东莞楼市调控加码 房价涨幅或将收窄

新政之下，市场观望情绪浓厚，首次置业购房机会增多，购二套房成本增加

文/图 陈泽煌 邓窕玲

2月27日，东莞市住建局联合多部门发布了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（以下简称“2·27新政”），对东莞楼市进行调控升级，其宗旨是坚持“房住不炒”的定位，坚决抑制投机炒房，遏制房价过快上涨，促进东莞房地产市场平稳健康发展。

新政发布后，业内解读认为，在去年7月份第一轮调控升级后，东莞楼市仍旧“量价齐升”，此次为了给市场降温，调控覆盖了限购、融资、堵漏洞等方面，短期内会引起市场观望氛围，持续看涨预期或将逐步看平。

目前东莞楼市库存量紧张 陈泽煌 摄

现状 存量消化周期低于4个月

笔者了解到，自去年调控升级后，东莞楼市依旧保持火热走势。数据显示，2020年，东莞以9.5%的累计涨幅在全国房价涨幅中排在前列。也正因房价涨幅扩大，有关部门深夜发布加码新政，坚定了调控东莞楼市的决心。

而本次新政体现了当前房地产调控继续收紧、继续稳定市场的导向，政策中对购房的社保条件、离异后购房、落户购房、企业购房等做出了具体规定，堵住了政策漏洞。其中，如首次提及企业注册满两年才可买房，堵住过往通过注册小微企业绕过限购政策约束及不法贷款的漏洞，有助于打击各类以企业名义炒房的现象。

优房超·瑞城搜总经理王斌认为，提高首付比例、提高二套社保年限、限制企业炒房等政策，都体现了东莞对首套房刚需族仍是呵护有加，升级调控的目的主要是打击投资客。“限贷政策的收紧或为接下来的房贷集中度政策铺路，接下来银行可能会重排放贷计划、梳理白名单、调整放贷标准和额度分配等问题。”王斌表示。

但不可否认的是，2021年东莞供需矛盾依然突出。截至2021年2月28日，东莞全市住宅库存量仅有287万平方米，存量消化周期只有4个自然月，已远低于平均6个自然月库存的安全水平线。按照目前的消化速度，东莞市场只需不到半年时间即可卖完住宅库存，该消化周期远低于一线城市8.34个自然月的水平线，东莞住宅亟待补仓。

声音 刚需置业心态变化

事实上，“2·27新政”出台后也有不少定位刚需的楼盘借势圈层，众多项目的营销人员纷纷跟风营造项目利于刚需客的噱头。“新政出来后，更多的房源留给刚需家庭，相信更多的刚需购房者会考虑同样的价位是否能买到一个功能性更强的三房或四房？是否能买到一个环境更好的地方？”位于中堂镇豆豉洲岛附近一楼盘销售人员告诉笔者，新政后他们策划部连夜推出几则文案跟海报，目的是将其主推的80平方米—120平方米的户型面积与政策利好刚需结合起来，以期达到项目更多的曝光量。

笔者发现，接踵而来的调控政策除了刺激楼盘项目主打刚需定位以外，有些刚需购房者的心理也发生着一定的微妙变化。准备在东城置业的市民黄先生近期正在寻找一处房源作为首套刚需，“新政不断，市面上有很多人失去购房资格，但对于刚需置业者来说都是近年来难得的利好。”黄先生告诉笔者，得知新政后他反而并不着急出手，而是选择“货比三家”后再决定。

走访中，与黄先生一样，不少有置业计划的首套刚需族都表示，眼下房源相对充裕，符合购房资格的刚需族心态相对会放缓许多。“主要考虑到下来适合刚需的房源会更为充足，而且受调控影响，期待房价能够有所缓和，想要入手首套房也相对压力小些。”一位置业者如是说。

“新政刚刚实施，3月份推盘计划还要再等一等。”位于石碣镇一楼盘营销负责人介绍，新政既影响了很大一批改善型置业群体，又让部分刚需购房者心态发生转变，尽管目前其楼盘推货计划延后，但早前已在积极蓄客，等待市场供需稳定。该负责人认为，3月和4月开发商的主要任务是跑量，未来两个多月时间内，房价上行的可能性不大。

