

东莞房企“决战”12月 市场活跃度明显提升

大岭山成东莞黄金地段 价格“新洼地” 颇受置业者关注

近几年东莞房价一直走在上坡的路上,城区、松山湖等板块高昂的楼价也让一众刚需群体大呼“压力大”。笔者盘点各镇街11月份楼价,凤岗镇均价约29416元/平方米、南城区均价约28800元/平方米、长安镇均价约28666元/平方米,这三个镇街高居全市楼价前列。除谢岗镇无新房供应外,横沥镇约13250元/平方米及桥头镇约12500元/平方米的价位排在尾列,属于意义上的“楼价洼地”。但从置业角度看,东部片区综合配套仍有提升空间。

这其中,一手住宅均价约20775元/平方米的大岭山镇引起笔者注意。其位于东莞中南部,提及该镇令人印象深刻的是其“家具名镇”“莞香源地”的名号。这几年随着松山湖片区的崛起、滨海湾新区规划等利好,地处黄金地段的大岭山镇一跃成为东莞楼市新宠,现今该镇的楼价可谓是东莞黄金板块的“价格洼地”。

“低洼”的楼市价格

大岭山镇位于滨海湾新区、松山湖片区及城区片区“黄金三角”的中心位置,外部则与深圳宝安接壤,距离宝安空港新城25公里,与南山区相隔30公里,地理位置可谓相当优越。

笔者了解到,近年来,大岭山镇利用良好的区位、交通和生态优势,不断加大投入完善城市配套设施建设,大力发展第三产业尤其是房地产业,城市功能不断完善,居住环境不断成熟,城市形象不断提升,成为一个环境优美、生态

良好、配套完善的生态宜居城镇。

据乐有家研究中心介绍,深圳上班族高度集聚的科技园,大岭山镇开车过去仅需约30分钟。“这么短的车程,两地房价却‘天上地下’,大岭山镇一手住宅约2.1万元/平方米,而深圳科技园房价则达约8.5万元/平方米,相差大概4倍之多。”业内人士认为,即便是相邻的7个镇区,大岭山镇也是房价的洼地所在,除虎门镇外,其他几个镇区房价都高过大岭山镇,如毗邻的松山湖高新区,房价用开大岭山镇9000元/平方米。

“金九银十”网签量高

起”。笔者了解到,今年1-10月份大岭山镇一手住宅网签量波动较大,高峰期为“金九银十”这两月,分别达到了326和309套;而低谷期则出现在春节档的1、2月份,每月仅40余套的网签量,表现十分低迷。

在成交均价方面,除了3月份均价在2万元/平方米以下,其他月份均在2万元/平方米以上,成交均价最高水平出现在今年1月份,达到了2.4万元/平方米,与最低时价格差近5000元/平方米。

从整体房价走势上看,大岭山镇在五年时间内,房价从10115元/平方米上涨到20775元/平方米(截至今年12月12日),上涨率超过100%;并且目前房价保持在“2”字头,在东莞33镇区中也是中上价位。值得一提的是,大岭山镇房价上涨属于阶梯式的,其中2015年到2016年仅一年时间房价就上涨63%,可谓“神速”。

一手新房成交热门

量则一般。乐有家研究中心对此分析认为也与镇区属性有关,前几年主要是新房开发,二手房在新房限购后才有了起色。“大岭山镇二手房年过户量维持在300套左右。成交均价方面,三年时间,大岭山镇的价格从约1.6万元/平方米上涨到今年的约1.9万元/平方米,三年期间上涨17%,幅度与新房相比差强人意。”乐有家研究中心蒋小姐分析认为。

与此同时,笔者了解到,今年1-11月份大岭山镇二手房过户量并不太高;在“金九”

居住氛围不断成熟

此外,东莞地铁1号线在紧锣密鼓的筹建中,届时在大岭山镇将设有3个站点,在轨道交通方面大岭山镇未来将会非常便利。

大岭山镇整体教育也不错,镇内有广东省一级学校大岭山镇中心小学,对于看重教育质量的家长而言,这里是不错的选择。大岭山镇生态环境优美,有多层级公园体系,从大型综合公园到社区小公园一应俱全,再加上森林+湿地公园,整个大岭山可以说是“山水环抱”。

笔者了解获悉,通过对接松山湖以及承接相邻镇区的外溢需求,大岭山镇正在以飞快的速度往前奔跑,根据前不久东莞市统计局公布的2019年上半年经济数据,大岭山镇GDP123.87亿元,位居33个镇区的第12名。笔者认为,虽是绝对意义上的“价格洼地”,但置业大岭山,未来也许可以享有与松山湖一样的发展前景。

(文/图 陈泽煌)



A 活动抢眼 房企决战“最后一月”

笔者从各大房企了解到,自12月份起已有多个楼盘举办了各式各样的营销活动,吸引购房者到场参与,为项目暖场及提升销量。而在本月中旬,房企更是不留余力地打造各种活动。例如,位于谢岗镇的天麟八号公馆项目日前就发布了“招募令”,其即将举办少儿才艺大赛暨2019年东莞市艺术教育成果

