

10月供需两旺 区域分化明显

预计11-12月楼市成交仍保持较好态势

文/图 邓宛玲

洋房仍是主力军

10月份,东莞大约22个项目开盘或加推新品,市场供应充足。供应的产品主要以洋房为主,其中3-4房的洋房居多。譬如,美的招商东樾主推78平方米-115平方米三至四房、保利首铸天际主推85平方米-185平方米三至四房,龙光江南大境推90平方米-99平方米三房、金地保利领峯主推90平方米-120平方米三至四房,金融街金悦府主推78平方米-115平方米三至四房,华侨城纯水岸90平方米-126平方米三至四房。

东莞寮步某楼盘的销售员表示,10月份,该楼盘主推产品是三至四房的洋房,整体去化率高。目前市面上的主打产品依然是洋房,其中刚需和改善户型最多,因房价上涨,市场上紧凑型三房因总价较低,受刚需群体的青睐。

笔者走访市场了解到,洋房供需两旺,房价持续上涨。据数据统计显示,10月洋房供应65万平方米,同比上涨82%;成交69万平方米,同比上涨89%;均价为26511元/平方米。究其原因,主要由于银十传统旺季,房企积极推货,洋房供应持续放量,其中供应量主要集中在松山湖片区;多个品牌项目集中加推开盘,客户入市诚意度高,成交量持续高位运行。市场供不应求突出,以及高价项目集中签约拉高市场整体均价。

值得一提的是,10月份,刚需产品需求上升,改善型产品成交占比缩小。刚需产品仍为市场成交主力,70-110平方米刚需型产品占比为66%。另外改善型产品作为市场第二主力,产品占比为32%。由于刚需产品供应放量,叠加房价持续上涨,改善型产品总价高,成交占比缩小。

业内人士表示,10月份东莞楼市发展的政策环境并没有出现变化,因此楼市成交形势总体延续了9月份态势,继续表现供需两旺。“分化”是10月楼市典型特征,成交集中于热点且供应充足区域。市场仍处于较严重的“饥渴”状态。总体新品供应和库存量严重不足,房价仍然保持较高的预期。在政策不变动的前提下,预计11-12月成交形势仍保持较好。

区域分化明显

片区。超五成镇街成交环比明显下跌,莞城、寮步、石龙成交涨幅明显。10月超五成镇街商品住宅成交明显下跌,跌幅大于10%,主要由于大部分镇街供应趋紧导致。莞城、寮步、石龙等12个镇街涨幅明显,涨幅大于10%,其中莞城和石龙由于前期成交基数小,新品入市集中签约,寮步多项目开盘加推,需求持续释放,涨幅上涨3个百分点;另外,中堂、高埗、企石等3个镇街平稳。

八成镇街处于供不应求,莞城、石龙、大岭山去化周期明显缩短。据数据统计显示,10月全市近五成镇街去化周期缩短,八成镇街消化周期不足6个月,供不应求镇街增多,其中莞城、石龙、大岭山等去化周期明显缩短,莞城、石龙由于长期断供以及丰华珑远翠珑湾、东实旗云花园集中签约,去化上升明显导致去化周期缩短。大岭山由于近期市场火热,项目热销,网签量骤增导致去化周期缩短。

楼市区域持续分化,且分化明显。其中,松山湖片区供需两旺,中心城区热度下滑明显。从供应方面来看,松山湖片区延续前期火热态势,供应放量明显,环比大幅上涨,供应量合计39万平方米,占比全市超五成。中心城

区供应下滑明显,仅美的招商东樾新增供应。从成交方面来看,松山湖片区成交占比连续3个月扩大,成交量合计32万平方米,占比全市43%。由于近期松山湖片区持续火热,多个品牌项目持续热销,多个项目开盘加推,继续带动松山湖片区成交走高。

其次,市场持续分化,大岭山、寮步和石龙供需两旺。据数据

显示,大岭山、寮步由于品牌项目纯新入市以及前期多个热销项目持续加推且定价合理,成交持续火热,供需两旺;石龙由于TOD项目东实旗云花园纯新入市,开盘即售罄。桥头和谢岗供应量大增但成交乏力,整体去化速度较慢。供应方面,不到五成镇街有供应,主要集中在松山湖

