2023年东莞楼市盘点：

住宅市场出现“分化” 核心区域部分楼盘受热捧

文/张洋

与往年的“双十二”大促不同，今年东莞楼市“双十二”显得较为平静，只有个别开发商推出“特价房”常规促销活动。一方面是由于刚刚经过国庆节和“双十一”的活动轰炸，另一方面是楼市仍较为平淡，市民置业欲望不强，市场活力恢复仍需时日。

回望即将过去的2023年，东莞楼市在多重政策调控下，东莞住宅市场出现分化，核心区域的改善型、品质楼盘受到热捧，而配套、品质一般的项目则表现差强人意，整体市场则呈现了量价齐跌的局面。目前，虽然一手住宅整体成交量缓慢回升，但市场信心仍然不足。2024年，楼市依然面临挑战。

东莞住宅市场出现“分化”（资料图） 王俊伟 摄

政策频出 成交分化

2023年，东莞楼市进入了政策宽松期。开年，便迎来了楼市利好政策：东莞全域暂停限购，二手房开始推行“带押过户”模式。春节之后，楼市回暖，楼市活跃度明显增加，成交量上涨，楼盘半夜不打烊，线上线下全线开花，捷报频传。合富辉煌数据显示，3月，一手房供需齐升，成交3152套，同比上涨25%；二手房网签3767套，同比去年暴增497%。

然而，经过2、3月份报复性反弹后，楼市出现明显的分化。4月，二手房带押过户正式执行，组合贷或经营贷都可直接带押过户，公积金也出台了新政，增加首套和二套贷款额度，降低首套首付至两成、二套首付至三成。利好政策加持下，并没有带动整体楼市的成交，核心区域如南城、松山湖一手豪宅的价格拉高了整体均价。在虚高的房价下，却是19个镇街成交量价齐跌。

接下来，基本上是东莞几个豪宅盘的表演，如臻湾汇在“520”加推，117人抢54套约301㎡大平层，再次售罄。接着，悦府、中海源境、臻山境，松湖润府轮番上阵，价格均在5万元上下。在豪宅狂欢的背后，全市新房签约量逐月下滑，更有镇街开发商戏称处于“躺平状态”。

到了下半年，政策的暖风吹得更加强劲。商业贷款首付下调到2成，商业贷款执行“认房不认贷”，存量首套住房贷款利率全部下调，港澳居民在莞购房条件放宽……政策进入史上最宽松的时期之一。政策利好一定程度上激发了市民看房的热情，但成效有限。中原地产数据显示，11月住宅持续以价换量以及个别项目集中网签带动成交量上升，环比上涨7%，但同比仍下跌51%。

中原地产研究院执行院长车德锐表示：碍于市场信心不足，许多购房者并不确定房价接下来的走势，处于观望阶段。目前来看，由于部分政策的延后性，对成交量带来的促进作用依然还需时日。

改善需求大户型成为主流

2023年可以说是改善型住宅的大年。新房市场表现最为亮眼的是南城、松山湖等中心区域豪宅，也就是改善型住宅，而刚需户型的表现平平。

综合研究机构数据显示，东莞2023年110㎡以上的改善型住宅，成交占比接近五成，而过去几年这个面积段的成交占比均不到四成。

当下在售的新房，也是以110㎡以上的改善型住宅为主。如东城臻山境加推的主力户型为143㎡–270㎡的大平层；南城臻湾汇加推的主力户型为143㎡–198㎡的四房；松山湖金地青雲境在售户型为143㎡–246㎡四房；南城恒兆公馆在售主力户型为118㎡–143㎡三至四房。成交方面，小阳春以后，主要是依靠豪宅户型支撑了东莞新房成交面积与价格。东莞房价发布楼市数据显示，11月合计销售新房住宅1345套，套均面积127㎡。

相比之下，刚需则仍然处于观望状态。有业内人士认为，刚需购房减少了，但其实刚需一直都在，只不过受到经济大环境影响，出手更为谨慎。也有业内人士认为，目前刚需一族的购房观念发生了改变。合富辉煌研究部总监李兴旺分析认为：“一方面是因为年轻人观念的转变，另一方面也是因为整体经济环境压力较大。一些刚刚工作的年轻人不想背负房贷，自然不会再考虑买房。”

