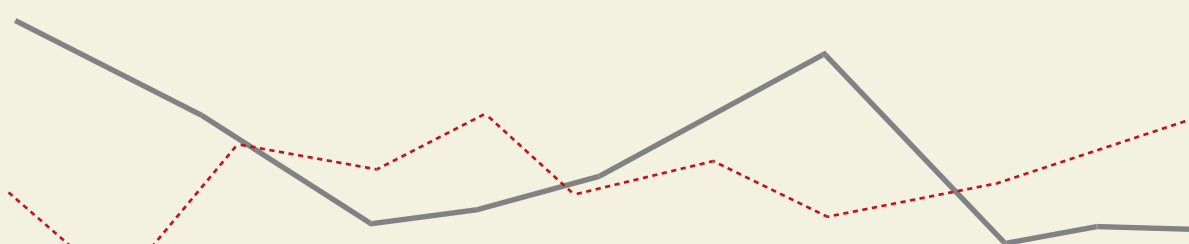


Dongguan 东莞

合富辉煌东莞市场研究部

2008 年度房价走势

2008 年度销量走势



➔ 2月底,万科旗下项目—万科运河东1号“7折惊城”,以团购名义开启东莞楼市回归之路,东莞楼市进入史上罕见的下行调整,近十年房价只涨不跌的神话被打破。08年东莞新增住宅约575万平方米,同比减少两成,住宅销售面积约357万平方米,同比萎缩四成,跌幅预计达珠三角之最。住宅均价5728元/平米,同比略升3.7%,升幅亦为珠三角较低水平。供求严重失衡,给发展商带来前所未有的销售压力。

👉 2009 预测要点

- 1、房企减负减速备粮过冬
- 2、房价总体趋稳
- 3、土地市场将继续低迷 地块出让规模减小
- 4、松山湖将成为未来房产热点区域
- 5、可售货量达千万平米 供求压力较大

发展环境

东莞,中国制造业名城,东莞当前窘境也正是“中国制造”处境的缩影。面对国际国内经济的衰退,东莞非但不能独善其身,而且将会面临比其他地方更多的挑战。

区域经济

经济增速放缓

2008 年东莞主要经济指标继续保持较快增长,但与过去十余年 GDP 保持 18%以上的增速相比,已经明显放缓,尤其在九月份金融海啸以后,社会对东莞经济的忧虑越来越多;产业升级的效果还没有显现,企业出现较大范围的亏损情况,传统产业的中小企业出现比较严重的经营困难。

即使在全球经济下滑趋势明显的 2008 年,东莞仍然保持了 14%以上的经济发展速度,远远高于全国 GDP 增速。东莞制造业依然强大,产业升级最坚实的基础依然存在,在家具、鞋业、电子业、玩具业等具有产业集群优势的领域,东莞制造已经成为全球制造质优价廉的代号,这为制造业向微笑曲线上下游延伸提供了最好的基础。



企业家投资信心不减,工业用地成交暴涨

2008 年,东莞全年出让工业用地 281.5 万平米,是 07 年成交面积的五倍多,成交均价 579 元,全年仅有七宗流拍;而土地市场火爆 07 年,仅出让 63.7 万平米,成交均价 378 元

松山湖和虎门港 07 年没有出让工业用地,而 08 年两地大量工业地进行拍卖。即使刨除松山湖虎门港成交状况,08 年成交面积相比 07 年,亦增加 124%,成交均价基本持平。

松山湖绝大部分工业用地的投资强度都不低于 3000 元元 / 平方米,这样结合用地面积算下来,松山湖今年拍出的土地投资强度将至少不低于 60 亿元。这些用地的投资行业都集中在通讯设备、

医疗制造业以及研究与试验发展用地等,而且工业用地建筑期限都在 2 年之内。

产业升级是东莞经济的必经之路,金融危机一方面使东莞经济调整的阵痛会更强烈,另一方面也将加快产业升级的步伐,企业要么转型要么转移。但在未来一两年内,东莞的产业升级对东莞房地产的正面刺激作用仍难以显现。

区域并非协调发展,区域化和集中化趋势。基于产业结构调整的预期,南城、松山湖、虎门港等地区,将迎来服务业快速发展和产业集中发展升级的契机。而部分基础建设较差的镇区,有可能被拉开经济差距。产业转型将改变东莞的区域经济格局。

土地市场

2008 年商住地交易冷清,流拍地块宗数剧增;工业用地的成交量却在不断上升,成交总面积几乎等同前 7 年的工业地成交总量。08 年的东莞土

地市场可以说是“东边日出西边雨”，商住地交易遇冷，工业用地成交不断。

商住地萎缩，工业地激增

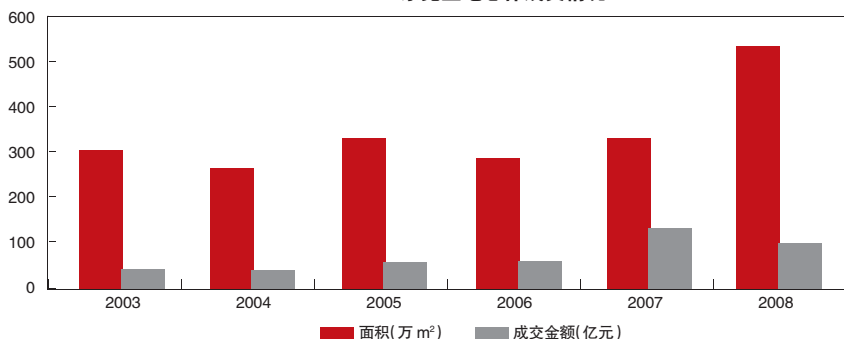
土地供需总面积皆超越往年

2008 年全年土地总供应 169 宗，供应面积为 662.9 万平方米，同比 2007 年的 117 宗和 351.8 万平方米大幅增加 44% 和 88%；而同比 2006 年的土地供应情况更是急剧增加 47% 和 124%。

