

多重利好持续刺激楼市 2016 年开春东莞楼市疯狂暴涨

延续着 2015 年的火热势头,2016 年初春东莞楼市表现强劲,出现暴涨行情.主要有以下几个原因:一.国家层面给予楼市多重利好,房地产买卖双方均获得了较为宽松的货币政策,为“去库存”打通了顺畅道路;二.“莞深同城”趋势深入人心,莞深从政府层面高度重视和支持“莞深同城”,2016 年开春迎来众多莞深轨道交通利好消息,刺激深圳人置业东莞.三.东莞处于“超低”去库存态势,不足 3 个月的去库存时间,房价得到强力支撑.临深片的“断货”,让其它传统库存量较高的滞销区域赢得“千载难逢”的机会,库存得到快速消化,量价均得到上涨.

前 2 月:成交量暴增 1.3 倍,房价暴涨三成.

与 2015 年前 2 月相比,今年前 2 月东莞楼市最显著不同的是:今年开春楼市供不应求,房价暴涨;去年则供过于求,房价回落.合富辉煌东莞市场研究部数据显示:2015 年 1-2 月供应井喷,达 132.8 万平方米,而成交则只有 78 万平方米,处于严重的供过于求.2016 年 1-2 月供应约 96.7 万平方米,同比减少 27%,但在历史上仍属于高位水平;签约面积高达 180.4 万平方米,同比大幅增加 1.3 倍.2016 年 1-2 月东莞房价达 11205 元/平方米,同比大幅暴涨近三约,约 27%.

时间	供应面积 (万m ²)	同比 (%)	网签面积 (万m ²)	同比 (%)	网签金额 (亿元)	同比 (%)	网签均价 (元/m ²)	同比 (%)
2007年前2月	70.7		71.7		33.8		4719	
2008年前2月	76.1	8%	34.0	-53%	21.1	-38%	6212	32%
2009年前2月	55.4	-27%	58.7	73%	31.8	51%	5425	-13%
2010年前2月	72.9	31%	60.4	3%	44.7	40%	7398	36%
2011年前2月	41.7	-43%	76.6	27%	62.8	41%	8200	11%
2012年前2月	31.7	-24%	35.3	-54%	30.1	-52%	8521	4%
2013年前2月	43.5	37%	86.4	145%	74.3	147%	8598	1%
2014年前2月	59.5	37%	63.7	-26%	58.6	-21%	9201	7%
2015年前2月	132.8	123%	78.0	22%	68.7	17%	8808	-4%
2016年前2月	96.7	-27%	180.4	131%	204.3	197%	11205	27%

数据来源:合富辉煌东莞市场研究部

房价跳跃式上涨,连续 2 个月超 1.1 万元/平方米,涨幅达 2-3 成

楼市进入 2016 年后,东莞房价呈现跳跃式上涨,从 2015 年的万元徘徊的价位,直接跃升至 1.1 万.合富辉煌东莞市场研究部数据显示,2016 年 1 月和 2 月一手住宅均价分别为 11359 元和 11205 元,分别同比上涨 30%和 22%

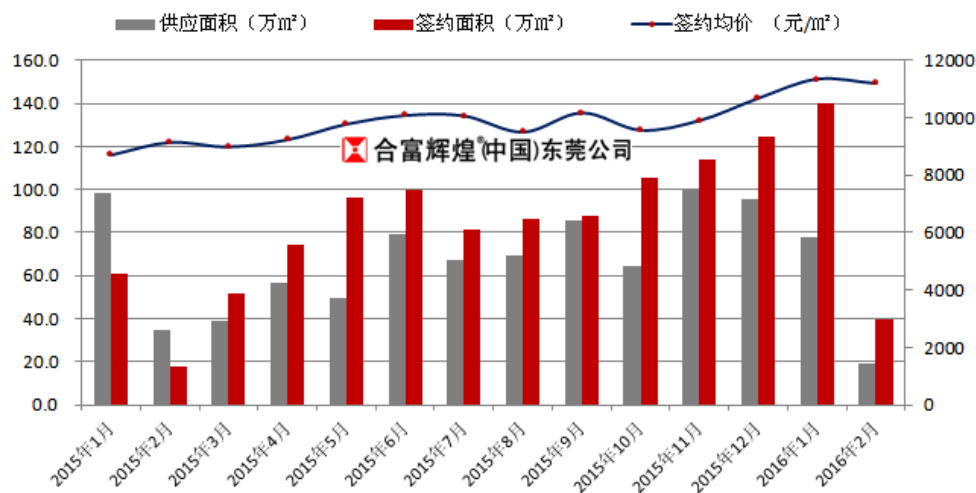
	供应面积 (万㎡)	供应套数 (套)	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/㎡)
2016年2月	18.9	1960	39.9	3377	44.7	11205
2016年1月	77.8	7304	140.4	12262	159.5	11359
2015年2月	34.8	3045	17.4	1460	15.9	9149
同比15年2月	-45.7%	-35.6%	129.3%	131.3%	181.1%	22.5%
环比16年1月	-75.7%	-73.2%	-71.6%	-72.5%	-72.0%	-1.4%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

