

东莞中心城区 多个全新项目集中入市



近年来,中心城区土地资源稀少,楼盘供应整体偏紧。由于近期东莞楼市呈现升温趋势,房企入市意愿增强,多个全新楼盘集中入市,中心城区迎来一波供应小高峰。纯新盘的产品主要以改善户型为主,基本上都是三房、四房的洋房。中心城区价格坚挺,未来稳中有升,房价维持每平方米3万元以上。

置业者到周边镇街买房

随着大湾区规划、城市品质的提升,东莞中心城区的价值地位凸显,越来越多的市民想在中心城区拥有一套房子。然而,中心城区土地资源稀缺,楼盘供应整体偏紧,供需比例严重失调。截至5月中上旬,东莞中心城区主要有万科皇马郦宫、中海莞府、海德琥珀台、丰华璇远翠珑湾、万科东江之星,信鸿御江东岸等10多个在售楼盘,这些楼盘多为旧盘。

来自东莞的卢先生打算在中心城区购买一套100多平方米的房子,他从4月份开始到中心城区的南城、万江、东城等地看房,至今还没有选到中意的房子。“市区在售楼盘比较少,一些楼盘已处于尾盘阶段,可供选择的产品不多。”卢先生表示,市区的房子越来越难买,除了价格高之外,房源少也是一个因素,无论一手房还是二手房,都是“僧多粥少”。

据东莞市统计局数据显示,截至3月31日,东莞中心城区新建商品住宅库存仅1743套,库存面积27.51万平方米。其中,莞城381套,东城711套,万江121套,南城530套。

合富研究院高级分析师李兴

旺表示,因土地供应紧张,新盘供应有限,虽然去年供应量有所上升,但大趋势依然供应紧张。很多城区的置业者外溢到周边镇街买房。

房企加快“供应”

近日,东莞城区片区迎来“小高潮”,多个全新楼盘集中入市。5月23日,中海十里溪境开放营销中心,万科皇马郦宫开放样板房,金众江悦府举办东莞城市价值论坛。5月24日,美的招商东樾开放营销中心。

值得一提的是,中海十里溪境于5月23日开放营销中心的同时,还举办“童话之森·魔法世界”嘉年华活动,吸引不少市民参加,现场热闹非凡。在沙盘区,一些市民不停地向销售员咨询有关楼盘的问题,销售员都一一解答。据了解,中海十里溪境位于万江新城大道与银龙路交界处,项目汇聚全能生活配套,万江中学、华南MALL、民盈国贸购物中心、汇一城购物中心、万江医院、莞城人民医院等各类配套设施。

这些纯新楼盘的人市,对东莞中心城区来说,犹如“久旱逢甘霖”。“没想到,五月底市区还有新盘入市,这样可选择的房源就增多了。”卢先生称,他现在不急

着购房,还是再等等吧,听说下半年的市区还有几个新盘要入市。

据了解,中心城区接下来还有几个纯新项目将入市,南城华润万象已于5月1日正式开放汇一城展厅,预计将于今年三季度入市。保利南城袁屋边项目预计今年8月入市。瑞鹏天瑞明广场预计今年四季度入市。届时,中心城区的供应量将大幅上升。

业内人士表示,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,客户认可度高,产品一推出,去化率不俗。当前,新项目地价普遍不便宜,未来“高地价项目”的货量占比持续上升,具备“高性价比”的“笋盘项目”买少见少,现在处于较佳的“置业时机”。

改善户型为主

纵观中心城区在售项目,其产品主要以改善户型为主,基本上都是三房、四房的洋房,例如中海十里溪境推约88平方米-113平方米宽景臻宅3-4房;美的招商东樾推约80平方米-115平方米三至四房科技智宅;万科皇马郦宫约推95平方米-143平方米臻装三四房;珑远·翠珑湾推约95平方米-160平

