

# 樓市冰河期買樓貼士

## 樓市宜買慎買六大招

### 宜買

- 1 優質物業——軌道物業（高鐵、地鐵）：如虎門片區等
- 2 核心區物業（商務商業核心區、居住核心區）：如主城區、松山湖和濱海片區
- 3 不佔住房指標和名額的優質公寓項目

### 慎買

- 1 樓齡較長，維修費用高，轉手難度偏大的舊樓
- 2 如果樓盤現在或者未來五至十年內，都沒有規劃軌道交通配備的樓盤，也不建議選擇。
- 3 由於樓市調控等原因，不少房企資金鏈吃緊，建議非品牌房企的樓盤慎重考慮。

### 東部產業園片區

**範圍：**包括常平鎮、謝崗鎮（廣東東莞粵海銀瓶合作創新區）、東坑鎮、橋頭鎮、企石鎮、橫瀝鎮、黃江鎮。

**定位：**激活原東部產業園片區（企石轄區）承接深圳輻射通道，廣東東莞粵海銀瓶合作創新區與常平鎮形成產城互補關係，並加強與惠州潼湖生態智慧區的對接，加快東部發展。

**先行區：**廣東東莞粵海銀瓶合作創新區、原東部工業園（企石轄區）。

**8月平均樓價：**19297元人民幣/平米

### 東南臨深片區

**範圍：**包括塘廈鎮、清溪鎮、鳳崗鎮、樟木頭鎮。

**定位：**發揮生態資源優勢，對接深圳「東進戰略」，承接深圳創新資源和現代產業外溢，做強先進製造和新興產業集群。

**先行區：**贛深高鐵塘廈站地區。

**8月平均樓價：**28714元人民幣/平米

## 東莞六大片區

## 定位莞城副中心 水鄉片區升值潛力大

若要在東莞選擇最具升值潛力和發展空間的區域，合富研究院高級分析師李興旺認為是水鄉片區。該片區正積極圍繞總部經濟、國際商務、創新創意和綜合服務四個方面發展。他稱，水鄉片區定位東莞城市的副中心區，位置便利，是東莞和深圳連接

點。

李興旺進一步指出，儘管水鄉片區目前經濟實力最弱，但發展潛力卻超過臨深片區甚至東部片區。片區擁有麻涌港，是和濱海灣片區連片式發展區域，相當有潛力發展為東莞第四大區域。

除了考慮片區發展，交通

因素也是重要考慮原因。李興旺說，軌道交通可接駁直達香港市中心的鐵路沿線，如廣深港高鐵的虎門站等，是值得考慮購買的區域；其次要考慮就業角度。他還建議港人在東莞睇樓時，認準資金實力雄厚的大型開發商。

## 今年東莞頻頻出台樓市調控政策

### 「莞六條」 出台（2月27日）

- 1 調整商品住房限購年限
- 2 兩年離異，打擊假離婚
- 3 差別化信貸，提高首付
- 4 管控商品住宅價格申報
- 5 強化房地聯動調控機制
- 6 完善市場信息發布機制

### 東莞公布「限價新政」（4月29日）

- 1 獲預售證商品房樓價一年內漲幅不超3%
- 2 同批不同棟申報均價差不超10%
- 3 第二批最多比第一批漲5%

### 「莞八條」 出台（8月2日）

- 1 拍地聯合體房企出資不低於50%
- 2 法拍房限購，暫停個體戶購房
- 3 落戶半年，兩年內半年社保、兩年內一年社保（孰早）
- 4 社保作假5年內禁止買樓
- 5 增值稅徵免年限2年調整為5年
- 6 加快建立二手樓成交指導價制度
- 7 建立購房意向登記系統，熱點盤搖號且限售五年

### 「三限房」 政策發布（8月23日）

- 1 限房價、限地價、限銷售對象；
- 2 承購人按房產總價的50%出資購買50%產權，一定年限後可獲得完全產權

### 東莞正式發布二手樓指導價（10月8日）

- 1 發布218個樓盤二手住房交易參考價
- 2 不得發布掛牌價格明顯高於二手住房交易參考價格的房源
- 3 二手住房交易參考價格作為機構開展業務的參考依據

數據來源：合富大數據

## 港人在東莞買樓注意事項

### 個人名義

個人名義	
限購限貸 (買樓條件)	<b>住宅</b> 港人在莞購買住宅限制家庭住房套數在內地不超過一套，首套房在東莞購買不用提供東莞社保；首套房方可申請做按揭，但需提供東莞居住證
	<b>公寓</b> 港人在莞購買公寓不限購不限貸
貸款辦理	<b>貸款資格</b> 首套：個人在東莞為首套房，提供「香港身份證+通行證」即可辦理查冊 二套或以上：不能購買（政策要求只能在內地擁有1套住房）
	<b>首付比例</b> 首付比例與內地人員一致（在內地為首套房且無房貸紀錄，則首付為30%）
	<b>貸款所需資料</b> 香港身份證（已婚需夫妻雙方）、香港通行證（已婚需夫妻雙方）、結婚證書、東莞居住證、東莞單位工作證明（工作年限需一年以上）、東莞收入證明、近半年內地銀行流水（每月收入覆蓋供款2.5倍以上）、內地開設的供樓卡

數據來源：AI合富