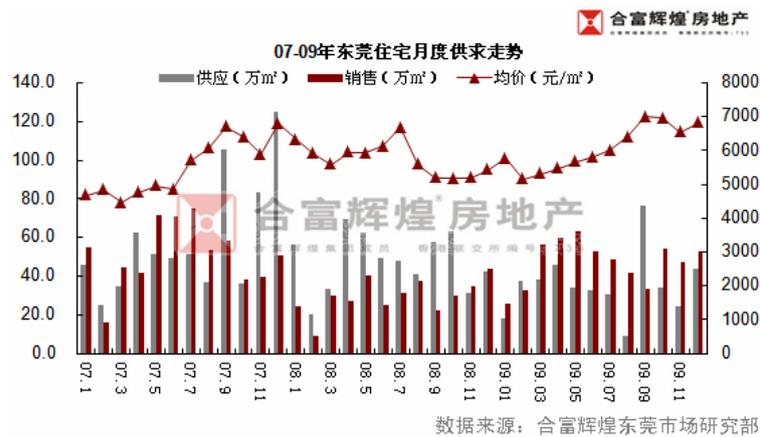


东莞

2010 年房地产整体政策环境仍然以宽松为主。当前东莞住宅供求已经基本趋于平衡，且刚性住宅仍然有较大的发展空间。由于楼市新开工节奏仍跟不上销售节奏，东莞楼市在未来的半年内仍然维持“供应偏紧”状况，短时期内需求仍可观。预计 2010 下半年楼市新增量将增加较大，届时销售量将有较大提升。东莞房价仍将稳中有升，涨幅将明显收窄。

新政对地市影响不大 “三旧”改造地块将继续推出
整体供应充足，“中央商务——南城总部”片区或成楼市热点
房价处于上升轨道，涨幅将明显收窄



2009 年土地市场回顾

2009 年东莞全市商住地共供应 52 宗，供应面积为 209.9 万平方米，同比 08 年的 206 万平方米微涨 2%； 2008 年的商住用地成交面积是 2003 年至今最低的，仅有 155.7 万平方米，而 09 年全市商住地共成交 47 宗，成交面积为 183.6 万平方米，同比上升 18%。

供求量小幅下降 地价小幅上升

2009 年东莞土地总供应 155 宗，供应面积为 551.9 万平方米，同比 2008 年的 169 宗和 662.9 万平方米小幅度减少 8%和 17%。

2009 年全年土地总成交 142 宗，成交面积为 486.6 万平方米，成交总金额为 94.9 亿元。成交宗数和金额同比 08 年基本持平，成交面积则下降 12%。其中纯属于政府财政收入的一级市场挂牌出让地块共成交 406.4 万平方米，总金额为 85.5 亿元。09 年成交的土地单价为 1949 元/平方米，比 08 年的 1688 元/平方米小幅上升 15%。



商住用地成交占主导 松山湖楼市发展潜力巨大

2008年东莞成交的土地类型结构与往年不同，工业用地成交总面积为281.5万平方米，比商住用地的155.7万平方米大幅超出81%，首次占主导地位，这与当年的楼市持续低迷和东莞实施产业转型有密切的关系。

2009年商住用地的成交量重新占主导地位，为183.6万平方米，占总体的38%，比工业用地的179.2万平方米略超2.5%。

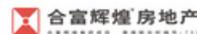
2009年工业用地的成交面积占比依然较重，占整体的37%，排名第二；其次是科研设计用地，占14%。09年成交的工业用地依然集中在松山湖区，08年至今，松山湖区几乎每月都有大量的工业用地和科研设计用地成交，预计未来几年内将会有越来越多的高新产业和研发机构进驻松山湖，松山湖的楼市发展潜力巨大。

东莞土地市场表现平淡

合富辉煌东莞市场研究部数据显示，2009年东莞全市商住地共供应52宗，供应面积为209.9万平方米，同比08年的206万平方米微涨2%；2008年的商住用地成交面积是2003年至今最低的，仅有155.7万平方米，而09年全市商住地共成交47宗，成交面积为183.6万平方米，同比上升18%。

2009年全市商住地的总成交金额为62.2亿元，与08年基本持平，折合各地块容积率算得平均楼面地价为1636元/平方米，同比08年的1647元/平方米略降1%，价格较为平稳。

