

利好频传

多板块回暖迎接“小阳春”

文图
陈泽煌

伴随天气回暖,东莞楼市的整体供需也逐步上升。相关数据显示,近期以来,各镇街板块新品上市力度大,也有部分楼盘借势利好迎来签约“高光”时刻,且现阶段新品住宅成交面积较同期回暖明显。

东莞楼市观察人士表示,虽然开年以来关于楼市暖风不断吹拂,全国各地也陆续释放稳定楼市的支持政策,但暖风并不会迅速吹热东莞,目前东莞本地市场仍处于政策消化期,观望氛围尚在,更多表现在于稳楼市、稳预期及保障刚需置业。

多项目发布动态 开启备案推货

早在元宵节前后,东莞市场已有多项目发布最新动态,开放样板间、备案推新、启动“莞e认购”登记等。

城区板块,在2月26日,石碣镇的中洲城邦3号及5号楼,共有96套房源成功备案。此次备案全部毛坯交付,整体备案均价约为29088元/平方米。

临深板块,作为去年塘厦镇在售洋房签约金额、签约面积“双榜单”首位的安居·臻悦花园已在目前取得最新备案,即将加推的3号楼有臻朗、臻环两个户型供选,既有98平方米的三房阳光户型,又有119平方米的四房宜居尺度,全部产品均是全南向宽景双阳台的设计,拥揽一城双面风景,同时又极大地满足不同家庭生活所需。

滨海板块,位于沙田镇的碧海云天·海岸城四期新品即将加推,接下来将有建面约115-140平方米洋房、建面约185-289平方米别墅出售。据悉,该项目包括1栋2层商业、78栋3层住宅、32栋29-33层商品楼等产品,总户数超3600户,是佳兆业东莞公司由城市住宅向资源型海景

住宅升级的大型社区。

松山湖板块,茶山镇的碧桂园·瑜璟台和寮步镇的万科时富·金色家园两个楼盘近期动作频频。前者日前取得10号楼的备案,目前在售建面约83-117平方米洋房,均价约2.75万元/平方米,同时在售建面约312-434平方米的联排别墅,毛坯均价约3万元/平方米;后者则加推不断,最新一次推货在2月25日,现在售建面约75-150平方米二至四房,均价约2.65万元/平方米。

东部板块,谢岗镇的招商保利·依城大观即将加推新品,项目现阶段在售建面约78-143平方米三至四房洋房,带装修交付,均价约1.69万元/平方米。与此同时,同处于此的谢岗碧桂园·樾府、天麟八号公馆、唐商翰林府等项目也均将有上新动作。

水乡板块,本土开发商“珑远地产”打造的麻涌印象翠珑湾项目,于日前取得2号商业、住宅楼的房源备案,接下来将主推建面约95-143平方米三至四房,毛坯均价为2.4万元/平方米。



政策“暖风”也给买卖双方提振信心,图为主推刚需产品的东莞旭辉江山楼盘现场,吸引购房者到访

多风向频传利好 推动楼盘促销

除多项目发布动态外,房地产行业也近期陆续传出利好,其中最为重大的是“满足合理的购房需求”以及“因城施策”在各地得到集中反馈。此前,邻市佛山下调首付比例至20%的消息已在东莞地产圈内掀起了不小的热议。

2月25日,东莞市住房公积金管理中心发布了《关于执行新区间流动性调节系数的通知》,这一通知也成为了很多从业人员热传的消息,有的项目销售甚至在朋友圈内打出“东莞楼市的阳春将到来”等相关口号。

笔者从该则通知内容了解到,从2022年3月起,东莞住房公积金贷款

流动性系数由现行的0.8调整为1,这意味着公积金的贷款额度增加了25%。笔者据此测算,如若原贷款额度是50万元的话,那么新贷款额度将提升至62.5万元,这将为首次置业者提供更充足的资金周转期,有利于刚需者实现“莞安居梦”。

