“双11”房企优惠促销多 刚需客“淘”房选择广

今天是11月11日，如此热闹的消费节点，自然少不了房地产行业的参与。事实上，“双11”作为传统的电商购物节，近几年也逐渐演变成楼市的重要营销节点。11月伊始，东莞各大房企借助“双11”契机，已经悄然拉开年末促销大战。

笔者走访市场了解到，各大楼盘纷纷花样营销，一方面线上营造出刚需购房好机会，另一方面也频繁“以价换量”，酝酿又一波年底冲量势头。

文/陈泽煌
图/陶丽蓉

▶房企抢滩“双11”，推出优惠活动

A 年关将近，优质房源加量推出

每逢“银十”后，东莞新房住宅市场上的房源量总会有所增加，今年亦如此。笔者从东莞万科、碧桂园莞深区域、保利地产等房企方面了解到，尽管下半年的政策调控加码，但是这几家“头部房企”的推货力度丝毫不减，且近期各类房源释放量也相当可观，其中不乏性价比高、优惠力度大的优质房源。

据合富大数据显示，上周（11月1日至7日）东莞全市商品房共供应5936套，约32.2万平方米，环比大幅增加；上周共有7个楼盘入市供应，均为洋房产品，主要来自松山湖、临深以及主城区板块；上周4个入市的纯新楼盘分别为水岸君悦东方、世城悦湖花园、中海松湖林语以及奥园翡翠澜湾，合计1410套，占总供应量近八成。

从市场走访情况来看，进入11月后，东莞各板块楼市热度有所回落，各镇街网签量均没有超过百套，寮步、虎门镇的成交量相对突出，网签均超过50套，其余镇街零星成交。

“11月伊始的东莞楼市只是进入短暂的冷淡期，未来有多个冲刺节点，未来几周内将有多个新盘推出，如水乡片区的南山府和万科公园里、滨海片区的康华云溪、粤港湾樾光里、万科卓越珑远未来之光等多个新盘将在本月上市。”合富研究院高级分析师李兴旺介绍说，例如未来之光项目已于日前开盘，首推281套，当天去化达到八成以上，可谓提前拉开了年终销售的序幕。

年关将至，在南城上班的姚小姐关注新房市场已有数月，作为潜在客户，她近期正忙着四处看房，目标都定格在城区周边板块。她说，与中心片区的新房相比，石碣、高埗、道滘等也拥有较为完善的配套及丰富的生活资源，且距离主城区交通便利，尽管有些项目的价格还相对高些，但只要用心去“淘”，总会有物美价廉的房子。

业内人士认为，近期新房市场房源量多、折扣空间大，对购房者来说，不失为淘房的好时机。

B 产品丰富，精挑细选空间增大

笔者走访市场了解到，楼市调控背景之下，正迎来购房窗口期，从目前的行情来看，市场正逐渐回归“买方市场”，购房者拥有更多精挑细选的空间。以中心城区片区为例，目前，该区域范围内较受刚需客关注的项目有石碣新城御珑公馆，项目在售81平方米–117平方米三至四房，备案均价约2.5万元/平方米，带装修交付。万江奥园翡翠澜湾也于近期正式开盘销售，项目主推96平方米–118平方米的三至四房，整体备案均价在3.5万元/平方米左右。另外，同一区域的碧桂园云樾半岛将与奥园翡翠澜湾错开入市，预计11月中旬开盘，该项目推出户型建面约100平方米–141平方米的三至四房，宣传价3.48万元/平方米起。

松山湖片区的深业松湖云城和中海松湖林语相继售罄，再一次向外界证明了松山湖的价值。在松山湖“光环”的辐射下，环湖区域自然也成为购房者的置业首选，不过其周边镇街新房住宅价格在1.9万元/平方米–4.9万元/平方米之间不等，价格差异巨大。其中，位于大朗的中海松湖云锦是近期东莞楼市的焦点，其主力户型为建面96平方米–129平方米的三至四房产品，预计本月开盘。

