业内人士解读东莞“7·4”楼市新政

刺激力度空前 市场回暖可期

文/图 陈泽煌

7月4日，东莞再出楼市新政，从调整限购区域、购房条件、降低首付等方面打出调整“组合拳”，28个镇全部取消限购，且首付比例可降至两成，意味着东莞房地产市场调控正式进入区域限购的新阶段。

自5月份东莞两轮楼市新政出台以来，近期东莞二手房、新房市场均开始释放回暖信号，供需呈现回升。“7·4”新政将对市场会产生怎样的影响？业内分析认为，预计短期会对提振市场信心、刺激入市消费及购房者心理预期有积极作用，长期效果有待市场和时间检验。

政策 28个镇不限购，首付最低降至两成

7月4日凌晨，东莞住建局等四部门联合发出《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》（以下简称“通知”）。根据通知规定，自今年7月4日起，东莞市住房限购区域调整为莞城、东城、南城、万江、松山湖（以下简称“限购区域”），东莞市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的新建商品住房，非东莞市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的商品住房（含新房和二手房）。非东莞市户籍居民家庭在限购区域内购买第1或第2套商品住房，需按原标准提供社保或个税缴纳证明；“莞七条”中的二、三孩家庭可新增购买1套住房、“双（多）证房”认定为1套住房等政策仍适用于限购区域。除上述限购区域外，东莞市其他区域（限购区域外的28镇）暂停实行住房限购政策，在非限购区域购房无需进行资格核验。同时，将继续实行住房限售政策，无论位于限购或非限购区域，均须取得不动产权证满两年后方可进行交易转让。

同一天，广东市场利率定价自律机制发布文件《关于调整东莞市原限购片区差别化住房信贷政策执行标准的决议》（以下简称“文件”）。根据文件显示，东莞非限购区域住房贷款将执行首套房（无房且无贷款）首付2成，非普通住房首付3成；有1套或贷款记录房，首付3成，贷款未结清的，非普通住房首付6成；有两套房及以上的购房者申请贷款，银行根据借款人偿付能力、信用状况等具体确定首付比例和贷款利率。

动态 临深市场反响强烈，操盘手“蹭热度”营销

“我们已安排找出几年前的资料模板了，当时做了很多关于周边城市客群的切入点，后来用不着，如今又得用回来了。”位于凤岗雁田某楼盘工作人员罗小敏告诉笔者，当得知新政发布，其项目连夜开会探议最新营销方式，其中，不排除用回几年前的客群文案，“此番可能要将曾经排除出去的周边城市客户，放回到最重要的带客渠道了，因为项目定位的客群就是他们。”罗小敏表示。

无独有偶，位于塘厦迎宾大道旁一楼盘项目经理刘鹏介绍道，自7月4日起，他们一方面忙着设计相关展架背景，另一方面也安排营销团队制订方案以便去周边城市拓客。“我们项目本身就是深圳开发商，因此也给深圳市场预留了充足的营销预算，此番新政下来刚好可把经费花到‘刀刃’上。”与此同时，刘鹏也表示，“不好评价政策的刺激力度到底大不大，反正市场会给出最直接的回应”。

另据笔者走访发现，无论是限购区域还是非限购区域，连日来也有不少项目的操盘手纷纷围绕着新政内容“蹭热点”，各类营销文案应接不暇。例如位于寮步的某项目打着“南城、东城、松山湖三中轴下不限购”的口号，推广其项目位置优越和区域发展优势；位于茶山的楼盘打出“今天起实现购房自由，TOD升值高位”“抢占热门区域，入手滨江大城”等标语。而处于主城区的楼盘更是不甘落后，有的楼盘亮出“可以真城区，何必环镇区”的标语，有的楼盘直接推出“越限购，证明越有潜力”等，吸引购房者关注。

新政出台，东莞操盘手“蹭热度”营销（资料图）

近期东莞楼市回暖，在售盘加推洋房、别墅等多样产品（资料图）

市场 预计限购区域保持平稳，二手市场见效明显

从侧面看，“7·4”新政让城区四街道和松山湖的热度进一步提升，而这5街道（园区）近年来的表现正是东莞楼市的置业趋势——人口与产业的聚焦效应在不断增强。因此，新政预计将加速购房者对限购区域楼市的关注。但由于“限贷”因素仍存在，有意向在城区和松山湖置业群体的数量可能较为有限。此外，环主城区及环松湖片的镇街受益也颇为明显。从需求来看，限购区域的置业人群因房价压力，将不得不把需求流向临近的非限购区域，中大户型的改善型需求将上升，包括周边城市的人群，或将因此政策而加速置业临深片区。

