

第42周：供应紧缺 成交回落

世联点评

【楼市数据】

- 土地方面，惠州挂牌供应6宗土地，1宗住宅用地，5宗工业用地；惠州营业性土地成交或协议出让共4宗，1宗住宅用地，2宗商服用地，1宗工业用地，总成交面积3.167万平方米。
- 惠州三区两县住宅成交1325套，环比下降12.94%；成交面积15.49万平方米，环比下降10.94%。惠城住宅成交套数为280套，环比下降20.23%；成交面积3.58万平方米，环比下降17.93%。惠阳住宅成交套数为479套，环比上升36.86%；成交面积5.17万平方米，环比上升36.05%。大亚湾住宅成交套数为67套，环比下降77.81%；成交面积0.63万平方米，环比下降78.05%。博罗住宅成交套数为436套，环比上升3.81%；成交面积5.3万平方米，环比上升1.34%。龙门住宅成交套数为63套，环比下降36.36%；成交面积0.80万平方米，环比下降28.39%。

【世联视角】

市场供应方面，国庆假期结束后的两周，相比九月份的供应高峰市场供应明显回落，取得预售证的开盘项目大幅减少。

市场成交方面，惠州三区两县商品房成交小幅回落，除了惠阳和博罗商品房成交有所上升，其他区域均出现下滑。从各县区成交走势来看，惠城区近三周成交低于今年周均成交水平，惠阳区近两周呈上升态势，大亚湾成交依然保持平稳态势（排除上周大亚湾房管局系统升级因素），博罗商品房成交持续发力，主要是临莞片区的园洲、石湾项目对成交有较大的拉升。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017年第42周（2017年10月16日—2017年10月22日），惠州挂牌供应6宗土地，供应面积12.33万平方米，起始金额7235.01万元，所供应面积均为10万平方米以下的中小型地块，位于惠城和惠东。

2017年第42周惠州房地产市场土地供应一览表·住宅

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(平方米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	公告日期
GP2017-34	挂牌出让	惠州市惠城区河南岸片区 HNA27-2-1	1814	3.5	985	其他普通商品住房用地	2017年11月06日 -2017年11月17日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第42周惠州房地产市场土地供应一览表 · 商服办公

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(平方米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	公告日期
-	-	-	-	-	-	-	-

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第42周惠州房地产市场土地供应一览表 · 其他

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(平方米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	公告日期
HDGC2017-11	挂牌出让	大岭镇大岭社区黄竹沥地段	40586.59	1.4	1177.01	工业用地	2017年11月08日 -2017年11月21日
GCJ2017-10	挂牌出让	陈江街道东升村	15000	1.4	669	工业用地	2017年11月06日 -2017年11月17日
GLL2017-10	挂牌出让	沥林镇君子营路东侧	35657	1	2042	工业用地	2017年11月08日 -2017年11月21日
GLL2017-8	挂牌出让	沥林镇君子营路东侧	13705	1	537	工业用地	2017年11月08日 -2017年11月21日
GLL2017-9	挂牌出让	沥林镇君子营路东侧	16519.6	1	1825	工业用地	2017年11月08日 -2017年11月21日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2017年第42周(2017年10月16日—2017年10月22日)，惠州营业性土地成交或协议出让共4宗，总成交面积3.167万平方米，成交金额6567万元，所成交地块均为10万平方米以下中小型地块，位于惠阳和大亚湾。

2017年第42周惠州房地产市场土地成交一览表 · 住宅

宗地号	交易方式	地块位置	地块面积(万平方米)	地块用途	容积率	成交价(万元)	楼面价(元/平方米)	竞得单位	成交日期
GP1729	挂牌出让	新圩镇元洞村地段	0.445	商服及城镇住宅用地	3.5	3191	2049	惠州市汇德丰房地产有限公司	10月20日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第42周惠州房地产市场土地成交一览表 · 商服

宗地号	交易方式	地块位置	地块面积(万平方米)	地块用途	容积率	成交价(万元)	楼面价(元/平方米)	竞得单位	成交日期
DYW201707	挂牌出让	西区响水河南部(龙海三路北侧、响水河河道东侧)	0.6505	批发零售用地	0.5	1355	4166	中海油销售惠州有限责任公司	10月19日



