

预期限购致销售放缓，9月房价开始回落

—东莞9月新推楼盘调研报告

民生精品---楼市调研报告/房地产行业

2011年09月30日

中性 维持评级

报告摘要:

今日，我们调研了东莞市在售的4个典型楼盘，总体感受如下：

● 出台限购令的预期渐浓，对政策的观望致双拼户型销售较慢

东莞市目前暂未出台限购令，但是我们在调研中了解到，近期政府部门人员已经约谈各大开发商，告知限购政策可能一触即发，警告各个项目定价需更为合理，可见市场对限购的强烈预期并非空穴来风。由于担心即将出台限购，所以客户在购房时均不同程度地回避双拼户型。其中金地外滩8号和万科金域华府二期的双拼户型销售显著慢于同个楼盘的单证产品。

● 9月开始企业逐步选择降价以维持合理的销售速度

我们在调研中与合富辉煌的销售代理交流了解到，从9月开始合富代理的东莞楼盘中有约20多个项目实际成交价较前期有10-20%不等的降幅，开发商选择降价以求维持合理销售速度的意图更为明显。

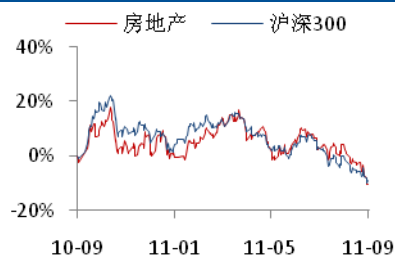
我们认为降价是基于两方面的因素：1、目前资金链较紧以及对未来资金链依然较紧的预期共同促使开发商选择回笼资金；2、开发商对未来市场的整体销售较为悲观。

● 9月开始推盘量显著上升，价格缓慢下行的趋势可能更为明显

通过调研了解到，东莞市9月份有20多个项目新推或加推，而且整个四季度都将保持较高的月推盘量，供应量较上半年明显上升，我们认为，在目前博弈向着降价的方向逐渐演变的节点，供应量的大幅上升将使得房价缓慢下行的趋势更为明显，而成交量也难以出现显著回升。

具体项目推盘及销售情况见正文。

行业与沪深300走势比较



分析师

分析师：肖肖

执业证书编号：S1000510120050

电话：(86755) 2266 2081

Email: xiaoxiao@mszq.com

分析师：赵若琼

执业证书编号：S0100511010006

电话：(8610)8512 7648

Email: zhaoruqiong@mszq.com

相关研究

- 1.《深圳9月新推楼盘调研报告-个盘去化速度悬殊，整体观望情绪较重》2011.9.27
- 2.《广州9月新推楼盘调研报告-个盘分化昭示局部降温》2011.9.28
- 3.《佛山9月新推楼盘调研报告-限购致量价齐降，观望致去化速度放缓》2011.9.29

图 1：9 月 30 日东莞市场调研楼盘位置图



资料来源：民生证券研究所

附录：具体项目推盘及销售情况

（一）金地外滩 8 号

项目位于万江都市滨水居住区，鸿福路西侧、滨江体育公园旁，占地 4 万平方米，建面约 12 万平米，主力户型为 90-120 平方米的三房，130-190 平方米的四房单位。

9、10 号楼于 7 月份推售，户型为 90-130 平米的三、四房，均价 6500-7000 元/平米，当日售出 80%。6、7 号楼于 8 月 27 日推售，均价 6800 元/平米，当月售出 95%。2、3 号楼于 9 月 17 日推售，其中 3 号楼主要为 130-140 平米的非双拼户型，均价 7200-7800 元/平米，当天基本售罄，而 2 号楼以 160-180 平米的双拼为主，均价 8500 元/平米，仅售出约 50%。

平时每天约有 6-8 批看房，周末日均约有 10-15 批看房。

与项目销售代理合富辉煌的同行交流了解到，从 9 月开始合富代理的东莞楼盘中有约 20 多个项目成交价较前期有 10-20% 不等的降幅，而市场的观望情绪从 8 月初开始逐步弥漫，对双拼类户型的影响更为明显，由于担心即将出台限购，所以客户在购房时均不同程度地回避双拼户型。与此同时，近期政府部门人员已经约谈各大开发商，告知限购政策可能一触即发，警告各个项目定价需更为合理，可见市场对限购的强烈预期并非空穴来风。

图 2: 金地外滩 8 号项目模型图



资料来源: 民生证券研究所

图 3: 金地外滩 8 号项目位置图



资料来源: 民生证券研究所

(二) 万科金域华府二期

项目位于东莞市南城区宏图路沃尔玛南侧, 项目一期于 2009 年 6-7 月开盘, 目前已售罄, 2011 年底交房。在售的二期项目中, 品 1 和品 5 共 204 套, 于 2011 年 6 月 24 日推出, 均价约 10000 元/平米含精装, 首日售出 80%, 9 月 20 日推出品 2 栋, 只推出 50 套大户型单位, 仅售出 30 套, 同日推出叠 1 栋共 150 套, 均价在 10000-11000 元/平米, 其中四房双拼单位均价 9500 元/平米, 其中约 30% 为合拼户型, 当天合计售出约 80%。

二期项目周边配套极为优越, 定价相对更为合理, 性价比优势明显, 整体销售速度较快, 但是其大户双拼类产品受政策预期的影响较为明显, 定价较其他单证产品低约 10% 左右。