东莞市近年商住用地成交情况表

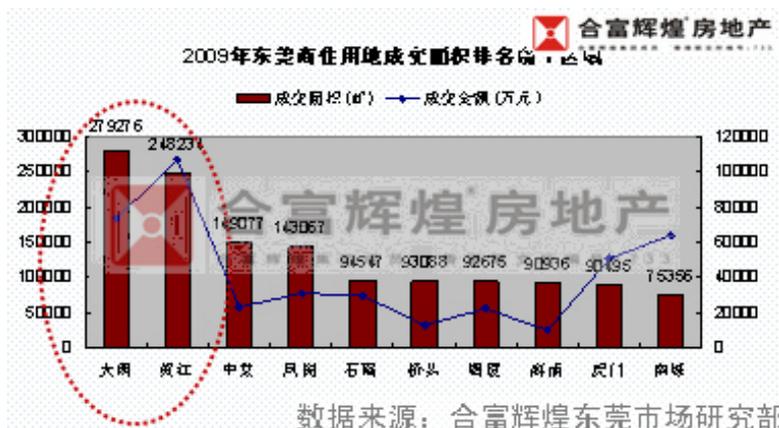


| 年份 | 成交面积 (万㎡) | 成交宗数 | 成交金额 (亿元) | 地面单价 (元/㎡) | 楼面地价 (元/㎡) |
|-------------|-----------|------|-----------|------------|------------|
| 2006年 | 221.2 | 64 | 47.2 | 2182 | 1194 |
| 2007年 | 252.9 | 58 | 125.4 | 4957 | 2676 |
| 2008年 | 155.7 | 33 | 60.9 | 3912 | 1647 |
| 2009年 | 183.6 | 47 | 62.2 | 3386 | 1636 |
| 09年同比08年增长率 | 18% | 42% | 2% | -13% | -1% |

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

城区商住地成交较少 主要集中于镇区

2009年东莞商住地成交面积排名前十名区域中，城区仅南城区位列第九，主要以镇区为主。前五名分别是大朗、黄江、中堂、凤岗和石碣镇。最高的大朗镇成交面积为27.9万平方米，主要是碧桂园拿下的大朗镇大井头地块面积高达23.7万平方米，楼面地价为1690元/平方米。



数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

商住地成交楼面地价最高的区域是莞城区，为4847元/平方米；莞城09年只成交了一宗商住地，位于莞城体育路，被深圳龙光地产以高价拿下，成为09年楼面地价最高的商住地块。楼面地价排名二三的长安和大岭山镇，皆只有1宗地块成交，而且这两宗地块的成交价皆包

含了地上已有的建筑物，因此实际地价会更低些。

城区商住地几乎全落入深系发展商囊中

2009年东莞城区商住地买方拿地情况表

| 开发商 | 属系 | 拿地宗数 | 拿地总面积 (m ²) | 拿地总金额 (亿元) |
|---------------|----|------|-------------------------|------------|
| 深圳市龙光房地产 | 深系 | 1 | 53715 | 7.03 |
| 深圳市嘉安达投资集团 | 深系 | 1 | 32521 | 3.02 |
| 东莞市中熙房地产 | 深系 | 1 | 33661 | 2.86 |
| 东莞市中润投资实业有限公司 | 深系 | 2 | 55648 | 1.6 |
| 深城投实业投资有限公司 | 深系 | 2 | 10886 | 0.35 |
| 东莞市恒泰建筑工程有限公司 | 本土 | 1 | 9174 | 0.46 |

数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2009年深系开发商在东莞拿地踊跃，对于地价的承受能力明显高于本土开发商，因此09年东莞城区商住地块几乎全落入深系发展商手中。09年东莞楼市相比08年明显好转，沉寂了一年的外地开发商在东莞土地市场又重新活跃起来。