滨海片区得益于各项规划及建设进程的利好，近期以来片区楼市热度不减，不少品牌房企项目诸如保利时区、未来之光、臻山悦、康华云溪等在市场上的关注度并不低。其中，保利时区在售建面96平方米–114平方米三至四房，均价约3.8万元/平方米；未来之光项目由万科、卓越、珑远联合开发，项目已在上周开盘，首次推出281套建面97平方米–143平方米的三至四房户型，均价约3.9万元/平方米；厚街的“地铁上盖项目”康华云溪，预计将于近期开盘入市，将主推建面约118平方米–169平方米的三至四房产品。

东南临深片区近期入市的纯新项目有塘厦的安居臻悦花园，其推售95平方米–130平方米三至四房，首推为2栋和9栋两幢楼栋；凤岗的怡好相伴里已在“金九”开放营销中心，项目主推建面约73平方米–120平方米洋房产品，预计最快将在本月中旬开盘入市。

水乡片区的新房供应向来充足，且价格适宜刚需购房群体。未来，该区域的麻涌镇内将有多个项目入市，例如万科·臻园项目，产品主要为建面约97平方米–126平方米的三至四房，预计售价在1.9万元/平方米–2.1万元/平方米；南山府项目则是由深圳南山地产于今年初竞得的麻涌商住地块规划建造而成，项目主推建面88平方米–118平方米的三至四房，同样将于近期入市。

东部产业园片区内的楼盘主要以加推房源为主，不过，也有两个项目传出开盘动态，一是位于常平TOD的卓越蔚蓝领秀日前传来即将入市的消息，吸引了不少购房者的关注，该项目主推82平方米–116平方米的三至四房；二是位于东坑的壹品松湖，该项目营销中心目前已开放，主力户型为建面约86平方米–112平方米的三至四房，预计将于本月中下旬入市。

C 以价换量，多盘加大优惠力度

据了解，年底房源释放量较大，房源类型也比较丰富，既有刚需族青睐的单身公寓、两房或三房，也有改善型客户关注的四至五房、大平层、别墅等产品。房源释放量大，从购房者角度来说，无疑拓宽了选择面。

同时值得一提的是，这个“双11”营销季，部分房企还拿出了真金白银的折扣优惠，甚至出现了一些特价房源。不少楼盘更是趁着线上电商火热的势头，在线下同步推出各种优惠活动，推货量保持高位。

笔者获悉，位于石碣镇的一楼盘日前便打出了“2.6万元/平方米起”的促销广告，相比其之前约3.5万元/平方米的价位足足下降了将近9000元，相当于打了八折。从其陆续发出的特价房源来看，价格在25749元/平方米至28303元/平方米之间，均带装修出售，且可以享受首期25万元起的优惠。

据一名东莞地产从业人员透露，石碣该项目由于前期定价过高，开盘销售业绩并不理想。但由于该地块楼面价接近1.8万元/平方米，按照成本测算，此次促销力度可谓非常之大，因此建议刚需购房客关注。

笔者走访发现，位于中堂镇豆豉洲附近一楼盘近日甚至打出“6000元/平方米起”的营销广告。但笔者核实情况了解到，这个价位所对应的产品并非洋房住宅，而是建面42平方米–84平方米的公寓产品。不过，该项目的住宅产品也在开展促销活动，首期仅需要8.8万元起。

房企方面，本月东莞万科发起了“11月安家季”的营销活动，其未来之光、万科星城、珠江万科城、万科时富·金色家园二期等多个楼盘联动，将给购房者带来置业礼大奖，包括“家电十件套”等；而碧桂园莞深区域现阶段为数不多的在售项目之一云麓半山也打出了“双11送11年管理费”的活动，可谓满满诚意；其他房企如金地、佳兆业、莞民投、三正等项目则推出一批“总经理特批限时房源”，也有置业礼物赠送。

“优惠幅度与开发商的资金链有关系，资金紧张的幅度就大一点。促销活动虽能带来人气，但要促成成交还要考量很多方面的因素。”业内人士表示，随着年末的到来，为了回笼资金，冲刺全年任务目标，各大房企已经拉开了年末促销战。这对于刚需购房者而言，算是一个福音。

盘东莞

松山湖片区两大“美盘”上新 是否值得入手？

10月以来，松山湖片区有三个楼盘陆续入市，其中中海松湖林语与华堂睿晟松湖云溪都是以紧靠“松山湖”为卖点。坐落在松山湖地块的中海松湖林语一期在“金九银十”交出了满意的答卷。在松山湖利好的加持下，环湖区域自然也成为购房者的置业高地，这为即将入市的华堂睿晟松湖云溪带来不少关注度。

