

文/图 陈泽煌

五月下旬,东莞气温居高不下。不知不觉间,东莞大道两侧已是草木茂盛,绿树成荫;街道路面上人多、车多,汽笛声与人哨声交织缠绕,一派欣欣向荣的夏日气息。与之相当的是,当前整体经济逐步走上复工复产正轨,不仅楼市信心恢复明朗,房企更对“红五月”的收场抱有期待。

近期笔者走访市场了解到,东莞楼市的主城区、莞北、松山湖、水乡等七大板块仍有不少房企将在月底筹备新品入市。值得注意的是,在这波紧凑的推盘潮中也有不少都是市场期待已久的重磅项目,楼市热度骤然升温。



五月楼市热度升温

主城区板块 整体供应偏紧 推货量较少

在东莞楼市圈中,隶属主城区板块的是南城、东城、万江、莞城这四个镇街。五月期间,主城区板块共有3个楼盘加推,推货量与去年相当,项目分别来自信鸿御江东岸、丰华珑翠珑湾及海德琥珀臺,均为旧盘加推。

在产品供应方面,笔者整理资料了解到,主城区板块供应偏紧,其中以商办30平方米—40平方米公寓产品供应居多,市场成交也主要集中在在此。另外,今年东城、南城60平方米—70平方米公寓产品供应占比有所增加;住宅产品供应以90平方米—120平方米三、四房刚需户型最多。

现阶段,该板块在售包括融创玖玺台、东城碧桂园、万科皇马御官等在内的15个楼盘;业界较为关注的华润万象府目前处于开盘前预热阶段,下来预计其与中海十里溪境、保利首铸花园、天健万江花园等品牌项目将集中入市。

笔者盘点发现,五月上旬主城区楼盘活动并不多见,并且在售项目优惠幅度不大,多为常规折扣。不过也有少数楼盘推出特价房源,例如万科皇马御官推出15套一口价房源、丰华珑翠珑湾推出限量复式产品“85折”。

莞北板块 区域多盘首开 市场竞争激烈

莞北板块楼市的热点聚焦在茶山镇和石碣镇,五月期间有嘉宏锦时、腾龙名悦公馆、中洲里程花园、广源纳帕溪谷4个项目加推;这两个镇街未来新盘较多,例如美的招商·东樾、茶山碧桂园二期、金融街·金悦府等5个项目有望今年入市。

除此之外,茶山、石碣两镇不仅今年楼市表现红火,在售及待售项目更是多达17个。业内人士认为其得益于交通规划利好,近年吸引多家名企进驻,且多个楼盘性价比比高,市场成交数据自然不落风。

而板块内的石排镇楼市热度则较去年有所回落,目前在售项目如旭辉江山墅、时代天境、艺境松山湖等都处于尾盘阶段;高埗和石龙镇在售新盘世纪颐龙湾、嘉宏锦峰、华讯大宅等项目,其中值得关注的是,高埗镇的安联尚璟于去年年底首次入市,目前主推别墅产品,洋房仍处于登记阶段。

整体上看,莞北板块楼市热度较高,新推产品以73平方米—164平方米刚需及改善产品为主;在本月内,板块多个项目举办活动,展现形式有展厅暖场、样板房开放、营销中心开放、园林开放等。另外也有不少项目启动购房节活动,例如达鑫·江滨新城针对大户型给出额外95折、旭辉江山墅开启“五月闪购节”,购房享多重特惠,等等。

房企期待“红五月” 七大板块集中出货

东北板块 房价维持稳定 区域热度回升

东北板块楼市在本月有2个旧盘加推,预热项目有5个且主要集中在常平。该镇也是板块在售楼盘最多,五月期间在售包括华润幸福里、碧桂园玫瑰臻园、金地时代艺境等7个楼盘;此外有新盘中佳祥龙天地、颐安云玺、紫云壹号在月初开放营销中心或样板间。

横沥镇本月有招商雍景湾1个项目推货,有阳光粤港栖凤台1个项目预热宣传并开放营销中心;桥头镇在售楼盘较少,本月只有粤纳湾项目加推150套商业公寓;谢岗镇迎来了天麟八号公馆在月初首开,并有唐商翰林府开放样板房预热;企石镇楼市依然沉寂,是东北板块库存最少的区域,后续暂无潜在项目,目前仅华润公元九里在售。

从供应产品方面分析,该板块户型仍以刚需为主,例如招商雍景湾加推的90平方米—115平方米三四房、天麟八号公馆首推的95平方米—125平方米四房等。现阶段东北板块楼市表现较去年有所回暖,板块房价也呈稳定状态,维持在均价1.5万—1.7万元/平方米。

松湖板块 潜在供应充足 房价稳中有涨

笔者走访市场获悉,松湖板块在本月暂无纯新盘入市,目前在售包括珑翠珑湾、莲湖山庄等9个项目;该板块拥有寮步源悦、保利卓越中环、华侨城纯水岸、保利松湖和府等纯新盘预计下半年入市,未来该板块潜在供应充足,并分散在寮步、东坑、大岭山及大朗镇。

