

第 1 周：新年首周量跌价升，即将进入传统淡季

2017 年第 1 周(2017 年 1 月 2 日—2017 年 1 月 8 日),东莞签约成交一手房共 1493 套,环比减少 50.5%,成交面积为 12.41 万 m^2 , 环比减少 91.88%; 其中住宅成交 956 套, 环比减少 30.96%, 成交面积为 17.05 万 m^2 , 环比减少 27.68%; 非住宅成交 537 套, 环比减少 85.29%, 成交面积约 2.28 万 m^2 , 环比减少 305.99%。

本周全市商品房签约均价为 16303.65 元/平米, 环比上涨 15.19%; 住宅网签成交均价约 16841.70 元/平米, 环比上涨 11%。

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 1 周 (2017 年 1 月 2 日—2017 年 1 月 8 日), 上周新增 2 宗地块, 其中 1 宗商住用地、1 宗工业地块。该编号为 2017WG001 商住地块值得特别关注, 它与以往招拍挂信息较为不同, 该地块设置了“限地价+竞配建”门槛, 出让价达到 292284 万元 (约 29 亿) 后, 竞买方式转为竞投配建商品房, 竞价幅度为 450 平方米。即当凤岗该商住地地价达 2 万/ m^2 时, 将启用竞配建方式。

该地块位于大运城邦旁边, 生活配套完善, 且与深圳龙岗仅一路之隔。可谓黄金地段。距深圳龙岗不过一线之隔, 经莞深干线龙平东路, 5 分钟不到车程即可入深圳龙岗, 也可上仁深高速和盐龙大道, 交通四通八达。起拍楼面价已达 15000 元/ m^2 , 早刷新了凤岗拍地历史记录, 最终会引发怎样的龙争虎斗, 非常值得期待。

2016 年第 53 周东莞房地产市场土地供应一览表

宗地号	位置	交易方式	用途	占地面积 (平米)	容积率	起拍价	起始日期	截止日期
						(万元)		
2017WG001	凤岗官井头村	网挂	其他普通商品住房用地, 其他商服用地	73071.03	$1.0 < R \leq 2.0$	219213	2017/1/6	2017/1/20
2017WT004	松山湖南部滨湖区湖景路西侧	网挂	工业地块	168521.43	$R \leq 1.0$	12319	2017/1/5	2017/1/19

2、土地成交

2017 年第 1 周 (2017 年 1 月 2 日—2017 年 1 月 8 日), 上周无地块成交。2017 年 1 月 6 日上午 10 点, 东莞公共资源交易网将迎来一宗特殊的商住地拍卖, 最终无人问津惨遭流拍。这宗特殊的土地位于多年断供商住地的中心城区南城, 具体位置是水濂山水库边上, 御花苑四期后面。挂牌编号为 2016FG005, 占地面积达到 4.5 万 m^2 , 起始价 20758 万元, 容积率比较小, 需要小于或等于 1.0, 按照最大建筑面积可计算出楼面价为 4609.89 元/ m^2 。据了解, 该商住地并非政府储备用地, 而是东莞御花苑商品住宅建造有限公司名下地块, 拍卖仅仅拍卖这宗国有建设用地的使用权, 并且这宗商住地是广州市中级人民法院委托东莞市公共资源交易中心, 以网上挂

牌的方式转让国有建设用地使用权。

2016年第53周东莞房地产市场土地成交一览表

宗地号	位置	交易方式	用途	面积(平方米)	容积率	成交金额(万元)	楼面地价(元/平)	买方
2016FG005	南城区蛤地村	网挂	商住用地	45029.24	R ≤ 1.0	-	-	-

二、一手房市场

1、新增预售

2017年第1周(2017年1月2日—2017年1月8日)，东莞全市新增10个商品房项目，总供应2706套，环比增加5.95%，供应面积约20.61万平方米，环比增加9.24%。其中住宅供应1823套，环比增加4.95%，总供应面积为20.04万平米，环比增加6.98%；非住宅供应883套，供应面积5.29万平。

