

## “深 3.25”新政满月，莞深楼市“量跌价稳”

### 呼吁房企：“理性定价、稳定预期”为长久之计

2015 年“3.30”新政实施一周年，莞深楼市得到引爆，成交量大幅增加，房价一路飙升高烧不退。直至一年后的“3.25”新政后，莞深楼市高烧势头得以遏制，主要表现为：“量跌价稳”。东莞与深圳出现一定程度持币观望现象，少数价格虚高楼盘出现小幅回调，但整体价格坚挺。楼市经历长达一年的高烧，进入退烧回稳阶段，成为必然。莞深楼市进入自动调整，有利于房地产行业的健康与平稳，有利于延长楼市的“牛市”。总体而言，4 月莞深市场波动幅度有限，整体表现平稳。

当前楼市总体仍处于供不应求和超低库存的态势，这决定了房价向下调整的空间和动力有限。但由于“3.25”新政已使民众对降低了对房价的预期，开发商不宜盲目乐观，应有危机意识，理性定价，培育和稳定市场预期。下半年供应放大，竞争加大，应保持价格平稳，赢得市场主动权。

东莞地理位置得天独厚，近两年莞深之间迎来众多交通和规划利好，莞深房价差仍在扩大。东莞生活配套和产业配套较成熟，是解决深圳人口与土地矛盾的最佳出口，莞深融城趋势不可阻挡，也不可回避，东莞城市发展及楼市前景将长期看好。

### “330”新政一周年：房价大幅上涨，莞深房价差扩大，深圳人加速置业东莞

2015 年“330”新政实施至今已一周年，楼市最明显的变化为：房地产预期大幅上升，库存量大幅减少，房价大幅上涨。同时，东莞与深圳的房价的差距在进一步扩大，表现为深圳与东莞房价比从一年前的 2.9 倍，升至今年 4 月的 3.7 倍，深圳房价涨幅也是东莞的 2 倍。莞深两城之间的巨大的房价差，是深圳客疯涌东莞置业的重要因素。

深圳与东莞房价对比

 合富辉煌®(中国)东莞公司

城市	2015年4月房价	2016年4月房价	房价涨幅
深圳	26378	49520	88%
东莞	9241	13255	43%
房价比 (深圳/东莞)	<b>2.9</b>	<b>3.7</b>	<b>2.0</b>

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

### “330”新政一周年：东莞去库存效果非常明显

“330”新政较大的释放了刚性住房需求，尤其改善型需求更明显。东莞在“330”新政后，楼市库存量得到大幅下降，截至2015年4月库存量同比大幅减少55%，去库存时间低至2.2个月，较一年前大幅缩短了7个月，幅度达76%。

东莞2016年4月住宅库存对比 合富辉煌®(中国)东莞公司

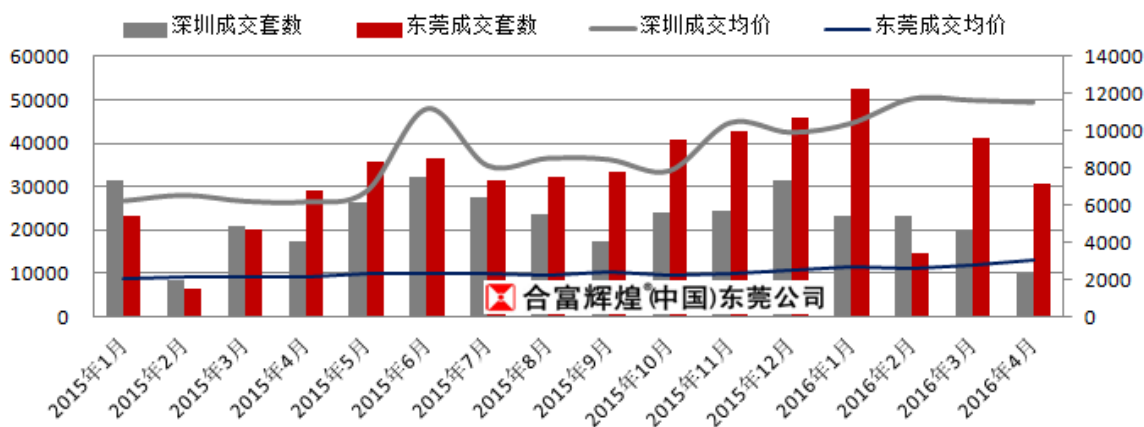
时间	住宅库存面积 (万平方米)	去库存时间 (月)
2015年4月	557	9.2
2016年4月	251	2.2
同比	-55%	-76%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

