

毕业租房季已至 市面房源多租金稳

东实集团旗下安居公司安排百间公寓，应届大学生可免费入住7天

文/图 陈泽煌

盛夏7月，眼下正值毕业季，东莞多所高校将有数万名应届毕业生走出校园，进入社会。这也意味着，东莞房屋租赁市场迎来毕业季的租房潮。

笔者日前调查发现，东莞的大学校区主要集中在松山湖、大岭山及厚街等镇街，目前这几个毕业生聚集地周边租金并没有明显上涨，且热门就业的城区部分繁华地段房租较过往也相对稳定。

租金平稳——受房价波动影响小

过去的两个月，东莞楼市一直处于“高温”状态，但这股火并未烧到租房市场。往年，一般“毕业季”会出现在五六月，大学生毕业季之前就已落实好工作开始租房。但今年由于疫情防控需要，应届生离校“掘工”延迟，这也给租房市场带来不少的影响。

据乐有家数据研究中心统计显示，今年上半年东莞租赁市场成交量同比下跌20.3%，受疫情影响较大；此外，租金价格方面也呈下跌态势，上半年全市租金为26.16元/平方米，同比下跌4.4%。

日前，笔者以租房为由，先后走访高校周边的多处房源集中地。在走访中，笔者也了解到，往年的毕业季租赁高峰，月租普遍会上涨50—100元，而今年高校周边多数房源租金并未见涨，部分甚至还下调了一些。



莞寓·市人才安居社区



毕业生倾向环境舒适空间独立的公寓

房源充足——可选择类型多

现阶段，东莞租赁市场上除了传统的城中村出租房，还有保障性租赁房、长租公寓、住宅小区物业等，房源充足，租客可按需选择适合自己的房源。

对于预算有限，但仍期待拥有独立空间和舒适环境的毕业生租客而言，也有丰富的选择空间。以东城租赁市场为例，刚毕业的大学生白领相对青睐于选择“个性鲜明、明码标价、方便快捷”的长租公寓，其中在此区域的多家长租公寓的单间租金多分布于900—1300元/月之间。如果追求较高的居住品质，还可

以选择小区公寓、洋房入住，如宜景康源、花样年华、格兰名筑等，租金一般不会超过1600元/月。此外，刚刚毕业现金流不充裕的“萌新们”也可选择山、涡岭等城中村出租屋及改造套房，这类房源的租金平均在400元至800元/月。

据悉，交通便捷、房价实惠向来是众多应届生在租房中最为看重的点。根据这两个条件，笔者也在近期走访城区如第一国际、中环财富广场、G1峰汇、宏远康城国际等办公区域周边租赁房源。据万江坝新路爱迪花

园附近一中介人员郑女士介绍，办公区域周边的房源对于应届毕业生来说就是“香饽饽”，他们选择在附近租住，可以节省通勤成本与通勤时间。因此，这短时间过来找租房的学生也比较多，租金方面倒是没涨。

“在这边租房，出门就可以找到挺多吃的玩的，邻近公交站台也很多，上下班交通很方便。而且因为多是老小区，水电费都是民用的，跟商业用电、用水比起来便宜很多，大多数毕业生会考虑这附近的房子。”郑女士表示。

拎包入住——国企东实推“筑巢计划”

按以往的媒体报道，笔者发现每年到毕业季，除租金出现波动之外，市面上虚假房源、信息不透明、乱收押金、中介费等现象司空见惯，常常令人防不胜防，特别是应届毕业生在找工作或者入职期间，如果遇“坑”，那么往往面临无处落脚的难处。

