

城市草根调研系列报告之十二：东莞篇

来访上升，尚未走出观望

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*销售投资仍然承压，竣工有所改善*强于大市 20230118

【平安证券】行业点评*房地产*首套房贷款利率动态调整，因城施策稳定楼市*强于大市 20230105

【平安证券】行业年度策略报告*房地产*政策锚定格局，铅华洗尽见金*强于大市 20221207

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



平安观点：

- **成交延续低迷，出清周期拉长：**2022 年东莞楼市延续 21 年以来下行压力，尽管限购、限售、限贷等多层面政策逐步放松，但受宏观环境、疫情反复等因素影响，观望情绪仍旧浓厚，全年开盘当天去化率 33%，较 2021 年回落 32 个百分点。2022 年全市商品住宅成交 2.7 万套、成交面积 314 万平米，同比分别下降 35.4%、34.3%；全年因高价项目带动，成交价格 29075 元/平米，同比上涨 5.5%，但涨幅较 2021 年收窄 8.4 个百分点。2023 年 1 月东莞成交维持低位，全市成交 1771 套、成交面积 19.4 万平米，同比分别下降 5.7%、8.9%。2022 年以来东莞商品住宅可售规模、出清周期延续上行，至 2023 年 1 月出清周期达 16.9 个月。
- **以价换量普遍存在，购房以本地自住为主：**据克而瑞统计，2022 年东莞特价房促销频出，低至 9 折甚至 75 折。此次调研项目亦普遍打折，基本为大个位数折扣，部分折扣较开盘略有回收，整体看以价换量仍旧存在，开发商市场预期仍相对谨慎。2022 年 12 月东莞全面取消限购后未见大规模外地购房客户涌入，与市场整体疲软、周边高能级城市房价同样承压、外地购房性价比降低等因素相关。购房需求以本地自住为主，购房客群多为小企业主、上班族等，首付比例大多 2、3 成，自住需求下项目品质、性价比等要求更高。
- **到访改善但转化有限，周边高能级城市修复或为关键催化：**调研项目反馈节后案场日到访量升至 10 余组，但转化率有限，成交转化仍需时间。当前交付问题并非东莞市场担忧重点，更多仍在收入及房价预期。展望 2023 年，除政策支持、经济修复等因素外，东莞城区及松山湖等核心区域供应量相对增多，优质地段项目入市亦有望对市场情绪形成支撑，关注 3-4 月小阳春及二季度楼市修复情况，其中东莞周边高能级城市修复或为信心重塑重要催化。
- **投资建议：**当前市场关注点已由前期政策催化转化为需要基本面说话阶段，近期板块表现相对低迷亦反映市场对楼市基本面分歧。我们认为尽管政策效果显现、房价及收入预期修复需要时间，但整体趋势向好，东莞楼市节后来访上升亦反映客户预期逐步扭转。我们判断随着后续政策持续发力，叠加经济大环境逐步复苏，二季度销售有望逐步企稳，短期建议逢低积极布局积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、万科 A、金地集团等。同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如碧桂园服务、新城悦服务、招商积余、保利物业、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- **风险提示：**1) 政策改善及时性低于预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 房地产行业短期波动超出预期风险。

正文目录

- 一、成交延续低迷，出清周期拉长..... 4
- 二、以价换量普遍存在，购房以本地自住为主..... 5
- 三、到访改善但转化有限，周边高能级城市修复或为关键催化..... 8
- 四、投资建议..... 9
- 五、风险提示..... 9