在随机采访时，不少初入社会的年轻人表达了自己现阶段的居住理念：“买房压力太大了，跟家里人住，不仅省心，还能省不少钱；出去租房的话也比房贷压力小。”在莞城某单位上班的小范表示。曾经的“先买套刚需房”的理念在新一辈90后、00后当中不再成为主流。

从2023年的市场成交数据来看，无论是一手还是二手，都显示了改善型住房的主流地位。但在目前以价换量的阶段，刚需房的成交也悄然呈现上涨态势，特别是以二手房表现较为明显。中原地产数据显示，11月，二手住宅过户2217套，环比上升18%，主要由于二手房甩卖明显，笋盘持续成交，刺激二手房过户量回升。对于持币观望的刚需购房者来说，价格降到承受范围内，便会出手。

楼市进入品质时代

12月14日上午，东莞2023年最后一宗土拍地块成交，成交总价约18亿元，折合楼面价29241元/平方米，创下东莞地价新纪录。该地块位于南城CBD，是该区域少有的商住项目。尽管楼市较为低迷，但核心区域的优质地块，仍然受到热捧。而在新房市场，同样是品质型的豪宅热卖。2023年，“品质”二字成为东莞楼市的关键词。

2023年，东莞土拍市场成交商住地8宗。其中，位于南城、松山湖的核心区域的优质地块竞争激烈，而位于常平等镇街的地块却惨遭流拍。在楼市低迷的时期，开发商拿地谨慎。从曾经的高周转、大规模的时代，进入了低周转追求品质的时代。

在新房市场，各大房企可谓是“卷出新高度”。位于南城核心地段的恒兆公馆，配备了全屋智能家电，实现了集成化智能家居交付。最近备受关注的LDKB（客厅、餐厅、厨房、阳台）一体化模式，在恒兆公馆得到了较好呈现。位于黄旗山北的万科臻山汇，一眼望到黄旗山红灯笼，在房屋设计上，全屋采用大面积玻璃、270度大视野、最新开放度建面约380㎡户型，设置了13米的超大阳台。位于东莞行政中心区域的万科臻湾汇，打造花园式商业+历史韵味文化盒子+艺术感商办园区+奢雅豪宅。位于东城与茶山交界处的碧桂园瑜璟臺，将中式风格融进小区每个角落，整体由多个不同园林组成，十步一廊亭百步一“山水”，打造了独特的人居环境。

对于这种交房品质的“内卷”，合富辉煌研究部总监李兴旺在接受采访时表示：“这对于购房者来说其实是利好的。房企为了吸引购房者，不只会慎重挑选地段，往往会将更高价位的交房标准应用到较低价位上。例如在送装修的基础上将别墅的装修标准应用到100平方米左右的户型上，以此来满足购房者对品质的追求。”

李兴旺认为这是一个良性的趋势，房企舍弃规模回归商品质量，对于房企和购房者来说都是利好的，能够促使房企研发更加优秀的产品，创造新的生活理念。

时至年末，一手房市场依然形势复杂，多重因素使各大房企如履薄冰，利好政策带来的改善也仍需时间检验。中原地产研究院执行院长车德锐预测：从目前的趋势看，房价仍未触底，还有下降空间。但只要房企认清形势坚持售卖，走一步看一步，及时调整策略，预计在2024年将会筑底回稳，整体还是相对乐观的。

东莞研学管理出新规

明确中选机构不得将研学实践教育活动转包

文/图 范彬彬

近来，东莞市中堂镇一参保人数仅1人的旅行社通过投标承接了该镇多所学校的研学活动事件引发社会各界广泛讨论。针对该事件，中堂镇教育管理中心回应称，不存在私下内定等暗箱操作行为。东莞市教育局于12月15日推出《东莞市进一步加强中小学生研学实践教育活动管理若干措施》（以下简称《措施》）回应民生关切，明确中选机构不得将研学实践教育活动转包给其他机构承办。但笔者通过走访业内相关人士及专家学者，发现针对研学实践活动的相关措施仍然存在模糊的问题，规范还应细化清晰。

