

## “莞六条”政策解答发布

# 新入户首套房需符合“双半年”

广东建设报讯 记者刘洁报道：非户籍居民家庭购买第二套商品住房的连续缴纳社保年限要求由两年延长到三年；夫妻离异2年内买房，购房套数按离异前家庭总套数计算；新入户的首套房在购房前两年内逐月连续缴纳社保满半年；未结清首套贷款，购2套首付不低于50%……

2月27日，东莞市出台《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（以下简称“莞六条”），加强“限购”“限贷”“限价”和土地价格等方面调控，抑制投资投机型购房行为，堵塞炒房漏洞。3月15日，东莞市住房和城乡建设局官网发布《〈关于进一步加强房地产市场调控的通知〉政策解答》（以下简称《政策解答》），一一答疑释惑。

### 非莞户买房社保缴费年限增加

《政策解答》明确，非东莞市户籍居民家庭在东莞市购买第一套商品住房（新建商品住房和二手商品住房），须在购房之日前两年内在本市逐月连续缴纳社保满一年；在本市购买第二套商品住房，须在购房之日前四年内在本市逐月连续缴纳社保满三年。

“莞六条”新政发布前，已签订了商品房认购书（房地产买卖居间合同或房地产买卖合同），向开发企业（卖方）交付了定金或部分购房款（不含现金支付），缴纳社保年限已符合“购房之日前三年内在东莞市逐月连续缴纳社保满两年”的要求，购房资格认定按新政前的相关规定执行，可正常办理网签或过户手续。不符合上述要求的，按新政规定执行。

### 新入户首套房需符合“双半年”

《政策解答》指出，“莞六条”中的“新入户”是指户口本登记入户时间为2021年2月27日或之后。在2021年2月27日前入户的，按原政策执行。“第一套新建商品住房”是指2021年2月27日起入户东莞市后购买的第一套新建商品住房，具体分以下三种情形：一是在东莞市入户前其家庭在本市没有商品住房的，2021年2月27日起入户东莞市后购买的第一套住房为新建商品住房，需符合“须在本市落户满半年、且在购房前两年内逐月连续缴纳社保满半年”（“双半年”）的要求，如购买的第一套商品住房为二手住房，则不受“双半年”限制；二是在东莞市入户前其家庭在本市拥有一套商品住房的，2021年2月27日起入户东莞市后购买的第一套住房为新建商品住房的，也需符合“双半年”的要求；三是新政后入



东莞坚决遏制房价过快上涨势头 资料图片

户东莞市时其家庭在东莞市拥有2套或以上商品住房的，暂停向其销售新建商品住房。

### 严格执行差别化住房信贷政策

“莞六条”对居民家庭首次购买非普通住房、拥有1套住房或有住房贷款记录的购买普通住房，首付款比例分别提高了10%，强调进一步规范房地产金融秩序，明确严格执行差别化住房信贷政策，实施好房地产贷款集中度管理，加强个人住房贷款审慎管理，严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。

对于居民家庭在外地有一笔已结清的住房贷款，在本市有1套住房且住房贷款未结清的情况，如能提供该外地住房所属地相关部门出具的查册证明，证明该外地住房已不在居民家庭名下的，则在本市购买普通住房首付比例不得低于50%，购买非普通住房首付比例不得低于60%。若无法证明外地住房不在该居民家庭名下，则在本市购房暂停发放商业性个人住房贷款。

### 加强新建商品住房价格监管

为坚决遏制房价过快上涨势头，“莞六条”加强分类指导。对新建商品住房项目申报价格高于近期属地镇街（园区）同类在售项目申报价格或本项目前

期申报价格的，暂停核发预售许可证或暂不办理现售备案，旨在抑制不合理涨价预期，引导开发企业理性拿地。

同时，围绕稳地价稳房价稳预期的调控目标，进一步完善土地市场管理。通过加大住宅用地供应、优化住房供应结构等措施，促进供需关系平衡。通过加大人才安居房筹集力度、加快推进配建安居房配租配售及限价住房落地实施等措施，加大人才安居保障力度，旨在从土地供应源头稳定房价预期，进一步加强住房保障体系建设。

### 完善房地产市场监管及信息公开

据合富辉煌、乐有家等研究机构最新统计显示，3月1日至7日，东莞新建商品住宅供应仅160套，环比大幅减少超8成；新建商品住宅网签528套，环比减少2成。二手住宅网签348套，环比略减5%；均价18829元/平方米，环比略涨4.3%。一、二手住宅成交热度均有所回落。