图表目录

图表 1 2020 年至 2023 年 1 月东莞商品住宅成交情况 4

图表 2 2020 年至 2023 年 1 月东莞商品住宅成交价格 4

图表 3 2021 年至 2023 年 1 月东莞商品住宅可售情况 4

图表 4 2021 年至 2023 年 1 月东莞商品住宅出清周期 4

图表 5 2022 年东莞二手房成交情况 5

图表 6 2022 年东莞二手房价格走势 5

图表 7 东莞 2020-2022 年开盘去化情况 5

图表 8 2022 年东莞月度开盘去化表现 5

图表 9 一湾云璟售楼处 6

图表 10 虎门和府售楼处 6

图表 11 南部湾万科城 5 期售楼处 6

图表 12 南部湾万科城 5 期元宵节特价房 6

图表 13 2022 年东莞两次调整限购政策 6

图表 14 深圳、广州商品住宅成交价格同样承压 7

图表 15 深圳、东莞调研项目价格对比 7

图表 16 南部湾万科城 5 期销售情况 7

图表 17 南部湾万科城 5 期项目情况 7

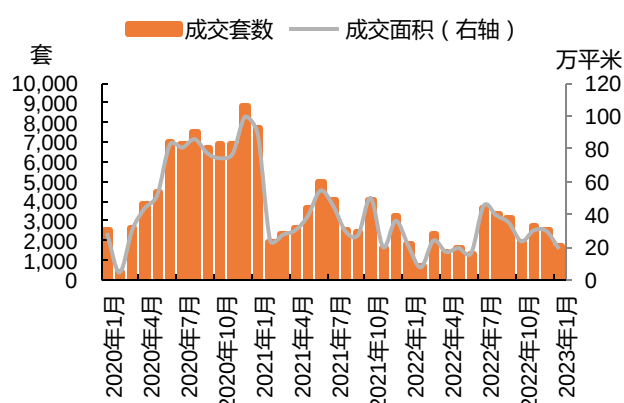
图表 18 东莞某项目工作日售楼处情况 8

图表 19 2023 年东莞待入市新盘情况 8

一、成交延续低迷，出清周期拉长

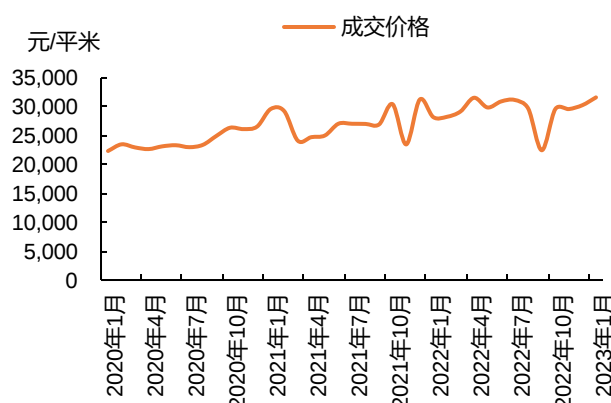
2022 年东莞楼市延续 21 年以来下行压力，尽管限购、限售、限贷等多层面政策逐步放松，但受宏观环境、疫情反复等因素影响，观望情绪仍旧浓厚。2022 年全市商品住宅成交 2.7 万套、成交面积 314 万平米，同比分别下降 35.4%、34.3%；全年因高价项目带动，成交价格 29075 元/平米，同比上涨 5.5%，但涨幅较 2021 年收窄 8.4 个百分点。2023 年 1 月东莞成交仍维持低位，全市成交 1771 套、成交面积 19.4 万平米，同比分别下降 5.7%、8.9%；成交价格 31629 元/平米，同比上涨 12.5%。2022 年以来东莞商品住宅可售规模、出清周期延续上行，至 2023 年 1 月出清周期达 16.9 个月。