### 深圳“325”新政满月：莞深“量跌价稳”

深圳“325”新政一个月后，即2016年4月，深圳一手住宅网签套数约2343套，环比3月减少49%，同比减少43%；深圳4月均价约49520元/平方米，环比3月下跌1%，同比大幅上涨88%；东莞4月一手住宅网签套数约7151套，环比3月减少25%，同比略增5.4%；东莞4月均价约13255元/平方米，环比3月上漲11%，同比大幅上漲43%。莞深楼市“325”新政后市场表现的共性为：量跌价稳。不同之外：深圳成交量环比3月减半，而东莞则小幅下滑。从深圳与东莞月度房价走势图来看，深圳房价经历2015年四季度的快速上漲后，在2016年2-4月房价呈现平稳，稳定在5万元上下。相对而言，深圳房价波动幅度较大，而东莞则波动较小，整体呈稳步上扬趋势。

东莞和深圳2015年以来一手住宅月度成交走势



### 前4月:需求旺盛,成交量增八成,严重供不应求,房价涨三成.

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,2016年1-4月东莞新增住宅供应面积仅240.7万平方米,约2.2万套,同比微增6%;签约面积约374万平方米,约3.2万套,同比大幅增加83%;前4月东莞楼市供求比仅为0.64:1,供不应求程度创历史最严重。前4月东莞一手住宅网签均价约11926元/平方米,较去年同期直涨3000元/平方米,涨幅达32.3%,创历史最高。

历年前4月东莞全市一手住宅供求价

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1-4月	168.4		157.9		73.5		4655	
2008年1-4月	179.0	6%	90.9	-42%	53.9	-27%	5929	27.4%
2009年1-4月	139.8	-22%	174.7	92%	94.4	75%	5404	-8.9%
2010年1-4月	135.7	-3%	138.4	-21%	98.0	4%	7082	31.1%
2011年1-4月	160.1	18%	178.0	29%	146.4	49%	8228	16.2%
2012年1-4月	109.1	-32%	117.5	-34%	100.9	-31%	8586	4.4%
2013年1-4月	132.9	22%	200.7	71%	171.0	70%	8522	-0.8%
2014年1-4月	131.7	-1%	133.7	-33%	122.2	-29%	9144	7.3%
2015年1-4月	227.8	73%	204.0	53%	183.9	50%	9013	-1.4%
2016年1-4月	240.7	<b>6%</b>	374.0	<b>83%</b>	446.0	<b>143%</b>	11926	<b>32.3%</b>

数据来源:合富辉煌东莞市场研究部

### 4月成交量环比减22.7%,房价环比涨11%,同比大幅涨43%

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,2016年4月东莞一手住宅网签面积约84.4万平方米,同比略增13%,环比小幅减少22.7%,成交量波动较小,整体呈平稳状态。成交量的环比小幅下滑,除市场观望影响外,供应不足是另一重要因素。4月东莞一手住宅均价约13255元/平方米,同比大幅上涨43.4%,环比3月上涨11.5%。4月东莞房价的高企,更多为结构性因素,即高端盘成交比重加大,拉高整体均价。

2016年4月东莞全市住宅供、求、价

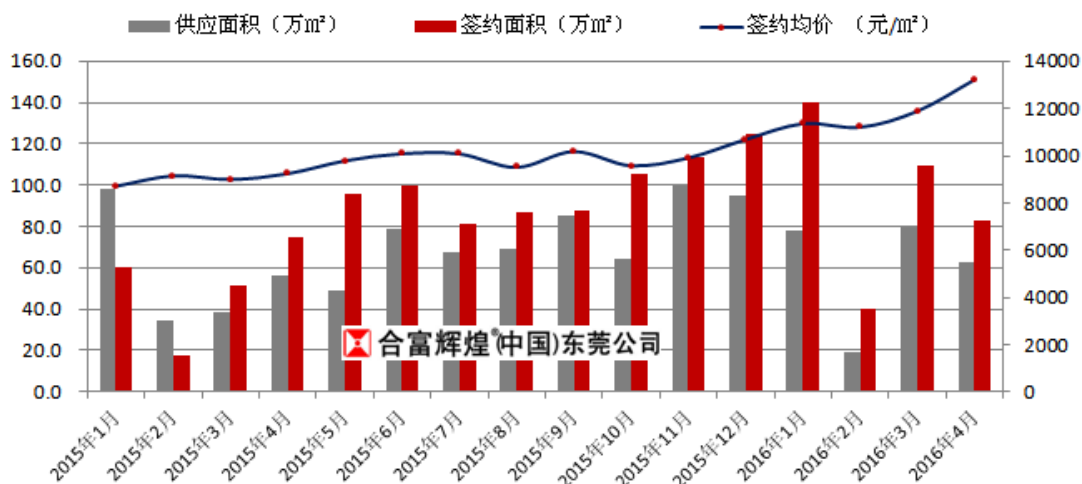
	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	供应套数 (套)	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
2016年4月	62.4	5439	84.4	7151	111.9	13255
2016年3月	81.6	7084	109.2	9571	129.8	11891
2015年4月	56.3	5328	74.7	6787	69	9241
同比15年4月	<b>10.8%</b>	<b>2.1%</b>	<b>13.0%</b>	<b>5.4%</b>	<b>62.2%</b>	<b>43.4%</b>
环比16年3月	<b>-23.5%</b>	<b>-23.2%</b>	<b>-22.7%</b>	<b>-25.3%</b>	<b>-13.8%</b>	<b>11.5%</b>