某在营旅行社大门紧闭

一人参保承包多校活动，旅行社资质问题让人担忧

前段时间，有人在东莞网上问政平台反映，一家仅有1人参保的华粤旅行社承接了东莞市中堂镇多所学校的研学活动，质疑当中有暗箱操作。后续调查了解到，发现近两个月来，东莞中堂镇至少有10所学校都遴选出该旅行社作为合作机构。

“一家旅行社短期内承接近十所学校的研学活动，在业界几乎不可能。”陈先生作为东莞市某中型规模旅行社（人员规模100人以上）的工作人员，向笔者介绍，通常情况下，一所学校都经常会同时选择好几家旅行社负责不同的研学线路同时承接一次研学活动，这样既能满足同学们多样化的研学需求，同时也一定程度上保证研学活动的质量。

“之前只是规定非旅行社的机构不能承接研学活动，那大家就注册个旅行社再来承接，也不麻烦，没什么要求，流程上也合规。”陈先生告诉笔者，市场上确实存在很多做研学活动的旅行社，他们往往每年就做几个团，其余时候不营业，所以公司里也不会有很多人有劳务合同或者参保。

依据陈先生透露的信息，笔者随机走访了东莞市内的几家规模较小的旅行社（人员规模少于50人），发现确实存在一些旅行社在工作日正常上班时间也没开门营业的现象。通过网络查找相关资料，笔者发现，东莞在营旅行社中，部分旅行社存在参保人数远小于规模人数，部分旅行社注册资本与实缴资本差距较大，还有一部分旅行社还存在显示有失信被执行等问题。

规模小消化多，存在转包或外聘嫌疑

“短期内承接近十所学校的活动，以其资质人手应该是不够的，最终操作可能会转包或者外聘。”不少业内人士对于中堂事件中的旅行社均提出猜测。

据业内人士介绍，市面上很多承接研学业务的旅行社都会选择先拉业务，再解决人员问题。“如果自己做不完，最直接的方法就是转包给其他机构。”笔者了解到，由于很多公司不敢接转包，所以业内还有另外一种处理方式，即临聘。“很多导游本来就比较自由，他们也接活，像自由职业者。”业内人士介绍，因为旅游服务行业的自身属性，本身也存在很多“机动人员”，这部分人没有固定公司，但有导游证，也具备带团条件。除了临聘的导游，很多旅行社还会雇佣在校大学生，临时雇佣也是最常见解决旅行社人手不够问题的方式。

了解调查后，笔者发现研学旅行发展较晚，加之界定模糊，迄今尚未形成一套科学健全的行业标准，也缺乏科学清晰的监管机制，导致研学旅行准入门槛较低，旅行机构、研学基地、研学机构的资质也参差不齐。

相关部门已有行动，但具体规范仍模糊

在“中堂华粤旅行社承接多校研学活动”事件的后续跟进中，东莞市文化广电旅游体育局作为涉事旅行社的主管部门，组织人员开展了实地检查。发现该旅行社开展研学活动的课程设计、交通、餐饮、住宿、安保、营地服务等事项均由其他合作方提供，实行轻资产经营，所以员工人数不多。现已督促其严格执行“一团一报”的相关规定。

针对日后东莞市旅行社承办研学旅行业务，东莞市文化广电旅游体育局表示，后续也将做好监督管理工作，定期向教育部门通报相对优质的研学旅行服务商，通报受到行政处罚的旅行社情况。督促旅行社严格落实“一团一报”制度，在全国旅游监管平台备案研学旅行活动信息等。

另外，12月15日，东莞市教育局在上半年《东莞市中小学生研学实践教育活动工作指引》基础上，也重新推出了《东莞市进一步加强中小学生研学实践教育活动管理若干措施》进一步细化相关研学规范。

《措施》要求，要严格规范机构遴选。其中规定，“学校与中选机构签订协议时要明确约定，中选机构不得将研学实践教育活动转包给其他机构承办。各学校不得与资质不符、存在转包、违规、未兑现服务承诺、出现重大安全事故、信誉差等问题的机构合作开展研学实践教育活动。”

