2020年度 东莞那些楼市政策

文/图 邓窕玲

在2020年里，东莞政府先后从土地端、供应端、需求端三方面出台土地拍卖、备案价、公积金、安居房等利好政策。这些举措从多方面规范房地产市场秩序，促进东莞房地产市场平稳发展。

1 公积金：贷款延长至30年 可贷额度提高

政策：2月26日，广东省东莞市住房公积金管理中心发布关于实施《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》。《办法》指出，将于2020年3月1日开始实施新的政策。将公积金贷款最长贷款年限统一规定为30年，支持符合条件的申请人将部分或全部商业贷款转为公积金贷款，不再要求必须转为纯公积金贷款。装配式住宅购买者、本市认定的特色人才以及符合有关公积金缴存提取规定的申请人，其可贷额度可在计算公式计算额度的基础上最高上浮20%，但不得超过规定限额，且上浮额度不累加。《办法》明确，确定的最高贷款额度为首套房120万元、二套房80万元。

点评：此政策将为无法还清商贷与公积金贷款差额部分贷款余额的职工打开了申请公积金的大门，对早期不符合公积金贷款条件但现在可以申请商转公的职工而言具有实质意义。

2 土地拍卖：保证金费率降低 缴纳延期

政策：2月27日，东莞发布《关于进一步优化政府服务加快惠企政策落实的实施办法》。《办法》指出：疫情期间以“招拍挂”方式出让的土地，其出让总价款可放宽至自成交之日起计两个月内缴交完毕，出让竞拍保证金按最低费率（出让底价的20%）计收。

点评：房地产是国民经济的重要组成部分，此政策在市场需求下适时放宽调控，有利缓解近期房企经营压力，为开发商减负，利好楼市。

3 备案价：楼盘取预售证180天后可调价

政策：3月4日，东莞住房和城乡建设局、发展和改革局、市场监督管理局、不动产登记中心等四部门联合发布《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》。《通知》称，商品房销售明码标价实行一套一标，新的价格申报表需明确“毛坯”或“精装修”的实际交付标准，且不得在标价之外加价销售商品房。取得预售证或现售备案证书后，在10日内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。成交价不得高于申报价或低于申报价90%。取得预售证或现售备案证书180天后，未卖出房源可调高不超过5%，调低幅度不限。简化商品住房销售价格申报办理流程。

点评：此次新政完善商品住房销售管理，规范房地产市场秩序，维护购房人合法权益。房企需在备案前谨慎研究定价；同时新政有利于促进需求充分释放。

4 公积金：公积金贷款供收比下调至50%

政策：5月22日，东莞市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金贷款供收比规定比例的通知》，从6月1日起，东莞市住房公积金供收比规定比例从60%调整为50%。根据《通知》，此次调整主要目的在于防范资金流动性危险，以及提高住房公积金使用效率的要求。《通知》同时明确，具体政策适用以首次向市住房公积金管理中心业务系统递交贷款申请登记时间为准，商转公贷款先还后贷方式以出具确认书的时间为准。

点评：下调住房公积金贷款供收比，降低购房者收入中贷款还款额占比，保证购房者不会由于房贷而影响生活质量，同时降低住房公积金房贷回收风险。另一方面，也意味着购房者住房公积金可贷额度随之降低。

5 商品住房：加强预（销）售管理 全面整治房价过快上涨

政策：7月2日，东莞市住房和城乡建设局、东莞市发展和改革局、东莞市市场监督管理局、东莞市不动产登记中心联合发布《关于进一步加强商品住房预（销）售管理的通知》。其中，加快在建商品住房入市销售、加强商品住房销售价格指导，加强商品住房项目销售管理，是这次全面整治房价上涨问题的三大重点。

点评：新政有利于推进房企项目加快工程进度，从而加快新房供应节奏，增加市场供应量，逐步缓解供应紧张的矛盾。由于市场预期转变，有效需求相对减少，导致供求关系逐步趋向平衡，房价过快上涨将会逐步趋向平稳。

6 限购限售：不动产权证满3年后方可交易转让

政策：7月25日 东莞市住房与城乡建设局等11个部门联合发出了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，规定非本市户籍购买首套新房、二手房均需提供连续缴纳1年以上社保证明，二套需2年社保证明；拥有2套及以上商品住房的，暂停向其销售商品住房；不动产权证满3年后方可交易转让。

