

东莞

Dong Guan



2019-2020年东莞二手住宅市场成交主要数据一览

成交情况	2019年	同比变化	2020年上半年	同比变化
成交量(套)	34390	-0.4%	12859	-15.7%
成交面积(万m ²)	364.39	-2.5%	138.73	-14.0%
※二手楼价(合富指数)	90.1	2.4%	93.5	5%

注：1. ※二手楼价统计值分别为2019年12月和2020年6月合富指数。

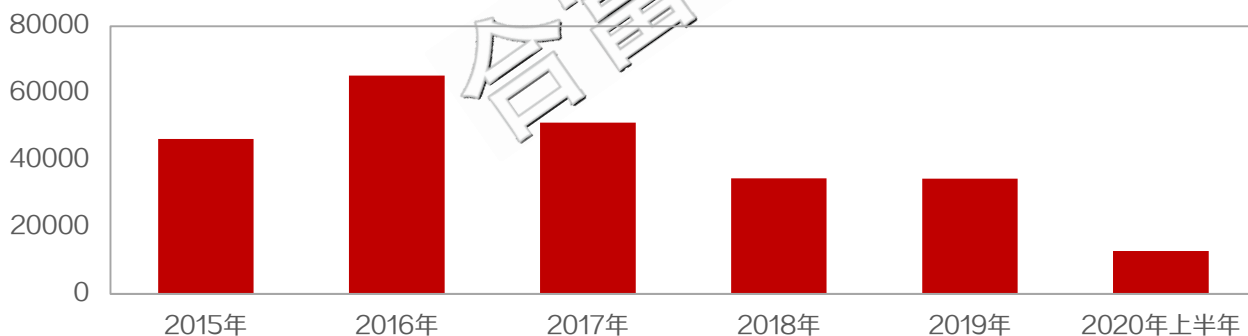
数据来源：东莞市不动产登记中心、合富大数据

2019年东莞二手住宅市场成交基本与往年大致持平，市场相当稳定，但到了2020年初，受传统春节淡季和疫情的影响，市场出现明显降温，不过随着疫情的渐趋稳定，积压的购买需求正逐步释放。

2019年东莞二手住宅全年共成交34390套，同比微降0.4%，基本与2018年持平。总成交面积为364.39万m²，同比下降2.5%，市场成交总体趋稳。2019年年初东莞二手市场延续了2018年的下滑趋势，成交同比下行趋势较为明显，直到二季度开始，市场成交状况开始有所改善，市场成交重新回到3000套以上的规模，整体走势相当稳定。三季度为全年成交的高峰期，月均成交量超过3400套。与2018年前高后低的走势不同，2019年东莞二手房市场，更多是呈现出一个前低后高的发展趋势。

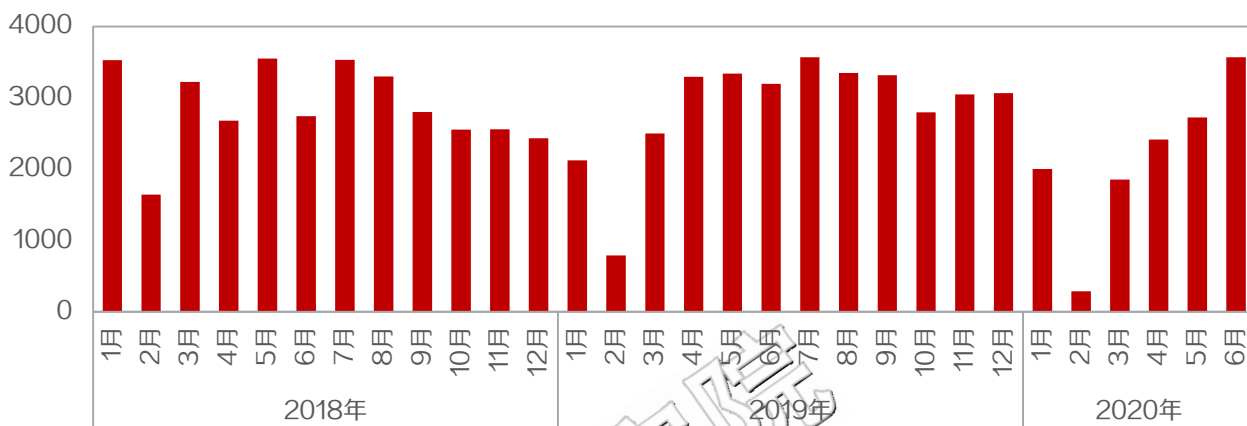
到了2020年，除了有去年春节传统淡季的影响，再加上疫情的因素，东莞二手房市场的开局走势不太理想。不过，随着3月后疫情防控形势的好转，此前抑制的购房需求逐步得到释放，带动市场恢复到正常的成交水平。2020年上半年共录得12859套成交，成交面积为138.73万m²，两者同比分别下滑15.7%和14%，同比的降幅不断收窄，6月的二手成交量更是已经超过3500套，是近两年半以来的成交峰值。