2008 年全年土地总成交 140 宗，成

交面积为 554.5 万平方米，成交总金额为 93.6 亿元。08 年的土地成交面积同比 07 年大幅增长了 63%，同时亦是历年来土地成交总面积最高的一年，主要原因是 08 年的工业用地供应量和成交量都是历年来最高的。

2003-2008 东莞土地总体成交情况



土地单价下滑，土地成交总金额回落

2008 年东莞土地成交总金额为 93.6 亿元，同比 2007 年的成交金额有所回落，总体下降了 31%。但和 2006 年相比，08 年的土地成交总价还是大幅增长了 85%。由此看来，08 年的东莞土地财政收入并不算差。

08 年的土地成交总金额同比 07 年回落，主要是因为商住用地的大面积流拍。虽然 08 年工业用地成交面积激增，但工业用地的成交单价远远低于商住用地的价格，因此难以弥补流拍商住地所流失的总金额。

2008 年流拍地块宗数高于前 8 年总和

2008 年全年流拍的地块宗数高达 32 宗，流拍面积为 106 万平米，创近 9 年来新高。其中商住地流拍高达 20 宗，流拍面积为 63.9 万平米，占总量的 60%。

2007 年全年共流拍地块 7 宗，总流拍面积为 11.1 万平方米；商住地仅流拍 2 宗，流拍面积为 3.4 万平方米。在此之前，流拍地块总面积最高的年份是 2005 年，为 52.7 万平方米。

而从 2000 年至 2007 年的 8 年时间，东莞流拍地块只有 29 宗，2008 年东莞流拍的土地宗数比之前 8 年累计的还多。

商住地供求特征

商住地供过于求

2008 年的商住用地供应共 49 宗，供应面积为 206 万平方米，同比 06、07 年的供应量有小幅的下降。08 年上市交易商住地块共 53 宗，但实际成交仅有 33 宗，成交总面积为 155.7 万平方米，供需比为 1:0.76。和往年相比，08 年的商住地显得有点供过于求。

商住地成交面积为近 6 年最低

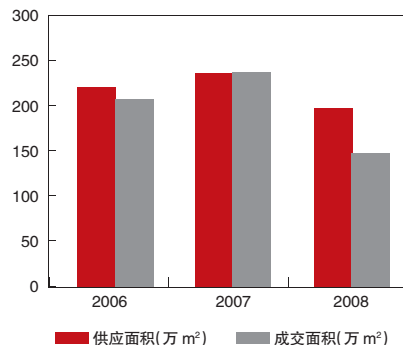
2008 年的商住用地成交面积是 2003 年至今最低的，仅有 155.7 万平方米，同

比 07 年的 252.9 万平方米减少 38%，同比 06 年的 221.2 万平方米减少 30%。

08 年商住用地总成交金额为 60.9 亿元，仅低于 07 年的 125.4 亿元。07 年商住地成交价格不断上扬，地王频现，商住土地的成交价格已经远远超过土地本身的价值。虽然 2008 年的商住地价有所回落，开始理性回归，但比起 06 年以前的地价还是偏高的不少。

2008 年东莞土地流拍频现，共流拍 32 宗地块，其中 20 宗为商住用地，商住地流拍总面积高达 63.9 万平方米，占今

东莞 2006-2008 年商住用地供需面积



年流拍总面积的 60%。而 07 年流拍的商住地仅为 2 宗,06 年为 4 宗,08 年流拍的商住地块宗数已经超过前 8 年流拍的商住地宗数总和 17 宗。流拍的商住地集中在镇区,特别是樟木头镇,共有 11 宗商住地流拍;城区只有南城区流拍一宗商住用地。

商住用地的大面积流拍,虽然一定程度上会打击市场的信心,但是使得未来两年内的产品新增面积相对减少,可以减轻楼市的后期销售压力。

商住用地成交集中在镇区 城区成交面积大减

2008 年东莞商住用地成交主要集中在镇区,位居榜首的是凤岗镇,共成交 42.3 万平方米,占商住地总成交面积的 27.7%。凤岗镇 08 年的商品房新增供应面积为 10.7 万平方米,成交面积为 8.7 万平方米。而 08 年成交的 42.3 万土地,将会为凤岗镇未来两三年内带来接近 100 万平方米的住宅新增供应面积,销售压力大大增加。

08 年黄江、松山湖、大朗和虎门镇这四个镇区的商住地成交面积也相对较高,在 12~16 万平方米之间。值得注意的是松山湖 08 年仅有一宗商住用地成交,但该宗地块面积高达 13.6 万平方米,利于打造大型住宅社区。

2008 年城区成交面积的大幅度减少主要体现在南城区,从 07 年的 56.8 万平方米急剧减少至 08 年的 2.3 万平方米,降幅高达 96%。截至 08 年 12 月,南城区的住宅存量为 50.9 万平方米,加上 07 年成交但没开发的土地,共约 150 万平方米的潜在供应面积,按照南城区 08 年的住宅商品房去货速度,大概还要 3 年的

