

东莞楼市逐渐复工

全市超150家售楼处开门迎客



售楼处的购房人络绎不绝

文 陈泽煌

上周末，桥头镇一楼盘加推百套房源，宣称启动“降价竞拍”的卖房模式。一大早，赶到售楼处的购房人络绎不绝。这个被称为“东部片区全能loft公寓”的项目，因为每平方米毛坯9000元的均价，甚至比一众镇街的二手楼价还低，这也让有意置业当地的群体持币观望许久。

与此同时，随着防控形势持续向好。踏入4月，东莞楼市开始变得热闹起来了。

线下155家售楼处开放

一季度，房企纷纷采用“云卖房”模式，虽方便了购房者足不出户线上看房，进一步提高买卖双方沟通的效率，但依然取代不了售楼处更能直观了解样板房装饰、规划布局及考察项目周边的作用。

据了解，部分城市的新房市场依靠“云卖房”而数据见涨，但对于本地楼市而言，第一季度并不是传统意义上的旺季。作为人口输入型城市，东莞不存在有“春节返乡客”购房的热潮。而且受社会影响，一季度东莞楼市的供需低位下行，因此“云卖房”在销售上见效甚微，发挥的作用更多是蓄客，增加曝光度。

到了3月份中下旬，笔者发现越来越多的东莞房企渐渐放



“云卖房”模式

全员积极应对防控

尽管售楼处恢复开放了，可是打算逛售楼处的市民仍然要做足防控才能出入。

以城区片区29家售楼处为例，笔者在走访中获悉，售楼处已普遍不像前段时间那般严格管控来访，看房客已无需通过电话、线上预约到访时间和人数等信息。然而，入门前配合测温等流程是必不可少的。

位于东纵路的丰华珑远翠珑湾项目策划韦小姐告诉笔者，公司旗下的丰华珑远翠珑湾、寮步翠龙湾、星城翠珑湾等项目售楼处已在陆续开放后，想看房的市民虽不用预约登记，但入门前须经

“莞e申报”核实信息、体温测量等步骤；公司楼盘除进一步加强日常消毒、通风、保洁工作外，同时也启动“1对1”预约服务，由售楼处的专员接待意向客户，确保服务及安全。

此外，东城的海德琥珀豪、碧桂园苹果、高埗的安联尚璟、新世纪颐龙湾、南城的寰宇汇金中心、万科首铸翡翠东望、石碣的达鑫江滨新城、卓越弥敦道等项目，笔者也了解到所有售楼处都表示已经配备了一次性口罩、手套、消毒纸巾等防护用品，市民、看房客户等都可安心。

房企线下全面复工，在近期楼市数据上也得到体现。特别是在上周（3月23日-29日），东莞楼市也迎来了久违的供应高峰。

笔者了解到，上周全市有7个项目推新入市，迎来今年首波推盘小高峰。其中，纯新盘有两个，分别是碧桂园玫瑰臻园，首推186套洋房，均价约14500元/平方米；万科御景湾8号推出的33套480平方米-850平方米联排（双拼）别墅，备案价格则在32531元/平方米-63315元

运行有所好转的东莞楼市，摆在开发商面前的去货压力还有许多。现阶段，对产品进行合理定价是入市关键。

笔者了解到，早在3月初东莞就已发布楼市新政，明确楼盘收取预售证180天后可调价，调高不超5%，调低幅度不限；且另在新的价格申报表需明确“毛坯”或“精装修”的实际交付标准。

这则“3·4新政”调控力度

连续迎来供应高峰

/平方米不等。

在供应方面，上周住宅新增供应1138套，约13万平方米，这也是今年以来供应量最高的自然周；且住宅供应已连续两周都在千套以上。而在成交方面，上周网签量位列前四的镇区分别为东城、凤岗、南城及莞城。中心城区的成交表现十分亮眼，增幅将近4倍。其中，城区的万科皇马骊宫、万科首铸翡翠东望和丰华珑远翠珑湾网签套数均在50套以上。

根据近两周数据表现，可

理性定价成关键

大，除正式撤销对首次备案上涨限制的量化标准，更重点强调理性定价；在一定程度上导致房企调价难度加大，需在备案前谨慎研究价格，也造成随后接连两周内没有房企推出备案新货。

