

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。



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情形。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；四是春节多天阴冷，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，

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，东莞市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撑的情况下，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、老业主发动等营销动作，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收储的土地多数是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纯新项目有恒兆公馆、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、保利琥珀府等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、前海湾花园、鸿源荣熙园山院、城建·保利林悦花苑等。

恒基·旭辉江山营销中心

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，东莞市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撑的情况下，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、老业主发动等营销动作，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

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，虽然没有选到最心仪的户型，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层和户型，五六台电脑同时操作，前两购房者选定房间后，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，总价贵了近10万元，但总价相比主城区还是‘很香’。”郑女士告诉记者，自己选的这套房屋面积为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。

“当时也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。但是看了一个房子，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也方便，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。

（常思斐）

一月东莞楼盘成交榜出炉 榜单前十厚街独占三席

春节前夕，随着众多房企加推新品，东莞楼市被推上一波“小高潮”。据中原地产研究院数据显示，1月东莞网签销售排名前十榜单中，厚街3盘霸榜，茶山占2盘，中堂、寮步、洪梅、横沥、高埗各有1盘上榜。

让不少置业者没有想到的是，节前一冲波量“厮杀”中，占据榜首的竟然是东莞卖了二十余年依然在售的“老盘”——海逸豪庭。该盘一月网签成交量高达584套，遥遥领先第二名佳兆业阳光城·时代天韵的167套，比第二名到第四名加起来的总数还要多。究其原因，海逸豪庭开盘均价2.1万元/平方米的价格，在一众均价3—4万元/平方米的新盘里“脱颖而出”，成为众多刚需客户“上车”的主要理由。

一月哪个城镇楼盘卖得最火？答案无疑是厚街。据笔者了解，一月热卖的楼盘中，位于厚街的海逸豪庭、佳兆业阳光城·时代天韵、康华云溪分别占据榜单的第一名、第二名、第十名位置。三盘网签成交总套数为803套，占据榜单成交套数的58%。海逸豪庭以成交套数584套、面积5.46万平

方米，拿下成交套数、面积双榜桂冠；佳兆业阳光城·时代天韵以成交套数167套、面积1.65万平米，夺得成交榜亚军。

据了解，海逸豪庭位于厚街学府路，紧邻湖景大道，地块于1999年被江业实业拿下，拿地后开发至今已有二十多年，项目洋房主打刚需户型。2021年12月8日，海逸豪庭尚都89、90栋备案，均价23407—25682元/平方米，主力户型为69平方米—125平方米的2—4房，项目于去年12月25日线下开盘。据笔者了解，开盘当日最便宜户型成交价为2.1万元/平方米，去化可观。成交客户主要认可其价格便宜、近南城、大社区、交通便利。

占据榜单第二名的佳兆业阳光城·时代天韵位于厚街横沥板块，与厚街镇中心有一定距离，但却靠近南城，坐享厚街、南城双重利好。该项目占地约7万平方米，总建面约28万平方米，容积率3.0，共规划16栋高层洋房，全部为2梯4户，共1936户，主力户型为建面83平方米—119平方米的三房四房，均价约26000元/平方米，带装修交付。

占据榜单第三名的康华云溪位于厚街康华云溪，项目占地约5.5万平方米，总建面约20万平方米，容积率2.0，共规划16栋高层洋房，全部为2梯4户，共1936户，主力户型为建面83平方米—119平方米的三房四房，均价约26000元/平方米，带装修交付。

（常思斐）

本人张津浦，愿将本人平路227号（老门牌23号）三层楼转让给何俊雄，特此声明。

本人张津浦，愿将本人平路227号（老门牌23号）三层楼转让给何俊雄，特此声明。</