时间才能消化完。

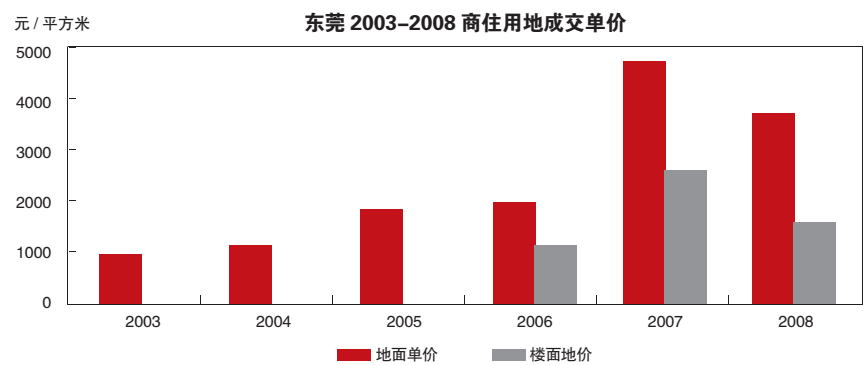
2008 年东莞楼市持续低迷,为了减缓目前城区楼市供远大于求的矛盾,政府不得不减弱城区土地的供应力度,以逐步恢复供需平衡。

商住地底价成交主流 商住用地单价回落

2007 年成交的商住用地共 58 宗,其中 24 宗是底价成交,占总量的 41%;超出底价 30%以上的共有 20 宗,占总量的 34%;2008 年成交的商住用地共 33 宗,其中 17 宗是底价成交,占总量的 52%;超出底价 30%以上的仅有 4 宗,占总量的 12%。

从成交价格与地块底价的对比来看,今年商住地是底价成交占主流,能超出底价很多成交的地块寥寥无几。东莞商住用地的地面单价近几年来快速上涨,从 2003 年的 971 元 /m² 飙升到 2007 年的最高位 4957 元 /m²,5 年间平均地面单价翻了 4 倍多。虽然 08 年的地价有所回落,但是仍然处于 3912 元 /m² 的较高价位,比起 2006 年的 2132 元 /m² 还是大幅上升了 83%,这与地块的容积率相对提高有一定的影响。

2008 年的平均楼面地价为 1647 元 /m²,同比 07 年的 2676 元 /m² 下降了 38%,而同比 06 年的 1194 元 /m² 上涨的幅度刚好也是 38%。按照目前普通住宅 5000 元 /m² 的售价,去掉总的建造成本和利润约 3500 元 /m²,地块的楼面地价在 1500 元 /m² 以内才是比较合理的。进入 08 年之后,几乎所有商住地块的拍卖现场都冷冷清清,难觅地产巨头们的身影。在这个现金为王的特殊时期,如何快速资金回笼和保本过冬才是大型开发商们的首要任务。



商品房市场

2007 年东莞楼市投资现象较重,08 年宏观环境不景气,在房产政策及宏观环境影响下,住房投资客锐减,销售量直线下滑。此外,东莞正面临经济社会双转型的阵痛,转型前景不明朗严重影响居民购房信心,且部分有效购买力得到了外迁。08 东莞“内忧外患”决定了 08 年楼市必遭重创。

供应特征

2008 年东莞全市商品房新增供应情况表

时间	供应面积(万 m²)	供应套数		供应面积(万 m²)	
	商品房	住宅	非住宅	住宅	非住宅
2007 年	805.4	62758	18442	708.5	96.9
2008 年	685.4	54809	19270	574.88	110.56
08 年同比	-14.90%	-12.70%	4.50%	-18.90%	14.10%

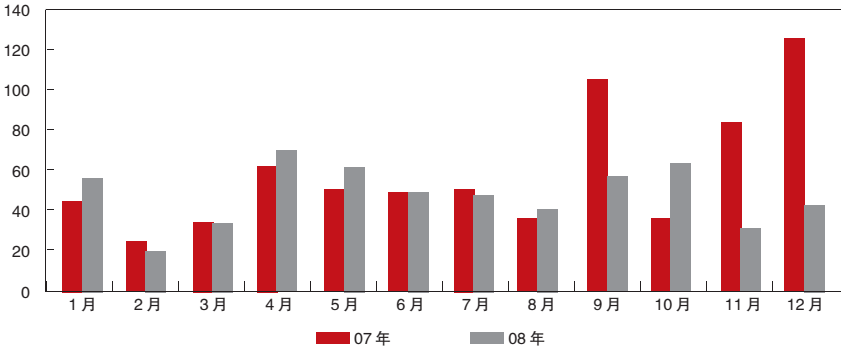
住宅供应同比减近两成

2008 年东莞全市新增住宅供应面积约 574.9 万平方米,同比减少 18.9%,供应套数 54809 套,同比减少 12.7%。楼市从 07 年的疯狂走向 08 年的理性,进入深度下行调整,供应减少是表现之一。

2008 年 4 月始,东莞住宅月度供应趋势为逐渐减少。其中 9 月、11 月和 12 月萎缩最严重,减幅过超六成,主要原因为 07 年 9-12 月,市场预期较好,导致供应井喷,而 08 年 9-12 月则恰相反,市场预期较差,导致供应量有所减少。

2007-08 年东莞每月住宅供应情况

(单位:万 m²)



