

东莞公寓“低价换量”抢市场

上月供应成交数据双升,全市均价13587元/平方米

文/图 陈泽煌

近期东莞楼市新政密集出台。在此背景下,众多东莞房企在踏入5月后明显加快商品房推货节奏,市场行情逐渐回暖。笔者留意到,近几年受多重因素影响,东莞商业公寓市场的热度有所减弱,但近期以来中心城区、临深片区等板块的商业公寓市场供需开始回升,仅寮步镇一项目在上月就有超300套公寓售出。并且从最新的楼市销售报表上看,全市多个公寓项目正在加推货源,市场日趋升温。

公寓供需活跃 成交量涨价跌

笔者统计获悉,上月东莞全市公寓供应446万平方米,环比上涨299%,同比上涨56%。成交方面,上月公寓成交4.16万平方米,环比上涨36%,同比上涨72%。价格方面,公寓成交均价为13587元/平方米,环比下跌14%,均价下跌源于众多项目集体降价促销所致。与此同时,公寓产品的成交面积分布较广,从30平方米到75平方米户型均有覆盖。这也表明了随着产品端的持续创新,业主需求也日趋多样化,并非单一群体的投机行为。

进入5月后,东莞公寓项目陆续推出特价产品,呈现供需两旺的局面。笔者统计发现,截至5月15日,本月东莞楼市累计已卖出224套公寓产品,且城区、松山湖等片区项目销售所占的比例在不断提升。

降价效果显著 部分项目走俏

笔者初步梳理发现,东莞楼市目前在推公寓产品的楼盘有21个,且位置大多处于镇区核心区域,周边居住氛围浓厚、交通便利、人气旺盛等因素促使它们在近期持续走俏。

“最近,不少客户都是因为见到降价信息而来了解公寓产品

的。”塘厦镇一项目销售人员罗女士告诉记者,大幅度的让利促销,使得很多客户将目光转向了公寓市场。“从项目来访数据看,‘五一’期间签约成交有明显增加,仅在上周就卖出25套,是今年销量最高的单周。”

据了解,该项目所属的塘厦镇板块现阶段还有云麓半山、万科棠樾、星河时代、粤港湾华里8号、卓越华堂卓著天城、星河·璟悦公馆等8个在售商业公寓项目,货源存量及市场热度均领先其他片区。通过楼市周报数据综合分析了解到,公寓市场无论供应还是成交,临深片区所占的比例均已不可小觑。业内人士认为,周边城市尤其是深圳消费者看好东莞临深片区的发展潜力,并且东莞公寓供应量和存量都不小,可选择空间大,同时在购买上又没有任何限制,所以受到了外地客源的关注。

此外,在5月份成交中表现抢眼的是湖景12、嘉宏星里、保利卓越中环广场等项目,也各自有30到80套不等的半月销量。业内人士指出,东莞商业公寓虽然热度比不上新房及二手住宅,但目前楼市处于回暖阶段,不少片区住宅项目仍有较好的活跃度,因此接下来公寓项目的营销动作都会引起市场的关注。

公寓是否保值 地段最应关注

单个楼盘的热度一般与开发者的口碑和产品品质密切相关,除此之外,项目地理位置也是消费者考虑的一个重要因素。特别是对公寓产品而言,若其所在区域内有足够的产业支撑,周边人流量大,区域发展前景好,未来升值空间大,保值、增值不在话下。

作为精装修交付项目,厚街镇湖岸大道旁一项目所推出的建面31平方米—54平方米的LOFT公寓,就得到不少消费者青睐,近两周以来的销量节节攀升。“公寓产品优选选择周边人流量大、流动人口多的项目,一方面商圈发达方便自己入住,另一方面考虑未来对外出租,而且还能有不错的租金。”一名在项目营销中心挑选户型的购房者告诉记者。

据该项目销售人员介绍,其公寓产品有4.5米层高,一层可变为两层空间,并且全屋配备家具,可拎包入住。社区内部打造全龄段花园式空间,环境优美,所以很受置业者欢迎。项目已进入继续推售阶段,接下来还有部分公寓房源加推,由于楼盘所处位置是镇中心,周边配套完善,并不愁去化。

业内人士也建议,购买公寓时一定要多考察其所处地段,并对将来的交通规划有大概了解,在交通便利的地方更受青睐。同时,公寓与普通住宅不同,若非居住需要购买应该充分考虑其风险性,评估好投资回报率,谨慎入市方为上策。



