

新房网签同比下滑, 二手市场表现淡静, 房企拿地更趋谨慎

“数说”2021年东莞楼市

文/图 陈泽煌

备受关注的2021年东莞楼市各项数据日前陆续出炉。总体上看, 2021年的东莞楼市整体平稳, 受政策调控影响, 新房成交市场热度并不算高, 整体成交规模趋于稳定。房企方面, 由于承受融资压力, 下半年各房企拿地也趋于谨慎, 营销策略也主张“以价换量”。

去年东莞楼市整体成交规模趋于稳定 (资料图)



A 精准调控: 累计出台9次政策

2021年的东莞房地产政策全面收紧, 全年累计出台调控政策多达9次, 市面上潜在的有效需求明显减少, 供需关系发生逆转。

笔者统计发现, 这一年无论是政策的调控频率还是调控力度, 都堪称“史上之最”, 包括“莞六条”“莞八条”“二手

房指导价”“三限房试点”“摇号选房”“房价地图”等, 涉及新房限购备案、土地竞拍规则、刚需保障房、二手房限价出售等多个层面, 覆盖甚广。

其中, 最值得重点回顾的是在去年9月30日, 东莞市住建局发布《关于启用购房意向登记系统的通知》, 这也意味

着东莞正式步入“买房摇号”时代。该政策要求从2021年10月15日起取得预售许可证或现房备案证书的新建商品住房项目, 须统一通过“莞e认购”办理认购登记。由于参与认购的客户数量远远高于房源数量, 松山湖的深业松湖云城项目成为东莞房地产行业

史上首个启用“摇号”的楼盘。一位东莞楼市观察人士表示, 经过层层加码的调控, 2021年新房网签量相比2020年呈现下滑趋势, 二手房网签量相比指导价新政出台前也出现“缩水”, 土拍市场也随之降温, 楼市逐渐进入“冷静期”。

B 土拍起伏: 全年出让32宗商住用地

据笔者统计, 去年东莞招拍挂市场共出让38宗商住用地, 其中商住用地32宗, 出让面积170.81万平方米, 同比下滑18%, 收金589.11亿元, 同比下滑5%, 楼面地价12094元/平方米, 同比

上涨16%。在这一年的土拍市场中, “地王”和“流拍”并存。前三季度房企拿地热情高涨, 有17个镇区刷新楼面地价纪录。而到了四季度后, 由于土拍新政的落地, 禁“马甲”、限价价

等条件加持下, 融资难的房企拿地热度并不高, 热门片区如塘厦、长安、松山湖的地块出让都以“流拍”或“提前终止”收场, 第四季度仅有1宗“双限”及4宗“三限房”用地完成出让。

究其原因, 有业内人士表示, 东莞楼市调控不断升级, 房企对于拿地兴趣大减, 土拍市场上出现多宗地块底价成交、提前终止出让、流拍的情况, 低价拿地将成为接下来土拍市场的走向。

C 新房降温: 成交面积同比下滑三成

在政策调控持续收紧的背景下, 2021年东莞住宅供需双双呈现下滑趋势, 全年供应565.37万平方米, 同比下滑7%, 成交520.33万平方米, 同比下滑30%。成交总面积量转换为套数则约为43271套。在此背景下, 东莞住宅市场供需关系出现逆转, 供过于求逐渐成为常态, 并且存量的转换周期已上升至9.5个自然月。

从区域成交来看, 2021年各大片区的成交面积同比上一年皆呈现下滑, 降幅大致在一到五成, 其中水乡片区的成交降幅最大, 其成交面积46.83万平方米, 同比下滑53%; 下滑幅度相对最小的则是滨海、松山湖两个热点片区, 成交面积均超100万平方米, 是去年全市住宅成交的主阵地; 而东南临深片区虽然供应量大, 但成交却有超三成的降幅, 结合近

12个自然月的成交情况及存量分析, 临深片区置业需求明显下滑, 是全市去化压力最大的区域。从新房价位上看, 去年全市新房成交均价达到27100元/平方米, 全市超七成的镇区住宅成交均价同比均出现上涨; 此外, 共有10个镇区年度成交均价超过3万元/平方米, 其中长安镇的均价为42791元/平方米, 是当前全市房价均价最高的镇街。

D 营销分化: 共95个项目开盘或加推

笔者统计获悉, 去年东莞共有95个项目开盘或加推, 数量同比2020年下滑10%。而从项目的去化情况来看, 仅39%的项目去化率在七成以上, 超过40%的项目去化率低于五成, 究其原因还是市场有效需求减少, 整体认购率降低。

