

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



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、华侨城云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。

据数据显示，10月份，东莞楼市供应创新高，供应约71万平方米，同比大幅上涨77%；成交约75万平方米，同比上涨77%。主要由于“银十”传统旺季，开发商积极推货，客户入市信心增强，推动成交维持年内高位水平。市场整体供不应求，推动房价持续上涨。

业内人士表示，10月份，东莞楼市供应依旧维持年内高位水平，整体去化率高。主要是因为，进入传统销售旺季，房企积极推货，10个纯新盘入市，激活市场活力，推动销售率走高；土拍市场持续火热，推动客户追涨情绪增多，客户积极入市；部分项目合理定价，且交通便利，产品性价比高等因素刺激成交，推高整体销售率。

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，现场认购房量高。加推的100多套房子已

区域分化明显

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，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，涨幅上涨明显；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5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。

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成交走高。

业内人士表示，10月份，东莞楼市没有出现变化，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。

10月一手房区域价差拉大 二手房网签量降近五成

文/图 羊城晚报记者 秦小辉

今年以来，东莞楼市走向备受瞩目。11月10日晚，东莞市住房和城乡建设局发布《2020年10月东莞市商品住宅网上签约销售情况》(下称最新数据)。数据显示，10月份，东莞全市地面建筑层数超过4层的新建商品住宅网签面积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)

市来访量环比上涨46%，同比上涨11%。认购方面，10月认购量环比上涨47%，同比上涨24%。根据东莞市住房和城乡建设局最新发布的数据显示，10月份新建商品住宅地面建筑层数超过4层的住宅网签面积69.71万平方米，网签套数为6641套，环比上升5%，网签均价为25892元/平方米，环比上涨5.88%。然而，二手房市场却与之相反，其中网签量仅2985套，环比减少近5成。业内人士表示，随着供应持续放量和年底冲量期到来，预计下来一手房成交量或将维持高水平，定价将趋稳。

业内人士表示，相比9月，10月旺季更“旺”，这主要与房企在旺季积极推货，集中加推开盘，以及土地交易市场持续火热，客户追涨情绪增多等密切相关。据了解，10月东莞通过招拍挂共成功出让5宗商住地，溢价率36%，刷新所在镇街成交纪录。

区域价差进一步拉大

记者梳理市住建局发布的最新数据发现，多镇街的一手房网签均价上涨，区域价差进一步拉大。排除松山湖人才住房7272元/平方米的网签均价，10月份，东莞全市地面建筑层数超过4层的新建商品住宅均价最低为望牛墩镇，为10939元/平方米，最高为莞城，达到39644元/平方米，直逼4万元/平

方米。

“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5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，东莞二手楼市成交量价降温明显。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市场回归理性，挂牌价有所下跌，导致整体均价下跌。



踩盘报水乡片区 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逐渐凸显出来，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，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等楼盘。

碧桂园信鸿铜雀台



觉住的档次很高端。”其次，这个楼盘的交通比较便利，附近有公交车站，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子。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。周边基础设施比较齐全，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、麻涌第一小学、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。麻涌楼盘性价比高，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，项目在售建面约143平方米前庭后院别墅，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，四方形的屏幕上方显示着小区周边的交通线路，四方形的户型展台展示不同户型的功能布局。销售人员告诉笔者，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，感觉二居室的房子空间越来越窄，换房需求十分迫切。考虑小孩上学是一件大事，她想选择周边有较多学校的楼盘。招商雍华府周边多所学校有中心幼儿园、麻涌中学、麻涌第一小学，大步幼儿园、大步实验小学，所以小孩上学还是比较方便。其次，考虑到老公在万江上班，周边交通要便利些。刚好，招商雍华府又符合这个条件，它位于地铁一号线麻涌西站旁，附近还有莞惠城轨、穗深城际等，其次，周边有麻涌大道、水乡大道等交通主干线，还有多条公交路线，出行非常方便。周边生活配套还可以，有购物商场、还有医院、银行等生活配套，如果以后居住在这里，日常生活能够满足。

据了解，招商雍华府规划有4栋高层，共480套，栋栋坐北朝南，建面约90-115平方米三至四房高层精装洋房，98套建面约143平方米双拼和联排别墅。项目建筑为新中式风格，规划有国际幼儿园、肉菜市场、夜光跑道、专业级康体健身空间、全龄化儿童活动场地、“户外家”景观会客厅、渗透式泛会所等一站式配套。

行业人士表示，水乡片区受新城片区规划利好支撑，土拍热度持续上升，成为土拍市场的“新宠”。水乡片区前三个季度成交了8宗商住用地，比去年多3宗。这预示着，水乡片区未来楼市供应充足，是东莞楼市活跃度较高的一个片区。

公告·声明·启事

减资公告
东莞市海源装饰有限公司拟将注册资本由原来50万元人民币减少至15万元人民币。请债权债务人自本公告之日起15日内向本公司联系。特此公告。2020年11月12日

减资声明
东莞市海源装饰有限公司因股东会决议，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。请有关债权人自本公告之日起15日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记机关申请减资登记。特此声明。2020年11月12日

声明
东莞市富丽大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。请有关债权人自本公司申报债权，本公司将依法向企业登记机关申请减资登记。特此声明。2020年11月12日

声明
东莞市松山湖意美食店遭失窃，声明作废。因本店在公安局备案，引起的经济纠纷责任均归我公司自行承担。

清 算 公 告

东莞市沙田桂堂堂学生接达经股东会决议解散，成立清算组清理债权债务，清算组由股东自本公告发布之日起15日内向我公司送达清算组申报债权。联系人：董文秀，电话：18922995686，地址：东莞市沙田镇横流沙头路35号。2020年11月12日

减 资 公 告
东莞市衣裳步服饰有限公司拟将注册资本由原来人民币500万元减少至20万元人民币。请债权债务人自本公告之日起15日内向本公司联系。特此公告。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，本公司将依法向企业登记机关申请变更登记。特此声明。2020年11月12日

遗失声明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：441322197804010810，遗失机动车行驶证，车牌号：粤L66501，白木声明发布后，凡捡到者，本机车行驶证有失主身份证与本人无关，特此声明。

遗失声明
东莞市衣裳步服饰有限公司遗失公章一枚，公章号码：4414419102263029，特此声明作废。

清 算 公 告

遗失声明

遗失声明

遗失声明

遗失声明

遗失声明

遗失声明

遗失声明

遗失声明

遗失声明

遗失声明

遗失声明

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，本公司将依法向企业登记机关申请变更登记。特此声明。2020年11月12日

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

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，本公司将依法向企业登记机关申请变更登记。特此声明。2020年11月12日

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

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，本公司将依法向企业登记机关申请变更登记。特此声明。2020年11月12日

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

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，本公司将依法向企业登记机关申请变更登记。特此声明。2020年11月12日

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷设备有限公司遗失公章一枚，公章号码：44121022198510233925，声明作废。

声 明
东莞市海象制冷