

# 东莞公寓产品供应放量

“麻雀虽小，五脏俱全”且总价不高，适合年轻人和刚需置业族过渡性居住

## 多个公寓新盘上市

东莞公寓产品明显放量，5月份供应量高达2500套，多个公寓新盘上市。笔者走访市场了解，万江的天健阅江推出216套38平方米-54平方米的公寓；万江的保利首铸天际推出498套35平方米的公寓；东城的华堂城市星光推出124套36平方米-60平方米的公寓；石碣的美的招商东樾推出630套36平方米-55平方米的公寓；寮

步的保利卓越中环广场推出384套32平方米-53平方米的公寓；厚街的湖景12推出450套31平方米-54平方米的公寓；长安的首铸御峰华庭推出226套40平方米的公寓。这些公寓产品都是商业公寓，大多数分布在镇区，中心城区很少。另外，市面上的纯公寓项目极少，公寓+住宅的项目居多。

近年来，东莞一些商住

## 超小商业公寓居多

目前，市面上推出的超小户型公寓产品，基本上都是商业性质，以50平方米以下小户型公寓为主。5月份，东莞某楼盘推出36平方米的loft公寓，笔者在公寓样板房看到，该户型整个层高约4.5米，为复式架构，一楼设有客厅、餐厅、卫生间，同时兼具鞋柜、橱柜等收纳功能。二楼是卧室，除了放一张床之外，还部分拓展空间，可以做衣柜或榻榻米，且装修材料均是知名品牌。

超小商业公寓虽然面

积小、居住舒适度较低，但迎合了年轻人的过渡性居住需求。在南城工作的小李表示，由于她刚参加工作不久，手中积蓄不多，一步到位购买朝向好面积大的住宅总价高，经济压力相对较大。而50平方米以下的超小公寓，具有低总价、低首付、低月供的优势，大大降低了购买成本。等财富积累到一定程度后再进行大户型置业，改善居住环境，超小户型公寓就可以用来自租或者出售。

## 潜在供应量达2.9万套

今年以来，东莞公寓的整体去化较差，据数据显示，4月东莞公寓成交2.42万套，环比下跌9%，同比下跌53%。究其原因，主要是东莞楼市调控升级、观望情绪持续，公寓投资市场趋理性，投资氛围淡薄；另外，公寓加推项目折扣优惠不足，对客户吸引力不够。

笔者了解到，目前东莞商业公寓市场出现两极分化，中心区域、靠近轨道交

通的成交效果较好；而一些位置较差公寓则销售不是很理想。业内人士表示，商业公寓虽然不限购、不限贷，但是它首付需5成，月供最长只有10年，升值较住宅慢，转手税费还比较高，因此投资热度不是很高。其次，东莞很多商业公寓不在商务区，只有少数在商务区或者地铁口旁，这导致很多投资者和有需求的年轻人购买将更加谨慎。

目前，东莞公寓潜在供

量较大。数据显示，截至今年4月底，东莞全市公寓产品库存为1.6万套，今年潜在供应量约1.3万套，合计公寓潜在供应量高达2.9万套。随着5月公寓供应逐步放量，同时面对投资者对公寓产品的谨慎态度，叠加政府对住宅产品调控力度加大及限签等影响，去化存在一定压力。预计接下来，不限购不限贷的公寓产品，或将加大转介和降价促销等方式，刺激成交。



房企加推新品

## 东莞楼市进入“年中档”推盘期，品牌房企近期争相出货

文/图 陈泽煌

# 近1500套房源计划6月上市

进入6月，从目前市场最新的动态来看，东莞楼市已进入“年中档”推盘期。据笔者统计，上周(5月24日至30日)东莞新建商品住宅供应1955套，创今年春节以来供应最高位，且全市加推、开盘项目数达29个，品牌房企在近期争相出货。另外，横沥、凤岗、谢岗等板块多盘联动，相继启动认筹，将一定程度为市场补充“新鲜血液”。



