

继本月佛山全面解除限购之后，东莞成为粤港澳大湾区第二座全面取消限购的城市。

东莞全面解除限购

业内人士：年后市场才能回升

12月26日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》（以下简称《通知》），东莞限购区域全部暂停实行商品住房限购政策，这意味着东莞市全域放开住房限购。

东莞市住房和城乡建设局 东莞市不动产登记中心 文件

东建房〔2022〕23号

关于进一步优化房地产调控政策的通知

各有关单位：

为切实贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，确保房地产市场平稳发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，经市人民政府同意，现将有关事项通知如下：

自本通知印发之日起，我市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区的新建商品住房和二手商品住房，须自商品房买卖合同（或房地产买卖合同）网签备案之日起满3年或取得不动产权证满2年方可上市交易。

上述区域暂停实行商品住房限购政策。我市其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。

本通知自印发之日起施行。此前相关政策措施与本通知不一致的，以本通知内容为准。



2022年12月26日

《通知》提到，东莞市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区的新建商品住房和二手商品住房，须自商品房买卖合同（或房地产买卖合同）网签备案之日起满3年或取得不动产权证满2年方可上市交易，上述区域暂停实行商品住房限购政策。本市其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。

东莞政策放松能刺激一部分购房客户入市，对市场有提升作用。但就目前的经济环境看，估计市场要到春节后才能真正回升。

对于楼市调控方向，业内人士预计未来更多热点二线城市跟进。

在东莞之前，西安、杭州、佛山等城市也调整了限购，说明新一轮需求端的纾困政策已经由热点新一线或二线城市率先开局，在当前房地产市场尚待加速修复的背景下，金融支持房地产政策要应出尽出、因城施策，充分发挥政策积极效应，预计后续还将会有更多热点二线城市的跟进，预计除了一线城市外，其他城市或将全面取消限购。

今年多次放松限购

东莞“救市”效果甚微

在今年以来，东莞曾多次出台放松限购的政策。

4月，东莞对外地人才购房限购放松，个税或社保要求降低，由此前的“逐月连续缴纳”调整为“累计缴纳”，同时恢复个税购房政策；5月，广东省东莞市住房和城乡建设局等8个部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对限购政策有所放宽；7月，东莞市住房和城乡建设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》，将东莞市住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区。

在多轮调控之下，东莞楼市仍未见明显起色，今年上半年一、二手房市场成交量同比依然处于腰斩状态。

据监测数据显示，2022年上半年东莞一手住宅共网签10427套，同比下跌55%；2022年上半年各区域二手住宅成交量同比下跌均超50%，其中滨海片区成交761套同比下跌64.3%，全市跌幅最大。全市成交最为活跃城区片区，成交1753套，同比下跌54.8%。

当前市场关注焦点在国内疫情传播情况，预计此时推出任何利好政策对市场行情都难以带来影响。唯有等传染高峰期过去之后，政策才能显示出影响力。

专家：挖掘本地需求才是稳定楼市根本

相对于收入而言，东莞房价对于普通家庭而言购房压力依然巨大。

根据统计数据，东莞2020年房价涨幅高达20%，房价收入比为17.3，在全国50个典型城市中排名第8位。这意味着一个处于平均收入的东莞城镇居民家庭，需要花费17年的收入积累，才可以买一套普通住宅。

而在疫情之下，居民购房信心进一步被打压。东莞购房者周女士在接受记者采访时表示：“我所在工厂基本没有订单，很多东莞工厂开始轮休，像我这样在厂里打工的人一个月都上不了多少天班，工资少得可怜，基本只够一家凑合过日子，虽然想买房在东莞安家，但先解决温饱才会考虑买房。”

广东省城乡规划局住房政策研究中心研究员李宇嘉分析提到，东莞外来人口占比大、生产和生活服务业占比高，许多生产制造型的民营企业受疫情影响严重。虽然东莞新市民、外来人口买房需求潜力很大，但该群体收入房价支付能力严重不足。东莞政策调整不能寄希望于外来投资客，更重要的是挖掘本地需求潜力，通过发补贴、降地价、免税收、“先租后买”、共有产权等手段将需求释放出来，这才是稳定楼市的根本之策。