近期东莞主打高办产品的楼盘人气上升。图为樟木头镇一楼盘营销中心,购房者正在了解公寓产品

商办和公寓可改保障性租赁住房

5月13日,东莞市人民政府办公室发布《东莞市发展保障性租赁住房实施意见》,明确将松山湖、南城、东城、塘厦、虎门、常平、寮步、长安、大岭山、厚街和东朗等列为保障性租赁住房重点发展镇街(园区)。

根据文件要求,保障性租赁住房主要面向新市民、青年人等住房困难群体,以建筑面积70平方米以下的小户型为主,提供简约、环保的基本装修,配置必要的生活设施,租金应低于同地段

同品质市场租赁住房租金。根据规划,到“十四五”末,全市保障性租赁住房总量不少于10万套,力争达到15万套。其中,在房源筹集渠道中明确提出:租赁住房由政府和企事业单位自有土地、村集体建设用地可建设保障性租赁住房等。这也意味着,东莞市场上大量的工业办公楼、公寓、旅馆、厂房等都可以改建为保障性租赁住房,对当前库存高压的商办产品是重大利好。

风向标



东莞loft小户型公寓麻雀虽小五脏俱全。图为万江一项目公寓产品

业内人士解读“莞七条”楼市新政——

东莞楼市迎来拐点 预期供需趋势向好

5月14日,东莞多部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称“莞七条”)。这也是继“4·28政策”后仅半个月,东莞进一步完善房地产政策。

“莞七条”从保障刚性住房需求、支持改善性住房需求、满足合理购房信贷需求、稳定住宅用地供应、提高商品住宅品质、优化预售资金监管、优化服务便利交易等方面进行了明确。其中提出二孩或三孩的居民家庭,允许新增购买一套商品住房;“双(多)证房”在核验购房资格时视作一套商品住房;合理确定商业性个人住房贷款的首付比例和贷款利率;转让增值税征免年限由5年调整为2年,取得不动产权证满2年可交易转让等内容。同时提出鼓励企业增加中小套型普通商品住房供应;监管额度内的资金按照工程建设进度予以拨付,专款专用,超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用等内容。

新政一出,立马引起多方关注。那么近期密集调整的政策将会给东莞房地产市场带来哪些影响?接下来楼市走向如何?日前,多位业内人士接受笔者采访进行了解读。

合富研究院高级分析师李兴旺:

亮点颇多,多项政策打破常规

此次“莞七条”显得“诚意满满”,多措并举预计能促进楼市成交。首先,新政旨在支持改善性住房需求,从政策内容来看,更多地指向二次或三次改善需求。特别是在大环境影响下,刚需置业群体虽首当其冲,但成交数据并不亮眼。而改善性需求人群相对有较强的消费力。因此政策多偏向于刺激改善需求,有意改善型购房者成为楼市阶段性“主力军”。

同时,新政亮点多,多项政策打破常规。例如向二孩和三孩家庭“送房票”和“多证合一”将有效刺激改善需求,特别在活跃二手房交易方面预期将发挥较大的作用。总体而言,“莞七条”对于一级、二级和三级市场均有不同程

度支持,为市场注入了强有力的信心,而后续购房首付和贷款利率变化若能利好调整,将对楼市起到更进一步的助推作用,值得期待。

优房超·瑞城搜东莞公司总经理王斌:

预计将提升房企拿地积极性

“莞七条”可从两个端口上去分析。一是供应端,我认为新政利好土拍市场,将提升房企拿地的积极性,预计土拍市场成交率和溢价率将有所回升。而“土地价款不低于50%可进行前期工程手续办理”和“超出监管额度资金可提取使用”一定程度上减轻了房企短期资金压力,促进项目开发和房企良性发展。

另一端口则是需求端,新政重点支持改善性需求释放,既有“二孩家庭多购一套”和“多证合一”等限购政策的放松,又有“增值税5年改2年”“限售3年改2年”等措施来降低购房成本

东莞中原战略发展中心主任李德锐:

或刺激二手住宅市场交易

“莞七条”出台后,可以重点关注接下来二手房市场的成交变化。因为政策提出“将增值税征免年限5年变2年”,将促进二手房供应量增



置业莞北石龙,哪些楼盘值得关注?