片区。松山湖片区供需两旺,中心城区热度下滑明显。从供应方面来看,松山湖片区延续前期火热态势,供应放量明显,环比大幅上涨,供应量合计39万平方米,占比全市超五成。中心城

市场供需两旺

10月底,美的招商东樾、龙光江南大境、金融街金悦府、华侨城艺麓台等多个热点项目开盘或加推新品,这些楼盘趁着旺势,为项目蓄客,拉动销量,打响“银十”收官之战。10月31日,在石碣某楼盘的营销中心,现场人气十足,不少顾客忙着看房、选房,销售员忙着为顾客推销房子。市民张女士表示,10月份,东莞楼市“很嗨”,可供选择的房源多。她在市区及周边镇街看了不少楼盘,因考虑资金等问题,她最终选择了石碣镇的楼盘,“该楼盘离市区近,与东城只隔一座桥,并且离上班的地方也近,价格比市区便宜,我已选好了一套三居室房子。”

东莞某楼盘的销售员表示,“金九银十”期间,该楼盘的客流量大,现场认购量高。加推的100多套房子已

楼市播报 上周供应放缓 成交下跌

“金九银十”集中推货后,上周供应明显放缓。据数据显示,上周商品房供应面积65842平方米,成交套数为892套,其中上周住宅方面,合计供应6.13万平方米,成交套数为703套,上周住宅供应大幅上涨,面积环比下跌50.1%。其中,上周洋房供应量最大为龙光江南大境,供应217套;别墅仅龙光江南大境供应,供应42套;公寓供应量最大为松湖之光150套。上周供应大幅下跌,主要由于金九银十供应集中,配合营销冲刺,上周为金九银十后第一周,供应明显放缓,处于低位水平。

近两周供应大幅减少后,上周成交有所下跌。据数据显示,上周商品房成交套数2120套,环比下跌40%。其中住宅成交1514套,环比下跌33.77%,同比上涨18.56%;成交面积158042平方米,环比下跌34.64%,同比上涨34.17%。洋房签约量最大为保利卓越中环广场,成交161套,别墅签约量最大为新世纪颐龙湾,成交7套,公寓签约量最大为嘉霖深湾1号,成交16套。上周成交大幅下跌,主要由于进入金九银十收尾阶段,近两周供应大幅减少导致成交下跌。

另外,上周来访量有所上涨,认购小幅下跌。从客户来访情况来看,据数据显示,上周项目来访量环比上涨16.6%。主要原因是上周各项目营销活动基本保持不变;金九银十后个别项目进入尾盘阶段,例如某项目上周样板房开放来访人气大增;某项目中介大力推广拉高来访同时带动区域内人气。

(邓宛玲)

公告·声明·启事

减资公告
东莞市横沥登岸艺术培训中心有限公司拟将注册资本由原来50万人民币减少至15万人民币。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。联系人:蓝文秀,电话:18922997568,地址:东莞市沙田镇横流沙一路35号。2020年11月12日

减资公告
东莞市富丽来酒店管理有限公司经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来人民币300万元减少为人民币30万元。请有关债务债权人自本公告见报之日起45日内,向本公司申报债权。本公司特此依法向企业登记机关申请减资登记。特此公告。2020年11月12日

声明
东莞市松山湖湖意美食品店遗失公章,声明作废。因本号在公安局备案所引起的经济纠纷法律责任均由本号自行承担。

清算公告
东莞市沙田樟洋堂学生接送站经股东会决定解散,成立清算组清理该站债权债务。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。联系人:蓝文秀,电话:18922997568,地址:东莞市沙田镇横流沙一路35号。2020年11月12日

减资公告
东莞市衣密玛服饰有限公司拟将注册资本由原来1000万元减少至20万元人民币。请债权人自本公告见报之日起45日内向我公司清算组申报债权。联系人:蓝文秀,电话:18922997568,地址:东莞市沙田镇横流沙一路35号。2020年11月12日