不过，多位业内观察人士一致认为，新政有利于促进需求充分释放，规范房地产市场秩序，维护购房人合法权益。不仅简化流程、提高效率，也

加码促销赢先机

除价格逐渐回归理想外，不少项目还推出线下活动和特惠房源，有些优惠力度确实让人心动不已。

据资料显示，3月份中下旬有十多个项目推出优惠，尤其是旧盘推新的力度较大。例如城区的利丰中央华府启动感恩季活动，推出5套特惠房源，优惠均价约17000元/平方米；碧桂园在莞项目响应“湾区购房节”，除房源优惠外额外享折扣购房；常平华润幸福里推出限量房源，约每平方米16000元特价；恒大在莞项目享受购房78折；黄江融创公园首府推出8套特惠房源；南城思朗广场清盘大促等。

以看到东莞楼市呈现升温，房企入市意愿增强，供应高峰得到延续。对此现象，合富研究院高级分析师李兴旺认为一方面是全民返岗复工后，企业资金回笼心切；另一方面，也反映在政府调控下，房企信心得到恢复。

“房企打响‘刚需’争夺战，集中推出首置及改善户型；从开盘去化率来看，定价、供应、地段等因素加剧成交分化，总体而言，一季度需求压抑，使得刚需客群呈现更积极入市的态度。”李兴旺表示。

能一定程度上缓解刚需群体的现金流压力和促进企业资金回笼。

笔者了解到，除在售项目外，大部分房企对今年入市的新品定价均比较低调。早前有消息称将在4月份入市的项目，如首创禧瑞阁府、华润万象府，常平九里等营销、策划负责人大多回应价格暂未确定，也有表示不方便透露，但会根据市场表现做出理性定价。

另外，上周末也有房企加码促销，解锁营销新模式。该项目名为“蔓纳湾”的桥头楼盘，一次性推出百套房源“降价竞拍”：即竞价从10000元/平方米单价向下降价竞拍，每人仅限一套且成功拍得后不可再次参与。参与者可在价格降到心理预期时，选择出手。笔者了解到，当天百套房源成交均价以7字头为主，价位较年初下降约12%。

业内人士对此认为，“模式燃、真实惠、地段佳”是房企实现逆市售罄的主要原因。对于购房者群体而言，下来4月份的“促销季”或是年内难得的置业时机。

东莞中心城区供不应求 多个楼盘跨入“3字头”

作为经济发展成熟、配套实施齐全，区位及交通无缝对接完善的东莞中心城区，一直以来都很受购房投资者青睐。据悉，中心城区也是万科及碧桂园等品牌开发商重点开发的区域，品牌效应也吸引不少本地客加入购房行列。笔者了解到，因中心城区市场供应紧张等因素，房价上涨明显，多个楼盘新推产品均进入“3字头”。

供应整体“紧张”

上周，随着东莞楼市呈现升温，房企入市意愿增强，中心城区迎来一波供应小高峰，东城的万科皇马骊宫、南城的万科铸翡翠东望和莞城的丰华珑远翠珑湾等楼盘推新入市，网签套数均在50套以上。因供应“紧张”，中心城区开盘加推，客户需求释放，客户认可度高，产品一推出，去化率不俗。

虽然中心城区供应量增加，但是依然“僧多粥少”。这些年中心城区整体处于供不应求的状态，购买力充足，开发商推货积极性强。当前，中心城区在售项目有东城的碧桂园苹果、东城碧桂园、万科皇马骊宫、海德琥珀台、中海莞府、民

盈国贸中心；南城的万科铸翡翠东望、宏远汇龙湾、保利珑远国际广场、融创玖玺台、寰宇汇金中心等，莞城的丰华珑远翠珑湾，万江的信鸿御江东望、瀚柏青柠时代等。

合富研究院高级分析师李兴旺表示，东莞中心城区前些年供应很紧张，而去年供应量有所上来，但大趋势依然供应紧张。随着“三旧改造”的建设，主城区供应将得到缓解。

据了解，随着中心城区三旧改造项目的建设，未来中心城区供应量将会增加。不少三旧改造项目位于中心城区的优质地段，且体量不小，购房者可选择的房源大增。

房价上涨较明显

因中心城区市场供应“紧张”等因素，房价上涨较明显，近期楼盘加推的洋房，均价在30000元每平方米以上，如万科皇马骊宫主推138平方米-230平方米四房，均价33000元每平方米、海德琥珀台32000元每平方米；中海莞府主推240平方米3-5房大平层精装房，均价约37500元每平方米、万科铸翡翠东望主推98-123平方米洋房，均价约32000元每平方米；丰华珑远翠珑湾主推99-158平方米3-4房精装洋房，均价33000元每平方米等。