上周供应量全面持续放量，无论住宅、非住宅供应均有大幅提升，住宅方面，华讯大宅、金地艺境水岸为全新盘入市，华讯大宅主推216套75-228㎡2-5房，金地艺境水岸则首推32套172㎡别墅；另虎门碧桂园加推602套30-49㎡公寓，松湖碧桂园加推240套94-143㎡3-4房，卓越蔚蓝山再推288套70-90㎡，沙田庄士新都被碧桂园收购之后荣耀再推新货，共计791套，73-185㎡2-4房；从产品上看多为刚需、改善型刚需产品为主，并集中在滨海、临深片区。

2017年第1周东莞房地产市场新增预售一览表

时间	名称	行政区	地址	开发商	用途	批售量	
						套数(套)	面积(平米)
2017/1/3	华讯大宅	石龙	东莞市石龙镇中山东(社区)欧仙路8号	东莞市华讯伟鸿房地产开发有限公司	洋房	216	30038
					商铺	16	1292
2017/1/4	卓越蔚蓝花园	塘厦	东莞市塘厦镇大坪黎塘三路10号	东莞市鹏跃置业有限公司	洋房	288	23503
					商业	69	4210
2017/1/4	御景花园四期	樟木头	东莞市樟木头镇柏地社区	东莞市樟木头房地产开发总公司	洋房	256	36006
2017/1/5	名流印象花园	凤岗	东莞市凤岗镇龙平南路九号	东莞名流置业有限公司	商铺	11	1571
2017/1/5	金地艺境水岸	万江	东莞市万江区汾溪北路38号	东莞市金地房地产投资有限公司	别墅	32	5652
2017/1/5	山湖碧桂园	大岭山	东莞市大岭山镇石大路新塘段40号	东莞市合和实业投资有限公司	洋房	240	27633
					商铺	19	1214
2017/1/5	虎门碧桂园	虎门	东莞市虎门镇北栅社区东坊凤凰路18号	东莞虎门鸿艺房地产开发有限公司	公寓	602	23494
					商铺	21	6825

2017/1/6	海伦国际	寮步	东莞市寮步镇香市路	东莞市禾润房地产开发有限公司	商铺	78	5382
2017/1/6	海逸豪庭尚都	厚街	东莞市厚街镇学府路5号	东莞冠亚环岗湖商住区建设有限公司	商铺	67	9005
2017/1/6	庄士新都滨江豪园	沙田	东莞市沙田镇横流工业大道8号	东莞庄士房地产开发有限公司	洋房	791	83283
						2706	259108.23

