

春节期间

东莞新房成交46套

不少老盘积极推新,多个纯新项目待入市,开年市场总体值得期待

文/图 陈泽煌

今年春节期间,受多重因素影响,东莞楼市的认购表现平淡,七天假期(1月31日-2月6日)住宅成交仅为46套。不过,随着“返莞潮”的到来以及各行业全面复工复产,近期也有不少楼盘放出推新的动态,比如寮步的万科时富·金色花园、茶山的莞民投·和昌莞月湾等均有最新备案。

新年新气象。纵观整个市场,开年阶段,东莞楼市不仅有不少老盘有推新动作,也有一些新盘亮相,总体值得期待。



中心城区一楼盘即将开盘,吸引不少意向购房者到访

春节各楼盘以暖场蓄客为主

春节期间,东莞大部分楼盘选择不打烊,但项目活动多数以暖场为主,如送红包、对联福字、春节大礼包等,仅少数楼盘有特价房活动。其中,碧桂园莞深区域推出“新春巨献置业六重礼”;保利地产推出新春来访有礼、直播间抽奖;三正·鹏程上花园、中海十里溪境、安居臻悦花园等分别有主题迎春活动、来访集赞送年花、挥春送福等;而碧桂园·松湖明珠、珠江万科城、保利首铸天际花园则各自推出特价房,最低仅约1.9万元/平方米。

“今年春节楼市人气较为冷清,是多重因素叠加之下的行情。一是因为春节传统淡季,许多准置业者返乡过节;二是去年楼市下行,年底市场看跌氛围加重;三是周边城市疫情反弹,造成部分市民出行谨慎;四是春节多阴天冷,市民看房意愿较弱。”东莞中原战略发展中心总经理车德锐告诉笔者,由于春节期间楼盘缺乏大型营销活动,整体促销力度相对也弱,因此到访的人气颇为冷清。

据东莞中原研究院数据显示,今年春节期间东莞住宅楼市来访量同比2021年下跌50%,转化率同比2021年下降6%;此外,春节七天期间东莞住宅认购46套,虽然同比2021年同期上涨2%,但认购量仍处在低谷阶段。

洋房产品为假期成交主流

笔者获悉,洋房产品仍是春节期间的成交主流,而商铺、公寓等产品的成交则同比持平。

在这些签约洋房中,位于石碣镇崇焕东路的新城御珑公馆在售户型为81平方米-117平方米三四房,均价为2.4万元/平方米,保

春节期间成交30套,成交达到2824平方米;位于万江街道的碧桂园云樾半岛,春节期间成交10套,其目前在售建筑面积100平方米-141平方米三四房,均价为3.3万元/平方米;位于寮步镇寮城中路的万科时富·金色家园则成交6套,成交面积为716平方米,该项目是二期在售,主力产品为75平方米-150平方米二四房洋房,均价约2.65万元/平方米。

与此同时,笔者从东莞中原研究院了解到,截至2022年1月31日,东莞全市洋房库存面积约400万平方米,环比基本持平,消化周期达到10.8个自然月,洋房库存及消化周期呈现明显上升趋势,新房去化压力大。

业内人士认为,春节期间有部分待推项目认筹不理想而延后开盘加推,预计一季度供需将持续低位运行,而在成交缺乏新品支持的情况下,预计2月份的成交将持续低位,但进入3月份将随着新品供应增加,楼市成交也预计将有所上升。

老盘推新迎接节后小高潮

春节假期后,从目前各个项目释放的消息来看,有多个老盘已经备好货源,蓄势待发迎接节后销售的第一波小高潮。如莞民投·和昌莞月湾拿到最新备案价,其此次已取证5栋住宅楼,共计85套房源,包括75套洋房和10套别墅,其中洋房备案均价约2.8万元/平方米,别墅备案均价约3.6万元/平方米;万科时富·金色花园在节后抢先推广,并在周末举办了元宵活动,万科另一个项目臻山悦结合宣传推广、业主主动等营销动作,加上项目口碑传播,节后首个周末人气旺盛,成交不断。