城区楼市开发升温 万江寮步长安供应突增

三城区南城、东城和万江供应分别位列全市前三甲,占全市 35.6%。四大城区全市供应比例由 07 年的 30.3%上升至 08 年的 40.3%,城区楼市开发升温中。万江、寮步和长安 08 年供应突增,供应全市排名分别由 07 年的第 10、第 7 和 13 名上升为 08 年的第 3、第 4 和第 5 名,此三大区域 08 年楼市竞争增加明显。

公寓供应萎缩严重 商铺供应逆市增加

除商铺外,其余各类商品房 08 年新增面积均同比一定幅度减少。其中公寓萎缩最严重,同比减少近五成,其次为别墅,同比减少 45.6%。07 年下半年东莞公寓供应井喷,“9.27”后,作为投资性产品—公寓销售严重受阻,巨大存量令 08 年新增供应明显放缓。商铺供应增加主要由个别项目拉动(仅大朗毛织中心商铺供应 11.5 万平方米)。

2008 年东莞全市新增商品房供应按产品类型划分表

(单位:万 m²)

时间	住宅			非住宅		
	洋房	公寓	别墅	商铺	办公	车库
2007 年	554.6	88.3	65.6	63	16	17.9
2008 年	497.9	41.2	35.7	81.6	12.9	13.4
08 年同比	-10.20%	-53.30%	-45.60%	29.50%	-19.40%	-25.10%

“90/70”接近“五五对开” 供应户型面积趋势向小发展

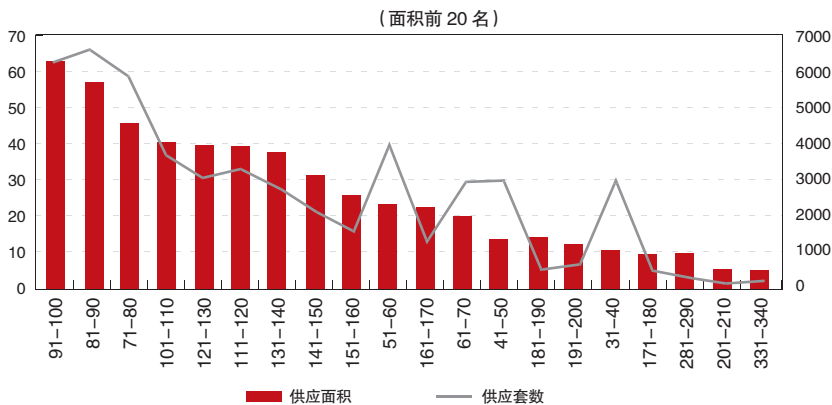
“90/70”政策两周年,东莞楼市供应结构发生明显变化,06-08年90平方米以下户型供应比例分别为:33.8%、38.5%和47.6%,08年结构变化呈加速趋势,预计09年东莞楼市供应结构与“90/70”标准差距将缩小到10个百分点以内。市场将催生更多合并户型满足大户型需求,尤其当“二套房贷”放松时,合并户型销售将迎来“春天”,政策效果将大打折扣。

以10m²区间划分,08年新增住宅91-100m²供应面积最大,81-90m²供应

套数最多。面积前三位中,90平方米以下户型占两席,而07年则全为90平方米以上户型,从整体来看,户型面积供应趋势向小发展。

08年东莞四区31-40m²公寓供应比重增加明显,由07年的17.9%上升为08年的28.5%。07年供应套数最多面积区间为41-50m²户型,08年则为31-40m²户型;07年供应套数第二面积区间为51-60m²户型,08年则为41-50m²户型,08年东莞公寓供应户型面积总体向小趋势发展。

2008年东莞市新增住宅供应面积区间分布情况



独栋别墅大幅减少七成 叠加别墅增加三成

“别墅禁令”直接导致别墅产品一年比一年稀缺,尤其独栋别墅开发受到更加

严格限制,08年新增供应仅207套,同比大幅减少七成。为满足东莞市场对别墅的需求,类别墅供应量得到增加,如叠加别墅和双拼别墅均得到不同程度增加。

需求特征

2008年东莞市商品房销售情况表

时间	销售面积(万 m ²)	销售套数(套)			销售面积(万 M ²)	销售金额(亿元)	
	商品房	住宅	非住宅		住宅	非住宅	住宅
2007年	652.4	54245	6683		615.5	36.9	339.9
2008年	392.2	33761	5196		357.5	35.3	203.7
08年同比	-39.90%	-37.80%	-22.30%		-41.90%	-4.30%	-40.10%

08年商品房销售面积同比萎缩四成

2008年东莞商品房签约面积约392.2万平方米,同比减少四成。其中住宅签约面积约357.5万平方米,同比减少42%,非住宅签约面积与07年不相上下。

2008年东莞住宅销售面积基本回落至06年水平。

月度成交平稳 四季度逆市上扬

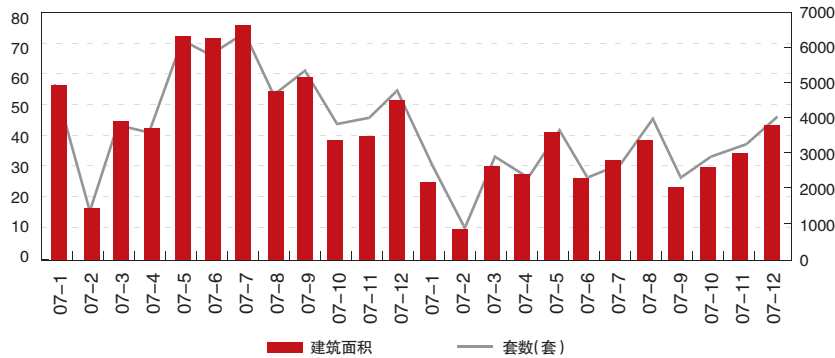
相对07年,08年住宅月度成交量平稳,基本维持在30万m²/月上下水平。传

统楼市销售旺季-9月份成交量跌入年度倒数第二,成为08年东莞楼市一大奇观。四季度,宏观经济环境加速恶化,东莞楼市成交却逆市上扬,主要原因为此阶段楼市扩广力度得到了加大,以明星营销为主要代表,楼市成交量得到了一定提升;此外,东莞楼市下行调整最疯狂时期已过,房价相对较理性,四季度宏调持续为楼市吹暖风,购房信心得到一定恢复,东莞楼市成交出现“三连阳”。

