不少房企推出新楼盘
二手房市场总体稳定

陈泽煌 邓窕玲

在2月27日开始实施“莞六条”楼市政策后，东莞市住建局会同不动产登记中心、金融监管等部门又在3月15日对住房限购、差别化住房信贷等进行梳理解答。新政下，东莞近期新房市场的供应、备案申报、预售揽证有一定回落，二手房均价稳中有降。笔者走访发现，目前东莞市面上首次置业或“刚改”置业的需求量保持稳定。

刚需客户注重位置、户型、价格等因素 陈泽煌 摄

A 部分房企 推出新货

13日上午，笔者获悉位于寮步镇莞樟路一侧某在售楼盘加推，遂预约前往。据介绍，该盘加推的2栋住宅楼在去年11月已经备案，此次放出最后的20套洋房，均价约28500元/平方米。楼盘销售冯小姐告诉笔者，该楼盘目前的非毛坯均价与新政发布前的备案价一致，现场签约还可以享受相应的优惠。

而在次日，位于厚街镇湖景大道旁一热门楼盘同样迎来加推。据悉，此批共备案2楼栋，总计加推44套112平方米和90套128平方米—142平方米洋房，均为精装出售。

预算不足但计划买套小户型当婚房的小姚，在年初即开始关注市场，“留莞过年”期间还参与过个别楼盘的邀约，不过要么碍于资金，要么碍于位置，始终没能定下合适房源。进入3月，“莞六条”政策正式执行，但是新推货的楼盘也并没有小姚想象中多，看过几个楼盘后，他依然还在“观望”。

笔者注意到，新政后全市新建商品住宅市场供应平稳，据合富大数据统计，上周全市只有3个楼盘加推，市面上大部分房企依然处在观望中，未见动静或明确表示延缓推货。另据笔者统计，截至今年2月28日，东莞住宅库存套数约22103套，库存面积约271万平方米，同比大幅下滑32%。按照过去6个自然月消化速度测算，现有住宅库存消化周期为3.7个自然月，正处于历史低位水平。

B 二手房市场 稳定运行

从3月份开始，住在万江的何女士发现，她所住的小区，地产中介带人看房多了起来。何女士表示，二胎之后，她家换房需求十分迫切。最近她看中一套120多平方米的四房，由于东莞新政出台之后，购二套房的首付提高了，迫于资金压力，她决定卖掉现有80多平方米的两房，套现之后再买新房。

如今，像何女士这样有改善户型需求者也不少。东莞某中介地产的工作人员表示，进入3月份，返乡的人基本都已回东莞，最近前来看房或放盘的人逐渐多了些。新政之后，由于购房首付提高，部分改善客或迫于资金压力，卖掉旧房套现买新房，放盘的人比较多。另外，部分已放盘的人选择观望。

笔者走访市场发现，在二手房的产品中，70平方米–110平方米刚需产品仍是市场主力，110–144平方米的改善型产品市场份额扩大，主要是二胎放开后，改善型换房需求上升，以及“一步到位”人群增多。由于中心城区房价高，加上新政之后，二套房的首付提高一成，市面上四五十平方米的复式住宅很受欢迎。通常来说，这种复式住宅下面是厨房、餐厅，上面是2–3间卧室，基本能满足刚需或改善的需求，而且面积小、总价低，所以受到市场青睐。

另外，新政后，“满五唯一”房源依然是市场的“香饽饽”。这种房源楼龄满5年，属于次新房，房屋质量好，同时小区配套也基本成熟稳定。同时“满五唯一”房源可以免交增值税和个税，可节省大量资金。对于投资客而言，房子的价值实现翻倍，选择抛盘套现；对自住房而言，房子已经住了一定的年限，房屋已大幅升值，有了换房基础，加上二胎、消费升级等因素，很多家庭也迎来了换房的需求。因此，这种房源交投比较活跃。

新政实施以来，二手房市场总体表现稳定，成交量价保持平稳。据合富数据显示，新政实施后首周，东莞二手住宅成交348套，环比略减5%，成交均价18829元/平方米，环比略涨4.3%；第二周，东莞二手住宅成交约414套，环比略有增加，均价约17979元/平方米，环比略降4%。

