

# 东莞

dongguan

合富辉煌东莞市场研究部

2011年,东莞未出台“限购”政策,但却饱受“限购预期”干扰,“假限购带来真成交”,全年楼市整体供需两旺,房价平稳。预计2012年楼市调控将不动摇,房价有望合理回归。在严格的政策调控下,2012年楼市销售量和价格均不会有太大的突破,刚需产品将受到市场青睐。

## 2012 预测要点

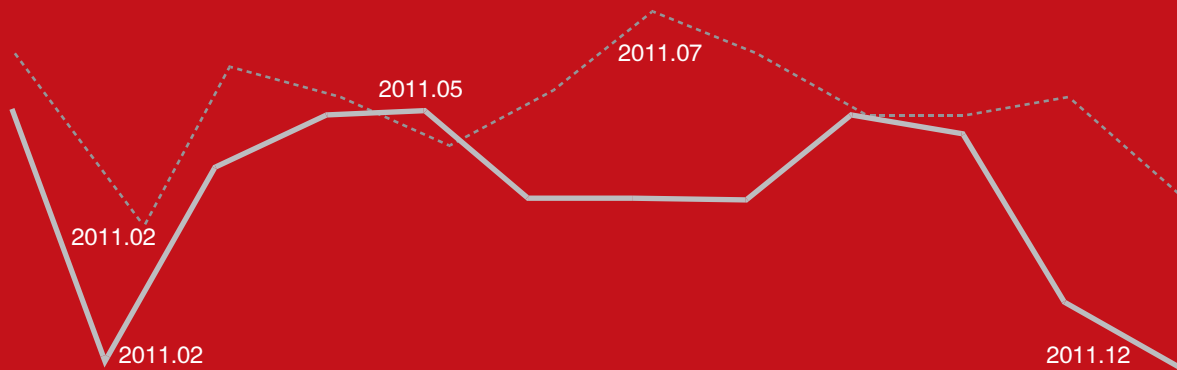
1. 住宅新增供应充足
2. 成交量将保持平稳
3. 产品开发将回归至刚性需求

关键词 供需两旺 适度担忧 谨慎乐观 回归刚需

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



# 2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

## 2012年中国代表城市房地产市场预测

### 2011年房地产政策回顾

2011年东莞面临三大楼市政策,分别为“全国性限贷政策”、“限购预期”和“房价控制目标”。

“限贷”:作为全国硬性政策,东莞楼市亦受限贷影响,投资需求受到严重打压,甚至部分首次置业及首改置业刚性需求受到误伤。

“限购”:东莞最终未出台“限购”政策,但却饱受

“限购预期”干扰,“假限购带来真成交”,政策挤压出部分楼市需求。

“房价控制目标”:“房价控制目标”是东莞楼市的“挡箭牌”。东莞最终完成了房价控制目标,是东莞最终逃脱“被限购”命运的必要条件。

全国历次调控抑制需要的限贷和限购政策

历次调控政策	限贷政策			限购政策
	首套	二套	三套	
2010年“1.10”新政	首付2成	首付4成	付4成	未涉及
2010年“4.15”新政	首付2成	首付5成,利率1.1倍	付5成,利率1.1倍以上	北京限购
2010年“9.29”新政	首付3成	付5成,利率1.1倍	停贷	15个大中城市先后限购
2011年“1.26”新政	首付3成	付6成,利率1.1倍	原则上停购 (待地方细则明确)	各直辖市、计划单列市、 省会城市全国限购