点评：调整商品住房限购政策，首次将二手房纳入限购范围，是此次东莞购房新政的最大亮点，此前东莞只对新房限购。

7 安居房：安居房配建比例 原则上不低于10%

政策：9月28日，东莞市住房和城乡建设局出台《东莞市安居房配建管理实施细则》。《细则》规定，安居房是指是指政府为解决本市常住人口安居问题筹集建设的房屋。房源类型包括人才住房、公共租赁住房、共有产权住房、政策性租赁住房等。无论是城市更新单元还是招拍挂出让宅地项目，原则上应按其住宅总建筑面积配建不低于10%的安居房。同时对于对安居房需求较大的镇街（园区），可在10%的基础上通过“竞配建”方式筹集更多安居房源，竞拍上限为住宅总建筑面积的20%，即安居房最多配建面积为住宅总建筑面积的30%。

点评：本次细则政策出台，保障不同类型买不起房且有迫切住房需求的人，有利于吸引更多人才就业和外来劳动力，防止人才流失。未来安居房在市场上将占有一定的比例，部分刚性需求将进入安居房市场，对房价产生一定压力。

22个楼盘预计1月推新 推货总套数增加近万套

文/图 陈泽煌

新年伊始，东莞楼市备案量正常回落，整体供需呈趋势性放缓。数据显示，上周（1月4日至10日）全市新建商品住宅供应1809套，环比减少24%，这已经是在经历岁末供应放量后的连续两周回落。究其原因，业内分析认为由于没有业绩压力推动，加上临近春节，开发商推货步伐放慢属于正常的市场策略。

但据优房超·瑞城搜不完全统计，本月下来预计将有22个楼盘推新，其中纯新盘9个，加推盘13个，预计推货总套数达9339套。譬如刚刚推新的鲁能公馆、华侨城云麓台，龙湖金地·天曜城等项目不走“寻常路”，依然按部就班地进行大批量推货，明显有着在春节“抢收”的节奏。

纯新盘新年扎堆亮相

往年开年的一、二月是东莞楼市的传统淡季，各大楼盘项目的营销节点习惯安排在春节后。但可以明显看出，今年1月份的楼市热度依然不减，延续2020年市场的火爆状态，陆续有楼盘推盘及加售。

在元旦假期，位于长安镇的首铸御峰华庭、黄江镇的保利和光尘樾、常平镇的三盈·新壹城等一众楼盘纷纷加推，去化均达到七成以上。也有的新盘选择在新年伊始首开亮相，例如蛰伏已久的茶山鲁能公馆项目，其自2016年拿地以来就流传着各种各样的进度消息，但始终未见动静。今年1月1日，该项目的营销中心和样板房终于首次开放，当天吸引不少客户上门。据悉，茶山鲁能公馆产品为建面约78平方米—114平方米的三、四房，目前已处在建成状态，后续将以现房出售。

位于厚街镇的卓越·大中晴熙云翠作为滨海片区纯新项目，在去年就已备受购房者关注。该项目也在今年元旦开放营销中心，并在当天以“宝格丽珠宝展”为营销暖场，吸引了不少购房者到访，现场尤其热闹。据悉，该项目主推产品为建面约112平方米—143平方米洋房，预计将在春节前开盘。

位于常平镇的三盈·新壹城则于1月1日正式开盘。该项目由三盈和创地产开发，工程备案三年后直到去年第四季度才有所动作，工程进度日新月异，并在今年元旦正式开盘，主推200套建面约103平方米—121平方米精装三、四房及154套商业公寓。

滨海片区延续热度

走访中笔者了解到，滨海片区楼市延续2020年的火热状态，在本月预计也将有9个楼盘推新，其中华侨城云麓台、世茂·佳兆业璀璨时代，海逸豪庭等项目均完成新品备案，部分也已于近期开盘。

其中，厚街镇作为滨海片区楼市的供应大户，除了海逸豪庭有别墅新品外，更有四大新盘蓄势待发。例如卓越·大中晴熙云翠项目已于元旦开放示范区；湖景12及万科·中天金域世家已开放营销中心，目前均处于蓄客期，预计将在近期拿证备案；佳兆业·阳光城时代天韵则在日前备案156套新品，户型涵盖86平方米—118平方米三、四房，备案价约26250元/平方米。这几个厚街项目总货量达3747套，将为当地带来丰富的产品线供应。