新政之下二手房市场观望气氛浓郁 邓窕玲 摄

二手房 市场观望情绪浓

新政对二手房市场有何影响呢？3月1日，笔者走访了城区的地产中介，不少店门口还贴着新春对联或新春装饰物，可见春节的余温还未退去。大部分中介店里除了几个店员之外，客人寥寥无几，主要由于春节期间部分客户返乡过节，尚未返莞，地产中介基本仍处于休假状态。

笔者在万江一家中介店里看到，一部分店员正在电脑上寻找房源或登记房源信息，一部分店员了解上门客户的购房需求。据该店相关负责人透露，新政出台后，他们一直在消化新政的内容，也有客人上门咨询新政中有关二手房的规定，前来放盘或买房的人相对年前要少些。去年二手房市场行情好，中心城区需求旺盛，每天他们要带几拨客人看房。因新政规定非本地户籍购买二套房，社保年限要求由2年提高到3年，因此具备购房资格的客户大幅减少，这两天看房的人相对比较少。目前，市场仍在反应期间，客户观望情绪浓，二手市场暂未有大影响体现。

在理想0769小区里，笔者发现有几套房子的阳台上挂着“租售及联系电话”的红色条幅。其中，业主曾先生告诉笔者，去年他在万江的十里溪境买了一套房子后，就找中介帮忙卖理想0769这套两居室的房子，有不少人看中了这套房子，但是因价格谈不拢而未出售。写有“租售”的条幅，是年前挂在阳台上的，那时条幅一挂出来，每天都能接到四五个电话，新政后的两天里才接到2个电话。新政出台的次日，地产中介的人跟他联系，因具备资格买家减少了，大家都在观望中，他若急于抛售，建议他调低价格。“目前我先观望一下，等一两个星期再说。如果那时买房的人少，我又急于用钱，我会考虑调低价格。”曾先生告诉笔者。

业内人士表示，新政之后，客户观望情绪浓，二手房真实成交房源信息公布对二手房高房价房源影响较大，加上房贷集中度管理机制下银根收紧、利率上浮、部分银行停贷，将导致价格虚高房源无法出货。调控下具备购房资格的客户大幅减少，接盘客减少，面临限售解禁、老旧小区和多证合一房源的抛压，二手房高价房源挂牌价将现下行压力，二手房市场或量价调整分化。由于购房首付提高，或逼使部分改善客迫于资金压力，卖掉旧二手房套现买新房，将有利促进二手房市场交易流通。

市民 对新政看法不一

市民张女士在万江有一套约90平方米的房子，该房为两房一厅一卫一厨，户型方正，南北通透，视野开阔。随着二孩的到来，张女士想卖掉这套房，换一套120平方米的新房。于是，张女士去年底通过地产中介挂牌出售房子，前来看房的人比较多，最终赵先生看中张女士的房子，但因临近春节，买卖双方约定节后办理购房手续等事宜。

2月27日东莞楼市调控新政出台后，按照新政规定，赵先生落户东莞不到半年，失去了购房资格，购房的计划只得暂缓。而张女士虽是本地户口但有贷款未结清，购买第二套房首付从原来4成提高到现在5成，如果要换120平方米的户型，按照每平方米3.5万元来算，首付要多出42万元，所以她必须卖掉二手房套现买新房，其选择观望一段时间再做打算。

市民曾先生表示，此次东莞出台楼市新政是为了稳定市场预期，稳定房价，打击投资投机炒房行为，支持自住需求释放。他觉得这次调控力度很大，也希望此次新政能有效遏制房价，促进市场平稳发展。

家住万江的黄女士表示，她家已经有一套三居室的房子，目前房价高企，加上新规出台、银根收紧，她已放弃买第二套房的想法，“房子够住就行，我也不去折腾了，毕竟还有房贷未结清，再买‘压力山大’。”