图表1 2020 年至 2023 年 1 月东莞商品住宅成交情况



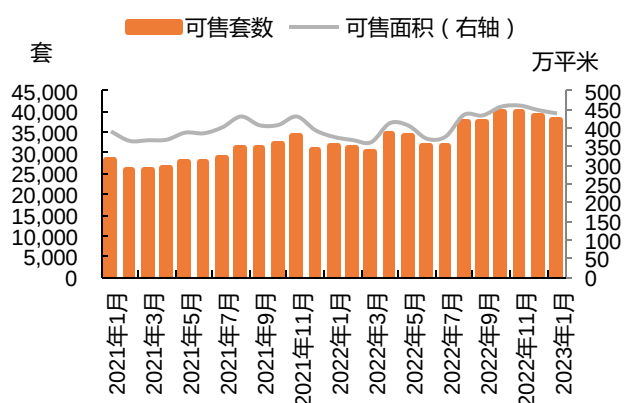
资料来源：中指，平安证券研究所

图表2 2020 年至 2023 年 1 月东莞商品住宅成交价格



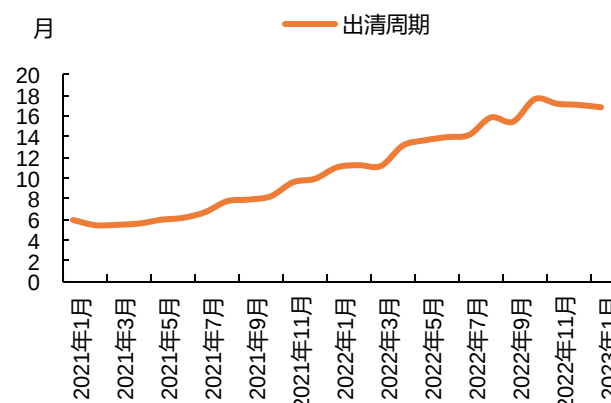
资料来源：中指，平安证券研究所

图表3 2021 年至 2023 年 1 月东莞商品住宅可售情况



资料来源：中指，平安证券研究所

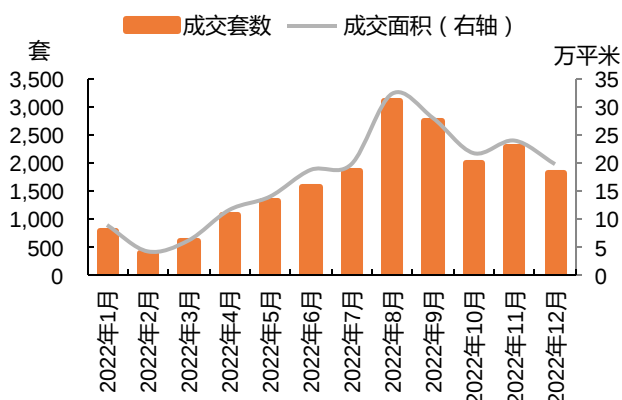
图表4 2021 年至 2023 年 1 月东莞商品住宅出清周期



资料来源：中指，平安证券研究所

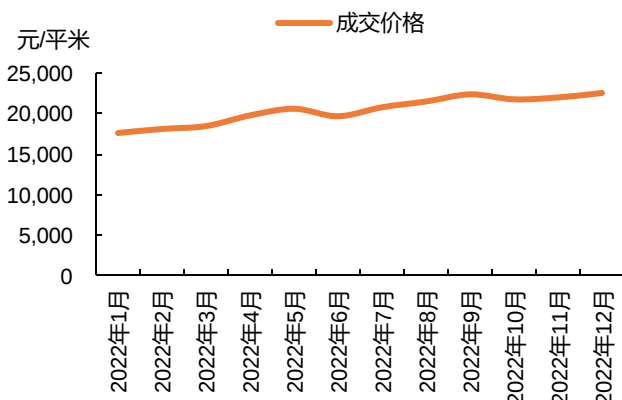
2022 年东莞二手房同样延续前期承压状态，随着二手房增值税免征年限 5 年改 2 年、限购松绑、二手房实行带押过户等，下半年二手房交易活跃度有所提升。全年二手房成交价格缓慢震荡上行，与次新房集中入市、主城及环松山湖片区等高价区域二手房成交放量等因素相关。