另一滨海片区重镇——虎门的多个楼盘也在本月动作频频。其中，作为当前虎门中心区域唯一在售的众筑滨海中央项目地处万达商圈，规划有3栋高层住宅及1栋公寓。其在去年11月首开150套洋房，当天即售罄，均价为34000元/平方米。下来，笔者获悉该项目将在1月16日加推2号楼共计157套产品，主力户型为79平方米—98平方米的精装三房。

同样位于万达商圈内的世茂·佳兆业璀璨时代在本月初备案257套洋房，均价约32771元/平方米，户型涵盖建面约99平方米—121平方米的精装三、四房；而位于虎门TOD东部的华侨城云麓台二期在1月9日推出项目最后一批共192套洋房，主力户型为建面约89平方米—121平方米精装房，均价约33469元/平方米。

此外，长安镇的首铸御峰华庭在本月加推最后两栋168套洋房而全部售罄，市场热度之高颇让人惊奇；沙田镇的碧桂园柏丽湾二期则在去年12月底首开，推出204套户型建面约80平方米—140平方米三、四房，销售均价为25000元/平方米，去化率超九成，该项目已确认将在本月底继续加推。

品牌楼盘助推供应上涨

以上仅仅笔者对1月份已入市或即将入市项目的简要盘点。事实上，根据去年的土拍情况，2021年仅招拍挂市场即有大批项目建成入市。除了佳兆业·阳光城时代天韵、保利世茂阳光城阅云台、卓越海上明悦、碧桂园松湖明珠及世茂·佳兆业璀璨时代已经入市外，将于今年入市的新盘预计还将有31个，其中不乏长安碧桂园富安花园、中海松山湖花园、凤岗鸿荣源熙元花园、塘厦前湾府等在早期就备受关注的“高地价”项目。

据优房超·瑞城搜不完全统计得出，今年东莞楼市供应将再次放量，预计全市总潜在供应量约635万平方米，热点供应片区集中在松山湖片区，园区内将有深业松湖花园，中海松山湖花园等全新楼盘供应。该机构预测2021年全年成交量将保持约700万平方米的高位，且预计2021年底住宅消化周期为约4.5个自然月。

此外，笔者盘点多份年度楼市报告了解到，东莞房地产市场可谓已进入了品牌房企垄断阶段，截至目前总共有561家房企布局东莞，其中囊括28家百强房企，全国“TOP10”房企中有9家企业已布局东莞，“TOP20”房企中有16家企业已布局东莞。

业内人士认为，品牌房企先进的产品研发、成熟的操盘技巧和品牌附加值大大提高着产品的溢价能力，目前同区域产品中品牌楼盘普遍定价较高，成交率却偏高，很大原因是品牌实力影响购房者消费意愿。并且随着品牌房企集中度再度走高，将为未来市场供应继续上涨提供支撑。

碧桂园·莞佳云麓半山 新品即将面世

日前，笔者从开发商方面获悉，作为碧桂园进驻塘厦镇开发的第4座大型社区——位于环市东路的碧桂园莞佳·云麓半山项目即将入市，届时将发布建面约88平方米—129平方米的三房洋房及建面约31平方米—48平方米的LOFT办公产品。

据了解，碧桂园·莞佳云麓半山占地约29863平方米，总建面达到109344平方米，容积率2.5。整个社区采用围合式布局，共规划9栋小高层洋房及1栋LOFT办公产品，是碧桂园在临深片区打造的首个空中栈道双园林，也是该区域两梯两户及两梯三户的稀有纯板式低密设计产品。

该项目周边配套设施齐全，毗邻中心幼儿园、塘厦初级中学、东莞三局医院、沃尔玛、天虹购物中心、天和百货等教育、医疗、商业配置。此外，小区内部自带商业街、全龄童梦乐园、运动场所、健康跑道，会客厅等，更配搭了约2.4万平方米的垂直大园林及度假泳池设计，生活配套设施齐全，是家门口的“度假花园”。

（文/图 陈泽煌 马小聪 杨文）

谢岗碧桂园·樾府展厅现已开放

1月9日，谢岗碧桂园·樾府展厅盛大开放。这既是项目首次正式亮相于东莞楼市，又是扎根东莞12年的碧桂园首进谢岗打造的第一个府系中式园林精品项目。

项目毗邻银瓶湖湿地公园，位于谢岗粤海银瓶合作创新区绿色宜居生态住区，总占地约40706.75平方米，总建筑面积约131493.45平方米，绿化率35%。由8栋高层洋房、1栋幼儿园组成，洋房户型为建筑面积约81平方米–119平方米三至四房，规划户数999套，瞰湖观园，低密舒适国风大宅。