方米精装三至四房。

东莞某楼盘的负责人表示,二孩政策开放后,越来越多的家庭从三口之家变为四口之家,甚至出现三代同堂的家庭结构。通常来说,普通两房是能满足三口之家居住需求的,但对于四口之家来说,两房显然无法满足生活需求,三房、四房则成为“刚需”。如果想要拥有更加宽阔的空间、舒适的生活,则需要大户型的三房、四房。为了顺应市场需求,开发商就提高了三房、四房的开发比重。

多大面积的户型最适合改善需求呢?东莞中原战略发展中心总经理车德锐表示,二孩的到来,不少家庭换房需求很强烈。市面上110平方米的四房只能算是入门级改善户型,120平方米、130平方米、140平方米的四房受到市场青睐,有庞大的客户群体支撑,产品一推出就被抢购。值得一提的是,160平方米、180平方米、200平方米的户型,近年来在东莞新产品里很少有,如果想买这种大户型,一般要选择二手房。由于中心城区“寸土寸金”,未来产品将向大户型发展,小三房产品将减少。

房价维持“3万+”

目前,中心城区楼盘加推的

洋房均价在“3字头”以上,有的均价接近“4字头”。例如,海德琥珀台均价32000元每平方米、丰华璇远翠珑湾均价33000元每平方米、万科皇马郦宫均价33000元每平方米、中海莞府均价约37500元每平方米等。

对于市区“3字头”房价,不少刚需群体“望洋兴叹”。市民廖女士表示,东莞中心城区的新盘越来越少,房价都在3万元以上,普通上班族很难买得起,只能转向周边镇街购房。而从事金融行业的赵先生表示,相比广州、深圳的房价,东莞的房价则比较低了,每平方米三四万元还是可以接受的,他最近就在中海莞府购买了一套房子。

业内人士表示,中心城区是东莞未来发展的重点区域,拥有成熟的交通、医疗、教育等配套设施,中心城区的价值地位凸显,是购房者青睐的置业区域。中心城区整体供应紧张,房价上涨最为明显,新盘均价已全面进入“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,价格坚挺,未来稳中有升,房价维持“3万+”。东莞房价大趋势是稳中有升,刚需购房者要抓紧时间“上车”。

楼市 播报

上周住宅供应面积 环比下跌五成

上周,东莞开发商推货放缓,住宅供应下滑。据数据显示,上周商品房供应面积63990平方米(560套),其中上周住宅方面,合计供应6.3万平方米(549套),面积环比下跌50%。其中,上周洋房供应量最大为佳兆业碧海云天186套,其次为龙光江南大境供应102套;别墅供应量最大为新世纪颐龙湾42套,上周公寓断供。上周供应大幅下跌,主要原因因为上月个别体量较大项目集中推货,月底加大推货力度,月初推货放缓,为正常现象。

(邓宛玲)

松山湖片区多个新盘上市

一踏入6月,松山湖片区楼市便精彩纷呈,市场上活跃的品牌房企齐聚于此开启“群雄逐鹿”。与此同时,片区在售项目也活跃了,部分新盘已蓄势待发。值得注意的是,按照规划,松山湖片区的范围包括松山湖园区、茶山镇、寮步镇、大朗镇、大岭山镇、石龙镇,石排镇,但这7大镇区的楼价却不可同日而语。现阶段的松山湖园区与所属镇街实现了整个片区地理面积的扩容。园区周边相临的寮步、大岭山、大朗等镇区成为人口、产业、消费需求外溢的最大受益者;且对于周边楼盘更是构成直接利好,因此楼市圈内也逐渐出现了“环松湖楼盘”的说法。

值得一提的是,寮步、大岭山等园区周边镇街集聚了一众品牌开发商的楼盘,“2万+”的楼盘早已遍地,“3万+”的楼盘零星出现。并且随着冲刺二季度关键阶段的到来,各大房企积极营销,各类暖场活动遍地开花,一季度后楼市久违的热闹又回来了。在此期间,多个环松湖楼盘在市场上有新动作,这也意味着这些项目的上市期临近。

