

# 2016年1月东莞楼市概述

## 2016年开门红，1月成交同比暴增2倍，房价同比暴涨三成

2016年东莞楼市延续了2015年的火热态势，迎得开门红。合富辉煌东莞市场研究部数据显示：2016年1月东莞一手住宅网签面积达140.4万平方米，同比暴增2倍；签约均价11359元/平方米，同比暴涨三成。1月成交量和价格均创了历史新高，其中成交量呈现“六连阳”（月度环比增加），房价“三连阳”（月度环比上涨）。1月楼市“供不应求”较严重，加剧了房价的上涨，新增供应仅77.8万平方米，仅是需求的1/2。

2016年1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㎡)	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/㎡)
2016年1月	77.8	7304	140.4	12262	159.5	11359
2015年12月	95.3	8055	124.7	10749	133.3	10688
2015年1月	98.0	8732	60.6	5384	52.7	8710
同比15年1月	-20.6%	-16.4%	131.8%	127.7%	202.7%	30.4%
环比15年12月	-18.4%	-9.3%	12.6%	14.1%	19.7%	6.3%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

## 区域分化较严重，虎门、寮步和凤岗三镇成交占全市近四成

2016年1月东莞楼市成交火爆，区域分化是重要因素：部分区域成交井喷拉高整体成交量。合富辉煌东莞市场研究部数据显示：2016年1月东莞一手住宅签约套数约12262套，其中虎门、寮步和凤岗三镇签约总套数达4419套，全市占比37%，近四成。其中虎门镇表现最突出，近2000套的成交量高居榜首，主要为虎门万科城贡献。前十区域全市占比约66%，近七成，均价达1.2万元/平方米。

2016年1月住宅签约套数区域TOP10

合富辉煌(中国)东莞公司

区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约均价 (元/㎡)	套数占比
虎门镇	24.6	1914	12859	16%
寮步镇	15.4	1457	9673	12%
凤岗镇	10.0	1048	17899	9%
大岭山镇	8.0	619	12077	5%
黄江镇	6.9	599	14328	5%
横沥镇	5.3	535	8091	4%
南城区	5.0	510	11693	4%
沙田镇	6.1	510	9031	4%
厚街镇	4.6	495	10129	4%
大朗镇	5.1	466	9545	4%
合计	91.1	8153	11991	66%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

## 13 镇街均价过万，以临深片区和市区为主

2016年1月住宅签约均价区域TOP10  合富辉煌(中国)东莞公司

区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约均价 (元/㎡)	套数占比
松山湖	4.0	198	18426	2%
凤岗镇	10.0	1048	17899	9%
塘厦镇	4.5	429	14721	3%
东城区	3.4	192	14603	2%
黄江镇	6.9	599	14328	5%
虎门镇	24.6	1914	12859	16%
长安镇	0.1	9	12498	0%
樟木头镇	2.9	266	12218	2%
大岭山镇	8.0	619	12077	5%
南城区	5.0	510	11693	4%
合计	69.4	5784	14053	47%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2015 年楼市的火爆成交使 2016 年 1 月东莞房价处于新的高度的起点。合富辉煌东莞市场研究部数据显示：2016 年 1 月东莞有 13 个区域房价过万，比去年同期增加 6 个，增幅达 86%。其中，松山湖房价最高，18426 元高居榜首，凤岗镇以 17899 元仅随排名第二。而去年 1 月，排行前二的区域分别为塘厦 11969 元和松山湖 11705 元。无论是区域数量还是房价高度，今年 1 月东莞楼市较去年均有大幅的提升。从“万元区”分布来看，主要以临深片区和市区为主。13 个临深片区中，仅有 3 个区域均价在万元以下，即 77% 的临深片区房价过万。4 个主城区中，仅万江区在万元以下，约 8050 元。房价前十区域套数总和占全市 47%，均价 14053 元，支撑全市整体均价高企。

## 东莞万科仅 1 月销售额近 30 亿元，市场份额高达 15.3%

2016年1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	19.72	2338	27.5	13969	15.3%
2	光大地产	11.63	907	16.1	13837	8.9%
3	保利地产	6.02	732	7.0	11666	3.9%
4	碧桂园	4.54	463	4.8	10556	2.7%
5	金地地产	4.41	383	7.3	16472	4.0%
6	恒大地产	3.52	346	5.4	15431	3.0%
7	新世纪地产	4.76	338	4.2	8818	2.3%
8	鼎峰地产	4.10	319	4.5	10896	2.5%
9	万达地产	2.09	278	2.7	13170	1.5%
10	汉邦地产	2.08	273	2.6	12712	1.5%
合计		62.86	6377	82.2	13077	45.6%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

