

多个纯新盘待入市,一众项目“金九”加推

本月东莞预计供应超2000套房源

数说楼市

上周
新房成交
549套

“金九”楼市渐入佳境。从数据上看,上周(9月5日至11日)东莞一手住宅新增预售约1179套,环比增加超9成;网签一手住宅成交549套,环比下降约34%;二手房成交606套,处于年内高位水平。

合富研究院高级分析师李兴旺称,从供应端来看,本轮“金九”布局有所延缓,“虽迟但到”。他认为9月至10月是今年东莞楼市极为关键的时期,且近期节点频繁,房企促销动作频频,销售策略以回款优先,房地产行业全面进入买方市场,刚需群体的置业机会窗口开启。

而在来访、认购方面,近期受中秋假期的影响,全市各大楼盘项目开启新一轮促销,来访、认购量均出现大涨。据合富研究院市场监测数据显示,在低基数效应下,受假期促销力度加大等因素影响,上周在售楼盘现场来访量环比大增35%,现场成交环比大幅增加59%。

二手房方面,上周东莞二手住宅成交606套,均价约21574元/平方米,量价环比微降,整体仍处于年内高位水平。

有业内人士认为,今年上半年大部分房企业绩完成率较低,进入下半年业绩冲刺压力巨大,预计众多房企将借助“金九银十”传统旺季节点加大促销优惠力度。(陈泽煌)



近期东莞多地“购房节”活动吸引市民参与。图为茶山镇一在售楼盘现场

升,或者提前“抢跑”等现象。此外,据合富研究院市场监测数据显示,9月1日至4日,全市各大在售楼盘现场来访量环比减少24%,连续三周保持跌势。“7月至8月政策和楼市均呈现向好迹象,但总体基础偏弱,幅度偏小,9月市场整体走平将是大概率事件。”合富研究院高级分析师李兴旺表示,不同区域分化仍将持续,接下来两个月房企如何促销升级或转变策略提升转化率仍是重点。

在“金九”开局阶段(9月1日至4日),短短不到一周时间内,东莞一手住宅新增预售725套,合计约7.7万平方米,环比增加近3成。各大房企陆续启动推新节奏,既有万科、保利、碧桂园等老牌房企加推房源,也有莞民投和莞莞月湾、朗豪公馆等本地开发商入市新品。总体上看,9月开局市场房源上新量明显见涨,但推货体量不多,房企表现较为谨慎,未见像往年一样明显的推货规模飙升。

位于茶山寒溪河旁一楼盘负责人袁先生告诉笔者,其项目在整个区域算综合素质比较高的,价格也不贵,精装修约2.6万元/平方米,近期也吸引了不少周边镇街市民。“同样350万左右的总预算,在我们这能买套120多平方米江景房,在交界的主城区却只能买套100平方米以内的。这个中秋假期我们也接待了不少客户。”袁先生如是说。

据悉,进入9月后,“购房节”“楼市嘉年华”等活动陆续在东莞各镇街启动,如塘厦、石龙、茶山等有关部门牵头组织活动,房企也借此契机花样打折促销,或举行大型暖场活动,或开放营销中心、样板房,或线上宣传优惠等,营销方式五花八门,目的只为将意向购房者吸引至现场。

笔者梳理获悉,中秋节前后,万科未来之光策划“东莞万科超级肥蟹节”活动,推出10万+购房补贴、派送最高送5年物业管理费优惠;珑远万江翠珑湾推出全羊BBQ大厨现烤、江岸KTV等活动,优惠促销则有10套特价房,单价“2”字起;西平新城中心推出3套特价房源,优惠价约1.7万元/平方米起,还组织醒狮灯笼DIY,吸引不少亲子家庭参与。

此外,金地ING、利丰中央公园、万科星城、华侨云瑞府、粤港湾、越光里等项目在中秋节期间也有不同规模、不同形式的暖场及优惠促销活动推出。

纯新楼盘蓄势待发

目前中秋节已过,但“金九”营销仍在进行中。若想在“金九”购买新房,有哪些新项目可供选择?笔者统计了解到,9月东莞预计有9个纯新楼盘入市,另有22个楼盘加推,预计新房供应量将超2000套。从区域上看,滨海片区将是纯新盘的主力区域,有4个项目待入市,另有7个项目也将加推。

从产品上看,本月的新盘、加推项目产品线丰富,洋房、别墅、公寓都有;从户型面积上来看,从70多平方米的纯刚需盘到90多平方米的普通刚需三房,从110多平方米的改善产品到140平方米以上的舒适大户型应有尽有。

此外,笔者从各大房企了解到,南城的孚泰锦城和瑞天莞太印象、大岭山的保利琥珀、虎门的东实旗盛花园和汉荣星城、厚街的朗豪公馆、长安的一湾云璟、桥头的中熙玫瑰山、横沥的保利和悦滨江9大纯新项目均已提上市日程,且将以推售洋房产品为主。