声明
东莞市凯胜印刷有限公司因变更公司名称为东莞市凯达科技有限公司,旧公章、旧财务专用章已销毁,特此声明作废。

遗失声明
东莞市海象智能装备有限公司遗失公章、财务章各一枚,特此声明作废。

清算公告
东莞晓时新材料科技有限公司经股东会决议解散,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:张丰穗,联系电话:13715016733,地址:广东省东莞市茶山镇新基围二街1号2号楼。2020年11月12日

减资公告
惠东县嘉盛达建筑材料加工有限公司,统一社会信用代码:91441323MA54HWAK47,经股东会决定,拟向公司登记机关申请减少注册资本。注册资本由人民币3000万元减少为人民币500万元。请债权人自公告之日起45日内,向本公司申报其债权。逾期不报,视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记机关申请减资登记。

遗失声明
孙巧玲遗失第二代身份证,号码:421022198510233925,声明作废。

遗失声明
林育兴遗失第二代居民身份证、深圳市居住证、证件号:441322197804010810,遗失机动车驾驶证,车牌号:粤E66501,日本声明作废。自即日起所有与本人身份、机动车驾驶证有关事宜与本人无关,特此声明。

减资公告
东莞市力鼎建筑工程有限公司拟将注册资本由原来500万元减少至100万元人民币。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。特此公告。2020年11月12日

减资公告
东莞市力鼎建筑工程有限公司拟将注册资本由原来500万元减少至100万元人民币。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。特此公告。2020年11月12日

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

遗失声明
东莞市上昊实业有限公司因公章在使用过程中、保管不慎,遗失了原公司的公章,特此声明作废。

声明
东莞市卓威汽车维修有限公司遗失公章,声明作废。因未在公司备案案所引起的一切经济纠纷法律责任均由我公司自行承担。

遗失声明
东莞市樟木头鸿仪五金店遗失食品经营许可证,证号:TY14419102263029,特此声明作废。

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

文/图 羊城晚报记者 秦小辉

来。这主要跟所在镇街成交活跃程度密切相关,像莞城加推项目优质,成交套数多达256套,拉高整体均价。”业内人士分析认为,而望牛墩镇10月份仅网签1套,新房均价呈现结构性下降。根据监测数据显示,10月超五成镇街商品住宅成交量明显下跌(跌幅大于10%),主要由于大部分镇街供应趋紧导致。12个镇街成交量涨幅明显(涨幅大于10%),3个镇街平稳。其中,松山湖和东部片区最为活跃,其次为东部片区。

东莞中原战略研究中心分析认为,随着供应持续放量,预计年底成交量或将维持高位水平。随着年底到来,部分开发商为了冲刺业绩,预期将有所降低,定价将趋稳,新品将稳价跑量。

二手房降温网签降五成

受“7·25”新政影响,10月份,东莞二手房成交量价降温明显。根据市住建局发布的最新数据显示,10月东莞二手住宅网签32.01万平方米,网签套数2985套,环比大幅下降近5成;网签均价约16707元/平方米,环比下降4.4%。分镇街(园区)来看,10月份,松山湖二手房网签均价继续领先其它镇街,均价达到39251元/平方米,随后分别是长安、凤岗、东城、高埗,网签均价均超过20000元/平方米。

业内人士表示,这主要是由于近期新房供应维持高位,推货价格普遍低于市场预期,导致二手需求流向新房。另外,则是因为新政影响下二手房回归理性,挂牌价有所下跌,导致整体均价下跌。



水乡片区 未来楼市供应充足

文/图 邓宛玲

在粤港澳大湾区规划出台以及水乡片区各项利好政策的推动下,水乡片区的区位优势也渐渐凸显出来,吸引了保利、碧桂园、佳兆业、万科等品牌房企入驻。目前,水乡片区有多个项目在售楼,多个住宅项目已在施工建设,今年以来,该片区已拍出多宗地块,未来楼市供应将成一大亮点。近日,笔者走进该片区的碧桂园信鸿铜雀台和招商雍华府等楼盘。

碧桂园信鸿铜雀台



中式京派园林、景观错落有致、步移异景,这就是位于麻涌望海路的碧桂园信鸿铜雀台的园林写照。目前,碧桂园信鸿铜雀台在售三期洋房,建面约86-128平方米洋房,均价约为20000平方米-21000元/平方米,建面约210平方米-240平方米中式院墅,总价430万元/套起。