宗地号	交易方式	地块位置	地块面积(万平方米)	地块用途	容积率	成交价(万元)	楼面价(元/平方米)	竞得单位	成交日期
GP1728	挂牌出让	平潭镇圩镇解放街地段	0.0844	商服用地	3	558	2204	惠州市惠阳区平潭供销社	10月18日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第42周惠州房地产市场土地成交一览表 · 其他

宗地号	交易方式	地块位置	地块面积(万平方米)	地块用途	容积率	成交价(万元)	楼面价(元/平方米)	竞得单位	成交日期
GP1727	挂牌出让	秋长街道西湖村地段	1.9871	交通运输用地	1	1463	736	惠州市中港运输有限公司	10月16日

【数据来源：广东土地市场网】

二、商品房市场

1、新增预售

2017年第42周（2017年10月16日—2017年10月22日），惠州新增预售许可证9个，预售面积20.43万平方米，1831套，主要集中于惠城区。

2017年第42周惠州房地产市场新增预售一览表

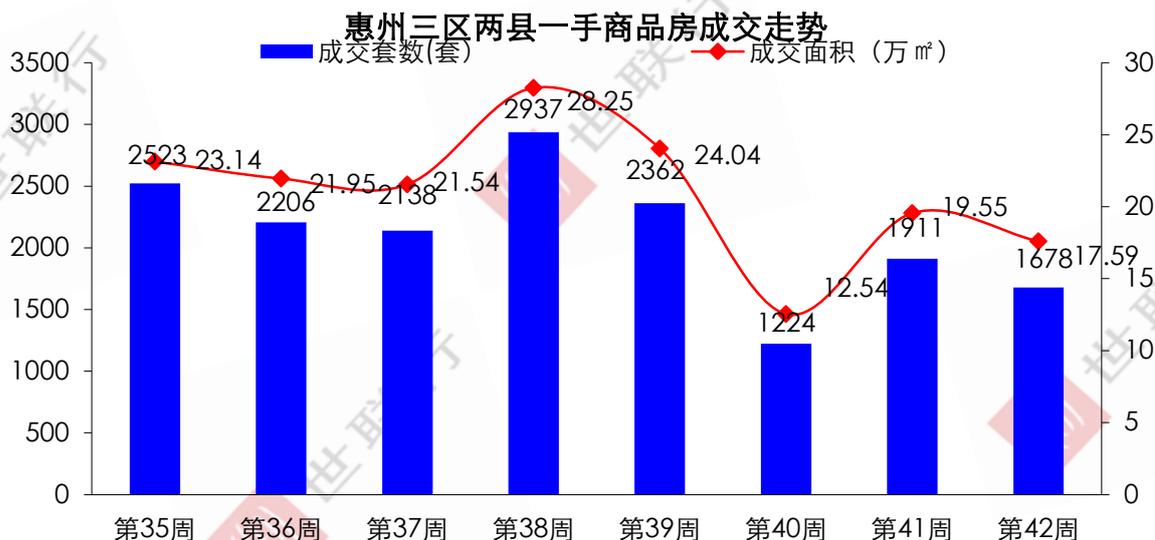
时间	项目名称	行政区	用途	商品房		开发商
				面积(平方米)	套数	
2017/10/18	奥林匹克花园	惠城区	商住用地	37782.93	275	惠州奥林匹克花园置业投资有限公司
2017/10/17	青水湾(A-01-01地块)	惠城区	住宅用地	36163.97	267	惠州澳宝物业投资有限公司
2017/10/20	国兆嘉泓公馆	惠城区	城镇住宅用地、商服用地	13231.75	119	惠州市源汇实业发展有限公司
2017/10/21	悦璟华庭	惠城区	批发零售用地、城镇住宅用地	12861.95	119	惠州市锦璟实业有限公司
2017/10/20	东江新城三期	博罗县	住宅用地	8022.28	36	博罗县佳兆业房地产开发有限公司
2017/10/20	信鸿花园	博罗县	商住用地	11990.72	121	博罗县信颐置业有限公司
2017/10/19	熙龙湾公馆	惠东县	城镇住宅用地、商服用地	32972.09	436	惠州市溢海投资有限公司
2017/10/19	天湖山色花园	惠阳区	城镇住宅用地、商服用地	6636.79	51	惠州市碧玉房地产开发有限公司
2017/10/20	雅居乐花园	惠阳区	城镇住宅用地、商服用地	44621.59	407	惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司