2015年-2020年东莞二手住宅成交量走势



数据来源：东莞市不动产登记中心

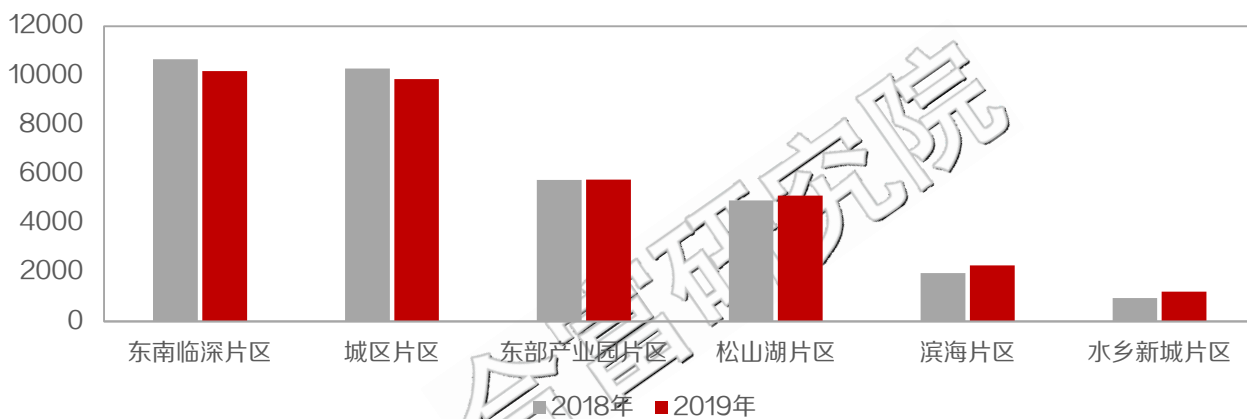
2018年-2020年东莞二手住宅月度成交量走势



数据来源：东莞市不动产登记中心

从各片区分布来看，2019年，东莞东南临深和城区片区的成交均有4%左右的下滑，两区共占全市成交近六成，其中东南临深片区仍然以成交10173套的成绩蝉联全市成交第一，也是唯一一个成交破万套的区域。东部产业园和松山湖片区分别微涨0.1%和3.9%，成交量均突破5000套。滨海和水乡新城片区虽然成交量与其他四区有一定差距，但由于往年的成交基数较小，所以2019年的成交涨幅也达到了两到三成。