图表5 2022年东莞二手房成交情况



资料来源：中指，平安证券研究所

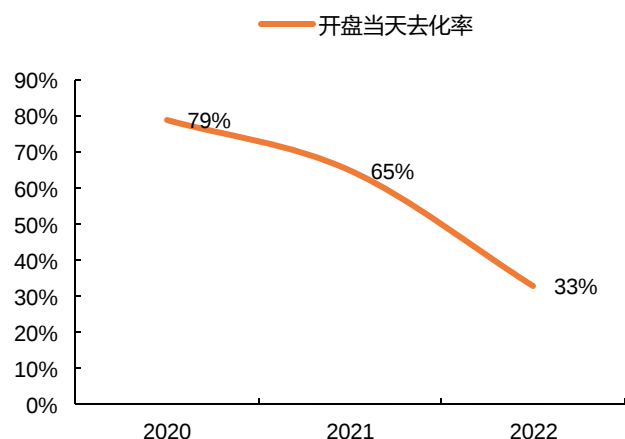
图表6 2022年东莞二手房价格走势



资料来源：中指，平安证券研究所

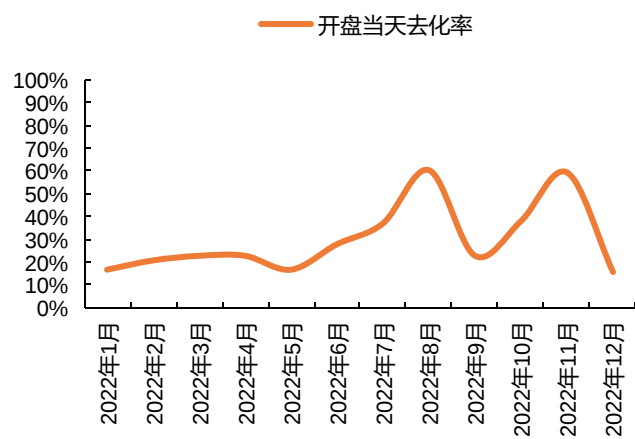
开盘去化方面，根据克而瑞统计，2022年东莞新入市项目开盘去化多处于低位，全年开盘当天去化率 33%，较 2021 年回落 32 个百分点，反映较为低迷市场情绪。

图表7 东莞 2020-2022 年开盘去化情况



资料来源：易居企业集团·克而瑞，平安证券研究所

图表8 2022年东莞月度开盘去化表现

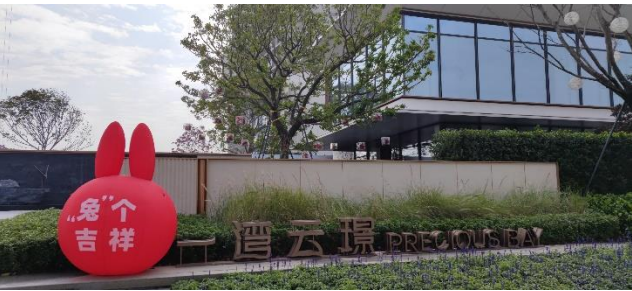


资料来源：易居企业集团·克而瑞，平安证券研究所

二、以价换量普遍存在，购房以本地自住为主

草根调研方面，我们现场考察了长安镇滨海新一湾云璟、虎门镇南部湾万科城 5 期、虎门和府等项目。一湾云璟 2022 年 10-12 月批准上市 556 套、累计成交 246 套，南部湾万科城 5 期 2022 年 11 月批准上市 402 套、累计成交 221 套，虎门和府 2022 年批准上市 156 套、累计成交 10 套，各项目完全去化仍需一定时间。一湾云璟销售均价 40000 元/平方米，开盘折扣 92 折，当前折扣 95 折；南部湾万科城 5 期销售均价 30500 元/平方米，开盘折扣 92 折，当前折扣回收 2-3 个点，但仍存在让步近十个点折扣的特价房；虎门和府销售均价 37000 元/平方米，当前最大折扣约 92 折。根据克而瑞统计，2022 年东莞特价房促销频出，低至 9 折甚至 75 折。结合调研情况，东莞打折销售、以价换量仍旧存在，开发商当前市场预期仍相对谨慎。