在南城工作的彭小姐称，这次政府出台调控新规，真是“牛年里最牛的一件事”，新政除了限购、限贷之外，还打击离婚炒房，可见政府对楼市调控的力度大。整体来说，她觉得新政对炒房客的打击比较大，对她没多大的影响，在买房这事上，她一直保持观望态度。

后市 房价涨幅或将收窄

优房超·瑞城搜总经理王斌介绍称，东莞的“2·27新政”在向一线城市看齐，政策涵盖面更广，也愈发精细化，预测在政策的持续作用下，东莞楼市将步入平稳期。

而且调控政策并不只局限于需求端，在供给端也同样发力。譬如从推地计划上看，今年全市计划供应商住地329.6万平方米，比去年土拍出让的219万平方米商住地多了110.6万平方米，并且还集中在热度较高的滨海湾和松山湖片区。这有助于真正减少土地哄抢，促进土地交易市场平稳，本质上也是“稳地价、稳房价、稳预期”的重要体现。

“短期内会引起市场观望氛围，持续看涨预期或将逐步看平，甚至可能产生看跌的预期；预计房价在失去量的支撑下，接下来涨幅或将慢慢收窄，趋向平稳。”王斌坦言，总体上在新政之下，东莞房价涨幅或明显回落，但由于该政策仅在原政策上继续加码，难以改变市场在重压之下继续上行的趋势。

盘点 近五年内东莞楼市重点调控政策对比

时间：2016年10月6日

限购：1、东莞户籍，限购两套；2、非东莞户籍，最多两套，第一套无限制，第二套需两年内连续一年个税或社保。

限贷：1、无房无贷三成；2、有贷款记录无房三成；3、有一套房无贷款记录三成；4、有一套房贷款结清三成；5、有一套房贷款未结清四成；6、两套及以上无法贷款；7、首套房不需社保和纳税证明。

限价：实际成交价格不得突破备案价，下浮幅度不得超过15%，房价一经备案两个月后方可调整。

时间：2017年4月10日

限购/限外/限学历：1、东莞户籍，限购两套；2、非本市户籍首套需一年社保，两套需两年社保；3、非本市户籍本科以上学历或初级以上职称，首套需半年社保。

限售：新购住房（含新建商品房和二手房），需满两年方可交易。

时间：2020年7月25日

限购：1、东莞户籍，限购两套；2、非东莞户籍，限购两套，首套社保一年，第二套社保两年，不再认个税；3、非东莞户籍二手房限购两套，首套社保一年，第二套社保两年。

限售：新购住房（含新建商品房和二手房），需满三年方可交易。

时间：2021年2月27日

限购：1、非东莞市户籍购买二套（无论一二手房）社保由两年升至三年；2、离婚两年内买房按离婚前家庭总套数算；3、新入户居民买首套一手房要求落户、社保均满半年；4、企业买房需登记注册满两年。

限贷：1、居民家庭在东莞市无房无贷，首付普通住宅三成，豪宅四成；2、居民家庭在东莞市无房但有结清的房贷或有一套房且房贷结清，再买房，首付普通住宅四成，豪宅六成；3、居民家庭本市有一套房且房贷未结清，再买房，首付普通住宅五成，豪宅六成；4、居民家庭在东莞市有两套房及以上，不能贷款。

（整理/陈泽煌）

楼市播报

市场逐步回暖，上周住宅成交754套

上周，市场逐步恢复运行，东莞住宅供需量齐涨。数据显示，上周住宅供应套数952套，供应面积10.33万平方米，环比上涨511.47%。其中，上周洋房供应最高为鲁能公馆，供应384套；别墅仅有晶和莲湖山庄供应4套；公寓断供。究其原因，上周仍处于春节氛围当中，部分客户返乡过节仍未回莞，市场人气不足，房企推货意愿较弱，但整体较前几周有所回暖。

