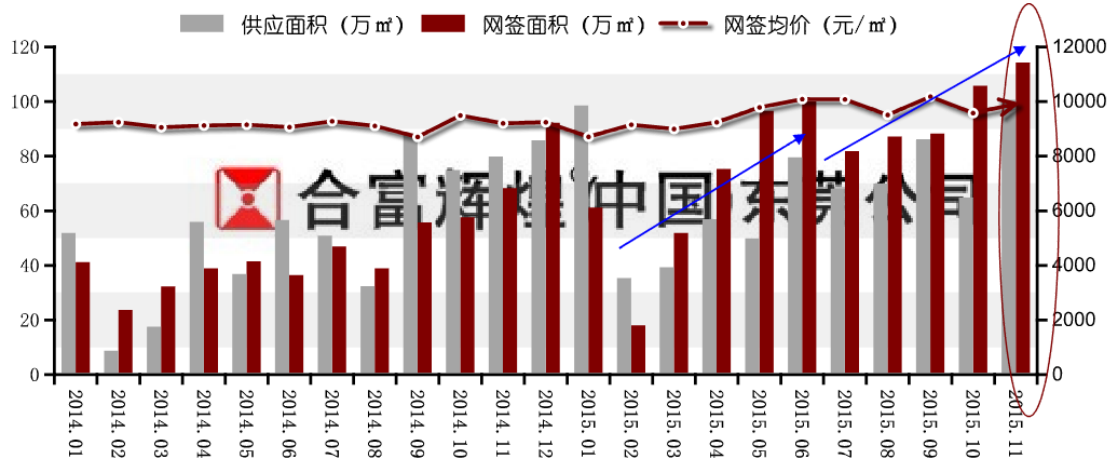


## 东莞楼市成交量连续 2 月刷新历史新高

### 重大交通利好将促进临深片区持续火热

2015 年中国房地产业发展的政策和环境持续宽松，一、二线城市楼市成交出现较大幅度的量价齐升，不少三、四线城市成交得到改观。就东莞而言，“330”二套房政策放开为导火线，楼市成交一路高歌，成交量持续大幅增加，房价稳步上涨，局部临深片区房价出现飙涨。2015 年 10 月，东莞一手住宅成交量历史上首次突破 100 万方，达 105 万方。11 月，成交记录持续刷新，约 114 万方再创历史新高，并且创下继 6 月份达到第一轮连续 4 个月成交量环比增长后，年内第二轮连续 4 个月环比增长。从近几个月的成交势头来看，预示着在没有政策利空的前提下，未来数月楼市行情仍将保持高涨。

2014-2015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

### 以“虎岗高速”为界，“大临深片区”格局基本形成

和全国楼市成交区域分化一样，东莞区域分化更明显，呈现“冰水两重天”。目前东莞楼市形成以“虎岗高速”为分割线以南的“大临深片区”格局：沿线及以南为临深片区，成交火热，以北为非临深片区，成交平淡。其中“大临深片区”包括：凤岗、塘厦、清溪、黄江、樟木头、长安、虎门、松山湖、大朗、常平、大岭山和沙田等，共约 12 个区域，占东莞区域总数的 36%。



## 重大交通利好：“龙大”和“南光”，将促进东莞临深片区楼市持续火热

11月底，深圳市大手笔收购四条高速，2016年实行免费通行，无疑是东莞房地产行业重大利好消息。“免费高速”除带动深圳沿线地价上涨外，对于促进深圳外溢至东莞置业具有重大的推动作用。大岭山近水楼台先得月，最大受益者。其次，与大岭山接壤的大朗、松山湖、长安、虎门等都将受益，包括东城、寮步、厚街等镇在内也将从中受益。另外，与龙大高速接驳的虎岗高速，沿线的区域，都将受益。所以龙大南光的免费通车，影响面极广，将加速莞深之间的融合，临深片区楼市将继续升温。

## 11月“大临深片区”房价同比上涨16%，非临深片区房价基本未涨

2015年11月临深片区住宅供求表现

合富辉煌®(中国)东莞公司

片区	年份	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	供应套数 (套)	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
临深片区	2014年11月	48.2	4260	34.8	3141	33.0	9502
	2015年11月	57.7	5693	54.3	4598	59.8	11005
	同比	20%	34%	56%	46%	81%	16%
非临深片区	2014年11月	31.0	2313	32.9	3060	29.1	8840
	2015年11月	42.4	2970	58.9	5321	52.5	8914
	同比	37%	28%	79%	74%	80%	1%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2015年东莞房价区域分化较严重，从大片区划分来看，临深片区与非临深片区差异较明显。合富辉煌东莞市场研究部数据显示，2015年11月东莞临深片区整体均价约11005元