年份	商品房销售面积(万平方米)
2003年	214.6
2004年	284.7
2005年	455.5
2006年	379.4
2007年	652.4
2008年	392.2

注:03-06年数据来源于东莞统计局,07-08年数据来源于东莞房管局

2007-08 年东莞住宅月底签约情况



常平、凤岗成交萎缩严重 松山湖激增

2008 年全市 33 行政区域除高埗外均有商品住宅成交,其中南城和东城连续两年稳坐全市前二交椅。常平、凤岗 08 年成交萎缩严重,供应量大幅减少是主要因素,同时受深圳投资客撤离东莞因素影响。松山湖 08 年成交激增,由 07 年第 28 名跃升至 08 年的第 13 名,成交主要来自光大锦绣山河项目。松山湖 08 年住宅

成交 865 套,仅锦绣山河成交 711 套。

城区楼市升温 成交比重同比增加

2007-08 年,城区销售比重总体呈往高走趋势。08 年城区销售比重 42.6%,同比 07 年 35.8%增加 6.7 个百分点。东莞市城市中心形象在逐步确立,城区楼市开发正升温中,预计 09 年城区销售比重将进一步扩大。

经济环境

价格特征

2007-08 年东莞住宅总体供求情况

时间	供应量(万 m²)	需求量(万 m²)	销售额(亿元)	销售均价
2007 年	708.5	615.5	339.9	5522
2008 年	574.9	356.9	204.4	5728
同比	18.90%	42.00%	39.90%	3.70%

销售降四成 价格微升 3.7%

伴随宏观环境不景气及销售低迷,东莞住宅供应量相应减少。08 年东莞新增商品住宅约 575 万平方米,同比减少近两成;08 年全年住宅销售量约 357 万平方米,同比减少四成;07 年住宅供需比 1.15:1,08 年则为 1.61:1。

2007 年下半年全面疯狂高温的东莞楼市在短期内难以消退,尽管 3 月后房价开始进入下行调整,但 08 年房价在相当长的时间整体仍处于高位状态。加之 08 年高端住宅的增多,导致全年整体房价仍略高于 07 年。珠三角城市 08 年住宅均价普遍同比上涨,深圳、东莞幅度最低。

08 年住宅供求态势严重失衡

从 07-08 年各月累积供求情况来看,07 年 11 月始,市场从此进入“供过于求”,并且差距在逐月拉大,08 年四季度始,供求矛盾相对减缓。

08 年东莞住宅总体供求情况

	洋房	公寓	别墅
供应量(万 m²)	498	41	36
需求量(万 m²)	298	34	24
供需比	1.67:1	1.21:1	1.5:1

2008 年东莞新增洋房面积约 498 万平方米,销售面积约 298 万平方米,供需比约为 1.67:1,供求压力较公寓和别墅最大。08 年公寓销售以消化存货为主,故供需比较低。08 年东莞住宅整体供需比为 1.6:1,在不考虑存量影响的情况下,08 年东莞住宅供求态势尚处于相对合理水平,但 08 年东莞住宅存量高达 604 万平方米,楼市供求态势严重失衡。

2008 年四季度始,住宅销售量增价稳

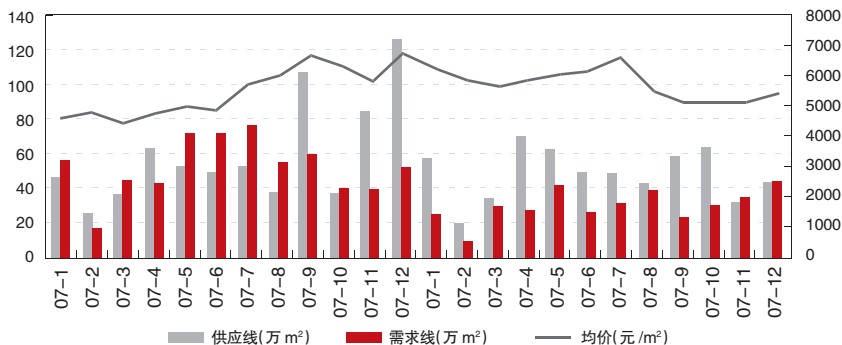
08 年东莞房价走势大致分为四阶段:阶段一(1 月至 2 月):销售低迷,房价高企,房价下调“暗潮涌动”;阶段二(3 月至 6 月):2 月最后一天,万科“七折”惊城团购,东莞房价真正步入下行轨道;阶