另外，上周住宅成交754套，成交面积86636平方米，环比上涨203.05%。其中，洋房签约量最大为卓越大中晴熙云翠，成交67套；别墅签约量最大为华润公元九里，成交7套；公寓签约量最大为瀚柏青柠时代，成交28套。上周住宅成交大涨的原因主要是2月开盘、加推项目签约以及部分年前成交项目恢复网签，带动成交量升高；市场整体有所回暖，但仍不及平常周的4成签约量，处于低位运行；春节期间部分公寓项目进行特价房等促销活动带动成交，整体成交量不错；泛城区项目热度持续，活跃度较高，价格在2万元/平方米左右项目成交较好，拉高了网签量。（邓窕玲）

黄江今年力争实现GDP增长8%以上

文/图 羊城晚报记者 余宝珠

今年东莞黄江将努力实现地区生产总值增长8%以上，特别要争取第一季度生产总值增长10%以上，实现“开门红”。记者从近日召开的黄江镇2020年度工作总结大会上获悉，2021年黄江将加快建设现代化产业体系，加快培育跨越发展新动能，加快拓展融合发展新空间，奋力打造“深莞高度融合样本”。

项目兴则产业兴，产业强则经济强。黄江镇委书记苏东表示，实现经济社会高质量发展需要优质项目的基础支撑、需要高端产业的长期布局。今年黄江将以招商引资为抓手、以项目建设为引擎、以优化环境为重点，推动电子制造、人工智能、新能源等产业向价值链中高端迈进，进一步夯实经济底盘。

今年，东莞“一号文”将“打造新动能”作为未来5年转型发展的重头戏。面对浩浩荡荡的全球新一轮科技革命和产业革命，黄江作为湾区制造名镇不能缺席。会议强调，黄江要坚持创新引领，加快培育跨越发展新动能。一方面，以高强度投入、超常规举措主动对接深圳光明科学城和东莞松山湖科学城；另一方面，高标准推进科技公园建设，动员高新企业共创全市首个制造业高新技术产品展示公园。此外，成立东莞博士站黄江分站，全面做好生活环境提升、子女积分入学等各方面服务，营造更有吸引力的人才高地。

加快拓展融合发展新空间，黄江镇奋力打造“深莞高度融合样本”

城市是发展的载体，只有高品质的城市，才能承载高质量发展的新动能。会议提出确立“中心建设提速、区域协同发展”规划建设目标，力争处理好土地历史遗留问题，利用好130多万平方米用地，用于规划建设产城融合中心区，着力打造黄江CBD中心，引进粤港澳大湾区1000强企业经济总部。

针对备受瞩目的1号线TOD建设项目，会议特别明确将加快黄江停车场土地整备，完成莱钢厂15万平方米土地征收工作。全面铺开轨道站点TOD综合开发规划，做好轨道交通1号线沿线征收工作，加快黄江北站TID建设。

公告·声明·启事

遗失声明
东莞市赛步华森研磨材料店(账号:580002301000503)不慎遗失东莞银行股份有限公司东莞赛步支行761-2010版清分机普通支票32份,凭证号:3130443004627592、3130443011000053、3130443011000054、3130443011000056、3130443011000068、3130443017846328、3130443017846331、3130443017846336、3130443017846338、3130443020618663、3130443021624034、3130443021624041、3130443023989377、3130443023989381、3130443023989384、3130443023989385、3130443023989388、3130443023989389、3130443023989390、3130443023989392、3130443023989394、3130443023989396、3130443023989397、3130443024694227、3130443032603535、3130443032603537、3130443017846345-3130443017846350;遗失733-普通支票10份,凭证号:0008-03112126、0008-03112128、0008-03112129、0008-03112130、0008-03112131、0008-03112132、0008-03112133、0008-03112136、0008-03112137、0008-03112140,声明作废。

遗失声明
东莞市龙鸣网络科技有限公司遗失财务章、私章,声明作废。因未备案造成法律责任由本司承担。

减资声明
东莞市赢点工业设备科技有限公司经公司股东会决议,同意减少公司注册资本,由原来人民币300万元减少至100万元,请有关债权债务人自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3月4日