图表9 一湾云璟售楼处



资料来源：现场拍摄，平安证券研究所

图表10 虎门和府售楼处



资料来源：现场拍摄，平安证券研究所

图表11 南部湾万科城5期售楼处



资料来源：现场拍摄，平安证券研究所

图表12 南部湾万科城5期元宵节特价房



资料来源：现场拍摄，平安证券研究所

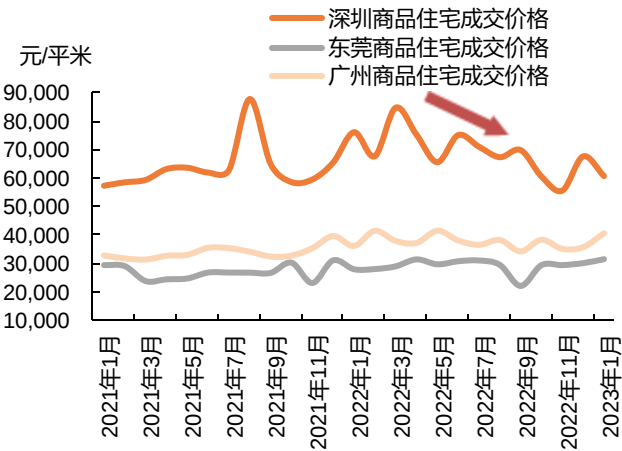
2022 年 7 月、12 月东莞先后发文放松 28 个街镇、城区及松山湖限购，当前东莞全市新房、二手房全面取消限购。但我们调研了解到，限购放开后东莞并未大规模涌现外地购房客，购房仍以本地需求为主，究其原因：1）市场整体疲软，购房观望情绪浓厚；2）东莞周边高能级城市（如深圳、广州）房价同样承压，东莞热点片区房价已逼近甚至超过周边高能级城市部分非核心区房价，外地购房性价比降低。

图表13 2022 年东莞两次调整限购政策

时间	政策	主要内容
2022 年 7 月 4 日	《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知（东建〔2022〕7 号）》	住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区。本市户籍居民家庭在限购区域内拥有 2 套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内新建商品住房，非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有 2 套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内商品住房（含新建商品住房和二手住房）。 除限购区域外，其他区域暂停实行住房限购政策。
2022 年 12 月 26 日	《关于进一步优化房地产调控政策的通知（东建房〔2022〕23 号）》	莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区新建商品住房和二手商品住房，须自商品房买卖合同（或房地产买卖合同）网签备案之日起满 3 年或取得不动产权证满 2 年方可上市交易，上述区域 暂停实行商品住房限购政策 。其他区域新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。

资料来源：政府网站，平安证券研究所

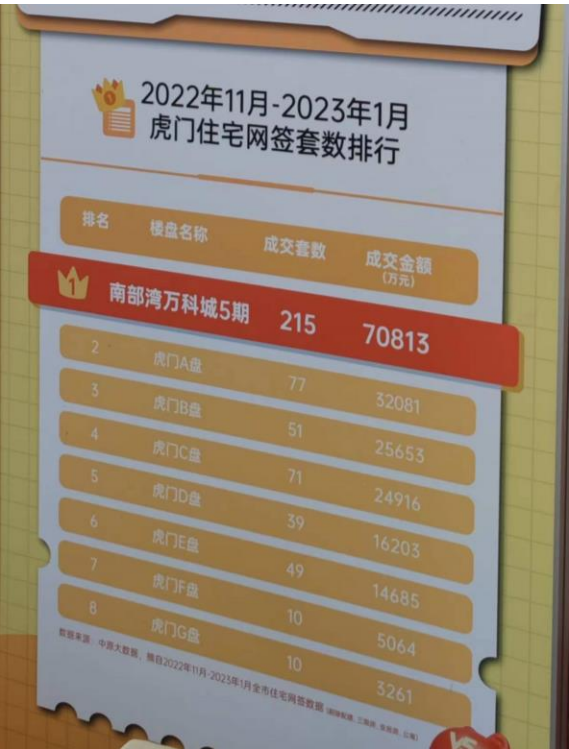
图表14 深圳、广州商品住宅成交价格同样承压



资料来源：中指，平安证券研究所

购房仍以本地自住为主，多为小企业主、上班族等，首付比例大多 2、3 成，较少高比例首付或全款。自住需求下项目品质、性价比要求更高。如虎门销售较好项目南部湾万科城 5 期，该项目为虎门南部湾万科城(东莞万科打造的万人社区)一部分，分享万科城成熟配套，包括虎门万科里等商业资源、周边丰富的教育资源以及虎门公园等舒适自然资源，同时项目毗邻 3 条高速、1 条城轨、3 条城市干道，交通便捷，另外项目 3 房户型对比万科城前几期二手房挂牌均价小幅倒挂，项目整体性价比比较高。据案场销售反馈，低总价的 3 房户型去化相对更好。