段三(7月至9月):团购视线模糊,销售停滞不前,万科“3998+1”引领08年第二次降价潮;阶段四(10月至12月):房价基本触底,宏调吹暖风力挺楼市,成交

“三连阳”,价格企稳。

在4-7月销售均价出现“上涨假像”主要为高端住宅(如别墅)销售比重增加所致,实际房价走势则为下降。

2007-08年东莞住宅供求价情况



洋房均价围绕“5300”中轴线上浮浮动

2008年3月东莞几大主流开发商“7折团购”,销售量突增,成交价下滑;7月东莞洋房“3字头”频现,房价再次遭遇下行压力,东莞房价全面降价;“金九银十”楼市促销加大,房价微调,四季度房价逐渐企稳。2008年全市洋房成交整体均价约5317元/平方米。

东莞别墅成交均价区间10500至18500元/平方米,整体约14434元/平方米。2-7月成交量持续走高。个盘成交直接影响整体价格波动,7月“量价齐升”主要由万科樾樾开盘带动。9月宏观环境恶化,别墅成交“量价齐跌”。四季度国家频繁为楼市吹暖风,成交“量价齐升”,成交量在12月达至顶峰。

公寓均价走势“稳步下行”

东莞公寓成交均价下行走势明显,由年初的6600元“稳步下行”至年底的5500元,整体下调幅度约1000元/m²,全年公寓成交整体均价为5826元/m²。公寓销售均价受成交产品结构影响较大,高端公寓成交量的减少直接拉低整体均价,如尚书银座、中信德方斯、卡布斯、时尚岛等;此外,下半年部分公寓楼盘降低装修标准或者带装修出售改为毛坯出售,也是成交价下滑因素之一。

商铺成交均价走势总体平稳

东莞商铺成交均价07年四季度冲高后08年一季度得到回落,全年走势相对平稳。06年10月至08年商铺每日成交均价基本围绕“15000元”中轴线上浮浮动。

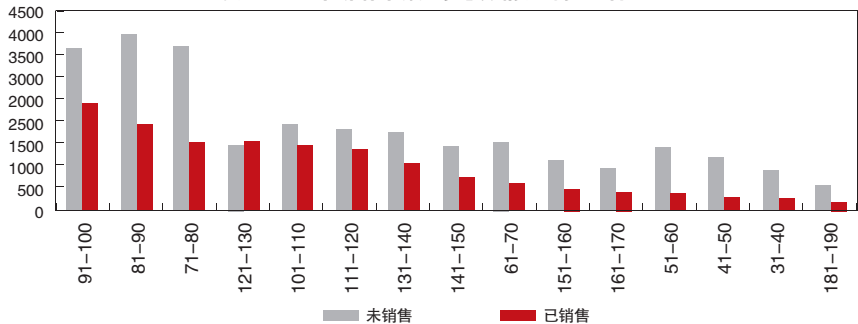
08年办公成交均价小幅下调

07年东莞办公类商品房每日成交均价总体呈稳步上涨态势,进入08年后则进入持续小幅下调阶段,由07年高峰期约14000元/平方米下调至08年底的约9400元/平方米,整体幅度约1000元/平方米。

别墅销售2-7月持续走高

竞争态势

东莞2008年新增洋房竞争态势情况(前15名)



洋房 121-130m² 户型最畅销

以 10m² 区间段划分,08 年新增洋房 121-130m² 户型最畅销,销售率达 51.2%,第二和第三畅销分别为 101-110 m² 和 111-120 m² 户型,销售率分别为 43.1% 和 42.9%。相对来说 71-90 m² 户型消化压力较大。08 年东莞新增洋房整体销售率为 34.2%。

公寓 41-50m² 户型最畅销

以 10m² 区间段划分,08 年新增公寓 41-50m² 户型最畅销,销售率达 51%,第二为 31-40 m²,销售率分别为 46.3%。相对来说 51-60 m² 户型消化压力较大。08 年东莞新增公寓整体销售率为 42.7%。

2008 年新增别墅 271-300m² 户型最畅销,销售率达 47.7%,第二为 331-360 m²,销售率分别为 41%。181-210m² 主要为联排别墅,共 184 套,其中仅 12 月万科橙樾预售 124 套,销售时间短故销售率低。相对来讲,301-330m² 大联排销售压力较大。08 年东莞新增别墅整体销售

率为 31.4%。

全年住宅存量 604 万 m² 同比增加近七成

08 年东莞全市住宅存量累计约 604 万平方米,, 同比 07 年 361.4 万平方米增加 242.4 万平方米,增幅接近七成。08 年东莞住宅销售明显放缓,巨大存量将对 09 年楼市走势造成较大压力。其中洋房存量最大,达 480.6 万平方米,同比增加约八成,别墅和公寓存量相对较少。按 08 年月均 30 万平方米销售速度,604 万住宅存量消化完毕需要 20 个月。

洋房存量主要集中于四城区 石龙镇存货压力最大

2008 年东莞四城区洋房存量约 166.8 万平方米,占全市 35%,四城区中三城区洋房存量全市排名前三。2008 年全市洋房存量前 16 名楼盘中,石龙镇楼盘占三席,分别为帝景湾、龙城国际和中央豪门,石龙镇存货压力最大。

07-08 年东莞住宅存货对比表(单位:万 m²)

年份	别墅	公寓	洋房	总计
2007 年	46.4	47.7	267.3	361.4
2008 年	58.7	64.4	480.6	603.8
同比	26.50%	35.20%	79.80%	67.10%

潜在市场

07-08 东莞市各季度住宅新开工情况表(单位:万 m²)

时间	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
2007 年	104.94	112.38	236.4	241.02	694.7
2008 年	176.16	66.65	110.79	67.42	421
08 年同比	67.90%	-40.70%	-53.10%	-72.00%	-39.40%