市民陈先生表示，东莞中心城区的新盘越来越少，房价一路飙升，目前城区好地段的房价均在3万元以上，一套100平方米的房子，总价300万，首付3成则要90万，很多刚需置业者“望洋兴叹”，只能转向周边镇街购房。

合富研究院高级分析师李兴旺表示，东莞中心城区、滨海区、松山湖是东莞未来发展的重点区域。而主城区不需要等未来，它已有成熟的交通、医疗等配套设施，随着轨道建设、城市改造，主城区未来将更加成熟。如今很多东莞市民有“想在中心城区购房”的愿望，很多镇街的入跑到中心城区购房，使得中心城区供不应求，房价上涨很快。近期内，中心城区的价格上涨最为明显，新盘均进入“3字头”接下来，中心城区的房价将全面进入“3字头”。

东莞中原战略发展中心总经理车德锐表示，中心城区项目少得可怜，在售的只有几个盘，价格坚挺，未来稳中有升，房价维持超3万元，因中心城区的品牌品质有推动力，同时将带动周边房价上涨。

公寓需求旺盛

东莞中心城区是行政及商务中心，人口密集，租赁市场发达，商业公寓市场需求旺盛；另外，由于商业公寓不限购不限贷，且商业公寓户型较小，总价低，吸引了大批投资客到中心城区购买。目前，中心城区的公寓供应量大，在售公寓的项目有东城碧桂园、万科皇马骊宫、保利珑远国际广场等。这些在售公寓产品众多，有复式、loft及soho等不同类型公寓，刺激投资客入市。

车德锐表示，东莞中心城区，地段、配套完善，投资需求

大，商务公寓供应量大，以4米-5米层高公寓为主，商务公寓整体成交不俗。

业内人士表示，近年来，投资需求从住宅市场转向商业市场，商业公寓市场迎来快速增长的发展机遇。商业公寓兼顾住宅和商业产品两大特性，成为房企快速去货、回收资金的重要途径。除了中心城区公寓供应量大外，中心城区商业、生活配套完善，吸引很多年轻白领投资过渡性住宅。相对于镇区来说，中心城区的公寓优势比较明显。

户型多样化

中心城区的洋房供应户型主要是90-120平方米的洋房以及40-60平方米的公寓，另外120平方米以上的户型开始增多。可见，开发商大幅减少了投资型小户型的开发，及2次及以上置业大户型的开发，主要集中于首次及首置置业需求户型的开发。

李兴旺表示，就大城市发展轨迹来看，中心城区通常开发豪宅为主，因为土地稀缺，需求量大，收入高。现在，东莞政府重点发展中心城区，培养中心区，把南城作为东莞城市中心发展。目前，中心城区的房子单价高、总

价高，新盘均价进入“3个字头”，需要高收入群体购买。所以，东莞中心城区的两房和小三房将减少，大户型或豪宅将增多，能买得起豪宅的人，基本上有一套物业，可卖掉置换。

车德锐表示，中心城区需求多样化，户型也呈现多样化。很多房企有自己的户型定位，如海德、东方等房企以大户型为主，万科以110多平方米和140多平方米居多，主要迎合刚需需求。一些开发商则主打120多平方米户型，如丰华珑远翠珑湾。（文/图 邓碧玲）



东莞中心城区，一直以来都很受购房投资者青睐

黄金资产配置价值提升 黄金ETF再添新丁

受国外疫情蔓延和黄金市场流动性降低的影响，近期国际金价迎来一波回调行情，截至3月27日国际金价已经重回1600美元关口，黄金类资产的避险属性再一次被投资者

重视。近期美联储无限量宽松政策也引发市场对黄金未来前景的普遍看好，高盛认为，此次美联储出手后，金价拐点已到来。国内市场上，助力普通投资者便捷参与黄金

类资产的工具黄金类ETF也迎来扩容，由此正在发行的华夏黄金ETF9999（认购代码518853）引发了市场关注。

（陶丽蓉 杨广）

公告·声明·启事

惠州司顺达机电安装工程有限公
惠州司顺达机电安装工程有限公
司遗失公章1枚；遗失营业执照正
副本，注册号：44131220010
23；遗失国、地税税务登记证正
副本，证号：441301781922294；
遗失组织机构代码证正副本，代
码号：781192294，声明作废。