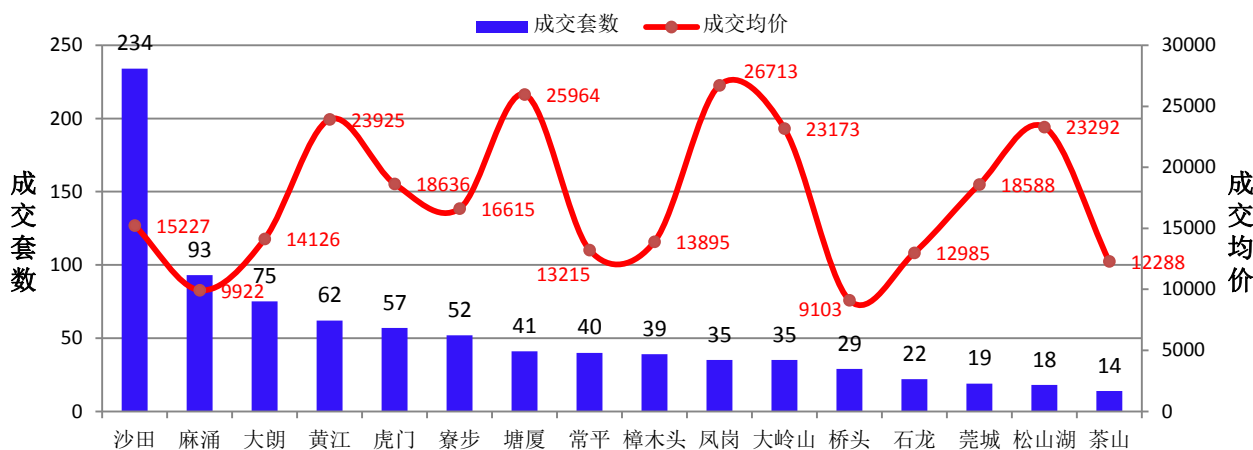
【数据来源：世联数据平台】

2、成交状况

2017年第1周(2017年1月2日—2017年1月8日),东莞签约成交一手房共1493套,环比减少50.5%,成交面积为12.41万㎡,环比减少91.88%;其中住宅成交956套,环比减少30.96%,成交面积为17.05万㎡,环比减少27.68%;非住宅成交537套,环比减少85.29%,成交面积约2.28万㎡,环比减少305.99%。

本周全市商品房签约均价为16303.65元/平米,环比上涨15.19%;住宅网签成交均价约16841.70元/平米,环比上涨11%。

2017年第1周东莞各镇区住宅签约情况



【数据来源：世联数据平台】

本周(2017年1月2日—2017年1月8日),东莞全市29个镇区有住宅签约成交,共计956套。沙田镇排名第一成交234套;麻涌镇成交93套,排名第二;大朗镇成交75套排列第三;沙田镇以新开盘项目沙田碧桂园签约火爆,占全镇签约7成,麻涌镇则以万科珠江东岸加推后集中签约,共85套,大朗镇则是超卓松湖时代、松湖豪庭等多项目集中撑起全镇签约量。

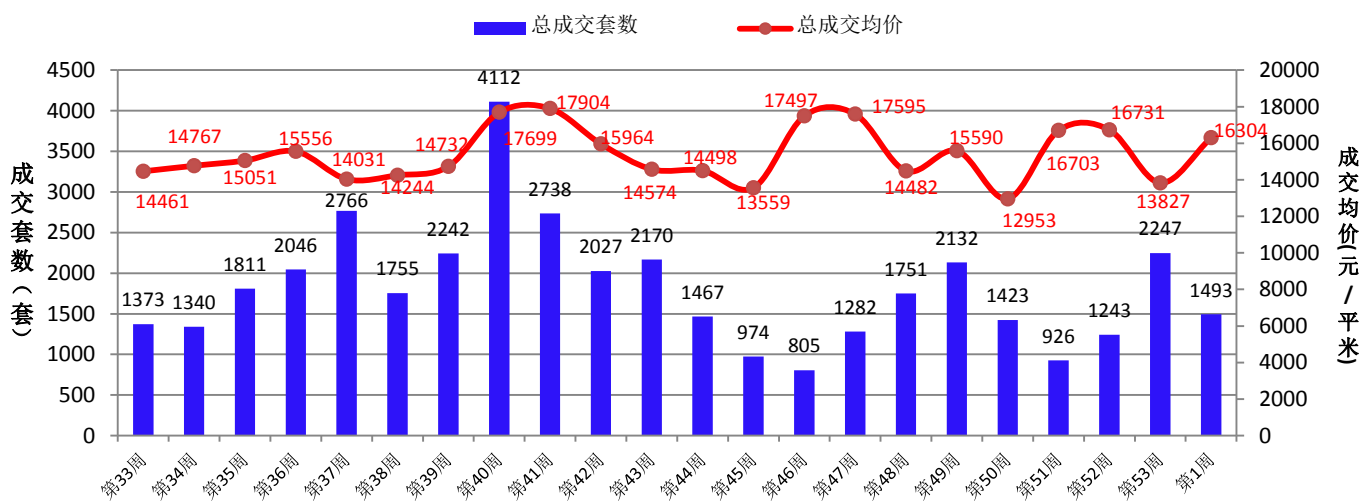
价格方面,东城区以30772元/平方米排名,位居榜首;凤岗镇以26713元/平方米排名第二,塘厦以25964元/平方米排名第三。东城区本周首次签约均价破3万,受到光大天骄御锋别墅签约拉高。