与此同时,笔者留意到,回暖的东莞楼市近期不乏有开发商降价促销,包括保利、碧桂园、中海、招商局等品牌房企纷纷降价抢跑,吸引大量准业主到访。另据东莞中原研究院数据显示,上周全市在售的100多个项目来访量大幅上升,环比上涨近20%,已恢复至春节前的水平。其中,公寓项目助

推了一把。公寓市场率先掀起以价换量潮,多个公寓项目出现大降价促销,降幅约16%至40%,不少公寓项目成交去化加快,个别项目由于降价力度比较大,低至六折优惠,取得不俗销售效果。

“近期利好频传,部分房企为抓紧机会回笼资金,公寓市场率先掀起以价换量潮,多个公寓项目出现大降价促销。”东莞中原战略发展中心总经理车德锐认为,近期楼市回暖不仅表现在商业公寓方面,在住宅方面也有部分区域房价下行,楼盘陆续让利,推出特价房、首付分期、低首付等措施提高来访认购,为“三月阳春”打好营销基础。

茶山新中心区两大楼盘怎么选?

实探莞民投·和昌莞月湾、鲁能公馆

莞民投·和昌莞月湾

【项目地址】东莞市茶山镇乐居二路

【现场实探】

该项目位于茶山镇乐居二路,属于茶山新中心区,由莞民投集团、和昌集团联袂打造。笔者从东城中心区出发,途经八一路约30分钟到达,交通还是比较便利的。据现场销售人员介绍,该项目占地面积约2.27万平方米,总建筑面积约6.67万平方米,共规划4栋住宅楼、13栋别墅,共329户,主推建面约115-125平方米四房,均价约28000元/平方米(带装修);别墅建面约143平方米,均价约40000元/平方米(毛坯)。

笔者发现,本项目周边分布着众多住宅项目,诸如纳帕溪谷、嘉华嘉誉湾、时代荟、金融街悦府,附近基本没有工业厂房以及旧建,整片区域已经基本形成茶山高端住宅社区。本项目南侧距离寒溪河畔约300米,属于临河地段,环境优美。笔者在沿河长堤走了一圈,感受还是比较舒适的。

【实探感受】

由于项目所在区域尚未完全开发完毕,周边商业配套相对欠缺,大部分都是房产中介门店,鉴于目前楼市热度,很多门店都关门了,也有少数餐饮店和便利店,而饭店、超市、商场等较少,还需要依赖茶山镇中心商业配套。从项目处至嘉荣购物中心约1.5公里,至茶山镇中心小学约1.7公里。交通配套方面,虽然茶山镇配备了公交汽车和地铁,但项目离茶山地铁站约1.7公里,大约800米远就是坑口工业区公交站,站点比较分散,乘坐公交前往茶山各村落不是很方便。如果有车一族,出门100米即可进入新石大路,从石大路可很快接驳至东部快速干线。另外从新石大路至东城的桑茶快速路预计将于2022年底建成通车,届时从项目处至东城的时间可以缩短至8分钟,从通勤角度来说,这是利好消息。另外,笔者在附近走访了一圈,没有

近几年松山湖片区地产热度持续升高,茶山商住成交量在松湖片区来说也可圈可点。作为城区和松山湖的后花园,茶山吸引了碧桂园、莞民投、嘉华、保利等一批“巨无霸”房企进驻,今年可售楼盘项目也相对充裕。面对这么多楼盘,要筛选

出自己心仪的的房子,就要从项目地段、交通便利性、户型、品质、配套设施、周边环境以及升值潜力等进行全方位对比了。笔者上周实探了一番莞民投·和昌莞月湾、鲁能公馆两个项目,看看哪个项目更值得购买?