东莞历次调控抑制需要的限贷和限购政策

年份	房价	GDP涨幅
2010年	7600元	10.3%
2011年目标	低于8246元	8.5%
2011年实际完成情况	8188元	8.0%

注:2011年仅统计前三季GDP涨幅

### 2011年土地市场回顾

#### 土地整体价格平稳上涨

2011年全市供应土地约763万平方米,同比增长6.5%。

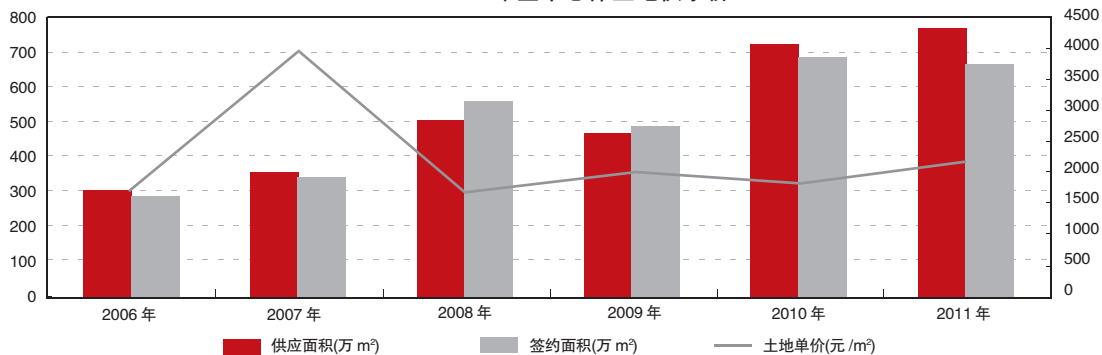
2011年全市总成交土地约660万平方米,同比

下降约3.2%。

2011年土地价格约2158元/平方米,同比增长约15.5%。

总的来说,总体成交同比略有下降,价格平稳上涨。

2006-2011年全市总体土地供求价



# 东莞

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

## 商住地占主导地位

2011年商住用地约成交309.6万平方米,占总成交量的46.9%;工业用地约成交187.8万平方米,占总成交量的28.5%;科研设计用地约成交94.2万平方米,占总成交量的14.3%;仓库用地成交44.6万平方米,占总成交量的6.8%;商务金融用地成交18.8万平方米,占总成交量的2.8%以及其它占总成交量的0.2%。

由此来看,商住地占主导地位。

## 商住地供求创新高

2011年全市供应371.5万平方米商住用地,同比10年增长70%,供应面积创历年新高。

2011年全市成交309.6万平方米商住用地,同比10年增长50.6%,成交量达历史最高值。

2011年全市成交商住地楼面地价月1757元/平方米,同比10年下降6.9%,主要原因是开发商拿地欲望不高,80%以上的地块以底价成交。

2006-2011年商住用地供求价情况

时间	供应面积(万 m <sup>2</sup> )	供应宗数(宗)	成交面积(万 m <sup>2</sup> )	成交宗数(宗)	成交金额(亿元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
2006年	236.1	77	223.8	70	47.2	1194
2007年	250.7	63	252.9	58	125.4	2676
2008年	156.6	28	152.7	35	60.9	1647
2009年	171.9	42	183.6	47	62.2	1636
2010年	218.5	70	205.6	63	87.8	1888
2011年	371.5	77	309.6	66	115.8	1757
同比10年	70.0%	10.0%	50.6%	4.8%	31.9%	-6.9%

## 2011年商品房市场回顾

### 商品房供应情况

商品房供应创近三年最高,其中商业用房供应创历史最高。

整体:整体连续两年持续增加。2011年全市商品房新增供应约649.4万平方米,同比增加20%,创近三年最高。其中商业用房(非住宅)供应106.7万平方米,同比增加28%,创历史最高。住宅供应542.6万平方米,同比增加18%。今年住宅市场受政策限制影响较大,而商业物业则处于较宽松政策环境,导致商业物业开发提速。

别墅:供应64.4万平方米,同比略增6%,供应创近四年最高,接近历史最高峰。

公寓:供应8.9万平方米,同比大幅萎缩51%,供应创历史最低。

洋房:供应469.3万平方米,同比增24%,供应创近三年最高。

办公:供应40.4万平方米,同比大幅增44%,供应创历史最高。

车库:供应19.7万平方米,同比大幅增加153%,供应创历史最高

商铺:供应46.7万平方米,同比基本持平。

**受政策支持,商业用房成交比重创历史最高。**

2011年全市商品房网签面积约595.4万平方米,网签金额约502.8亿元,网签均价约8391元/平方米。其中商业用房(非住宅)网签面积约75.4万平方米,创历史最高,占商品房比重约12.7%,亦创历史新高,均价约9711元/平方米。

