

临近年底，各大房企为了冲刺12月份的业绩，各类活动如折扣优惠、送全屋装修、限时“特批房”等如约而至，这对于刚需购房者或是改善型需求者而言都是福利。

笔者近期走访市场获悉，为了吸引刚需客户，低总价房源成为房企抢夺市场的关键，有的楼盘通过降价促销而赢得市场关注。在竞争加剧下，为蓄客、抢客，频频可见各楼盘之间打起了价格战，价格可谓“一个比一个低”。

中心城区板块迎降价促销

自东莞按照六大片区统筹规划以来，中心城区片区除了“东、南、莞、万”四大街道，还拓展了石碣镇、高埗镇的城镇范围。对于楼市行业板块来说，这两个镇正是主城区的刚需外溢置业地，相较于主城区这里的房价更低。与此同时，石碣镇的城市配套相对其他镇街更成熟些，因此得到市场的关注也更多。

目前，石碣镇内有中海·左岸东宸、新城御珑公馆、美的招商·东樾密语、嘉宏锦府、达鑫江滨新城、利丰中央华府、腾龙名悦公馆等多个楼盘在售。从月度销售报表上看，这些项目在全市个盘中的表现也不俗。

“根据我们团队了解到，年底石碣在售的楼盘，推出的特价房源数量都很多。”位于崇焕西路一楼盘销售人员顾女士告诉笔者，其项目现存少量建面90-130平方米的高层洋房，在售均价约1.9万元/平方米，带装修交付。“从目前情况看，想短时间清盘的可能性不大。但临近年底，不排除公司会推出更大力度的折扣。”该销售反映说。

无独有偶，恰位于崇焕东路的另一楼盘，也在日前迎来开盘，首推建面81-117平方米的三、四房洋房，均价约2.4万元/平方米。

此外，位于石碣镇东城中路延长线一楼盘价位，也从年中在售的3.2万元/平方米，下降至现今的3万元/平方米；位于民丰路的一楼盘也将在售均价从1.5万元/平方米降为1.3万元/平方米，不过值得留意的是，该楼盘现在在售的是小户型产品，面积段仅为37-53平方米的住宅。

“市场定价很多时候根据比较法来定价，市场好时，一个比一个高，市场差时，一个比一个低，这就是市场定价法则。”业内人士认为，主城区在售楼盘很少，但城区周边楼盘比较多，将近20个楼盘，货量超万套以上，市场竞争激烈。并且临近年底，部分房企的资金压力大，加上有个别品牌楼盘的“低开”效应带来示范作用，势必促使周边的楼盘降价下调。

东莞城区周边现“一字头”楼盘

年终楼市营销不断，刚需购房者与改善型需求者或迎来福利



预计“双12”房企优惠力度更大

据东莞中原研究院统计数据显示，受政策调控加码影响，市场有效置业需求大幅缩减，东莞城区周边楼盘在近期内发生了较大的变化，自今年第四季度开始城区周边出现了明显“降价潮”，多数楼盘的售价往2万元/平方米的水准回调，甚至出现一个盘低至“一字头”。

位于寮步镇寮城中路与东升路交汇处一品牌楼盘二期，其于上个月加推31栋，在售均价约3.5万元/平方米，近期该项目推出的特价房低至约2.9万元/平方米，这个价位在业界看来，实属近几年主城区性价比比较高的项目了。值得注意的是，万江另有一碧桂园项目开盘在即，预计首推产品将是建面100-141平方米的三、四房，现阶段也有不少业内人士在等待其备案价出炉。

而厚街镇蛟校西路一楼盘也在近期启动降价，其主推建

道，可享受星河城、万达、世博商圈的配套设施，包括完善的商业、娱乐、医疗服务。但该项目的明显“低开”成为风向标，引发了城区周边许多项目陆续降价。

位于万江街道金丰西路一楼盘在近期“低开”入市，在售均价约3.5万元/平方米，近期，该项目推出的特价房低至约2.9万元/平方米，这个价位在业界看来，实属近几年主城区性价比较高的项目了。值得注意的是，万江另有一碧桂园项目开盘在即，预计首推产品将是建面100-141平方米的三、四房，现阶段也有不少业内人士在等待其备案价出炉。

而厚街镇蛟校西路一楼盘也在近期启动降价，其主推建

面97-131平方米三、四房产，首付25万元起，在周末有特价房推出，除了享额外“9.9折”外，均价约2.2万元/平方米带装修交付。茶山镇茶山北路一楼盘也在近期海报推广，显示该项目即将加推入市，此批产品售价1.9万元/平方米，并且打出“一字头”即可入住“双核TOD”居住区的标语……

笔者走访市场获悉，实际上从“金九”开始东莞市场上已有很多楼盘打折促销、花式降价、特价房、优惠房、一口价等信息充斥着朋友圈，并且楼盘策划善用教师节、中秋节、国庆节、“双11”等节点开始大规模促销，预计接下来的“双12”则更是良机，房企的优惠力度或将更大。

