻》今起推出“第六届‘榜样社区’年度评选”,全面展示品牌房企在莞发展历程及楼盘现况,为业界凝聚共识,也为购房者提供安居乐业的参考。



延续榜样力量

作为东莞楼市年度品牌盛宴,“榜样社区”至今已成功举办五届,不仅获得了好口碑,也全面展现了东莞优质楼盘,成为业内权威的年度楼市总评“风向标”。

连续举办此活动的初衷不仅在于评选出市民满意度最高的楼盘,更在于帮助市民了解楼市动态,以方便在岁末买到心仪好房。总结过去,展望未来。在进入2019年尾声之际,羊城晚报《东莞新闻》重磅出击,推出第六届楼市“榜样社区”评选活动专题策划,将在近百个楼盘中评选出代表东莞楼市的标杆,助力行业发展。

住房为民生之计,在行业中始终占据着极高关注度。楼

盘的成交,购房者的刚需,不仅仅是价格的原因,更涉及产品品质、口碑等多个问题。买家们选择了他们认为的好房子,价格与价值相一致的好房子。这些畅销物业,就是羊城晚报在东莞开展“榜样社区”时的评选雏形。

在评选期间,我们将分派行业记者实地探房,遴选好房,并根据参评推荐分区域、分项目踩盘,记录下不同楼盘的亮点及不利因素,为购房者提供专业、理性的购房参考。

传播楼市故事

作为“湾区东莞”参与者,品牌房企们见证辉煌历史,共建品质都市。他们整合土地价值、文化资源、生态资源、城市资源;他们开疆拓土,



土,立起万丈高楼,安下一方家园,打造代言东莞的人居作品。

万科、碧桂园、恒大、光大、鼎峰等知名房企在东莞深耕多年,通过开发有口碑的楼盘,提升东莞人居品质的同时,也扩大了房企的品牌知名度与美誉度。与此同时,今年以来外地房企纷纷入莞占据一席之地,例如鹏瑞、首创、美的、天健等首入东莞,这些实力雄厚、开发经验丰富的品牌房企,不仅给东莞房地产行业注入新力量,也对宜居东莞建设喷薄出品牌的力量。

作为主流媒体的羊城晚报《东莞新闻》,顺应消费者需求和市场变化,引导理性消费,褒扬优质名品,致力于搭建市民群众和社会各界互动的良好舆论平台,让

优秀品牌和品质楼盘脱颖而出。

届时,系列策划将全方位传播楼市故事,提升地产品牌魅力。将通过品牌展示方式,让市民体验品牌的力量,拉近购房者与房企的距离,全方位展示房企的综合实力、社会责任感、企业文化等;内容不但

是记录品牌房企与东莞的故事,而且还有业内人士对未来楼市发展的解读。

开设六大奖项

从本月开始,第六届“榜样社区”系列专题策划不仅将提供更多版面、更高频次专题为地产企业和相关楼盘做推荐,同时借助全媒体资源优势,联合金羊网、羊城派、微信平台等宣传造势,并诚邀专家分区区域对楼盘进行聚焦点评、

跟踪宣传、推介合作客户新盘,以及合作客户企业文化品

牌宣传。

本届系列专题将以《市场篇》《户型篇》《人居篇》《商业篇》为主题点,配合今年来新盘、新商业综合体等项目,将楼盘产品细化,搭配推荐理由和项目点评,全方位为东莞市民推荐好房子。除此之外,本次活动通过官方微博“莞生活”发布榜单。评选期间,将对读者开启投票通道,每位市民都能够从中选择自己认为最好的楼盘。

本届年度评选奖项分为年度户型设计、年度生态楼盘、年度商业综合体、年度智能家居楼盘、榜样社区、榜样企业这六大奖项;届时将通过多种渠道开设互动平台,以方便广大市民投票参与。

东莞市特种设备行业协会电梯分会成立

公布在用电梯维保成本 抵制行业低价恶性竞争

维保质量如何,直接关系到电梯的安全运作。维保工作没做到位,电梯就会“带病”运行,直接影响到乘客的人身安全。记者从电梯分会成立现场获悉,目前东莞在用电梯保有量接近11万台,电梯安全成为公共安全的重要组成部分。