2010-2011年房地产调控较为频繁,尤其2011年被称为“政策年”,在一系列高压政策下,商品住宅发展受到较大程度的打压,导致开发商将转向非住宅开发,2010-2011年东莞非住宅成交较往年有飞跃性地提升,比重均在12.6%上下。

历年商品房签约面积(万 m<sup>2</sup>)

年份	住宅	非住宅	商品房	住宅占比	非住宅占比
2007年	615.5	36.9	652.4	94.3%	5.7%
2008年	356.9	35.2	392.1	91.0%	9.0%
2009年	569.4	44	613.4	92.8%	7.2%
2010年	442.4	63.7	506.1	87.4%	12.6%
2011年	520.0	75.4	595.4	87.3%	12.7%

**整体供需两旺,供求平衡,房价理性平稳上涨。**

整体概况:供需两旺,供求平衡,房价理性平稳上涨。2010-2011年历年供应量与销售量均基本相当。

供应量:新增供应542.6万平方米,连续三年增长,逼近2008年水平。

销售量:网签面积520万平方米,同比增加18%,逼近09年水平。

销售额:网签金额425.7亿元,同比大增29.6%,反应出开发商资金回笼较顺利,导致降价意愿较小。

房价:网签均价8188元/平方米,同比涨7.7%,未超警戒线。今年东莞房价涨幅低于GDP增幅,如剔除别墅结构性拉高及开发成本增加等因素,房价涨幅将更低,东莞楼市长期保持理性与平稳。

历年东莞全市一手住宅供求价情况

年份	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	均价(元/m <sup>2</sup> )	同比
2007年	708.5		615.5		339.9		5522	
2008年	574.9	-19%	356.9	-42%	204.4	-39.8%	5728	4%
2009年	425.5	-26%	569.5	60%	348.5	70.5%	6121	7%
2010年	462.2	9%	442.4	-22%	328.5	-5.7%	7600	24%
2011年	542.6	17%	520.0	18%	425.7	29.6%	8188	7.7%

#### 商品房成交情况

**第四季度莞楼市急转直下,成交创07年以来同期最低。**

自2010年四季度后,东莞房价平稳在8200元/平方米上下,价格波动较小,整体表现平稳。

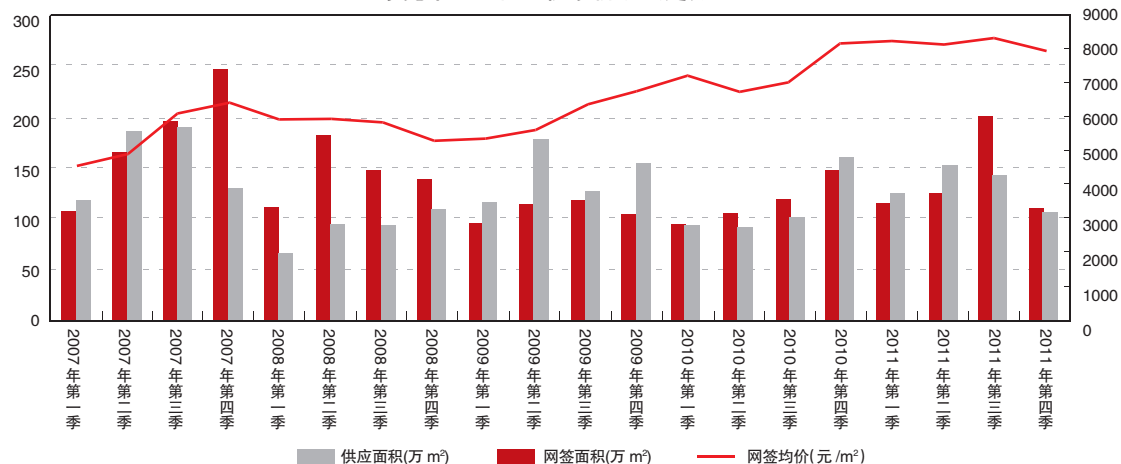
今年第四季度,全国楼市进入深度调整。在全国楼市看跌形势下,东莞难以“独善其身”,第四季度开

