8月楼市“暑期档”供应足 刚需改善皆有选择

文/图 陈泽煌

暑热炎炎原本是房地产市场传统淡季，但随着8月楼市大幕即将拉开，各大东莞房企已早早备好充足的供应，届时将根据市场动态及项目进展，等待最佳推盘节点。

从区位上看，这些楼盘多分布于水乡、城区及松湖片区板块；产品类型方面，既有以改善置业群体为主的大户型房源，也不乏适合刚需一族的产品，例如loft公寓、“小三房”、两房等一应俱全。货源多了，意味着置业者有了更大的选择空间，在新的政策周期下，刚需族不妨根据自身需求决定是否出手。

供应 新一轮房源下月袭来

即将进入8月的东莞楼市，新一轮房源将陆续面市，多板块“网红”项目将呈现“我方唱罢你登场”的热闹局面。据笔者不完全统计，目前全市在售及待售楼盘共计约177个，预计下月起东莞楼市将迎来楼盘入市小高峰，至少将有19个楼盘开盘或加推。这其中，备受关注的首创禧瑞里花园、万科汉邦·松湖半岛、华侨城云麓台、保利和光尘樾等纯新盘早已蓄势待发，有望在8月亮相市场。

城区板块目前在售楼盘14个，预计下月将有2个项目加推，分别是万科皇马俪宫加推95平方米—143平方米洋房，中海十里溪境推出88平方米—113平方米洋房。纯新盘方面，该板块今年最为热门的纯新盘非华润·万象府莫属，其现已开放星河城展厅，主力户型为95平方米—143平方米精装三、四房，预计“金九银十”正式面世。此外，板块内还有中证云庭、滨江紫云花园、保利首铸天际等新项目待入市。

承接城区外溢的水乡板块，现阶段市场上有22个楼盘动作频繁，其中一半是在售盘，一半是新项目。该板块8月供应量主要集中在麻涌镇，镇域内在售有碧桂园铜雀臺、保利滨湖堂悦、华阳湖1号、招商雍华府等洋房、别墅产品，进入8月后珠江万科城、云南城投臻园等项目将加推。

邻近水乡的滨海板块作为东莞经济最发达的热门置业地，目前拥有12个项目在售，均价自1.9万元/平方米—3.7万元/平方米不等。板块内虎门君悦东方、佳兆业碧海云天已于日前开盘，而华侨城云麓台项目则预计8月开放营销中心，下来将推90平方米—120平方米洋房。

松湖板块下月新房供应量集中在寮步及茶山俩镇，特别是前者目前在售的寮步源悦、家和时代花园、鼎峰松湖雅境、光大松湖云台等12个楼盘，堪称东莞楼市“大户人家”。此板块内的新项目皇庭峰景壹号、万科汉邦·松湖半岛、嘉誉湾花园、金融街·金悦府等楼盘将在8月开盘或加推。

此前一直保持不温不火状态的东部板块楼市，在经过上半年房价“折腾”后，目前板块成为了全市的价格洼地。截至7月30日，东部板块内共有36个楼盘，销售均价在1.5万元/平方米—2.4万元/平方米。

而临深板块四镇则共有在售楼盘18个，均价从1.5万元—3.7万元/平方米不等。其中，万象连城、华润·润溪山、清溪金茂逸墅、十畝芳华里等8个项目预计将在近期加推新品。

笔者查阅资料了解到，8月开盘或加推的项目大都出自品牌房企旗下，丰富的产品线将满足不同置业者需求。业内人士认为，如今的房地产市场“淡旺季”的概念已愈发模糊，鲜见明显的季度区分。特别是在今年特殊的背景下，房地产行业面临更激烈的市场竞争及资金压力，因此，以往所谓的“暑期”淡季，而今却让各房企不约而同地加快推盘节奏。

需求 刚需改善齐登场

众所皆知，对于刚需置业者而言，买房首先是要满足“有其屋”的需求，即挑到喜欢的房源，只要资金允许，任何时候皆是最好的时机。而对于改善型或终极置业群体来说，需要考虑的因素则更多，地段区位、房企品牌、户型空间、园林景观、物业服务等都成为了考量因素。

盘点8月即将入市的产品，不难观察到这一轮房源种类较为丰富，既有刚需的两房、小三房产品，也有改善型的三至四房或大平层、别墅产品。笔者了解到，一些低总价、小户型的产品最受刚需一族欢迎，例如石碣镇的中洲·里程花园，其项目住宅楼由4栋高层洋房组成，户型南北通透，双阳台、大飘窗设计，层高超3米，楼间距大，所推出的73平方米两房户型均价约16800元/平方米，是当前城区少有的一手“两房”住宅。此外，早些时候开盘的华讯大宅、紫云壹号、世茂福晟·钱隆华府等项目也以精巧的设计将小户型空间规划明朗，多个项目因其低总价的优势为刚需购房者提供更多选择。