事实上，东莞楼市在今年上半年的表现一直平稳，离预期尚有差距。笔者查阅数据获悉，今年上半年东莞一手住宅供应约150万平方米，同比减少43%；成交约128万平方米，同比减少52%；一手商品房成交金额约426亿元，同比减少48%。

“现在新政出台了，在接下来的一到两个月内，市场热度预计会增加，特别是对于临深和环松湖片、环主城区这几个板块，成交应该会有变化，但是对于限购区域，市场不会有太大改变。”合富研究院高级分析师李兴旺分析认为，“取消限购”和“降首付”在一定程度上难以调动刚需购房客的积极性，他们可能更多地将选择继续“持币”观望房价下行。他认为，市场回升的主力还是在改善客户，因此，接下来的二手房市场的活跃程度有可能成为新政效果的直接呈现。

业内 将进一步促进房子回归居住属性

“今年以来，东莞楼市经历了前两次政策的刺激叠加，市场信心确实得到一定的恢复，成交略有起色。但不可否认，目前楼市整体信心仍略显不足，成交提升不够稳固。此次‘7·4’政策的力度空前，这对于成交的促进具有一定的积极作用。”李兴旺向笔者坦言，“7·4”新政为部分置业需求提供了便利，理论上将加速外地客群到东莞置业，但具体因区域及项目而异。

乐有家控股集团营销副总裁郭凤敏则认为，东莞楼市自2020年调控以来，市场一直处于调整期，购买需求被大量积压。此次调整，对环城区、环松湖片及临深板块将会带来一波机会。并且此次政策划分限购和非限购区域，并下降首付标准，是对东莞楼市审慎研判后的精准出击，有利于东莞楼市的长效稳健发展，促进房子真正回归居住属性。

“目前东莞市场缺乏购买力和购买信心，在售新盘可借助政策利好加速去库存，促进资金回笼；二手房市场则经过调整，价格回归理性，这次政策也有利于二手房市场进一步回暖。”郭凤敏表示，接下来东莞各镇街若能通过更具个性化的金融政策支持，将有助于购房需求进一步释放，助力楼市良性发展。

东莞名医 系列报道⑦

东莞市中西医结合医院康复科主任罗颖兴：

用“针功夫”守护患者健康

罗颖兴接诊患者

文/邓窕玲 图/受访者供

一根细长的银针配合不同的手法，轻轻刺进人体穴位，便能治疗疾病，这便是传统中医领域的一大瑰宝——针灸。在东莞，也有不少从医者致力于探索和传承针灸疗法，东莞市中西医结合医院康复科主任、副主任医师罗颖兴就是其中之一。从小时候立志当医生，到现在已经走过16年漫长从医路，罗颖兴坚持学习提升医术，用看得见、感受得到的疗效赢得了不少患者信任和肯定。

A 以身试针，苦练“针功夫”

生于农村、长于农村的罗颖兴，从小体弱多病，立志要做一名医生治病救人。同时，作为广东梅州人，罗颖兴深受岭南中医文化的熏陶。由于当地气候大多闷热潮湿，人们喜欢喝凉茶降火祛湿，当地农村的“赤脚医生”也大多使用中医技术，用“一根针、一把草”行医治病，这在他的心中埋下一颗中医的种子，静待发芽生长。

在填报高考志愿时，罗颖兴毫不犹豫地选择了医学方向，并如愿以偿地考入广州中医药大学。

找准穴位是学习针灸的第一步。罗颖兴通过画图、背穴位歌诀、梳理经络、在自己身上比画标记等方法，熟记常用的每个穴位，还经常以身试针，体验针感。

毕业后，罗颖兴来到东莞市中西医结合医院上班。从医初期，初出茅庐的他明显感觉到学校教的东西，不足以应付临床所需。于是，他一方面搜集各种资料去学习针灸，通过外出学习向业界专家请教经验；另一方面大胆尝试各种针灸新疗法，比如穴位注射（将药水注射到穴位里）、埋线（将可吸收的线埋在穴位里）、刺激穴位（自血疗法，抽自己的血打入穴位里）等，这些新疗法，他会先在自己身上试验，然后再运用到临床。

“就中医而言，病邪如同敌人，针灸如同士兵，治病就像打仗，需要调兵遣将、排兵布阵，方能克敌制胜。”罗颖兴表示，“不少患者由于怕痛而畏惧针灸，这对开展针灸是很大一种考验。我们取穴要尽量做到少而精，进针尽可能做到不痛或者微痛，扎一针就能见效的情况下，患者的信心就会大大增加，才能配合好下一步的治疗。”

B 巧施银针，用疗效赢得患者信任

患者的信任来自于看得见、感受得到的治疗效果。据罗颖兴介绍，曾经有一位类风湿性关节炎的患者，常年关节疼痛，每到下雨天就会加重，四处求医无效，经人介绍过来找他看病。当时，这位女性患者特别怕疼，害怕做针灸，没有坚持治疗。后来这位患者有严重的头晕病，又找到他做针灸治疗，几针下去头就不晕了，就连类风湿性关节炎的症状也有改善，随后患者坚持过来做针灸治疗，经过系统治疗后，她手指关节疼痛几乎都不发作了。