【数据来源：世联数据平台】

2、商品房成交状况

惠州三区两县商品房成交1678套，环比下降12.19%；成交面积17.59万平方米，环比下降10.02%；商品房户均面积104.85平方米，环比上升2.47%。上周惠州三区两县商品房成交套数与成交面积环比均下降。

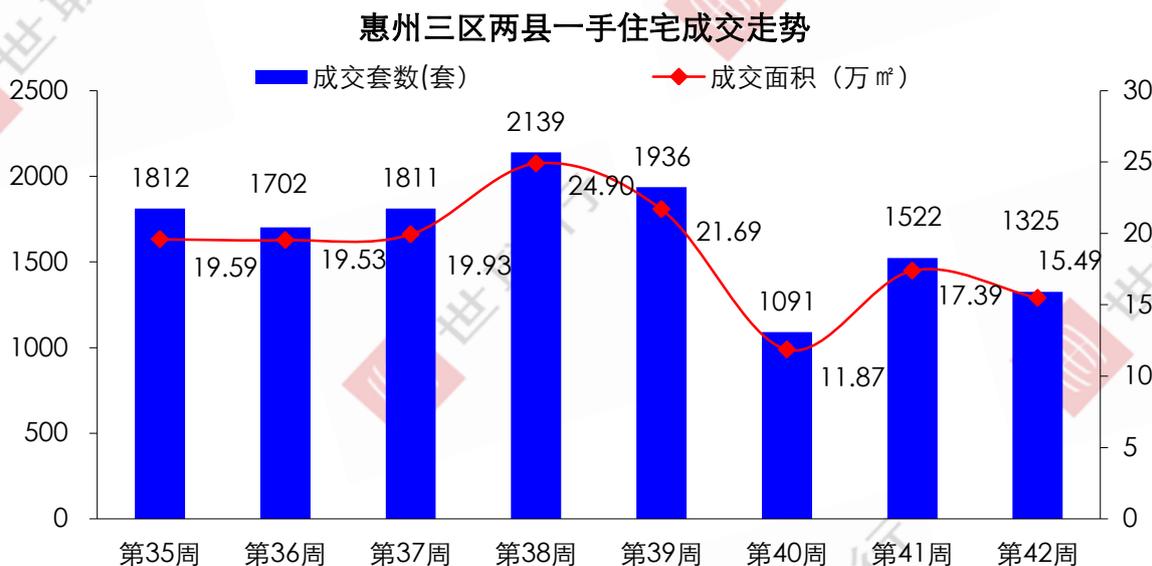




【数据来源：惠州房管局】

注：①商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他；三区两县指：惠城区、惠阳区、大亚湾、博罗县、龙门县。

惠州三区两县住宅成交 1325 套，环比下降 12.94%；成交面积 15.49 万平米，环比下降 10.94%；商品房户均面积 116.89 平米，环比上升 2.31%。上周惠州三区两县住宅成交套数、成交面积环比均下降。

