

乐有家发布《2018年楼市年度报告》，东莞9镇区新房均价破2万元

2018年东莞人买房现状一览

文/图 陈泽煌 唐丽霞

日前，乐有家数据研究中心发布《2018年度东莞楼市研究报告》（以下简称《报告》），受到深莞惠三地楼市业界的广泛关注。

《报告》指出，2018年的东莞楼市整体表现不算太抢眼，新房严查社保、备案价限价，二手房三价合一等系列政策影响，东莞楼市相对比较平淡。其中，受新房严查社保影响，东莞一手住宅2018年网签45341套，环比2017年下滑10.3%。另外因为二手房实行三价合一政策，税费大幅增加，客户购房成本升高，东莞二手房2018年合计过户34408套，环比下跌32.1%。

值得关注的是，在全市价格方面，2018年东莞整体楼市价格稳中有涨，其中一手住宅均价17466元/平方米，环比上涨6%，其中均价破2万元/平方米的镇区高达9个，与前年相比新增2个，松山湖均价27082元/平方米居首位。



东莞9镇区新房均价破2万

A

土地供应：外企加快布局

据了解，2018年东莞一级土地市场表现相对较好，虽然整体大环境一般，但不影响开发商在东莞拿地的热情，东莞商住地成交金额达到240亿元人民币，环比上涨36.6%；不过成交的26块商住地有4成要求配建。

据乐有家研究中心统计，2018年东莞全市商住用地合计供应35宗，成交26宗，3宗流拍，5宗终止出让，一宗中止。其中，商住地成交建筑面积约240万平方米，环比上涨30.4%，平均楼面地价10227元/平方米，环比上涨4.76%，如果剔除各成交地块要求配建的面积，实际可售楼面地价涨幅约为16%。

乐有家研究中心统

计了东莞去年成功出售的26宗商住地楼面地价前十位，其中万科在南城区拿得的地块以17116元/平方米的高楼面地价夺得第一，与2017年排名第一的凤岗镇地块26646元/平方米有较大差距，这也说明虽然开发商拿地热情高，但也更为理智和谨慎。

值得一提的是，去年的东莞土拍市场依旧是外来品牌的盛宴，其中华润、金地、万科各拿地三块，并列第一，而2017年拿地最多的碧桂园今年仅拿地一块，无缘前三。另外，2018年有包括深圳人才安居、安徽省交通控股等在内的7家开发商首度进入东莞拿地，外企加快布局东莞楼市已成大势。

B

片区供销：滨海湾新区成“供应大户”

数据显示，2018年东莞市整体供应量不算高，年度供应面积仅为499万平方米，其中前1—9月（除6月份外）月供应量基本都维持在50万万平方米以下，10月份开始开发商去库存供应量开始加大，连续3个月供应量都在55万平方米以上。

在销售方面，随着年底供应面积加大，销售面积也一路上涨，其中在刚刚过去的12月表现尤为突出，合计销售83.99万平方米，遥遥领先其他月份。

其中，去年东莞六大片区中滨海片区供应量最高为10019套，主要是受益于虎门镇和沙田镇两个镇区的高供应量，尤其是沙田镇迎来“供应年”，合计供应4363套，高居各镇街之首。而成交量最高的片区则被东部产业园片区夺得，

这个价格洼地镇区在2018年受到置业市民的青睐，一共网签10136套。

据了解，去年东莞限购限售政策不变，再加上新房严查社保、严控备案价，导致一手住宅成交量再度遇冷，合计网签45341套，环比2017年下跌10.3%。虽然成交量有所下跌，但是东莞房价一直都保持稳定的上涨态势，五年时间东莞房价上涨89.8%，不过2018年环比2017年上涨5.1%，上涨幅度有所放缓。

笔者从东莞市房管局了解到，截至2018年12月31日，东莞住宅库存面积约490万平方米，库存有所下跌。以近6个月的消化速度计算，目前东莞库存面积的消化周期为10.09个月，整体库存压力不算太大。

C

二手楼市：受政策影响过户量下跌

笔者了解到，去年全市新房成交不尽理想，二手房也受到影响，整体成交也一般。全年网签34408套，环比下跌32.1%，主要是受二手房三价合一政策的影响，二手房税费价格上涨，购房成本攀升。价格方面，全市二手房连续三年价格上涨趋势，不过在去年整体价格上涨幅度有放缓，环比上涨12.5%。

相较于新房套均总价破200万，东莞二手房套均总价相对“洼地”：2018年东莞二手房套均总价约为144万元/套。3年时间东莞二手房套均总价上涨30.3%，根据乐有家研究中心数据显示，这个上涨幅度与新房三年时间套均总价上涨幅度几乎一致，这也说明新房价格上涨也带动了二手房价格上涨。

价格方面，东莞二手房整体价格比较稳定，均价维持在15000元/平方米左右。在成交量方面，二手房商品房整体成交量比较平稳，整体维持在3000套左右，与2017年相比大幅降低，其中去年5月份过户3539套为全年最高。

