

四季度楼市上演推盘热 刚需房市场升温

文/图 陈泽煌

四季度开局,东莞楼市早已掀起一阵阵推盘潮。主城区板块、松湖板块、水乡板块等多个区域供需发力,各大楼盘项目陆续入市开启认筹、开盘,既为市场带来丰富的产品线,又给购房者提供更多的选择。

针对近期各楼盘来访、买房的客群分析,临近年末,婚房需求已然在市面上得到释放。据业内人士介绍,婚房一直是刚需住房的主力产品,东莞房企也乐于投其所好,应市推出各类适合婚房置业的产品。

数据显示,上周(10月12日至18日)东莞楼市供应及成交量环比大幅回升。全市新建商品住宅供应约951套,合计近12万平方米;网签约1697套。

B 适婚族成置业主力军

从客群上看,笔者走访市场发现,多个楼盘营销人员纷纷反馈称近期新品供应量充足,购房人群中选择婚房需求的占比颇高。樟木头镇一主打77平方米—112平方米精装房的项目营销经理庞女士告诉笔者:“按以往惯例,每年婚房选购的节点一般是5月份和九月份,而今年受疫情影响,上半年积压的婚房需求顺延到‘金九银十’,预计这两个月将是今年婚房置业的最高峰期。”

据介绍,这也正符合眼下楼市政策的进一步平稳,刚需购房需求已在市场中得到释放,成为今年下半年以来东莞楼市回

暖的主力军,也使得更多购买婚房的客群相继在近期踊跃出动。

90后的石排镇本地人杨先生计划在明年初结婚,最近他正忙着选择合适房源作为婚房而跑遍了片区周边各大楼盘。“根据手头上的预算,想买一套90平方米左右的房源,最好是小三房。以后既有了小孩的独立空间,也可以让二老搬过来同住。”杨先生告诉笔者,现在市场上的房源选择余地很大,他主要考虑的是价格和地段,待考究完毕,他表示会立即“下单”。

正如杨先生所言,眼下适合作为婚房的房源还真不少,仅石排镇所在的松山湖片区就有大

A 刚需产品推货力度大

一套,环比前一周大幅增加119%,在年内处于高位水平,这也在一定程度上表明了四季度楼市的开局良好。

事实上,早在国庆节期间,东莞楼市便已经上演了一波接一波的开盘潮,各大板块楼盘争相呼应。据东莞中原统计,本月至今年除投资类物业产品供应有所下滑外,其余各住宅产品推货均有所加大。从推货集中度来看,改善型产品推货将近4300套,占比达到30%,此批改善型产品多为“百强”房企开发,其品牌影响力预估将带动不少。

值得一提的是,今年东莞市上出现的70平方米—80平方米紧凑型户型增多,这也是目前市场上最受刚需购房者青睐的产品。

这些设计精致的户型既吸引着一众婚房置业者的眼球,又反衬促成了楼盘的热卖,使得适婚群体逐渐成为购房的主力军。

大大小小数十个主打刚需的项目。例如“金九”期间裕大知府项目开盘,推出340套全新精装洋房,户型包括约93平方米三房,约105平方米三房及约122平方米四房,开盘当天便有不少年轻置业者的身影。再如近期万科金域东方备案入市的560套洋房产品,其户型包括约78平方米三房两厅、约95平方米三房两厅、约120平方米四房两厅的精巧户型,这都是目前购房市场上主流的产品。

因此在对产品的选择方面,笔者走访市场发现,婚房购买者一般为首次置业者,他们多为处于事业起步阶段的年轻人,经济能力相对薄弱,并且很多适婚族



C 紧凑户型备受推崇

笔者获悉,近期已有一家数据中心出品东莞楼市推货报告。报告显示,中小户型房源是今年房企主推的房源,在成交方面,也一直占据着主要地位,尤其是“金九银十”期间市场主推90平方米—130平方米中户型,并且继东莞万科开创77平方米“小三房”后,市场再现“逼仄空间”大规格户型,如某项目推出79平方米横厅户型,其拥有5.8米超长阔绰大厅,能满足“低总价阔空间”的需求。

因此在对产品的选择方面,笔者走访市场发现,婚房购买者一般为首次置业者,他们多为处于事业起步阶段的年轻人,经济能力相对薄弱,并且很多适婚族

在选择房源时会考虑“大家庭”的融合,所以面积段在70平方米—120平方米的“小三房”便成了他们的首选。

业内人士认为,具有总价低、首付少等特点的紧凑户型作为过渡型住宅,依然是现阶段不少婚房刚需一族的首要选择。其实,对于婚房置业者来说,除了考虑面积和价位之外,配套、交通、教育等资源也是不得不考虑的因素。

“例如说教育配套,要考虑到该楼盘的区位,尽量选择周边教育资源较好的楼盘。此外还要注意交房时间,交房时长最好不要超过12个月,否则将对家庭计划带来影响。”松湖板块一楼盘置业顾问建议表示。

聚焦科技创新机遇 华夏创新驱动火热开售

自2019年以来,A股“科技成长”风格显著,市场上也由此涌现出一批精于科技股投资的优秀基金经理。以华夏基金张帆为例,其管理的多只产品都参与了科技股投资,且均有亮眼的业绩表现。记者了解到,由张帆挂帅的新产品——

