

本月东莞楼市形成“十五盘争艳”格局

新盘均衡遍布六大片区近13个镇街板块

文/图 陈泽煌

11月中旬,东莞楼市进入年终收官的冲刺阶段。近日,笔者在踩盘时发现,在一些位于东部、水乡片区的楼盘现场,听到最多的字眼就是“折扣”或“特批房源”。有业内人士坦言,临近年底,房企为了冲刺业绩、加速回款,所以“加码”优惠促销。

与此同时,在新房市场上,整体上的网签成交数据保持平稳,推盘数量依然可观。据不完全统计,本月东莞市场上将有15个纯新楼盘首开,这些新盘均衡地分布在六大片区近13个镇街板块,从TOP前十房企的万科、保利、碧桂园,到本土老牌的莞民投、康华、华堂等,一众开发商逐鹿年终季,形成了本月“十五盘争艳”的格局。



东莞新盘

A

主城区迎来一线江景楼盘

一直以来,东莞主城区的楼价虽跑在全市前列,却也因新房长期供应不足而导致“稀缺”成常态。截至目前,南城、东城、莞城在售的项目寥若晨星,而万江虽作为承接市中心居住需求的主要区域,可供选择项目也是屈指可数。

不过,这一状况将在本月得到改善。时隔多年,碧桂园莞深区域终于将在主城区内的万江有新楼盘推出。时间回溯到今年4月份,万江谷涌社区推出一宗江景宅地,凭借宗地优势,当时吸引了不少购房者关注。

B

“松湖盘”概念响彻片区

每个楼盘都喜欢在营销上造势,这一次也不例外。此前,一众楼盘纷纷借地理位置造势,在宣传上将“松湖盘”的优势最大概念化。但事实上,本月这几个新项目,借概念化营销并不过分。原因是这些项目距离松山湖核心区域确实很近。

例如位于大岭山镇的华堂睿

C

滨海楼市大牌云集

滨海片区得益于交通、规划利好、经济实力雄厚等优势,一直吸引着房企和购房者的关注。在本月,该片区将有未来之光、康华云溪、粤港湾樾光里三个项目上新。

未来之光项目位于虎门镇龙眼社区、大宁社区,总建面约17.2万平方米,由万科、卓越、远洋联合开发。项目整体以建筑面积96-143平方米的三、四房改善型

引了超过25家房企举牌竞拍,最终由碧桂园拿下,并定下项目名称为“碧桂园云樾半岛”。

直到本月中旬,碧桂园云樾半岛终于传出了开盘动态。据悉,其总建面约11.2万平方米,由9栋高层住宅和1栋商业等组成,各栋采取蝶形设计,按照一字排开,大多数户型都可以南向朝江,项目打造六大主题水岸艺术空间,约30项滨水休闲配套,小区内部配置了中心泳池、社区幼儿园、中央公园、多功能活动场地等设施。

在户型设计上,项目主力产品为建面100-141平方米的三至四房,针对客群为刚需及部分刚改,面积和开间都比市面上的其他楼盘更大一些,更适合对舒适度有要求的买家。

近期,东部片区的新老楼盘各类营销活动层出不穷,在楼市产品推陈出新的同时,也让消费者有了更大的选择空间。据了解,本月东部片区将有卓越蔚蓝领秀、京彩未来家云墅、壹品松湖三个项目计划首开。

此外,位于茶山镇乐居路的莞民投·和昌莞月湾开盘在即,该项目产品以建面115-125平方米的四房为主。

复式组成,以改善大户型为主。

位于虎门镇S358省道大宇段的粤港湾·樾光里由粤港湾控股公司开发,主力产品为92-127平方米的三至四房。其社区规划采用半围合式中央园林设计,小区打造丰富社区功能以自然生态主题园林、智能化社区,集现代科技、自然生态、艺术时尚于一体的轻文旅式生活场景。

从实地走访来看,该项目经环城西路,约15分钟车程便可一路直达东莞鸿福路CBD、总部基地等城市商务区,交通可谓便捷;而项目的“一线江景+双公园”环绕,这也是碧桂园云樾半岛赋予业主们有别于其他楼盘的独特优势。

在户型设计上,项目主力产品为建面100-141平方米的三至四房,针对客群为刚需及部分刚改,面积和开间都比市面上的其他楼盘更大一些,更适合对舒适度有要求的买家。

近期,东部片区的新老楼盘各类营销活动层出不穷,在楼市产品推陈出新的同时,也让消费者有了更大的选择空间。据了解,本月东部片区将有卓越蔚蓝领秀、京彩未来家云墅、壹品松湖三个项目计划首开。

收官季将至,水乡片区的麻涌、中堂也成为近期全市供应货源上的主力。本月,这个片区将迎来万科公园里、南山府、半岛1号的计划首开。

其中,中堂镇豆豉洲的半岛1号此前已开放城市展厅,预计近期将开放营销中心并正式开盘。该项目总建面约5.8万平方米,规划有4栋29层住宅楼、2栋2层商业楼,住宅总户数仅为545户。该项目最大的卖点在于其处在豆豉洲内,周边湖江景观资源丰富,区位交