始出现调整。第四季度房价经历一年后首次跌破8000元,约7992元/平方米。

从房价来看,相对而言,东莞第四季度楼市属于“微调”,房价调整幅度仅2到3个百分点;从成交量来看,第四季度成交急转直下,面积仅104.4万平方米,环比三季度萎缩26%,成交创07年以来同期最低。

第四季度东莞楼市整体特征为:量缩价微调。

东莞市一手住宅供求价季度走势图



**月度成交整体平稳,但10月开始成交持续下滑。**

供应情况:年度两大供应高峰:3月和9月,恰好为两次“限购传言”催熟所致。为“赶限购末班车”,开发商积极入市。

成交情况:整体而言成交较平稳。除春节所在月2月以及11-12月三个月成交量较低外,其它月份

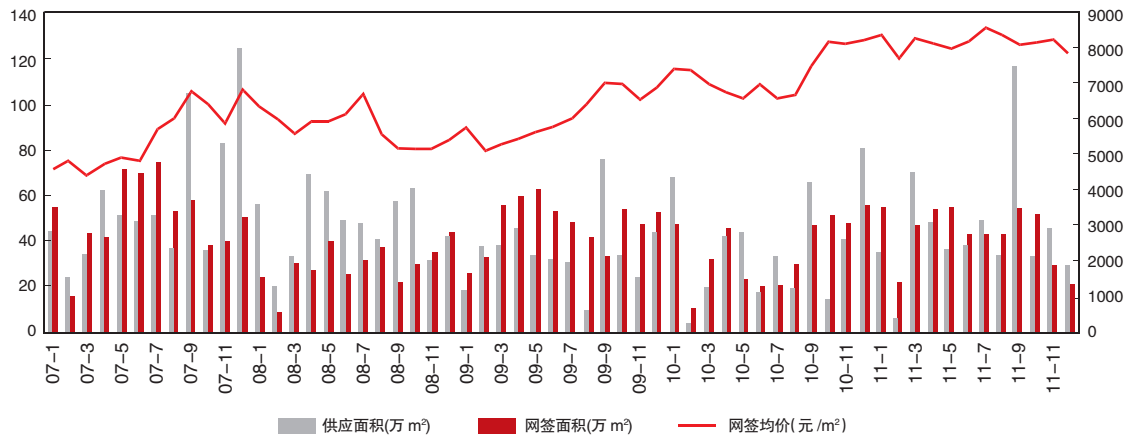
签约量平稳在50万平方米上下。其中12月成交量跌入历史冰点,仅21.1万平方米,为07年以来月度最低(春节月除外)。

房价情况:2010年10月后,房价平稳在8200元/平方米上下,波动较小。国庆后楼市促销增多,但主要以少量特价房促销为主要形式,房价整体根基未受动摇,整体仅以微调为主。