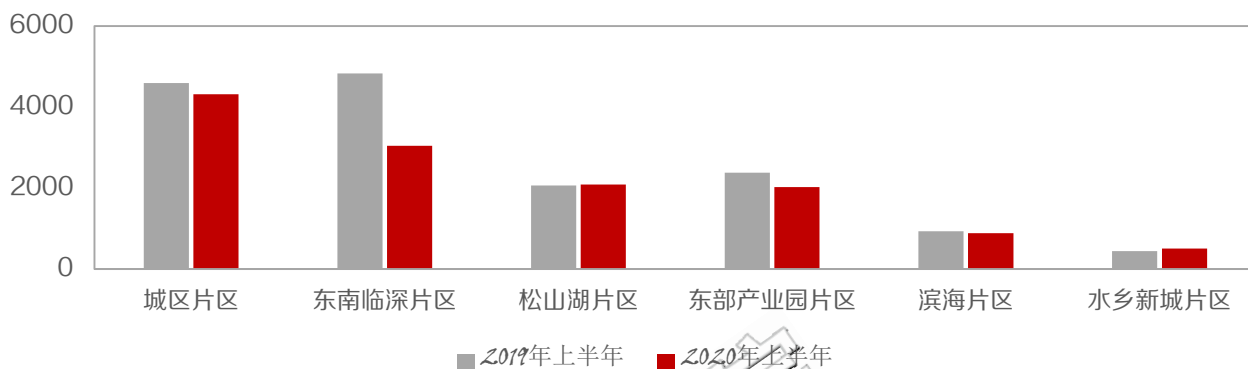
2018年-2019年东莞各区二手住宅成交量对比



数据来源：东莞市不动产登记中心

步入2020年，因为疫情的影响，上半年东莞二手市场整体成交下滑16%，但整体降幅不断收窄，并于6月实现同比的正增长。从各区成交的同比来看，东南临深片区受影响最大，同比降幅近四成。松山湖片区成交相对持平，城区、东部产业园和滨海三个片区的成交则都有不同程度的下滑。其中城区的市场关注度相对更高，成为全市各大片区当中，二手成交最为活跃的区域。而水乡新城片区发展更为凌厉，二手成交逆势上涨超一成，但成交基数较小，总成交量为500套上下。

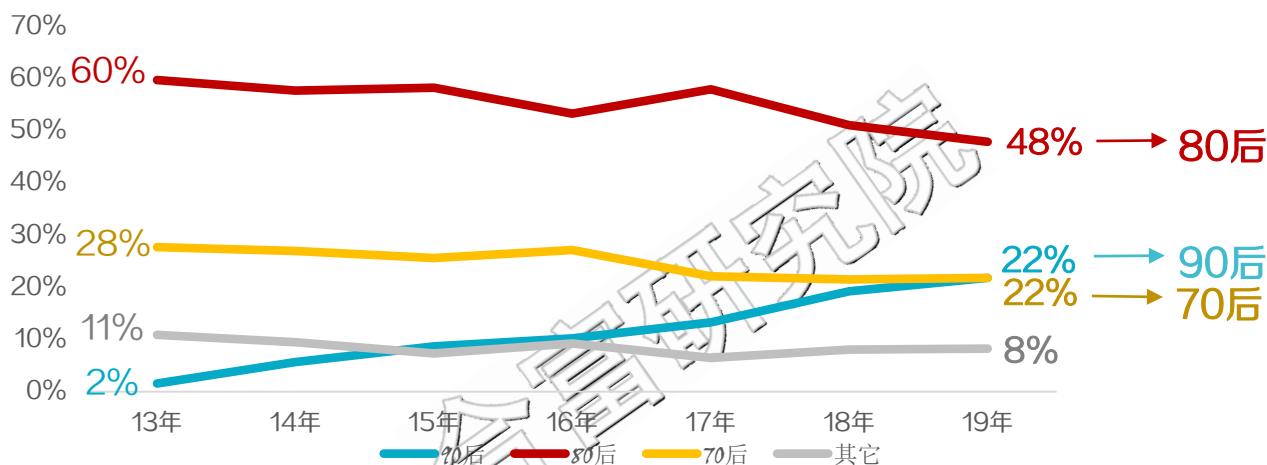
2019年-2020年东莞各区二手住宅成交量对比



数据来源：东莞房产公共信息网

近年来，购房群体有逐步走向年轻化的趋势。据合富大数据监测，近七年来80后买家一直是东莞二手房市场的中坚力量，到2019年，80后买家的数量虽有下降，但仍占据整体市场的半壁江山。随着90后群体步入社会，这支年轻的买家队伍异军突起，七年间在购房群体中的占比增长了两成，从2013年2%的占比，到2019年占比达到了22%，一举追上了70后买家，成为购房群体中一股不可忽视的新力量。