另外，在走访中笔者也发现，下来也将有不少房企将推改善型户型产品，面积区间从110平方米到150平方米不等，其中尤以125平方米左右的户型关注度颇高。如位于大王洲桥旁的达鑫江滨新城，该项目于前日加推19栋江景楼，在售约118平方米—129平方米江景四房，其户型空间全明通透，采光良好，同时利于居住空间通风；整体布局合理，能够保证动静分离且各个功能区的尺寸比例规范，除能很好地满足日常功能需求外，也带来居住舒适度，因此在当天加推认筹中受到改善型置业群体的青睐。

另据东莞中原战略研究中心数据显示，上半年东莞楼市改善型需求逐步释放，110平方米—144平方米户型成交占比同比增长1%，144平方米以上户型合计同比增长2%。业内人士分析称，在疫情影响下，市民置业对改善需求加大，未来开发商在规划产品时或将更为考究。

建议 首次置业者量力而行

与此同时，连日来东莞政府部门陆续推出了针对新房、二手市场的调控政策，重新强化了对备案价格的严格管控，同时对开发商捂盘惜售、双合同、乱更名等现象，对二手房限购，对中介监管等都制定了针对性的措施，此举利于维护下半年楼市的稳定。

业内人士认为，如果东莞房价能从下半年起慢慢稳定下来，那么对刚需群体而言就是一个福音。因为正如前面所述，刚需群体买房的主要目的是为了居住，不需要过多考虑未来的房价走向，更重要的是考虑如何尽快找到优质房源，有一个符合自己需求的理想居所。

那么，在“稳”字当头的下半年楼市中，刚需客户置业有些什么需要注意的地方呢？对此，东莞资深地产人、《扬哥楼言》栏目创始人赵善扬建议，刚需首次置业首要考虑的是，选择区域要考虑通勤距离，如果是有小孩家庭另需细细考究上学地点；其次选择项目要考虑自身能力问题，因为很多首次置业者容易“迷茫”，尤其是在看到某个热点项目受到追捧就跟着凑热闹，其实这是完全不正确的，刚需客户买房时一定要分析首付预算和月供偿还能力，再选择合适的项目去考察，不然就会陷入贵的买不起，便宜的看不上的怪圈，适合自己的才是最好的。

“最后一点建议就是选择户型要考虑当前需求。”赵善扬认为，买房很难一步到位的。选择买两房、三房还是四房，建议首次置业者根据当前的需求来考虑就好，比如有买主目前阶段买个两房户型就够住了，资金实力也限制只够买两房，但是买主又在想以后可能要二胎，于是瞻前顾后犹豫不决。“这种买房心理是不正确的。其实，很多人往往都不可能一套房子住到老的，过几年或许又有能力换更好的房子了。所以，倘若在能力允许并且找到适合自身的优质房源，建议当断则断。”他表示。

楼市播报

东莞出让两宗靓地 土拍市场热度再起

文/图 邓窕玲

7月28日，东莞市场连续出让两宗靓地，也是新政后首次宗地开拍，两宗地块总占地面积10.9万平方米，起拍总价高达26.8亿元，分别位于凤岗与谢岗两镇。这预示着东莞土拍市场热度再起。值得一提的是，在东莞土拍市场中，外来房企占据绝对主导，本土开发商入市积极，下半年将有十多宗高价地全新上市。

招商16.7亿斩获谢岗TOD商住地

28日上午，经过47轮激烈竞拍，最终招商以16.7亿元竞得谢岗TOD商住地，可售楼面地价8870元/平方米，溢价率39%。

该地块编号为2020WR026，位于谢岗镇中心，是东莞少有的大型R2居住地块，也是东莞八大TOD唯一无商业指标地块。地块起拍总价约12亿元，折合楼面价6380元/平方米（剔除配建），采用“最高限价+终次报价”的方式拍卖。地块须无偿配建10730平方米拆迁安置物业，安居房交付时间应与本项目商品房交付时间一致，且不迟于土地交付之前起2年；另外还需配建一所独立占地面积不少于5400平方米，建筑面积不少于4320平方米，办学规模为18个班、不少于540个学位的幼儿园，以及一个702平方米居住小区内肉菜市场。