遗失声明
东莞市双雄皮具制品有限公司遗失组织机构代码证正副本,代码号:351936951,特此声明作废。

遗失声明
东莞市展腾货运代理有限公司遗失原财务专用章1枚,特此声明作废。

东莞市耀晋电子科技有限公司扩建项目环境影响报告书公众参与征求意见稿公示
一、建设项目概况
项目名称：东莞市耀晋电子科技有限公司扩建项目
建设单位：东莞市耀晋电子科技有限公司
编制单位：东莞市远景环保科技有限公司
项目地址：东莞市赛步镇西溪大进路17号
项目概况：占地面积21029.99㎡,建筑面积82060.82㎡,从事电子用装饰、家电用装饰件的加工生产,设有阳极氧化生产线、电泳线,项目生产废水产生量为2565t/d,经自建污水处理站处理达标后,79.85%（2047.786t/d）回用于生产过程,0.16%（4.214t/d）蒸发浓液交有资质单位处理,剩余20%（513t/d）排放至市政污水管网后进入城镇污水处理厂处理,其中含镍废水零排放。
二、环境影响评价结论
从环境保护角度，本项目建设是可行的。
三、环评报告书征求意见稿网络链接
链接：https://pan.baidu.com/s/1hoEjGQJmpFP1EXVTnDnz_g 提取码：jzwj
四、征求意见的范围
项目周围单位、专家、群众等。
五、公众意见表网络链接
链接：https://pan.baidu.com/s/16efBDbXkSTd9ZNW5iwtPuQ 提取码：khav
六、公众提出意见方式和起止时间
联系人:钟建杨 联系方式:13794999539 邮箱:459433342@qq.com
公示时间：2021年2月24日～2021年3月9日
东莞市耀晋电子科技有限公司

东莞市迈驰五金制品有限公司改扩建项目环境影响评价公众参与第二次公示
一、建设项目概要
项目名称：东莞市迈驰五金制品有限公司改扩建项目
建设单位：东莞市迈驰五金制品有限公司
编制单位：广东绿航环保工程有限公司
建设地点：东莞市麻涌镇麻三村豪丰电镀、印染专业基地C01号楼第3层
项目概况：改扩建项目建成后，总建筑面积1543.43m²，共设置2条全自动连续镀镍生产线、2条全自动连续钝化生产线,主要从电子产品、汽车电池用铜、铝卷带的表面处理加工。
二、环境影响评价结论
从环境保护角度，本项目建设是可行。
三、环评报告书征求意见稿网络链接
链接：https://pan.baidu.com/s/1vliGg8UYS1jv7rqvHgIrcg 提取码：emvi。
四、征求公众意见的范围：项目周围单位、专家、群众等
五、公众意见表的网络链接
链接：https://pan.baidu.com/s/1TVcaWw1WMk3u9XPwzwNqOw 提取码：dmOs 。
六、咨询方式:联系人：林先生 电话：18250337716 邮箱：565919530@qq.com
起止时间：2021年3月2日～2021年3月8日
东莞市迈驰五金制品有限公司
2021年3月4日

东莞金洲纸业有限公司造纸生产线技改项目环境影响报告书公示
一、项目概况
东莞金洲纸业有限公司造纸生产线技改项目位于东莞市中堂镇潢涌村(北纬23° 08′27″,东经113° 43′38″),主要从事造纸,技改产量保持不变。
二、环评报告书征求意见稿见附件及查阅纸质报告书的方式和期限
报告书链接：https://pan.baidu.com/s/1p9HpsO_uTi_PsdOTHClepw;提取码：sfsd
纸质报告书：即日起10个工作日内与建设单位联系，联系方式见第五条
三、公众意见表的网络链接
http://www.mee.gov.cn/xxgk2018/xxgk/xxgk01/201810/t20181024_665329.html
四、公众提出意见的方式和途径
在网站发布公示、现场公示、报纸公开等形式。公众咨询可采用电话、邮件、信函等方式
五、咨询方式
建设单位：东莞金洲纸业有限公司
联系人：黄生，联系方式：15916994778
环评单位：广东清慧综合环保咨询科技有限公司
联系人及联系方式：张生，13712627531，690138025@qq.com