某项目营销中心



塘厦一楼盘近期开盘吸引购房者关注

## 需求平稳，各大房企推新入市

上周恰逢儿童节前夕，各大房企动作频频，既有楼盘推新人市，也有营销中心开放，举办儿童节亲子活动等，整个楼市好不热闹。

据合富大数据显示，上周房企推货频繁，商品房供应面积约29.1万平方米，共计3978套；住宅方面，合计供应约24.66万平方米(1955套)；个盘方面，洋房供应量最大的为碧桂园·松湖明珠，供应520套；公寓供应最大的为美的·招商东樾，供应630套公寓产品。

成交方面，上周商品房成交套数为2411套，环比上涨65%，其中住宅成交1237套，环比上涨20%。洋房成交数最多的项目还是碧桂园·松湖明珠，共计成交208套；公寓成交数最多的则为保利海棠，共计成交2228套。

## 刚需产品受关注度较高

据笔者统计，上周另有三大品牌热点项目取得预售证，即将推新上市，分别是万科汉邦松湖半岛、碧桂园柏丽湾二期及龙湖I金地天曜城。

5月26日，毗邻华为欧洲小镇的万科汉邦松湖半岛备案530套90平方米-222平方米高层洋房。笔者了解到，该项目是东莞万科时隔12年后在松山湖的另一个开发楼盘，总占地约13万平方米，共规划68栋住宅，其中高层住宅16栋，美墅12栋，共1770户。

5月27日，位于沙田镇滨江路的碧桂园柏丽湾二期备案125套87平方米-143平方米三、四房，均价约26500元/平方米。该项目是碧桂园重金打造的现代中式大盘，社区景观将现代元素与传统元素结合，既保留了传统文化，又体现了现代特点。项目临江而建，近千米奢阔江面一览无遗；门口即约3公里的滨江长廊，康体设施等

## 购房者选择充裕

此外，笔者走访市场发现，近期既多个纯新盘的户型公开，也有停滞多时的旧盘放出加推计划，房企们正积极酝酿上半年业绩冲击，有近1500套房源计划在6月上市。

临深片区，三正·鹏程上花园在5月29日举行新品发布会，项目主力户型为88平方米-239平方米三至五房。据悉，该项目规划期三期开发，目前即将推出的一期总建筑面积约25万平方米，总户数1491户，有多个面积段产品可选，可满足刚需、改善等多种类型的购房需求。

中心城区，万江·阅云台即将上新294套96平方米-215平方米三至五房，均价在36000元/平方米-39000元/平方米之间。这批房源是项目二期产品，总建面约98万平方米，其配置最大的优势是项目正前方配备有政府投

## 东莞部分在售公寓楼盘概况

楼盘名	公寓户型(平方米)	均价(万元/平方米)
保利首铸天际	35	待定
阅江来	38-54	3.4
首铸御峰华庭	40	4
美的·招商东樾	36-55	2.8
保利卓越中环广场	32-53	3.05
湖景12	31-54	1.65

## 楼盘推荐

### 美的·招商东樾

石碣的“美的·招商东樾”，与东城仅隔一座桥，距离东城万达约20分钟车程，成为不少城区购房者选择的楼盘之一。

最近，该项目加推建面36平方米两房和55平方米四房的LOFT产品，从户型图来看，这些LOFT产品整体户型方正，活动区域开阔，居室布局合理，居住舒适度较高，不过，不足的是卫生间没有对外窗户，只能通过加装排风机改善通风。

笔者实地走访了解到，从该项目出发，约3公里车程可到达地铁2号线天龙站，2公里车程到达12号线

## 湖景12

从东莞CBD出发，大约12分钟车程可到达湖景12项目。该项目由君泰置业与莞非实业联手打造，紧邻东莞大道和湖景大道。

湖景12项目没有住宅产品，都是商办产品，有LOFT公寓、写字楼、商业三种产品。其中，LOFT公寓、写字楼全系约4.5米层高。近期，该项目推出建面约31平方米-54平方米两至三房的LOFT公寓。其中，31平方米的LOFT可以做成两居

挂影洲站(规划中)，约5公里车程就是莞深高速石碣出口。该项目周边综合商场、稍远点有东城万达、东城星河城等商圈；同时离石碣镇中心不远，那里有商场、大型超市、学校、银行等配套设施。

除此之外，楼盘内部还有商业街、儿童游乐场、会所等，还打造5M智能社区，大智能场景模式，声控切换各种智能生活模式，如智能门锁、一键报警器、智能窗帘等多种智能配置可供选择，打造如洗碗机、净水器、智能门锁、抽拉水龙头等人性化设计细节。