东莞万科迎得开门红，1月销售额约27.5亿元，以市场占比15.3%高居榜首；光大地产以16.1亿元其次；保利地产以7.0亿元排名第三。其中万科和光大两房企市场总份额达24.2%，超过两成。碧桂园由于在售货量较少，排名有所回落，仅排名第四。前十房企中，一线品牌房企云集，如万科、保利、碧桂园、金地、恒大和万达等均上榜。东莞4大本土房企上榜，分别为光大、新世纪、鼎峰和汉邦。

## 南部湾万科城一盘独大，单月约20亿成交额高居榜首

2016年1月住宅网签金额前10名楼盘 合富辉煌(中国)东莞公司

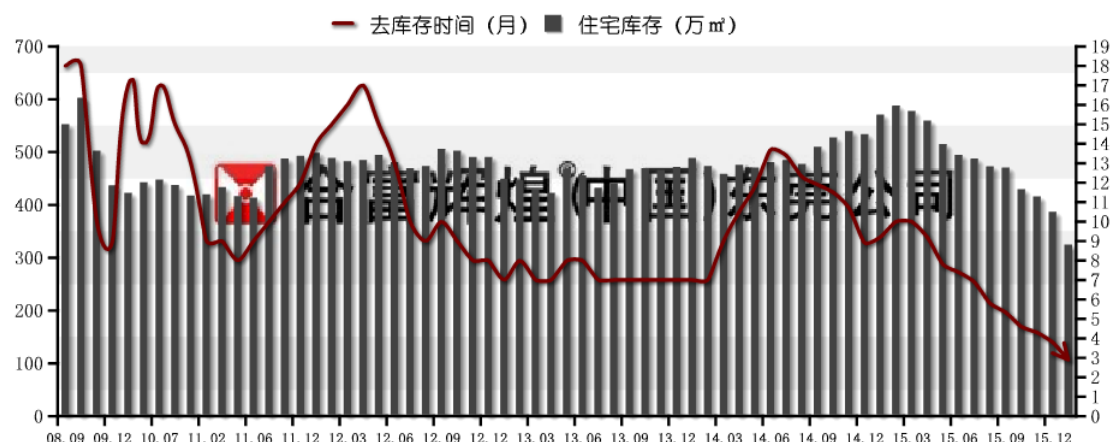
序号	开发商	楼盘名称	区域	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签套数 (套)	网签金额 (亿元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科地产	南部湾万科城	虎门镇	13.6	1450	19.7	14516
2	龙泉地产	龙泉豪苑	虎门镇	7.0	128	7.5	10725
3	光大地产	锦绣山河	松山湖	2.7	119	5.6	20859
4	光大地产	光大山湖城	大岭山镇	4.7	450	5.1	10831
5	恒大地产	恒大绿洲	凤岗镇	2.5	251	4.3	16933
6	菁英荟	班芙春天	黄江镇	3.1	253	4.0	13176
7	鼎峰地产	鼎峰尚境	寮步镇	3.9	311	4.0	10385
8	常裕瑞实业	春晖国际城	塘厦镇	2.4	261	3.3	13562
9	名流置业	名流印象	凤岗镇	1.8	211	3.3	18579
10	凤岗地产	东江花园	凤岗镇	2.0	226	2.8	14092
	合计			43.6	3660.0	59.6	13671

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2016年1月住宅成交金额前十楼盘排行榜有以下特征：一.南部湾万科城一盘独大，单盘约20亿元，市场占比12.5%；二.以本土房企为主；三.均价全部过万，整体均价高达1.37万元；四.以临深片为主，凤岗占3席，虎门2席，塘厦、大岭山、黄江和松山湖等各占1席。

## 库存严重“告急”，去库存时间仅3个月，房价受支撑

### 东莞住宅库存走势（按6月平均数）



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：截至2016年1月31日，东莞一手住宅库存面积

仅约 322 万平方米，按照过去 6 个月月均消化速度来计算，消化库存仅需 2.9 个月。截至 1 月，东莞已经连续 11 个月库存下降，达到历史最低点。严重“告急”的库存状况，支撑了房价稳步上涨。

### 1 月 70-100 平方米户型大幅供应，120 平方米以上户型供应较少

2016年1月住宅面积段供应情况  合富辉煌(中国)东莞公司

面积段	2015年1月	占比	2016年1月	占比
70以下	858	10%	481	7%
70-100	3308	38%	4392	60%
100-120	2213	25%	1019	14%
120-140	1122	13%	669	9%
140以上	1261	14%	743	10%
合计	8732	100%	7304	100%

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：2016 年 1 月东莞一手住宅新增供应面积段中，70-100 平方米供应量最突出，市场占比达 60%，较去年同期的 38%有大幅的提升。70 平方米以下及 140 平方米以上户型供应量较少，比重在 10%以内。“330”政策后，换房需求大幅增加，对于 100-140 平方米户型的销售有较大的刺激作用。由于市场对于户型设计的反应最终将在一年后体现，因此 2016 年上半年，市场将可能出现三房或者小四房供应不足现象。