新盘将加快入市步伐

“调控加码后，有资格的购房者变少，客源有限加之市场观望气氛浓厚，更需要项目作出大幅度让利，降到购房者心理价位，刺激入市。通过观察，近期为抢客，各项目之间打起了价格战，价格一个比一个低。”东莞中原战略发展中心总经理车德锐认为，作为楼市的风向标，东莞城区周边房价下行，也会引发其他板块区域出现降价潮，因为好地段的项目降价会抢占市场先机，导致其他项目去化更加艰难，因此会促使其他楼盘跟随降价。

与此同时，笔者查阅东莞市住建局官网发现，今年上半年拿预售证的还有货量的项目，倘若按“4.29新政”要求，备

建议

刚需购房应从自身需求出发

降价促销不断，越来越多的楼盘释放优惠信息，但是“买涨不买跌”的心理又让购房者陷入观望情绪，一道艰难的选择摆在面前：现在购房合适吗？降价的房源能不能买？

石碣镇一楼盘营销负责人江先生告诉笔者，楼盘自10月底加推以来，现在每个周末都有2-3套特价房源推出，旨在吸引客户前来现场。“但作为特价房源，楼层位置和户型方面通常会有一些欠缺。比如边户位置，一般是底层、二至三层或者顶层，定价策略上本就比其它位置好的房源要低一些。还有一些是清退的房源，认购后由于种种原因没有网签。不过，这些信息他们也会如实告知看房客。”该负责人坦言。

一位东莞楼市观察人士则

案价位下调价格间隔时间为半年，现阶段已经到了基本可以调价的时候，预计年底会迎来一批房源的降价。而“金九银十”拿到预售证的项目较多，目前无法调价，市场环境仍然激烈，需要到明年5月份才能降价，预计届时市场将会再吹起一阵“降价风”。

车德锐表示，由于年底房企资金较为紧张，又面对近期越来越多项目降价促销，预计一些项目也会加快推货节奏，尽快抢占市场先机；此外，虽然有的新项目目前并未拿出开盘动态，但考虑在年底业绩压力下，同时有效客源量越来越少，预计“捂盘惜售”的可能性不大，取而代之的是将很快上市。

临近主城，石碣两大新楼盘

实探新城·御珑公馆、中海·左岸东宸

盘点东莞

新城·御珑公馆



主城区坐拥全方位纯熟配套，却因新房常年供不应求，供需矛盾加剧。而被纳入主城区的石碣镇，近年来经济发展水平持续提高，而且地理区位优势较为明显，因而楼盘项目得到了较高的关注度。

近日，笔者就实探了位于石碣的新城·御珑公馆与中海·左岸东宸项目，购房者应该如何选择？不妨跟随笔者的“笔触”一同探究。

公告·声明·启事

减资声明
东莞市宝铸金属制品有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本由原来人民币1600万元减少至人民币1200万元。请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2021年12月9日

减资公告
东莞市卓臣金属有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本由原来人民币100万元减少至人民币20万元。请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2021年12月9日

减资声明
东莞市佳之杰鞋业有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本由原来人民币100万元减少至人民币30万元。请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2021年12月9日

减资公告
东莞市华利购销有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本由原来人民币100万元减少至人民币50万元。请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2021年12月9日

减资声明
东莞市华利购销有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本由原来人民币100万元减少至人民币50万元。请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2021年12月9日

减资公告
东莞市华利购销有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本由原来人民币100万元减少至人民币50万元。请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2021年12月9日

减资声明
东莞市华利购销有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本由原来人民币100万元减少至人民币50万元。请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。 2021年12月9日

【项目地址】东莞石碣镇崇焕大道

现场实探

笔者从南城CBD驱车前行，25分钟后便到达了新城·御珑公馆，不过眼前的景象和大多数楼盘截然相反——销售中心算不上豪华，周边也没有显眼的生活配套设施。带着疑惑，笔者进入了营销中心向销售人员一探究竟。

LED大屏上的地理区位图显示，新城·御珑公馆临近崇焕大道发展主轴，紧邻石碣大桥、大王洲桥、东江大桥，可实现一桥通达东城。从轨道交通上看，距离2号线榴花公园站步行3公里的距离，同时也毗邻正在规划中的12号线。而作为2017年就被率先纳入东莞主城区的石碣，周边有广深高速、莞深高速，打造了广深莞一小时生活圈。

销售人员介绍，新城·御珑公馆项目位于光明路商圈之上，随着旧改项目的推进，光明路商圈将会形成一个新的城市中心。“距离项目200米就是嘉荣购物中心，可以满足住户的日常生活

需求。日后，随着沿街商业的发展，项目周边的配套设施会更加丰富。在教育设施上，约直线2公里范围内，就有11所幼小中学府，而且我们在项目用地范围内建有一家幼儿园。”

