

第一部分 楼市综述

东莞 10 月成交量首次过百万方创历史最高

楼市政策环境持续宽松，成交形势保持高涨

2015 年前三季度中国 GDP 首次低于 7% 低速这一状况，倒逼出更加宽松的经济政策，稳增长成为首要任务。10 月“双降”，与年内出台的众多宽松政策，为 10 月楼市添一把火，全国普遍城市 10 月成交有明显提升。2015 年 10 月，东莞楼市整体延续了过去几个月的热销态势，首次创下百万方成交，达历史最高。“分化”仍然是 10 月的主题，包括区域分化、房企分化和产品分化。东莞临深片区继续保持成交火热，楼市出现较明显的供不应求，多个区域出现供应断档。而东莞西部水乡片区和莞北片区，由于不具备地利条件，楼市成交则呈现艰难。一线品牌房企由于去货速度较快，新品供应不足，成交受到制约，相当一部分中小房企则库存较高。刚需产品如 100-120 平方米供需两旺，140 平方米以上大户型虽然成交有好转，但在部分片区仍然遇到困难。10 月份叠加了今年以来众多利好消息，成交形势保持高涨，预计 11 月东莞仍将继续取得较好的成交业绩。

10 月成交量同比大幅增加近九成

	供应面积 (万㎡)	供应套数 (套)	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/㎡)
2015年10月	64.2	5406	105.2	9490	100.7	9576
2015年9月	85.6	7972	87.7	7777	89.3	10180
2014年10月	74.3	6240	57.0	5029	54.1	9490
同比14年10月	-13.6%	-13.4%	84.6%	88.7%	86.1%	0.9%
环比15年9月	-25.0%	-32.2%	20.0%	22.0%	12.8%	-5.9%

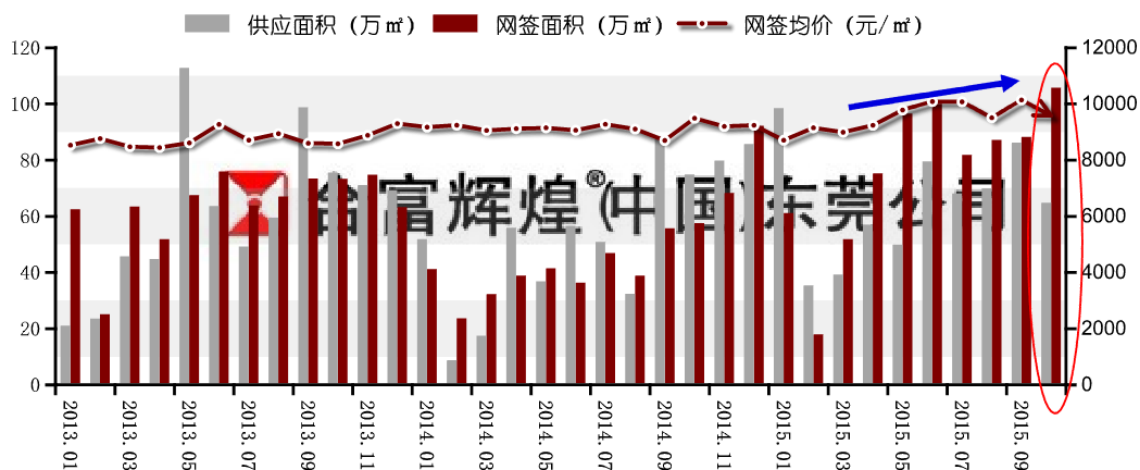
数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2015 年 10 月东莞楼市供应节奏明显跟不上需求，呈现供不应求。合富辉煌东莞市场研究部数据显示，2015 年 10 月东莞一手住宅新增供应面积约 64.2 万平方米，而签约面积则 105.2 万平方米，供应明显少于需求，供求比约 0.6。其中供应面积同比和环比均表现减少，签约面积则大幅增加 84.6%，近九成；10 月住宅均价约 9576 元/平方米，同比略上涨约 1 个百分点，环比 9 月结构性下降 5.9%，主要原因为部分中等价位镇区签约量突出拉低整体均价，如大岭山和大朗成交位列全市前四，其中大岭山签约 7.5 万方全市第一，均价仅约 7300 元。