据笔者不完全统计,6月份环松湖入市或加推楼盘共有7个。此前,华讯大宅于5月29日新品发布会,珑远翠珑湾于5月30日新品加推,旭辉江山墅于5月30日开放大户型样板房;寮步源悦于5月30日举办样板房品鉴会并在6月6日首开。而万科·汉邦松湖半岛项目展厅已开放,现接受登记;松湖碧桂园

三期及华侨城纯水岸两个项目在建中,踏入6月后也宣传节奏频繁,预计入市时间将近。未来,这些楼盘将成为片区楼市供应主力。

产品方面,各大项目推出的别墅、高层、洋房等不同物业类型也能满足不同置业需求。笔者了解获悉,松山湖片区在售楼盘主要集中在90平方米-140平方米,刚需、改善都有选择。如华讯大宅推出约76平方米-139平方米洋房;珑远翠珑湾推出95平方米-160平方米三房、四房;旭辉江山墅推出115平方米-125平方米样板房;寮步源悦推出90平方米-115平方米三、四房等。

价格方面,这些新品货源大部分尚未提交备案价,具体价格待定,预估多在“2万+”。这些楼盘的楼面价基本在“1”字头居多,不难看出,甚至土上的楼面价无形中也带来了房价的小幅攀升。不过,购房者也无需多虑,当前东莞新房定价也受到备案政策限制,上市楼盘房价也将被控制在合理的范围内。整体上看,今年下半年松山湖片区的房源供应还是很充足的,并且多个楼盘打造的标杆户型、精品社区等也将不断提升区域的宜居品质。

事实上,松山湖园区及周边镇街的生态环境也是值得点赞的,风景与产业搭配,构筑出和谐而有生命力的新城模板。对于意向置业松山湖的购房者来说,不妨趁着周末假日,前往各个项目精挑细选一番。

文/陈泽煌 图/王俊伟

华阳湖生态片区未来宜居性强

随着粤港澳大湾区规划出台以及水乡片区城市规划各项利好政策的推动,麻涌镇的发展是日益加速,区位优势也渐渐凸显出来。麻涌华阳湖生态片区拥有得天独厚的自然资源,以及便利的交通网,加上东莞政府投入巨资升级改造华阳湖生态片区的水环境建设,该片区吸引了保利、碧桂园、佳兆业、万科等品牌房企入驻。近日,笔者走进该片区的保利滨湖堂悦和碧桂园信鸿铜雀台等楼盘。

保利滨湖堂悦

保利滨湖堂悦是保利湾区今年在东莞的全新项目,该项目位于东莞市麻涌镇。该项目于5月1日正式开盘,首推4-6栋高层洋房,在售建面约112平方米-140平方米三至四房,均价约19000元/平方米。

据销售员介绍,滨湖堂悦是保利高端“悦”系产品,这系列的产品都以极致的产品主义理念、稀缺的生态资源占优,占据一座城市最具潜力的区域,改善人们的居住品质。项目规划有112平方米-140平方米三至四房,同时配置约1.2万平方米康养艺术中心。

滨湖堂悦开盘那天,市民张先生抱着“打酱油”的心态,来到营销中心看房。没想到,张先生一看就心动了。“样板房那种简约淡雅大气的装修风格,让我赏心悦目;站在阳台上,看着嫩绿的小草和葱绿的小树,让我心旷神怡。”张先生表示,这里环境很不错,感觉很舒服。靠近华阳湖,下班回来可以去散散步,周末也是一个亲

子游玩的好去处,水乡片区就麻涌华阳湖这块还可以。“我非常中意这个楼盘,后来我老婆过来看了下,她也很喜欢这里,我们准备在这里买一套房。”

家住麻涌的卢小姐表示,滨湖堂悦这个楼盘周边生态环境还是可以的,但是周边配套还不是很好,价格比周边楼盘都要高。现在华阳湖片区的楼盘都打着生态住宅的营销口号,吸引购房者。该楼盘通风和