找到现成的幼儿园和小学,离项目最近的茶山镇中心小学,距离也超过2.5公里,如果家有适龄入学儿童,上学接送会相对麻烦。

小结:从自住角度考虑,茶山新房价门槛相对较低,特别是新中心区那边的新盘,居住舒适度高,为城区、松山湖外溢客提供了选项。从投资角度考虑,不建议入手茶山。在此如庞大供应量冲击之下,茶山房子投资属性不断稀释,去年一房难求的“盛况”难以再现,未来2-3年茶山楼价或许都不会有很大上涨空间。

【项目地址】东莞轨道2号线茶山站旁



鲁能公馆

【现场实探】

鲁能公馆是中国绿城集团在东莞的首个项目,占地约3万平方米,总建面约14.3万平方米。项目共规划4栋高层洋房、1栋办公塔楼及1栋商墅,建面约78-114平方米三/四房。销售人员告诉笔者,所有户型均为精装交付标准,全屋采用国际一线品牌,配备四重智能安防系统、可视对讲、智能车辆识别、紧急呼叫按钮、情景灯光、燃气泄漏报警、红外幕帘探测器,同时配备中央空调。小编实探时发现,鲁能公馆采用了东莞目前比较少见的围合式楼栋布局,此布局的优势是可以让光线与空气流动达到最佳效果,可以大大提升居住的舒适度。

项目教育配套比较完善,项目一公里范围内便有茶山品尚幼儿园、凯迪弘佳幼儿园、茶山中心小学,项目距离茶山中学稍远一些,大约3公里。进入鲁能公馆参观,笔者认为也并非十全十美,小区的电梯及房门都偏向酒店风格,拉低了整体的档次。进入样板房,呈现的格局也显尴尬,比如儿童房与厨房对冲,油烟容易影响房间。项目园林被打造成中式风格,观感上十分大气,但是也就仅仅在景观方面做得不错而已。从项目主出入口进入后有一些供儿童活动的游乐设施,此外还有两处观景平台可供休息、小区便无其他休闲娱乐以及体育运动等设施。

鲁能公馆位于茶山新城的边缘位置,但是就目前周边发展情况来说还是比较滞后的,项目北面是成片的工厂和民房,路况较差,流动人口较多。项目西边是万润中心,再往西则是一片待开发的荒地。项目对面也是一片待开发的荒地,门口位置有一个加油站,不

过对住宅附加值提升帮助不大。交通方面,项目门口便有一个公交站,有三条公交线路途经该站点,这三条线路主要往返于寮步和石龙之间。项目距离茶山地铁站大约1公里,笔者从项目步行前往地铁R2线茶山站大约花了10分钟,乘坐地铁前往城区倒是蛮方便的。

项目虽然规划有商铺,但周边还未形成深厚的商业氛围,笔者实地探访鲁能公馆时,正值工作日,商业街周边人流很少。项目最近的成熟商圈是龙珠商业中心,距离大约2公里。该商圈是茶山的传统文化街,有美食街和嘉购购物中心等,基本能满足日常娱乐购物需求。

纵观整个茶山楼市,新房供应还是非常充足的,鲁能公馆附近有莞民投·和昌莞月湾、龙湖金地·天曜城、嘉华嘉誉湾等楼盘,购房者应理性对待按需入市。

(文/图 陶丽蓉)

万物云东莞代表处:

勇敢战疫
坚守服务第一线

近日,东莞新冠肺炎疫情形势严峻。万物云东莞代表处的各个住宅小区、商企写字楼以及产业园物业服务中心积极响应、快速部署,全面强化防控措施,筑牢疫情防线。

万物梁行东莞区域公司、滨海湾万科物业各客户服务团队对进入管理区域的人员、车辆实行严格的测温、查码、登记的“一条龙”措施,并每日定时对公共区域消毒清洁。而在住宅小区,万科物业在莞各个物业服务中心坚持为隔离期业主提供生活物资代采、垃圾定点代扔等细节服务,让业主居家无忧。

除提升日常防控工作的强度,协助社区开展全民核酸筛查活动便成了专项工作的重中之重。据统计,此轮“战疫”的号角吹响以来,截至至3月2日,万物云在莞约78个物业服务中心合计协助开展全民核酸筛查活动超过120次。其中,位于大朗镇的金域蓝湾、松湖花园、东逸湾花园、天悦广场四个住宅小区开展全民核酸筛查活动超过20次,切实做到“不漏一户、不缺一人”。