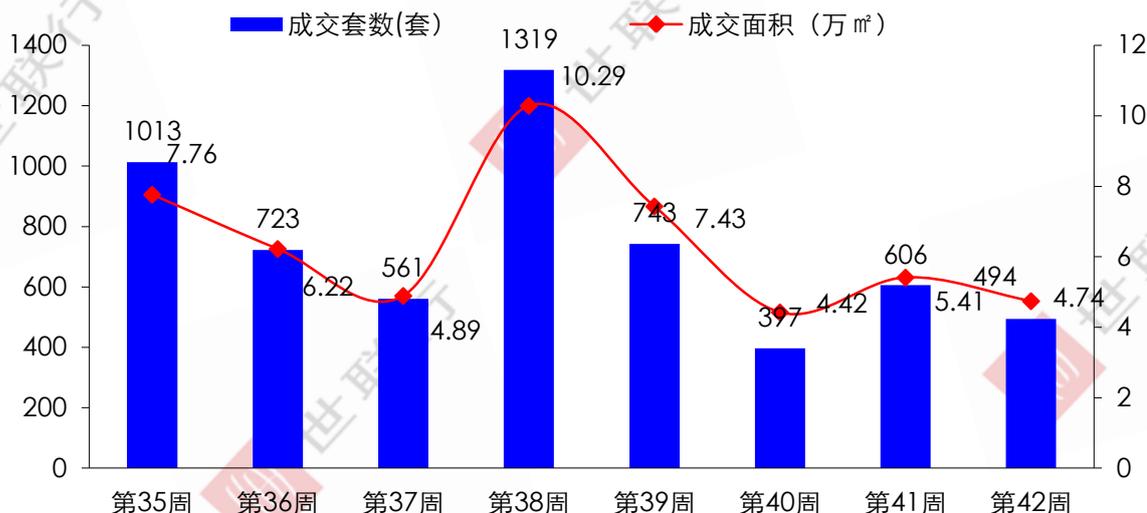


【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 494 套，环比下降 18.48%；成交面积 4.74 万平米，环比下降 12.39%；商品房户均面积 95.97 平米，环比上升 7.47%。上周商品房成交套数、成交面积环比均下降。



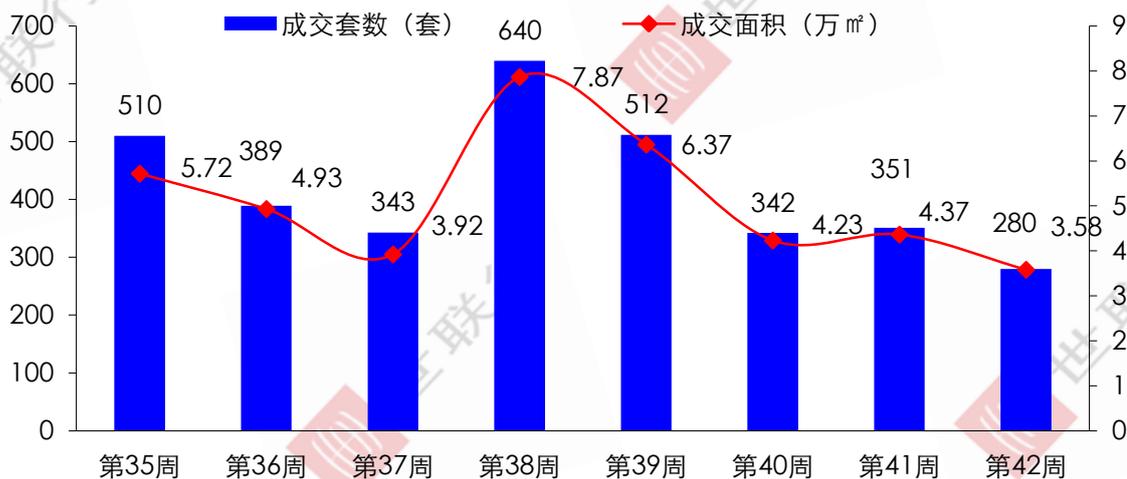
惠州惠城区(包括仲恺)一手商品房成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠城住宅成交套数为 280 套，环比下降 20.23%；成交面积 3.58 万平米，环比下降 17.93%；成交户均面积为 127.96 平米，环比上升 2.88%。上周惠城住宅成交套数、成交面积环比均下降。