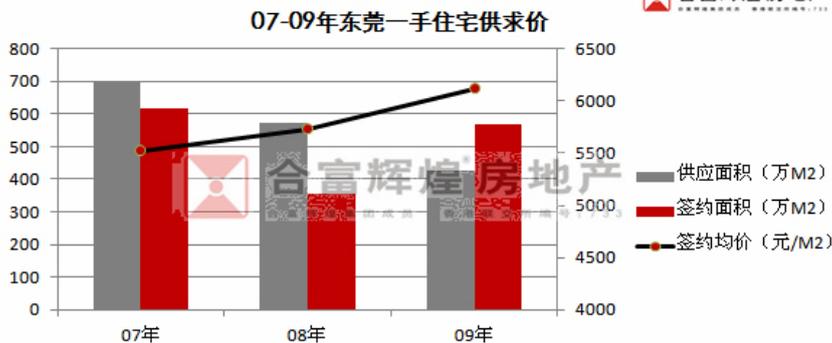
合富辉煌东莞市场研究部数据显示，09年东莞城区商住地共成交8宗，其中有7宗皆被深圳开发商夺得。深系发展商09年在东莞城区拿地总面积为18.6万平方米，拿地总金额为14.9亿元，分别占城区整体成交量的95%和97%。

2009年东莞本土开发商在城区只拍得一宗商住地，而且成交面积较小，仅有9174平方米。

2009年商品住宅市场回顾

2009年房地产市场预期180度急转弯，住宅存货在短短的两三个月迅速得到较大程度消化，尤其刚性产品如二房和小三房更是抢销而空。东莞房价一路高歌，持续长达7个月的上涨，惜售增多，房价居高难下。2009年是东莞楼市全面激活的一年，首次置业异军突起，改善置业随之跟进，投资购房亦重新崛起。

消化存货供应萎缩 量价齐升直逼2007年



数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

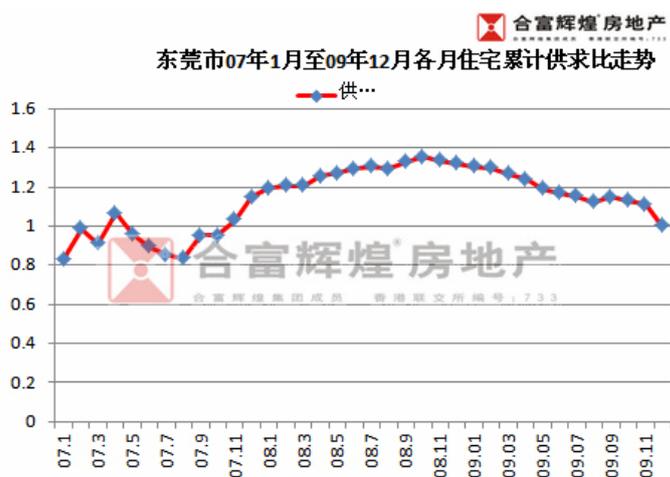
基于2008年做出的2009年偏低市场预期导致2009年新增供应大幅减少，同比大幅减少26%。过去三年东莞住宅供应走低。在以“七折利率”为代表的宽松房产政策下，2009年销售迅猛回暖，同比大幅增加59.5%，直逼2007年销售高峰。近三年东莞房价平稳小幅上涨，每年增幅约200-400元/平方米、约4%-7%，2009年同比2008年小幅上涨6.8%。2009年以消化存货为主，出现“供不应求”，销售面积超出新增面积达144万平方米；2009年签

约金额超出 2007 年近 10 亿元。供应量的持续下滑将有助于楼市全面回暖，当供不应求时，势必带来房价上涨。2009 年供应偏紧，局部产品局部区域已经出现“供不应求”现象，房价上行受到支撑力。

2008 年东莞住宅需求受到一定压抑，成交量维持较低的水平，而 2009 年在政策刺激下，积压一年的需求得以释放，2009 年保持较高的成交量。2007-2009 年东莞住宅年平均消化量约 500 万平方米，2009 年销售远高于平均水平。

从资金回笼来看，今年开发商资金回笼较快，资金较充裕。2009 年全市住宅签约金额达 348.5 亿元，超过楼市最疯狂的 2007 年。开发商相对宽松的资金环境将大大削减降价意愿，增强拿地意愿，供应偏紧将导致产品惜售，2009 年东莞房价上行受到支撑力。