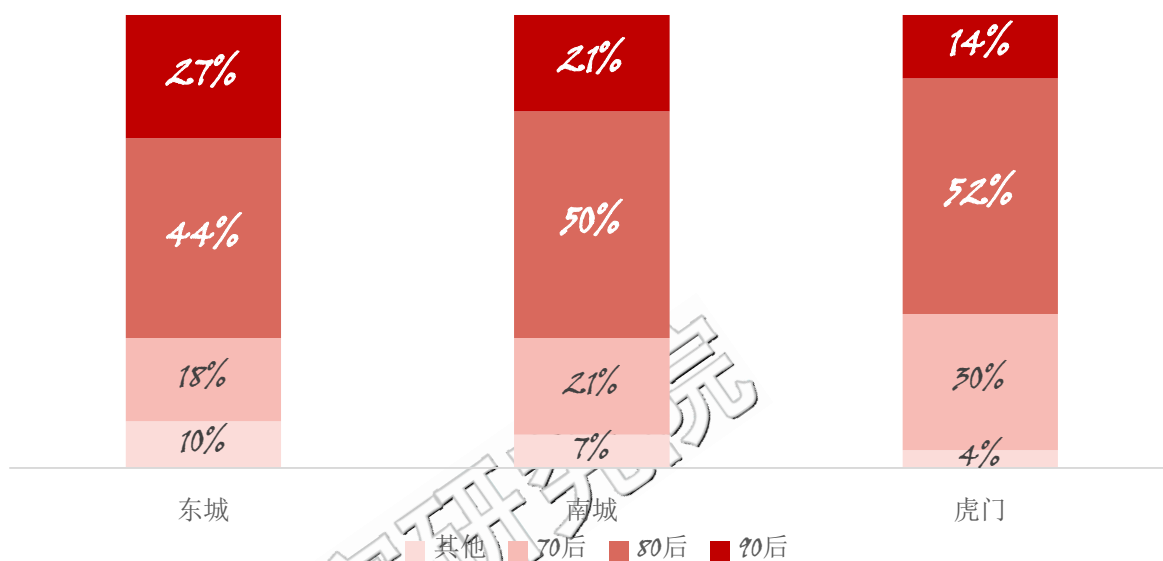
2013年-2020年东莞二手住房买家年龄段分布



数据来源：合富大数据

从东莞一些重要片区的相关数据来看，不同年龄层对于置业区域的选择稍有差异。从总体买家构成来看，东城和南城的80、90后两个年龄层的买家相加占比均为七成，购房群体更为年轻，而在虎门这两个年龄层的买家则是占66%，70后的买家在虎门仍旧占三成的份额。东城、南城和虎门三个镇区的购房人群都是以80后占主导，在三个城镇中80后占比高的是虎门，占比超过五成。而对于90后来说，占比份额最高的是东城，90后买家占了27%。