据了解，该地块位置比较优越，位于谢岗镇中心区和银瓶湖湿地公园旁，离银瓶站约500米，南邻谢岗镇主干道花园大道，交通通达性较好，同时地块离规划中的万达广场也在约500米范围，未来将坐享大型商业配套。周边拥有谢岗中学、实验小学、谢岗小学、翰林实验学校等学校，教育资源比较多。

近年来，谢岗楼市冷清，新盘几乎零供应。目前，谢岗在售的新项目有唐商翰林府、天麟八号公馆和星汇翠峰，6月份洋房销售均价15524元/平方米。其中，星翠峰目前主推别墅产品；唐商翰林府已于7月5日开盘，首次推出6-8栋高层洋房，建面约95平方米一梯两户阔景小高层，均价16700元/平方米。

拿下凤岗“双胞胎”地块

28日下午，位于凤岗镇油甘埔村地块正式开拍，经78轮激烈竞拍，地块进入终次报价环节，保利最终以19.68亿+配建17%竞得该地块，可售楼面地价25856元/㎡，溢价率33%。

该地块占地32418.63平方米，建面约90772平方米，起拍总价14.8亿元，剔除无偿配建后，折合可售起拍楼面价约为18000元/平方米。地块采用的“竞价+竞配建+终次报价”方式确定竞得人。如拍到最高限价，则转为竞无偿配建，当总无偿配建达17%后，如仍有竞价，则转为终次报价确定最终竞得人。该地块须无偿配建8623平方米安居房及相应停车位。

该地块位于凤岗镇油甘埔村，龙凤大道旁，北临嘉辉路，西临东深路，东南方向为大范围的农田与山体，视野开阔，开发程度低，紧挨地块东侧为另一宗即将挂牌的7.3万平方米地块。据规划显示，两宗地块的周边有较多空地，后期已规划为R2居住用地，同时在地块的东北面还将规划一所幼儿园及一所九年制学校。待建成后，该区域将形成凤岗镇又一大型社区群。

目前，该地块周边居住氛围浓，有中海云麓公馆、益田大运城邦、佳兆业水岸豪门、嘉辉豪庭等较多项目。凤岗在售的项目有四季花城、嘉辉豪庭逸峯、三正瑞安居、锦龙湾畔等，大部分处于尾盘状态。今年6月份，凤岗镇新房网签均价29114元/平方米，仅次于量少价高的中心城区。

下半年将有十多宗地上市

东莞商住地今年上半年放量明显，供需均达约127万平方米，较去年同期供需量大幅增长，占比创近8年同期新高，达30%，商住用地比例大幅上升，主要由于东莞新房市场供应持续紧张，叠加今年经济走差且各镇街经济发展不平衡，政府推地意愿明显加强，通过加大欠发达镇街的土地供应，借助房地产带动区域经济发展。

外来房企占据绝对主导，本土开发商入市积极。从2014年起，外来房企不断进莞，受粤港澳大湾区规划落地、深圳土地供应紧张等因素影响，越来越多房企加快涌入东莞市场，资金实力相对雄厚的大品牌房企占据市场绝对主导，截至今年上半年外来房企占有率87%，而本土开发商占比达13%，主要由于本土房企看好东莞市场，持续布局东莞，在今年土拍中多为经济欠发达镇街其土地价格相对较低，降低其拿地开发风险，叠加本土开发商可开发土储持续紧张，入市积极。据东莞中原战略研究中心监测数据统计显示，下半年将有十多宗高价地全新上市，主要集中在泛城区、茶山和虎门等，且下半年高价地项目住宅潜在推货量合计约58万，占全市比重约20%，将支撑房价平稳。

东莞升级楼市调控

非莞籍居民买首套商品住房需一年社保

7月25日，东莞市住建局等11个部门联合发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称为《通知》），提出将加大住宅用地供应，非本地户籍居民购置首套房（包括新房、二手房）需连续缴纳1年社保，新房二手房转让需拿证3年后方可转让。

业内人士表示，继7·2预售新政后，未满1个月，政府再度出台楼市新政，反映东莞楼市过热现象仍未充分遏制，房价上涨过快、供需矛盾激发，在深圳出台了房地产收紧政策的大背景下，此新政首次对二手住宅采取限购，是政策的补缺漏，是东莞房地产政策的完善，具有积极及科学的意义。这是东莞史上最全面最严厉的楼市政策调控。