东莞楼市供求平衡 供求比仍处下行轨道

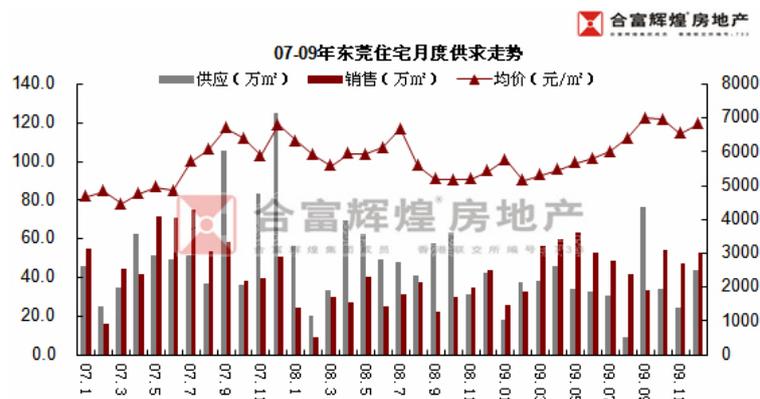


数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

2008 年第四季度金融危机加速向世界蔓延，为减少金融危机对中国影响，以“4 万亿”为代表的经济刺激计划应势而生，中国楼市包括东莞迎来回暖契机，住宅供求比驶入下行轨道。合富辉煌东莞市场研究部数据显示，2007 年-2009 年，东莞累计新增一手住宅面积约 1699 万平方米，累计销售面积约 1542 万平方米，累计供求比仅约 1.10: 1，东莞住宅供求已基本趋于平衡，从月度趋势来看，供求比仍处下行轨道，楼市压力较小，

“9.27”后即 2007 年 10 月后，东莞住宅供求比整体呈加大趋势，从 0.95: 1 增加至最高 1.35: 1，供求矛盾突出，并于一年后的 2008 年 10 月达至顶峰；2008 年 10 月后，在政策的刺激下，供求比持续 13 个月回落，并于 2009 年 11 月达至 2007 年 12 月以来 24 个月最低，供求比仅约 1.11: 1，供求关系维持在 2007 年 11-12 月较宽松的水平。从整体来看，2009 年楼市供求比处于下降轨道，供求关系趋于平衡。

房价触底回升 一度出现“七连阳”



数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

除 2009 年 2 月下降外，2008 年 10 月后东莞房价基本处于上涨轨道，经历长达 12 个月持续小幅上涨至 2009 年 10 月，涨幅基本维持在 4%-8% 上下。2009 年 3 月始东莞房价踏入稳定加快上涨轨道，连续 7 月一直上涨至 10 月。“金九银十”过后，东莞楼市进入传统淡季，供应量大幅减少，成交量正常回落。11 月市场政策收紧预期较高，并且已经出台相关房产紧缩政策，虽在东莞未全面落地，但已不可避免形成市场观望，成交受到一定阻碍。10-11 月东莞新增供应减少，尤其高端非普通住宅供应较少，与此相对应的中低价位普通住宅供应及成交比重增加，最终导致 10-11 月签约价格整体下滑。

合富辉煌东莞市场研究部数据显示，2009 年 1-5 月，东莞楼市经历供求价“四连阳”；2009 年 6-9 月，市场供应偏紧，市场呈现持续四月“成交走低，价格走高”现象，10-11 月则呈现小幅“量价齐跌”现象。从全年来看，房价在 2-9 月经历历史上罕见房价“七连阳”后，10 月后房价逐渐平稳，房价持续上涨势头趋缓。预计 12 月东莞楼市供求将维持在 11 月份上下水平。

东莞房价在 2009 年 2 月创 07 年 7 月以来新低后从此踏上涨轨道，涨势一直保持到 9 月，创下东莞房价史上之最“七连阳”。9 月全市住宅均价 6995 元/平方米，达 2007 年以来最高。

万科虹溪诺雅全市销售第一 楼市向优势资源集中

从个盘来看，全市商品房销售金额前 4 名均被万科，中信和光大包揽。其中万科虹溪诺雅以 10.4 亿元全市排名第一，中信森林湖以 9.8 亿元排名第二，第三和第四分别为万科樾樾和光大天骄峰景。

2009 年全市在售楼盘约有 280 个，其中万科虹溪诺雅以 10.7 亿元销售额稳居全市销售榜首，2009 年全市商品房销售金额前 10 名项目签约总金额约 78 亿元，占全市销售总额的 20。东莞个盘分化较明显，且主要为中高端以上项目。从个盘 TOP10 来看，万科光大两大巨头占 5 席，其中万科两大项目位列前二。