展,活动期贯穿整个12月份并将于12月28日举行决赛。又如招商蛇口东莞公司日前举办“爱行走”东莞站,该活动旨在通过户外徒步的形式,倡导和普及健康理念,宣传应急救援知识,开展公益宣传,使更多公众受益,让城市生活更美好。此外,时代中国在广州举办“时代中国20周年感恩盛典”,众多明星献唱名曲经典,该活动也由其分公司邀请部分东莞市民群众参与;还有鼎峰地产将在2020年1月4日举办“邂逅辛晓琪”第五届爱心创意市集公益开唱活动,目前活动的宣传铺天盖地,令喜爱该女星的市民满心期待。除了这些大型活动外,更多房企

选择在营销中心就地组织暖场活动。例如曲奇DIY、亲子嘉年华、音乐汇演等,形式多样的节目依然能够为楼盘带来人气。笔者获悉,除了举办营销活动频繁外,在近期推出新品以及优惠折扣的项目不在少数,这也在一定程度上促使房企加入到“折扣战”中。

B 冲刺业绩 折旧促销力度加大

上周,笔者走访城区在售各大楼盘,发现众多营销中心早已厉兵秣马、严阵以待,为春节前的冲刺做好充分准备。

“最近每天都是加班加点的状态,看房的人很多,忙到晚上十二点已经很正常了。”石碣镇崇焕中路一楼盘销售顾问张经理告诉笔者,如今的楼市已经没有传统淡季的区分了。但到了年底,各个楼盘都拿出折扣优惠吸引人气,市场看似比所谓的“银十”热闹多了。

据东莞中原战略研究中心数据显示,近期有40多个楼盘开展促销活动,其中接近34个项目推出特价房活动,个别项目优惠幅度高达九二折。相比往年,今年多数房企动真格,促销不是噱头,多为真实让利,而且让利幅度明显加大。东莞中原战略研究中心分析认为,进入年末冲刺阶段,不少开发商都想“抢收”一把,以价换量达成共识,特价房增多及让利力度加大。究其原因,一是开发商年末资金回笼压力较大;二是国际不稳定因素造成房企对市场预期降低;三是潜在购房者观望情绪较浓,房企借助营销造势,通过促销

手段提高人气,从而大力出货。乐有家数据研究中心蒋经理认为,新盘入市及老盘加推,年末楼市竞争激烈不可避免。作为房企想要赢得市场,除了花样百出的营销活动和优惠促销力度外,更要从自身下工夫,为置业者提供更为优质的服务和品质更高的产品。

业内人士认为,市民选择纯新盘改善置业,实力房企的产品无论是在开发经验、户型设计、配套设施上都更有优势,而且通常所匹配的物业公司,都拥有星级服务标准,信誉、口碑及服务都会让居住更舒适放心。

C 改善置业 实力房企产品占优

“尽管我也算是刚需买家,但首次买房还是决定买个135平方米左右的四室户型。”黎先生是东城樟村人,一家5口人居住在瀛聚小区。他告诉笔者,自己的二孩宝宝将要出生,考虑到小孩子以后的上学问题,因此计划在教育资源较好的莞城周边置业;并且父母上了一定年纪也需要更好地照顾,要一套面积更大的房子让家人安居。

除了刚需买房,市场上的改善型产品的追求者也络绎不绝。“138平方米,这个户型不

大不小,而且设计的也很不错,南北通透带大阳台,价位也合理,最重要的还是品牌房企开发的楼盘。”上周六,正在黄旗山麓麓麓看房的一位市民祝先生说:“现在装修精良、价位合理、环境较好的大户型房都不愁销路,所以趁着年底有折扣优惠来订下一套。”

笔者了解到,年末改善型需求的“暗涌”也从近期各中高端楼盘的推价及销量得到佐证。据优房超·瑞城搜数据显示,上周房企推货节奏继续上

升,并且以金地风华公馆、松湖碧桂园·天钻、万科首铸翡翠东望、海逸豪庭等为代表的中高端改善型楼盘,或是热销,或是蓄客满满。

业内人士认为,市民选择纯新盘改善置业,实力房企的产品无论是在开发经验、户型设计、配套设施上都更有优势,而且通常所匹配的物业公司,都拥有星级服务标准,信誉、口碑及服务都会让居住更舒适放心。

D 买房换房 年末房价整体平稳

但整体房价没有出现大幅下调的现象。

根据东莞市统计局最新公布的数据显示,11月份全市新建商品住宅销售均价为20812元/平方米。截至12月17日,笔者查阅安居客东莞发布的价格表发现,基本上现阶段各镇

街的均价与11月份的价格无明显差异,年末房价整体呈平稳状态。

业内人士认为,随着供应量增加和房企冲刺任务压力加大,楼盘价位合理稳定,也会有有一定的议价空间,购房者此时选买房或到二手市场上“淘

房”不失为好时机。不过虽然年末购房好处多,市民仍要保持理性置业的态度,一方面不要被促销让利所迷惑而导致仓促购买;另一方面更要客观、全盘考虑户型环境、配套交通、物业服务等诸多因素。