调整商品住房限购政策

政策

自本通知施行之日起，非本市户籍居民家庭在本市购买第一套商品住房的（新建商品住房或二手商品住房，下同），须提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上社会保险证明；购买第二套商品住房的，须提供购房之日起前3年内在本市逐月连续缴纳2年以上社会保险证明。非本市户籍居民家庭在本市行政区域内拥有2套及以上商品住房的，暂停向其销售商品住房。另外，自本通知施行之日起，个人所得税缴纳证明不再作为购房资格审核材料。

解读

二手房加入限购行列为本次政策重点，在宽松政策环境大背景下，投资需求和恐慌置业需求激增并加速东莞房价非理性上涨，二手房不限购大大激发社会矛盾，严重损害刚需购房群体利益，二手房加入限购行为既是东莞房地产政策的完善，是政策的补缺漏，亦是民心所向。同时深圳出台了房地产收紧政策，为防止外来投资者再度涌入东莞，加剧东莞供需矛盾和房价上涨预期，故二手住宅采取限购具有积极及科学的意义，个人所得税缴纳证明不再作为购房资格审核材料，审批条件收窄，将更进一步收紧外来购房者置业东莞的可能性。

调整商品住房限转让年限

政策

自本通知施行之日起，在本市行政区域内购买的商品住房（以网签时间为准，含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证满3年后方可交易转让。

解读

限售由原来的2年升级到3年，打击投资投机需求，让其持有周期拉长，持有成本提高，叠加二手房市场变得更加规范，对不具备交易转让条件的房源采取下架处理，都将改变投资者预期，重新考虑资产配置，从而抑制投资需求，缓解市场短期的供需失衡压力，贯彻落实“房住不炒”主基调。

调整住房公积金贷款政策

政策

对于异地缴存住房公积金的职工，在本市购房申请住房公积金贷款的，职工本人或其配偶须为本市户籍。

解读

旨在限制外来投资客户群，有力抑制外地客户投机炒房的行为，有利于维持供求平衡，稳定房价。另外有利于控制公积金个贷率，让住房公积金发挥更大的作用，持续有力支持本地职工贷款购房需求。目前东莞入户门槛较宽松，“两个五年”入户或凭人才条件入户均可，新政将可能激发市民入户需求，预计今年东莞户籍人口将会加快增长。

（邓窕玲）

上周住宅供应回落 整体仍处高位

受备案新政影响，上周开发商维持推货力度。据数据显示，上周商品房供应面积18.06万平方米（2065套），其中上周住宅方面，合计供应13.47万平方米（1063套），上周住宅供应回落，面积环比下跌14.45%。其中，上周洋房供应量最大为万科皇马郦宫300套，其次为 世纪时尚豪园供应293套；别墅供应最大为海逸豪庭，供应量为34套。从镇街来看，上周新增供应主要分布于麻涌、东城和凤岗。

上周成交量骤增，为年内成交量第三高周次。据数据显示，上周商品房成交套数2829套，环比上涨38.13%。其中住宅成交1897套，环比上涨1.21%，同比上涨33.4%；成交面积212622平方米，环比上涨19.62%，同比上涨53%。洋房签约量最大为新世纪颐龙湾，成交197套，别墅签约量最大为海逸豪庭，成交61套，公寓签约量最大为卓越华堂时光，成交63套。从镇街来看，上周成交主要分布于高埗、东城和虎门，占全市近3成。

业内人士表示，上周供应回落，整体仍处高位，由于7·2备案价新政影响，开发商普遍维持推货力度。上周成交上涨，主要是城区两项目集中签约拉高全市签约量；其次是东莞调控预期强烈加速签约。（邓窕玲）

公告·声明·启事

清算公告
东莞市东拍金利典当行经股东决定解散，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：罗炳隆，联系电话：0769-22622508，地址：东莞市南城街道元美中路菊香苑A8-9幢1号铺。东莞市东江金利典当行 2020年7月30日

清算公告
东莞市厚街典当行经股东决定解散，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：庄品，联系电话：0769-22622508，地址：广东省东莞市厚街镇厚街振华路42号153室。东莞市厚街典当行 2020年7月30日

减资公告 东莞市一凡贸料贸易有限公司拟将注册资本由原来100万元减少至5万元人民币，请债权债务人自本公告见报之日起45日内与我司联系，特此公告。2020年7月30日

遗失声明
东莞市朴叶膳食管理服务有限公司遗失营业执照副本，统一社会信用代码：91441900MA4X74K945，声明作废。

减资公告
本律（东莞）家居科技有限公司拟将注册资本由原来300万元减少至100万元人民币。请债权债务人自本公告见报之日起45日内与我司联系。特此公告。
2020年7月30日

