

5月东莞楼市供应放缓 二手房成交量回升明显



制图：张江

文/陈泽煌 图/王俊伟

在刚刚过去的5月，东莞楼市虽然一、二手房成交量有所上涨，整体供需保持平稳；但在土地招拍挂市场上，5月的“土拍”就像一场盛宴，即使“高地价”“高商比”“100%自持”“无偿配建”等条件严苛，种种限制也挡不住房企拿地的热情，优质地块屡遭提前锁定。

现今已进入6月，这也是房企冲刺上半年指标的最后一个自然月。那么，究竟5月的东莞楼市表现情况如何？又会对接下来的供需作何铺垫？



AN 土拍市场迎来成交高峰

5月以来，东莞的土拍市场持续火爆。不仅挂牌出让的商住用地数量多，还屡屡出现以“本方多次叫价到最高限价”为方式，从而达到“提前锁定”地块的神操作。而且仅在一个月内，被“提前锁定”的地块就达到了5宗，最快的一次仅有用时24秒。

上述现象的出现，也与今年开年后东莞土地市场供应量增加有关，不少希望布局大湾区的开发商都盯上了东莞市场。业内人士表示，相比广州和深圳，东莞货源充足，门槛更低。而且相比其他周边城市，东莞不仅地理位置上有优势，还有产业和人口的支撑，因此也引起众多外来房企的关注。

据了解，土拍市场交投活

跃，商住用地量价齐升，再创新高：5月商住用地集中入市出让，共成交了6宗地块，占地面积约28.6万平方米，环比大幅增加；5月迎来新一轮房企抢地热潮，多宗地块触发自持被提前锁地，商住用地整体合计收金约89.8亿元，楼面地价“水涨船高”，约9623元/平方米（该均值未剔除配建面积），创下历史同期新高。

截至5月31日，笔者从东莞公共资源交易网了解到，5月商住用地成交中，保利以“总价30亿元+自持面积100%”拿下万江胜利地块；融创“总价10.23亿元+商业部分自持40年”拿下沙田福禄沙村地块；时代、佳兆业分别将中堂两块相邻地块收入囊

中；深圳鹏瑞以最高价“23.6亿元+自持面积100%”锁定南城西平巨无霸地块；首创置业以“总价9.47亿元+自持1850m²商业40年”竞得望牛墩联赤滘地块。

而土地市场的供应放量，不仅促使房企拿地热情高涨，也使楼面地价持续抬升。据合富大数据显示，5月东莞土地供应面积达到76.6万平方米，环比同期增加38%，并且成交面积57.1万平方米，环比增加87%，同比增加43%。

由于商住用地呈现“井喷式”出让，开发商在莞拿地可谓达到“快、准、狠”的状态，导致5月楼面地价大幅上涨，涨幅高达约5387元/平方米，与往年同期环比大幅上涨。

BN 一手住宅新增供应放缓

虽然土地供应集中放量，但5月全市一手住宅新增供应却不尽如人意。日前，笔者从乐有家研究中心获得最新数据，5月东莞一手住宅新增供应2942套（32.61万平方米），这个数据相较于4月，供应套数和供应面积环比均有所下跌。

而从网签方面看，5月东

莞一手住宅网签4085套，环比微涨3.5%。近三个月东莞一手住宅网签量都较为稳定，维持在4000套左右，市场平稳。其中，各片区成交中，滨海片区网签量最高，为929套，第二名为松山湖片区770套，第三名为东南临深片区的757套。城区片区5月环比跌幅较大，达到40.1%，东南临深片区则环比涨

幅最高，为31.2%。

不仅5月供应如此，笔者了解到，连续3年来的1月至5月，东莞市场供求较为稳定，供应量稳定在155万至170万平方米，成交量稳定在180万至190万平方米，总体上呈持平状态，但供应均略显不足。

据合富大数据显示，今年1月至5月全市新建商品住宅

供应约155.6万平方米，约1.4万套，同比小幅减少9.5%，创历史新高；1至5月网签面积约181万平方米，较2017年和2018年基本持平。近三年来的1月至5月供求稳定，这也从侧面反映了政府部门“房住不炒”调控房价坚定不移，楼市预期得到稳定，成交量在较长时间维持平稳。

CN 开工率低位影响供应

一手住宅新增供应放缓的成因，与5月项目整体开工量下降有关。笔者了解到，上个月项目新开工量大减，是去年以来至今17个月中开工率最低的月份。

根据合富大数据显示，5月全市开工30.3万平方米，环比大幅减少65%，成为近一年来最低开工月份，其中住宅开工量约18.3万平方米；环比前一个月减少约六成，与去年同期对比，同比也减少约六成，非住宅开工量约12.8万平方米，环比减少七成。

今年前5个月，住宅开工量202万平方米，月均开工量约40万平方米，假若按照目前月均水平，全市预计住宅开工量将达484.8万平方米，成为自2010年以来最低年，预示着未来东莞楼市将面临严重的供不应求。

开工量也与潜在供应息息相关。截至2019年5月31日，东莞市一手住宅潜在供应量927.1万平方米，环比4月（4月供应量943.4万平方米）微减2%，其中洋房潜在供应量796.6万平方米，环比上月减少2%，别墅潜在供应量124.1万平方米，环比上月微增1%。

在各区潜在供应量中，前三依然为松山湖、塘厦、东城，值得一提的是松山湖继续蝉联第一，潜在供应量约88.3万平方米，与4月完全持平；塘厦镇现共有约66.7万平方米的住宅潜在供应量，环比增加4%；东城保持第三，全区共有59万平方米住宅潜在供应量；全市共有7个区域潜在供应量超50万平方米。

供应约155.6万平方米，约1.4万套，同比小幅减少9.5%，创历史新高；1至5月网签面积约181万平方米，较2017年和2018年基本持平。近三年来的1月至5月供求稳定，这也从侧面反映了政府部门“房住不炒”调控房价坚定不移，楼市预期得到稳定，成交量在较长时间维持平稳。

鼎峰松湖雅境未来体验厅盛大开放

6月6日，鼎峰松湖雅境未来体验厅揭开神秘面纱。活动现场不仅有名车展、花艺DIY及精致美食甜点等，更有价值千元的自助餐、智能家电等奖品等您来抽。据介绍，松山湖不仅是东莞

城市发展重中之重，更是广深港澳科创走廊的重要节点。鼎峰松湖雅境所在的松山湖CBD北区生活地块，是政府规划的生态园大道西板块和莞樟路发展轴的交汇区域，属于松山湖北部科技园

注 销 声 明
环海南方铝业有限公司、统一社会信用代码:914404003A52C27U3J,于2019年5月17日向我局申请办理注销登记,并提交了相关材料,符合《中华人民共和国公司登记管理条例》第十七条的规定,准予注销登记。本公司承诺自公告之日起45日内,向本公司债权人公告,并同时向登记机关依法申办注销登记。

清算 公 告
本公司债权人应于公告之日起45日内向我公司申报债权,书面通知联系人:黄少华,地址:东莞市黄江镇塘厦社区塘厦大街大新路二号松江国际公寓7072675,特此声明作废。

遗失 声明
东莞市平安烽建律师执照正本、执业证(发证机关:广东省司法厅)不慎遗失,特此声明作废。

遗失 声明
东莞市平安烽建律师执照正本、执业证(发证机关:广东省司法厅)不慎遗失,特此声明作废。