

十大关键词回顾 2022年东莞楼市：

全年供需平衡，房企“以价换量”

文/图 陈泽煌(除署名外)

刚刚 过去的2022年，东莞房地产行业的表现可谓“跌宕起伏”。特别是上半年，市场观望氛围异常浓郁，镇街冷热分化有所减弱，仅有中心城区、松山湖保持核心竞争力，房企全线“以价换量”抢收业绩。

进入2022年下半年后，经过前期市场的深度调整及防疫措施的优化，楼市预期逐步明朗，岁末年关的“解除限购”“带押过户”等稳市场政策仍在进行，房地产行业迎来加速修复。

新年伊始，本报独家盘点了去年东莞楼市影响最大、热度最高的十个关键词，回顾2022年的东莞房地产行业。

集中供地

关键词

2022年是东莞实行“集中供地”政策的元年。出让方式的改变，使得土拍市场的格局由“卖方市场”转向“买方市场”。

2022年3月，东莞首批集中供地上线，8宗地块出让总面积达到33.29万平方米。不过，首批供地仅有横岗镇地块、长安镇地块，分别被保利地产、武汉地产竞得，其他6宗地块则提前终止交易。

随后的第二批集中供地，竞拍率得到一定控制。第二批共8宗供地全部出让成功，在本批次土拍中，珑远、景天等本地民营房企集中发力，在当时也赢得一定关注度。

到了8月份，第三批集中供地正式开拍，最终共出让7宗地块。有3宗地块溢价成交，分别是由华润置地竞得的松山湖2022WR017号地块，中海地产

竞得的南城2022WR021号地块，保利地产以10.13亿元竞得的厚街镇2022WR023号地块。

在12月份，第四批集中土拍收官，分布于大朗镇、东坑镇以及滨海湾新区的3宗涉宅地块分别被华润置地、交投资业、冠成投资竞得。

整体上看，2022年东莞共推出四个批次的集中供地，累计供应商住地块26宗，成交20宗，累计成交94.7万平方米，成交总金额约372亿元。“2022年开年东莞的土拍市场出现流拍和终止现象，但年中随着政策持续宽松，土拍市场升温明显，导致“先冷后热”，整体供需量同比增加。”业内人士表示，随着行情的复苏，新年东莞的土地市场有望持续受到关注，优质的土地仍会被房企追捧。

供需平衡

关键词

据合富研究院数据统计，2022年东莞全市一手新房供应量约377万平方米，同比减少37%，成交面积约344万平方米，同比减少30%。而在剔除配建房、安居房等特殊房源后，住宅成交仅约247万平方米，同比减少47%，均价约2.77万元/平方米，同比微涨3%。

从整体上看，这一年东莞新房市场的供需总体保持平衡，供需比为1.09:1。但从成交量上看，明显低于历史平均水平(2007-2022年平均约为600万平方米)。从历年价格走势来看，2016年始，房价处于加速上涨态势，2022年房价

止涨回稳。

从各片区在售楼盘房价变动情况来看，出现同环比下跌的项目大部分位于东部产业园、水乡和松山湖这三大片区，而中心城区基本同环比持平，反映该片区市场行情最好。临深片区在2022年的新盘促销同样较多，故实际降价情况亦不少见。

二手房方面则成交量总体企稳，全年二手住宅网签面积约221.1万平方米，共计21061套，均价约21153元/平方米，同比上涨14%。从市场数据上看，2022年的东莞二手房交易量延续前年低位态势，总体企稳，但活跃度较弱。

以价换量

关键词

2022年的东莞楼市受市场因素影响，许多项目入市推迟，在售项目库存积压、推新放缓，加上二手房市场流动性大，均价下跌，这也对新房市场形成较大的冲击。此外，尽管在这一年东莞政策调控持续放松，但整体刺激效果有限，消费者对新房的购买力和意愿大幅下降，需求大幅缩减。

对此，许多东莞房企达成了“以价换量”的销售策略，除了松山湖万科松樾、深业松湖云城、南城润府等优质项目保持稳定

之外，其他区域的市场出现价格下行调整，特价房促销频出，低至九折甚至七折，部分新项目低开入市走量，“以价换量”成市场主基调，特别是在2022年“五一”“金九银十”“年终季”等节点，不少楼盘进入“钜惠”促销模式，有许多以价换量项目成效不俗。

业内人士表示，随着去年更多房企加入了“以价换量”行列，首付分期、促销特价等现象增多，这对刚需购房者而言也是一个“福音”。



TOD大城天曜城项目 开发商供图

限购区域

关键词

2022年7月4日凌晨，东莞住建局官网发布《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》，其中提到，东莞市住房限购区域调整为莞城、东城、南城、万江、松山湖园区。除限购区域外，东莞其他镇街暂停实行住房限购政策。

