

# 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

文图 陈泽煌

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

A

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,还延展了石碣镇、高埗镇的镇域范围。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价格更低。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·东樾密樾、嘉宏锦时、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。笔者查阅资料发现,该宗地原为工业用地,属于旧改地块,但在2017年8月,该开发商通过3.8亿元的收购价格取得,其中可改造为居住用地的面积约3.1万平方米,也就是现在建设中的此项目。有知情人士透露,该项目原定首批售价远不止如此,但或许因妥协,最终定下这个对于刚需友好的价位。

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约1.5万元/平方米调降为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价位下调。



地处城区周边的茶山镇,有一众楼盘等待加推入市

## 预计“双12”房企优惠力度更大

B

据东莞中原研究院统计数据,受政策调控加码影响,市场有效置业需求大幅缩减,东莞城区周边楼市在近期发生了较大的变化,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2期,其于上个月加推31栋,在售建面75—150平方米的二至四房,均价约2.65万元/平方米,现在最低售价为2.2万元/平方米。据业内人士透露,这个项目地段十分出色,南向旗峰山公园,并临近环城路、莞樟路、松山湖大道等交通要

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比较高的项目了。值得注意的是,万江另一一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。

而厚街镇职校西路一楼盘也在近期启动降价,其主建

面97—131平方米三、四房产品,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扣促销、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,房企的优惠力度或许更大。

C

## 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

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月份才能调价,预计届时市场将会再次吹一阵“降价风”。

车德锐表示,由于年底多数房企资金较为紧张,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流出开盘动态,但考虑在年底业绩压力下,同时有效客源越来越少的,预计“捂盘惜售”的可能性不大,取而代之的是将很快上市。

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,一道艰难的选择题摆在面前: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

认为,近期出现的优惠房、特价房,在价格上来说无疑是实惠的,但同时也要擦亮眼睛,倘若有些楼盘打折力度超大,则有可能是该房企急需周转等,在这种情况下,楼盘会出现停工、延期交房甚至是烂尾的可能性,因此建议尽量选择大品牌房企的项目。

“年底楼盘让利幅度加大,其实目前已到了很好的出手时机。对于刚需购房者来说,现在可以买。”东莞中原战略发展中心总经理车德锐也表示,刚需购房者可以利用市场调整的契机,从容不迫挑选自己心仪的房子,并且可以趁这波打折促销,以更优惠的价格入手一些品质更高的项目。作为自住,在选择的时候回归到居住本身,从个人需求出发。

# 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

如何选?

盘东莞

新城·御珑公馆

【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,紧临石碣大桥、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米就是嘉荣购物广场,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·御珑公馆规划建设有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、健身活动室、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、与南城东城便捷的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·御珑公馆项目通达城区,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

## 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,周边被大型小区达鑫·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分钟通达东城万达广场、25分钟直达南城国贸CBD。除此之外,项目周边还有地铁2号线天亚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、民盈国际中心、第一国际等能满足住户的购物、娱乐需要。生态环境上,项目毗邻滨江绿堤景观带,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,四周流水环抱,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,规划建设有4栋25层高的洋房,采用的是V字型结构。作为中海第五代新产品,我们和华为合作实现了WiFi全面覆盖,同时小区内还有上百部摄像头覆盖了24小时无死角智能安防屏障,打造了一个智能化社区。”

走过入户青云台,笔者参观了主打的三个精装修户型,其中119平方米的璟宸系列最让笔者惊喜。约5米开间大客厅,实现了客厅与娱乐的结合,放下一架钢琴也显得绰绰有余。主卧双窗设计,南北通透,采光和通风都比多数楼盘的设计更胜一筹。

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栋销售完成后,中海·左岸东宸项目将开售其他楼宇。

【踩盘感受】

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,这让它成为了主城片区楼市的抢手货。笔者认为,从开发商、户型设计与资源配套上看,该项目都是城区购房客的上好选择。

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 陶雨蓉 彭丽韵)

### 公告·声明·启事

**减资公告**  
东莞市骏驰电机有限公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由人民币4000万元减少至1600万元。请债权人自本公告见报之日起45日内,向本公司申报债权。逾期不视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记机关申请减资登记。 2021年12月9日

**减资公告**  
东莞市宝铸金属制品有限公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由人民币100万元减少至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。逾期不视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记机关申请减资登记。 2021年12月9日

**减资公告**  
东莞市卓匠金属制品有限公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由人民币100万元减少至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。逾期不视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此声明。 2021年12月9日

**减资公告**  
东莞市佳之鞋鞋业有限公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由人民币100万元减少至111001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。逾期不视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记机关申请减资登记,特此声明。 2021年12月9日

**减资公告**  
广东德胜电子科技有限公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由人民币4000万元减少至1600万元。请债权人自本公告见报之日起45日内,向本公司申报债权。逾期不视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记机关申请减资登记。 2021年12月9日

**减资公告**  
惠州市惠城区黄志猛货物运输服务部,统一社会信用代码:92441302MA51GQMT27,遗失发票专用章一枚,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。

**减资公告**  
普宁市船埔镇华山村村民委员会,统一社会信用代码:924410101MA59LUCE1C,声明作废。