

东莞试点 公证摇号购房

首个项目确定666位
意向人选房顺序

羊城晚报讯 记者秦小辉报道：10月11日，东莞市深业松山湖置业有限公司在东莞公证处进行公开摇号，在公证人员的监督下，抽取深业松湖云麓花园项目意向登记人的选房顺序。这是东莞市首例正式采用摇号购房方式的项目。在现场，通过17轮每次40人的摇号，确定了666位意向人的选房顺序。

由于疫情防控的需要，本次摇号不需要全体意向人到场，采取由东莞公证处全程公证、记录，市住建局代表、深业公司代表、媒体代表现场见证的方式进行。现场先由不同媒体代表上台抽取摇号使用的格式化电脑、软件光盘等，随后公证人员进行开封、检查网络状态、导入数据、安装软件、查重、摇号、导出结果等一系列操作。

紧接着，随着公证人员语音落下，一轮结果显示在大屏幕上。每轮摇出40名，共进行17轮摇号，最终得出所有666位意向人的选房顺序，再将结果现场刻录4份供使用与保存。整个过程进行全程录像，保证摇号过程与结果的公平公正。具体摇号结果已在东莞公证处公众号公示。

据了解，9月30日，市住房和城乡建设局发布《关于启用购房意向登记系统的通知》，通知指出，10月15日起，新建商品住房项目将统一通过购房意向登记系统办理认购登记；10月15日前，将选取部分项目作为试点。市住建局相关人员表示，深业松湖云麓花园项目作为首个试点项目，开了个好头，为后续系统使用与摇号进行提供参考具有重要意义。东莞公证处副主任曹崇杰表示，通过这次尝试，东莞公证处也会总结经验，进一步完善整个流程，更加顺畅、稳定地完成工作，保证15号之后所有项目的顺利进行。

文/陈泽煌

近期，东莞公证摇号选房新规正式出台。9月30日，东莞市住建局、市不动产登记中心联合发布《关于启用购房意向登记系统的通知》（东建房〔2021〕9号）（下称“通知”），意味着以后东莞全市楼盘认购都要在“莞e认购”平台操作。同日，东莞市住建局官网发布《关于发布商品住房价格地图的通知》（下称“房价地图”），地图中标识价格作为未来住宅用地限价房出让的重要参考。

值得关注的是，国庆假期过后，东莞“二手房交易指导价”也正式落地。10月8日，东莞市住建局官网发布《关于建立二手房交易参考价格发布机制的通知》（下称：“二手房指导价”），在地图上标识了各镇街相应地段的新建商品住房价格水平，作为未来住宅用地限价房出让的重要参考。

业内人士认为，过去由于楼市信息不对称，导致“哄抬房价”等现象时有出现。而目前一系列政策出台，旨在做到信息透明、加强市场调节、合理引导预期，所以摇号选房认购、“房价地图”、“二手房指导价”等政策发布，将助推楼市进一步走向良性发展轨道。

东莞密集出台楼市新政 “摇号政策”“二手房指导价”相继发布

所有项目将启用 “莞e认购”

9月30日，东莞市住建局、市不动产登记中心联合发布“通知”，意味着东莞摇号买房的政策终于落地。根据“通知”，10月15日起取得预售许可证或现售备案证书的新建商品住房项目（以发证时间为准），统一通过购房意向登记系统办理认购登记。10月15日前，选取部分新建商品住房项目作为试点，深业松湖云麓花园是全市首个试点项目。

笔者走访获悉，该项目此批预售房源涉及7栋住宅，摇号房源数量为297套，共有666批客户进行意向登记。按照“莞e认购”登记规则和公证摇号流程规则，10月11日上午，东莞市公证处对“深业松湖云麓花园”的住宅选房顺序进行公证摇号并公示结果。

据悉，明日起全市所有项目将启用“莞e认购”系统，凡有购房资格，并在购房意向登记系统上成功登记的购房人，才能参与新建商品住房认购、公证摇号选房和进行《商品房买卖合同》网签备案。业内人士认为，该则政策有利于优先保障无房居民家庭购房需求，也有利于打击“茶水费、排队费”等市场乱象；而对于热点区域板块一二手房价倒挂的现象，公证摇号的规则有

利抑制“打新热”，推动市场平稳发展。

也有业内人士表示，自“莞八条”新政出台后，东莞一二手房倒挂明显的项目越来越少。从眼下看来，市场上的多数项目并不需要“公正摇号选房”，但该新规会明确市场“收紧不放松”的信号，对于改变市场预期有积极作用，叠加“房价地图”“二手房成交参考价”机制等，预计四季度东莞楼市的下行压力增大，年底或迎一波降价促销潮。