这样的例子不止一个。曾经有一位由于宫寒要调理月经的女性患者，在他人的推荐下，找到罗颖兴进行了一个疗程的针灸治疗。“过了三年以后，这位女士带着别的患者过来看病。她很高兴地告诉我，当初她备孕很久了没怀上，在我这里调理月经后就如愿以偿地怀孕并生了孩子，这让我感到非常高兴。”罗颖兴回忆道。

在罗颖兴看来，针灸是中医的一部分，在治疗很多疼痛方面往往比打针吃药还来得快，有时针入痛止、立竿见影。中医有句俗语“通则不痛、痛则不通”，经络气血运行畅通就不会疼痛，如果疼痛就说明气血不通。针灸通过刺激穴位，直接疏通经络，可以很快地让气血畅通，让疼痛快速地缓解。罗颖兴坚持用心给患者扎针，通过疗效赢得了患者的信任和口碑，慕名而来的患者越来越多，他则成为了远近闻名的“罗一针”。

罗颖兴给患者做针灸治疗

C 立志为患者提供更好的服务

除了热衷针灸临床之外，罗颖兴还热心传承中医医术。在日常工作当中，他在病房会落实三级医师查房制度，在查房中为初中级医师提供技术指导；定期组织科室内学习，定期进行疑难病案讨论，解决一些临床中遇到的疑难问题。

东莞市中西医结合医院目前是广州中医药大学的教学医院，定期会有学生过来见习实习，罗颖兴在带教中会给他们讲解各种理论知识，再结合临床经验，让他们对中医产生浓厚的兴趣。作为广东省中医师承教育研究中心的导师，罗颖兴还通过师带徒的方式教学，另外举办或者参与院内外组织的学术讲座，将好的技术项目或者经验进行推广。

罗颖兴认为，中医人当有“为天地立心，为生民立命，为往圣继绝学”的精神境界，自己所学所悟的一定要传承下去。

罗颖兴表示，作为一名新时代中医从业者，一定要与时俱进，学习先进的知识，掌握前沿的技术，取长补短，兼收并蓄。现代先进的检测手段可以及早地发现患者身上的问题，为明确诊断提供客观的依据，也为中医治病提供了指导。现代检测手段也降低了中医行医的风险，比如低钾血症的病人主要表现就是乏力，如果单纯地中医补气而不去补钾，患者血钾低到一定程度心跳可能会骤停而带来生命风险。所以，现代中医一定要有开放、包容、取长补短的心态。

“作为一名中医从业者，我最大的价值就是帮助别人，做一个对社会有用的人。”罗颖兴说，“落实中西医并重的新时代卫生工作方针，既要注重挖掘、整理、继承、发扬传统中医药知识，又要积极探索中医和现代医学相互协同相互促进的发展道路，做到现代医学跟得上，中医服务有特色，中西结合相得益彰，为患者健康提供更多、更好的服务。”

公告·声明·启事

减资公告
东莞市同昇实业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300万元减少至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:广东省东莞市东坑镇彭屋称砣岭二巷47号。联系人:黄文劲，联系电话:13922967895。东莞市同昇实业科技有限公司 2022年7月7日

遗失声明
东莞东风南方汽车销售服务有限公司石龙分公司遗失合格证，车型:DFL7201VTNF6，车色:珠光白，合格证编号:WAC251002373882，VIN码:LGBF7PE02NR051034，发动机号:KR20094507C，出厂日期:20220321，声明作废。

遗失声明
东莞市鼎合房地产中介有限公司大朗分公司遗失公章一枚，声明作废。

遗失声明
东莞市新睿拆除工程有限公司不慎遗失公章，财务章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市南城一米阳光学生接送站遗失中国建设银行东莞江南支行开户许可证正本，核准号:J6020065664801，账号:44050110253600000150，声明作废。

遗失声明
东莞东风南方汽车销售服务有限公司石龙分公司遗失合格证，车型:DFL7201VANF6，车色:曜石黑，合格证编号:WAC281002377826，VIN码:LGBF7AE09NR054803，发动机号:MR20833010M，出厂日期:20220325，声明作废。

遗失声明
惠州市路路通房地产开发有限公司遗失组织机构代码证正副本，代码号:789439431；遗失国、地税税务登记证正副本，证号:44130278943431，声明作废。