## 湖景12

室，整体实用性高，总价51万元多比较实惠，值得关注。项目内部打造全年龄段花园式空间，采用人车分流设计，以四大景观组团，给业主提供人性化休闲体验，打造绿色生态新生活。

湖景12项目没有住宅产品，都是商办产品，有LOFT公寓、写字楼、商业三种产品。其中，LOFT公寓、写字楼全系约4.5米层高。近期，该项目推出建面约31平方米-54平方米两至三房的LOFT公寓。其中，31平方米的LOFT可以做成两居

欠缺，不好出售或出租。商业公寓“麻雀虽小，五脏俱全”，具有不限购、不限贷、总价低的特点，但从长远来讲，适合自住和出租，卖难度较大。同时，loft等商业公寓的产权是40年，首付要五成。公寓内部不能生明火，只能用电磁炉等厨具做饭。总体来看，目前市面上的超小公寓比较适合年轻人居住，对于那些资金有限且有首套刚需的年轻人，以此作为过渡性居住还是不错的选择。

## 工厂私自加装货梯安全隐患突出

### 执法人员依法取缔

羊城晚报讯 记者谢颖、通讯员莞安报道：5月31日，东莞市应急管理局虎门分局(以下简称：虎门应急管理局)执法人员接到社区上报的隐患信息称，在博涌社区一企业存在私自加装货梯的行为。接报后，执法人员立即赶赴现场核查。

经仔细查看发现，该企业竟私自加装不符合国家标准以及行业标准的货梯，执法人员随即针对该货梯进行了相应的取缔处罚。

从现场情况来看，该货梯悬空架在加工厂车间外部，由简单的铁皮及简易升降设备组成，仅用铁架做了简单的固定，离地面有一定距离，存在重大安全隐患。执法人员在现场了解到，该厂房一共有六层，厂房内已有一部正常使用中的货梯，货梯只到五楼，五楼到六楼之间并没有货梯连接，而为了方便五六楼之间货物运输，企业便擅自加装了这部货梯。该货梯未经经过质监局报备、认证和验收，属于不安全生产设备，无法保障安全生产。货梯离地面十五米左右，一旦发生意外坠落，后果将不堪设想。

根据《中华人民共和国安全生产法》有关规定，执法人员对该车间的主要负责人进行了批评教育，并要求该车间立刻停止货梯的使用，在限定的期限内进行拆除，责令封闭货梯通道，严禁后续使用该货梯。同时，执法人员对该车间的生产环境进行了安全生产检查，发现该企业存在消防栓被杂物阻塞、电闸附近有杂物堆积、部分电气线路缺乏维护保养，电线裸露等问题。针对检查的问题，执法人员立即责令进行整改，确保安全生产。

## 公告·声明·启事

### 增资声明

广东瑞和新材料有限公司经股东会决议，同意减少公司注册资本，由原5000万元人民币减少为9500万元人民币。请有关债务债权人自本声明之日起45日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。2021年6月3日

### 减资声明

广东瑞和新材料有限公司经股东会决议，同意减少公司注册资本，由原5000万元人民币减少为9500万元人民币。请有关债务债权人自本声明之日起45日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。2021年6月3日

### 增资声明

东莞市三志精工科技有限公司经股东会决议，同意增加公司注册资本，由原5000万元人民币增加为5500万元人民币。请有关债务债权人自本声明之日起45日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增资登记。特此声明。2021年6月3日

### 减资声明

东莞市三志精工科技有限公司经股东会决议，同意减少公司注册资本，由原5000万元人民币减少为5500万元人民币。请有关债务债权人自本声明之日起45日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。2021年6月3日

### 增资声明

东莞市三志精工科技有限公司经股东会决议，同意增加公司注册资本，由原5000万元人民币增加为5500万元人民币。请有关债务债权人自本声明之日起45日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增资登记。特此声明。2021年6月3日

### 减资声明

东莞市三志精工科技有限公司经股东会决议，同意减少公司注册资本，由原5000万元人民币减少为5500万元人民币。请有关债务债权人自本声明之日起45日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。2