楼共备案156套洋房,毛坯均价为34859元/平方米;9号楼备案124套房源,毛坯均价为34232元/平方米。笔者了解到,该项目由深圳市人才安居集团有限公司打造,周边分布了三正半山豪苑、御湖半山、银湖山庄等住宅小区,居住氛围浓厚。

“我们项目园林为欧式皇家园林风格,涵盖了喷泉、热带雨林、生态湖等多重园林景观,并配有泳池、儿童区、文化活动区等全年龄段休闲配套。”恰好,相伴项目地处凤岗镇玉泉路与金石路交汇处,据销售透露,该项目总建面约21万平方米,共有13栋高层住宅近2000套房源,属于大体量项目;小区呈围合式布局,整体为纯东南朝向,采光通风优越,产品线丰富,涵盖了

D

临深新盘同质凸显

73-120平方米首置及改善产品。“同一大片区规划、同样的产品、同样的社区设计,但购房者的选择性更多,房源去化压力大在所难免。”对临深片区熟悉的业内人士表示,除了市场因素外,当前临深片区楼市去化能力不强,源于房企的产品创新能力不强,这也是当下导致同质化的重要原因。

E

东部片区产品线丰富

其中,卓越蔚蓝领秀位于常平东站旁,项目总建面约15万平方米,规建有9栋25-33层高的高层住宅及安置房,主力户型分别为82平方米三房、94平方米三房、116平方米四房三房洋房户型。

位于横沥镇新城中心的京

彩未来家云墅总建面2.9万平方米,产品以别墅为主,共计有150套面积约135-137平方米的别墅,以及32套面积约141-143平方米的双拼联排。

位于东坑镇永生工业路的壹品松湖项目是宏发集团首进东莞

F

水乡“亲水三兄弟”上新

通条件也相对出色。

位于麻涌华阳湖湿地公园旁的城投·臻园被万科正式接手后,早已经正式更名为“万科碧波花园”,其对外推广名为“万科·公园里”。该项目总建面约10.8万平方米,共规划高层住宅7栋,别墅56栋,主力产品为82平方米三房、94平方米三房、116平方米四房三房洋房户型。

南山府则是南山地产首进之作,该项目位于麻涌滨江休闲商务区花园路,出门即是规划中的东江景观大道,享一线东江江景,并且直距华阳湖国家湿地公园约1公里,景观资源丰富,还有嘉荣广场、星河广场、华阳湖创客坊等休

米,共有8栋高层洋房。从沙盘来看,项目呈点状式布局,两梯五户;主力产品为约88平方米的三房两厅和约118平方米的四房两厅户型,项目倾向刚需家庭。

不过,值得留意的是,在今年8月份,由于项目基坑建设施工不当,存在强行施工行为,南山区政府曾被东莞市住建局下达了《建设工程施工安全红色警示处理决定书》,如果有意置业该项目的购房者,提醒多考察了解项目的楼体等质量情况。

华夏核心成长重磅发售

文/陶丽蓉 杨广

2021年只剩下一个半月,市场仍存在较多不确定因素,投资者该如何为明年行情做好准备?作为国内头部基金公司,华夏基金继续看好成长股的长期价值,并在此赛道上布局重磅新品——华夏核心成长混合型基金(A类 012703;C类 012710),该基金已于11月11日正式发售。据悉,华夏核心成长的股票投资占比为60%-95%,可同时布局A股、港股,将围绕新兴成长行业和传统行业中具备“成长属性”的公司构建投资组合。

华夏量化优选今日发售

文/陶丽蓉 杨广

伴随着中国经济的持续、健康发展,国内权益市场也被投资人视为超额回报丰厚的“超额沃土”。为充分分享未来中国经济增长机遇,利用量化选股利器提高投资组合优选效率,力争获取长期超额收益,华夏基金重磅推出由量化投资先锋袁英杰领衔的华夏量化优选股票基金(产品代码:A类 014187;C类 014188),该基金11月18日起正式发售。持续一年多的震荡行情下,当前A股权益投资操作难度加大。华夏量化优选基金有资深量化先锋领衔,又有华夏基金强大的投研力量为后盾,有望凭借量化策略优势,在经济增长机遇下,更充分挖掘优质个股估值波动的结构性机会。

盘东莞

松山湖片区产业园上新 企业如何选择?