这则被称为“7·4新政”的政策一出，在当时可谓引起广泛关注，东莞各大楼盘纷纷采取相应策略，营销中心热度迅速回升，

楼市成交量也大幅回暖。其中，作为限购区域中范围最广的主城区，主城区四个街道内的房企早已按捺不住，纷纷在楼盘宣传时主打以“真城区，越限越显价值”“能选城区，何必镇街”等主题口号，而这也确实吸引了不少意向的置业客户。

在非限购区域所覆盖的镇街楼盘，无论是“首当其冲”的临深片区，还是借势利好的环主城区、

泛松山湖等板块，则频繁推新有多个项目集中网签，成交量上涨至年内高位。据官方数据显示，2022年7月份东莞新房成交3754套，环比6月大增64%。

不过值得注意的是，在12月26日，东莞住建局发布通知，莞城、东城、南城、万江、松山湖暂停实行商品住房限购政策，至此，东莞全市解除限购。有业内人士表示，限购政策调整，有利于推动产品的销售，更有利于二手房市场的活跃，预计改善换房或者买二套房的需求将会充分释放。同时，新一年的中心城区大平层产品将集中推新，有利于释放高端需求，促进人居品质提升。

性需求购房创造一定的空间，市场刺激作用明显。业内人士认为，此次限购区的首付和利率下调，无疑为东莞楼市注入了一针“强心剂”，同时释放出大量的置换需求，也有助于稳定市场预期。

此外，自2022年开年以来，东莞银行房贷利率一降再降，首套房利率从年初最高的5.98%，一直降到目前最低的4.1%，此外，银行房贷审批周期也不断缩短，为购房者贷款买房提供了很多便利，从政策层面给予购房者全面支持。

分购房者看好深莞融合的前景，且重获“房票”的深圳购房者再度进场。据中原地产研究院监测，一线临深的凤岗、塘厦等地在“7·4新政”“都市圈指引”后深圳购房者的来访、认购占比双双提升，不少项目深圳购房者来访占比上升超10%。

一位东莞楼市观察人士认为，深莞莞三市的都市圈协同发展已是大趋势，将会促进三地楼市的共同发展。对于东莞房地产业而言，现阶段二手房价格和土地价格已基本回调到位，新房价格也在顺势回调中，房价和需求购买力将逐步匹配，楼市将逐步回归正常。

实现交付即发证，保利地产还为业主准备了别具特色的开门仪式，让业主倍感暖心。

此外，在去年下半年的集中交付潮中，如万科、碧桂园等品牌房企也都积极响应并践行“保交付”承诺，除按期交付外，在归家动线、园林建筑、智能家居等方面努力打造优质体系，给予购房者对房企足够的信心。

业内人士认为，交付力就是产品力，尤其在当前的市场背景下，一场场交付，都是对房企实力和责任的检验，也在一定程度上给市场注入信心，为购房者、意向购房者带来对品牌和产品的价值共鸣。

平方米中大户型供应比重居高不下，两个面积段合计占比约37%，较2021年小幅增长。

“东莞房地产市场发展至今，未来将以自住的改善性需求为主。因为近年来多孩政策放开，以及‘80后’陆续进入换房阶段等因素影响，改善需求上升明显。在莞房企顺应这一市场变化，纷纷增加三四房户型的供应。”业内人士表示，随着改善性需求的进一步释放，且追求“一步到位”成为不少刚需购房者的选择，从实际成交数据来看，预计未来改善户型的供应成交，将有持续上升趋势。

三限房

关键词

早在2021年8月，东莞市政府印发了《东莞市三限房(共有产权住房)建设和分配试点方案》，选取虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗5个镇开展三限房建设试点。而后在2022年10月18日，东莞住建局发布了《关于虎门镇东实旗盛第1期三限房项目定向配售方案的公告(东实旗盛花园1号楼、4号楼)》，标志着东莞首个“三限房”项目迎入市，也正式拉开了东莞“半价买房”的时代序幕。

作为东莞首个人市的三限房项目，东实旗盛花园占地面积约2万平方米，容积率最高为3.1，计容总建筑面积约6.2万平方米，折合楼面价9475元/平方

米。地块将配建一所独立幼儿园，该园占地面积不少于3600平方米、建筑面积不少于3759平方米，办学规模为12个班。其首批推出354套洋房，最终成功售出的房源有240套，去化率接近7成。

除该项目外，市场上还有东实旗康苑、东实莞香苑、东实旗景花园、东实旗旗花园、松山湖三限房项目等有待陆续入市。有业内人士表示，待三限房项目入市并持续增加供应，意味着东莞将进入真正意义的“住房双轨制”，商品房市场和保障房体系并驾齐驱，有助于楼市的平稳发展，也给本地家庭、刚需群体带来置业“福音”。

TOD新势能

关键词

随着东莞TOD模式的不断推进，以TOD项目为核心形成的都市生活圈，将会极大改善人们的生活品质。而从城市更新的角度来看，TOD发展模式可以说是东莞新一轮城市规划的亮点，有利于城市中心区的塑造，产生集聚效应。