“有什么事都可以打电话找我哦。”“好的好的,拜拜。”这是大朗金域蓝湾网格管家仙茅近日和业主之间的“标准对话”。他表示,疫情当头,能在配送生活物资时和业主隔着门说上一两句已是难得。他和留守小区的其他伙伴都期待着这一轮疫情尽早被驱散,这样,和业主们在蓝天绿草之间拉家常的时光就可以恢复了。

仙茅所在的金域蓝湾物业服务中心,是东莞大朗此轮疫情期间住宅物业行业的一个缩影。据了解,早在2月25日,金域蓝湾物业服务中心便率先开展了留岗员工的集结行动。为了让结束一天战斗的驻岗员工能够拥有良好的休息环境,金域蓝湾驻场经理艾玉珍向全体业主发出了床铺征集倡议,没想到真的有十余户业主积极响应。对于暂时未能回家的物业服务人来说,这些床铺无疑是“爱心被窝”,更是物业服务人和业主之间“安心、参与、信任、共生”的信物。

目前,东莞此轮“战疫”仍处于关键时期,万物云东莞代表处全体物业人已做好准备,以不灭的工作热情和信念担当,从严从细从实做好疫情防控的各项工作。万物云东莞代表处将始终和东莞万千医护人员、社区基层工作者站在一起,合力迎击新型冠状病毒肺炎,同心守望无“疫”的春天。

(常思雯 杨嘉如 杨文)



湾区一号物业安保人员对车乘人员严格测温、查码 受访者供图

楼市月报

2月东莞楼市供需平淡
临深重镇潜在供应量大

2月为春节所在月份,是东莞传统楼市淡季,供应量较少,总体成交行情平淡。东莞合富研究院分析报告显示,2月东莞市场整体供、需、价三降,住宅成交在各镇街分布较为零星。库存总量呈现减少态势,但塘厦、凤岗等临深片区镇街潜在供应量大,仍存在去化难、去化压力大的状况。

据了解,2月东莞一手住宅供应约1104套,同比减少约20%;网签585套,同比减少约90%;均价为27192元/平方米,较去年有一定幅度下跌,但走势较为稳定。

从个盘上看,2月一手住宅签约前十位的楼盘均为加推项目,其中,仅有碧桂园云樾半岛、碧桂园湖明珠、佳兆业·阳光城时代天韵、龙湖金地·天曜城4个楼盘签约数超过30套,其他楼盘签约数则较为零星。此外,在市场浓厚的观望氛围下,2月别墅、商办市场的整体出货意愿不高,成交暂以折扣力度大兼地段优质的公寓为主。

从库存方面来看,合富数据显示,截至2月28日,东莞一手住宅潜在供应量约645.8万平方米,其中洋房潜在供应量约590.6万平方米,别墅潜在供应量约55.2万平方米。各区域住宅潜在供应量中,塘厦镇以近70万平方米米潜在供应量名列首位,凤岗镇以55.7万平方米潜在供应量紧随其后。此外,全市共有8个镇街住宅潜在供应量超过30万平方米。

从土地方面来看,2月延续了1月土拍市场的缓慢节奏。东莞1-2月仅供13宗地块,供应面积约30.9万平方米。前2个月成交8宗地,成交面积约16.3万平方米,同比大幅减少85%。前2个月土拍市场供需呈现低位水平,但进入3月将有位于洪梅、虎门、沙田三镇的4宗地块出让,其中包括2宗工业用地、1宗商服金融用地及1宗城市更新用地。

二手市场方面,2月东莞二手住宅网签面积为5.6万平方米,交易量仅有530套,同比大幅减少70%;网签均价约19197元/平方米,同比略有上涨。

合富研究院高级分析师李兴旺表示,2月为东莞传统楼市淡季,供需受到各项因素影响较为低迷。不过,节后各地楼市“暖风”日趋强劲,东莞也释放了部分刚需利好,因此预计3月随着政策的持续刺激,市场走势将日趋明朗,成交将得到明显回升。

(陈泽煌)



莞月湾营销中心全景图