一个是纯松山湖“高端盘”，一个是环松山湖品质盘，两个楼盘各自有哪些优缺点？笔者替读者一探究竟。

中海松湖林语

【项目地址】松山湖大学路与湖岸路交会处东南侧

【现场实探】中海松湖林语位于大岭山大道与大沙路交汇处东北角，北靠同沙，南面松山湖。项目西侧为规划科研设计用地、松山湖风景区；北侧紧邻松山湖中心小学；东侧为莞深高速、香蜜松湖小区；南侧为规划绿地、商业用地、科研设计用地。

另外，前往主城区、松山湖、虎门长安都比较便利，可以快速实现区域内的通勤需求和物流联系。距离R1线（在建）大岭山地铁站约1.4公里，属于地铁沿线物业，未来升值可期。

中海松湖林语

当进入项目的营销中心，可以直观感受到装修布局整体呈现代精致、自然和谐调性。销售人员告诉笔者，项目占地43321平方米，总户数966户，由5栋高层洋房和8栋小高层组成，主力户型涵盖99平方米–175平方米的三至五房。目前市场主流层高2.8米，而中海项目高层洋房层高为3.1米，小高层则为3.25米。其中，1–4栋靠近湖岸路侧的住户基本上都能看到松湖烟雨景区，之间没有什么建筑物遮挡。此外，楼盘距离环珠三解环线高架桥、十字路口较远，规避了噪音困扰。

户型里面吸引到笔者的是139平方米户型，四开间全朝南，约7.7米别墅级宽景，约5米奢阔尺度，标配四房的配置，足够刚改客户一家5口人的居住需求。更吸引笔者的是LDK客餐厨一体化设计，预留了西厨位置。

从各方面配套上看，项目离松木湖水库较近，与松山湖中心小学隔大学路相望，南侧为规划商业用地，斜对面即为安华香蜜松湖，周边2公里范围内有待建的两所学校，其中一所为九年一贯制；4公里范围内有松山湖管委会、大学创新城、东莞理工学院，生活气息浓厚，教育配套完善。笔者调查发现，楼盘周边交通便利，公交车也不少，区位条件不错。另外还有些其他生活配套，如东华医院松山湖分院、东莞市农村产业银行等。

【踩盘感受】总体来说，中海松湖林语是松山湖片区期待值较高的产品。五款户型方正实用，无论是刚需还是改善均可满足。松山湖今年本身新盘不多，大户型产品更是稀缺，该盘的推出，也让许多购房者做决定时多了一个选项。（陶丽蓉）

华堂睿晟松湖云溪

【项目地址】大岭山杨朗路北

【现场实探】在本月即将入市的项目中，大岭山的华堂睿晟松湖云溪项目由于紧邻松山湖，同时入市在即，颇受购房者关注。据公开信息显示，该盘是一个旧改项目。

日前，笔者到达该项目实地踩盘了解到，其距离华为欧洲小镇约1.5公里，项目的一侧和背面紧邻万科汉邦松湖半岛，另一侧则挨着紫檀山项目。其距离松山湖湖边约500米，步行可以抵达，但由于背面有附近小区的楼栋遮挡，预估届时中低楼栋层视野不佳。此外，项目正面即是杨朗路，道路开阔，不少车辆停放在道路两侧，略显杂乱。马路对面则主要以汽修、五金商铺、民房、公寓还有工业区为主，环境与配套给人第一感觉比较一般。

值得注意的是，由于项目紧邻马路边，有可能会面临一定程度的噪音、粉尘和空气污染的困扰。虽然近景景观一般，但实打实地说，该盘地段优势比较突出，周边还有众多国际知名的高新企业聚集，区域未来发展前景良好。此外，附近3公里范围内分布有餐饮和便利商超，还有一个较大型的休闲娱乐场所犀牛陂万科里，能够解决一般的生活需求。与此同时，项目还有松山湖风景区作为主要景观资源，步行即可抵达湖边，是一大卖点。