据悉，碧桂园·樾府隶属碧桂园府系精品项目，以北京恭王府为蓝本，糅合以故宫为代表的建筑营造技艺，打造3万平方米京派皇家园林，沿用千年经典造园手法，打造出中轴对称、纵深多进的中式景观，突出尊礼和融的精神。项目结合谢岗原生态环境，打造九境园、留芳园、礼贤园、清悦园等四大园。大门口前，两棵松树夹道迎客，约9.9米高斗冠式门楼，大气磅礴。

进入小区，就见到一个占地约120平方米的“樾印地雕”，中间是樾府的印章，两侧是蝙蝠的图案相互结合，于毫厘中见精工，也让业主归家之路富有仪式感。

园中“莞居亭”，师法于苏州沧浪亭，以“莞”为原型，在打造园林景观的同时蕴藏东莞地域文化。亭子下面被飞瀑叠石环绕，叠石为山，引水为池，妙趣横生。约463平方米的“涵碧流光”泳池，中式建筑倒映水中，形成别有一番风味的朦胧美景。长达90米的风雨连廊，将整个建筑群中的各个片段串联一体，在有效划分园林空间格局的同时，衔接园中关键节点，让咫尺间的不同景色亲密交融。

（文/图 陈泽煌 莫昕彤 杨文）

公告·声明·启事

公 告

根据（2020）粤1971民初22246号调解书，于2020年12月1日本司已将位于万江区莞穗路312号尚峰温莎堡停车场内智多橙5.0隧道式洗车房移交回给东莞市智多橙汽车服务有限公司，该洗车房不再由本司运营，产生的一切法律或经济责任均由东莞市智多橙汽车服务有限公司承担，与本司无关。东莞市智享汽车服务有限公司

减资公告

广东奥动智能科技有限公司经公司股东会决议减少公司注册资本，由人民币1000万元减少至300万元，请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。地址：广东省东莞市松山湖园区南波路2号1栋401室，联系人：余杰，联系电话：18688702852。广东奥动智能科技有限公司 2021年1月14日

减资声明

广东麦肯贝塔精密电子科技有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本，由原来1000万元人民币减少为200万元人民币。请有关债务债权人自本声明见报之日起45日内，向本公司申报债权，本公司特此依法向企业机关登记主管机关申请减资登记，特此声明。联系人：周甘霖，地址：清远市清新区太平镇龙湾工业园龙湾大道33号E栋二层。

减资声明

东莞市建茂机械设备有限公司（统一社会信用代码：91441900594069688G）经股东会决议，同意减少公司注册资本，由原来1600万元人民币减少至50万元人民币。请有关债务债权人自本声明见报之日起45日内，向本公司申报债权。本公司特此依法向企业登记机关主管机关申请减资登记。特此公告。 2021年1月14日

减资公告

东莞市乐恒通讯设备有限公司经公司股东会决议减少公司注册资本，由人民币1000万元减少至100万元，请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权，本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。地址：广东省东莞市虎门镇则徐长德路2号6007室，联系人：陈海朝，联系电话：13415957888。 2021年1月14日

遗失声明 东莞市楠升精密五金机械有限公司遗失营业执照正本，统一信用代码：91441900351960302 9；遗失东莞农村商业银行长安沙头支行开户许可证，核准号：J6020056851301，账号：0800901900100067 08，声明作废。

遗失声明

东莞市简姿商贸有限公司遗失公章、财务章及 法人私章（姚楚亮）各一枚，特此声明作废。

遗失声明 纪少红遗失汕头市龙光宏璟房地产有限公司的收款收据一张，收据编号：9144579（金额：壹佰壹拾柒万，117万元），声明作废。

遗失声明

汕头市国美物业服务有限公司（税号91440513MA4UHR286K）的税控盘（盘号661556903545）遗失，声明作废。

存续分立企业公告

广东鑫发精密金属科技有限公司拟存续分立为广东鑫发精密金属科技有限公司、东莞市和美物业管理有限公司，分立前，广东鑫发精密金属科技有限公司注册资本为1050万元，分立后，广东鑫发精密金属科技有限公司注册资本为735万元，东莞市和美物业管理有限公司注册资本为315万元，广东鑫发精密金属科技有限公司债务由分立后广东鑫发精密金属科技有限公司和东莞市和美物业管理有限公司共同继承，请债权人自登报之日起45日内要求公司清偿债务或提供相应担保。联系人：李平；联系方式：13826911362。