2017年首周,以碧桂园系两个项目加推,碧桂园帕克诺雅加推1栋186套54平小户型公寓,均价1.6万-1.8万,去货较不理想,另松湖碧桂园项目加推240套94-143㎡3-4房,均价1.9-2.3万带精装,去货约6成。从客户构成上看,深圳客依然占较大份额。

2017年第1周东莞各镇区住宅签约情况一览表

区域	签约套数 (套)	成交均价 (元/平米)			
		区域	签约套数 (套)	成交均价 (元/平米)	
沙田	234	15227	茶山	14	12288
麻涌	93	9922	东坑	12	12733
大朗	75	14126	望牛墩	12	11106
黄江	62	23925	石碣	11	24374
虎门	57	18636	横沥	11	8596
寮步	52	16615	厚街	9	25195
塘厦	41	25964	企石	8	8050
常平	40	13215	中堂	6	11984
樟木头	39	13895	洪梅	5	11823
凤岗	35	26713	高埗	4	12034
大岭山	35	23173	东城	4	30772
桥头	29	9103	万江	4	6784
石龙	22	12985	清溪	4	21938
莞城	19	18588	谢岗	1	3025
松山湖	18	23292	合计	956	16841

2016年第33周至2017年第1周东莞一手房成交走势



【数据来源：世联数据平台】

2017年首周，东莞一手商品住宅签约套数1493套，环比减少5成，均价16304元/平，呈结构性上涨。春季将至，即将转入1月市场传统淡季，预计楼市将进入短暂的冷却期。

3、成交排名 TOP10 楼盘

2017 年第 1 周东莞洋房市场成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	销售套数 (套)	销售面积 (平方米)	销售均价(元/平方米)
TOP1	滨江豪园	沙田	177	16931	15472
TOP2	万科·珠江东岸	麻涌	85	7512	9734
TOP3	汇景御海蓝岸	沙田	40	4191	14707
TOP4	松湖豪庭	大朗镇	39	3398	13751
TOP5	汇景城市中心	樟木头镇	38	3895	13941
TOP6	大道松山湖	寮步镇	29	2645	16331
TOP7	万科金域缙香	松山湖	25	2394	21688
TOP8	中信红树山	黄江	25	2362	21946
TOP9	虎门万科花园	虎门	21	1861	19437
TOP10	满都花园	桥头	19	1905	9964

【数据来源：世联数据平台】

2017 年第 1 周东莞别墅市场成交 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	销售套数 (套)	销售面积 (平方米)	销售均价(元/平方米)
TOP1	中信红树山	黄江	12	1927	29582
TOP2	松山湖锦绣山河	松山湖	4	1529	26995
TOP3	丰泰星御墅	厚街	3	636	17216
TOP4	中熙·君墅湾	东城	2	419	17155
TOP5	观岭高尔夫半山	塘厦	2	447	31584
TOP6	客天下花园	虎门	2	467	28902
TOP7	海逸豪庭	厚街	2	881	36447
TOP8	碧桂园天誉	清溪	1	228	29171
TOP9	宏远帝庭山	桥头	1	390	11000
TOP10	长堤 1 号	虎门	1	554	19851

【数据来源：世联数据平台】

2017 年第 1 周东莞公寓市场成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	销售套数 (套)	销售面积 (平方米)	销售均价(元/平方米)
TOP1	翔龙天地广场	常平	7	322	13000
TOP2	無双	莞城	7	216	13208
TOP3	东逸高尔夫花园	常平	5	268	5600
TOP4	联冠广场	常平	3	148	8985
TOP5	凯悦美景花园	大朗	3	162	6791
TOP6	益田大运城邦	凤岗	1	56	20000
TOP7	新世纪领居	大岭山	1	34	6658
TOP8	达鑫江滨新城	石碣	1	53	16000