实探君泰·正拓5G产业园、光达制造·大朗智慧谷

文/图 陶丽蓉 彭丽韵

最近,松山湖片区“上新”的两大产业园君泰·正拓5G产业园、光达制造·大朗智慧谷颇受企业关注。

一个由广东君泰集团倾情打造,主打新一代信息技术和高端装备制造;另一个是广东广大集团的现代工业园,主打高端装备制造和新一代电子信息两大主导产业。这两个产业园同样位于松山湖片区,企业应该如何选择?笔者实地前往这两个产业园,带领大家一探究竟。

君泰·正拓5G产业园

【项目地址】松山湖功能区大朗巷尾社区

【现场实探】

笔者从富丽东路逐渐驶向君泰·正拓5G产业园,映入眼帘的是诸多的棉纺织工厂与仓库,而正在紧锣密鼓地施工的正拓5G产业园,未来将会矗立于此。虽然周边环境欠优,但是该项目的交通区位优势是我们不得不提及的。君泰·正拓5G产业园坐落在大朗与松山湖边界,地处广深港澳科创走廊,实现“五轨环伺”“四横轻轨”,其中R1线建成后将实现6站到达深圳。更有G94、莞佛、南光、龙大、广龙五条高速环绕,畅连30分钟湾区核心共融圈。同时,正拓5G产业园位于华为2公里数智产业链核心区,使其站在东莞乃至广东的科创高地之上。

进入招商中心,我们可以看到墙上图文并茂地展示了君泰·正拓5G产业园的地理区位、产业体系、交通与教育资源配置等信息,最后沙盘与园区配置介绍相得益彰。笔者了解到,产业园以

促进园区产业内循环。

目前,产业园已招商超过20家企业,不过由于产业园内尚在动工建设,没有“样板”厂房供企业实地参观,来了解产业园情况的企业,只能凭资料与销售人员的卖力宣传进行“想象式”体验。

“未来工厂肯定是往智能化、机械化方向发展的,要做到‘工业上楼’,我们就提前10年洞悉了企业未来的生产需求。我们的高厂房建成后,首层高达到7.9米,2-5层高6米,7-10层高5.2米,这完全能满足大型机械手臂自动化生产的空间需求。更重要的是,产权50年不变,所以我们企业的企业完全可以在这里大显身手。”招商中心负责人表示。

除此之外,君泰·正拓5G产业园每栋建有4台3-5吨货梯

和2-4台品牌客梯,更有卸货平台和吊装平台实现垂直物流。更让笔者惊奇的是,为了实现货客分离,君泰·正拓5G产业园采取“2进4出2备”用货运疏散出口”,还设有货车导流等待区,实现园区内单向运输,提高效率。

未来,君泰·正拓5G产业园将形成以新一代信息技术和高端装备制造为2大主导产业和新材料、新能源、医疗器械为3大补充产业的“2+3”数智产业体系”,建成后将引进超过100家科技企业,预计将为多于3000个高新科技人才提供就业岗位。

在园区服务方面,园区为企业量身打造全系产业配套、全能产研社区、一站式综合服务中心、企业成果展示中心、路演中心、会议中心、员工餐厅和各项活动中心,打造八大平台,涵盖生产、生活、人才、政务、法律、税务等方

面,促进园区产业内循环。

目前,产业园已招商超过20家企业,不过由于产业园内尚在动工建设,没有“样板”厂房供企业实地参观,来了解产业园情况的企业,只能凭资料与销售人员的卖力宣传进行“想象式”体验。

“我们做的不止是工业厂房,还是集生产、作业、生活为一体的功能聚合园区。大朗智慧谷是配有产业综合中心、会议中心、智能食堂、员工宿舍和活动场所的。”

为了能让企业能更直观地了解大朗智慧谷,项目南区6栋8层厂房开放了展示区域,高端生产厂房布局方正,空间通透。和君泰·正拓5G产业园一样,为了满足未来企业高科技生产的需要,厂房首层高度达8米,2-3层达6米。据销售人员介绍,高端生产厂房还配备专属货物暂存区、专属卸货平台和泊车位。

除了高端生产厂房外,吸引笔者兴趣的还有科技产研大厦。它采用的是现代化退台式结构,每层享有约120平方米专属空中露天空花园以及大面积玻璃幕墙。

在服务方面,光大集团引入腾讯IoT云平台、光大物业、广东光大集团企业家俱乐部平台资源等361度运营服务,为入驻企业提供一站式园区载体空间及品质服务。

目前,光达制造·大朗智慧谷产业园项目已完成封顶,基础配套设



君泰·正拓5G产业园沙盘图



君泰·正拓5G产业园6号厂房外景图

施正在加紧施工,预计明年上半年可实现竣工交付投产。

截至招商中心开放时,已有两家优质企业签约入驻,后期还将陆续迎来20多家高品质高意向企业签约入园,打响项目招商“头炮”。

【踩盘感受】

光达制造·大朗智慧谷产业园给笔者的第一印象很不错,地理区位优势明显,交通便利,而且紧邻

大朗镇生活中心区,衣食住行便利,学校、银行、医院一应俱全,从这一点看来,大朗智慧谷要比正拓5G产业园更胜一筹。参观大朗智慧谷“样板”厂房,二者的格局与设计差别不大;从规划上看,大朗智慧谷也同样是配备齐全。

大朗智慧谷自开工以来,大朗镇政府及石厦村村委会给予项目大力支持和帮助。