为此，东莞市属国企东实集团主动担当，部署旗下安居公司推出“筑巢计划”，从即日起，安排百间公寓，免费给应届大专（及以上）毕业生住宿7天。

笔者了解获悉，此次安居公司提供的百间免费公寓，主要集中在莞寓·市人才安居社区，该项目位于长安路与莞长路交汇处，周边配套齐全、交通便捷，莞惠城轨东城

南站近在咫尺，十多条公交线路环绕，十分钟车程可到地铁2号线鸿福路及西平站，非常方便毕业生外出面试、找工作。另外，此批公寓既有大单间，又有一房一厅户型，均带有独立卫生间、厨房、阳台以及格力空调、美的电热水器、格力冰箱、小天鹅洗衣机等全新家电，毕业生拎包即可入住。

“作为市属人才安居企业，通过提供高品质的住房以及相关人才配套服务，以此来吸引人才、留住人才、助力人才成长，助推东莞经济发展，是我们的使命与责任。”安居公司总经理李光正表示，“这项活动从7月份开始，将一直持续到今年8月31日。在东莞市内无固定住所、身

体健康的应届毕业生，只需凭学生证或毕业证、身份证件到莞寓领取免租券，即可免费办理入住。”

据介绍，“筑巢计划”虽然推出时间不久，但已经吸引到不少应届毕业生的关注。东莞理工学院应届生小刘等首批学生已于7月初办理入住，他告诉笔者：“莞寓的居住环境很安静，各类配套设施都很完善，管家的贴心服务和安保系统令人很放心，如果以后工作地点也在市中心，会考虑在莞寓常住。”

此外，值得一提的是入住莞寓的应届生也能参与东莞市人社局提供的“赋能人才”系列服务，如定期举行职业技能培训、求职指导、企业招聘会等等。

宜居别墅赢得越来越多人的“青睐”



丰泰观山碧水

是业主悠闲的好地方。

不少人购买海逸豪庭的主要原因是这里的生态环境优美。业主张女士表述，她当初买海逸豪庭的别墅，主要看重这里环境优美、超低密度，以及法式建筑风格。这里生活比较便利，项目附有豪华住客会所、运动中心与商业中心、大型住客会所，备有中西餐厅、阅读室、宴会厅、棋牌室、卡拉OK房及儿童游戏室等。“海逸运动中心”运动设施一应俱全，包括：健身房、室内外游泳池、网球场、桌球室、乒乓球室、舞蹈室、桑拿及蒸汽室、咖啡雅座及儿童游乐场等，足不出社区，就能尽情享受运动的快乐。

海逸商业中心拥有超市、室内设计公司、招商银行24小时自助银行及中国银行柜员机等商铺。

海逸豪庭

海逸豪庭位于东莞水濂山南、海逸高尔夫旁，有着优越的自然环境。它临湖而建，毗邻水濂山、大岭山，空气清新，景色优美，远离都市喧嚣。园内设有特色水果，绿植花卉分布错落有致，另备休闲广场、观赏小亭园、人工栈道、儿童乐园等康体设施，这些都

市民张先生说，海逸豪庭周边基础配套不错，附近有爱弥儿外国语幼儿园，厚街湖景中学、新加坡伊顿外国语学校，创新实验学校等，孩子上学比较方便；其次，考虑到这边有不少商场，入住后出门购物也能够满足；另外，附近还有医院、银行等其它基础配套，日常生活需求都能够满足。“这里空气清新，宜居水平高，也是我主要考虑的因素。”

据销售人员透露，东莞海逸豪庭是和记黄埔地产在华南地区精心打造的旗舰项目。海逸豪庭总占地约5000亩，总建筑面积达200万平方米，为东莞低密度的豪华高尔夫社区。和记黄埔旗下的物业管理公司提供优质物业管理服务，融合丰富国际物业管理经验与服务理念，全天候为住户提供无微不至的服务。海逸豪庭主推户型建面约265—322平方米山湖别墅，约128—180平方米精品叠墅即将于7月底加推，均价17000元/平方米—38000元/平方米。