惠州惠城区(包括仲恺)一手住宅成交走势



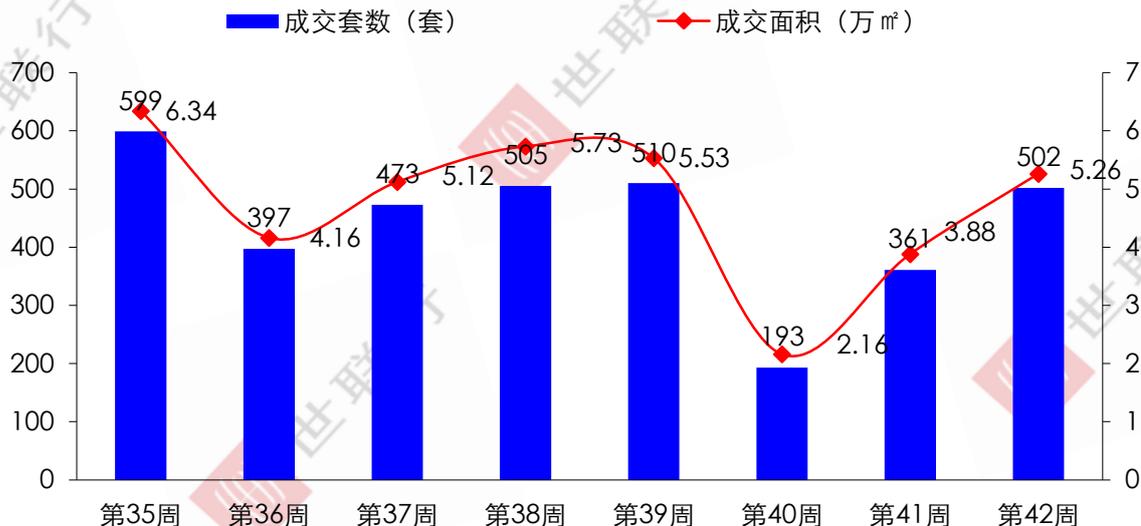
【数据来源：惠城房管局】

注：①商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他。

惠阳商品房成交套数为 502 套，环比上升 39.06%；成交面积 5.26 万平米，环比上升 35.57%；成交户均面积为 104.78 平米，环比下降 2.51%。上周惠阳商品房成交套数、成交面积环比均上升。



惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 479 套，环比上升 36.86%；成交面积 5.17 万平米，环比上升 36.05%；成交户均面积为 107.93 平米，环比下降 0.59%。上周惠阳住宅成交套数、成交面积环比均上升。

惠州惠阳一手住宅成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

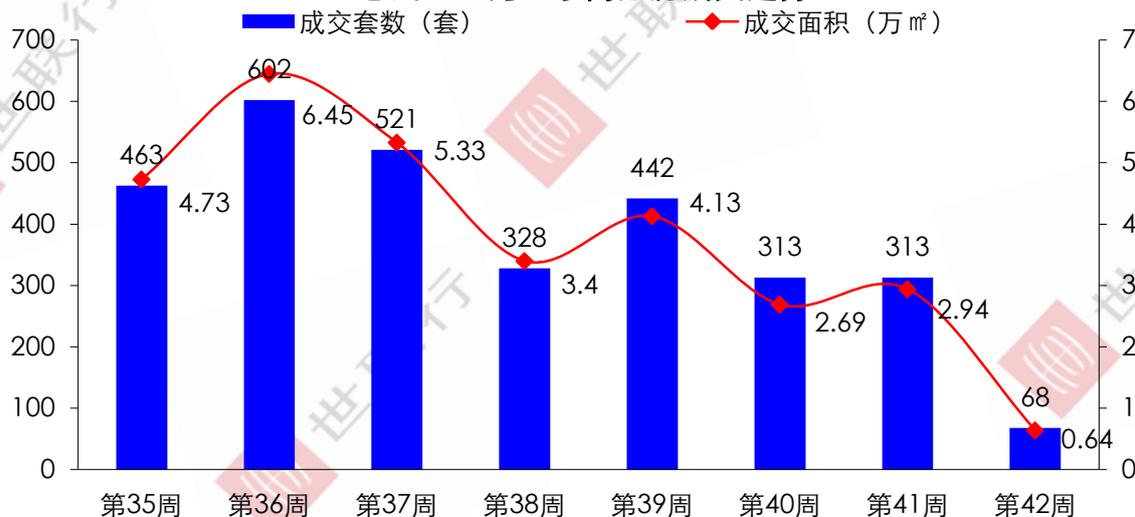
截止至 2017 年 10 月 22 日，惠阳商品房可售套数为 25253 套，共 268.16 万平米。若接近 8 周惠阳区签约新房周平均 4.77 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 56 周被市场完全消化。

大亚湾商品房成交套数为 68 套，环比下降 78.27%；成交面积 0.64 万平米，环比下降 78.23%；成交户均面积为 94.12 平米，环比上升 0.20%。上周大亚湾商品房成交套数、成交面积环比均下降。

【注】大亚湾房管局系统升级，暂缺上周网签数据



惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 67 套，环比下降 77.81%；成交面积 0.63 万平米，环比下降 78.05%；成交户均面积为 94.03 平米，环比下降 1.06%。上周大亚湾住宅成交套数、成交面积环比均下降。

惠州大亚湾一手住宅成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

截止至 2017 年 10 月 22 日，大亚湾商品房可售套数为 23857 套，共 217.89 万平米。若接近 8 周大亚湾区签约新房周平均 3.79 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 57 周才能被市场完全消化。

博罗商品房成交套数为 454 套，环比上升 5.58%；成交面积 5.45 万平米，环比上升 2.64%；成交户均面积为 120.04 平米，环比下降 2.79%。上周博罗商品房成交套数、成交面积环比均上升。