邮储银行东莞分行为“平安回家”新增分会场

由东莞市人力资源和社会保障、东莞市工商业联合会(总商会)指导的年度公益活动“平安回家”的背后,总少不了爱心企业的支持,邮储银行东莞分行就是其中之一。连续三年支持“平安回家”公益活动,邮储银行东莞分行今年继续在帮助务工人员回家团圆的暖心旅途上——帮助新增2020年“平安回家”赛步分会场。届时,百余名在莞务工人员将在寮步镇,踏上回家团圆之路。

帮助万余名在莞务工人员回家团圆,将东莞友善城市形象传播到多个省份,传递了正能量。作为东莞城市名片,“平安回家”公益活动得到社会各界的支持和点赞。为让回家旅途更为便捷,邮储银行东莞分行今年特意为在莞务工人员送上了一份大礼——帮助新增2020年“平安回家”赛步分会场。在寮步镇工作的外来务工人员,再也不需要乘车前往其他会场,可就近搭乘爱心大巴回家。邮储银行东莞分行的爱心之

举,为东莞友善之城建设增添了活力,也是该行践行社会公益的实践。邮储银行东莞分行始终致力于提供普惠金融服务,目前共有121个服务网点,自成立以来,邮储银行东莞分行已累计向社会投放资金超1000亿元,其中中小企业贷款占比超70%,助力近8万家中小企业发展壮大,是全市普惠客群较广泛的大型国有商业银行。邮储银行东莞分行积极参与社会活动,展现品牌力量,借助公益活动来宣传金融服务。(周晓玲 杨广)

公告·声明·启事 东莞市八达通机动车驾驶员培训有限公司厚街分公司遗失公章一枚,声明作废。 减资公告 东莞市光志光电有限公司股东会决议,同意减少注册资本,由原人民币5880万元减少为100万元,请债权人于2019年12月19日前向本公司申报债权,逾期不予受理。特此公告。 减资公告 东莞市创壹智能科技有限公司股东会决议,同意减少注册资本,由原人民币5880万元减少为100万元,请债权人于2019年12月19日前向本公司申报债权,逾期不予受理。特此公告。 减资公告 东莞市腾龙电子科技有限公司股东会决议,同意减少注册资本,由原人民币5880万元减少为100万元,请债权人于2019年12月19日前向本公司申报债权,逾期不予受理。特此公告。	惠州市神州板业复合材料有限公司遗失营业执照副本,注册号:441381000049872,核准日期:2018-10-15,遗失法定名称章(公章)、发票章、财务章,声明作废。 赵胜文遗失东莞大湖松山湖交警大队开具的强制报废凭证,证号:441910320041999,特此声明作废。 东莞市厚街承天体育俱乐部财务部印章遗失,遗失日期:2019年12月15日,遗失法定名称章(公章)、财务章,声明作废。 东莞市威源塑胶有限公司遗失公章,声明作废,本公章造成法律责任自行承担。 东莞市博源鑫家饰店加工店遗失营业执照副本,注册号:36042419751114003700,声明作废。 东莞市天目心贸易有限公司遗失公章,声明作废,本公章造成法律责任自行承担。 东莞市正东金属材料有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。 东莞市翰祺模型有限公司遗失公章,财务章,私章,特此声明作废。 东莞市常平海源淋浴厂遗失公章、财务章,特此声明作废。 东莞市添源建材有限公司遗失公章一枚及备案回执一份,特此声明作废。	遗失声明 因李浩交于东莞市平和物业管理有限公司(信源大厦612号字楼)水电押金收据7张,编号:KL192014026026,金额:3043.03元,特此声明作废。 广州市白云区嘉禾原店后店营业执照管理有限公司(信源大厦612号字楼)水电押金收据7张,编号:KL192014026026,金额:3043.03元,特此声明作废。 东莞市常平忠康服装店遗失公章、私章,特此声明作废。 东莞市常平忠康服装店遗失公章、私章,特此声明作废。 东莞市常平忠康服装店遗失公章、私章,特此声明作废。 东莞市常平忠康服装店遗失公章、私章,特此声明作废。 东莞市常平忠康服装店遗失公章、私章,特此声明作废。 东莞市常平忠康服装店遗失公章、私章,特此声明作废。 东莞市常平忠康服装店遗失公章、私章,特此声明作废。 东莞市常平忠康服装店遗失公章、私章,特此声明作废。	遗失声明 揭西县金和三星红日用品百货批发部(经营者:陈燕红)遗失营业执照一份,洋册号:445222600176160,现声明作废。 更换《中华人民共和国金融许可证》公告 平安银行股份有限公司信用卡中心经中国银保监会批准,颁发《中华人民共和国金融许可证》,现予公告如下: 机构名称:平安银行股份有限公司信用卡中心东莞分中心 机构地址:广东省东莞市南城街道鸿禧路200号4楼2单元2701室、2703室、2704室 邮政编码:523000 电话:0769-26988310 机构编码:80014X344190001 许可证号:00372132 批准成立日期:2015年02月05日 发证日期:2019年12月16日 平安银行股份有限公司信用卡中心
---	--	---	---