数据来源:合富辉煌东莞市场研究部

## 东莞楼市供求格局未变：供不应求，房价受支撑

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,自 2015 年 3 月始, 东莞楼市开始步入供不应求轨道, 已创下连续 14 个月供不应求的记录, 持续时间达历史之最。2016 年始, 东莞房价呈现加速上涨势头, 房价直接稳步在 1.2 万元之上。2016 年 4 月, 东莞住宅整体均价约 **13255** 元/平方米, 同比大幅上涨 **43.4%**, 房价及涨幅均创历史最高。截至 4 月东莞楼市供求格局未变: 供不应求, 房价受支撑。

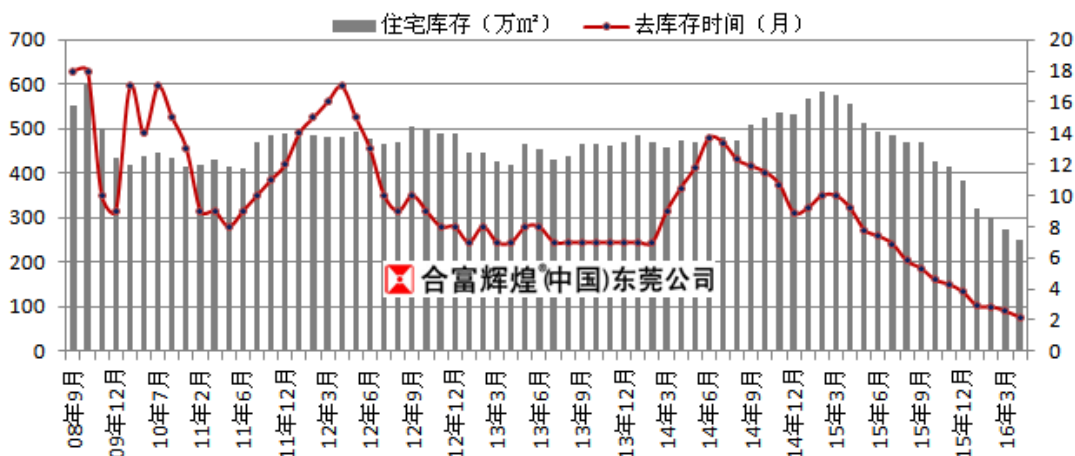
2015-2016年东莞一手住宅月度供求走势



## 东莞楼市库存格局未变：去库存时间探底低至 2.2 个月，支撑房价

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,截至 2016 年 4 月 30 日,东莞一手住宅库存面积仅约 251 万平方米,创下连续 14 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 2.2 个月。东莞楼市处于“严重饥荒”的阶段, 房价受支撑。

东莞一手住宅库存月度走势



数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

## 东莞超过六成的区域房价进入“万元时代”

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,2016年4月东莞房价过万的区域达21个,而在去年同期,这一数据只有6个,即今年4月房价过万的区域同比大幅增加2.5倍。其中塘厦和松山湖两个区域房价步入“2万”时代。房价前十区域,除了南城和东城外,其余均为“临深片区”。在“临深片区”房价咄咄逼人之下,东莞市区房价变成洼地,房价倒挂程度加深,市区商品房性价比更加突出。

2016年4月住宅签约均价前10区域 

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
塘厦镇	1.1	67	2.5	23662	23	1
松山湖	1.1	40	2.3	20279	29	2
大岭山镇	15.3	1328	27.5	18042	1	3
凤岗镇	3.2	321	5.6	17913	8	4
黄江镇	1.4	139	2.2	16289	18	5
南城区	3.6	266	5.8	16074	12	6
东城区	1.8	124	2.5	14467	19	7
虎门镇	5.1	360	7.4	14357	6	8
清溪镇	0.9	55	1.3	14051	27	9
厚街镇	5.0	478	6.9	13787	3	10