合富辉煌 房地产

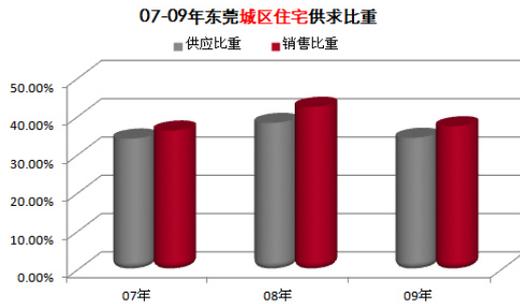
09年东莞商品房销售金额TOP10

| 序号 | 楼盘名称 | 区域 | 签约面积 (万M2) | 签约金额 (亿元) | 均价 (元/M2) |
|----|---------|------|---------------|--------------|--------------|
| 1 | 万科·虹溪诺雅 | 松山湖 | 5.7 | 10.7 | 18913 |
| 2 | 万科·樾樾 | 塘厦镇 | 5.1 | 10.0 | 19713 |
| 3 | 中信·森林湖 | 南城区 | 8.8 | 9.9 | 11201 |
| 4 | 光大·天骄峰景 | 东城区 | 8.5 | 7.8 | 9162 |
| 5 | 联华·荷塘月色 | 东城区 | 8.4 | 7.1 | 8450 |
| 6 | 篁城·东骏豪苑 | 南城区 | 10.3 | 6.7 | 6686 |
| 7 | 光大·锦绣山河 | 松山湖 | 4.5 | 6.6 | 14663 |
| 8 | 光大·景湖时代 | 南城区 | 9.1 | 6.5 | 7175 |
| 9 | 信义·长安1号 | 长安镇 | 7.4 | 6.5 | 8791 |
| 10 | 中惠·沁林山庄 | 大岭山镇 | 10.5 | 6.4 | 6067 |

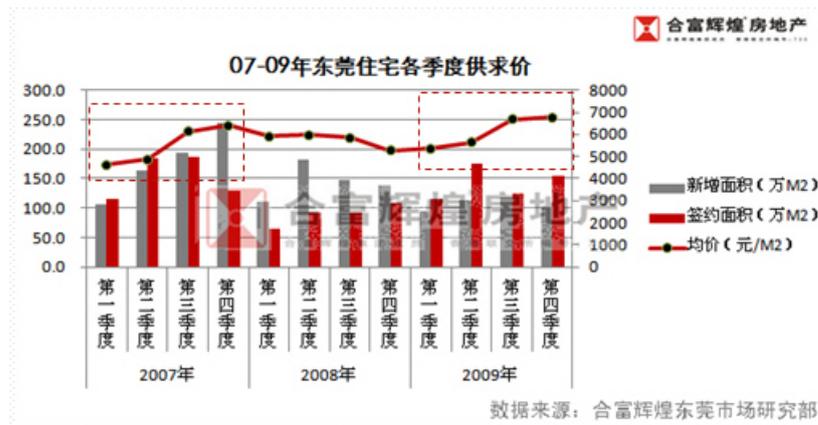
数据来源：合富辉煌东莞市场研究部

城镇销售格局四六分 城区楼市发展在提速

合富辉煌东莞市场研究部数据显示，城区住宅成交比重基本维持在 30-50% 之间，镇区则基本维持在 50-70% 之间，整体来看城镇区销售格局呈“四六分”。2007-2009 年三年城区销售比重分别为 36.4%、42.6% 和 38.6%，基本稳定在四成左右。2009 年城区销售比重下滑主要为城区新增供应比重减少所致，2007-2009 年三年城区供应比重分别为 34.3%、38.4% 和 34.5%。近三年城区销售比重均高于供应比重，说明城区楼市销售在提速，城区房地产发展势头将大于镇区，城区向心力将逐步增强。



第四季度房价创新高 全年走势与 07 年相仿



经历 07 年前两季度供不应求后，直至 08 年第四季度市场持续 6 个季度供过于求，09 年一季度始市场重新进入供不应求状态，持续时间长达四个季度。即 08 年全年整体处于“供过于求”，09 年全年则“供不应求”。