过去 6 个月的成交量相当于 2014 年全年的总量，需求井喷

10 月成交量首次突破百万方，创历史最高

2013-2015年东莞市一手住宅供求价月度走势图



数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2015 年 5 月开始，东莞楼市正式步入高成交量轨道，一直持续到 10 月仍未停止。合富辉煌东莞市场研究部数据显示，2015 年 10 月东莞一手住宅创下历史上首次突破 100 万平方米记录，高达 105.2 万平方米，连续 6 个月月度签约量突破 80 万方。2015 年 5-10 月共 6 个月时间，住宅签约总面积高达 556 万平方米，相当于接近 2014 年全年的总量（2014 年东莞全年住宅签约 566 万平方米），月均达到 92 万平方米，成交井喷。

前 10 月住宅签约量高达 760 万方，同比大幅增 87%

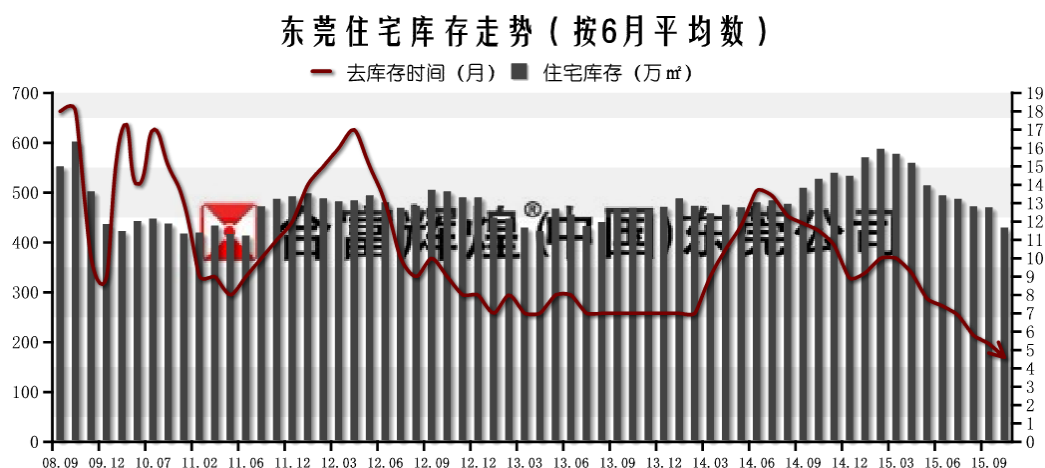
历年1-10月东莞全市一手住宅供求价				合富辉煌®(中国)东莞公司				
时间	供应面积 (万㎡)	同比 (%)	网签面积 (万㎡)	同比 (%)	网签金额 (亿元)	同比 (%)	网签均价 (元/㎡)	同比 (%)
2007年前10月	499.8		525.5		282.2		5371	
2008年前10月	500.9	0%	278.6	-47%	162.8	-42%	5842	8.8%
2009年前10月	356.9	-29%	469.7	69%	278.5	71%	5929	1.5%
2010年前10月	332.5	-7%	333.8	-29%	239.9	-14%	7187	21.2%
2011年前10月	468.0	41%	467.4	40%	384.6	60%	8228	14.5%
2012年前10月	469.4	0%	459.8	-2%	377.7	-2%	8216	-0.2%
2013年前10月	589.2	26%	618.6	35%	538.5	43%	8704	5.9%
2014年前10月	468.0	-21%	407.0	-34%	371.9	-31%	9138	5.0%
2015年前10月	643.0	37%	760.2	87%	732.4	97%	9634	5.4%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2015 年前 10 月，东莞楼市供、需、价均创历史最高。合富辉煌东莞市场研究部数据显示，2015 年前 10 月东莞累计住宅供应面积约 643 万平方米，同比大幅增加 37%；累计签约面积高达 760 万平方米，同比大幅增加近九成，约 87%。从 2007-2015 年历年前十月供求关