C 部分投资客 转移阵地

自从2月27日东莞楼市调控升级之后，市民陈先生开始将关注目的地转移到了惠州。据其透露，他买房子主要是用来投资。此次新政调控升级加码，他的投资成本增加，加上购买房子还未到三年，无法抛盘套现，所以考虑到房价相对较低的惠州买房子，“目前东莞的房价3万多每平方米，而惠州的房价才1万多每平方米。”

与市民陈先生不同的是，市民张先生依然选择在东莞，他将自己的阵地从住宅转向商业公寓、车位等。张先生表示，新政重点打击炒房投资，限贷政策加码，使得投资成本明显增加、投资难度加大。所以新政之后，他和亲戚一起打算购买商业公寓、车位用来投资，等钱够了再转向住宅这块。

据东莞中原战略研究中心数据显示，上周惠州仲恺板块项目成交表现亮眼，其中中鑫悦府成交105套，东莞客户占比22%；壹城中心成交124套，东莞客户占比23%；金裕星河梧桐湾成交105套，东莞客户占比13%。

东莞中原战略发展中心总经理车德锐表示，新政对二次置业者影响最大。新政限购限贷升级加码，许多投资者将回归理性，住宅投资热会转向商办物业，如商铺、公寓、写字楼等，商办物业将出现一波市场机会。另外，受新政出台影响，东莞消费者明显外溢价格洼地惠州、中山等地。

部分购房者仍在观望 陈泽煌 摄

合富研究院高级分析师李兴旺表示，新政对投资需求的群体影响比较大，这部分人观望情绪浓厚，选择暂时不入市或者延后入市。新政对以小换大的改善型人群没有太大影响，因为他们可以卖旧房套现再买新房。此次东莞调控新政很严，接近深圳调控程度，这说明东莞城市潜力发展大。“因中心城区房价较高，刚需人群可选择到周边镇街且有地铁规划的地方买房。”

D 置业前 应多关注市场动态

由于新房供应量偏少，因此有置业计划的意向购房者可以多关注市场动态，根据实际的情况作出更好的判断。

“每次新政出台后，市场都会进入一段时间冷静期，冷静期内更好寻得有诚意的卖方，谈价空间也更充足。”业内分析认为。

那么，刚需购房者究竟该如何做好买房策略呢？

“首先是做好资金预算，根据银行贷款做好测算，并准备好充足的首付，最好预算留出一定的上浮空间。”乐有家数据中心东莞研究员桂夷宗建议，刚需购房者做好预算后，可多关注“价格洼地”片区，如东部片区、水乡片区等，有助于在预算范围内快速锁定需求。

其次，建议关注局部板块的“笋盘”，无论新房或二手房，都应该多跟经纪人或销售顾问咨询，及时反馈自身需求及预算变化，方便经纪人或销售人员在目前市面流通性较好的房源中，及时锁定合适的楼盘。尤其是一些交通配套完善、性价比高、业主诚意出售的楼盘，往往一推出便被秒定。因此加强关注，及时了解楼市信息，多找销售沟通，是抓紧时机快速入手好房的明智之举。

东莞多个镇街成功出让地块

文/图 邓窕玲

近期，东莞多个镇街的地块成功出让，涉及寮步、清溪、厚街、大朗、虎门等，皆由万科、保利、中海、深圳南山等外来房企拿下。业内人士表示，新政出台后，房企拿地更趋理性，以长远战略深耕东莞市场。

深圳南山5.1亿拿下寮步地块

3月3日，寮步商住地块开拍，经过31家房企79轮竞拍，最终被深圳南山以5.1亿元+配建20%竞得，可售楼面地价23749元/平方米，溢价率36%。

该地块位于寮步镇缪边社区，处于主城区、松山湖高新区、同沙生态园、东莞生态园四位一体的环城区位置，生活配套成熟。地块临近松湖智谷产业园，距离在售项目华侨城纯水岸约500米。周边有莞惠城轨寮步站，且拥有东部快速干线、珠三角环线高速、莞樟路等城市干道及高速经过，交通比较便利。