在营销中心，笔者见到其设计融合临湖地块特性，室内有光影艺术装置，光影在空间内自然流动，就像湖光在闪烁，仿佛置身湖心。不过从沙盘及规划图纸上看，整个小区的规划总体而言中规中矩，这也主要受限于项目体量较小，发挥空间有限，内部配套设施比较欠缺。

“我们项目总建面约4.2万平方米，共规划有3栋高层住宅、2栋叠墅和1栋商业体，共计228套房源，主力产品为建面75平方米–119平方米三至四房。”据销售透露，小区内还规划有“线形”园林，另带有约4750平方米商业体，项目目前的备案价还没出炉，预计将在本月中旬正式入市。

笔者在样板房的参观过程中发现，该项目的小户型“75平方米三房”的设计颇为用心。据介绍，此户型设计成三房两厅，配备约5米宽的南向全景式阳台，采光出色；约2.7米的入门开间以及约3.4米的客厅开间，显得宽敞不拥挤。当然，这个户型最大的亮点其实在卫生间，面积小但也做成了两个洗漱空间，可满足家庭需要。从样板房上看，虽然该户型的主卧并不是套房，却把公卫区域设计得非常特别，可满足全家人的卫浴需求，且卫浴间、洗手间、洗脸盆都分开区域使用。

华堂睿晟松湖云溪

【踩盘感受】松湖云溪项目附近都是松山湖的成熟小区，如紫檀山、翡翠松山湖、华为湖岸花园等，生活气息氛围浓厚；环3公里生活圈内也有成熟的商业街，逛街、吃饭、看电影、周末购物等都比较方便。虽然现阶段楼盘近距离景观一般，但项目的地段优势还是较为突出，加之其项目的刚需户型设计，比较适合首次刚需置业者，若有需求也不妨考量该盘。（陈泽煌）

公告·声明·启事

清算公告
东莞市寮步会计学会经学会负责人决定解散，成立清算组清理学会债权债务，请债权人自本公告见报之日起45日内向我学会清算组申报债权。清算组联系人:韩耀兴，联系电话:13500093810，地址:东莞市寮步镇人民政府1楼。东莞市寮步会计学会 2021年11月11日

清算公告
东莞市冠和电子科技有限公司经公司股东会决议解散，成立清算组清理公司债权债务，请债权人自本公告见报之日起45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:张海琰，联系电话:18688739789，地址:东莞市塘厦镇龙背岭龙埔路2A4-502号。 2021年11月11日

减资公告
惠州市中邦环境科技有限公司，统一社会信用代码:91441300325034700U，经股东会决议，拟向公司登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币300万元减少为人民币100万元。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主管机关申请减资登记。

遗失声明
AUDIOLINK CO.,LTD不慎遗失正本海运提单一份，提单号:HKGA60916900，船名/航次:HYUNDAI DUBAI V 0011W，特此声明作废。

减资公告
广东印百图网络科技有限公司经股东会决议，拟将减少公司注册资本，由原来人民币1000万元减少至10万元，请有关债权人自本公告见报之日起45天内向本公司申报债权，特此公告。 2021年11月11日

减资公告
广东蓝胜环保科技有限公司经公司股东决定，减少公司注册资本，由人民币1000万元减少至500万元，请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2021年11月11日

减资公告
东莞有所为实业投资有限公司经公司股东会决议减少公司注册资本。由人民币9536.1506万元减少为7062.6537万元，请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权。本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。特此公告。东莞有所为实业投资有限公司 2021年11月11日

遗失声明
佛山市阳源塑料有限公司遗失营业执照正副本，统一社会信用代码:91440605MA53XHMG6M;公章，编号:4406043199341，财务专用章，编号:4406043204122，法人章(钟巍)，声明作废。

遗失声明
中山市巍光照明科技有限公司遗失营业执照正副本，统一社会信用代码:91442000MA53381C1P;公章，编号:4420500005367，财务专用章，法人章(钟巍)，声明作废。

减资公告
广东广海科技有限公司，统一社会信用代码:91441500792940 26X5于2021年10月8日经股东决定减少注册资本，注册资本由2000万元减少到508万元。如各债权人有异议，请于本公告见报之日起45天内，向本公司要求清偿债务或者提供相应担保。逾期不报，本公司将依法向登记注册机关申请减资登记。特此公告!公司联系人:詹广海，联系地址:汕尾市区汕尾大道奎山地段东南侧杰信大厦401号。电话:13929338699。

