



# 五月东莞住宅成交相对平稳

□信息时报记者 段亚雄

5月东莞住宅供应放缓速度，成交小幅上升。其中，洋房成交比重约93%，环比回升约1个百分点，仍为市场成交主导。东莞中原战略研究中心数据显：5月东莞住宅新增供应32.67万平方米，环比下降34%，同比下降25%；住宅网签成交量环比小幅上升4.7%。

### 住宅新增供应下降明显

东莞中原战略研究中心监测数据显示，5月东莞住宅新增供应32.67万平方米，环比下降34%，同比下降25%，新品供应放缓。不过5月住宅网签成交量环比小幅上升4.7%，主要因为4月推新的多个热销项目持续签约推高。

受诸多因素制约，5月来访及认购双双下滑。据东莞中原策略中心对全市在售100多个项目监测显示，实际市场中，受二手房市场持续分流部分一手房需求等因素，5月东莞楼市热度持续下降。随着来访量下滑，成交逐步降温。尽管5月开盘或加推项目明显增多，但与4月份对比，多以少量加推试探市场为主。

另外，由于5月新增供应大幅放缓，成交持续放量，库存有所下滑，环比跌幅6.5%，同比跌幅1.2%。按照过去六个月消化速度计算，5月底住宅库存消化周期小幅缩短至11

个月。目前在售项目约190个，5月底有112个项目住宅库存可售套数过百套，环比上月减少1个，其中东南临深片区的库存较多，达130.4万平方米，消化周期约14个月。

房价方面，5月东莞大部分镇街住宅成交均价环比走稳，七成多镇街均价环比涨跌幅小于5%。另外，受个盘影响，凤岗和洪梅住宅成交均价变动较大，实际上区域内普通住宅价格整体趋稳。

### 滨海片区热度持续上升

供应热点集中在东南临深片区及中心城区，合计供应达18.4万平方米，占比高达56%。成交方面，5月成交热点集中在中东南临深片区及滨海片区，合计占比达43%。受南沙大桥、莞莞高速一期开通等利好刺激，滨海片区楼市热度持续上升，成交占比连续3个月上涨。

据东莞中原战略研究中心监测数据显示，5月塘厦、虎门、沙田为成交热点，其中塘厦受星河时代集中签约影响，区域成交量走高。

库存方面，5月全市镇街中，中堂和谢岗的消化周期超30个月，由于两个区域长期缺乏新品，市场成交量少，导致整体去化周期高企；另外临深片区普遍项目去化压力较大，镇街消化周期均超11个月。东城和高埗明显供不应求，去化周期均不足6个月，企石由于近年供应少，去化周期较低。

# 5

## 月东莞楼市成交产品情况

据东莞中原战略研究中心监测显示，5月洋房成交 3782 套，成交比重为 93%左右，环比回升约 1 个百分点，仍为市场成交主导，其中海逸豪庭单盘拉动成交明显，另外别墅成交 281 套，成交占比持平 6~7%；住宅公寓由于长期供应紧缺，成交占比维持在 0~1%左右。

### 洋房：刚需型产品仍为成交主力

5月东莞洋房供应约 31 万平方米，环比下跌 25.5%，同比下跌 25.1%；共计成交约 40 万平方米，环比上涨 3.1%，同比下跌 8.3%；5月开发商推货放缓，供应回落明显，受海逸豪庭和星河时代集中签约影响，带动成交量小幅回升。整体价格企稳在 20344 元/平方米，环比小幅微升 3.6%。

市场成交主力依然集中在刚需产品，70~120 平方米刚需型产品占比为 77%，环比下降 2 个百分点。改善型作为市场第二主力，产品占比为 17%，环比前一个月上升 1 个百分点，未来随着二手个税调整政策持续发酵，业主置换需求有望进一步释放，“以旧换新”“以小换大”。

### 公寓：以中小型公寓为主导

5月东莞全市公寓供应 5 万平方米，环比大幅上涨 420%，同比下跌 15.4%，创今年单月次新高。随着供应明显放量，5月成交 6.8 万平方米，环比上涨 23.4%，主要由于个盘成交集中拉动明显，其中包括碧桂园首座、万科首铸东江之星、奥园城市天地和玖颂江湾成交均破百套，其余项目成交相对平平。

从公寓产品成交结构来看，市场主导依旧集中在 30~50 平方米中小型公寓，总占比约 59%，主要集中万科首铸东江之星、碧桂园首座等项目成交，成交量均在 50 套以上。另外，60~70 平方米成交占比明显回升至 13%，环比上升近 4 个百分点，主要由于玖颂江湾、奥园城市天地和万科皇马郛宫等项目成交热销。

### 别墅：成交量有所增加

5月全市别墅供应 121 套，环比下滑 51.6%，同比上涨 7.1%，由于 5 月项目以小量推货为主，除了凤岗四季花城供应 60 套以外，其余项目均低于 25 套。

5月全市别墅成交 281 套，环比和同比分别上涨 9.8%和 165%。业内人士分析称，主要前期开发商集中放量供应下，加上经济型小别墅成交持续热销，同时前期部分热销别墅集中成交，包括中海云麓公馆、保利海棠等项目。

从别墅成交结构来看，144 平方米以下别墅依然作为市场主流，性价比高，总价较低，但 5 月成交占比从 35%下降至 28%，持续回落，主要由于前期热销的项目陆续完成签约。

另外由于 5 月个盘集中签约拉动影响，200~300 平方米成交占比上升，其中成交最为突出的是中海云麓公馆，成交套数近 60 套。400 平方米以上别墅由于总价高，去化一直相对缓慢。

▼受南沙大桥、莞莞高速一期开通等利好刺激，滨海片区楼市热度持续上升。

资料图片



### 简讯

## 鼎峰松湖雅境“未来体验厅”正式开放

日前，鼎峰松湖雅境“未来体验厅”正式开放，当天吸引多名市民到场参加，现场还设置了抽奖环节，奖品包括数千元的凯悦酒店五星级自助家庭套餐、智能家电等。

作为鼎峰集团 TOP 境系力作，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

湖北部科技园区与生态园接壤枢纽位置，也是大松山湖的中心。

鼎峰集团成立于 2003 年，深耕东莞，辐射全国。布局精品住宅、产业地产、文旅地产等多元业态，目前开发房地产项目共计 16 个，面积达 200 万平方米。鼎峰集团择址松山湖北部 CBD，匠心筑造又一高端作品——鼎峰松湖雅境。

项目采用围合式的布局，整体规划、建筑设计，鼎峰特聘连续五年荣获“BCI Asia — 香港十大建筑设计公司奖”的梁黄顾国际设计单位。

另外，项目邀请香港天人园境公司担任园林设计，中国室内设计生活大师——于强设计室内精装空间，筑就全龄未来生活示范区。

文、图 信息时报记者 段亚雄