根据对研学实践活动涉及主管部门的回应信息，笔者发现，对旅行社人员外聘是否属于转包行为；除了具备哪些资质才能参与研学活动承接，注册资本是否有要求；公司参保人数、劳动合同是否有要求等问题仍没有进一步明确。

“研学旅行作为近年来新兴的教育模式和消费业态，仍以导游服务规范、旅行社国内旅游服务规范和旅行社服务通则等为依据，与中小学生身心发育规律及研学旅行课程建设等方面具有一定差距。”河南大学研学旅行研究中心主任陈楠表示，针对研学实践活动，建立一套行之有效的安全责任体系，严格落实课程设置规范要求及评价规范要求，提高研学教育的质量和效果，才能保障学生研有所思、学有所获、旅有所感、行有所得。

“健康人生，绿色无毒”

桥头镇禁毒办在学校开展禁毒宣传活动

为进一步加大校园禁毒宣传教育工作力度，提高在校学生识毒防毒意识和自觉抵制毒品的能力，推动建设平安和谐校园，2023年12月13日上午，东莞市桥头禁毒办到桥头镇第四小学开展了“健康人生，绿色无毒”为主题的禁毒宣传进校园活动。

活动中，禁毒社工通过展示PPT、播放“粤虎”视频、现场互动等形式向学生们详细讲解了毒品的定义、类型及危害。同时，结合生活中涉毒违法犯罪的真实案例，强调毒品对个人、家庭及社会的危害，劝诫学生们不要因为一时的好奇心理而陷入毒品的陷阱里，要学会如何防毒拒毒。最后，通过观看“粤虎”视频和近距离接触仿真毒品模型，让学生们加深了解新型毒品的种类和危害，识别新型毒品的伪装，提醒学生们在生活中要提高警惕，拒绝接受陌生人给的饮料食品，对来路不明的物品食品要当心，自觉抵制毒品，远离不良诱惑。

本次禁毒活动通过寓教于乐的方式，让学生在互动体验中学习防毒拒毒技巧，认清新型毒品的危害，提高在校学生抵制毒品侵害的能力，远离毒品，健康成长。（杨文）

公告·声明·启事

遗失声明
东莞市明发化工有限公司公章、财务章、法人(欧汉明)私章遗失，声明作废，因未备案引起的法律责任由本公司承担。

遗失声明
广东金运通智能科技有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

遗失声明
广东久元坤生物科技有限公司遗失私章（曹昌来）一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市高埗艺琴韵培训中心有限公司遗失财务章一枚，特此声明作废。

遗失声明
广东颐柏流体技术有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市畅聪饰品有限公司遗失财务章、私章(潘远德)各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市联易达商贸有限公司遗失公章、财务章、私章(傅建国)各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市天下行丰田汽车销售服务有限公司遗失车辆合格证，合格证编号：WAS133003814240；车架号：LFMAXACC0P0804222。发动机号：U835624，特此声明作废。

减资声明
东莞市弦耕文化发展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200万元人民币减少为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。
2023年12月22日

遗失声明
佰年植萃世家健康科技(广东)有限公司遗失公章、财务章及私章(刘铅花)各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市凯曼服饰有限公司遗失财务章及法人（李东）私章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
深圳招商滚装运输有限公司遗失两张一汽大众商品车合格证，车架号为LFV3B2FY7P3440539、LFV3B20V1P3521020，特此声明作废。

遗失声明
东莞市万佳白蚁防治有限公司遗失财务章一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市万江益儿第三学生接送站遗失民办非企业单位登记证书副本，统一社会信用代码：52441900MJM4197677，有效期：2019年1月24日至2023年1月23日，特此声明作废。

清算公告
东莞市洪梅洪屋涡开心小屋学生接送站经本站理事会决定解散，成立清算组清理接送站债权债务，请债权人自本公告发布之日起45日内向我接送站清算组申报债权。清算组联系人：吴炯基，电话：18002697209，地址：东莞市洪梅镇洪屋涡西坊新村一横街三巷1号

上门广告服务代理 江晨广告：15338380767 13712489549(微信同号)
本版信息由大众提供，请需者谨慎选择