/平方米，同比上涨约 16%；非临深片区均价约 8914 元/平方米，同比上涨仅 1%，整体与去年基本持平。11 月临深片区成交量增幅低于非临深片区，主要原因为临深片区近期供应量不足所致。

## 11 月东莞楼市表现全线飘红

2015年11月东莞全市住宅供、求、价 合富辉煌®(中国)东莞公司

	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	供应套数 (套)	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
2015年11月	100.1	8663	114	9968	112.7	9911
2015年10月	64.2	5406	105.2	9490	100.7	9576
2014年11月	79.2	6573	67.7	6202	62.3	9202
同比14年11月	<b>26.4%</b>	<b>31.8%</b>	<b>67.9%</b>	<b>60.7%</b>	<b>80.9%</b>	<b>7.7%</b>
环比15年10月	<b>55.9%</b>	<b>60.2%</b>	<b>8.1%</b>	<b>5.0%</b>	<b>11.9%</b>	<b>3.5%</b>

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 11 月东莞楼市“供、求、价”无论同比还是环比均表现增加。其中供应面积达 100 万平方米，在历史所有月份排行第五；签约面积高达 113.7 万平方米，创历史最高，同比大幅增加近七成。均价约 9911 元/平方米，同比涨 7.7%。

## 前 11 月住宅签约量高达 874 万方，全年有望达 950 万方

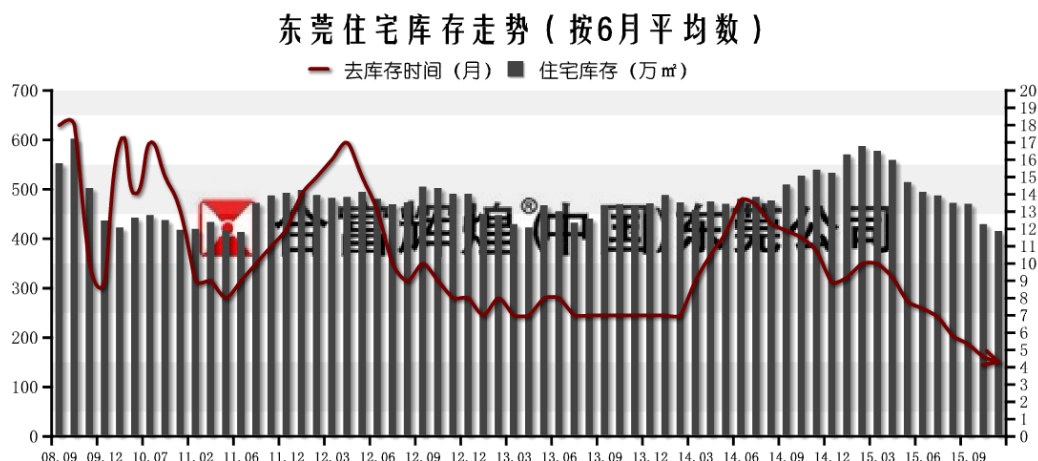
历年1-11月东莞全市一手住宅供求价 合富辉煌®(中国)东莞公司

时间	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	同比 (%)	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	同比 (%)	网签金额 (亿元)	同比 (%)	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比 (%)
2007年前11月	583.5		564.9		305.4		5406	
2008年前11月	532.1	-9%	313.1	-45%	180.7	-41%	5770	6.7%
2009年前11月	381.5	-28%	516.7	65%	309.2	71%	5984	3.7%
2010年前11月	373.0	-2%	381.8	-26%	278.6	-10%	7298	22.0%
2011年前11月	513.5	38%	498.9	31%	409.3	47%	8202	12.4%
2012年前11月	524.0	2%	526.2	5%	432.3	6%	8216	0.2%
2013年前11月	659.7	26%	692.9	32%	604.4	40%	8723	6.2%
2014年前11月	547.3	-17%	474.7	-31%	434.2	-28%	9147	4.9%
2015年前11月	743.1	<b>36%</b>	873.9	<b>84%</b>	<b>845.1</b>	<b>95%</b>	9670	<b>5.7%</b>