与新房成交多在低洼片区不同，东莞二手房成交主要还是集中在东南临深及城区片区，两个片区年过户量也突破万套。主要是因为两个片区配套相对成熟，楼盘密集，二手房交易完善，因此购房者可以选择的房子也较多。

根据乐有家研究中心数据统计，黄江镇是热点二手房成交镇区，热门成交10个二手房楼盘中，有3个属于黄江镇。业内人士分析，主要是因为黄江相对中标的地理位置以及性价比比较高，其距深圳较近，但价格与邻近的塘厦相比差价达到5000元/平方米，这里也成为了很多深圳客购买二手房的首选之地。

价格方面，东莞二手房整体价格比较稳定，均价维持在15000元/平方米左右。在成交

D

趣味数据：三房配套最受青睐

根据乐有家研究中心数据统计，去年在东莞购房的客户，近5成选择了90—120平方米区间的2—3房，另外相较于2017年，东莞90平方米以上大户型的房子整体成交占比环比上涨10%，这也说明随着“二孩”政策放开，大家更倾向于选择大户型的房子。

值得关注的是，2018年东莞购房者购买的户型3房占比最高，占到近6成的比例，1—2房比例有所降低。与此同时，去年全市成交总价在100万—200万元区间的房源最多，占比达58.1%，与2017年相比，成交总价在300万以上的房源占比上升1.1个百分点，也说明随着大家选择大户型的房子，相应的购房成本也在升高。

据统计，东莞2018年购

房者占比最多的还是刚需购房者，占到74%，与2017年相比上升约7个百分点，改善型需求的则有所下降，仅占到18%。

乐有家研究中心数据统计显示，80后在东莞购房占据半壁江山，占比达56.2%，而90后的购买力日益强大，与70后的差距再次拉大，占比超70后约5个百分点。



制图 黄绮文

2018年东莞楼市大事记

2月2日

东莞取消积分入户，实施社保及居住证满五年的“两个五年”入户条件。

3月14日

根据《广东省人口发展规划》，东莞正式升级为“特大城市”。

4月13日

东莞市国土资源局发布《东莞市2018年度国有建设用地供应计划》，2018年东莞住宅用地供应228.2298公顷，增78%。

4月19日

东莞推出买房两天“冷静期”：买新房交定金两日内反悔，开发商要无理由退定。

4月28日

东莞公积金提高贷款额度，首套房最高可贷120万元。

5月8日

东莞楼市调控再度收紧，新房一经备案不得涨价。

7月2日

存量（二手）商品房实现了转移登记5个工作日办结。

9月12日

东莞城市更新《意见》出台，未来3年实现城市更新3万亩。

10月13日

虎门二桥主线桥全线贯通，预计2019年5月通车。

10月18日

东莞普通住房价格标准再调整：一类标准镇街上调至22909元/平方米。

11月6日

虎门港综合保税区获国务院批复，升级为国家级开发区。

12月14日

东莞租赁新政征求意见稿出炉：未来租房提取公积金可高至七成。

制表 黄绮文

塘厦三正半山温泉酒店打造“东莞第一泉”

大胆尝试

开启东莞“温泉时代”

“春寒赐浴华清池，温泉水滑洗凝脂。”泡温泉，中国人自古有之。如今温泉旅游集合旅游、休闲、康体养生于一体，已经成为休闲度假一大热点。由于东莞素来没有温泉，因而也没有温泉酒店。

东莞一直被认为没有温泉资源，为何在位于塘厦镇的三正半山酒店能发现温泉资源？这其中缘由还十分曲折。在东莞找温泉，还缘于广东三正集团董事长莫浩棠一次偶然机会与地质专家的交谈。东莞有无温泉资源的可能性呢？因为地质构造的特征，当时地质专家也没有给出确切答案。

历史上没有，不等于永远没有。作为改革先行地，东莞一向敢为人先。而作为东莞民营企业创新标杆的三正集团，也一直敢闯、勇于创新。三正集团下定决心，在东莞闯出一条酒店转型升级的新路子。于是，三正集团及酒店领导带着专家们翻山越岭，围着塘厦跑了一个大圈，终于有了新的发现——酒店入口处存在地质断裂带。几经周折，不遗余力地多次勘探后，于2017年10月在塘厦半山酒店附近探得第