图 4: 万科金域华府楼盘模型图



资料来源: 民生证券研究所

图 5: 万科金域华府项目实景图



资料来源: 民生证券研究所

(三) 万科金域松湖

项目位于松山湖北部高新科技园区内, 位于科技园工业北路, 华为基地旁, 项目占地 13.6

万平米，总建面 38.1 万平米，项目一期 1-5 栋均已售罄。1-4 栋为拼合住宅，3 月底推出 650 套，均价 8500 元/平米含精装，首日成交约 460 套，首日去化率 71%。5 栋于 6 月份推出 140 套，均价 8500 元/平米，当日售罄。

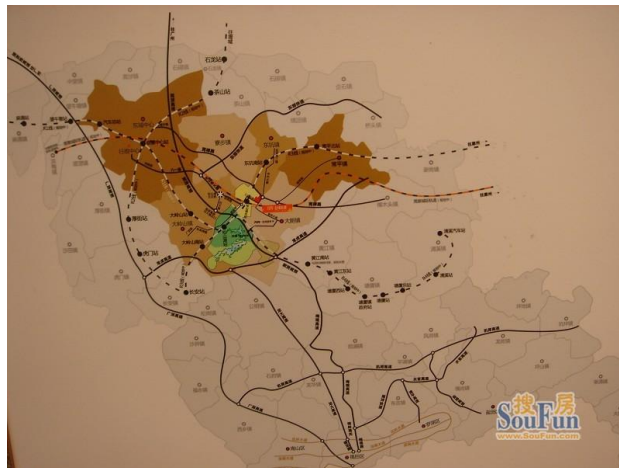
6、18、19 栋目前在售，合计约 600 套，项目目前正在进行团购蓄客活动，最低折扣有望做到 88 折，均价约在 8300 元/平米左右含精装，价格较前期预计会有小幅回落。

图 6: 万科金域松湖项目模型图



资料来源：民生证券研究所

图 7: 万科金域松湖项目位置图



资料来源：民生证券研究所

(四) 金地湖山大境

项目位于东莞市黄江镇三新村（莞深高速黄江出口处）。首推户型为 230-280 平米的双拼、联排别墅。7 月开始推出一期别墅 192 套，其中内部预订约 50 套，其余合计售出 90 套，总计售出 140 套，售出比例约 73%。联排 200 平米户型，均价 22000-23000 元/平米，总价约 550 万，双拼别墅总价在 700 万左右。后期高层预计 2012 年 3 月推售，一期别墅部分预计 2012 年 10 月交房。客户 90% 为深圳客户。

图 8: 金地湖山大境项目模型图



资料来源：民生证券研究所

图 9: 金地湖山大境位置图



资料来源：民生证券研究所

分析师与联系人简介

肖 肖，房地产行业分析师，北京大学光华管理学院金融学硕士，中国人民大学哲学学士，2011年加入民生证券。

赵若琼，房地产行业分析师，中国农业大学硕士，2008年加入民生证券。

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格和相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

机构销售

销售	负责区域	电话	手机	邮箱
尹璠	北京	010-85127761	18611738655	yintang@mszq.com
郭明	北京	010-85127762	18601357268	guoming@mszq.com
郭楠	北京	010-85127835	15801209146	guonan@mszq.com
杜婵媛	北京	010-85127761	18610531518	duchanyuan@mszq.com
杨平平	北京	010-85127761	15210830789	yangpingping@mszq.com
李珊珊	北京	010-85127506	18616891195	lishanshan@mszq.com
平珂	上海	021-68885772	13818133101	pingke@mszq.com
张瑜鑫	上海	021-68885790	13810338213	zhangyuxin_jgxs@mszq.com
陈康菲	上海	021-68885792	13917175055	chenkangfei@mszq.com
朱光宇	上海	021-68885773	18601666368	zhuguangyu@mszq.com
汪萍	上海	021-68885167	13402036996	wangping@mszq.com
钟玲	上海	021-68885797	15900782242	zhongling@mszq.com
郑敏	上海	021-68885159	18701944310	zhengmin@mszq.com
王溪	上海	021-68885793	13585785630	wangxi_sh@mszq.com
万小山	广深	0755-22662056	13902959014	wanxiaoshan@mszq.com
许立平	广深	020-84228173	18601368846	xuliping@mszq.com
韦珂嘉	广深	0755-22667772	13701050353	weikejia@mszq.com
李潇	广深	0755-22662095	13631517757	lixiao@mszq.com
马炜炎	广深	0755-22662089	18665855545	maweiyan@mszq.com
王仪枫	广深	0755-22662093	13682556787	wangyifeng@mszq.com

民生证券研究所:

北京: 北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层; 100005

上海: 浦东新区浦东南路588号(浦发大厦)31楼F室; 200120

深圳: 深圳市福田区深南大道7888号东海国际中心A座; 518040

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。	强烈推荐	相对沪深 300 指数涨幅 20%以上
	谨慎推荐	相对沪深 300 指数涨幅介于 10% ~ 20%之间
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-10% ~ 10%之间
	回避	相对沪深 300 指数下跌 10%以上
行业评级标准		
以报告发布日后的 12 个月内行业指数的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。	推荐	相对沪深 300 指数涨幅 5%以上
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-5% ~ 5%之间
	回避	相对沪深 300 指数下跌 5%以上

免责声明

本报告仅供民生证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息,但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断,在不同时期,本公司可发出与本报告所刊载的意见、推测不一致的报告,但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用,并不构成对客户的投资建议,并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况,以及(若有必要)咨询独立投资顾问。

本公司在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或参与本报告所提及的公司的金融交易,亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系,并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

若本公司以外的金融机构发送本报告,则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可,任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。本公司版权所有并保留一切权利。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记,除非另有说明,均为本公司的商标、服务标识及标记。