

房价走低

深圳投资客杀回东莞?

业内人士认为,深圳投资客回流的可能性不高,房价也不会因此再次疯涨

□时报记者 陈思慧 王泪

曾经,投资客置业东莞楼市几乎可以用“疯狂”一词来形容,然而自从去年“9·27房贷新政”实施之后,投资者受限于政策规定渐渐撤出了东莞市场。在沉寂了相当长的一段时间之后,记者近期走访东莞部分楼盘发现,某些楼盘开始也频频再现深圳人的身影。难道投资客又重新杀回东莞市场?然而,业内人士却认为,深圳投资客回流的可能性不高,房价也不会因此再次疯涨。



由于东莞房价经历了去年的泡沫时期,因此深圳客的投资也更趋谨慎。时报记者 聂奇文 摄

近期多个楼盘再现深圳客身影

上周,记者在中信凯旋城售楼中心前看到多辆粤B牌照的大巴和小车,在售楼中心记者了解到,当天从深圳过来了一行20余人前来中信凯旋城看房。另据中信华南(集团)东莞有限公司市场营销部副经理陈峰透露,当天从深圳某企业有20多人前来看房,但他表示中信并未专门针对深圳客做大规模做宣传或相关营销活动,这些深圳客都是自发地来看楼的。他说,目前中信凯旋城剩余额量也不多,在60套左右。

同样在上周,在凯名轩举办的“与奥运礼仪明星零距离接触暨奥运旗袍秀”活动中,约有30批客户参加了现场的活动,来访车辆约26台,其中广州1台,深圳3台。深圳人的身影频频,某非投资客

又重新杀回了东莞市场?

投资热曾一度促房价“破万”

去年,由于东莞开发商疯狂炒作“莞深同城生活”、“一小时生活圈”等概念,成功吸引的不少来自深圳的投资客。随着大批投资客的涌入,东莞楼市升温的速度也大幅上涨。

据东莞市一家房产分析机构的分析数据显示,从2007年1~6月,深圳人在莞置业的比例增长幅度惊人。其中,较受深圳人欢迎的常平镇,深圳人购房比例也从1月的15%增至50%,涨幅达到333%,个别项目深圳人的购买比例高达八成。靠近城区的寮步镇,1月份的深圳客户只有1%,5个月之后,寮步镇的深圳客户达到了30%,南城和东城达到了30%,涨幅有30倍。全市商品房均价也直线上升,从5000多元/平方米快速上窜,连破“6、7”字头”价格,甚

至出现了个别洋房的单价超过“万元大关”。

然而自从去年下半年“9·27房贷新政”实施之后,投资者受限于政策规定渐渐撤出了东莞的市场。同时,由于新政的作用,东莞的房地产市场也步入了长达近一年的调整,普通住宅均价屡创新低,土地市场陷入了持续冷淡的泥潭,甚至还出现了连续两个月无商住用地成交的惨况。

走出泡沫后深圳客投资趋理性

深圳人的身影频频现身东莞的楼盘,是否意味着投资客又重新杀回了东莞市场?对此,金信联行总经理罗凤表示,目前深圳投资客置业东莞楼市比较少,深圳投资客回流可能性不高。目前在东莞买房的深圳人更多的是一些刚性需求的消费者。

据她分析,经过大半年调整,东莞的楼价已趋合

理,一些“在深圳工作,周末回东莞”的消费者在莞买房,主要是为了满足自住的需求,当然不排除另一部分有经济条件的深圳客,在东莞购买一套别墅或者高性价比、配套设施齐全的单位,有“趁低吸纳”的味道,但就当下的市场环境而言,大批深圳投资客回流的可能性并不高。

资深地产人士李健则认为,目前东莞半数普通住宅均价在4000元~5000元/平方米,甚至还有不少“3”字头的特价房,与那些动辄“万”字头的深圳洋房相比,东莞洋房价格远在深圳购房者的心里底线之下,而有的东莞别墅今年以来价格跌幅达到了50%以上,产品超高的性价比足以震撼深圳的置业者。至于房价,经历了去年的泡沫时期,深圳客的投资也更趋谨慎,再加上开发商受央行“银根从紧”政策不变等因素的影响,房价不会因此而再次“疯狂”。

动态

甲壳虫之家开盘大送优惠

上周末,甲壳虫之家盛大解筹。当天,现场人气火爆,到访客户近500批。发展商推出约200套房源,销售率达到75%,更推出了开盘封顶价为3888元/平方米,开盘最高可享受“1万抵4万”、“购房抽车送新城小学学位”等优惠。

位于东城和寮步接壤的核心位置的甲壳虫之家,是花园式国际汽车城内唯一的

商住物业,开创了东莞“房+车”新主流时尚生活。该项目产品面积从30~124平方米,户型包括一房到四房,紧凑实用。此外,甲壳虫之家共有六大公园环绕,包括黄沙河带状公园、汽车城主题公园、水景公园、读书公园、中国CBA篮球体育公园和项目广场主题园林,绿化总面积约30万平方米。