丰泰观山碧水

走进丰泰观山碧水，这里三面环水，树木葱郁，小草青青，风景秀丽，宜居性强。目前这里的

房源较少，在售毛坯联排别墅，建面约237平方米—243平方米四房，均价19000元/平方米，总价461万元/套—510万元/套。

据销售员介绍，丰泰观山碧水位于东莞市厚街镇横岗水库天然半岛之上，总占地为100万平方米，建面80万平方米，容积率仅为0.8。项目周边交通发达，拥有比较完善的交通配套，紧临R2轻轨陈屋站，穗莞深城际轻轨站以及广深高速厚街入口，沈海高速，环莞快线和莞太路。离虎门高铁白沙站也仅约15分钟车程。项目自身拥有优质配套，包括榭树湖会所，丰泰外国语学校，包括网球场、篮球场、足球场，湖滨栈道黄金海岸沙滩，五星级酒店，环山步行径，湖滨公园山等。

一提到观山碧水，不少业主称赞其环境优美。业主曾先生表示小区绿化非常好，住在这里就像逛公园。现在买房子首要的看地段，观山碧水的地段还可以，期待发展起来。毛坯房虽然装修麻烦，但收楼时房子质量显而易见，后期装修可以按自己的想法进行装修。周边学校比较多，有厚街中心幼儿园、环冈幼儿园、厚街中小学、湖景中学、东莞理工学院，方便孩子上学，大人

接送起来也比较方便。整个小区采用人车分流，地下车库配合部分地面车位，满足了住户停车需求，最大限度保证了业主出行的安全、便捷。

业主吴女士表示，小区依山傍水，环境优美，户型不错。她站在窗前，就可以欣赏湖景，呼吸新鲜的空气，非常惬意。他们一家人平时住在市区，逢周末或节假日，就会带着小孩到这里玩，亲近自然，享受假日的休闲时光。其次，交通便利，驾车到市区、深圳都很方便。周边国家重点项目云集，有世界鞋业总部基地、慕思全球总部基地、珠三角最大的木材交易市场（东方太阳城）等。该区域城市功能价值不断，横岗湖国际住区高端形象突出，未来升值空间比较大。

业内人士表示，“生态居住区”的提法已成为房地产业的一大卖点，生态居住是未来别墅开发的主要趋势。生态居住往往拥有山、河、湖、海等多种原生自然资源，开发商对别墅的开发就越是精细，可替代性就越弱。尤其在雾霾天气越来越受关注的今天，墅居自然资源附加的生态优势，也越来越凸显。

（邓宛玲）

东莞楼市新政出台 保持住房价格平稳

7月2日，东莞市住房和城乡建设局、东莞市发展和改革局、东莞市市场监督管理局、东莞市不动产登记中心联合发布《关于进一步加强商品住房预售（销）售管理的通知》。其中，加快在建商品住房入市销售、加强商品住房销售价格指导，加强商品住房项目销售管理，是这次全面整治房价过快上涨问题的三大重点。

加快在建商品住房入市销售

政策：

《通知》称，2020年8月1日起，申请预售的商品住房项目（含前期已办过预售和首次办理预售的项目），总建筑面积30000平方米及以下的，须一次性申请预售；总建筑面积30000平方米以上但剔除地下室面积后不足30000平方米的，须一次性申请预售；总建筑面积30000平方米以上分期申请预售的，每期申请

预售的建筑面积须不少于30000平方米，尾期建筑面积低于30000平方米的须一次性申请预售。申请预售的商品住房项目，分期规模参照上述标准执行。

解读：

首次提出增加每期预售证申量，严禁囤地捂盘惜售，有利于推进房企项目加快工程进度，从而加快新房供应节奏，增加市场供求量，逐步缓解供应紧张的矛盾。

加强商品住房销售价格指导

政策：

《通知》称，开发企业应根据项目成本费用、税费、利润等因素合理确定新建商品住房申报价格。自本通知实施之日起，新建商品住房项目一次性或分期申请预售（或现售）的，须以幢（栋）为单位申报销售价格，同一幢（栋）每套住宅均价相差幅度不宜超过20%。首期首次申报销售价格的，每幢（栋）申报均价应不高于前三个月属地城镇（园区）同类型新建商品住房申报均价的10%（含）；分期申报销售价格的，每幢（栋）申报均价应不高于本项目对上一期同类型商品住房申报均价的5%（含）。其次，精装标准不超过