遗失声明
东莞市营和模具有限公司遗失财务章一枚，声明作废。因未备案造成的经济法律责任由我司承担。

遗失声明
广州金达峰贸易有限公司遗失公章(编号:4401140129130)一枚，声明作废。

遗失声明
东莞市樟木头志帆包子档遗失营业执照正副本，注册号:441900606168296，特此声明作废。

遗失声明
本人郑敦清遗失二期山湖名庭15幢706房款收据，编号:0020449金额:￥194000.00，编号:0020414，金额:￥219427.00，编号:0020648金额:￥300000.00，今后因此产生的一切后果由本人承担。（现声明以上收据作废）

遗失声明
东莞市义信电子科技有限公司遗失公章、财务章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
茂名市茂南区啊牛哥餐饮店遗失食品经营许可证正、副本，许可证编号:JY24409020171061，声明作废。

遗失声明
中山市长盈工程管理有限公司遗失营业执照正、副本，统一社会信用代码:91442000MA55TU705A，声明作废。

遗失声明
东莞市齐安建材装饰工程有限公司遗失财务章、私章(梁崇高)各一枚，特此声明作废。

遗失声明
广东展宏智控科技有限公司遗失财务章一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市寮步仪盛精密五金制品厂遗失公章一枚，特此声明作废。

遗失声明
茂名市美誉置业信息咨询有限公司遗失公章一枚，声明作废。

遗失声明
东莞市常平益丰金属制品厂遗失公章一枚，特此声明作废。

遗失声明
瑞力金科技(东莞)有限公司遗失财务章一枚，特此声明作废。

减资公告
东莞浪速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100万元减少至5万元，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:东莞市常平镇还珠沥沿河东三路43号401室。联系人:陆龙清，电话:13686420943。东莞浪速科技有限公司2022年07月7日

遗失声明
东莞市石排镇石崇办事中心工会委员会遗失广发银行东莞石排支行普通空白支票4份，支票号码:3060443013917402、3060443013917417、3060443018000605、3060443019087905，账号:1063415160100025 02，特此声明作废。

减资声明
力源新资源开发(广东)有限公司(统一社会信用代码:91440101MA59P02460)经公司股东会决议，同意减少公司注册资本，由原注册资本人民币6000万元减少至2500万元。请有关债权债务人自本公司减资声明见报之日起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，特此声明。力源新资源开发(广东)有限公司 2022年7月7日

声明
东莞市煜盈农产品有限公司遗失公章1枚，原公章未在公安局备案，现声明作废，所引起的一切法律责任由本公司自行承担。

遗失声明
东莞市虎门雷朗服饰店遗失营业执照正副本，注册号:SL44190030305184，编号:0109879，声明作废。

遗失声明
东莞市长安大明水塔商店遗失营业执照正副本，注册号:44190032 61760，编号:0346975，声明作废。

遗失声明
兹有东莞市仲记餐饮服务有限公司原公章遗失，需重刻公章一枚，特此声明原公章作废。

债权人公告
东莞市森丰汽车贸易有限公司(统一社会信用代码:91441900MAA49U1T3P)经公司股东决定解散，成立清算组清理公司债权债务，请债权人自本公告发布之日起45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:李小菊，联系电话:13712338645，地址:东莞市虎门镇大卢向北新区一路25号。2022年7月7日

遗失声明
东莞市峰格机械工具有限公司遗失私章(卢亚兵)一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市顺营纸品有限公司遗失公章、财务章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
本人何主立不慎遗失台湾居民来往大陆通行证，证件号码:04509256，签发地点:广东，特此声明作废。

东莞广发银行举办迎“七一”专题会议

为进一步提升党建引领力，持续增强支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，6月28日，广发银行东莞分行召开了2022年迎“七一”专题会议，庆祝中国共产党成立101周年。全体分行党委班子成员、支部书记、全体中层干部以及党务工者参加了本次会议。

本次主题会议的主要内容有新党员入党宣誓，集体“政治生日”仪式，党员示范岗、党员突击队、党员服务队授牌授旗仪式等。

在新党员入党宣誓中，由广发银行东莞分行党委书记、行长孙丽娜带领新党员庄严宣誓，也让全体参会人员重温入党誓词。随后，该分行党委为7月1日入党的11名党员开展集体“政治生日”仪式，由分行党委书记为党员们亲手送上“政治生日”贺卡，党员们发表了各自的入党纪念心得。本次会议还举行了党员示范岗、党员突击队、党员服务队授牌授旗仪式，进一步发挥各党支部和广大党员的榜样示范与辐射带动作用，持续弘扬伟大建党精神，激发勤劳奉献的工作热情。

本次会议在广发银行东莞分行树立了先进典型，进一步激发全行党员干部永葆共产党员的革命精神，以时不我待、只争朝夕、勇立潮头的干劲，展现广发党员的历史担当，以优异的成绩迎接党的二十大胜利召开。 （周晓玲 杨广）