有业内人士称,目前东莞楼市库存充足,进入“金九”下半旬的楼盘也会推出特价房、首付分期等优惠政策。对于购房者来说,产品选择丰富,另有新政利好加持,这个“金九”不失为一个购房的好时机。

数据

“金九”楼盘推货偏谨慎

市场

房企大规模派发优惠券

根据东莞市房产管理局统计数据显示,今年8月东莞一手住宅供应约28.5万平方米,同比减少近四成;成交约38.7万平方米,共计3186套,同比增加约三成。可见目前楼市“稳”字当头。不过8月底东莞再迎楼市新政,不仅主城区、松山湖等“限购区域”的首付下调,房贷利率也在下调走低。此外地铁1号、2号线建设迎来新进展,“深圳都市圈”规划等利好消息不断提振当地市场信心。

事实上,8月东莞楼市整体稍显淡静,大部分房企企业绩目标完成率较低。但如今“金九银十”悄然而至,重压之下房企加码营销势在必行。笔者留意到,本轮营销季各大房企在此前优惠力度上全面加码升级,纷纷启动大型营销活动以刺激消费者来访。

在中秋节期间,由东莞市房地产业协会、茶山镇总工会等主办的“为爱安家,留住团圆”2022年茶山中秋购房节启动,共有碧桂园瑜璟、龙湖金地·天曜城、金悦花园、鲁能公馆等8家楼盘参与,不仅有总计20万元的乐购券派发,部分楼盘还推出30套“一口价好房”“低至九折”等优惠活动回馈广大购房者。

“鬼剃头”盯上年轻人 如何才能保住发量?

印象中,脱发一般是中老年人的“专利”,不想承,11岁孩子也脱发?一觉醒来遭遇“鬼剃头”,求医半年才治好,这是东莞市中医院中心门诊皮肤科接诊的一个真实病例。根据国家卫健委发布的数据显示,我国脱发人群呈现普遍化、低龄化和认知低的特点,中国有超过2.5亿人正饱受脱发的困扰,平均每6人中就有1人脱发,大批90后也被脱发所困扰。那么,脱发究竟是怎么产生的?又该如何预防与治疗?笔者就此采访了相关专家。

年轻人脱发最常见的是斑秃

一位11岁的小姑娘,是目前东莞市中医院中心门诊皮肤科上遇到的年龄最小的脱发患者。“刚来时家长很着急,自诉偶然发现孩子头顶掉了一块头发,已经带孩子辗转求医数月,用了很多方法效果都不好。”医师刘凤年讲道,在孩子头顶位置,有一块3×6cm大小的脱发区域,因头发缺失,光秃秃的头皮裸露在外,十分扎眼。经询问病史结合综合检查,刘凤年诊断

女孩患上了“斑秃”。“目前,斑秃成了常见病,这个病不好治,还爱反复。在最近一周内,就有三个年轻人因为斑秃来就诊。这个病基本上在发病前由精神压力或精神刺激导致失眠、焦虑等,引起内分泌紊乱,导致头部某个部分供血不足、血管痉挛,从而出现斑秃。”刘凤年说,斑秃多为突然发生,一夜之间秃了头,所以俗称“鬼剃头”。不仅仅头皮,斑秃可以发生于全身任何长毛的部位,比

如眉毛、胡须、腋毛等。斑秃的病因目前尚不完全清楚,大量的研究提示与遗传、情绪、应激、内分泌失调、自身免疫等因素有关。过敏性鼻炎、哮喘、湿疹等疾病的患者,比较容易出现斑秃。“学习紧张、疲劳过度、睡眠不足都可能是致病诱因。此外,有时候老师批评、家长斥责、同学吵架等因素也会引起精神紧张,情绪不安,同样也是斑秃的重要诱因。”

拯救早秃,从养成生活好习惯开始

在住院门诊,最常见的有3种类型的脱发,除了上述提到的斑秃,还有“雄脱”和一种休止期脱发,也叫产后脱发。民间流传这样一句话“娃认人,娘掉发”,产后脱发主要是跟女性体内激素波动、焦虑抑郁、劳累、饮食不规律等因素有关。

“来我这里的脱发患者,雄激素性脱发和斑秃是最多的。以雄激素性脱发为例,从发病率上来说,男性有20%,女性只有6%,但是来就诊的男女病人比例相近,因为女性更重视自己的发量。”刘凤年说,有三个典型“易脱发群体”——人数最多的是IT行业从业者,其次是广告业工作人员,还有一个是“考研大军”。她认为,这三类人有共同特点,比如经常熬夜、用脑过度、心理压力

大等,这些都是可能导致脱发的因素。

而且,雄激素性脱发是会遗传的。刘凤年说,如果一个人原本就有脱发基因(父母有雄秃),生活上又不加节制,那头发就可能比父母辈“掉得更早”。

目前临床针对脱发的治疗主要是口服药物和外用药物相结合。刘凤年说,治疗脱发,其实最关键的是要有耐心。一般来说,用药前3个月只是防脱,6个月生发效果会比较好,如果要巩固疗效,最好坚持一年以上。