华夏创新驱动混合型基金,其投资范围覆盖“A+H”股,可以更全面地把握科技股投资机遇。于10月21日开售,投资者可通过建设银行等各大银行、券商及华夏基金官方直销平台等渠道认购。

(陶丽蓉 杨广)

工银瑞信今年以来 主动权益回报达47% 居大型基金公司首位

公募基金前三季度成绩单新鲜出炉。作为银行系旗舰基金公司,工银瑞信提交了一份亮眼的业绩答卷。今年以来工银瑞信旗下主动权益类基金以47.06%的平均回报居行业前十,在权益类规模前十五的大型基金公司中居首位;同时,在全市场主动管理型基金业绩前20强中,工银瑞信独占4席,旗下多达25只主动权益基金收益超50%,数量为全行业第二。

25只基金收益超50% 医药消费科技多赛道全面开花

截至9月末,工银瑞信主动权益基金整体表现领先,25只收益率超50%,其中3只产品收益超80%,另有9只超70%。工银战略转型主题股票、工银战略新兴产业A和C、工银中小盘成长4只基金齐齐跻身全市场开放式基金前20强。

中长期业绩持续优秀 近5年15只主动基金收益翻倍

2015年以来,偏股型基金指数(股票上下限60%—95%)上涨124%,年化收益15%,同期中证800指数上涨26%,年

化收益4%。工银瑞信在投资长跑中坚持践行长期投资理念,持续表现领先。过去三年、两年、一年工银瑞信主动权益基金规模加权业绩表现均位居全行业前20%,其中最近一年已跻身行业前10%,权益投资能力继续稳步提升。

15年投研积淀 持续夯实持久回报基础

据了解,工银瑞信始终坚持“投资者利益至上”的受托文化和经营理念,忠实履行受托义务,并传导到每一位投研人员,引导形成“价值投资、稳健投资、长期投资”的投资观,培养成熟、健康的投资文化。在这一观念的指导下,工银瑞信稳步推进“投研提升工程”,提升硬核实力。

(陶丽蓉 杨广)

万科物业再搭平台促邻里和谐

每年9月26日至10月末,是万科物业一年一度的“朴里节”。在这期间,万科物业在管各小区将举办多姿多彩的活动,如大型朴里晚会、社区艺术节、游园活动、亲子趣味运动会、微公益活动等等,以营造人文宜居的美好家园。

2020年睿联盟朴里节的主题是“邻居,一起美好”。在东莞,从9月26日开幕式起,不少小区已经纷纷搭建好邻里互动的活动平台,希望引导住户撕开看不见的隔膜,亲切交流互动、增进彼此友谊,从而打造质朴友善的邻里关系,倡导文明和谐的社区生活。

相较于以往,2020朴里节特色更多,变化更大。在东莞,本年度的朴里节文化活动以绘本接龙为一大亮点,由金色城市家园、常平万科城、景天花园、松山湖1号花园、碧海蓝湾花园、紫台6个小区的亲子家庭共同谱写一部碎片化的非虚构城市传记,“拼贴”出大家眼中的东莞,讲述这座城市的过去、现在和将来。共同

营造社区的文化艺术氛围,给住户留下独特的值得纪念的美好回忆,是为本年度朴里节的一大特色——“以艺术添风采”。

除此之外,“以公益暖心”亦是2020朴里节的又一大特色。今年朴里节期间,东莞万科物业计划将通过友邻计划资金支持金域华府、金域蓝湾、城市高尔夫花园、常平万科城、翡翠山6个小区进行硬件改造、软件提升。与此同时,通过“万科与你共美好”美丽社区计划在东莞的落地,28个小区在硬件、软件上正逐步提升、美化,住户的居住安全感、舒适度、幸福感日益增多,社区可持续发展因此变得可能。

据悉,今年东莞地区朴里节将于10月31日于虎门万科城和万科云广场盛大开幕。届时,物业服务中心全体伙伴以及有才的业主朋友将以有声有色的节目表演呈献广大邻居,邀邻一起美好。

(文/图 常思雯 杨文)



“新血液”,10月入市地块约2.3万平方米,起拍价约9.7亿元,起始楼面地价17432元/平方米。

新房企持续进驻东莞

从2014年起,外来房企不断进驻东莞,受粤港澳大湾区规划落地、深圳土地供应紧张以及轨道交通等因素影响下,楼市迅速升温,东莞成为房企眼中的“香饽饽”,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房企将占据市场绝对主导。

据了解,2019年商住招拍挂中20家房企有9家为首次入莞房企;2020年,政府一再加大商住供地,“狼多肉少”的局面得到缓解,早年入莞的房企不断加大

在莞市场份额,在品牌房企群雄逐鹿,市场竞争激烈下,前三季度仍有前海、润恒源、祥源控股、中梁4家新房企争相进驻,可见东莞未来的发展前景仍是被众多房企所看好。值得一提的是,东莞本土房企同样看好东莞市场,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。

业内人士表示,东莞商住地供需大幅增长,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。

在

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞

市

新

房

企

持

续

进

驻

东

莞