二手房指导价将 动态发布

实际上，9月30日发布的“房价地图”与近期受关注度高的“二手房指导价”并非同一概念，但二者与“摇号政策”一样，都是“莞八条”政策的细则补充和关键强化，其目的都是为了规范房地产市场秩序。

笔者了解到，“房价地图”上的价格是针对一手房。而去年到今年年初，东莞各镇街新房价格也有基准价出炉，但“房价地图”则细化到各镇区内的分板块价格，价格指导更细致化。

一位东莞楼市观察人士认为，“房价地图”旨在通过限价价来稳地价、稳预期，提醒房企做好经济测算，不要“追高拿地”；同时增强信息对称性，引导购房者锁定预期，避免哄抬房



深业松湖云麓花园成为全市首个摇号系统试点项目(资料图)

价，维持市场理性氛围。“房价地图”的发布，给今年“十一黄金周”这个重要营销节点提供一个比较稳定的政策环境，让市场自然去化。

10月8日公布的“二手房指导价”总计涉及32个镇街（园区）共218个小区，其中常平、南城、东城、寮步、虎门等镇街入选楼盘较多。该政策明确了房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开

展对照自查，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于二手房交易参考价格的挂牌价格。同时，二手房指导价将根据市场运行情况进行动态发布。

值得关注的是，此次“二手房指导价”所涉及的小区并非全市所有小区，仅针对交易活跃的小区；且指导价折价幅度相差不一，热门区域和项目折价率为60%-80%，非热门区域项目指

导价和实际价格相差不大。

业内人士对此表示，自去年“7·15新政”将二手房纳入限购范围，东莞二手房成交量已经持续低位运行。眼下，东莞楼市热门区域如中心城区、松山湖、滨海湾新区等地已进入存量时代，二手房产品多，“二手房指导价”的出台，将促使暂未纳入指导价的小区业主下调价格预期快速出货，达到稳定房价的目的。

房企冲刺“银十”传统旺季 预计本月12个新盘在莞入市

文/图 陈泽煌

其后，推货量均超800套，凤岗和清溪镇总共将有5个纯新项目入市。

改善型产品占比上升

据了解，今年“金九银十”期间品牌房企依然主导东莞楼市，将有8家房企首推项目面市，竞争激烈。数据显示，本月预计推货量前三名分别为碧桂园莞深区域、万科东莞、时代中国，这三家房企的推货占比高达31%。其中，碧桂园推货量占据全市推货榜首，预计将有7个项目推新。另外推货量超200套的房企预计有24家，占全市86%，推货量超500套的有7家，占全市25%。

产品方面，洋房供应主要集中在东南临深片区，在排名前四的镇街中占据三席，有8个纯新项目入市。供应量最大镇街为厚街镇，有佳兆业阳光城时代天韵、海逸豪庭、康华君汇广场3个项目推货。而别墅供应量则收缩明显，“金九银十”推新量仅100余套，仅有两镇推货，其中横沥的京彩未来家云墅推货60套，厚街的万科臻山悦推货45套。公寓则以去库存为主，近期有3个项目公寓推货，分别为塘厦碧桂园莞佳云麓半山

山、星河环悦公馆和虎门保利时区，合计推货量约1110套。笔者走访市场发现，目前东莞市场上公寓库存量较大，去化周期长，开发商以去库存为主，公寓供应未来继续保持低位。

从“金九银十”的推货集中度来看，改善型产品推货力度较大，共计推货超4100套，同比去年上升209%，在各类住宅产品中同比涨幅最大，占比高达38%。同时改善产品供应者多为品牌房企，其较大的品牌影响力和较高的客户认可度有望带动“刚改”购房者积极入市。

房企加大营销力度 冲刺“银十”

除了推货量加大之外，现场氛围的营造也成为项目眼下的营销重心，不少楼盘在本月开展各种暖场活动，其中大体量项目尤其注重人气，不少销售人员直言：“不管消费者买不买，先要让售楼处‘暖’起来。”

近期，东南临深片区的清溪、塘厦、凤岗等镇各楼盘，纷纷在各自营销中心开展主题活动热闹迎客，为市民和购房者准备了丰富多彩的活动。如振业清溪雅苑举行亲子专属DIY活动，精彩纷呈；三正·鹏程上花园启动“金秋购房节”大型促销活动，并引进网红款“国潮风格趣味拍照馆”，吸引市民前往“打卡”。

业内人士认为，丰富的产品类型及营销氛围或能激发市场需求更好地释放，尽管今年“金九银十”东莞楼市供需相较于去年同期水平有所下降，但根据市场表现来看，目前新品供应量较大、品牌高品质项目入市增多，且不少新盘的首批价格诚意满满，足见房企对本月的销售成绩非常期待。