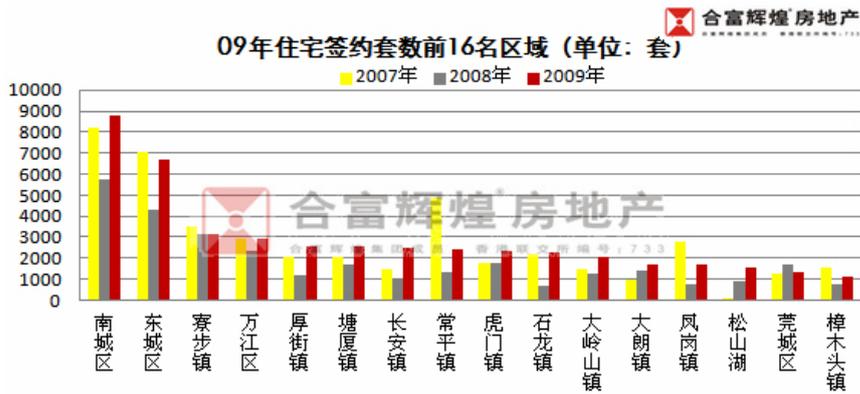
从各季度来看，08-09 年东莞住宅成交量整体处于上升趋势，而供应量则处于下降趋势，08 年房价处于下降轨道。09 年和 07 年房价走势较为相似，表现在：一、二季度房价平稳上涨，三季度房价跳跃式上涨，四季度稳中有升，创历史新高，市场风险在增加。

南城、东城、寮步位列前三甲 寮步即将融入大城区

南城、东城、寮步 09 年住宅销售套数位列全市前三甲，分别为：8774 套、6776 套和 3124 套。其中仅南城和东城占全市份额达 30%，东莞楼市区域分化较明显。寮步作为未来新城区，房地产预期在逐渐增高，具有较大的发展潜力，近几年走势较平稳。

从 2009 年同比 08 年增幅来看，石龙、长安、凤岗和厚街四大镇区增幅较明显，增幅均在一倍以上。万江区近两年楼市供应较多，销售全市排名较靠前，位列第四名；莞城区楼市供应较少，销售全市排名仅第 15 名。

近两年寮步镇房地产发展较迅速，与其纳入“四位一体”有密切关系，寮步将成为未来的新天河。近两年，市政府有意识地将大型市政配套定在寮步，比如东莞市篮球中心等，潜移默化将寮步融城，可以预见寮步最快融入大城区。



数据来源: 合富辉煌东莞市场研究部

普通住宅供应短缺 大户型产品销售压力大

合富辉煌东莞市场研究部数据显示, 2009年东莞新增住宅约 34604 套, 销售约 51568 套(不含 07 年以前存货), 其中 90 平方米以下供求比重仅占 35% 左右。90 平方米以下户型销售率为 149%, 明显高出 90 平方米以上户型销售率 122% 约 27 个百分点。2009 年供求结构明显失衡, 中小户型供应较少与以刚性需求为主导的矛盾也最终导致了普通住宅价格上涨明显。

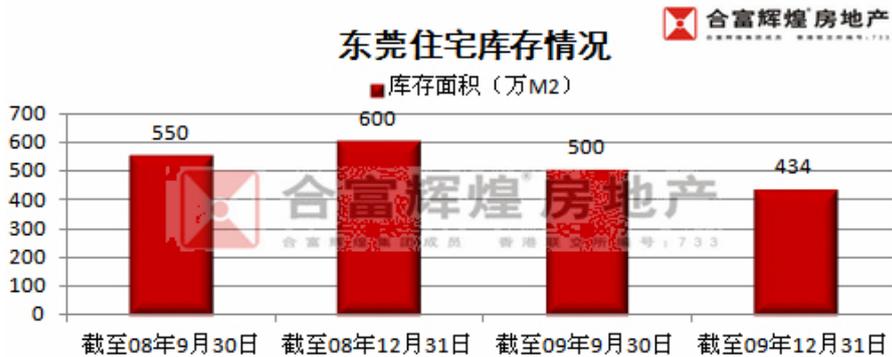
按户型从小到大排列, 销售率呈减小趋势, 60 平方米以下销售率最高, 其次为 81-90 和 131-150 平方米户型, 一定程度说明 2009 年小户投资、首次置业及改善需求较突出。