供应市场影响—商品住宅市场

据《东莞建设网》统计数据,2008 年新开工商品住宅面积约 421 万平方米,同比 07 年新开工商品住宅面积约 695 万平方米,下降了 39%。

08 年新开工商品住宅面积除了第一季度高于 07 年第一季度后,随着外部环境的逐渐恶劣,开发商的开发进度是快速降低。

各区域商品住宅新开工面积分布

2008 年,在商品住宅新开工面积大

幅缩水的情况下,南城区仍占据新开工商品住宅建筑面积的首位,而在 07 年位居前几位的东城区、莞城区和万江区到了 08 年后新开工面积却远小于很多镇区,预示着 09 年这三个区域要上市的货量也会相应减少。

从 08 年新开工商品住宅的建筑面积与新开工商品住宅未上市的建筑面积对比来看,除了石龙镇、寮步镇、长安镇及东城区的上市量占到一半以上之外,大部门区域的上市量都很有限,有些区域甚至只开工没上市。

2009 年市场发展预测

2009 年恰逢建国 60 周年,中央已多次高调明确经济工作任务重点:保增长,预计政府将会出台更多宽松政策,包括对房地产业的支持。09 年东

莞楼市可谓危中有机,不必过于悲观,后市仍值得期待。

房企减负减速备粮过冬

尽管政策利好已经出台,但是市场回暖并非指日可待,企业应当开源节流,变现物业收缩规模,减负、减速、备粮过冬,做到有备而战。

与其他开发商合作开发,利用各自

优势互补,平摊风险,缓解压力。

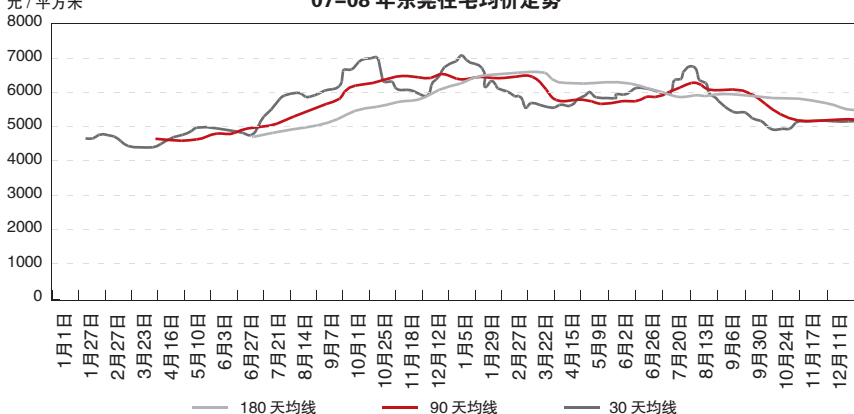
在充满不确定因素的 09 年市场中,企业更应致力于企业技术、产品素质、品牌、运营、资金控制等专业能力的提升,并进一步巩固和强化企业自身的内在品质。

房价总体趋稳

2008 年 1 月底,三线处于死亡交叉,2 月底房价正式步入下行轨道。08 年 11 月始,30 天均线在 90 天均线之上,短

期内房价上扬趋势明显。30 天均线,90 天均线和 180 天均线近三个月为靠拢趋势,预计 09 年房价总体趋稳。

元 / 平方米 07-08 年东莞住宅均价走势



土地市场将继续低迷 地块出让规模减小

种种迹象表明 09 年土地市场也将延续今年下半年以来的低迷态势,并且流拍现象仍将不可避免。

对于楼市前景的不明朗,加上金融危机的影响,大部分开发商普遍对市场未来都不看好,在拿地上观望气氛会比 08 年更加浓厚。政府在 09 年若不能对土地出让价格进行适当的调整,将会加大土地出让的难度。当前很多开发企业的土地存量都已足够持续 2-3 年的时间,在当前销售不畅的情况下,开发商缩减开发面积实属常见做法,这直接导致在拿地行

动上的不积极。当然不排除部分实力雄厚但土地存量极少的开发商会出手拿地。

面对更加严峻的形势,地方政府在土地出让政策上必须采取更多行之有效的措施。政府今后可能会缩小单宗出让地块的土地面积、调低土地出让价格以及在土地出让金的缴纳期限上予以宽松,从而促进土地需求主体的增加和竞争的加剧,进而有利于土地价格的提高。这恰恰给了部分资金运转良好的中小地产公司抄底机会。

松山湖将成未来房产热点区域

随着东莞政府的产业转型进一步实施,肯定会有越来越多的高新产业企业进驻松山湖,这些企业以后的正常运行必定要引进大批的高素质人才。这无疑为松山湖片区房地产市场的发展奠定良好的基础。

2008 年 10 月份东莞城建规划局公布了松山湖“金多港”大型生活区的规划

方案。占地近 429 公顷,规划建别墅、高尔夫球场、乡村俱乐部等,居住用地占总面积的三成。政府对于松山湖片区的高度规划和重视,加上松山湖自身得天独厚的自然景观资源,必然会使松山湖将来会成为房地产发展的热点区域。