数据来源:合富辉煌东莞市场研究部

## 成交区域分化严重,成交量前十区域占据市场63%比重

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,2016年4月东莞住宅签约面积前10区域总量为53.6万平方米,全市占比63%,其中大岭山表现最突出,一镇占据市场近两成份额(约18%),前十区域,市区仅南城区上榜,且排名较靠后,市区成交量严重受到供应不足的制约。

2016年4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
大岭山镇	15.3	1328	27.5	18042	1	3
常平镇	6.1	534	5.6	9188	2	23
虎门镇	5.1	360	7.4	14357	6	8
厚街镇	5.0	478	6.9	13787	3	10
麻涌镇	4.4	304	5.7	12956	10	13
沙田镇	4.1	383	4.6	11311	4	17
南城区	3.6	266	5.8	16074	12	6
横沥镇	3.6	336	3.3	9156	7	24
寮步镇	3.3	378	4.3	13305	5	11
樟木头镇	3.2	314	3.7	11678	9	16

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

### 4月140平方米以上户型供应比重大幅增加，拉高4月整体均价

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,2016年4月东莞一手住宅新增供应户型中,140平方米以上户型供应比重达21%,较3月份68%.此面积段产品以高端产品为主,含别墅产品,拉高4月整体均价。

2016年4月住宅新增供应

合富辉煌®(中国)东莞公司

面积段	3月比重	4月比重	比重环比
70以下	2%	3%	38%
70-100	39%	47%	23%
100-120	26%	15%	-42%
120-140	20%	13%	-35%
140以上	12%	<b>21%</b>	<b>68%</b>

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

前4月房企表现：万科、碧桂园和光大稳定东莞房企前三甲

2016年1-4月东莞市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 <sup>2</sup> )	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	面积比重	金额比重
1	万科地产	37.1	3995	55.0	14830	9%	11%
2	碧桂园	29.8	3045	44.4	14905	7%	9%
3	光大地产	18.2	1301	26.9	14774	4%	5%
4	金地地产	12.5	1104	19.6	15646	3%	4%
5	保利地产	14.6	1684	19.0	12990	3%	4%
6	佳兆业	11.3	1035	12.5	11094	3%	2%
7	龙泉地产	12.1	349	12.4	10279	3%	2%
8	恒大地产	7.7	668	12.0	15626	2%	2%
9	新世纪地产	13.4	1064	11.8	8801	3%	2%
10	嘉宏地产	10.4	1044	9.2	8832	2%	2%
合计		167.0	15289	222.8	13337	39%	43%