位于松山湖片区的寮步，新房供应比较充足，承载中心城区外溢的客户，楼市关注比较高。目前，寮步有华侨城纯水岸、裕大知府、鼎峰松湖雅境、金地保利领峯、源悦等10多个在售项目，洋房均价为住宅均价在25000元/平方米–35000元/平方米。

保利15.6亿竞得清溪地块

3月5日，经过17家房企竞拍，进入终次报价环节后，最终保利以15.6亿元竞得清溪3万平方米商住地，可售楼面地价18980元/平方米，溢价率49%。这是自2019年后清溪首宗参与竞拍商住地。

笔者从东莞市公共资源交易网了解到，该地块占地面积30194.08平方米，容积率上限3.0，总建面90582.24平方米。地块起拍总价104170万元，起始楼面价12707元/平方米(剔除安居房)，最高限价155255万元，封顶楼面价18939元/平方米(剔除安居房)。

据悉，该地块位于清溪镇铁松村，在银瓶路与铁河路交汇处，距离镇中心比较近，周边多为民房及工业厂房，北侧有农贸综合市场、小学，生活配套有待进一步完善。

清溪镇与深圳、惠州接壤，区位优势明显，吸引了万科、碧桂园、时代等品牌房企入驻。目前，清溪库存较少，有清溪润溪山、金色半山等7个在售项目，还有1个新盘待售，另外有20多个旧改项目。

万科以20亿收获厚街地块

3月9日，厚街10万平方米商住地开拍。经过21家房企42轮竞拍，万科以20.3亿元+15%配建竞得该地块，可售楼面地价18298元/平方米，溢价率49%。该地块采用“最高限价+终次报价”的方式确定竞得人，竞买保证金40000万元，容积率为2.4。地块起拍总价13.6亿元，起始楼面价10243/平方米，最高限价20.3亿元，封顶楼面价15262元/平方米。

该地块的地理位置优越，紧邻环莞快速路及京港澳高速，距离地铁2号线寮厦站约1.2公里，交通便利；周边有文化公园、福神岗公园及厚街政务服务中心、厚街文明实践中心、厚街体育馆等配套；另外，周边还有万达御湖公馆、万科金域国际、鼎盛中环、富怡名居等小区，居住氛围浓厚。

厚街紧邻中心城区，区位优势明显，置业需求量比较大。据了解，厚街今年将有万科金域世家、时代天韵、晴熙云翠等纯新项目入市，均价在26000元/平方米–28500元/平方米。

中海36亿夺得大朗地块

3月12日，经过15家房企28轮竞拍，提前封顶进入终次报价，中海最终以36.0亿元竞得大朗商住地，可售楼面地价25999元/平方米，溢价率30%。

据悉，该地块也采用“最高限价+终次报价”的方式确定竞得人，竞买保证金110956万元，容积率为2.25。地块起拍总价27.7亿元，起始楼面价20047元/平方米，最高限价35.9亿元，封顶楼面价25958元/平方米。

该地块所处的位置优势显著，于大朗镇松佛路旁，紧邻松山湖，临近在建中的地铁R1线大朗西站，交通便利。周边有万科金地天空之城、求富路花园、卓为城等小区，居住氛围较浓，生活配套较为完善。

目前，大朗楼市供应较少，仅有阳光城·湖山悦、安华香蜜松湖两个在售楼盘，新房均价约35000元/平方米。

万科32亿拿下虎门地块

3月16日，虎门约10万平方米地块出让，经过13家房企84轮激烈竞拍，最后被万科以32亿元+配建17%斩获，虎门商住地可售楼面地价22156元/㎡，溢价率31%。

据统计，2月27日至3月16日，东莞共成功出让5宗商住地，涉及寮步、清溪、厚街、大朗、虎门等镇街，由万科、保利、中海、深圳南山等外来房企拿下。每宗商住用地竞拍最少有13家房企竞争，经历28轮报价，地块溢价率达30%以上。