其他在售项目方面,半岛1号已推出主力户型为建面88平方米-143平方米三四房;保利壹悦计划加推户型面积93平方米-118平方米的洋房,同期也不断加大推广力度;保

利时区96平方米-114平方米的三四房洋房即将加推;安居臻悦花园95平方米-130平方米的三四房也将在近期和购房者见面。

从老盘推新的分布情况来看,可以说多点开花、各有特色。松山湖、临深、水乡等片区均有新货上架,可选面较大。从户型来看,不论是90平方米-100平方米的刚需产品,还是120平方米以上的大户型、超200平方米的墅质产品均有销售,覆盖客群面更为广泛。

临深片区17个新项目待入市

除了老盘推新释放的信号外,纯新楼盘同样值得关注。不过,去年的东莞楼市进入调整期,下半年土地市场遇冷,目前市面上活跃的房企储备的土地多数是2021年上半年以前拍下的,其中不少地块溢价较高,在当前市场尚不明朗的阶段,不少房企对于销售仍保持相对谨慎的态度。

从当前市场释放的消息看,今年主城区四大街道入市的新盘并不多,其他片区则数量有所不同,但最终能否启动销售还充满变数。不过部分项目地段、配套都颇有亮点,值得意向购房者等待。

据笔者不完全统计,中心城区今年待入市的新项目有恒兆公馆、华润置地中心·宏远时代国际花园等9个;水乡片区也有南山府、华侨城云瑞府、万科·公园里9个项目计划上新;滨海片区有天悦江湾花园、汉荣悦府等6个新项目;松山湖片区同样有宝能鸿海松湖西岸、保利珑珀府等6个待入市项目;东部片区则有莞民投·莞月湖花园、中熙·玖赋、上群花园等7个新盘;东南临深片区则迎来“高光”时刻,今年待入市的项目达到17个之多,如时代新天地花园、万科观湖花园、前海桂湾府、鸿荣源熙园山院、城建·保利林悦花园等。

购房故事

价格低赶上“末班车”

2021年12月25日,手拿152号中签牌的郑女士在海逸豪庭购置了一套89平方米的三房,虽然选不到最心仪的户型,但是能够在开盘当天拿下一个小户型三房,她表示已经心满意足了。郑女士告诉笔者,选房当天只能用“激烈”来形容,大家都是叫号进房间在电脑里选楼栋和户型,五六台电脑同时操作,前面购房者选定房间后,该房间就被锁定。“我是眼看着隔壁的151号把我喜欢的最后一套户型选定走了,无奈只能选另一栋的其他户型,价格2.3万元/平方米,总价费了近10万元,但总价相比主城区还是‘很香’。”郑女士告诉笔者,自己选的这套房子面积为89平方米,总价为2078242元,首付623466元,加上税费为65万元左右,供房30年,每个月需要供1万元,月供和首付都在自己的能力范围内。

“当时觉得海逸豪庭有点远,而且附近还有一个墓地,所以一开始是接受不了的。但是看了一圈房子,主城区楼盘整体价格不菲,随便一个80平方米的小两房首付都超百万,作为工薪阶层也拿不出这么多钱。思前想后,海逸豪庭确实以价格弥补了其他缺点,加上我自己开车上下班方便,所以最后还是坦然接受了。能够在主城区附近买到均价两万出头的房子,也算是赶上了‘末班车’。”郑女士如是说。

(常思雯)

盘东莞

石碣未来新中心两大盘怎么选?