从市场走访可知, 去年开盘或加推的项目主要集中在松山湖和滨海片区, 均有20个以上项目推售。下半年, 松山湖、滨海湾新区、中心城区等核心区域仍有不少热点项目, 如深业松湖云城、中海·松湖林语、

万科·臻山悦等, 去化甚至出现“日光”的现象, 其中尤以松山湖片区的去化表现最佳, 平均去化率高达71%。滨海湾、中心城区片区的平均去化率亦接近七成, 而东南临深片区在投资者逐渐退场的环境下, 去化表现最差, 平均去化率仅42%, 有的项目更是去化不足一成。

房企为减轻销售压力, 促销手段更是层出不穷。尤其是在去年三季度后, 房企为加快销售回款, 各项目都开始启动转介, 促销力度加大, 不少楼盘首付款可以实行分期付款, 也可以配合延期半年、一年网签等措施。而为力求吸引客户, 提高市场占有率, 市面上降价楼盘明显增加, 营销普遍以“9.7折”为主, 少数住宅项目甚至推出“9折”, 部分公寓项目甚至推出“六七折”, 竞争呈现白热化。

房企方面, 万科的商品房成交246亿元居成交榜首, 碧桂园及保利以157.9亿元和156.2亿元排第二和第三位。从开盘成交面积上看, 碧桂园·松湖明珠则以成交15.47万平方米的商品房夺冠, 保利首铸天际以11.41万平方米位居次席。

E 二手淡静: 全年成交210.2万平方米

去年的东莞二手住宅市场同样值得关注。从整体上看, 2021年东莞二手住宅市场表现为“量跌价涨”, 成交面积为210.2万平方米, 同比2020年下滑29%, 成交均价18471元/平方米, 同比2020年上涨16%, 均价涨幅呈现放缓。

去年以来东莞楼市调控政策不断加码, 限购限贷升级, 东莞二手住宅成交持续在中低位运行, 尤其是在2021年10月8日, 二手房参考价政策落地后, 市场再受冲击, 大量房源降价出售, 第四季度成交量价出现“缩水”。

经历多次调控, 很多房企也在新的一年面临着巨大的压力。有业内人士认为, 2022年的东莞楼市在短期内将继续保持平稳运行, 特别是部分片区同质化新盘较多, 且去化速度放缓, 所以今年的销售压力同样较大, 预计新房市场整体将以“去库存”为主要任务。

盘东莞

实探时代芳华、半岛1号

入住中堂滨江新城豆豉洲岛两大盘当“岛主”

文/图 陶丽蓉 彭丽韵

时代芳华



时代芳华

【实探情况】

坐落于东莞北大门——中堂镇综合服务中心区的时代芳华项目, 自2020年6月13日开盘至今, 已成为了约1500位岛主的选择。该项目位于莞穗门户交界区域, 受广州东部、中堂双TOD利好辐射的影响, 未来发展前景良好。从该项目出发, 乘坐穗莞深城轨可实现1站到广州, 40分钟直达深圳机场, 畅达广州深圳核心地带, 实现三地人、物的快速流转。同时, 107国道接驳广州东部及东莞城区, 驾车15分钟即可至广州东部, 约25分钟即可到达东莞城区。

该项目所处的豆豉洲与广州二沙岛相似, 都属于城心岛,

【踩盘感受】

近年来, 中堂镇经济快速发展, 政府助力约1.39万亩北海产业园腾飞, 而芳华时代就紧邻产业园首期7000亩规划

岛边配套较为完善, 目前, 约六千米内有万达广场、永旺梦乐城等商超, 约三千米即达中堂医院, 能满足日常生活需求。同时, 岛上规划有8条纵路、3条景观绿化带、3大公园、幼儿园和小学以及文体用地。不过, 由于该岛处于开发阶段, 岛上生活配套设施仍不够完善。

芳华时代项目户型有88平方米三房两厅两卫、115平方米四房两厅两卫、130平方米四房两厅两卫。其中, 建面约115平方米的户型最为方正。入户玄关设计, 约3.35米开间的客厅与餐厅相连, 生活阳台与景观阳台对流, 确保房子的采光与通风。此外, 长达6米的景观阳台连接客厅与其中一个卧室, 实用性与观赏性兼具。

项目总建面约47万平方

米, 佳兆业与时代中国悉心将其打造成美学大社区。时代芳华针对儿童打造了双层约600平方米的游乐天地, 更是与时代教育合作, 以美术为主导开发创意课程。同时打造约1400平方米泳池休闲区, 人性化分区设计, 满足不同年龄、不同使用者的游泳爱好。精心设计中轴花园、宽阔宜人的中心阳光草坪, 使家与自然共生。除此之外, 还有全龄化儿童游乐天地, 满足居住者全家需求。