遗失声明 罗灿焕遗失中山市横栏镇贴边股份合作经济联合社开出的保证金收据一张，号码:0013721，金额:10000元，声明作废。

遗失声明 东莞众心教育培训有限公司遗失公章(编号4419680033253)、财务章(编号4419680033254)各1枚，现声明作废。

遗失声明 广州开发区才英教育投资有限公司工会委员会遗失法人资格证书1本，证书编号:81440112MCK9093611，声明作废。

遗失声明 广州颜所医疗美容门诊部有限公司遗失《医疗机构执业许可证》正本、副本，遗失公司财务印章一枚，声明作废。

遗失声明
中山市佳妮贸易有限公司遗失营业执照正副本，统一社会信用代码:91442000MA535QHPXP;公章，编号:4420700002396，财务专用章，法人章(覃佳妮)，声明作废。

遗失声明
揭阳市惠来县靖海镇驿后村经济联合社遗失广东省农村集体经济组织证明书，证号:粤农集字第52245700700号，声明作废。

遗失声明
东莞市虎达电子有限公司遗失公章、财务章及(向延春)私章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
珠海市夏湾张杜坤水果档遗失营业执照正副本，注册号:440405600096365，声明作废。

遗失声明
唐彩珊于2021年11月8日遗失身份证，身份证号:44010219770105****，特此声明作废。

遗失声明
东莞市万江福源饮食店遗失公章(编号:4419530037084)1枚，现声明作废。

遗失声明
东莞市贵杉精密科技有限公司遗失公章、财务章、私章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
粤S.65369车遗失营业执照正副本，注册号:QL44190033000576，特此声明作废。

遗失声明
广州市腾裕电子有限公司遗失公章、财务专用章、彭小飞法人章各一枚，声明作废。

遗失声明
东莞市莞仁房地产咨询有限公司(统一社会信用代码:91441900669 8733721)遗失公章一枚，声明作废。

遗失声明
东莞市大岭山乾宽模具钢材有限公司遗失公章、财务章、私章(王军)各一枚，特此声明作废。

遗失声明
惠州市致腾科技有限公司遗失财务章一枚，声明作废。

遗失声明
广州佳顺纸制品有限公司遗失公章一枚，声明作废。

遗失声明
东莞市莞城茗芳日杂店遗失公章一枚，须重刻，声明作废。

遗失声明
广州众衫贸易有限公司遗失财务章一枚，特此声明作废。

遗失声明
矩阵科技(东莞)有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

遗失声明
广州市翰弘教育咨询有限公司遗失公章一枚，声明作废。

粤港湾·樾光里城市展厅开放

粤港湾·樾光里长安万达城市展厅日前已对外开放。开放活动现场，一批呆萌的“大熊猫”部队开启趣味巡游模式，吸引了许多大小朋友前来拍照互动，让来宾在欢笑中感受乐趣。粤港湾·樾光里还为来宾精心准备了SKG肩颈按摩仪、三只松鼠豪华大礼包、皮卡丘公仔、台灯等精美礼品，转发享好礼的互动游戏人气火爆。

悠扬的旋律，更是将现场的气氛一次次推向高潮，一场“专属浪漫音乐会”之旅掀起一阵观摩热潮。《卡农》《天空之城》《千与千寻》……人们沉浸在交响乐团演奏的优美音律中，思绪随着音符跃动，畅想美好生活的到来。

活动中，粤港湾·樾光里收获了越来越多的关注，来宾纷纷咨询项目详情，现场人头攒动、客流不息，在工作人员热情的微笑和音乐的陪伴下，共同见证东莞“樾系”生活新篇章的开启。

作为粤港湾首座樾系臻品，粤港湾·樾光里雄踞滨海湾价值高地——长虎交融圈，享双城多维交通、繁华商圈、优质教育等未来生活配套。

项目毗邻横圳水库、芦花坑水库，家门口即有12万平方米的绿地（规划中）。项目瞰湖揽园，汲取岭南建筑之精华，以自然山水为内核，营造沉浸式全龄段空间体验，打造轻文旅式未来社区，为业主开启未来生活的新篇章。（陶丽蓉）