一口温泉井。三正集团执著努力，换得一句提气的宣言：东莞终于发现温泉资源。自此开创了东莞有温泉的历史先河，东莞酒店及旅游业也开启了“温泉时代”！

专家认证温泉

定位高端养生度假

2018年9月27日，广东旅游温泉品质认证评审会在清远召开。专家组成员对第三批13家企业申报认证的温泉企业水质监测报告进行分析，参照国家医疗热矿水水质标准，认证东莞塘厦三正半山酒店温泉为真温泉。此次抽检十分严谨，专家不仅对泉眼水质进行温泉国际比对，还要对泉眼水质和公共池的数据进行对比分析，确认水温水质符合国家标准。评审会上的温泉认证资料还显示，塘厦三正半山酒店的温泉水温36摄氏度，含氟离子3.71毫克/升，高于有医疗价值浓度的国标1毫克/升。塘厦三正半山酒店温泉的出现，让东莞真正意义上拥有属于自己的温泉。

有了温泉，只是有了一个机会。如何充分把握和利用好这个机会，实现酒店的转型升级，从而为顾客创造更大价值，促进酒店走上品牌价值和经济效益持续增长的良性轨道？三正集团顺势而为确定了

“要以发现温泉为契机，实现酒店转型升级，把酒店打造成为品质尊贵、特色鲜明、顾客喜爱的、闻名粤港澳大湾区的高端温泉休闲养生度假酒店，把‘贵、康、养、乐、健’五个字作为酒店今后的经营定位和持续努力的方向”。

借助温泉资源的开发契机，塘厦三正半山酒店于2018年初开始为期近一年的全面升级改造。酒店不仅将主楼客房改造升级，全面提升装修档次和档次，并增设儿童温泉房；将酒店3万多平方米园林式室外泳池区改造为欧洲皇家花园式的室外温泉区和温泉泳池区；将酒店别墅客房改造为私人温泉别墅，整个客房风格也焕然一新。

与此同时，还对酒店健身房、行政酒廊书吧以及室内泳池和SPA养生馆进行了升级改造。之后还对酒店环境和其他功能区进行升级，把酒店打造成花园式酒店。

2018年12月，塘厦三正半山温泉酒店温泉项目正式开业迎客。新装修后的塘厦三正半山温泉酒店，糅合自然环境、人文景观为一体的特色。丰厚的温泉沐浴文化、热情、周到、温馨的个性化服务，更能凸显酒店的魅力。

据介绍，该酒店的温泉品质属偏硅酸泉，含多种对人体有益的元素：锶、钙、镁、硒、钠等为代表，对一些慢性疾病有一定的保健作用，并具有抗衰老、提高人体免

疫力等疗养功效。

“东莞第一泉，就在您眼前”，社会各界及媒体给予了高度评价及期待。“东莞第一泉”名副其实迅速走红朋友圈，不少市民来酒店体验第一泡！

“白天的阳光很暖和，泡在温泉池晒日光浴的感觉太棒了！”幸运成为首批温泉体验游客的吕小姐对酒店的温泉赞不绝口，“晚上的温泉区灯饰好美，梦幻中透露出一些高贵奢华。”记者在酒店里走了一圈，对于温泉体验的感受，宾客都表示酒店泡浴的服务水平、温泉品质体验，都让人喜出望外，物有所值。在走访中，可以看到酒店温泉区域主要包括皇家花园温泉、私家温泉别墅和主楼温泉客房。其中皇家花园温泉造景，典雅大气又不失精致，更拥有多达38个各具特色的温泉泡池。

如今，酒店借助温泉房的推出，将立足于打造休闲度假旅游目的地。酒店已经把家庭、亲子度假游当作重点培育的市场对象。酒店还在国际宴会厅引入4D全息投影技术，成为东莞首家引入4D全息投影技术的五星级酒店。

三正集团董事长莫浩棠曾表示，三正集团通过一系列的升级改造，把集团旗下酒店打造成为品质尊贵、特色鲜明、顾客喜爱的闻名粤港澳大湾区的高端休闲养生度假酒店。

随着粤港澳大湾区战略布局深入推进，休闲度假、会商务等消费需求也随之增长。广东省也正在“奋力推动世界旅游休闲目的地和粤港澳大湾区世界级旅游区建设”，加快全域旅游发展部署。放眼粤港澳大湾区的广阔前景和发展潜力，日益完善的交通设施将东莞与香港、澳门、广州、深圳等城市紧密相连，把已然蓬勃发展的旅游业推向了新的高度。而三正集团的不断深入布局，不但为品牌在生机勃勃的大湾区构建起强大的酒店网络，更进一步促进了粤港澳大湾区优质生活圈的建设。

（常思思 杨文）

公告·声明·启事

东莞市尚伦五金制品有限公司因涉嫌虚假宣传被处罚，罚款10000元，决定吊销营业执照，处罚决定书文号：4401010001029891，声明作废。

东莞市鸿飞高分子材料制品有限公司因涉嫌虚假宣传被处罚，罚款10000元，决定吊销营业执照，处罚决定书文号：4401010001029891，声明作废。

东莞市恒大岭木制品有限公司因涉嫌虚假宣传被处罚，罚款10000元，决定吊销营业执照，处罚决定书文号：4401010001029891，声明作废。

东莞市恒大岭木制品有限公司因涉嫌虚假宣传被