固定资产投资稳步增长、重大项目陆续开工……近年来, 东莞中堂镇社会经济飞速发展, 楼市也备受瞩目。眼下, 在中堂镇滨江新城的豆豉洲岛, 就有两个楼盘正在开售, 一个是由时代中国与佳兆业共同打造的时代芳华项目, 二是发展商为东莞万利金工业城开发有限公司的半岛1号项目。两个项目有何异同? 笔者日前前往实地一探究竟。

半岛1号



半岛1号营销中心

【实探情况】

由实力港企旗下东莞万利金工业城开发有限公司打造的半岛1号项目, 同样位于东莞市中堂镇滨江新城豆豉洲岛上, 与上述介绍的时代芳华项目相邻, 二者同样一样的地理位置、交通区位和周边配套。不过与时代芳华不同的是, 半岛1号坐落于岛中心, 不受主干道车流噪音影响, 环境较为安静。

半岛1号项目总占地面积19402.3平方米, 规划建有3栋高层住宅、3栋商业楼与1栋集中式商业和loft结合的9层高层楼宇, 总户数549户。该项目体量较小, 但优点在于多元结合, 满足不同人群的居住需求。目前项目首开主推1号楼88平方米三房两厅两卫和128平方米四房两厅两卫户型, 此外还有123平方米-142平方米四房户型。建面128平方米的户型大致呈长方形, 餐客一体, 厨房外接生活阳台, 约

【踩盘感受】

在笔者看来, 半岛1号的滨江风情体验式商业街区

6.3米开间南向景观阳台可以悦享一线江景。主卧设有独立卫浴与衣帽间, 私密空间充足。

项目内规划以“一轴一环多节点”打造立体情景园林。“一轴”指的是园林主入口的中庭景观主轴, 包括儿童乐园、运动健身、篮球场; “一环”指的是环形跑道。同时, 与项目旁边的北海公园11公里滨江景观带相互衔接, 未来业主散步、休闲、健身的活动空间广阔。

值得一提的是, 半岛1号项目为水乡片区首个商业综合体, 集青年创业孵化、SOHO办公、商务会所、网红经济、娱乐休闲多元功能于一体, 打造主城首个滨江风情体验式商业街区。同时, 该项目自带片区首个集中式商业, 未来规划引进电影院、中高端中餐品牌、咖啡店、简餐等业态。相信该项目商业部分发展起来后, 会给半岛1号住户乃至豆豉洲岛其他住户带来极大的便利。

是该项目的加分项。在豆豉洲岛上生活配套设施尚不完善的情况下, 发展商业街区将为中堂带来时尚潮流的高品质生活。

东莞慕思携手中国下一代教育基金会 助力青少年

逐梦冰雪

1月16日, 作为“北奥探梦魅力冰雪季——相约2022全国巡回活动(东莞慕思站)”中的重要组成部分, 中国下一代教育基金会青少年冰雪运动训练营在东莞慕思新工业园正式开营。开营仪式上, 慕思集团向中国下一代教育基金会捐赠的100万元善款正式落地, 该善款将用于购买捐赠体育运动物资及后续开展对中小学生的冰雪运动训练, 让更多青少年参与到冰雪运动锻炼中来。

中国下一代教育基金会理事长王卫国在仪式上表示: “新时代下的中国青少年不仅需要丰富的知识, 更需要有强健的体魄, 这样才会把我们的祖国建设得更加繁荣富强。培养青少年的冰雪运动能力, 更是实现中国冰雪强国梦的基础。”

“关注青少年一代的健康成长, 是我们共同的责任与义务。慕思集团将与中国下一代教育基金会继续深入合作, 努力将‘冰雪运动’打造成我们专属的青少年体育运动公益品牌, 用公益的力量来帮助中国青少年体育事业发展, 为那些对体育运动有着自己梦想的少年插上翅膀。”慕思集团副董事长、总裁姚吉庆表示, 慕思集团勇于承担起头部家居企业的社会责任, 始终坚持用爱心温暖人心, 凝聚美好向上的力量, 用赤诚之心践行中国民企的责任与担当。

据悉, 慕思集团至今已经连续十余年配合地方政府开展一系列赈灾、助学、助残等公益活动, 以及助力东莞的对口帮扶工作。2021年7月31日, 慕思“冠军探梦计划”公益行动启动, 作为慕思集团针对青少年群体持续打造的公益IP, 邀请到各行各业冠军探梦, 让全社会关注青少年睡眠、运动和健身。

如今, 随着中国下一代教育基金会青少年冰雪运动训练营的开营, 慕思集团助力青少年圆梦冰雪的愿景又迈进了一大步。

(文/图 陈泽煌 杨文)



开营仪式现场