中信凯旋湾 新鸿基珑汇

石龙镇位于东莞北部、东江下游北干流和南支流交汇处。虽然从距离上来看,石龙镇到东莞城区需要一些时间,但近年来在东莞火车站的“加持”下,石龙的产业发展逐渐加快,商业配套也越来越完善,生活气息越来越浓厚。置业莞北片区,石龙也算是一个不错的选择。

在石龙镇买房,哪些项目值得关注?日前,笔者实探石龙镇中信凯旋湾与新鸿基珑汇。

【项目地址】石龙镇龙升路10号



中信凯旋湾沙盘

【现场实探】

中信凯旋湾地处石龙镇中心地段,从东城出发约40分钟可到达项目营销中心。根据规划,中信凯旋湾项目占地约1.2万平方米,总建面约5.8万平方米,目前在售1-2栋高层住宅,产品为建面89平方米—117平方米三至四房,毛坯均价23000元/平方米,此外还有31平方米—44平方米的公寓产品,共596户。项目推出的住宅是毛坯交付,LOFT商办公寓是带装修交付。

项目周边建有佳兆业中央豪庭、龙升豪庭、聚龙彩虹湾、濠兴逸苑、佳兆业帝景湾等多个成熟小区,居住氛围浓厚。但笔者走访发现,附近很少公共交通配套,没有私家车的出行会比较麻烦。项目周边商业配套完善,分布众多便利店、小超市等,周边几百米还坐落着沃尔玛、嘉荣购物广场等大型商圈,可以满足日常购物需求。

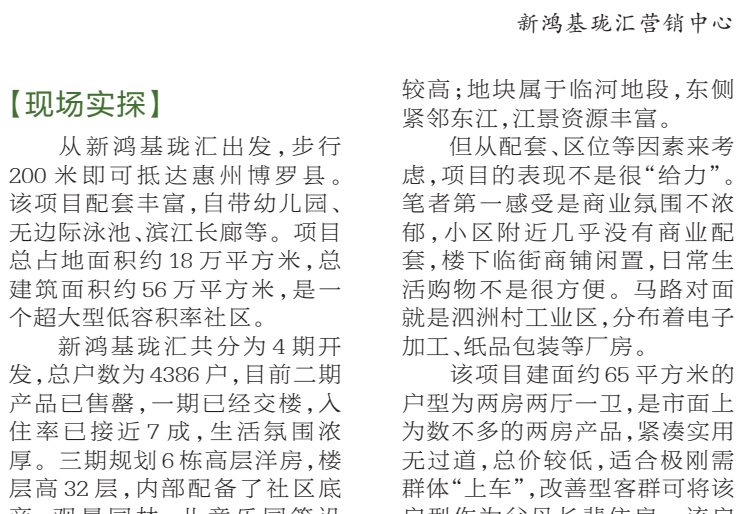
在教育方面,项目直线3公里范围内有28所幼儿园、4所小学和3所中学,整体教育配套完备。

据现场置业顾问介绍,目前项目在推的建面约117平方米户型,为“三房两厅两卫”设计,全屋大约有10个飘窗,空间通透、采光良好的同时,大大提升了实用性,部分户型还可以一览开河江景。另外,各个空间均是方正格局,布局合理,方便室内家具布置,整体利用率较高。各个功能区的尺寸比例合理,干湿、动静分离,能很好地满足日常功能需求。

中信凯旋湾本次推出的江景新品,定位非常清晰,即改善型刚需住宅。入住该项目可享受石龙新城原有优质教育、医疗等配套设施。总体来说,中信凯旋湾是一个适合自住的楼盘。

新鸿基珑汇

【项目地址】石龙镇方正路一号



新鸿基珑汇营销中心

较高;地块属于临河地段,东侧紧邻东江,江景资源丰富。

但从配套、区位等因素考虑,项目的表现不是很“给力”。笔者第一感受是商业氛围不浓郁,小区附近几乎没有商业配套,楼下临街商铺闲置,日常生活购物不是很方便。马路对面就是西洲村工业区,分布着电子加工、纸品包装等厂房。

该项目建面约65平方米的户型为两房两厅一卫,是市面上为数不多的两房产品,紧凑实用无过道,总价较低,适合刚需群体“上车”,改善型客群可将该户型作为父母长辈住房。该户型入门左右两侧分别为厨房及卫生间,方便主人入户后洗手清洁。客餐厅连阳台,阳台开间约3.3米,保障了采光与通风。两卧室分布于客厅左右,未能完全做到动静分离。两卧室开间均不足3米,但设置了飘窗,通风透光性不错。