采光都做得比较好,户户朝南,高层住宅的南面阳台看出去无任何遮挡,“保利是大品牌,还是值得信赖的。”

据悉,保利滨湖堂悦临湖而建,有着得天独厚的生态资源,推开窗就能看到华阳湖的景致,打造新中式岭南园林。此外,项目还采用保利5.0全生命周期系统,社区内打造了6重功能配套,将实现全龄段、全时区、全覆盖的生活方式。

据笔者了解,滨湖堂悦这个楼盘周边生态环境还是可以的,但是周边配套还不是很好,价格比周边楼盘都要高。现在华阳湖片区的楼盘都打着生态住宅的营销口号,吸引购房者。该楼盘通风和



碧桂园信鸿铜雀台

位于麻涌望海路的碧桂园铜雀台,其传统的中式园林设计,非常有宫廷气氛,气派十足,可谓赚足了购房者的眼光。目前,碧桂园信鸿铜雀台在售建面约99平方米-115平方米滨江华宅,约143平方米中式院墅,洋房带房装修均价19000元/平方米起,别墅430万/套起。

在销售员的带领下,笔者参观了该项目的样板房。样板房户型方正,布局合理,客厅、卧室、厨房、洗手间等各个功能区的面积大小都比较合理,房子的采光和通风良好,整体看着宽敞又舒适。“整个户型空间布局合理,我们做了干湿分离、动静分离,居住起来会比较舒适。”销售员表示,该项目入市以来,受到不少市民的青睐,销售和人气一直比较旺。近段时间因“龙舟水”的影响,楼盘的人气和销售比以往要逊色些。

业内人士表示,麻涌有着丰富的生态、强有力的产品、发达的交通,是东莞最具潜力的镇街之一,未来楼市升值空间大,未来宜居性强。麻涌华阳湖生态片区性价比高,无论是投资还是置业还是不错的选择。

业内人士表示,麻涌有着丰富的生态、强有力的产品、发达的交通,是东莞最具潜力的镇街之一,未来楼市升值空间大,未来宜居性强。

公募基金投资新三板正式起航 华夏成长精选6月10日开售

近日,证监会发布《关于全国中小企业股份转让系统挂牌公司转板上市的指导意见》,新三板转板制度正式落地。同期获批可投新三板精选层的公募基金,因为给关注新三板投资机遇的投资者提供了新工具也成为市

场焦点。其中,华夏成长精选6个月定期开放混合基金近日公告于6月10日正式开售,为公募基金投资新三板正式起航传来了好消息,投资者可通过招商银行、华夏基金官方直销平台等渠道购买该产品。(陶丽蓉 杨广)

舞麒麟听山歌啖荔枝

樟木头荔枝旅游文化节6月20日启动

荔枝 著诗文”活动等内容组成。

届时,镇旅游办将携手镇文广中心,以金河、裕丰观音绿母树为亮点,共同打造特色荔枝游路线,路线经过荔枝广场、观音古道、石壁村、古荔枝树等景点,最终到达“观音绿”荔枝母树。通过联合旅游企业组织市民和游客徒步观赏成熟荔枝林的优美景色并沿途采摘品尝荔枝,进一步宣传观音绿荔枝品牌,引导市民领略樟木头历史文化底蕴、体验乡村旅游乐趣。

在樟木头荔枝旅游文化节上,将举办以荔枝、旅游、文化三个主题相融合的特色文化展。

据悉,2020年樟木头荔枝旅游文化节以“魅力樟木头 荔韵飘香”为活动主题。东莞市樟木头镇人民政府主办,镇党政办、镇旅游办、镇宣教文体局、镇文广中心承办。

2020年樟木头镇荔枝旅游文化节由启动仪式、樟城“观音绿”荔枝特色游、樟木头荔枝旅游文化节暨观音绿荔枝游园会、魅力樟城“荔韵飘香”摄影大赛、诗和远方——知名诗人和记者“逛樟城”



樟木头荔枝旅游文化节即将开启