惠州市惠城区新信物流服务部
惠州市惠城区新信物流服务部
遗失营业执照正副本，统一社会
信用代码：92441302MA52QKJ1
3F，声明作废。

东莞市清溪梓灵家用电器店
东莞市清溪梓灵家用电器店
遗失牌号为粤SD3535的机动车销售
统一发票一张，特此声明作废。

遗失声明 东莞市厚街佳一通讯
器材店遗失一批东莞市电信11租
卡52套卡，特此声明作废。

刘响于2020年3月29日不慎遗失二
代身份证，身份证号：1309261987
08080420，特此声明作废。

遗失声明 东莞市大朗镇水平
股份经济联合社遗失组织机构代码
证，组织机构代码：61832708-0，特此声明作废。

减资公告

惠州市龙顺供应链管理有限公司
统一社会信用代码：91441302MA
52RPX465，经股东会决议，拟向公
司登记机关申请减少注册资本，注
册资本由人民币1006万元减少为
人民币300万元。请债权人自公告
之日起15日内，向本公司申报其债
权，逾期不报，视为自动放弃权利。
本公司将依法向企业登记机关主
管机关申请减资登记。

清算公告
惠州市合泰供应链管理有限公司
决议，拟向企业登记机关申请注
销登记，清算组由徐春利、申友胜
等人组成，请债权人自第一次公告
之日起15日内，向本公司申报其债
权，逾期不报，视为自动放弃权利。
本公司将依法向企业登记机关主
管机关申请注销登记。 惠州市合泰成
供应链管理有限公司2020年4月2日

东莞市志杰五金科技有限公司遗失公
章，声明作废。造成法律责任由承
办人承担。

东莞市志杰五金科技有限公司遗失公
章，声明作废。造成法律责任由承
办人承担。

东莞市志杰五金科技有限公司遗失公
章，声明作废。造成法律责任由承
办人承担。

东莞市志杰五金科技有限公司遗失公
章，声明作废。造成法律责任由承
办人承担。

减资声明

东莞市兴恒电子科技有限公司经
公司股东决定，同意减少公司注
册资本，由原来人民币300万元减
少为100万元。请债权人自本公司
声明见报起45日内，向本公司申报
债权，逾期不报，视为自动放弃权
利。本公司特此依法向企业登记主
管机关申请减资登记，特此声明。
2020年4月2日

东莞市清溪润升化妆品店遗失国、地
税税务登记证正副本，税号：5109
0219840524043X01，声明作废。

广东景利空调电器工程有限公司遗
失营业执照，声明作废。因未到公
安局备案造成法律责任自行承担。

东莞市吴鑫电子有限公司遗失公章，声
明作废，未备案造成法律责任自行承担。

东莞市彩丰包装制品有限公司遗失公
章财务章，声明作废。因未到公安
局备案造成法律责任自行承担。

广东新鸿丰板模科技有限公司遗失公
章，特此声明。

终止清算、恢复经营公告

佛山市南海金履鞋业有限公司于
2018年08月17日成立清算小组，并
在2018年08月30日的《羊城晚报》
刊登了清算公告。现因清算小组
已清理完公司清算事宜，终止清算。
恢复经营。特此公告。 佛山市南海
金履鞋业有限公司 2020年4月2日

东莞市南枫佳誉保险代理有限公司
(机构编码：202115000000800)，遗
失《经营保险代理业务许可证》，遗
失许可证编号：0030157，业务范
围：在广东省行政区域内代理销售保
险产品；代理收取保险费；代理理
赔业务；代理代扣和理赔；中国保
监会批准的其他业务。特声明作
废。

减资声明
广东中良物流有限公司经公司股
东会决议，同意减少公司注册资本，
由原来人民币1000万元减少为500
万元。请债权人自本公司声明见报
起45日内，向本公司申报债权，本
公司特此依法向企业登记机关主
管机关申请减资登记，特此声明。
2020年4月2日

东莞市兴华印刷有限公司遗失已填
开增值税专用发票(抵扣联、发票联)
1份，代码：4400184130，号码：195
22375，已盖发票专用章，特此声明。