# 东莞

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

东莞市一手住宅供求价月度走势图



### 万科以绝对优势蝉联东莞销冠,房企寡头现象明显

2011年万科地产继续领跑东莞,以近60亿绝对优势蝉联东莞销冠,市场份额高达13.8%,较2010年提高1.8个百分点,连续两年市场份额提升。

中信地产以近30亿优势成绩排行第二,较前两年排名有所提前。

新世纪地产紧随中信地产排行第三,长期稳定

### 在全市前五名行列

光大地产由于今年推货量较少,由去年排行第二降至第四,今年住宅签约额约22亿元。

2011年住宅签约金额前十名开发商全市比重约46%,近两年均保持约一半份额,房企寡头现象较明显。在日趋激烈的市场环境下,房企分化现象将更明显。

2011年东莞住宅签约金额TOP10的发展商

序号	开发商	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> )	金额比重
1	万科地产	41.7	3936	58.7	14062	13.8%
2	中信地产	24.3	1342	29.3	12054	6.9%
3	新世纪地产	43.0	3557	27.7	6448	6.5%
4	光大地产	15.9	920	22.2	13955	5.2%
5	碧桂园	18.4	1709	13.2	7191	3.1%
6	宏远地产	12.6	1306	10.2	8062	2.4%
7	丰泰地产	10.2	820	9.6	9464	2.3%
8	花样年地产	9.6	802	9.3	9657	2.2%
9	世纪城地产	9.1	611	9.3	10197	2.2%
10	富盈地产	11.5	977	8.4	7339	2.0%

### 刚需户型供应偏紧,大户型供应较多

2011年房产政策支持刚需,打压投资及大户型过度需求,但实际供应结构失衡,刚需户型供应偏紧,而大户型供应较多。如90平方米以下户型供应比重仅37%,同比去年仍减少7个百分点,部分区域

二房户型“一房难求”;140平方米以上大户型供应比重高达22%,比去年增加4个百分点。楼市供应与政策要求背道而驰,刚性需求受到较大程度抑制,未能完全激活。

2006-2011年东莞全市住宅供应结构

面积区间	2006年	百分比	2007年	百分比	2008年	百分比	2009年	百分比	2010年	百分比	2011年	百分比
70以下	6601	22%	14085	23%	10437	20%	5068	15%	6539	16%	4912	11%
71-90	3791	12%	9327	15%	10404	20%	6985	20%	11196	27%	11786	26%
91-110	5133	17%	9761	16%	9633	19%	6671	19%	10329	25%	10339	23%
111-120	2746	9%	5174	8%	3527	7%	2200	6%	2033	5%	2351	5%
121-140	5323	17%	11073	18%	7068	14%	4663	14%	3267	8%	5386	12%
141-160	3157	10%	4949	8%	4502	9%	2743	8%	1816	4%	2928	7%
160以上	3812	12%	7229	12%	6081	12%	6111	18%	5583	14%	7166	16%
合计	30563	100%	61598	100%	51652	100%	34441	100%	40763	100%	44869	100%

**南城、寮步、虎门成交量位列前三甲**

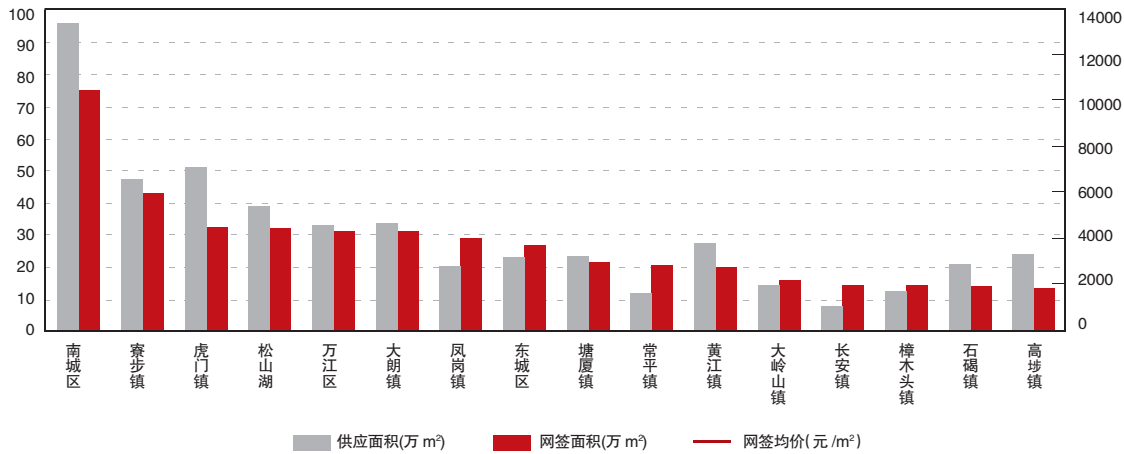
2011年房价超过“9000元”区域有七个,分别为:松山湖12490元,塘厦镇10893元,东城区10364元,虎门镇10355元,长安镇9808元,南城区9309元和莞城区9000元。

