



供应篇

莞 10 月金秋楼盘全线放量

冷淡近一年的东莞楼市有望“翻身”，高端产品、写字楼成入市主流

现象 1 入市货量充足 别墅洋房齐全

东莞房产管理局公众信息网提供的数据显示，目前东莞楼市潜在供应总量有 305 个楼盘，达 71175 套之多。

据不完全统计，国庆前后，共有 20 多个项目将全新上市或加推新品，包括盛世东方、世博·领寓、荷塘月色、滨江公馆一期、朝阳苑、希尔顿广场、合正·上东国际、东坑皇家公

馆、卓越蔚蓝城邦、嘉骏中心、翰林雅苑、帝景湾等，而且都是新亮相的项目。以每个项目仅推出 200 套货量、每套面积以 100 平方米计算，东莞楼市就将有 40 万平方米的货量“进账”。

此外，目前东莞在售项目还不断有新品推出。城区方面，塞纳城市嘉园、江南第一城、运河东 1

号、塞纳河畔等在售楼盘均有新品亮相；镇区方面，香缤城市花园、佳兆业中央豪庭、鹿港小镇、信义长安 1 号等在售项目也均推出新品。从项目分布来看，四大城区及松山河、寮步、虎门、厚街、长安、大朗、石龙、塘厦等各大镇街均有新品推出，而且产品类型十分丰富，包括别墅、普通洋房、公寓等。

部分楼盘信息

江南第一城：推 30 重优惠

动态：推出 97~102 平方米多层洋房约 260 套、104~140 平方米情景美墅约 60 套、220 平方米左右的叠加别墅约 20 套。

价格：多层洋房每平方米均价约 4600 元，情景美墅约 5200 元，叠加别墅约 8500 元。

优惠：国庆推“30 重优惠”措施，最高额外 9 折优惠。

江南雅筑二期：15 套一口价单位

动态：推出 49~54 平方米一房约 100 套，110.45 平方米三房约 30 套。

价约 4300 元，三房约 4500 元。

优惠：推出价值万元的国庆大礼包和 15 套一口价特惠单位。

皇家公馆：折后均价 4133 元

动态：推出 263 套公寓，以两房为主，约占 70%。

平方米，折后 4133 元。

优惠：按揭 9.6 折，一次性付款 9.4 折。

万科运河东 1 号：起价 4900 元

动态：推出兰蔻公寓楼 120 套，目前还剩 30 多套 55 平方米的一房单位。

平方米，均价 5500 元 / 平方米。

优惠：买一送三，送家电+送精装修+赠名校学位。

东骏豪苑：享受 8.7 折优惠

动态：推出 83~154 平方米的两至三房。

计两房每平方米均价 5600 元，最高不过 6000 元。

优惠：享受 8.7 折优惠。

新世纪星城：均价 4500 元

动态：湖景蝶式组团新品推出 96~105 平方米两房和 147~150 平方米三房。

平方米。

优惠：一次性付款 8 折、按揭 8.9 折、公积金 8.9 折×9 折。

香槟城市花园：首付低至 8700 元

动态：推二期 120 套单位举行公开选房活动，面积为 20~120 平方米。

元。其中 88 套特价房首付 8700 元、月供则 450 元起。

价格：每平方米最低 3888 元，折前均价 4500 元。

优惠：按揭 9.8 折 一次性付款 9.7 折

阳光海岸·悦湾：均价 4000 元

动态：推出二期新品，为 113 平方米三房、137~165 平方米四房、227~245 平方米五房和 146~245 平方米顶层 6 房复式。

价格：均价 4000 元，促销户型折后价 3500 元 / 平方米起。

优惠：按揭 9.8 折，一次性付款 9.7 折。

现象 2 高端产品扎堆 为入市主流

纵观整个黄金周楼市，高端产品成了入市主流产品，不但货量大、产品类型相当丰富，而且地段优势明显。据相关统计显示，除荷塘月色、滨江公馆、希尔顿广场等高端洋房项目外，还有帝景湾、御花苑·天逸湾、丰泰·观山碧水、南峰·碧水源和卓越·蔚蓝城邦等别墅豪宅项目。

其中，位于常平、将于国庆期间开盘的卓越·蔚蓝城邦一期物业类型丰富，首批即推出约 350 平

米的双拼别墅、约 210~250 平方米的联排别墅、约 190~200 平方米的叠加别墅等，是目前常平东片区内唯一的豪宅。

地处大朗镇西南的碧水源项目总占地面积近 1000 亩，是大朗第一大盘，该项目目前正在开发的是 4 期星湖岸，物业类型包括独立别墅、双拼别墅、联排别墅和高层洋房等。此外，水濂山片区的山水豪宅御花苑，也将在 9 月 30 日举办东莞前

所未有的楼王示范单位拍卖活动。

对于高端产品扎堆上市所带来的销售压力，东莞资深地产人士李健认为，这确实会使得高端项目的“明星光环”有所减弱，同时消费者的注意力也会被分散；但高端产品客户群对市场有相对独立的见解，他们不在意价格上的小幅波动，只是比过去更挑剔产品的质量与性价比。这样的背景下，优质地段的优质项目会逐渐在竞争中体现出优势。

现象 3 写字楼放量 供应大增三成

除住宅楼盘火药味十足外，写字楼市场也硝烟弥漫。国庆黄金周前后，东莞的写字楼项目起码有 12 万平方米的新货放量。

据了解，东莞写字楼主力项目向来都集中在南城区 CBD 及周边，如盈锋中心、丰硕广场、希尔顿广场等。据东莞市房产局公众信息网数据显示，盈锋中心建筑面积约 3.26 万平方米，丰硕广场建筑面积约 5.62 万平方米，

希尔顿广场的写字楼部分建筑面积有 9600 平方米。目前，丰硕广场和希尔顿广场都在进行内部登记，而盈锋中心在 7 月中旬就已开放了销售中心。而位于常平的嘉骏中心，写字楼面积约 2.74 万平方米，该项目已于 9 月 12 日进行推介，10 月 2 日正式对外发售。这四个项目都将于近期开盘，加起来市场供应量达 12.57 万平方米，与上半年相比，供应量上涨了 32.78%。

除将要入市的项目外，正在销售的写字楼供应量也不是小数目。据东莞市房产局公众信息网数据显示，目前财富广场可售套数有 163 套，可销售面积达 1.32 万平方米；第一国际三期写字楼部分目前有可售套数 324 套，可销售面积共 2.61 万平方米，加上尚书银座可售面积 3800 平方米、汇成大厦可售面积 1028.16 平方米，这四项目存量至少有 4 万平方米。

□本版撰文
时报记者 陈思慧

在“寒流”中冻了大半年的楼市，终于迎来今年最后一搏的机会——国庆黄金周。能否在年内成功实现“翻身”，走出自去年 10 月以来的低迷现状，可以说是只看今朝了；而今后的楼市走势何去何从，更是将在这个黄金周中一见分晓。

近日，记者踩盘发现，今年的国庆楼市依旧延续了黄金周期间“入市货量充足”的传统，前后共有 20 多个项目全新上市或加推新品。其中，高端产品和写字楼将是最亮眼的两大特点，而写字楼的放量也将超过 12 万平方米，一场楼市大战即将上演。



东莞楼市有望走出低迷状态。
时报记者 聂奇文 摄



在“寒流”中冻了大半年的东莞楼市，终于迎来今年最后一搏的机会。时报记者 聂奇文 摄