寮步作为松湖板块潜在项目最多的镇街,本月有1盘加推、3盘预热,目前在售楼家和时代花园、星城翠珑湾,光大松湖云台等7个楼盘;下来有松湖领峯花园、裕大幸福居等8个纯新盘供应;东坑镇则为板块的价格洼地,区域内两个和昌项目新品推货动作频频;大岭山镇的莲湖山庄在本月均有加推预热项目,人气较平淡。

笔者了解到,五月松湖板块的项目促销不断,丽如皇庭峰景壹号启动认筹“2万抵98折”、家和时代花园推出特惠房以及限时折扣、保利松湖项目推出10套“7字头起”特价房等。价格方面,该整体楼价稳中小涨,其中东坑镇洋房均价已接近1.7万元/平方米,寮步、大朗及大岭山三镇的洋房均价达到2.6万—3万元/平方米。

临深板块 旧盘推货活跃 新盘预热增多

至于临深板块楼市,则可以“供需平衡”“货量充足”概况。据了解,本月临深板块推货量较去年增长近一倍,供应产品多以80平方米—130平方米三四房户型为主,loft公寓则为30平方米—60平方米的单间、二房。

临深板块现今在售项目多达26个。其中,樟木头镇楼市不仅在售楼项目多,包括新城玺樾门第、奥园城市天地、丰泰橡树溪谷等8个项目在市场中成交不俗,而且近段时间以来新盘十畝芳华里、星岸等动作连连,纷纷开放营销中心,样板间,现场火热。

清溪、凤岗两镇楼市潜在项目不多,目前有清溪润溪山、凤岗碧桂园、清溪国际公馆等9个旧盘加推新货;塘厦镇有方直星澜、天悦中央广场、春晖国际城等项目持续加推;黄江镇在售项目较少,重点项目中泰峰境日前再次备案,预计六月将推出新品;黄江区域内富基·云山湖镜、和光尘樾等新盘下来将有洋房、别墅及loft产品推出,值得期待。

中以产业园 首批55家企业入园进驻



首批企业入园仪式

5月18日,由中以国际科技合作产业园(以下简称“中以产业园”)主办的“逐梦松山湖 共创新征程”首批企业入园仪式在东莞松山湖举行。此批进驻企业共55家,其中多家是拥有中国“两院”院士及博士背景的研发企业,并以节能环保、高端电子信息及现代服务为主营业务。

早前中以产业园响应政府号召,自3月初便率先推出2020年全年免租政策。此举一出,便引来多家企业咨询报名,而经过近两月的筛选审核,最终确定了首批入园企业。中以产业园园长袁静女士在致辞中提到,中以产业园本着务实服务的精神,打造绿色健康富有温度的人文园区,将“撑企15条”落到实处,提供市场、融资、供应链、人才等一站式服务。

“运营团队在接下来的两周内要完成对企业的调研,提供定制化的产业运营服务,和所有入园企业一起逐梦松山湖、共创新征程。”袁静表示。

据悉,中以产业园是由国家发改委、科技部、广东省政府、东莞市政府与以色列经济部共推共建的中以两国合作园区,至今已获得“国家水处理技术国际创新园”“创业投资示范基地”“广东省优秀企业”“海智计划工作站”等认证。接下来,中以产业园将继续构建博士运营团队,为企业提供定制化的产业链、资金链、人才链等环节的服务,并推进“2020逐梦计划”“撑企行动15条”等落地,以实际行动助力企业复工复产。

(文/图 陈泽煌 杨文)

楼市播报

世茂以14.8亿元 竞得沙田一宗地块

5月18日,东莞沙田一宗回炉地块,吸引多家房企争夺。该地块编号为2020WR010,当天经过7家房企26轮的抢夺,最终被世茂以14.8亿元竞得,可售楼面价13022元/平方米,溢价率为20%。

据东莞公共资源交易网上公告显示,该地块位于沙田福祿沙村,占地面积50374.78平方米,容积率不大于2.5,建筑面积不大于125936.95平方米。地块起拍价12.34亿元,起拍楼面价10829元/平方米(剔除配建),以“最高限价+竞自持面积(5年)+竞自持年限”更改为“最高限价+终次报价”,直接取消了配建的部分。其次,滨海湾新区规划出炉,利好沙田楼市,沙田是滨海湾新区的价格洼地,目前有碧桂园滨海明珠、佳兆业碧海云天等10多个楼盘在售,销售均价在1.9万—2.3万元/平方米,而厚街、虎门、长安在销售均价为2.4万—3万元/平方米。再者,该地块拍卖前,在东莞市二季度重大项目、增资扩产项目、城市更新项目动工仪式(沙田分会场)上,有16个项目意向总投资额903.8亿元正式签约,落户沙田。可见,沙田未来前景较为不错。

(邓宛玲)

上周供应成交 均小幅上升

上周东莞供应小幅上升。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75997平方米(1172套),其中上周住宅方面,合计供应6.7万平方(550套),面积环比上涨18.56%。其中,上周洋房供应量最大为保利滨湖壹城188套,其次为和昌众筑中央松湖供应124套;别墅仅海逸豪庭有供应,供应量为31套,本周公寓断供。