新政出台后，房企拿地更偏理性

工银产业债获晨星基金奖提名

近日，晨星（中国）发布了2021年度基金奖提名名单，工银瑞信产业债债券基金(A类：000045,B类：000046)凭着长期稳而优的业绩表现，获“积极债券型基金”提名，全市场仅两只基金入围。值得一提的是，工银产业债券由“固收+女神”何秀红执掌，这是她所管理产品第二次入围晨星债券型基金奖提名。

获得晨星2021年度积极债券型基金提名奖的工银产业债券是成立于2013年3月的绩优“老产品”，截至去年末，管理规模高达124.49亿元，居同类前十，是市场上人气居前的“固收+”精品基金。该基金自成立以来便由何秀红管理，运作近8年期间，通过敏锐把握股债配置机会及严控风险回撤，收益率、回撤控制、夏普比率等多项指标持续领先同类。2020年在股债两市均出现较大波动的情况下，工银产业债券年度收益9.85%，最大回撤仅为2.74%，显著低于同类平均4.56%的最大回撤水平。

从过往业绩归因看，何秀红有着出色的大类资产配置能力和精选个券、个股的能力。她通过对宏观经济基本面判断，形成对大类资产的看法，在此基础上，积极寻找具有较强安全边际的资产，为投资者带来稳健的净值增长。她会根据宏观经济形势和资产估值分位数进行择时，并在市场出现极端行情时适当做出逆市操作，提高投资的胜率。个股选择上，何秀红选股以行业龙头为主，评估业绩的可持续增长能力和估值水平，在估值合理的时间点选择具有长期竞争力的个股，通过选择好股票、好公司，为投资构建起最好的安全边际，获取长期稳健回报。(陶丽蓉 杨广)

公告·声明·启事

减资公告
惠州市万仕达建筑劳务有限公司,统一社会信用代码:91441302MA54AL4827,经股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,注册资本由人民币5000万元减少为人民币1000万元。请债权人自公告之日起45日内,向本公司申报其债权,逾期不报,视为自动放弃权利。本公司将依法向企业登记主管机关申请减资登记。

减资公告
东莞市锦信商贸有限公司经公司股东会决议减少公司注册资本,由人民币1050万元减少至50万元,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:广东省东莞市望牛墩镇望牛墩宝华路9号140室,联系人:陈梓彭,电话:13829233422。 2021年3月18日

声明
东莞市尚美娱乐有限公司遗失公章一枚现声明作废,因未办理公安备案手续,如引起任何经济或法律责任,均由本公司自行承担。

减资声明
东莞市德一汽车销售服务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400万元人民币减少为10万元人民币。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:宋明明。地址:广东省东莞市寮步镇富竹山富鑫商业街金富路136号2栋1003室。

声明
韶关市淘房资讯服务有限公司(淘房网)(下称"本司")成立于2018年7月5日,韶关市淘房网络科技有限公司系本司唯一附属公司,除此之外,自2018年7月起至本声明作出之日,本司未开设其他附属公司,对于目前韶关市区域内存在的(与本司)相同或近似名称、字号的第三方公司所发生的经营活动,未经本司书面确认的,非本司行为,本司对此不予承担任何商业风险、结算承诺及法律后果!特此声明!
韶关市淘房资讯服务有限公司(淘房网)
法定代表人:何茂有
2021年3月18日