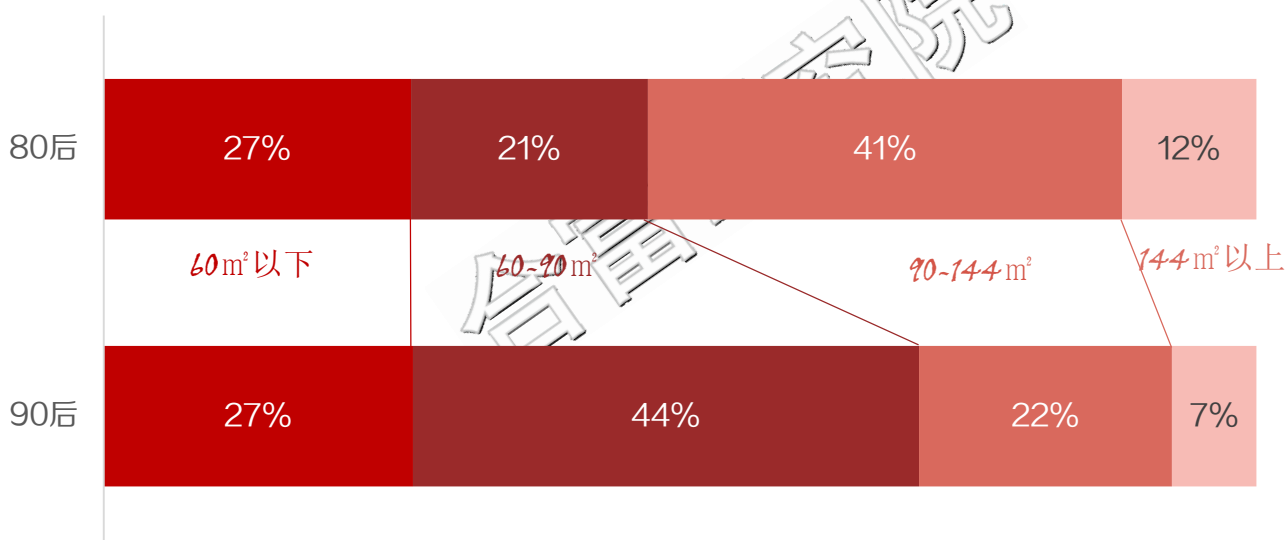
2019年 东莞主要片区二手住房买家年龄成交分布



数据来源：合富大数据

据合富大数据显示，80、90后买家对于作为首置入门的60 m²以下的小户型选购意愿基本一致，所占份额均为27%。80后的买家可能由于家庭情况或者资金相对充足，有四成的买家会比较青睐能够一步到位的90-144 m²中大户型，同时选择144 m²以上豪宅户型的80后买家占比也较90后买家多5个百分点。而90后买家则会更加偏向于60-90 m²的中小户型，该类型买家占90后买家中的44%。

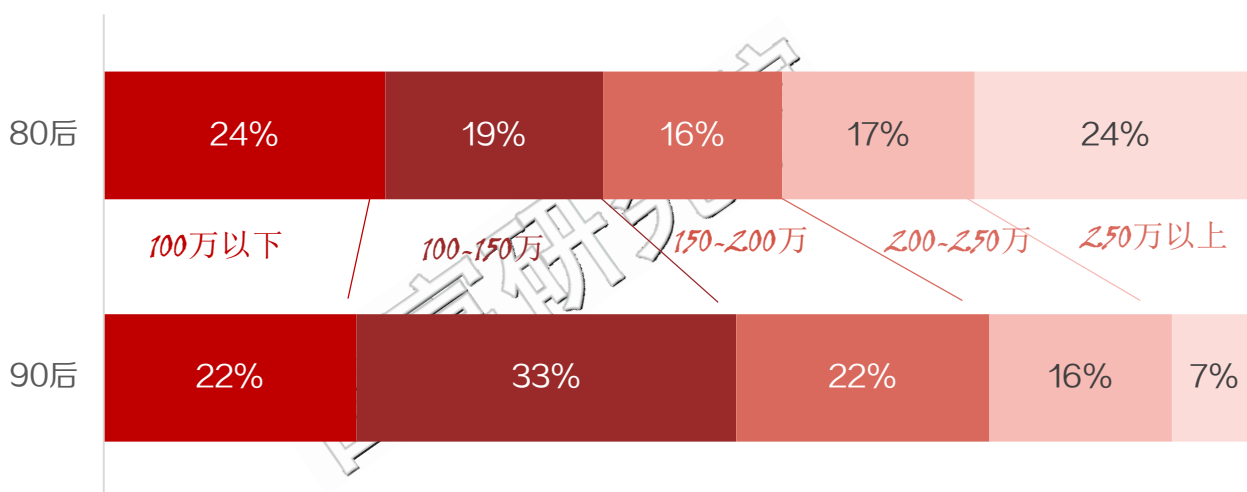
2019年 80、90后买家二手住宅面积段分布



数据来源：合富大数据

从成交总价段来看，80后买家由于资金方面相对较为充裕，所以多会选择总价在200万元以上的房源，导致该买家群体购买200万以上的房源占比达四成。而90后买家则会更加青睐总价在100-150万元总价段的房源，90后买家当中购买100-150万元物业的占比达到33%。这情况基本与80、90后买家购房的面积段的意向情况相同。