“莞六条”明确提出建立健全房地产市场运行数据的统计与共建共享机制，加强房地产市场监管分析；进一步完善二手住房网签交易价格发布机制，一季度发布首批典型镇街部分成交活跃二手楼盘的网签交易信息，并尽快扩大统计镇街范围、增加发布楼盘数量，旨在科学分析市场趋势变化，进一步提高房价透明度。

### 推进自动化智能化建造

韦宏表示，2019年全国新开工装配式建筑4.2亿平方米，占新建建筑面积的比例约为13.4%。广州市装配式建筑近几年的发展速度飞快，但可喜的成绩背后也存在着问题：一方面，有些项目没结合实际，不管项目的外形多复杂，为了装配式而装配式，造成了项目工序变多、构件的种类变多、施工变复杂和

造价增加。另一方面，装配式的初衷是实现“两提两减”（即提高质量、提升效率、减少对用工的依赖、节能减排绿色环保）的目标，但目前在质量和效率的提升方面还没有明显改善。

对此，他认为要加强标准化和集成化的设计。建筑平面、立面标准化、模数化设计有助于提高构件的标准化，便于构件的生产和安装，减少材料损耗。但也要防止建筑风格千篇一律，立面不同之处可用特殊处理，例如采用铝合金

构件、钢构件或特殊预制构件等。对于凸窗、阳台板、叠合板、楼梯和外墙板等构件的标准化，需要由政府部门牵头。设备接头和接口也要标准化，提升效益和质量。

他强调，要改进传统的施工机械，推进自动化、智能化的建造。包括改进传统的施工机械，塔吊的使用改为用智能化起重安装设备，工厂自动化、智能化生产，现场机械化、智能化安装，推广应用机器人等。

## 中山首次建立集体用地公示地价体系

广东建设报讯 记者廖惠康报道：3月12日，中山市自然资源局公布2020年集体建设用地基准地价、集体农用地基准地价、国有农用地基准地价更新、标定地价更新、“三旧”改造区片市场评估价更新成果。此次地价更新成果中，集体建设用地、集体农用地基准地价和标定地价为中山市首次制定，标志着中山市集体用地公示地价体系的首次建立。

此次公布的标定地价土地用途包括国有商服、国有商住混合、国有工业、国有新型产业用地、国有公共服务（类型一）、国有公共服务（类型二）、集体工业等八类。根据公布的标定地价更新结果对照查看，涉及的24个镇区共247宗项目土地中，住宅楼面地价最高的为东区华鸿珑悦轩所在地块，标定住宅楼面地价为9253元/平方米，华鸿珑悦轩也是目前在售房价最高楼盘之一，破3万元/平方米。

“三旧”改造片区市场评估价方面，土地用途包括商服、住宅、工业、公共服务（类型一）、公共服务（类型二）等五类，设定容积率分别为2.0、2.0、1.5、2.0、1.0，涉及片区162个。其中，东区街道的紫马岭片区商服用地地价为4604元/平方米，住宅用地7596元/平方米，均为162个片区中最高价格。

集体建设用地方面，土地用途包括集体商服用地、集体工业用地、宅基地和集体公共服务项目等4类。其中，宅基地在土地平稳正常情况下、特定市场条件下的宅基地使用平均价格（特定市场是指符合正常集体组织内部流转或有偿推出下形成的市场），其余3类用地均在土地平稳正常情况下、公开竞争市场条件下的出让土地使用平均价格。根据《中山市集体建设用地级别基准地价结果表》，集体建设用地分为VI级，I级范围以石岐区、东区为主，面积为17.31平方公里，占总面积0.97%，集体商服用地单位面积地价为5250元/平方米。

集体农用地方面，基准地价土地用途包括集体耕地、集体园地、集体林地、集体坑塘水面等四类。承包经营价格分为四级，其中一级耕地承包经营价格为4.27万元/亩，64.05元/平方米。此外，国有农用地土地用途包括国有耕地、国有园地、国有林地、国有坑塘水面等四类，土地出让年期50年，地价分为四级，其中一级耕地价格为5.76万元/亩，86.40元/平方米。

有关负责人表示，建立集体用地公示地价体系不仅丰富中山市土地市场价值参考标准，为宗地评估和地价管理的确定提供重要依据，而且进一步显化集体用地的资产属性，促进土地市场建设和土地资产权益保护，为集体建设用地入市的实践做好技术准备，为推进农村土地制度改革提供有力支撑。

（上接01版）-----