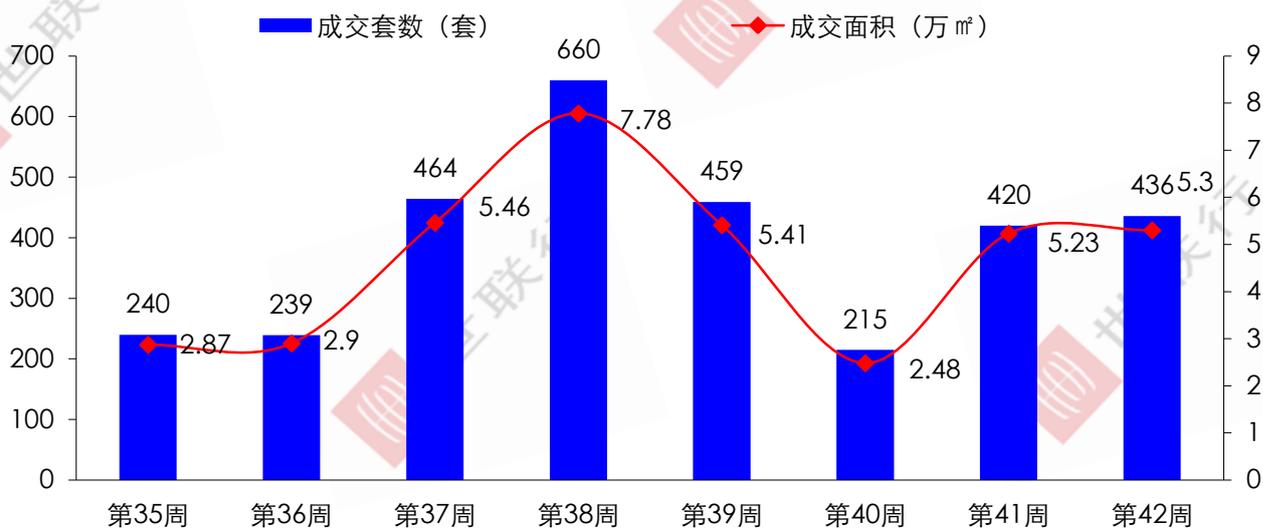
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 436 套，环比上升 3.81%；成交面积 5.3 万平方米，环比上升 1.34%；成交户均面积为 121.56 平米，环比下降 2.38%。上周博罗住宅成交套数、成交面积环比均上升。