东莞楼市连续 12 个月供不应求

除 2015 年 1-2 月外,长期以来,东莞楼市呈现供不应求,截至 2016 年 2 月,市场已经持续长达 12 个月供不应求.随着 2015 年四季度成交量的暴增,东莞楼市库存快速下滑,进入 2016 年后,供求矛盾更加突出,供不应求较严重,加剧了房价的上涨.2016 年 1 月和 2 月房价直达 1.1 万元/平方米,达到历史最高.

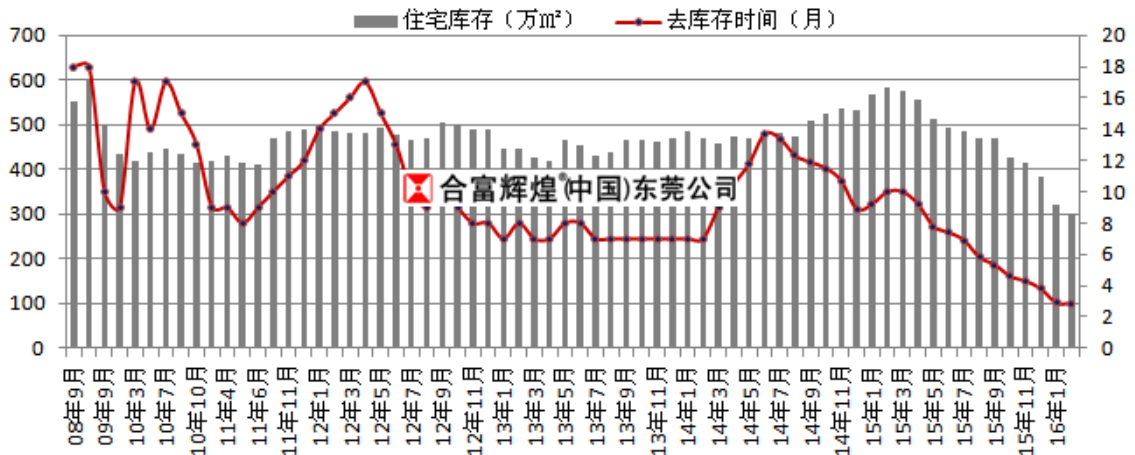
2015-2016年东莞一手住宅月度供求走势



楼市库存连续 12 个月减少,目前东莞去库存时间低至不到 3 个月

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,截至 2016 年 2 月 29 日,东莞一手住宅库存面积仅约 301 万平方米,史上第一次创下连续 12 个月减少的记录;按照过去 6 个月平均消化时间推算,去库存时间低至不到 3 个月,东莞楼市已经到了“一房难求”的境地.超低库存这一状况支撑着 2016 年房价将继续稳步上扬.

东莞一手住宅库存月度走势



东莞一半区域房价进入“万元时代”，3镇街已悄然迈入“两万时代”

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,2016年2月东莞房价过万的区域达16个,比去年同期增加6个,意味着东莞约一半的区域房价进入“万元时代”。其中塘厦、凤岗和松山湖三镇街已悄然迈入“两万时代”。2016年2月房价排行榜中,大朗、大岭山、樟木头等镇几匹“黑马”强势入围,主要得益于莞城同城趋势。在“深圳客”的强势进攻下,东莞市区房价沦为“洼地”,明显逊色于临深片区。房价前十区域,市区仅2区域入围,并且排名较靠后,分别为东城区第7和南城区垫底第10.不久的将来2016年5月,东莞市区将最快进入轨道交通时代,预计无论一手房还是二手房,市区房价将迎来补涨。

2016年2月住宅签约均价前10区域

合富辉煌(中国)东莞公司

区域	签约面积 (万m ²)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m ²)	套数 排名	均价排 名
塘厦镇	2.8	227	6.3	22433	3	1
凤岗镇	0.9	68	1.8	20362	19	2
松山湖	0.2	10	0.5	19409	30	3
黄江镇	0.6	41	0.9	14656	25	4
大朗镇	0.8	62	1.2	14643	21	5
大岭山镇	1.1	68	1.5	13672	19	6
东城区	1.7	113	2.3	13089	10	7
樟木头镇	0.9	83	1.2	13065	16	8
虎门镇	3.2	160	3.9	12290	7	9
南城区	1.2	150	1.5	12273	8	10