2011年销售面积超过30万平方米区域有六

个,分别为:南城区74.8万平方米,寮步镇42.4万平方米,虎门镇32.2万平方米,松山湖31.6万平方米,万江区30.6万平方米,大朗镇30.5万平方米。

相对而言,“供过于求”区域主要有:高口镇、虎门镇、石碣镇、黄江镇和南城区。

2011年住宅签约面积前16名区域情况



**2012年房地产市场预测**

**住宅新增供应预测:供应充足** 米左右,将同比2011年增加30%。

2012年住宅新增供应面积预计为608万平方

2012年东莞住宅新增供应预测分析表

上市年份	2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		合计
	420	上市率	421	上市率	621	上市率	735	上市率	680	上市率	
2008年上市量	63	15%									
2009年上市量	173	41%	64	15%							
2010年上市量	84	20%	133	32%	105	17%					
2011年上市量	98	23%	191	45%	383	62%	117	16%			
2012年上市量	<b>1.6</b>	0%	<b>33</b>	8%	<b>133</b>	21%	<b>331</b>	45%	<b>109</b>	16%	<b>608</b>
未上市	0	0%	0	0%	0	0%	287	39%	571	84%	

**住宅销售量预测:成交量将保持平稳** 方米,与2011年保持上下水平。

2012年东莞住宅成交量预计为480-520万平

2012年住宅销售量预计及预测依据

年份	网签面积(万 m²)	年均1(万 m²)	年均2(万 m²)	变化区间(万 m²)
2007年	625	480	500	480-520
2008年	357			
2009年	569			
2010年	442			
2011年	520	520		
2012年			480-520	

# 东莞

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

市场形势	日均销售套数	月均销售面积(万 m <sup>2</sup> )	年度销售面积(万 m <sup>2</sup> )	以往年份
火爆	160 以上	50 万以上	550 以上	2007 年和 2009 年
良好	140-160	45-50	500-550	2011 年
较好	120-140	40-45	450-500	
预警	100-120	30-45	400-450	2010 年
低迷	80-100	25-30	350-400	2008 年
恶劣	80 以下	25 以下	350 以下	

## 预测依据

2012 年房产政策整体态势为保持 2011 年不变,但可能的适度放松将为成交量提供保障。

仍然以制造加工为主的产业结构决定商品房购买力及需求量增幅有限,产业转型仍有较长的路要走,短期内东莞人口结构不会发生根本改变,成交不会大波动

2012 年东莞城市配套建设将继续深化,将提高房地产市场预期,激活需求。

2012 年供应量大幅增加,需求将得到进一步释放,2011 年部分因信贷抑制而未能签约成交将在延续至 2012 年签约。

2011 年楼市已得到较大程度激活,市场需求有待累积,预计 2012 年成交难以有较大突破

东莞楼市长期健康稳定,2012 年房价更将回归理性,刚需产品供应将增加,刚需成交有望得到改善。

## 楼市展望小结

2012 年东莞楼市展望总体基调与 2011 年一致:适度担忧,谨慎乐观。

2012 年是楼市回归之年,产品开发将回归至刚性需求,房价将更趋于回归理性,成交量和价格存出现阶段性轻微下调的可能性,但全年来看将会保持“稳中小升”。东莞楼市整体将缓行,仍以“稳”字当先。

中国楼市是典型政策市场,2012 年东莞楼市具体走势仍看政策走势。

**2012  
Real Estate  
Market Forecast  
Report on Chinese  
Representative Cities**