数据来源: 合富辉煌东莞市场研究部

楼市库存持续减少 仅够消化 9 个月

从 2008 年 9 月以来的库存情况来看, 东莞住宅库存总体呈减少趋势, 从最高峰时期 2008 年底 600 万平方米减少至 2009 年底的 434 万平方米。合富辉煌东莞市场研究部数据显示, 截至 2009 年 12 月 31 日全市一手住宅库存面积约 434 万平方米, 按照 2009 年月均 47 万平方米消化速度, 消化库存仅需 9 个月, 楼市供求压力相对较小。



数据来源: 合富辉煌东莞市场研究部

洋房库存量减少最明显 别墅库存量较平稳

各类型库存情况来看,洋房库存量减少最明显,从最高峰时期的 478 万减少至 330 万平方米,相对来说别墅和公寓库存变化较小,别墅库存面积维持在 58 万平方米上下水平。当前城区别墅库存主要集中于森林湖、清华居和江南第一城,而森林湖别墅预计在 2010 年上半年将消化完毕,届时城区销售主要以中端类别墅为主,而 2010 年底中信御园将弥补城区高端别墅空白,届时将成为城区唯一高端纯独栋别墅大盘。

2010 年房地产市场预测

2009 年东莞楼市回暖明显,但还是处于理性发展阶段,基于国家在 2010 年对于房市的调控,预计 2010 年东莞楼市发展较为平稳,难以大起大落,与之相辅的土地市场交易气氛也会较为平和。

新政对地市影响不大 “三旧”改造地块将继续推出

2009 年 12 月 17 日,财政部、国土部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》,明确开发商以后拿地时,“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年,特殊项目可以约定在两年内全部缴清,首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%”。

但在 2008、2009 年的东莞土地交易市场,大部分宗地的土地出让价款都是要求在 1~3 个月内一次性付清,只有极个别的地块可以延期分期付款。因此“土地首付不得低于 50%”的新政对于 2010 年的东莞土地市场影响不大。

东莞市“三旧”改造的近期目标,是计划在明年要启动 3 万亩的改造,优先对城市中心区、轨道站点及周边等地区进行更新改造,提高土地利用效率。

在市区,已明确的改造区域为东城的火炼树村、南城的胜和一亨美片区。火炼树村改造已经在 11 月 18 日启动,胜和片区仍在规划修编当中。市城建规划局透露,作为东城中心地带,东城世博广场北侧地块也在进行“三旧”改造试点。

政府允许房地产进入“三旧”改造区域,“但不包括别墅类房地产开发项目和低密度、大户型住宅项目,即住宅小区建筑容积率低于 1.0,单套住房建筑面积超过 144 平方米的住址项目”的有关规定已有明确。也就是说,成片改造的房地产开发容积率可以高于 1.0,但必须是中小户型的普通住宅。这跟中央有关房地产的政策要求是一致的。



2007-2009年东莞城区招拍挂成交但未开发商商住地存量

| | 宗数 | 占地面积 (万 m ²) | 建筑面积 (万 m ²) |
|----|----|--------------------------|--------------------------|
| 东城 | 1 | 1.6 | 6.9 |
| 南城 | 9 | 46.6 | 89.6 |
| 莞城 | 3 | 8.6 | 20.5 |
| 万江 | 3 | 7.6 | 13.5 |
| 合计 | 16 | 64.4 | 130.5 |

数据来源:合富辉煌东莞市场研究部

2008、2009 年四大城区商住地的成交量都比较少,但从 2007 年至今,四大城区招拍挂成交尚未开发的商住地存量总面积约为 64.4 万平方米,折合容积率算得总建筑面积约为 130.5 万平方米,加上早期非招拍挂形式取得的住宅用地,以及已经动工但未上市销售的项目,东莞城区未来 2 年内的新增住宅供应货量仍将充足。

2009 年东莞楼市回暖明显,发展商的项目开发进程有所加快,例如 2007 年的万科水濂村地王已经初步动工但还未报建;2009 年城区成交的 8 宗商住地块中有 6 宗目前已经报建,分