图表16 南部湾万科城 5 期销售情况



资料来源：现场拍摄，平安证券研究所

图表15 深圳、东莞调研项目价格对比

城市	项目	区域	均价
深圳	卓越·和奕府	龙华区	6.55 万元/平米
	华侨城四海华庭·龙胜云坊	龙华区	6.46 万元/平米 (折后 5.66 万元/平米)
东莞	一湾云璟	滨海新区	4 万元/平米
	虎门和府	虎门镇	3.7 万元/平米

资料来源：房天下，平安证券研究所

图表17 南部湾万科城 5 期项目情况

	具体信息
项目定位	东莞滨海湾片区百万方成熟宜居大城
项目地址	虎门·南部湾·金宁路
容积率	2.2
绿化率	30%
车位比	1:1.15
主力产品	88-120-143 平米 3-4 房
商业配套	虎门万科里、社区商业街等
教育资源	31 所学校环绕
交通资源	3 高速：毗邻京港澳高速、莞佛高速、沿江高速，串联珠三角城市；1 城轨：穗深城际轨道（虎门东站），往南 3 站到深圳，7 站到前海（规划中）；3 城市干道：滨海大道、虎门大道、金宁路
自然资源	直线距离约 3 公里内，虎门公园、麒麟公园、宁馨公园、铜古山公园、居岐公园等多公园环绕
项目均价	30500 元/平米 (折后三房 2.7-3.1 万元/平米、四房 3.1-3.4 万元/平米)
周边二手均价	30115 元/平米

资料来源：房天下，平安证券研究所

三、 到访改善但转化有限，周边高能级城市修复或为关键催化

现场调研了解到，长安镇滨海新区一湾云璟工作日案场到访客户 10-15 组；虎门和府反馈节后看房量有所增加，日到访客户约 10 余组。整体看节后新房案场到访量有所改善，与贝壳统计二手房带看量提升相印证，但转化率有限，成交转化仍需时间。当前于东莞市场而言，交付问题并非市场担忧重点，更多仍在收入及房价预期。展望 2023 年，除政策支持、经济修复等因素外，东莞城区及松山湖等核心区域供应量相对增多，优质地段项目入市亦有望对市场情绪形成支撑，关注 3-4 月小阳春及二季度楼市修复情况，其中东莞周边高能级城市修复或为信心重塑重要催化。

图表18 东莞某项目工作日售楼处情况



资料来源：现场拍摄，平安证券研究所

图表19 2023 年东莞待入市新盘情况



资料来源：易居企业集团·克而瑞，平安证券研究所

注：包含待售、在建、待建全新盘

四、投资建议

当前市场关注点已由前期政策催化转化为需要基本面说话阶段，近期板块表现相对低迷亦反映市场对楼市基本面分歧。我们认为尽管政策效果显现、房价及收入预期修复需要时间，但整体趋势向好，东莞楼市节后来访上升亦反映客户预期逐步扭转。我们判断随着后续政策持续发力，叠加经济大环境逐步复苏，二季度销售有望逐步企稳，短期建议逢低积极布局积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、万科 A、金地集团等。同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如碧桂园服务、新城悦服务、招商积余、保利物业、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。

五、风险提示

- 1) 政策改善及时性低于预期风险：政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；
- 2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：当前行业发展压力、房企资金风险仍存，若政策发力效果不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；
- 3) 房地产行业短期波动超出预期风险：若地市持续遇冷，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

平安证券研究所投资评级：

股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于市场表现 20% 以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于市场表现 10% 至 20% 之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对市场表现在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于市场表现 10% 以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于市场表现 5% 以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对市场表现在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场表现 5% 以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨为发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2023 版权所有。保留一切权利。



平安证券研究所

电话：4008866338

深圳	上海	北京
深圳市福田区益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层 邮编：518033	上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼 邮编：200120 传真：(021) 33830395	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 层 邮编：100033