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

4月住宅销售前十楼盘：一线品牌房企由于供应不足，上榜楼盘减少

2016年4月东莞住宅网签金额前10名楼盘

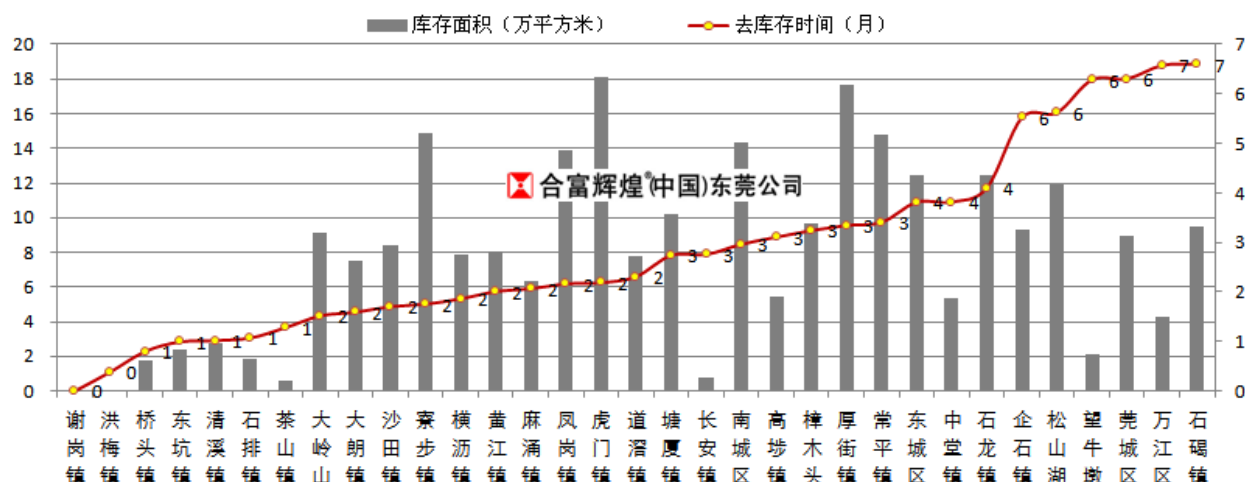
合富辉煌®(中国)东莞公司

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	松湖碧桂园	大岭山镇	14.6	1291	26.4	18152
2	万科地产	万科珠江东岸	麻涌镇	3.6	241	5.0	13881
3	锦城地产	锦龙湾畔	凤岗镇	1.8	205	3.2	17971
4	鼎峰地产	鼎峰源著	南城区	1.3	41	2.7	20928
5	保利地产	保利中惠悦城	寮步镇	1.7	193	2.4	14213
6	和记黄埔	海逸豪庭御峰	厚街镇	1.2	37	2.3	19388
7	世博花园城	桃源艺境	常平镇	2.5	201	2.0	8226
8	佳兆业	佳兆业御龙山	虎门镇	1.1	60	2.0	18267
9	东沙港	紫薇银座	沙田镇	1.9	205	2.0	10269
10	汇景地产	汇景城市中心	樟木头镇	1.7	162	2.0	11453
合计				31.4	2636.0	50.1	15970

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

楼市“严重饥荒”，七成区域去库存时间在3个月以内

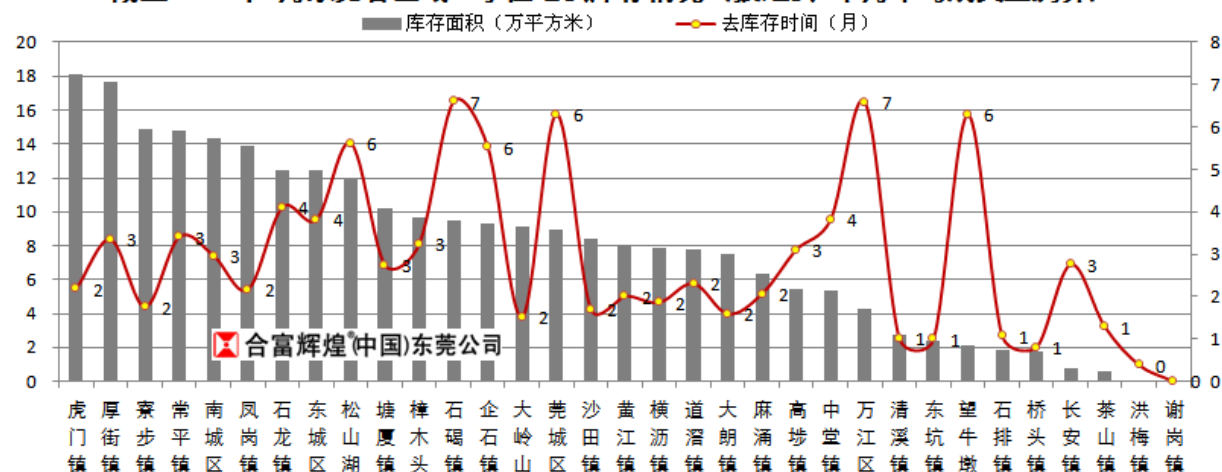
截至2016年4月东莞各区域一手住宅去库存情况（按过去6个月平均成交量测算）



合富辉煌东莞市场研究部数据显示，截至2016年4月去库存时间最长区域仅7个月，最短为0个月。其中6-7个月共5个区域，4-5个月共3个区域，3个月以内共24个区域，占比达73%。东莞普遍区域进入超低去库存时间水平，房价受支撑。

库存量前十以高房价区域为主，将支撑5月东莞整体房价

截至2016年4月东莞各区域一手住宅去库存情况（按过去6个月平均成交量测算）



住宅库存面积前10区域80%分布于临深片区，累计面积约141万平方米，占全市库存总面积的54%，且房价普遍在1.3万元以上，且多个区域房价达2万元。可以预见，5月份房价将受支撑，整体均价将处于高位。从前十区域去库存时间来看，普遍在3个月以内。其中，虎门、厚街、寮步、常平、南城库存面积位列前五名。虎门库存总量虽然全市排名第一，但去库存时间仅2个月。虎门镇地理位置得天独厚，近两年迎来众多交通规划利好，楼市发展潜力巨大。