实探中洲城邦、恒基·旭辉江山

中洲城邦【项目地址】石碣镇合信地王广场旁

【现场实探】

笔者驱车从南城城区的东莞大道出发,经莞龙路与石碣大桥,大约20分钟就到达了石碣镇。中洲城邦地处同福东路与前进路交叉口,紧邻合信地王广场,与新城御珑公馆项目一路之隔。从这里出发,经崇焕西路与环城北路可快速前往广州方向,经崇焕中路和崇焕东路通达东莞石龙。不过,中洲城邦周边现阶段没有地铁轨道交通,外出基本靠自驾,对于没有买车的购房者而言,日常出行可能会是一个难题。

项目周边的配套设施关系着项目的品质。在教育资源方面,中洲城邦项目周边有石碣中心小学、袁崇焕小学、石碣中学。据了解,由于中洲城邦距离石碣中心小学最近,因此住户入户后,适龄儿童将会被首选安排到石碣中心小学,若学位满了则可能被安排到石碣实验小学或者袁崇焕小学。而生活配套设施上,住户的日常购物需求可以通过附近的嘉泰超市、爱达购物广场、南铭商业中心实现。笔者实探发现,中洲城邦项目距离合信地王广场的嘉泰超市仅约两百米距离,这对于老年人日常买菜而言是一大便利。娱乐休闲方面,距离项目不到七百米便是东江边的石碣公园与滨江公园,尽管中洲城邦项目不能享受一线江景,但是

这些公园为这里的住户提供了运动休闲的场所选择。

中洲城邦项目共分四期开发,项目一期体量不大,只有215户。项目占地面积约1.5万平方米,建筑面积约3.4万平方米,车位比为1:1.25。销售人员向笔者介绍,中洲城邦项目二期建有幼儿园,同时项目后期将会整体打造配套商业体,集吃喝玩乐于一身。

项目采用纯板楼设计,住宅一字排开,户户朝南。一期主推109平方米-142平方米三、四房,兼顾刚需和刚改客群,购房者选择较多。该项目销售中心已于1月19日亮相,目前样板间正在升级打造中,预计会在三月份开放。

【实探感受】

由于缺少了样板间的参观,笔者的实探不免显得全面性不足,只能通过周边环境、相关资料以及销售人员的介绍对项目进行了解。综合来看,该项目主要优势表现为:位于石碣镇,距离市中心较近,所处板块的发展潜力较大;项目整体分四期开发,体量较大,适合喜欢大社区的人群;项目周边娱乐休闲以及生活配套完善,靠近石碣公园和滨江公园。不足之处表现为:项目周边交通路网比较薄弱,缺乏地铁轨道交通,在项目打造上社区休闲区域不足;同时,购房者在购房时还要关注楼层的选择,否则在未来可能会受到沿街商业的噪音影响。



中洲城邦营销中心

恒基·旭辉江山【项目地址】石碣镇明珠东路

【现场实探】

恒基兆业地产作为实力雄厚的房地产开发商之一,领航香港地产逾40年,打造了香港国际金融中心综合体项目与北京环球金融中心等地著名地标。旭辉集团自2000年在上海启航以来,旗下旭辉永升服务连续两年荣获“中国卓越管理公司”称号,集团有着18年的商业经验。坐落于明珠路与金星北路十字路口的恒基·旭辉江山,是由恒基兆业地产和旭辉集团强强联手打造的石碣未来新地标。

恒基·旭辉江山项目规划建有四栋高层住宅和一座商业体,临街商铺打造成商业街,外围四栋“商业盒子”相连,以旭辉IP“旭小熊”为主角打造网红街区。探访中,笔者看到可爱的“旭小熊”伫立于广场中央与“商业盒子”的顶层,而项目营销中心以年轻活力的咖啡馆文化为主体打造,以沉稳的墨绿色为主调。

交通路网方面,项目距离东城城区中心约20分钟车程,距离南城中心约半小时车程,这个距离对于有车的城区上班族而言是可以接受的。人文资源方面,恒基·旭辉江山临近袁崇焕纪念馆,据了解,石碣镇未来将会以袁崇焕纪念馆为中心打造旅游示范区。教育资源方面,项目属于袁崇焕小学和袁崇焕中学片区。此外,距离项目约900米的嘉荣购物广场可以满足住户日常生活购物需要,未来的网红街区也能为住户提供休闲娱乐场所。