排名	项目名称	区域	销售套数 (套)	销售面积 (平方米)	销售均价(元/平方米)
TOP9	保利生态城	樟木头	1	52	11000

【数据来源：世联数据平台】

2017年第1周东莞商铺市场成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	销售套数 (套)	销售面积 (平方米)	销售均价(元/平方米)
TOP1	保利中惠·悦城	寮步	16	612	21806
TOP2	塑金国际	樟木头	10	475	14170
TOP3	德基广场	虎门	8	439	15815
TOP4	光明国际	黄江	6	316	29577
TOP5	蜂汇广场	南城	6	139	15815
TOP6	东江豪门	企石	6	208	11776
TOP7	汇星商业中心	石龙	5	353	14607
TOP8	富盈香茶郡	茶山	4	144	6500
TOP9	环球贸易广场	大朗	4	176	12062
TOP10	名流印象花园	凤岗	4	227	28449

【数据来源：世联数据平台】

2017年第1周东莞写字楼市场成交排名TOP楼盘一览表

排名	项目名称	区域	销售套数 (套)	销售面积 (平方米)	销售均价(元/平方米)
TOP1	万科广场	长安	9	2115	16490
TOP2	环球贸易广场	大朗	9	853	8908
TOP3	东田百达中心	莞城	4	205	6053
TOP4	G1 蜂汇	南城	4	576	12042
TOP5	富悦华庭	塘厦	2	282	13188

【数据来源：世联数据平台】

世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15200 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路 2028 号
罗湖商务中心 12 楼
电话：0755-22162800
传真：0755-22162900
邮编：528001

深圳市世联行房地产经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路 5247 号
深圳发展银行大厦 10 楼
电话：0755-22162666
传真：0755-22162902
邮编：528001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区珠江新城平云路
广电平云广场 B 塔 11 楼
电话：020-38972777
传真：020-38799392
邮编：520620

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市禅城区季华四路
创意产业园 7 号楼 301
电话：0757-83121993
传真：0757-83121980
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话：0752-2817800
传真：0752-2780566
邮编：526000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话：0756-3320520
传真：0756-3320700
邮编：529015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3705 号
电话：0731-88232555
传真：0731-88230909
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话：0871-3726539
传真：0871-3715252

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话：0371-86133708
传真：0371-86133709
邮编：452002

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-83899053
传真：0574-83899066
邮编：315210

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路
华凯广场 A 座 908-916 单元
电话：0769-23125288
传真：0769-22806611
邮编：523071

南昌世联置业有限公司
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
江报传媒大厦五层西南单元
电话：0791-8530818
传真：0791-8530808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
南宁市青秀区金湖路 59 号
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话：0771-8011619
传真：0771-8011629
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话：0592-8125288
传真：0592-8125280
邮编：371012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话：0591-88525533
传真：0591-88525521
邮编：352001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富中国际广场 16E
电话：0852-5587338
传真：0852-5587339
邮编：552000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话：021-52080200
传真：021-52080222
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-28882029
传真：0571-28883990
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江汉区建设大道 847 号
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-68838880
传真：027-68838830
邮编：452032

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 137 号
希望大厦 1202 室
电话：0411-88008080
传真：0411-88008081
邮编：116001

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0552-65633800
传真：0552-65633806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-86998600
传真：025-86998642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0520-81189266
传真：0520-81189260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1525 室
电话：0529-81683722
传真：0529-81683723
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0523-83572168
传真：0523-83572160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0526-66696667
传真：0526-66691805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-85678000
传真：010-85678002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-58190801
传真：022-58190900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0352-7527555
传真：0352-7527525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-67796052
传真：0311-67796957
邮编：052000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-68587777
传真：029-88348834
邮编：710075

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-22817733
传真：024-22817722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0452-87068629
传真：0452-87068601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 526 室
电话：0452-87008901
传真：0452-85996031
邮编：152000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-85558655
传真：028-85265721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-89038576
传真：023-89038576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-86026666
传真：028-86026666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-66576018
传真：0531-66576018
邮编：252013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-85767693
传真：0532-85766752
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-82763788
传真：0755-82763412
邮编：528048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-82763788
传真：0755-82763412
邮编：528048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-82763788
传真：0755-82763412
邮编：528048

免责声明

本报告仅提供提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。