据了解，新城·御珑公馆规划建有4座30层高的住宅，采用塔楼结构，全部住宅的朝向均偏南。117平方米4室2厅2卫的户型方正通透。生活阳台与景观阳台南北对流，四室朝阳，确保房子的采光和通风。与现在大多数项目一样，新城·御珑公馆也将赠送住户多个飘窗面积。

在小区设施配套上，新城·御珑公馆利用架空层打造儿童俱乐部、健身活动区、休闲阅读区、老年休闲区四大泛会所主题区域，为住户提供全龄休闲场所。除此之外，还有阳光大草坪和环绿化中心活力跑道。不过，由于该项目占地面积仅有2.8万平方米，小区内没有配置游泳池。

据了解，新城·御珑公馆项目已于10月开盘，售价介于2.4万元—2.5万元/平方米。项目体量较小，只有585套。由于该项目离主城区交通较为便利，主要吸引本地客与城区客中首次置业的刚需型用户。

踩盘感受

与众多大型开发商的“产品”相比，新城·御珑公馆项目稍显逊色，无论是项目展示与踩盘感受上，体验感都有待加强。笔者相信，新城·御珑公馆提升项目展示水平，能收获到更多购房者的青睐。不过，位于主城区附近、与南城东城的便捷交通将会成为该项目的亮点。目前主城区房源紧张，人们置业形成以主城区为核心的放射状格局，新城·御珑公馆项目通勤效率较高，会吸引到一批城区购房者。

目前，石碣汇聚了650+全球知名企业，发展潜力较大。除了周边配套尚未完善外，这里是一个不错的置业选择。



中海·左岸东宸

【项目地址】东莞石碣镇东城中路延长线与兴龙路交叉口附近

现场实探

最近，隶属于中国建筑集团的中海地产推出的新楼盘吸引了众多房客关注，而且正在开售的3栋和6栋大势一片良好，3栋住宅已售七成五以上——这个项目就是中海·左岸东宸。

该楼盘位于东江滨水区，坐落于东城中路延长线与兴龙路交叉口附近，面朝东城中路，背靠滨江，周边被大型小区达溪·江滨包围，毗邻大王洲桥。经大王洲桥与东城中路，可以实现10分钟通达东城万达生活圈、25分钟直达南城国贸CBD。除此之外，项目周边还有地铁2号线天宝站和珠三角环线高速，可谓周边路网发达。

同时，中海·左岸东宸的商业、生态、教育、医疗资源一应俱全。坐拥五大核心商圈，东城万达、民盈国贸中心、第一国际等能满足住户的购物、娱乐需求。生态环境上，项目毗邻滨江绿堤观景带，被九大公园环抱，可以享受生活在城市绿洲之中的惬意。教育资源上，东莞中学与小区只有一桥之隔，项目规划用地内还建有一所大型公立幼儿园。医疗资源上，东华医院、东莞市妇幼保健院两大三甲医院为住户保驾护航。

项目营销中心外观犹如扬帆的船，四周流水环绕，巨型落地玻璃设计将内外环境融为一体。销售人员向笔者介绍道：“我们的项目总占地面积是2.53万平方米，规划建有4栋25层高的洋房，采用的是V字型结构。

据了解，中海·左岸东宸项目开盘价为3.15万元—3.3万元/平方米，特惠房源售价为2.7万元—2.8万元/平方米。销售人员还透露，该项目主要吸引东城、南城和万江的城区客，石碣本地客户较少。3栋和6栋销售完成率2.5%，绿化率为30%，一定程度上，居住舒适度相对较高。

与新城·御珑公馆一样，中海·左岸东宸同样采用了架空层设计，打造全龄化休闲娱乐区域。不过美中不足的是，该项目占比面积较小，容积率为2.5，绿化率为30%，一定程度上，居住舒适度相对较低。

据了解，中海·左岸东宸项目开盘价为3.15万元—3.3万元/平方米，特惠房源售价为2.7万元—2.8万元/平方米。销售人员还透露，该项目主要吸引东城、南城和万江的城区客，石碣本地客户较少。3栋和6栋销售完成率2.5%，绿化率为30%，一定程度上，居住舒适度相对较低。

拥有临近主城区地理区位优势的项目已经不多，而且中海·左岸东宸周边还有大型住宅区，生活配套较完善，这让它成为了主城区楼市的抢手货。笔者认为，从开发商、户型设计与资源配置上看，该项目都是城区购房者的上好选择。

不过值得注意的是，由于该项目塔楼部分骑在裙房商铺上，住宅塔楼底层与商铺屋顶较近，底层住户可能会受到噪音、视线与安全防护等影响。同时，因为项目靠近主干道，临街楼宇还可能加剧噪音、粉尘困扰。因此，大家在购房中对于楼层、楼宇的选择可以多多斟酌。

(文/图 陶丽蓉 彭丽韵)