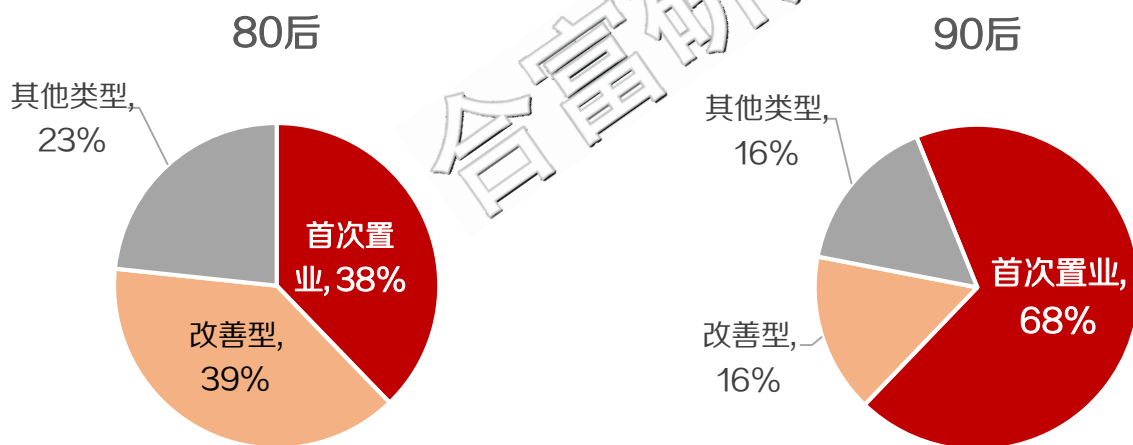
2019年80、90后买家二手住宅总价段分布



数据来源：合富大数据

而购房目的方面，80、90后买家则显现出较大的不同。在90后买家中，有近七成购房者都是首次置业，改善型置业仅占16%。而80后买家则是首次购房和改善型购房平分秋色，两种都有接近四成的占比。整体占比情况与当前80、90后人群进入社会的工作时间和资金状况等实际情况大致相符。

2019年80、90后买家类型

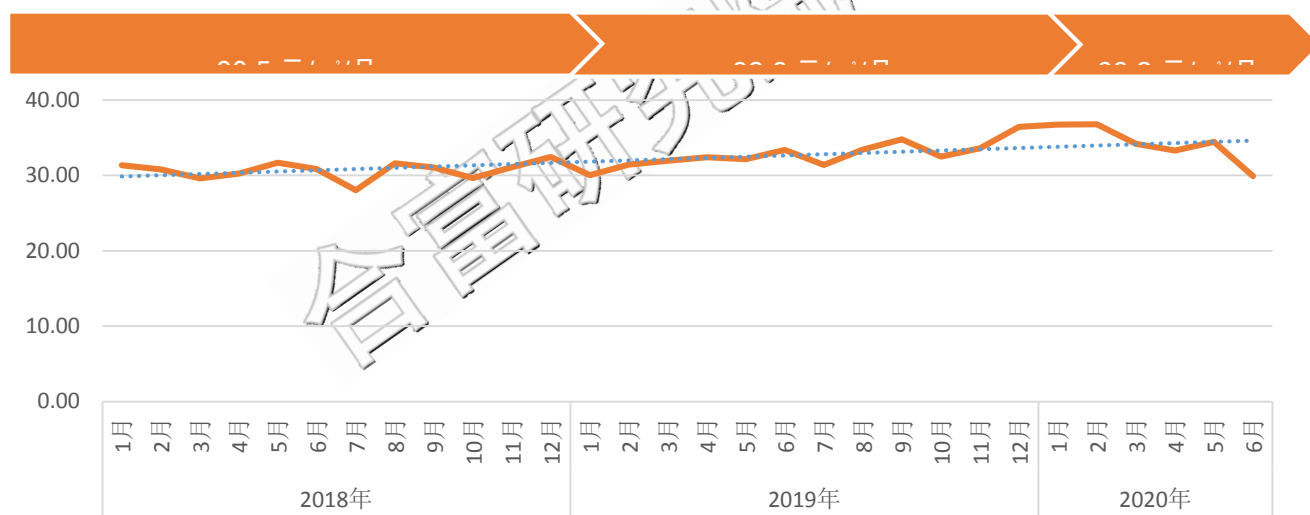


数据来源：合富大数据

2019年东莞租房市场的总体走势较为平稳，各户型租房成交占比延续往年三足鼎立的形式，热门成交的租金段集中于1500-2500元区间。

在租房市场方面，东莞租房市场平均租金基本上延续稳中有升的态势。2019年租房市场平均租金为32.6元/m²/月，同比微涨7%。进入2020年后，平均租金水平略有提升，2020年上半年租房市场的平均租金为33.2元/m²/月。