遗失声明 珠海市万乐琴行有限公司遗失营业执照正副本,注册号:4404002050290,及财务章,发票章,法人(卢优杰)私章,各1枚,声明作废。

遗失声明 高亚丽、刘凤山不慎遗失奥园天悦湾花园收据一份,收据编号:0010700、0011020,金额:175878元,特此声明作废

遗失声明 广东省四川巴中商会遗失广东省社会团体会费统一收据-无碳50份,编号:GC27384051至GC27384100,声明作废。

注销公告 惠州市智汇创联科技有限公司因经营出现资金链断裂、现阶段无法正常经营,需注销经营主体,特向债权人发起债务清偿协商公告。

东莞市普瑞得电子科技有限公司（二厂）建设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：东莞市普瑞得电子科技有限公司（二厂）项目
建设单位：东莞市普瑞得电子科技有限公司
编制单位：广东溢丰环保集团股份有限公司
建设地点：东莞市麻涌镇麻三村豪丰电镀、印染专业基地
项目概况：（二厂）项目建成后，项目年加工连接器40176万个和板材259.2万米，主要的镀种有：镀镍、镀锡、镀银、镀金、镀铜、镀镍磷。
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/1r3TJTiMkI7DM3BWAMfJr7w 提取码: ynoz
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
http://www.mee.gov.cn/xxgk2018/xxgk/xxgk01/201810/t20181024_665329.html
六、公众提出意见的方式和途径：公众咨询可采用电话、邮件、信函等方式。
七、咨询方式：单位：东莞市普瑞得电子科技有限公司；地址：东莞市麻涌镇麻三村豪丰电镀、印染专业基地；联系人：郭圣百，电话：13435744430；起止时间:2021年3月17日至2021年3月23日
东莞市普瑞得电子科技有限公司
2021年3月18日

减资公告
茂名市海邦企业信息咨询有限公司,统一社会信用代码:91440902MA54H95B9Y,经股东会决议拟将公司注册资金从100万元人民币减少至10万元,请债权人自公告之日起45天内到我公司申报债权,逾期视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记,特此公告。

减资公告
东莞市金柜皮革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200万元减少为50万元,请债务债权人自本公司公告见报起45天内,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,特此公告。
2021年3月18日

东莞市常平镇环保专业基地洗水、印花污水处理厂建设项目环境影响报告书征求意见稿公示
根据《环境影响评价法》、《环境影响评价公众参与办法》的有关规定，现将东莞市常平镇环保专业基地洗水、印花污水处理厂及纳税项目的基本信息及环评报告书征求意见稿进行公告。
常平镇环保专业基地规划生产废水分两大类，分别为印染废水及表面处理废水，印染废水产生量为22000㎥/d、表面处理废水产生量为13000㎥/d。本项目收水范围和处理规模为印染废水来水22000㎥/d、表面废水处理厂中水回用系统浓水7800㎥/d。
任何单位或个人可通过 http://www.haofengjt.com/news/xinxigongkai/show-1283.html(报告书链接地址）查看环评报告书征求意见稿、公众意见表、建设单位联系方式。
本次征求公众意见的起止时间为该公示日期起的10个工作日内。
东莞市荣津实业投资有限公司
2021年3月18日

遗失声明
遗失乘龙底盘合格证一份,编号:WDR04C0LL763467,底盘号:LL763467,现声明作废。

遗失声明
遗失东莞市业利贸易有限公司遗失组织机构代码证正、副本,组织机构代码号:773079451,特此声明作废。

橡树珠三角2号资产管理有限公司债权转让通知暨与富林鸿（东莞）企业咨询有限公司债权催收联合公告
根据橡树珠三角2号资产管理有限公司与富林鸿（东莞）企业咨询有限公司于2020年12月04日签署的《债权转让协议》，橡树珠三角2号资产管理有限公司已将其基于（2019)粤1971民再5号《民事判决书》、（2019)粤1971民再6号《民事判决书》、对东莞市金星工贸有限公司享有的债权本金人民币18,169,162.04元及相关利息、违约金等全部权利依法转让给富林鸿（东莞）企业咨询有限公司。
特此公告。
橡树珠三角2号资产管理有限公司
富林鸿（东莞）企业咨询有限公司
2020年12月04日

遗失声明
广东省惠州市华龄实业总公司遗失公章、财务章，声明作废。

遗失声明
东莞市雅希日用品贸易有限公司遗失公章一枚,声明作废。

韶关市鼎盛融资担保有限公司债权转让通知暨与富林鸿（东莞）企业咨询有限公司债权催收联合公告
根据韶关市鼎盛融资担保有限公司与富林鸿（东莞）企业咨询有限公司于2020年12月31日签署的《债权转让协议》，编号为：DS20201226号。韶关市鼎盛融资担保有限公司已将其基于（2020）粤1972民初72号对新丰顺发农业开发有限公司享有的债权本金人民币4036716.47元及相关利息、违约金等全部权利依法转让给富林鸿（东莞）企业咨询有限公司。
特此公告。
韶关市鼎盛融资担保有限公司
富林鸿（东莞）企业咨询有限公司
2020年12月31日