匠人心奖、匠心更新奖、匠心施工单位奖、匠心监理单位十大奖项，共有10个团队、14名匠人获奖。

在获奖感言环节，“碧赢匠心奖”获奖者林冬川讲述了自己从一个籍籍无名的策划成长为如今项目营销第一负责人的经历，他在将近7年的时间里先后服务了16个项目，以自身奋力拼搏的成长故事告诉大家：只有日复一日秉承匠心精神品

质，才能为客户带来更多优秀项目和美好生活。天汇碧桂园物业服务团队代表陈嘉儿也上台分享了团队荣获“尊享服务奖”的喜悦，陈嘉儿认为，项目能取得一些成就，依靠的是团队所有人的共同努力。

张剑认为，“客户口碑至上”是区域的核心价值观念，希望通过表彰把匠人文化传播出去，影响与带动更多的员工，把标杆变成标准，让每一位员工都以匠心标准要求自己、对待工作、服务好每一位客户与业主。

（文/图 陈泽煌 杨文）



颁奖现场

进入“银十”楼市传统旺季，东莞市场上众多纯新项目将相继亮相，不少项目乘势加推，为消费者购房提供更加丰富的选择。

业内人士分析认为，尽管“金九”东莞新房市场的供需同比有所下降，但市场刚需的置业需求仍在。前期许多开发商惜售观望，一众楼盘将蓄客周期拉长，导致不少项目集中在本月入市。此外，也不乏部分旧改项目进度加快，促使新项目上市节奏加快。在经历了前两个月的“蓄水养鱼”后，本月中下旬东莞楼市有望迎来推盘高峰期。

不少项目本月上市 或加推

10月11日，东莞市住建局发布《2021年9月东莞市商品住宅网上签约销售情况及2021年9月底东莞市各镇街新建商品住宅库存情况表》，数据显示，“金九”传统旺季，东莞各镇街（园区）的洋房网签均价（松山湖、谢岗镇成交量少不纳入榜单）最高的是南城，为44895元/平方米，最低的

则是东坑，为13757元/平方米。

网签方面，9月全市地面建筑层数超过4层的新建商品住宅（洋房）网签2351套，环比减少5.3%；网签面积25.51万平方米，环比减少9.1%；网签均价为26242元/平方米，环比微降1.6%。地面建筑层数4层以下的新建商品住宅（别墅）网签100套，环比增长19%；网签面积2.44万平方米，环

比增长18.4%；网签均价为32863元/平方米，环比上升9.3%。

虽然9月份新房市场的供需同比下降，但据中原地产研究院统计数据显示，今年“金九银十”推货量主要集中在本月，约占六成，同比2020年和2019年10月同期均上涨，创历史同期新高。本月东莞预计将有12个纯新盘上市，此外，市面在售的多个项目推货量也有所增多，有16个项目单盘推货量均超200套房源以上。

东南临深片区供应活跃

笔者从东莞中原地产研究院了解到，“金九银十”期间预计推货量最大的片区为东南临深片区，预计推货量高达3324套，占全市比重近31%，其中塘厦、凤岗、清溪等镇有多个纯新项目入市。此外，滨

海片区推货量预计将达到2515套，占比23%；松山湖片区、水乡片区、中心城区推货量预计分别占19%、11%、10%；东部产业园片区由于缺乏新增项目入市，占比仅占6%，为全市最低。

镇街方面，推货供应最为活跃的是塘厦镇，预计推货量达1679套，占全市比重约为16%，主要是碧桂园莞佳云麓半山、星河环悦公馆等5个项目推货，还有安居悦悦花园、金众柏悦公馆2个纯新项目也将在近期面世。厚街镇的楼市活跃度仅次于塘厦镇，该镇预计推货量达到1549套，有康华君汇广场、万科臻山悦2个纯新项目入市。

10月11日，由碧桂园莞深区域主办的“匠心镌刻美好，细节见证品质”莞深区域2021年第五届匠人文化节”颁奖典礼在东莞碧桂园中心圆满举行。碧桂园莞深区域常务副总裁张剑、区域副总裁陈冠明、碧桂园服务集团副总裁、广州东莞深区域总裁代涛、莞深区域助理总裁王丽莎、梁欣欣、各片区项目房产、营销、物业、产商旅公司代表等齐聚一堂，聆听莞深员工对待匠心的态度与故事。

据介绍，碧桂园莞深区域自成立以来，已连续五年成功

弘扬工匠精神 倡导匠心文化

碧桂园莞深区域举办2021年第五届匠人文化节