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2015 年前 11 月，东莞一手住宅新增供应面积约 743 万平方米，同比增 36%；签约面积高达 874 万平方米，同比大幅增 84%；均价约 9670 元/平方米，同比小幅上涨 5.7%，近三年房价整体上涨幅度在 4-6%上下，预计 2016 年东莞整体房价将全面进入“万元时代”。前 11 月东莞“供、求、价”均创下历史最高，全年成交量有望达 950 万平方米。

## 去库存时间仅 4.3 月，连续 9 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 11 月底，东莞一手住宅库存面积约 413 万平方米，连续 9 个月回落。按照 6 个月平均数来计算，去库存仅需 4.3 个月，比 10 月缩短 0.3 个月。东莞低库存局面短期内难改观，房价受支撑。

## 东莞万科以约 110 亿元业绩继续刷新东莞榜首

2015年1-11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	88.86	9485	109.3	12299	11.5%
2	碧桂园	76.81	7513	60.9	7924	6.4%
3	光大地产	47.86	3359	52.1	12342	6.2%
4	金地地产	31.40	2719	42.1	13402	4.4%
5	保利地产	35.06	3209	33.5	9541	3.5%
6	万达地产	30.97	3915	30.9	9984	3.2%
7	置荟星城	25.77	2521	26.3	10220	2.8%
8	恒大地产	21.14	2204	22.4	10615	2.4%
9	新世纪地产	24.87	2294	19.8	7959	2.1%
10	汇景地产	19.92	1656	16.4	8227	1.7%
合计		402.66	38875	420.6	10447	44.1%

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 11 月万科地产以 109.3 亿业绩继续刷新榜首。碧桂园与光大地产之间不到 2 亿差距，在第 2 和 3 的名次展开激烈竞争；金地地产 2015 年表现异常突出，时隔多年进入房企前十，成为历史上表现最好的一年。保利和万达在第 5 和第 6 名次之间竞争激烈。置荟星城地产表现亦突出，首次入围东莞房企前十。

## 11月市场趋势仍然不变：临深片区楼盘热销不减

2015年1-11月商品住宅网签金额前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 <sup>2</sup> )	网签套数 (套)	网签金额 (亿元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科地产	南部湾万科城	虎门镇	32.1	3046	39.2	12200
2	光大地产	锦绣山河	松山湖	20.4	790	30.6	14966
3	保利地产	保利生态城	樟木头镇	16.1	1267	16.9	10511
4	置荟星城	星城翠珑湾	松山湖	15.7	1348	16.4	10420
5	万科地产	万科金色悦府	长安镇	10.9	1217	15.2	13866
6	碧桂园	碧桂园豪庭	东坑镇	22.9	2254	14.8	6483
7	乐富地产	绿茵温莎堡	樟木头镇	14.7	1103	14.1	9557
8	光大地产	天骄御峰	东城区	9.6	524	13.4	13936
9	恒大地产	恒大御景	南城区	12.4	1415	12.8	10369
10	锦城地产	锦龙湾畔	凤岗镇	9.4	967	12.4	13127
	合计			164.4	13931.0	185.9	11303

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2015年11月商品住宅网签金额前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 <sup>2</sup> )	网签套数 (套)	网签金额 (亿元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园	碧桂园天汇	大朗镇	5.3	435	5.3	9882
2	南峰地产	南峰华桂园	清溪镇	5.5	460	5.2	9437
3	置荟星城	星城翠珑湾	松山湖	4.6	411	5.0	10815
4	锦城地产	锦龙湾畔	凤岗镇	2.6	241	3.6	14223
5	金地地产	金地艺境花园	凤岗镇	1.7	166	3.3	19069
6	菁英荟	班芙春天	黄江镇	2.3	185	3.0	12936
7	珠江地产	珠江观澜御景	塘厦镇	1.9	180	2.7	13835
8	碧桂园	横沥碧桂园	横沥镇	4.1	354	2.6	6251
9	光大地产	锦绣山河	松山湖	1.4	55	2.3	16805
10	中惠熙元	中惠松湖城	寮步镇	2.2	243	2.1	9607
	合计			31.7	2730.0	35.1	11061

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

从1-11月及11月单月住宅成交金额前十楼盘区域分布来看，市场趋势仍然未变化，临深片区仍然占主导，主要为塘厦、凤岗、清溪、黄江、樟木头和松山湖等。从开发商来看，万科、碧桂园、保利、恒大、金地等全国品牌房企榜上有名。