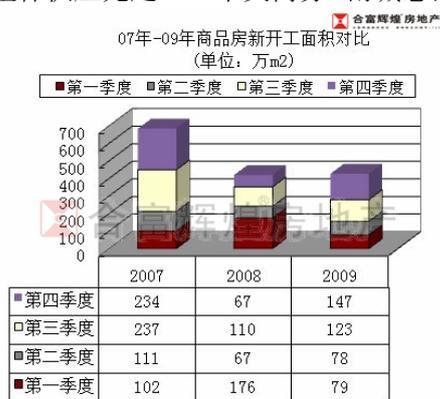
别为莞城体育路的君御旗峰豪园、南城东骏路西侧的香城名门花园、万江牌楼基村的尚书华府，万江滨江公馆 B 区。

截至 2010 年 1 月 4 日，从市国土资源局已经发布的土地出让信息统计所得，将会在 2010 年 1—2 月份上市交易的土地总量为 115.2 万平方米，其中商住地交易面积为 62.7 万平方米，为 2009 年全市商住地 183.6 万平方米成交量的 34%，同比增加 273%。

2008 和 2009 年城区商住地的供应量都比较小，预计政府在 2010 年也会严格控制好城区商住地的放量。物以稀为贵，2010 年城区商住地将会继续受到热捧。

2009 年外地开发商在莞拿地活跃，除了早年进驻东莞的万科金地大型开发商积极参与拍地，2009 年地产巨鳄碧桂园的加入，预测保利和新鸿基等大型开发商也将会逐鹿东莞市场，东莞未来商住地价将会得到更大的支撑。

整体供应充足 “中央商务--南城总部” 片区或成楼市热点



2009 年新开工可作为 2010 年预测判断数据。根据《东莞建设网》统计数据显示，09 年新开工商品住宅面积约 427 万平方米，同比 2008 年基本持平，比 2007 年下降了 38%。从图中看出，2009 年从第三季度开始，新开工商品住宅面积逐渐增加，开发商的建设步伐明显加快。

2010 年全市住宅新增供应面积约 520 万平方米，可售面积将达 950 万平方米，整体供应充足。据监测统计，2008 年商品房新开工建筑面积约为 419 万平方米，截止 2009 年底新开工面积中已预售面积约为 235 万平方米，上市率达 56%，未售 184 万平方米将于 2010 年上市。2009 年商品房新开工建筑面积约为 421 万平方米，截止 2009 年底新开工面积中已预售面积约为 64 万平方米，上市率达 15%；未售面积约 357 万平方米，预计在 2010 年将加快上市步伐。预计 2009 年新开工中将有 $357 \times (56\% + 5\%) = 218$ 万平方米于 2010 年上市。

以 2008 年和 2009 年商品房新开工面积为参考，预计 2010 年商品房新开工面积约为 520 万平方米，按前两年上市率来计算，预计 2010 年新开工住宅中将有 $520 \times 15\% = 78$ 万平方米。从监测情况来看，有部分预售产品在商品房新开工里没有体现出来，预计此部分面积约 40 万平方米。综合以上算得 2010 年全市住宅供应面积为： $184 + 218 + 78 + 40 = 520$ 万平方米。加上 2009 年底约 430 万平方米存货，2010 年全市住宅可售货量预计约 950 万平方米，市场整体供应量仍然较充足。

“中央商务--南城总部” 片区或成 2010 年楼市热点，万科·金域华府、中天力通·城市风景处于中央商务区，是整个片区中受轨道辐射影响最为明显的楼盘。中信·凯旋国际、天越·金域中央、深建设·百悦尚城处于南城总部基地，其中，尤以凯旋国际位置最为优越，处于核心位置。据统计，上海、广州、北京等城市成熟的地铁上盖物业价格平均高于同片区、同等素质物业 30% 以上，“中央商务--南城总部” 片区物业价值升值指日可待。

房价处于上升轨道 涨幅将明显收窄

从2008年12月底来看，30日均线仍在90日均线之上，90日均线仍在180日均线之上，短期内房价仍然处于上升轨道。从目前供求形势来看，短期内东莞住宅仍将“供应偏紧”，房价受到支撑；2007年拍卖高价地块将大部分在2010年上市，房价亦受到支撑。三条均线近期在明显靠拢，且90日均线走势出现稳中微调势头，说明房价涨幅将明显收窄。

