

东莞楼市“量价回稳”迎收官

# 2020年市场 预期看稳



在刚过去的2019年，相信东莞楼市给许多购房者留下了深刻的印象，随着众多新盘的入市，一场场的年度买房大戏不断上演。

去年全年，东莞全市一手住宅网签48523套，环比2018年上涨6%。二手房虽然有税费政策利好，但表现在成交方面并不显眼，全年二手房过户量为34315套，与2018年几乎持平。价格方面，多个镇街楼价“破2”字头，倒是呈现出另外一番红火景象。

万科、碧桂园、保利等大牌房企在这一年频频发力表现不俗；本土开发商光大、鼎峰、达鑫稳扎稳打；而招商、鹏瑞、美的等品牌企业入驻东莞，这一切都为东莞楼市拉开了全新的帷幕。无论是外来全国性房企还是本地知名开发商，都在不断进行产品迭代升级，为购房者提供更多优质选择。

## 土拍市场氛围活跃

笔者获悉，2019年东莞土地市场表现突出，全年商住地成交金额约374亿元，环比上涨53%，部分地块甚至还出现拍卖过于火热，促使政府部门不得不出台“终次报价”新规。由此可见，开发商对于湾区热门城市——东莞，保持看好的态度不变。

据统计，2019年东莞全市商住用地合计供应34宗，成交30宗，整个土拍交投市场可谓热火朝天，除成交金额上涨53%外，商住地成交建筑面积约390万平方米，与2018年相比则上涨63%。

笔者查阅数据了解到，2019年土拍最火的地段莫过于南城、万江、虎门、寮步、松山湖。在楼面地价前十位中，深业集团在松山湖镇拿到的地块可售楼

## 新品住宅供不应求

合富大数据显示，2019年东莞一手住宅供应约439万平方米，同比减少13.3%，连续三年萎缩；签约量约547.1万平方米，同比略增6%，结束3年跌势，呈现回稳趋势，以微弱优势超过2017年及2018年平均水平(541万平方米)；网签均价约2039元/平方米，同比小幅上涨12.3%，涨幅扩大的主要原因因为去年基数较低。

根据乐有家研究中心数据统计，2019

## 每月成交量价平稳

2019年的东莞楼市度过了政策的消化期，再加上大湾区系列利好消息加持，成交量开始慢慢回升。2019年东莞一手住宅网签量达48523套，环比上涨6%。成交均价为20026元/平方米，成功“破2”字头，环比上涨15%，涨幅度加快。

并且，一手住宅每月成交量和价格均较平稳，其中成交量稳定在50万平方米/月上下，均价稳定在2万元/平方米

面地价高达28097元/平方米，稳夺第一；其他地块中有4块地可售楼面地价都在2万元/平方米以上，与2018年相比又创新高。

不过，土拍市场依旧是外来品牌的盛宴，本地开发商乏乏无力，可以说去年的土拍市场与2018年相比已经大变格局。其中华侨城豪夺4块地，成为当仁不让的“冠军”；保利拿下3块名列第二；而天健、鹏瑞、美的、振业等房企则首进东莞拿地。

另外值得关注的是，2019年定向地块共成交7宗，建筑面积高达82.9万平方米；此类型地块的逐年增加，体现了政府更注重整体规划，一定程度上为未来招商引资铺垫，加速产业升级转型打下基础。

笔者了解到，去年3月份东莞二手房个税缴纳方式出现变化，间接为购房者“减负”，不过市场给出的反应并不算太热烈。

据悉，2019年全年东莞二手房过户量为34315套，环比略有下跌。价格方面，东莞二手房价格为16659元/平方米，连续三年价格呈上涨趋势，不过上涨幅度进一步放缓。2019年与2018年相比，东莞二手房成交价上涨7%。

二手商品房在2019年过户量波动较

大，7月份为一年最高峰，过户量达3578套，低谷则出现在2月份，仅794套，相差可谓巨大。成交均价方面，基本上保持持续上涨态势，从年初的1.5万元/平方米上涨到年底的1.85万元/平方米。

根据乐有家研究中心数据统计，寮步镇成为了2019年全市二手房最热门成交镇区。该镇属于松山湖片区，与松山湖高新区相隔较近，此外与城区也接壤，地理位置优越，但是价格洼地，与相邻镇区相比优势明显。

根据乐有家研究中心数据统计，寮步镇成为了2019年全市二手房最热门成交镇区。该镇属于松山湖片区，与松山湖高新区相隔较近，此外与城区也接壤，地理位置优越，但是价格洼地，与相邻镇区相比优势明显