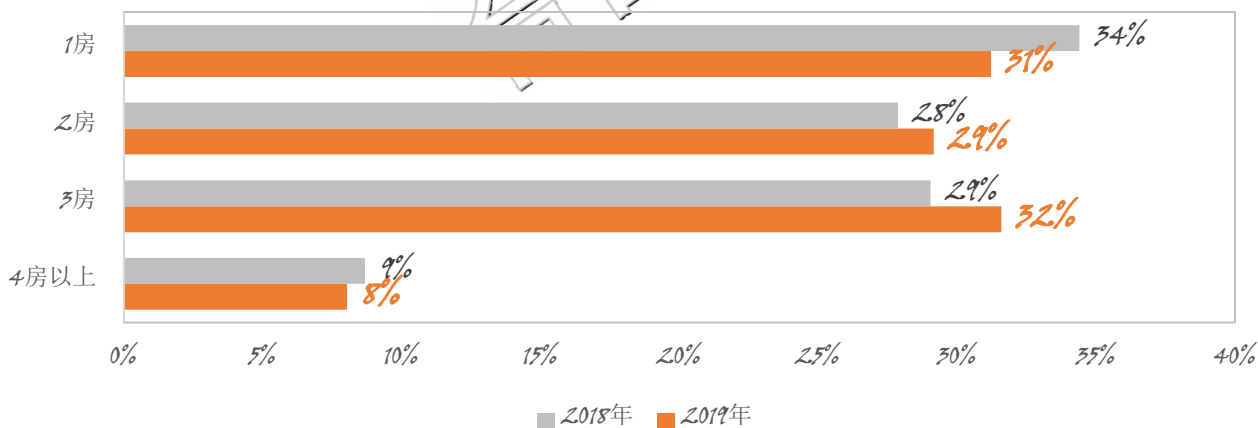
2018-2019年 东莞租房市场平均租金走势



数据来源：合富大数据

根据合富大数据显示，2018年和2019年租客对租房户型的需求并没有发生很大的变化。相对而言，两房、三房的成交占比较以往稍有增加，一房和四房以上的户型成交稍有下滑，但是各类房型的变化幅度都在4个百分点以内。一房、两房和三房的成交占比依然延续往年各占三成的态势。

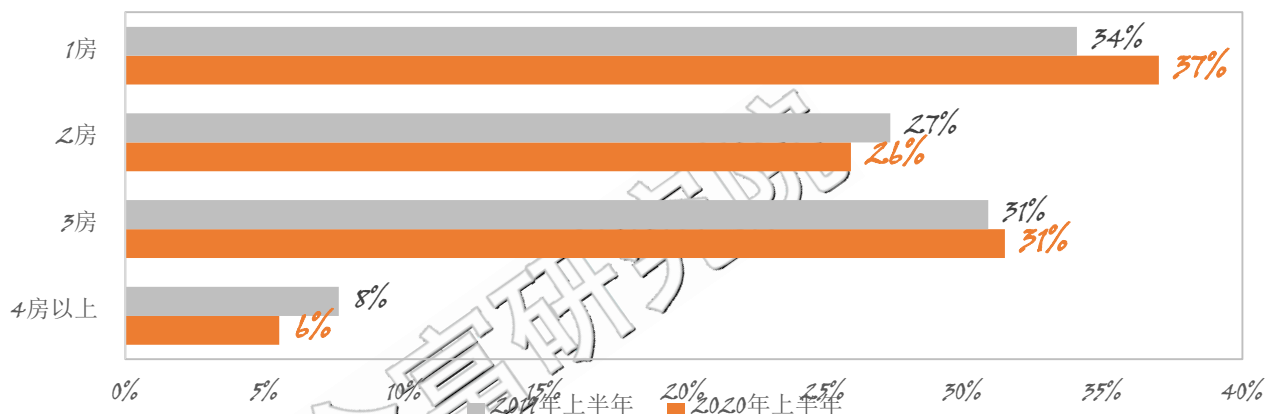
2018-2019年 东莞租房市场各户型分布



数据来源：合富大数据

到了 2020 年上半年，租房户型分布则稍有变化，一房的成交占比有所增长，成为当前租赁市场需求最高的户型，三房成交基本持平，而其他两个户型的占比则都有下降。但纵观总体，一房、两房、三房单位之间的差异并不大，变化幅度有限，并没有出现较大的租房户型需求的转变。