吸收合并公告
东莞市昌晖电气工程有限公司拟吸收合并东莞市友安机电安装有限公司。合并前，东莞市昌晖电气工程有限公司注册资本为人民币1300万元，东莞市友安机电安装有限公司注册资本为人民币1070万。合并后，存续方东莞市昌晖电气工程有限公司注册资本为人民币2370万，合并后的债务由存续方东莞市昌晖电气工程有限公司承继，请债权人自登报之日起45日内要求各方清偿债务或提供相应的担保。联系人：钟燕红，联系电话：13723560099。

遗失声明
东莞市天冠服装饰品贸易有限公司遗失营业执照副本，统一社会信用代码：91441900MA519BTG1T，编号：440106599，声明作废。

遗失声明
石育南、韦松林遗失位于东莞市万江区石芙友谊路翠庭居D604房的使用证，编号：220，声明作废。

遗失声明 东莞市公益助残志愿者协会遗失社会团体法人登记证书（正本），统一社会信用代码：51441900341551038J，现声明作废。

遗失声明
深圳市源玲电子有限公司遗失营业执照副本，统一社会信用代码：91440300093956449K；遗失公章、财务章、法人章（卢河豪）各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市天海广告有限公司遗失公章、财务章、私章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市靖厦阿山豆腐档遗失营业执照的正、副本，注册号：441900608011866，特此声明作废。

遗失声明
东莞市裕丰餐饮有限公司遗失财务章一枚，现声明作废。

遗失声明
东莞市长安毅胜五金模具加工店遗失营业执照正副本，注册号：441900357660；遗失国税税务登记证正副本，税号：152823197803230016；遗失地税税务登记证正副本，税号：152823197803230016；遗失组织机构代码证正副本，代码号：L1060709-5，特此声明作废。

遗失声明
东莞市寮锋电子科技有限公司遗失营业执照副本，注册号：441900001146661，编号：0257458；遗失国、地税税务登记证副本，税号：441900056780165，地税编码：44191200006573；遗失组织机构代码证正本，代码：05678016 5，声明作废。

遗失声明
东莞市衡辉电子科技有限公司遗失东莞市国家税务局东城分局代开的增值税专用发票（抵扣联，发票联）1份，代码：44001163160，号码：00837545，已盖发票专用章，特此声明。

遗失声明
东莞市多酷网络技术有限公司遗失营业执照正本，注册号：441900002520246，编号：0407314；遗失国地税税务登记证正本，税号：441900345327164，地税编码：441900345327164；遗失组织机构代码证正副本，代码：345327164；遗失中国建设银行股份有限公司东莞建业支行开户许可证，核准号：J6020055143101，账号：44001778736053005796，声明作废。

遗失声明
东莞市深度电气技术咨询有限公司遗失国税税务登记证副本，税号：441900581411472，声明作废。

东泽综合市场隆重招商
位于东莞市大朗镇长盛南路238号，现隆重招商，接受内部登记，招商项目：服装、鞋类、粮油、干货水果、肉菜类，欢迎创业者来电洽谈。财富热线：
0769-81129329、13480047838

松山湖佳纷天地即将华丽绽放

7月24日，东莞松山湖佳纷天地开业誓师大会在项目湖畔广场盛大举行。佳兆业商业集团高管、松山湖国际创新创业社区管理层、佳兆业美好东莞分公司负责人、各商家代表共50余人出席了本次大会。

松山湖佳纷天地是佳兆业商业集团和东实集团联袂打造的商业项目，建筑面积约3万㎡。该项目位于松山湖国际创新创业社区中部，紧邻松山湖风景区，环境优美、交通便利、周边消费潜力巨大。松山湖佳纷天地设有“食在有趣”“自在风尚”“娱乐风潮”“型格空间”四大主题业态组合，项目将于今年9月26日正式开业。

目前松山湖佳纷天地的招商完成率达到了95%。金逸珠江巨幕影城、屈臣氏、淘蛙、万家life、袍哥码头、网鱼网咖、coco都可、书亦烧仙草首次进驻松山湖；同时还有华为政企旗舰店、麦当劳、星巴克等国际知名品牌齐聚松山湖佳纷天地。

从项目建筑的艺术性到独有的滨水观景长廊，松山湖佳纷天地以打造集科技、消费、休闲于一体的品质生活体验中心为目标。它不仅秉承了佳兆业商业“赋能商业，焕新城市”的企业使命，也延续了东实集团“推动城市升级，创造美好生活”的理念。松山湖佳纷天地致力于为松山湖国际创新创业社区及周边消费者构建既有自然趣味又不失生活温度的“湖畔商业”中心，为生活“加纷添彩”。

（陶丽蓉 杨文）