“五一”行情倒计时 东莞房企稳步推盘

文/图 陈泽煌

回顾今年前四个月东莞楼市的运行轨迹，在新政的调控下，市场由热转稳的趋势已经较为明显。一季度后期成交量虽然有所回落，但新增客源及带看量并未同步大幅减少，这意味着接下来市场仍以“稳”为常态，这将更有利于东莞楼市的长期健康发展。

而今“五一”在即，不少房企纷纷将营销重心前置，除已入市的楼盘持续加推，部分全新项目也将相继亮相，或公布案名、产品规划，或公开样板间、售楼处，蓄势筹备即将到来的营销季。

五一期间将有新楼盘亮相

东莞楼市基础扎实

“稳”供应：市场推盘衔接有序

“持续调控的最大影响是抑制投资客的炒房行为，但从长期看，是保障刚需购房客的置业需求。”廖文英是谢岗镇某楼盘的营销经理，眼下正忙于布置项目在“五一”期间的推盘计划及线下暖场活动，她对该营销节点寄予了厚望。据她透露，其项目将在明天推出超百套洋房房源，推售的面积接近11万平方米，均价约1.7万元/平方米。

廖文英介绍说，今年以来稳定楼市的政策相继出台，并一直发挥着重要作用。即将进入“五一”，不少房企的营销工作正在稳步推进中。“东莞楼市的基础还是比较扎实的，从最近的房源推新就可看到，供应节奏在加快，市场每一步都走得很稳健。”她表示。

正如该位项目操盘手所言，笔者在走访中也了解到，即将进入“五一”黄金假期，东莞房企的观望态度逐步减退，推盘动作愈发密集，近期不少热门楼盘都有实质性推进。例如4月19日至23日期间，中熙玖赋公馆、万科金域东方、招商雍景湾、湖景12、万科金域世家及晴熙云翠等多个项目成功备案了1971套商品房，其中部分新品发售在即。

此外，市面有多个楼盘纷纷紧跟节奏加推。如金地保利领峯推出128套洋房，主力户型约95平方米—125平方米三、四房，均价约3.2万元/平方米；裕大知府推出116套洋房，毛坯均价约2.7万元/平方米；华润万象府则备案最后一期，共计253套96平方米—142平方米三、四房，均价4.7万元/平方米。业内人士认为，新房供应量的回升将起到缓解市场供应紧张的形势，有利于扩充刚需族的选择空间。

“新”产品：人居理念是竞争力

值得关注的是，此批新房源中，位于谢岗镇眼口工业区的中熙玖赋公馆是纯新项目入市。该项目已成功取得1—2、5—11栋住宅楼，3栋商住两用楼及4栋商业楼的预售证。其中，1—2栋住宅楼及3栋商住两用楼均为高达33层的高层洋房设计。

据悉，中熙玖赋公馆占地约1.6万平方米，总建筑面积约5.5万平方米，项目规划设计理念重点打造大面积中心景观庭院，旨在做到社区内家家户户都能享受到社区的大景观环境。但因该项目须达成“自持面积90%+自持年限不低于5年”的要求，因此预计届时正式入市或许只有少量房源。不过，这也不妨碍该项目将为谢岗镇带来久违的住宅供应，且主打的是低密度住宅区，相信将进一步提升板块的人居指数。

此外，市面上还有一个纯新楼盘值得留意——位于凤岗镇天安数码城旁的三正鹏程上花园将于6月份中下旬正式开盘。日前，笔者来到项目踩盘，在样板间可以了解到项目户型有面积段88平方米—240平方米的八种产品可选，可满足刚需、改善等多种类型的购房需求。从规划上看，各类户型优势明显，功能空间完备，最小户型也有三室两厅两卫，且基本户户朝南，通风采光极佳。

“作为三正地产在东莞的首个精装项目，其外立面采用了高质量铝单板幕墙材料与高端low-e玻璃，恒久弥新；建筑及装修材料拟采用高水密系统门窗、品牌门装等，还有知名品牌家居、智能配套入户，能带业主带来舒适的人居体验。”销售人员介绍说，三正地产在凤岗镇已相继开发了三正卧龙山花园、财富新地、半山逸品等8个标杆楼盘，得益于产品自带的区位优势、产品价值、人居理念等，因此新项目入市前便受到不少客户的垂询关注。

对此，一位东莞楼市观察人士坦言，即将进入“五一”营销季，从当前市场看，不少房企营销工作在稳步推进中，开发项目类型更为多样性，产品属性更为细分，竞争白热化早已跃然纸上。因此竞争的本质是回归产品居住属性的竞争，只有不断提升产品创新与人文服务，方能跑赢市场。

对于刚需族而言，户型空间的功能性是重要指标之一