(文/图 陶丽琴)

<p>公告·声明·启事</p> <p>减资公告</p> <p>东莞市百森机械有限公司(统一社会信用代码:91441900727867908A)经公司股东决定减少注册资本,由5000万元减少至3000万元,自公告发布之日起45日内,向本公司申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。2022年5月19日</p> <p>减资公告</p> <p>东莞市百森机械有限公司(统一社会信用代码:91441900727867908A)经公司股东决定减少注册资本,由5000万元减少至3000万元,自公告发布之日起45日内,向本公司申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。2022年5月19日</p> <p>减资公告</p> <p>东莞市百森机械有限公司(统一社会信用代码:91441900727867908A)经公司股东决定减少注册资本,由5000万元减少至3000万元,自公告发布之日起45日内,向本公司申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。2022年5月19日</p>	<p>注销公告</p> <p>珠海市恒源自动化系统有限公司,统一社会信用代码:91440400MA4485HY2N,自2022年5月13日起依法停止经营,请债权人自公告发布之日起45日内,向本公司清算小组申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请注销登记,特此公告。2022年5月19日</p> <p>减资公告</p> <p>东莞市恒源自动化系统有限公司(统一社会信用代码:91440400MA4485HY2N)经公司股东会议,同意减少注册资本,由原来100万元人民币,减少为10万元人民币,自公告发布之日起45日内,向本公司申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。2022年5月19日</p> <p>减资公告</p> <p>东莞市恒源自动化系统有限公司(统一社会信用代码:91440400MA4485HY2N)经公司股东会议,同意减少注册资本,由原来100万元人民币,减少为10万元人民币,自公告发布之日起45日内,向本公司申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。2022年5月19日</p>	<p>道歉声明</p> <p>本人熊源2019年3月购买了濒危野生动物象牙,违反国家关于野生动物保护的相关法律,造成了恶劣的社会影响。对此,我深刻认识到自身行为的违法性和对社会造成的破坏性,自愿接受法律的惩处。我将以此为教训,深刻反省自己的违法行为,并希望社会各界、遵纪守法,保护环境,爱护野生动物,不做任何损害公共利益、破坏环境的行为。道歉人:熊源博 2022年5月19日</p> <p>遗失声明</p> <p>广州市齐翔电子科技有限公司遗失公章、财务章各一枚,特此声明作废。44012600056967,声明作废。</p> <p>遗失声明</p> <p>东莞市茗润生物科技发展有限公司遗失公章、财务章及法人私章(手书)各一枚,特此声明作废。</p> <p>遗失声明</p> <p>东莞市吴文装饰工程有限公司遗失公章、财务章及法人私章(手书)各一枚,特此声明作废。</p> <p>遗失声明</p> <p>东莞市吴文装饰工程有限公司统一社会信用代码:91441900MA52W3G4K)经公司股东会决议,同意减少注册资本,由1066万元人民币减少至500万元人民币,自公告发布之日起45日内,向本公司申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。2022年5月19日</p> <p>遗失声明</p> <p>东莞市吴文装饰工程有限公司统一社会信用代码:91441900MA52W3G4K)经公司股东会决议,同意减少注册资本,由1066万元人民币减少至500万元人民币,自公告发布之日起45日内,向本公司申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。2022年5月19日</p>	<p>遗失声明</p> <p>惠州市江天置业集团有限公司遗失、房地产权证正本,证书号:441300738567636;遗失组织机构代码证正本,代码号:738567636,特此声明。</p> <p>遗失声明</p> <p>田野遗失佳兆业警官楼云58栋1单元1106房定金收据1份,编号:NO.0083820,金额:50000元整,特此声明。</p> <p>遗失声明</p> <p>东莞市惠多塑胶模具有限公司遗失公章、财务章各一枚,特此声明作废。</p> <p>遗失声明</p> <p>东莞市沙湾贸易有限公司遗失营业执照正本,统一社会信用代码:914419003453026374,特此声明作废。</p> <p>减资公告</p> <p>普大艺术培训(东莞市)有限公司(统一社会信用代码:91441900MA523J444H)经公司股东会决议,同意减少注册资本,由原来200万元人民币减少至20万元人民币,自公告发布之日起45日内,向本公司申报债权,逾期不报,视为放弃权利,清算结束后,本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此公告。2022年5月19日</p>
---	---	---	--