在销售员的带领下,笔者参观了该项目的样板房。从样板房来看,各个空间户型方正,方便室内家具布置;整个空间全明通透,采光良好,更利于居住空间通风;整个户型空间布局合理,做到了干湿分离、动静分离,方便后期生活;各个功能区的尺寸比例规范,布局合理,能很好地满足日常功能需求,整体空间开阔,采光充足,居住舒适度高;公摊高于15%且低于25%,符合住宅公摊正常范围。

若从园林这个因素来选房的话,不少顾客会不假思索地选择碧桂园信鸿铜雀台。市民周女士因为喜欢铜雀台的园林,最终选择在这里购房。周女士表示,她是从事文化方面的工作,很喜欢古典风格的东西。今年打算买一套房子作为明年的婚房,她看楼盘时,很关注小区园林风格。10月以来,她看了六七个楼盘,最喜欢铜雀台的园林风格,叠石理水、亭榭相照、林荫蔽日、风景幽美。整个园林非常有宫廷气氛,气派十足,“住在这里,融古通今,颠覆居住体验,感

觉住的档次很高端。”其次,这个楼盘的交通比较便利,附近有公交站,上下班可坐公交车。另外,到东莞市区比较方便,开车走东莞大道,直达南城;以后还可以坐城轨到南城西平或广州。另外,周边还有银行、医院、购物等配套设施,能满足业主日常生活所需。

家住麻涌的卢先生表示,他在麻涌做生意,购房首选水乡片区的楼盘。经朋友推荐,他去碧桂园信鸿铜雀台看房。看过之后,他觉得这个楼盘位置还不错,交通比较便利,周边有公交车,以后自驾或坐公交车出行都可以。小区园林不错,绿化率高,是其喜欢的园林设计风格。周边配套设施比较齐全,生活比较便利。另外,这个楼盘周围有几所不错的学校,好孩子幼儿园、大步幼儿园、麻涌中学、麻涌第一小学、麻涌中心小学、东莞理工学院,孩子上学方便,幼儿园到大学都就近解决。其实,最重要的一个原因,楼盘价格比较合理,又是品牌开发商的楼盘,质量有保证。

业内人士表示,据政府规划,水乡新城片区2030年GDP要达5200亿元,将有大量高新人口定居及就业,在广阔的需求下,该区域的升值潜力比较大。另外,麻涌是东莞最具潜力的镇街之一,楼市升值空间大,未来宜居性强。麻涌楼盘性价比,无论是投资还是置业还是不错的选择。

招商雍华府



位于水乡片区的招商雍华府,是今年关注度比较高的楼盘之一。目前,项目在售楼建面约143平方米前庭后院院墅,总价380万元/套起,均价30000元/平方米。

走进招商雍华府营销中心,带纹理的瓷砖、竖条状的装饰、白色天花板上的装饰灯闪耀如“繁星点点”……风格十分时尚。在这里,四方形的沙盘上描绘着小区未来的模样,四方形的屏幕上显示着小区周边的交通线路,四方形的户型展示展示不同户型的功能布局。销售员告诉笔者,招商雍华府是由首席央企世界500强招商局集团开发,项目出门即地铁口,城轨一站到广州。自开盘以来,就受到不少市民的关注,洋房产品推出之后,销售量非常不错。目前,在售的产品主要是别墅,优惠力度比较小。

在东莞工作10多年的廖先生表示,他买房主要看地段和未来升值空间,地段是至关重要,地段的好坏决定房子升值潜力的高低。该楼盘的地段还不错,特别是交通便利,其在地铁一号线的地铁口旁,附近还有莞惠城轨、穗深城际等,出行非常方便。其次,他喜欢这里户型。尤其是115平方米的户型,该户型方正,后期空间利用高;户型通透,采光充足,居住舒适度比较高;功能空间布局合理,动静分离,能很好地满足日常功能需求。但是,这个项目的环境比较一般,景观比较少。

作为家庭主妇的吴女士表

示,生了二孩之后,感觉二居室