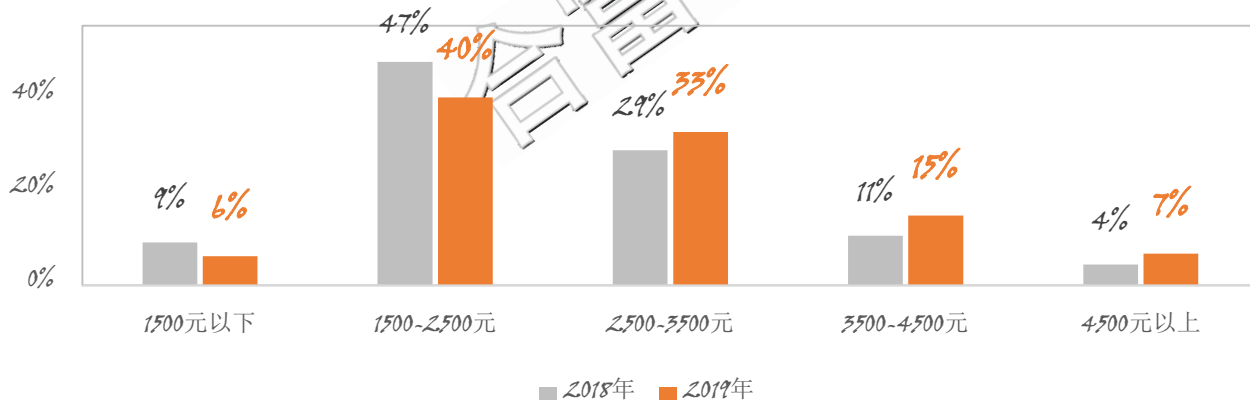
2019-2020 年 东莞租房市场各户型分布



数据来源：合富大数据

从价格方面看，据合富大数据监测，2019 年东莞租房市场主力成交租金段集中在 1500-2500 元/月和 2500-3500 元/月两个区间，分别占四成和三成的占比。其中 1500-2500 元/月区间的占比回落较为明显，从 2018 年的 47% 回落至 2019 年的 40%。值得注意的是，由于 2019 年高租金单价项目的成交占比大于 2018 年，在稍稍拉高租金均价的同时，也使得租金总价段在 2500 元/月以下的物业成交占比有所下降，而 2500 元/月以上的占比则有所增加。

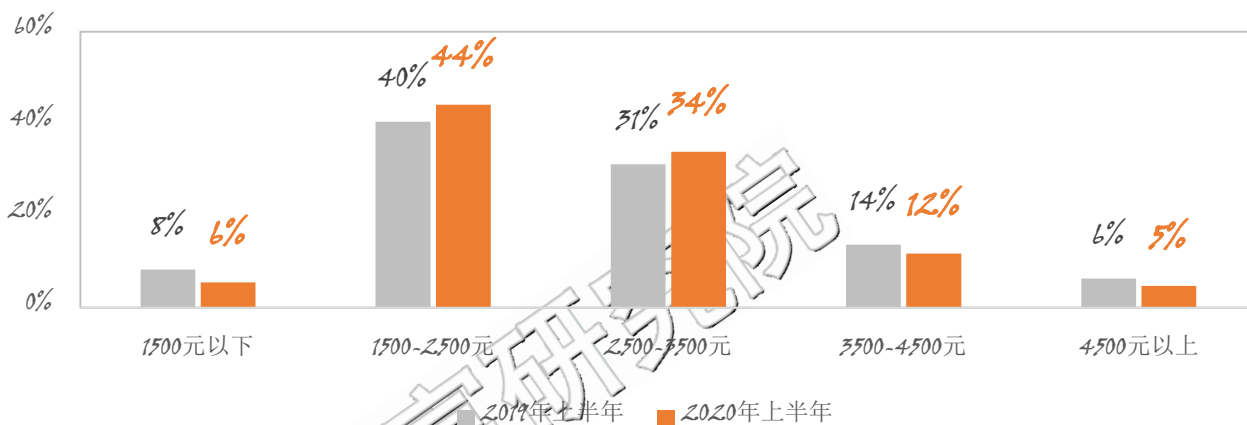
2018-2019 年 东莞租房市场各租金段分布



数据来源：合富大数据

2020年上半年东莞租房市场各租金段占比各有微调，但总体变化不大。1500-2500元/月这一租金段区间内的房源更加受租房者的青睐，占比共有4个百分点的增长。

2019-2020年 东莞租房市场各租金段分布



数据来源：合富大数据

撰写：合富置业