记者了解到,目前在东莞市从事维保的电梯企业有三百多家,维保水平良莠不齐,行业内还存在低价恶性竞争的现象。电梯使用单位往往是注重维保价格而忽视了维保质量,报价越低的公司,越容易赢得客户。但越来越低的价格,必然迫使维保单位降低成本,最终导致从低价走向高质。东莞市上菱电梯有限公司总经理李春华表示,电梯维保项目要求繁多,低廉的收费标准根本无法覆盖到所有项目,会让维保质量大打折扣。他指出,行业内的低价竞争也让维保企

业很难留住电梯特检行业人才,对电梯安全是不利的。记者了解到,东莞上菱电梯主要代理三菱电梯的安装、维保,每台电梯的维保费用平均在400元左右,这个收费接近成本价,但在东莞行业内算是偏高的。

东莞市电梯分会相关负责人也透露称,低价维保导致电梯长期得不到及时有效的维护保养,容易引发故障、困人等问题,原本可以通过日常维保解决的问题,最终只能通过大修、改造来解决,这反而从另一个方面增加了电梯使用单位的成本。“低价竞争严重扰乱了电梯维保市场的秩序,大幅降低电梯维保质量,危及电梯运行安全。”

公布在用电梯维保成本

而此次东莞市特种设备行业协会主动公布在用电梯的维保

成本,就是为了改变当前行业这种不良局面,使电梯维保行业信息更透明。“公布维保成本绝非约定行业最低价格,而是让公众知晓电梯维保服务的内容、标准及相应的成本构成,从而促使社会逐步形成理性消费、理性选择电梯维保服务供应商的习惯。”

特种设备行业协会会长蔡延彬强调称,电梯维保成本核算工作已开展近两年,是经充分调研、咨询、测算而得出的。

根据《东莞市电梯维护保养成本》,目前东莞市每台曳引与强制驱动电梯(简称直梯)的维保基本成本价按照10层10站的基准,维保费用约为每月432元。也就是说,每增减一层,每月费用就增减10元,然后再按照直梯运行速度、载重量和使用场景等不同的条件,乘以相应的系数来获得具体直梯的维保成本。

有电梯维保业内人士透露,目前东莞不少电梯维保收费其实是在低于这一成本了,不利于长期发展,未来行业规范提升,电梯维保费用也要跟着涨上来。他指出,电梯是机电一体化产品,其安装、改造、维保等,均属于专业技术要求比较高的领域,需要高素质的技术人员和高质量的维保公司来作为安全保证,透明的定价更有利电梯安全的保障。

(简称扶梯)的维保基本成本价约为每月518元,再按照扶梯的提升高度、使用场所、使用年限、保养方式等不同条件,乘以相应的系数来获得具体扶梯的维保成本。

有电梯维保业内人士透露,目前东莞不少电梯维保收费其实是在低于这一成本了,不利于长期发展,未来行业规范提升,电梯维保费用也要跟着涨上来。他指出,电梯是机电一体化产品,其安装、改造、维保等,均属于专业技术要求比较高的领域,需要高素质的技术人员和高质量的维保公司来作为安全保证,透明的定价更有利电梯安全的保障。

与此同时,现场发布的《东莞市电梯维保行业自律公约》也从多方面对行业从业者的行为了进行了规范,要求建立每一台电梯的维保记录台账等。

世界莞商媒体联谊活动走进芬珞家居

10月15日,世界莞商联合会举办主题为“响应‘一带一路’,开拓国际市场”媒体联谊活动,并组织媒体走进东莞市芬珞家居用品有限公司,探讨企业“走出去”的经验和做法。

作为制造名城、开放型经济大市和粤港澳大湾区重要节点城市,东莞与“一带一路”国家合作具有深厚的基础和广阔的前景。随着国家“一带一路”倡议的推进,企业境外投资的意愿不断增强。本次联谊活动的组织单位芬珞家居就是一个典型的“走出去”案例,其旗下拥有越南铨兴乳胶制品有限公司等多家全资子公司。