2022年10月11日，东莞发布《关于进一步完善轨道交通建设和轨道资源开发双向反馈机制全力推动轨道交通高质量发展》的意见，指出将通过着力推进高品质多元化TOD综合开发、推进轨道交通与城市规划融合发展等举措，在“双万”新起点上加快推进轨道交通建设及TOD综合开发，全力推动轨道交通高质量发展。

事实上，TOD这一概念对于东莞市民而言并不陌生。在

2022年东莞楼市上，就有不少房企抓住地铁新线路修建的契机，利用地铁站、车辆段上盖进行开发建设，推出了一系列“TOD概念”楼盘。例如保利·时区、一湾云璟、康华云溪等，均取得不错的销售数据，此类项目除了居住以外，还涵盖了商业、办公等多种产品。

值得一提的是，羊城晚报《深读东莞》在去年12月份，曾主办第九届羊城晚报“榜样社区(东莞)”年度楼盘榜单。在这场年度行业盛典中，借助活动进行推广的不乏有保利·科学城时区、丰泰·湾区风华世家、龙湖金地·天曜城、康华云溪等“TOD概念”楼盘，后两者也夺得“年度TOD新势能”奖项，TOD的概念在去年东莞楼市上的热度可见一斑。



一楼盘推售的改善型四房

中建二局奋斗者 让“放心水”润泽千万家

“村里位置偏僻，以前用水只能肩挑手扛，天旱没水，下雨天又浑浊。现在通了自来水后，全天都有干净的水，洗衣做饭都很方便。”广东省茂名市高州市镇级自来水管网工程通水试运行后，得到了当地村民的称赞。

据悉，该工程由中国建筑第二工程局承建，于2022年12月13日完成合同验收。项目包含东岸镇、大坡镇、曹江镇等13个镇，覆盖122个行政村、804个

自然村，共修筑管网870余公里，含泵站10座、各类管道井1000余座。项目投运后将为1670个自然村提供集中供水，使8.85万人受益。

“放心水”沉淀着各方努力，其中就包括中建二局一公司的全体建设者们，他们埋头苦干、求实争先，用时114天实现项目竣工交付，结束了高州市西部和北部农村长达50余年喝井水雨水的历史，让“放心水”润泽千万家。(杨文 张秋娟 张博文)

房贷利率

关键词

同样在2022年7月4日，继“限购区域”的政策出台后，首付比例及贷款细则也相应出炉。细则明确非限购区域购房降首付，最低首付比例可为20%，也就是市民口耳相传的“首付两成”。紧接着，在2022年8月29日，东莞再次宣布

下调限购区域的房贷首付比例，自2022年8月26日零时起，限购区域的南城、莞城、东城、万江、松山湖园区的贷款购买首套非普通住房的居民家庭，最低首付比例由40%调整为30%。

这些贷款细则的下调，为刚

都市圈

关键词

2022年8月3日，《广东省都市圈国土空间规划协调指引》出炉，对省内都市圈的规划范围、空间格局、交通系统领域协调、产业领域协调等予以指引。值得关注的是，东莞全域被划入“深圳都市圈”。

该指引当时一出炉，便就在房地产业界引起广泛讨论。业内人士表示，随着深莞双城融合趋

势明显，在都市圈、大湾区的整体规划下，产业、科技、金融等资源高度集聚，房地产业发展机遇并不仅限于住宅开发领域，旅游、休闲、养生等复合型多业态的地产模式同样充满了机遇。

当时以“临深九镇”的凤岗、塘厦、清溪等镇街楼盘，纷纷以此作为营销概念进行推广，加之“7·4新政”后取消限购，有一部

保交付

关键词

谈及2022年的全国楼市话题，“保交付”绝对堪称业内的高频词，在东莞市场也不例外。买房能否按时交付、交付质量能否兑现达标……皆已成为购房者关注的焦点问题，甚至左右购房者的置业选择。

去年的东莞房地产行业进入深度调整期，市场上涌现出不少实力与口碑兼具的示范级房企，

无论是销售能力、交付能力，还是在后续服务、社会公益方面，都展现出了稳健的韧劲和担当。其中，如横沥镇的保利悦花园项目，是保利地产在东莞首个实现“交房即发证”的楼盘。该项目首批业主经过办理收房手续、缴纳税费等流程后，率先取得房屋钥匙和不动产权证书，实现住权与产权的同时交付。与此同时，除了

改善户型

关键词

随着购房者已陆续从“有房住”的刚需阶段，转向追求“住得更好”的改善时代，2022年的东莞楼市产品供应，最明显的变化就是改善户型产品供应持续增多。其中，如万科、保利、招商局等房企推出的改善型户型，在产品设计上，综合考虑便利性、舒适度、得房率等重要指标，为购房者

设计出心仪的格局，也助推各自楼盘成交增长。

据合富大数据显示，2022年东莞新建商品住宅供应结构中，85-100平方米主流户型比重提升至近四年峰值，约占41%，反之则是85平方米以下的“小三房”，占比较2021年减少约5%。此外，110-120平方米、120-144



深圳客进场，临深楼盘组织花样活动引流