数据来源:合富辉煌东莞市场研究部

曾经的“高库存”，瞬间由劣势转变为优势

从2016年2月签约面积前十区域可看出，与往年较大不同的是，上榜区域出现较多新鲜“面孔”，有超过半数区域曾在2015年一度被列为东莞“高库存”“高风险”区域。如常平、厚街、石龙、桥头、道滘和石碣等，在临深片区卖断货后，在深圳客强大攻势下，得以“重获新生”，“高库存”瞬间由劣势转变为优势。“有货即是王道”，东莞开发商达成普遍共识：“趁热打铁”，积极开工，加快入市步伐。

2016年2月住宅签约面积前10区域 合富辉煌(中国)东莞公司

区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/㎡)	套数 排名	均价 排名
寮步镇	4.7	507	5.1	10800	1	14
虎门镇	3.2	160	3.9	12290	7	9
常平镇	3.0	231	2.0	6595	2	29
塘厦镇	2.8	227	6.3	22433	3	1
厚街镇	2.4	223	2.9	11988	4	12
石龙镇	2.0	192	1.7	8708	6	19
桥头镇	1.8	198	1.2	6295	5	30
道滘镇	1.8	145	1.9	10776	9	15
东城区	1.7	113	2.3	13089	10	7
石碣镇	1.4	104	1.1	8118	12	22

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

90-100平方米首置刚需产品供应比重大幅增加

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,2016年1-2月东莞一手住宅新增户型情况，与去年同期最大的变化体现在90-120平方米区间段：90-100平方米户型供应比重大幅增加，由去年的23%增至42%，增加了21个百分点；100-120平方米户型供应比重则表现出明显的压缩，由去年的24%减少至12%，减少了12个百分点。总体而言，今年户型的变化体现在首次置业刚需户型的增加，90-120平方米区间段为东莞三房产品，1-2月供应占比约54%，较去年的47%增加了8个百分点；120平方米以上户型供应比重约20%，较去年的27%减少了7个百分点。说明市场在悄然发生变化，开发商顺应中央政策要求，增加首置刚需产品的开发，减少了二次置业及以上产品的开发。

2016年1-2月住宅户型新增供应 合富辉煌(中国)东莞公司

面积段	2015年1-2月	占比	2016年1-2月	占比
70以下	996	8%	879	9%
70-90	2077	18%	1602	17%
90-100	2700	23%	3911	42%
100-120	2851	24%	1088	12%
120-140	1547	13%	789	9%
140以上	1606	14%	995	11%
合计	11777	100%	9264	100%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

房企表现：万科、光大和保利名列 2016 年前 2 月东莞房企销售前三甲

2016年1-2月商品房签约金额前十房企

合富辉煌(中国)东莞公司

序号	区域	签约面积 (万m ²)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m ²)	面积比重	金额比重
1	万科地产	21.5	2591	30.4	14112	11%	13%
2	光大地产	12.8	986	17.7	13830	6%	8%
3	保利地产	9.1	1071	10.7	11733	5%	5%
4	龙泉地产	9.6	264	10.0	10420	5%	4%
5	金地地产	6.0	513	9.6	16100	3%	4%
6	碧桂园	6.6	658	7.0	10586	3%	3%
7	恒大地产	4.1	390	6.2	15119	2%	3%
8	新世纪地产	6.3	454	5.6	8859	3%	2%
9	鼎峰地产	4.2	323	4.7	11090	2%	2%
10	菁英荟	3.2	265	4.2	13178	2%	2%
合计		83.4	7515	106.1	12712	42%	46%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

个盘表现：塘厦、虎门、寮步表现突出

2016年2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	卓越地产	卓越蔚蓝山	塘厦镇	1.3	82	3.6	27446
2	保利地产	保利中惠悦城	寮步镇	2.4	264	2.6	10950
3	龙泉地产	龙泉豪苑	虎门镇	1.7	31	2.0	11393
4	瑞龙地产	银湖山庄	塘厦镇	0.8	87	1.6	19336
5	东方银座	东方银座兰乔公馆	常平镇	1.2	41	1.6	12901
6	金地地产	金地城南艺境	道滘镇	1.0	72	1.3	13158
7	万科地产	南部湾万科城	虎门镇	0.7	69	1.2	16787
8	达鑫地产	达鑫江滨新城	石碣镇	1.2	91	1.0	8259
9	丰泰地产	泰观山碧水湾	厚街镇	0.8	82	0.9	10581
10	嘉华集团	嘉华星际湾	石龙镇	0.9	84	0.8	9467
合计				12.1	903.0	16.6	13701

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部