系来看，成交量同比增长的年份，均表现出供不应求。两年一周期交替运行，一年增长，一年减少，正好与中国楼市政策的周期相吻合：一年松，一年紧。成交暴涨，则收紧政策；成交不畅，则放松政策。

去库存时间低至不到 5 个月，连续 8 个月缩短，房价受支撑



数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

截至 2015 年 10 月底，东莞一手住宅库存面积约 428 万平方米，连续 8 个月回落。按照 6 个月平均数来计算，去库存仅需 4.6 个月，比 9 月缩短 0.7 个月。东莞低库存局面短期内难改观，房价受支撑。

东莞万科突破“百亿”，成为东莞史上首家超“百亿”房企

2015年1-10月商品房网签金额前10名开发商 合富辉煌®(中国)东莞公司

序号	开发商	网签面积 (万㎡)	网签套数 (套)	网签金额 (亿元)	网签均价 (元/㎡)	金额占全 市比重
1	万科地产	83.80	8876	102.6	12246	12.5%
2	光大地产	43.71	3075	53.8	12311	6.5%
3	碧桂园	65.34	6506	51.5	7876	6.2%
4	金地地产	25.95	2232	33.7	12995	4.1%
5	保利地产	32.44	2939	30.7	9465	3.7%
6	万达地产	24.02	2816	24.7	10271	3.0%
7	恒大地产	19.42	2057	20.5	10582	2.5%
8	置荟星城	19.67	1950	19.9	10135	2.4%
9	新世纪地产	21.38	2035	16.8	7870	2.0%
10	三正地产	11.56	909	15.8	13681	1.9%
合计		347.30	33395	370.13	10657	44.9%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

合富辉煌东莞市场研究部数据显示，2015 年前 10 月万科地产以 102.6 亿业绩，继续以绝对领先优势排行东莞房企榜首。东莞万科成为东莞首家房企超百亿企业，按照前 10 月月均 10 万平方米的速度预估，东莞万科今年将有望创下 120 亿业绩。光大和碧桂园在排名第 2 和第 3 名展开激烈角逐。

前十楼盘金额占全市超三成份额，10月中部片区个盘表现突出

2015年10月住宅网签金额前10名楼盘

合富辉煌(中国)东莞公司

序号	开发商	楼盘名称	区域	网签面积 (万m ²)	网签套数 (套)	网签金额 (亿元)	均价 (元/m ²)
1	万科地产	南部湾万科城	虎门镇	5.0	467	6.0	12145
2	锦城地产	锦龙湾畔	凤岗镇	3.7	362	4.8	13139
3	光大地产	光大山湖城	大岭山镇	5.8	514	4.1	7161
4	碧桂园	碧桂园天汇	大朗镇	3.6	298	3.5	9677
5	光大地产	锦绣山河	松山湖	2.1	88	3.3	15652
6	保利地产	保利生态城	樟木头镇	2.5	243	2.7	10957
7	深圳德弘基	蜜糖	黄江镇	2.3	256	2.7	11536
8	星城星城	星城翠珑湾	松山湖	2.5	222	2.6	10602
9	庄士地产	滨江豪园	沙田镇	3.2	332	2.2	7049
10	万科地产	万科松湖传奇	寮步镇	2.0	260	1.9	9522
	合计			32.6	3062.0	34.0	10416

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

从10月成交金额前十楼盘分布来看，中部片区表现突出，如大岭山、寮步、松山湖、大朗等项目占据前半壁江山。10月东莞楼盘个盘分化较明显，前十楼盘总金额约34亿元，全市占比达34%。全市在售楼盘约200个，相当于5%的楼盘数量占据了全市超过3成的份额。从房企表现来看，万科、光大各有2盘上榜，保利1盘上榜，相对而言，10月一线品牌房企前十楼盘比重有所减少，主要原因为品牌房企消化速度加快，新品供应不足。