新规划建设的金多港位于松山湖科西南端,其主要功能定位为:形成松山湖

大型综合性生态控制区的重要组成部分,融休闲、健身、旅游和景观房地产为

一体的生态型高尚生活区。

可售货量达千万平米 供求压力较大

据监测统计,08年新开工建筑面积中上市的面积为106万平方米,仅占新开工建筑面积的1/4,余下还有315万平方米未上市。以施工进度来算,08年第一、二季度的新开工面积及第三、四季度的别墅、低层公寓、多层和中高层均可能在09年上半年入市,加起来有215万平方米;但因为08年整个外部环境的影响,也不排除不少开发商推迟产品的上市时间。预计09年上半年,在08年新开工未上市的商品住宅面积中将推出200万平方米左右。

根据《东莞市城建规划局网》统计显示,09年城区潜在商品住宅项目有29个,其中南城占到一半以上,有15个;东城区占7个,莞城区3个,万江区4个。

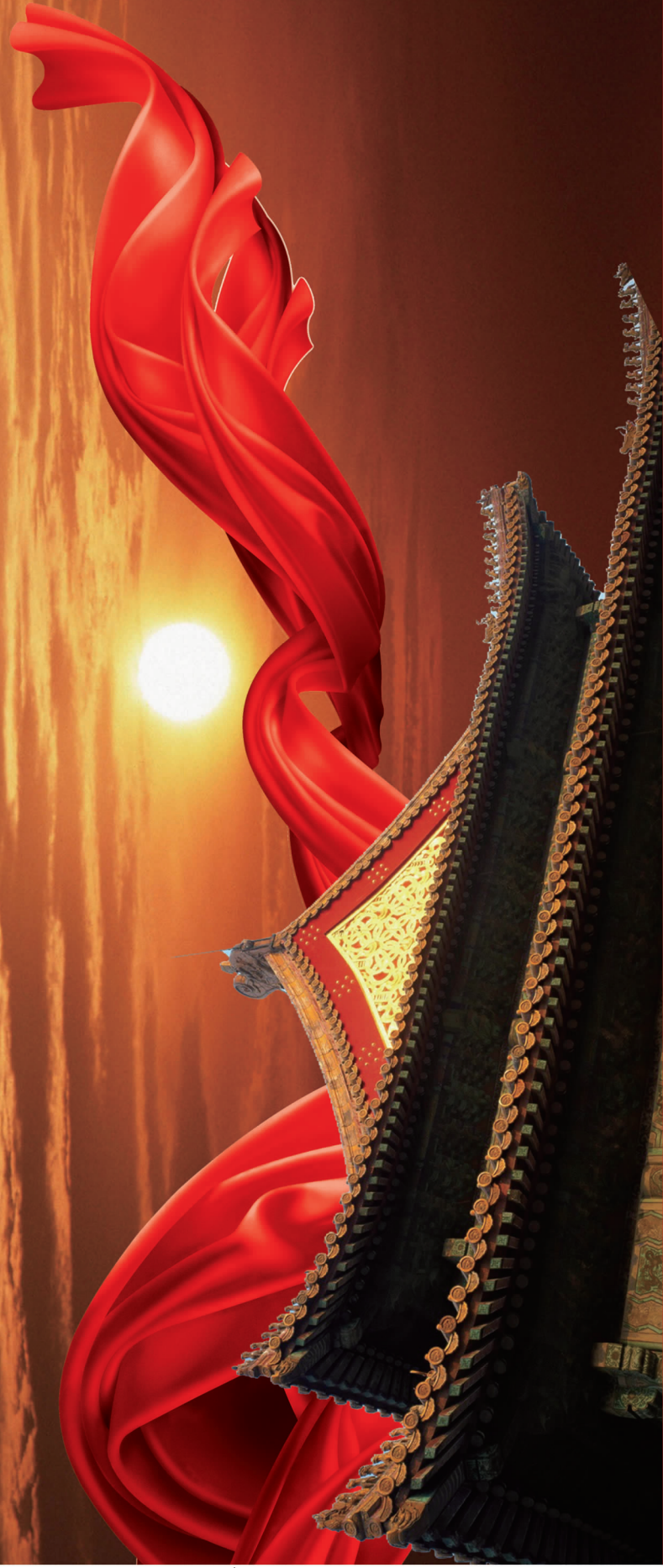
南城区项目主要分布在西平社区、莞太路、五环路以及水濂山片区,其中的景湖时代花园、天利中央花园、海蓝湾已

进入施工阶段,在09年南城片区的上市量将远高于其他区域,竞争最为激烈。

从08年各个季度的新开工面积分析,开发商的开发进度明显放缓,按目前形势来看,09年新开工的商品住宅面积与08年将不会有太大出入,预计约400万平方米。

按08年新开工上市面积占全部新开工面积的1/4比例来算,09年潜在项目的推货量为100万平方米加上08年余下的315万平方米新开工面积都将可能在09年推出,因此09年商品住宅新品上市量将达到415万平方米左右,加上08年604万平方米住宅存量,预计09年东莞住宅可售货量将达1000万平方米。按08年销售速度,09年可售货量供市场消化至少两年半时间,短期内楼市供求压力较大。

做卓越的房地产经理人



在新的发展时期，合富辉煌稳健发展下持续加力，追求卓越的企业对业界精英总是虚位以待。目前合富辉煌正以融合的力量活跃于中国房地产最前沿。现因发展需要，不拘一格，天下纳才，诚邀业界精英与合富辉煌一同从优秀成长到伟大。



合富辉煌®集团
Hopefluent Group Holdings Limited
香港联交所上市编号：7 3 3

集团总部：广州市天河林和西路1号广州国际贸易中心8楼（邮编：510610）电话：020-38784113、83316168 企业网址：www.hopefluent.com.cn