座谈会上,企业与媒体代表围绕

今年前三季度东莞楼市成绩发布

文/陈泽煌 图/王俊伟

受“先行区”“华为效应”等持续影响,临深及松湖片区楼市热度高扬,但全市供需整体平淡,总体库存偏低;再者土拍制度改革,拿地规则多样化,但并不妨碍外地房企纷纷入莞占据一席之地;与此同时,“限墅升级”“终次报价”“莞北风云”等热门话题接踵而至……以上都是前三季度东莞楼市的整体缩影。

虽说时值旺季,但从周报上分析,东莞“金九银十”的成色不尽如人意:供应成交双下滑、区域分化更为明显、降价优惠渐成常态……种种迹象及数据可见端倪。因此,也有业内人士笑称,今年东莞楼市早在8月底就已经收官了。那么,究竟前三季度的东莞楼市表现如何呢?

前三季度供应了93块地

盘点今年楼市的热门事件,肯定不得不提到的是土拍市场的火热。笔者了解到,今年供地放量,成交达历年同期最高。简单归纳一下,今年前三季度土地供应93宗地块,约578.6万平方米,供应面积同比增加67%;这93宗地块共成交86宗,约561.3万平方米,同比大幅增加77%。因为成交行情利好,前三季度全市土拍成交总额持续上涨,吸金约300.8亿元,创下近七年来历史新高金额。

值得注意的是,并不是所有的地块都是商住用途。笔者了解到,前三季度出让地块中工业用地约占6成;同时受底价成交较多的影响,楼面地价也仅为1852元/平方米,同比下跌32%。

不过,与去年同期相比,今年前三季度的商住地节奏明显更快,供应量更多。统计显示,前三季度共供应23宗商住用地,供应面积约78.6万平方米;其中,成交地块共19宗,成交面积约64.7万平方米,成交金额约211亿元,同比上涨21%,综合楼面地价约12873元/平方米,同比上涨16%;

合富研究院(东莞)分析认为,土拍回归理性,前景被看好,溢价小幅回升。这也源于东莞作为湾区城市的发展潜力被众多房企看好,拿地规则虽多样化亦难挡房企拿地热情,优质地块更是被掷重金“攻克”,因此商住溢价率回升也自然不在话下。

多家房企入莞拿地

据悉,前三季度商住地集中于主城区、水乡、滨海、松湖等热门片区。在目前的土地市场上已公告7宗地块,总占地面积约27万平方米,建筑面积高达104万平方米;其中备受关注的南城“巨无霸”10万平方米商住地将采用“限地价+概念设计方案评审”在近期出让,相信届时又将引起业内不少关注。

土拍市场行业的火热,也促使了“终次报价”等政策的诞生。笔者整理资料发现,第一、二季度东莞土拍竞拍模式以“限地价+竞自持”为主,在4至5月份成交

的7宗商住地中,有5宗地块“拼手速”触发自持机制,被提前锁定。

因此到了第三季度,竞拍制度首次引入“终次报价”规则;在7月份有3宗商住地采用“限地价+竞自持+终次报价”模式,其中仅桥头商住地触发自持进入终次报价。而继“竞自持+终次报价”后,后续出让的地块又采用“限地价+竞配建+终次报价”,拿地成本明显抬升,最终成交的8宗地块中仅3宗进入配建环节,可见房企拿地更为谨慎。

另外,前三季度土拍市场还触发了“限地价+人才用房+终次报价”规则。原因是松山湖自2012年起便不再出让商用用地(人才用房除外),但在9月份松山湖挂牌了1宗商住用地,该宗地块出让条件极为苛刻,仍历经91轮激烈竞拍,但最终成交未触发自持以及终次报价。

笔者整理资料发现,前三季度的土拍市场,华侨城揽地4宗成最大赢家;并且深圳鹏瑞、首创置业、美的地产、深圳振业等知名房企纷纷入莞占据一席之地。可以预见,未来东莞人居品牌的竞争将愈演愈烈。

商住市场缺乏活力

与商住用地竞拍市场的红红火火相比,前三季度商品住宅的供应可谓冷清了不少。从前三季度供求价格走势图可以看出整体特征,即区域供应分化突出——洋房市场以滨海片区(虎门、沙田)供需求旺,东北、水乡片区(谢岗、望牛墩、洪梅)供应不足;塘厦镇明显供过于求,而沙田镇供应同比增加突出,多个区域供应严重不足。

