



# 改善性需求逐步释放 东莞楼市调整优化

文/图 张洋

刚刚过去的2023年，东莞楼市政策频出。2024年年初，除了延续2023年的政策推进，还解决了东莞“双（多）证房”这一历史遗留难题，为东莞楼市未来的发展带来利好。

2023年的东莞楼市整体表现如何？2024年东莞楼市又将迎来哪些的更新和调整？2023年-2024年东莞楼市现状及未来走向可以从多个角度进行分析。



节假日前来购房的市民

## 2023年：多项政策出台

2023年年初，随着东莞全域解除限购，在东莞实施6年之久的限购政策正式成为历史。2023年2月，需求随着限购的解除开始了大规模释放，全市32个镇街有29个镇街的成交飘红上涨，一手市场和二手市场两开花；3月，全市成交量达到2023年全年第二高点，东莞市住建局3月商品住宅网签数据显示，一手房成交量环比上涨50%，二手房成交量环比上涨61%，一、二手市场均突破3000套大关。

2023年6月，一手房成交量重新低于2000套，回到了开年时的1字头，二手房成交量也从3字回到了2字。随后两个月的成交量一直维持较低态势，8月份仅1110套新房售出。9月，依靠松山湖高新区近3000套学区房的入市，一手房冲了一波总成交量，达到了2023年的成交顶点，全市新房及二手房的成交量分别于11月和10月再

次回归1字头。

从去年年初的全面解除限购，二手房开始推行“带押过户”模式，到年中的首套房商业贷款首付下调至两成，商业贷款执行“认房不认贷”，再到年末的逐渐解除部分镇街的限售，让房价调整回归市场……

许多购房者保持了观望的态度，东莞楼市没有短时间回升。业内人士表示，不断推出的政策和房企越来越多的降价让利，让购房者们对于未来的政策总是抱有期待，自然不着急入手。合富研究院高级分析师李兴旺认为，政策出台其实是利好的，对于楼市的未来发展有着积极的意义，2023年正是这个过程的开始。“现阶段其实就像海绵挤水一样，不断地调整优化，挤出水分，使各个镇街的价格回归到合理的价格区间内，回归到购房者愿意接受的价位。”

李兴旺表示，较低的成交量不仅在促使市场调整，同时对“只住不炒”的购房者来说也是一个好消息——新房价的下调，必将导致二手房价格连带下跌，更多以前用于“炒房”的优质二手房为了回本被迫降价入市，这为购房者提供了更多的选择。“既有效遏制了炒房客的出现，也有助于东莞楼市往良性、健康的方向调整”。

总的来说，2023年东莞楼市在政策方面作出了很多新的尝试，哪些政策能短期刺激成交，哪些政策能长期改善市场，但短期难见成效，在2023年都得到了部分验证，为2024年的政策更新提供了参考和帮助。日渐精明的消费者也不再轻易跟风购房，对自己的需求和能力都有了更加准确的认识和判断。2024年的东莞楼市值得期待。

延续了2023年政策方面的利好，2024年开年，东莞楼市就给业主们送上了两封红包，第一封红包解决了困扰部分业主多年的“双（多）证房”问题。1月2日，东莞市正式宣布启动“双（多）证合一”的办理，并针对全市商品住宅符合“9070”政策、位于同一楼栋、同一楼层相邻位置并实际按照一套使用的两套或多套商品房（其中至少一套建筑面积90平方米以下）形成了台账，符合要求的业主，即日起可前往房屋所在镇街的不动产登记中心申请办理产权合并。

“双（多）证合一”的发布，意味着东莞“双（多）证房”问题正式成为历史，业内人士认为，此举也将进一步解放二手房市场，有需求购买或出售的业主，不会再因历史问题受到限制，等同于将业主的买卖权利都放归市场，将有助于释放合理住房需求，改善市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

第二封大红包则来自金融领域。2月20日，中国人民银行公布了2024年2月20日贷款市场报价利率（LPR），显示1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。根据东莞市现有政策，东莞各大行执行的五年期以上房贷利率将有望调整为：首套房LPR（3.95%）-40BP，即3.55%；二套房LPR（3.95%）+20BP，即4.15%。本次出台新的LPR，距离上一次的调整，已经过去了整整7个月，并且此次的调整力度，是2022年至今力度最大的一次，达到了25BP（基点）。同时发力的还有各大房

企，为了吸引购房者，春节前后各种优惠赠送层出不穷：位于市政府旁黄金地段的恒兆公馆，价格低至3字头并送精装，交付还送全套智能家电；依江而建的保利和悦滨江，春节期间来访就抽红包墙，成交送京东大礼包和限量人防车位名额；部分2字头均价的镇街房企，趁着节假日不断推出特惠单位，优惠后每平方米均价已经低至1字头。

除了政策和房企的双重让利，市场需求的分化也是2024年楼市调整的显著特征。据相关数据统计，120平方米以上的高端改善户型的购买需求从2018年的29%增至2023年的35%，其中180平方米以上顶端豪宅的需求从4%翻倍至8%。反观100平方米至120平方米之间的户型，既不属于刚需户型也不属于高端改善户型的，市场地位逐年下滑，需求已经从2020年的30%一路降至2023年的20%。刚需户型则较为稳定，在39%上下略有浮动。

中原地产研究院执行院长车德锐用这样一句话来形容2024年，“上半场结束，下半场拉开序幕”，“上半场”指的是刚需买房，跟风买房：“下半场”指的是改善需求为主旋律，高质量为基础内涵。“过去二十年是刚需购房为主流，但近年来经济发展，市民收入提高，改善性需求的占比自然会逐年增大。当前较为浓郁的观望氛围是市场仍在调整的体现，但2024年出台的更进一步的利好政策，在市场调整结束回暖复苏的时候，将会发挥更大的作用”。



办理“双（多）证合一”的市民

OCT华侨城 东莞

松湖原岸

## 松山湖CBD 一户一产权 办公

建筑约246-7000m<sup>2</sup>企业公馆 尊享欢乐海岸 | 大剧院 | 月荷湖

0769-8765 9888 东莞·松山湖CBD·月荷湖旁(松山湖北站)

本宣传资料仅为要约邀请，一切图文资料、规划设计均以政府最终批准文件、商品房买卖合同之约定及实际交付为准。本宣传资料中对项目周围环境、交通及其他配套设施的介绍，旨在提供相关信息，不意味本公司对此作出承诺，也并不排除政府部门或第三方会对相应功能的调整。教育信息不代表入学承诺，具体入学政策请以政府最新政策为准。本公司保留对宣传资料修改的权利，敬请留意最新资料。开发商：东莞松山湖华侨城投资开发有限公司，备案名：松山湖松月文化广场，推广名：松湖原岸。东莞商房预售字第202300070号。制作时间：2024年4月。整体推广：善语行。| 效果图 |

广告