对于网上售卖的一些号称“快速生发”的产品,刘凤年认为并不靠谱。“因为外用最有效的药物多是米诺地尔溶液,市面上很多号称防脱生发的产品只是添加了养护成分,即便添加了微量

米诺地尔,也达不到较好的治疗作用。”

日常如何防护护发?刘凤年给出如下建议:1.不要熬夜。尽量在23点之前睡觉。2.适当缓解压力。压力过大不光会导致脱发,还会导致头发变白。3.养护好头皮。头皮对于头发,就像土壤对于禾苗,要想禾苗长得壮,土壤一定要好。如果头皮环境不好,还可以采用红光照射、微针治疗等方法,就像给土壤松土,从而促进头发生长。4.适当按摩头皮。每天用梳子从两边向当中推一推,轻轻叩击,可以改善局部血液供应,放松头皮。5.不要过度节食。营养均衡、规律作息也是维持发量的重要因素。(文/姚梓婷)

气温高螃蟹长个慢,想吃好蟹得再等等



市场在售的大闸蟹礼盒

每年农历八九月份,是大闸蟹最肥美的时节。日前,笔者从东莞市几家销售大闸蟹的门店了解到,由于今年高温的影响,大闸蟹最后一次蜕壳推迟了半个多月,目前吃到的都是小规格的蟹,

想要吃到饱满黄肥的大闸蟹,预计要等到10月国庆期间。东莞市人民医院临床营养科副主任医师苏惠松介绍,螃蟹性寒凉,多食易积寒于腹,需要注意吃法,才能吃得健康。

想吃好蟹,最好等到国庆节后

日前,笔者走访东莞大闸蟹专卖店、大型超市、农贸市场了解到,目前大闸蟹个头普遍较小,以二两和三两蟹为主,产地多为浙江和江苏,价格较往年同比上涨30%。

“今年南方气温高,一些大闸蟹都因为缺氧死掉了。温度直接影响了大闸蟹的产量,相比去年同期,每斤大闸蟹的价格比往年高了约30%。”东城市场一水产店的负责人告诉笔者,经营水产店20年来,这是他见过的大闸蟹价格最贵的一年。

随后,笔者又到市场内其他几家水产店进行了了解。“目前售卖的大闸蟹主要是三两重的公蟹或是二两重的母蟹,根据品质不同,店里的大闸蟹每斤价格在38元到110元不等。”水产销售人员张先生表示,今年八九月华东地区的持续高温干旱,抑制了大闸蟹的蜕壳与生长,不仅个头

比往年要小些,产量也比往年有所减少。

在天虹生鲜超市,笔者看到,保鲜柜上整齐地摆放着几十只被“五花大绑”的大闸蟹。按照不同的重量,3两以上大闸蟹69.9元/只,2.3两至2.7两的大闸蟹49.9元/只,1.8两至2.2两的大闸蟹29.9元/只,算下来“尝鲜价”一斤就超百元。“现在正是吃大闸蟹的时候,不过我刚刚看了感觉比较贵,所以打算价格回落些再来买。”市民王小姐说。

“今年中秋节比往年早,好的大闸蟹都还没有成熟,品质上等的大闸蟹都赶不上中秋节。”蟹太太大闸蟹专卖店工作人员告诉笔者,目前店内销售的大多以大闸蟹礼盒、兑换券为主,价格在五六百元至两三千元不等。“想吃好蟹,还要再等等,预计国庆节后会大量上市,并且价格更加稳定。”

死蟹不能吃,烹饪最好熟透

苏惠松表示,螃蟹味道鲜美,蟹肉富含优质蛋白质、不饱和脂肪酸、牛磺酸等,蟹黄蟹膏含有丰富的维生素A、烟酸等,是口感非常好的食物。市民在选购螃蟹时,一定要注意鉴别是生蟹还是死蟹,死蟹除了细菌会大量繁殖,还会产生生物胺,食用容易导致呕吐、腹泻、过敏反应。烹饪时一定要保证螃蟹熟透了,若不慎食用了携带细菌或病毒的生蟹,会引起急性肠胃炎。

“食用螃蟹时,大家应根据自己的消化功能和身体状况来考虑,只要身体许可,适量食用就好,但是对于消化系统疾病人群,

高血脂症的人群,食用时一定要自我节制。”苏惠松告诉笔者,本身对蟹过敏或是患尿酸血症甚至痛风的朋友建议还是忌食。

广东有些地区常吃生腌,是否可以吃生腌螃蟹?“淡水蟹不能生腌食用,它含有很多寄生虫和细菌,食用会有极高的感染风险。即使是海水中的螃蟹也不推荐生腌,吃蟹最好要熟食。”苏惠松说,螃蟹体内含有大量的寄生虫和细菌,要用高温才能将其大部分杀灭,生腌使用的白酒、腌料对寄生虫、细菌的杀灭效果远远不够,食用生蟹有较大风险。(文/图 姚梓婷)



超市货架上的大闸蟹