及定金缴纳证明材料的，开发企业不得以房屋已被认购为由不对外销售。住建部门会同相关部门加大巡查检查和联合执法力度，对于未将全部准售房源对外公开销售、并严格按照申报价格明码标价对外销售。对于建设工程形象进度已达预售标准（或已具备现售条件）、无正当理由不申请办理预售许可证（或现售备案证书）的商品住房项目，市住房城乡建设局向开发企业发出《行政告知书》，督促其限期办理预（现）售手续，否则将予以通报批评，预售商品房项目预售款使用列入C级监管，新开工项目暂停办理工程建设相关手续，同时将相关情况抄送金融监管部门、有关贷款银行，建议加强贷款管理。

解读：

根据东莞政府先前发布的相关文件显示，C级预售款监管资金的留存比例更高，大幅增加房企资金成本；实行购房实名制，打击房企对部分自持单位认购一两年后允许客户更名的现象，禁止更多炒房，抑制投资需求，有利减少法律纠纷，增加住房供应；若认购未在约定实际签订的房源应重新公开销售，并加强排查，严厉打击捂盘惜售、囤积房源等造成房源紧张的行为，一定程度上会加快住房的有效供应。

影响：后市供求关系逐步趋向平衡

业内人士表示，市场预期快速转变，市场将陷入观望，投资客炒房客趋向谨慎，对二手房市场投资炒房、哄抬房价的乱象也有一定的遏制作用，加上二手房市场政策有调控的预期且很有可能很快出台，更加剧客户观望的心态，导致投资投机需求、恐慌性需求入市放缓，项目去化速度变慢，

或造成楼市降温。

新政对很多项目的推货节奏有影响，延后入市，造成接下来两月时间供应放缓；新政有利加快下半年整体有效供应，而由于市场预期转变，有效需求相对减少，导致供求关系逐步趋向平衡，房价过快上涨将会逐步趋向平稳。（邓宛玲）

湖景12营销中心暨样板房盛大开放

7月11日，以“城市向南，美好所向”为主题的湖景12营销中心和样板房举行了盛大的开放仪式。

湖景12项目由君泰置业与莞非实业联袂打造。项目建筑面积146496平方米，规划1栋写字楼、5栋商办产品及2层集中式商业体，涵盖LOFT、写字楼和商业三种产品。LOFT产品，层高4.5米，建筑面积约31至68平方米。据了解，“湖景12”的项目名称是这样来的：“湖景”，指横岗湖一线大道。“12”，一是指项目位于东莞大道12号；二是代表其所拥有的12分钟美好生活圈，项目12分钟车程内享地铁、高铁、高速多维立体交

通，便捷商务生活。项目外部自然生态环境优越，周边的横岗湖生态区、水濂山森林公园、同沙生态公园、植物园、福神岗公园、厚街文化公园、白石山风景区、大岭山森林公园形成环生态生态圈。内部园林采用人车分流设计，以四大景观组团给业主提供极致的园林盛景及人性化休闲体验，打造绿色生态新生活。

君泰置业是深耕东莞多年的企业，近年来相继布局东莞、惠州等城市。前期，君泰置业布局万江，拿下了万江横沙洲约14万平方米的“三旧”改造项目，在道滘也规划有新项目，这两个近中区项目受到了业内外的强烈关注。

（周进进 杨文）



公告·声明·启事

减资公告

东莞市华丽贸易有限公司拟将注册资本人民币1000万元减少至100万元人民币。请债权人自公告之日起45日内与本公司联系，特此公告。

2020年7月16日

减资公告