时报记者 陈思慧

香缤城市花园样板房明天开放

位于寮步镇政府对面的香缤城市花园2期样板房将于明天正式开放,同时20~120平方米景观洋房也全新上市。届时将推88套特价房,所有产品以3888元/平方米起售,买一房首付8700元,月供450元起;买两房首

付1.5万元,月供750元起。据了解,该产品户型方正实用,类型丰富,一房、二房、三房皆有,实用率高,户型可灵活变动,一房可变二房,二房可变三房,且每户皆有赠送面积,最高赠送面积高达17平方米。

时报记者 陈思慧

上东国际再推额外优惠申请

继“购房优惠申请+滨江体育公园体验日”活动后,上东国际在9月7日再次面向全市进行购房优惠申请,当天到场客户只需填写上东国际购房申请书,就可于开盘当日,凭购房优惠券及身份证享受额外2%的购房优惠。

该项目总建筑面积39万平方米,是东莞城市CBD旁的高档居住社区,采用纯粹美式的建筑园林风格,产品100%朝南向、南北通透,目前一期已接近封顶。据悉,上东国际将在9月中举办高端产品发布会,并于10月推向市场。

时报记者 陈思慧

华美乐举行中秋新概念团购盛宴

记者从华美乐建材超市获悉,明日华美乐南城店将举行大型团购活动。本次活动,华美乐为参与的业主准备了马可波罗、冠军、科勒、法恩莎等众多著名品牌,共10大类,近40个品牌的优惠商品。另外还有“超市促销、装修人工、团购优惠”三重惊喜,同时商家还安排小

型现场拍卖会,有瓷砖、马桶等优惠商品。

另据了解,从9月6日起,华美乐为庆祝新塘周岁生日,将举行“买3000元送1200元现金券”的优惠活动,同时选择华美乐装修的业主,可享受1元装修人工费优惠。

时报记者 陈思慧

莞第八届少儿书法大赛即将启动

近日记者获悉,宏远地产与东莞市书法协会联手,将举办“宏远·江南第一城杯”第八届莞市少儿书法大赛。整个活动周期贯穿9~11月。预计9月底将在江南第一城现场举行复赛,目前,大赛准备及报名工作正紧锣密鼓地进行着。

是宏远地产全面升级版的江南庭院社区,规模达到40万平方米,首推产品有220平方米叠加别墅、105~150平方米情景美墅和97平方米的全江景一梯两户三房两卫。中秋节当天,将提前启动“国庆30重劲惠”大礼回馈市场。

另据了解,江南第一城

时报记者 陈思慧

两广地产商聚莞交流促合作

日前,“Work together 2008 品牌城市文化交流活动”暨“东莞创达维森设计机构签约五星级酒店设计项目新闻发布会”在东莞市虎门隆重举行。此次活动共有来自广西、广东两省的约400位地产界、室内设计界人士参加。

据了解,本次活动是由民间组织发起,并得到社会各界支持的中国部分品牌城市之间”的交流互动。当天,来自两地的业内人士就有关城市品牌在行业品牌、企业品牌塑造过程中的双促进作用,企业运营如何适应和配合城市品牌价值的提升,空间设计策划在品牌运营中的实体三维构建中的科学应用;以及楼市回暖将以何种表现形式出现等相关话题展开了热烈的讨论、交流。随后,东莞创达维森设计机构与南宁市铂丽菲商务酒店、广西防城港市嘉威海港国际酒店签订了合作计划,本次交流活动圆满结束。

时报记者 陈思慧

未按要求将旧《信用管理手册》交回建设局——

30家企业不能再承接东莞工程

日前,东莞市建设局发出通告:上月检查发现,在39家建筑企业中有7家不达标,这些企业将被取消《信用管理手册》。《信用管理手册》是东莞为规范建筑市场出台的一项制度,无《信用管理手册》的建筑企业不能竞标承接工程,这意味这些企业将面临逐出市场的局面。据了解,在建设局的检

查中发现,福建省溪石建筑工程有限公司、广州市第四装修有限公司、广州铝质装饰工程有限公司、广州市水电建设工程有限公司、深圳市三鑫特种玻璃技术股份有限公司、深圳市宝鹰建设集团股份有限公司等6家公司因租赁合同期限已过期。同时,由于上述企业的东莞行政负责人也未提交证书原件

等原因,因此均被责令取消并收回《信用管理手册》,这6家公司需重新按指南要求申领《信用管理手册》,未申领《信用管理手册》期间不能竞标承接工程。

另外,珠海大潮幕墙实业有限公司则由于东莞负责人安全考核证过期,现场核查人员有虚假资料,被责令取消并收回《信用管理手

册》,两年内不予受理备案,这意味着该公司2年内不能在东莞市设计。

东莞市建设局同时通报,浙江八达建设集团有限公司等30家企业,迄今未将旧《信用管理手册》交回建设局,按规定不再受理其备案,这意味着这30家企业将不能再承接东莞的工程。

时报记者 陈思慧