据销售中心人员介绍,恒

基·旭辉江山采用的是围合式建筑,主打精品小高层。目前首推的1栋高17层,为两梯四户,户型主推96平方米-117平方米三至四房。与中洲城邦一样,恒基·旭辉江山项目销售中心开业不久,样板间预计于2月底开放。在社区打造上,恒基·旭辉江山绿化以新加坡园林为设计风格,打造森系园林。社区内规划配有业主会客厅、阳光草坪、全龄乐园等,届时将会由物业组织业主进行交流互动。此外,三号楼架层老人将被打造成儿童天地与老人天地,配备茶室。

由于项目外围的“商业盒子”高度不高,底层住宅的视野并不会受到遮挡。对于沿街商铺打造金街,笔者向销售人员提出了底层住户是否会受到噪音影响的疑问,销售人员解释道:“恒基·旭辉江山以高品质商业为卖点,引进知名品牌,并非吆喝式的商业店铺。”

【实探感受】

目前的石碣镇并没有明显的商业中心,若恒基·旭辉江山打造成功,将会成为石碣新地标,成为人流与经济消费的新中心。同时,能够吸引众多开发商、品牌的关注。从目前的外围打造与发展理念来看,笔者认为恒基·旭辉江山具有这样的发展潜力。

综合来看,该项目主要优势表现为:临近东莞主城区,交通便利,20分钟即可抵达东城,具备一定的升值潜力;项目自带商业体,且主题鲜明,容易受到年轻用户的关注;项目绿化是新加坡园林设计,风格有别于其他楼盘。项目不足之处表现为:该楼盘主要依托项目自身配套,还需要一些时间来孵化商业氛围;户型面积不大,可能较为适合小型家庭的购房需要;此外,购房时也要多加考虑商业体带来的环境噪音影响。

(文/图 陶丽蓉 彭丽韵)



恒基·旭辉江山营销中心

公告·声明·启事

清算公告
佛山市迅购电子商务有限公司经股东会决议,即日起注销并成立清算组,请债权人自即日起45日内向本公司申报债权,逾期作无效处理。特此公告。联系人:李少雄,联系电话:18922293935,联系地址:佛山市南海区石龙南路6号。佛山市迅购电子商务有限公司清算组

清算公告
东莞市诚装饰设计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,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。清算组负责人:李泽军,联系电话:15675180789,地址:东莞市大岭山镇教育路159号三楼。

遗失声明
东莞市国立杰麟鞋业有限公司遗失法人章(张春森)一枚,特此声明作废。

减资声明
东莞市优成电子科技有限公司(统一社会信用代码:91441900582975333E)经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来1000万人民币减少为50万人民币,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记,特此声明。2022年2月17日

减资声明
广东嘉享美连锁超市管理有限公司(统一社会信用代码:91441900MA55MCD8A)经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来500万人民币减少为50万人民币,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记,特此声明。2022年2月17日

遗失声明
东莞市虎门原色艺术培训中心有限公司遗失财务章、私章(袁凯航)各一枚,声明作废。

减资公告
中山市仕成物业管理有限公司(统一社会信用代码:91442000MAA4K0673G)经股东会决议,拟将注册资本由人民币50万元减少至人民币2.4万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。特此公告!

减资公告
中山市承信物业管理有限公司(统一社会信用代码:91442000MA766ND8A)经股东会决议,拟将注册资本由人民币50万元减少至人民币5万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。特此公告!

遗失声明
东莞市雅风轩时装有限公司因被盗遗失合同专用章1枚,特此声明作废。

减资公告
中山市管无优物业管理有限公司(统一社会信用代码:91442000MA7FD35B3J)经股东会决议,拟将注册资本由人民币50万元减少至人民币2.4万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。特此公告!

减资公告
中山市承信物业管理有限公司(统一社会信用代码:91442000MA766ND8A)经股东会决议,拟将注册资本由人民币50万元减少至人民币5万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。特此公告!

声明
本人张浦津愿将金平区安平路227号(老门牌233号)三层楼转给何俊雄,特此声明。

减资公告
中山市丰达物业管理有限公司(统一社会信用代码:91442000MA7F7M2T)经股东会决议,拟将注册资本由人民币50万元减少至人民币2.4万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。特此公告!