就成交来看,上周成交也有所上升。据数据显示,上周商品房成交套数1714套,环比上升41.65%。其中住宅成交1263套,环比上升35.95%,同比下跌4.25%;成交面积136785平方米,环比上升48.47%,同比上升4.89%。洋房签约量最大为泰峰境,成交56套,别墅签约量最大为海逸豪庭,成交29套,公寓签约量最大为万科首铸东江之星,成交59套。

业内人士表示,上周开发商加快推货,使得供应小幅上升。成交有所上升,主要原因是受前期货源集中备案,带动成交量上涨。(邓宛玲)

中海·十里溪境营销中心 5月23日开放

5月23日,中海·十里溪境营销中心对外正式开放。据了解,中海地产于2016年3月通过并购中信入驻东莞,并于2018年、2019年成功开发了中海·云麓公馆和中海·莞府。中海·十里溪境是中海于万江开发的主城区第二大项目。

中海·十里溪境布局万江十里汾溪核心段,力筑湾区人居范本。项目拥有东莞楼市独创T4V形板楼设计,项目楼间距更宽达约50米,比东莞城区传统住宅小区宽出约35%,采光通风条件俱佳,社区空间尺度更加宽松宜居。

不仅如此,中海·十里溪境更

打造了市场稀缺的小面积4开间全朝阳户型。建面约88平方米户型也能设计成四开间,将是带给追求美好生活的客户的最大惊喜,朝阳设计带来的居住舒适感极强。

在项目设计理念上,地块东北角的一棵百年古榕,给了建设团队灵感,中海地产在深入思索地块特征,梳理城市文脉肌理之后,以尊重和提升城芯罕见低密度地块价值、尊重东莞人的人居理念为出发点,进行设计优化,保留这颗古榕树,并以此形成“生命之树”开发理念,汇聚众多产品优势打造城市中心低密舒适新人居,演绎中海第五代精工人居钜作。

(文/图 陶丽蓉 杨文)



公告·声明·启事

减资公告 东莞市德泽精密技术有限公司拟将注册资本由原1100万元减少至913.6万元人民币。请债权人自本公告发布之日起45日内与我司联系。特此公告。2020年5月21日	减资公告 东莞市普富模具有限公司拟将注册资本由原20万元减少至5万元人民币。请债权人自本公告发布之日起45日内与我司联系。特此公告。2020年5月21日	减资公告 东莞市虎门职场人生职业培训学校遗失民办非企业单位登记证书副本,号莞民证字第62441900M394197752号,特此声明作废。	减资公告 东莞市中力保安服务有限公司拟将注册资本由原10000元减少至2000元人民币。请债权人自本公告发布之日起45日内与我司联系。特此公告。2020年5月21日	减资公告 惠州市仲恺高新区陈江大鵬板店遗失营业执照正本,注册号:441303600388332,声明作废。	减资公告 惠州市金峰源贸易有限公司拟将注册资本由原1000万元减少至200万元人民币。请债权人自本公告发布之日起45日内与我司联系。特此公告。2020年5月21日	清算公告 东莞市森源通讯科技有限公司经股东会决议解散,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45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:李少伟,联系电话:13534255688。地址:东莞市南城道边宏图社区水濠山路398号凯达科技设计中心3楼2单元506房。2020年5月21日	清算公告 东莞市四威报捷服务有限公司经股东会决议解散,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45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:罗六良,联系电话:13537356776。地址:东莞市虎门镇海涌二街47号楼下6号铺位。2020年5月21日	清算公告 东莞市图灵电子科技有限公司经股东会决议解散,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45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:牛亮,联系电话:13728162298。地址:东莞市东城区岗贝海城国际大厦5层210号。东莞市图灵电子科技有限公司于2020年5月21日	清算公告 东莞市惠康贸易有限公司经股东会决议解散,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45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:惠惠,联系电话:18028238894。地址:东莞市厚街镇环岗路一工业区新保成工业园一期四楼。东莞普尔贸易有限公司于2020年5月21日	清算公告 东莞市泰鼎贸易有限公司经股东会决议解散,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45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:杨宇,联系电话:56263721-4。声明作废。
遗失声明 东莞市前帝服饰有限公司遗失中国建设银行虎门支行开户许可证,核准号:616020057447901,账号:44050177900800000002,特此声明作废。	遗失声明 惠州市惠昌实业发展总公司遗失营业执照正本及副本1、副本2,注册号:19598126-6,声明作废。	遗失声明 惠州市华耀纺织有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。	遗失声明 广东联上智能科技有限公司原公章遗失,需重刻,特此声明原公章作废。	遗失声明 东莞市华耀纺织有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。	遗失声明 东莞清溪兴世街富广遗失车牌号为粤S27400的机动车销售统一发票一张,特此声明作废。	遗失声明 东莞市华耀纺织有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。	遗失声明 东莞市华耀纺织有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。	遗失声明 东莞市华耀纺织有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。	遗失声明 东莞市华耀纺织有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。	遗失声明 东莞市华耀纺织有限公司遗失公章一枚,特此声明作废。