根据合富数据显示,前三季度东莞一手商品住宅供应面积321万平方米,同比减少3%,连3年三回落;而网签面积395万平方米,比高峰期的2016年减少了近一半。这表明了前三季度东莞新增住宅供应偏紧及减少的趋势。

区域方面,全市33个区域中,18个区域前三季度网签量同比增加,15个区域同比减少。整体上看,各区域成交量受供应的影响较大,市场总体仍处于需求待激活阶段。

而在这些板块之中,受到“先行区”“华为效应”等利好影响,临深、松湖热度继续,供应充足且提升全市平均数据。

据了解,前三季度洋房市场以临深片区供应增幅最大,同比增加5成,这主要是因为御城花园、星河时代、方直星澜等项目大量供应所支撑;其次是松湖片区,同比增幅近2成,片区内除松山湖无新增供应外,其余所属镇街供应分布较为平均;而东北片区供应同比减少5成,不但多个镇街在售项目少,库存亦严重不足;另外滨海和主城区虽是热门板块,但年内新品供应有限,洋房新增供应同比分别减少36%和18%。



主题探讨发言。芬珞家居董事长曹明波、总经理曹明莲分别介绍了企业的基本情况和“走出去”的经验,以及未来的发展规划。莞商会执行会长方桂萍表示,这次活动既是莞商媒体联谊活动,也是莞商会深入会员企业,了解会员需求的一次活动。当前,企业普遍面临着外部战略投资和内部产业升级的双重挑战,特别是今年以来,为减少国际不稳定贸易形势带来的影响,一些莞企正在谋划“走出去”发展,组织联谊会的目的是希望通过芬珞家居成功经验的分享与交流,助力更多莞商企业“走出去”发展。

据世界莞商媒体联谊活动自2013年开办以来,成功举办了多次特色主题活动,先后走进多家会员企业,让媒体亲近莞商、莞商熟悉媒体成为常态。通过世界莞商媒体联谊活动进一步宣传莞商莞企品牌,提高莞商莞企的知名度,助力“湾区都市,品质东莞”的建设。

(陈泽煌 杨文)

公告·声明·启事

清 算 公 告

东莞市美欣农产品发展有限公司股东决议解散,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15日内向我公司清算组申报债权,清算组联系人:黄惠生,联系电话:15019660554,地址:东莞市虎门镇龙凤路75号五楼501室。2019年10月17日

清 算 公 告

东莞市森宝有限公司经公司股东决议解散,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15日内向我公司清算组申报债权,清算组联系人:沈锐利,联系电话:18420023334,地址:东莞市虎门镇龙凤路75号四楼403室。2019年10月17日

清 算 公 告

东莞市漫立五金有限公司经公司股东决议解散,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15日内向我公司清算组申报债权,清算组联系人:徐锐利,联系电话:92419006,地址:东莞市虎门镇龙凤路75号二楼417室。2019年10月17日

清 算 公 告

东莞市聚星机械有限公司股东决议解散,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15日内向我公司清算组申报债权,清算组联系人:陈日升,联系电话:15015062,地址:东莞市塘厦镇清溪村龙华路75号二楼。2019年10月17日

声 明

东莞市聚星机械有限公司股东决议解散,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15日内向我公司清算组申报债权,清算组联系人:陈日升,联系电话:15015062,地址:东莞市塘厦镇清溪村龙华路75号二楼。2019年10月17日

清 算 公 告

东莞市美欣农产品发展有限公司经公司股东决议解散,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15日内向我公司清算组申报债权,清算组联系人:黄惠生,联系电话:15019660554,地址:东莞市虎门镇龙凤路75号五楼501室。2019年10月17日

清 算 公 告

东莞市美欣农产品发展有限公司经公司股东决议解散,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15日内向我公司清算组申报债权,清算组联系人:黄惠生,联系电话:15019660554,地址:东莞市虎门镇龙凤路75号五楼501室。2019年10月17日