减资公告
广东美印数码科技有限公司(统一社会信用代码:91441900MA53884N8H)经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来1000万人民币减少为500万人民币,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记,特此声明。2022年2月17日

遗失声明
东莞锦盛博美贸易有限公司遗失财务章、财务专用章,特此声明作废。

减资声明
广东观真真电子商务有限公司(统一社会信用代码:91441900MA55TATX0U)经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来1000万人民币减少为500万人民币,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记,特此声明。2022年2月17日

减资声明
东莞市友好便利店连锁有限公司(统一社会信用代码:91441900MA54088E44)经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来人民币500万元减少为20万元,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记,特此声明。2022年2月17日

遗失声明
东莞市航志服装有限公司遗失财务章、私章(郑明豪)各一枚,声明作废。

遗失声明
中共汕头市潮阳区委组织部遗失由中国人民银行核发的开户许可证一份,账号为:中共汕头市潮阳区委组织部,核准号:Z3860000162903,开户银行:交通银行汕头分行潮阳支行,账号:486027100010149017646,声明作废。

遗失声明
郑创实遗失汕头市明珠湾花园三期B3幢1002房收款收据,编号:gndc-DCPNSQ-201905-0008,金额:30000.00。编号:gndc-DCPNSQ-201905-00140,金额:10000.00。编号:gndc-201906-00145,金额:468382.00。因此带来的一切后果由本人承担。(收据作废)

遗失声明
东莞市常平金源空调设备经营部遗失公章一枚,声明作废。

遗失声明
增城县新塘镇大敦村兴服装厂,注册号:19133355-2,遗失营业执照正本、副本和公章一枚,声明作废。

减资公告
阳江悦悦工业有限公司(统一社会信用代码:91441702314807958H)经股东会决议,决定注册资本由原来580万人民币减少至187万人民币,请债权人自公告之日起45日内向本公司申报债权,逾期不报,本公司将向登记机关依法申请变更登记,特此公告。

减资声明
中共汕头市潮阳区委组织部遗失由中国人民银行核发的开户许可证一份,账号为:中共汕头市潮阳区委组织部,核准号:Z386000010503,开户银行:交通银行汕头分行潮阳支行,账号:486027100018010010477,声明作废。

减资声明
东莞市鸿升企业管理有限公司(统一社会信用代码:91441900351902145B)经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来50万人民币减少为30万人民币,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记,特此声明。2022年2月17日

减资声明
东莞市林鑫企业管理咨询有限公司(统一社会信用代码:91441900MA56KG936T)经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来500万人民币减少为200万人民币,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记,特此声明。2022年2月17日

姚洁清、姚伟良慈善野生动物公开赔礼道歉书
广东省东莞市第一市区人民检察院对我们二人非法购买珍贵野生动物犯罪行为提起刑事附带民事公益诉讼,被东莞市第一人民检察院判处履行替代生态修复责任,我们特此向社会公众进行公开赔礼道歉。野生动物是国家宝贵的生态资源,保护野生动物是我们每个公民应尽的法律义务。我们二人非法一只太阳熊尾椎骨和熊脚骨一只及三只非洲水獭,其行为了国家保护野生动物的相关法律法规,侵害了野生动物的生态平衡,损害了国家和社会公共利益,对此,我们二人通过媒体,诚恳向国家和社会公众赔礼道歉。

同时我们也保证今后一定守法,守法深刻吸取此次教训,以身示范积极宣传保护野生动物,并用实际行动影响身边人,共同保护我们生态美好的绿色家园。

遗失声明
台山平安五金制品有限公司汕头办事处(统一社会信用代码:91441900MA56KG936T)经股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来500万人民币减少为200万人民币,请债务债权人自本公司声明见报起45天内,向本公司申报债权,逾期不报,本公司将向登记机关依法申请变更登记,特此公告。

遗失声明
李福长遗失塘厦镇社区集体经济组织收据(电子)租用塘龙中路148之1瓦租房保证金一张。收据号码:TX00231054,金额:1050元,特此声明。

道歉人:姚洁清 姚伟良
2022年2月17日