

# 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 陈烽煌

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“捂工”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5.4%。

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”们也可选择主山、凤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房房源。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新入职期间,如果遇“坑”,那么往往会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,该项目位于长泰路与莞长路交汇处,周边配套齐全、交通便捷,莞惠城轨东城

南站近在咫尺,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,身份证到莞寓领取免费租房,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生关注。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”

## 楼市踩盘



丰泰观山碧水



海逸豪庭

现在,对于购房者来说,生态环境优美、生活便利、低密度、高绿化,一个不能少。因此,拥有绝佳自然环境资源的生态楼盘已成为“购房者新宠”。而自然资源优越及生态宜居水平价值高的别墅,赢得越来越多人的“青睐”。近日,笔者走进厚街的海逸豪庭和丰泰观山碧水等别墅楼盘

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,项目附近有豪华住客会所、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。

市民张先生说,海逸豪庭周边基础设施不错,附近有爱弥儿外国语学校,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平方米山湖城墅,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出入口,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,包括香榭丽会所,丰泰外国语实验学校,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,不少业主称赞它环境优美。业主曾先生表示小区绿化非常好,住在这里就像逛公园。现在在房子首要的看地段,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,有厚街中心小学、环岗幼儿园、厚街中心小学、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(东方兴业城)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,生态墅居是未来别墅开发的主要趋势。生态墅居坐拥山、河、湖、海等多种原生自然景观资源,越是独特的自然资源,开发商对墅居的开发就越精细,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(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请量,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压力。

## 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镇街(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

2000元/平方米标准。

### 解读:

首次明确提出同一幢(栋)每套住宅均价相差幅度不宜超过20%,且申报价格须以幢(栋)为单位,不允许房企通过“高低配”备案手段(把一些自持的或者保留的单位定价超级低)拉低新房均价以符合住建局备案均价控制要求。首期首次申报不高于前三个月的10%,分期申报不高于上期的5%,与以往的多次限价政策对比,给房企房价备案预留了一定的上涨空间。首次提出装修价格的上限有规范“双合同”违规现象,更好地保障购房人合法权益,同时有稳控房价的作用。

## 加强商品住房项目销售管理

### 政策:

《通知》称,加大力度打击捂盘惜售行为。开发企业取得商品住房预售许可证或现售备案证书后,应在10日内一次性公开全部销售房源,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。

其次,严格规范商品房认购行为。商品住房严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房姓名。无真实有效的认购书

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、通过签订虚假商品房认购书等方式囤积房源、扰乱市场的违规行为及时开展调查,视情节采取责令限期整改、暂停网上签约备案等措施。

### 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,禁止更名炒房,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,造成接下来两个月时间供应放缓;新政有利于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合打造。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”,指横岗湖一线湖景。“12”,是指项目位于东莞大道南,厚街横岗湖畔,湖景大道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。项目外部生态环境优越,周边的横岗湖生态区、水濠山森林公园、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环生态圈。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实力企业,近年来相继布局东莞、惠州等城市。前期,君泰置业布局万江,拿下了万江简沙洲14万平方米的“三旧”改造项目,在道滘也规划有新项目,这两个近中心区项目受到了业内外界的强烈关注。(陶进进 杨文)



湖景12营销中心

<b>公告·声明·启事</b> <b>减资公告</b> 东莞市裕和租赁有限公司拟将注册资本由1000万元减少至100万元人民币,请债权债务人自本公告见报之日起15日内与我司联系。特此公告。 2020年7月16日	<b>遗失声明</b> 揭阳市共利镇老四顺上湾酒店遗失食品经营许可证一份,证书编号:1124107810021761,特此声明作废。 <b>遗失声明</b> 东莞市钰德五金制品有限公司遗失公章,声明作废,因未到公安局备案造成法律责任自行承担。 <b>遗失声明</b> 揭阳市惠城区捷达贸易商行遗失个体工商营业执照,注册号:441302600027351,声明作废。 <b>遗失声明</b> 揭阳市南海海保信服务有限公司遗失公章,声明作废,因未到公安局备案造成法律责任自行承担。 <b>遗失声明</b> 东莞市钰德五金制品有限公司遗失公章,声明作废,因未到公安局备案造成法律责任自行承担。 <b>遗失声明</b> 广州市立华财务顾问有限公司东莞分公司遗失公章、私章(杨伟)、财务章各一枚,声明作废,因未到公安局备案造成法律责任自行承担。	<b>遗失声明</b> 汕头市澄海区金洲交通发展有限公司因保管不慎丢失信用证一张,证号:1408390015KV032990,发证编号:AKA19013358,合格证编号:WAG1X9240013493,合格证印刷号:No. IV0765968,特此声明作废。 <b>遗失声明</b> 东莞立华财务顾问有限公司拟吸收合并东莞市汇源电气有限公司,合并后,东莞市汇源电气有限公司债权债务由东莞市汇源电气有限公司承接,与立华财务顾问有限公司无关,特此公告。 <b>吸收合并公告</b> 东莞市莞聚电气有限公司拟吸收合并东莞市汇源电气有限公司,合并后,东莞市莞聚电气有限公司债权债务由东莞市莞聚电气有限公司承接,与莞聚电气有限公司无关,特此公告。 <b>吸收合并公告</b> 东莞市莞聚电气有限公司拟吸收合并东莞市汇源电气有限公司,合并后,东莞市莞聚电气有限公司债权债务由东莞市莞聚电气有限公司承接,与莞聚电气有限公司无关,特此公告。	<b>遗失声明</b> 庞伟萍,因不慎遗失身份证,号码:44080419911108****,签发日期:2012年11月07日,特此声明作废。 <b>遗失声明</b> 东莞市长安镇新五金制品有限公司遗失营业执照正本,注册号:441900603897217,编号:0833086,声明作废。 <b>遗失声明</b> 东莞市迎恩电子科技有限公司遗失营业执照副本(副本号2-1),统一社会信用代码:91441900MA5150H09F,编号:0203911,声明作废。 <b>减资公告</b> 东莞市康康运动用品有限公司拟将注册资本由300万元减少至200万元人民币,请债权债务人自本公告见报之日起15日内与我司联系。特此公告。 东莞市康康运动用品有限公司 2020年7月16日
--	--	--	---