遗失声明

广州拓沥贸易有限公司遗失公章、财务章、法人章（姓名：江东欢）各一枚，声明作废。

遗失声明

中山市佑和金属制品有限公司遗失电子营业执照，注册号：100151 20114103，声明作废。

遗失声明

东莞市东城佳辉电子产品经营部遗失营业执照正副本，注册号：441 9003016902，特此声明作废。

减资声明

东莞山湖复合材料有限公司经公司股东决定，同意减少公司注册资本300万美元，由原来657.9304万美元减至357.9304万美元，请有关债务债权人由本公司声明见报之日起45日内，向本公司申报债权，本公司特此依法向企业登记主管机关申请减资登记，特此声明。2021年1月14日

遗失声明 东莞市朝顺电子科技有限公司工会委员会遗失工商银行大朗支行开户许可证，核准号：J6020052403601，账号：2010025309200389304，声明作废。

遗失声明 东莞市晨飞模具钢材有限公司遗失中国银行东莞长安霄边支行的开户许可证，核准号：J60200387589 01，账号：630159931511，声明作废。

中国平安财产保险股份有限公司东莞分公司 关于车险和意健险办理理赔的公告

尊敬的平安车险、意健险客户：

在中国平安财产保险股份有限公司东莞分公司投保，报案时间在2019年1月14日之前但至今仍未办理索赔的客户，请您在公告之日起30日内携带或邮寄与确认保险事故的性质、原因、损失程度等相关的证明和资料来我司申请理赔，我司将根据《保险法》等相关法律规定进行核定及处理。为充分保障您的权益，如因客观原因未及时联系我司办理索赔业务，后期仍可提供类件相关损失证明材料，我司将积极配合，继续为您办理相关保险理赔业务。

特此公告

中国平安财产保险股份有限公司东莞分公司 2021年1月14日

车险咨询电话：0769-89395511
意健险咨询电话：0769-22488605
理赔地址：东莞市各平安理赔网点，详细咨询：95511

遗失声明

本公司因不慎遗失名称为“颜真堂（罗定）食品有限公司”的财务专用章一枚，现声明作废。挂失单位：颜真堂（罗定）食品有限公司 2021年1月14日

遗失声明

珠海市香洲鸿恒星通讯行遗失营业执照正副本，注册号：4404026 00259461，声明作废。

遗失声明

佛山市南海区空下平互联网服装批发店于2020年4月1日在中山市潭隆南路6号遗失宝马牌小型轿车一辆，车牌号：粤E779DQ，发动机号：7722 4434，车架号：LBVNU39049SC33069。

楼市播报 东莞上周供应大幅放缓

上周供应大幅放缓，成交大幅下跌。数据显示，上周商品房成交套数2462套，环比下跌31.13%。其中住宅成交1842套，环比下跌35.68%，同比上涨35.66%；成交面积194649㎡，环比下跌33.14%，同比上涨59.84%。产品方面，洋房签约量最大为保利卓越中环广场，成交171套，别墅签约量最大为华润润溪山，成交11套，公寓签约量最大为和光尘樾，成交71套。从区域来看，上周新增供应集中在滨海片区，其中厚街、虎门、长安占全市约66%；麻涌、寮步、万江、南城成交表现抢眼，占全市约44%。

从客户来访情况来看，上周项目来访量连续两周下跌，上周环比下跌19.6%。由于近期天气寒冷，疫情加重，以及部分市民提前返乡等因素影响。从客户认购情况来看，上周认购量剔除开盘认购，环比持续下跌，上周下跌34%，跌幅加大。由于前期年底业绩冲刺整体去化效果较好，目前在售货量不多，加上上周在售项目整体营销基本保持不变或者有所减弱，仅少数项目加大促销力度，但效果不明显。

业内人士表示，上周成交大幅下跌，主要由于年底冲刺成交基本上集中在上周签约，叠加近两周供应大幅放缓，导致成交大幅下跌。上周新增备案、揽取预售证项目仅来自鲁能公馆一盘，开工节奏放缓，淡季特征开始显现，预计后市推货节奏放缓，推新总量将阶段性减少。（邓窕玲）