惠州博罗一手住宅成交走势



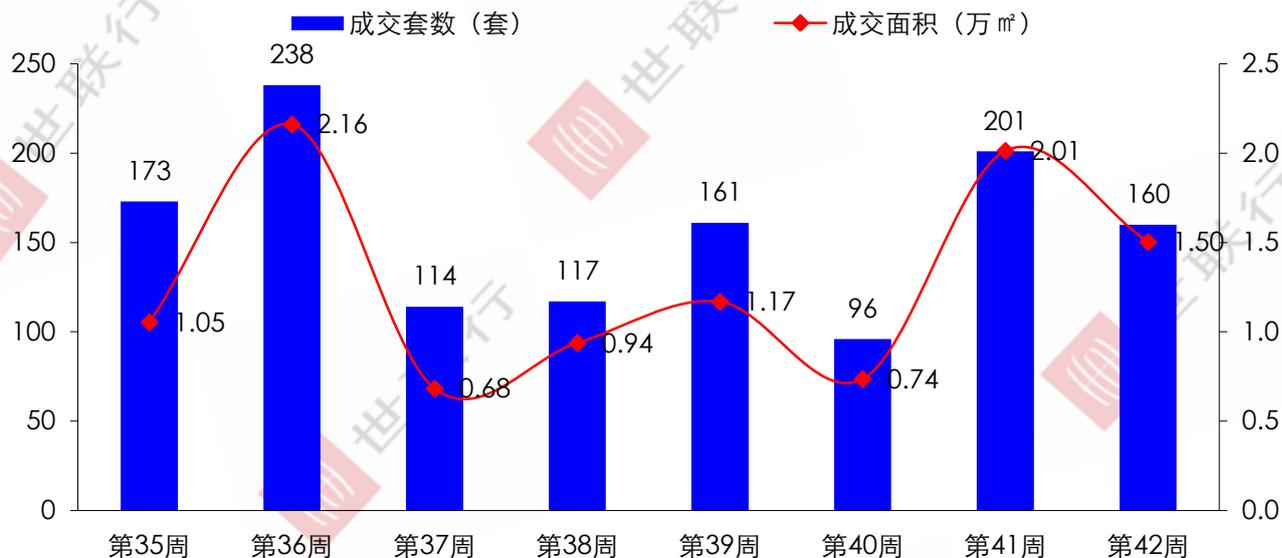
【数据来源：博罗房管局】

截止至 2017 年 10 月 22 日，博罗商品房可售套数为 9414 套，共 114.39 万平方米。若接近 8 周博罗签约新房周平均 4.84 万平方米的销售速度，目前的新房可售量约需 24 周才能被市场完全消化。

龙门商品房成交套数为 160 套，环比下降 20.40%；成交面积 1.50 万平方米，环比下降 25.31%；成交户均面积为 93.94 平米，环比下降 6.17%。上周龙门商品房成交套数、成交面积环比均下降。



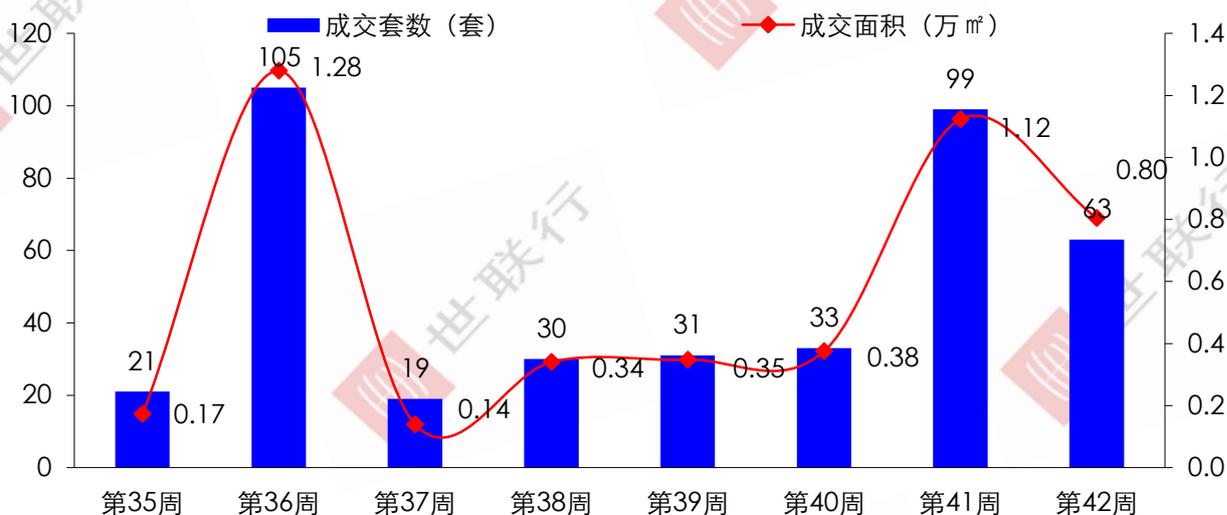
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 63 套，环比下降 36.36%；成交面积 0.80 万平米，环比下降 28.39%；成交户均面积为 127.75 平米，环比上升 12.54%。上周龙门住宅成交套数、成交面积环比均下降。

惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

截止至 2017 年 10 月 22 日，龙门商品房可售套数为 4636 套，共 36.51 万平米。若接近 8 周龙门签约新房周平均 1.28 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 29 周才能被市场完全消化。

3、成交排名 TOP10

惠州住宅销售榜首为惠城区的中洲天御花园，成交套数高达 71 套，其次为龙城一号花园，61 套。住宅排名 Top10 的项目共成交 456 套，占比 34.42%，住宅成交 Top10 对总体成交格局的影响有所增强。

2017 年第 42 周惠州三区两县住宅销售套数 Top10

片区	楼盘名称	成交套数	面积
惠城区	中洲天御花园	71	8931
博罗县	龙城一号花园	61	6371.68



惠阳区	新力帝泊湾花园	52	5385.98
惠阳区	半岛1号花园	49	5435.3
惠阳区	澜山名苑(壹方天第)	41	4482.68
博罗县	博罗园洲名泽居	41	4492.41
惠阳区	天湖山色花园 (碧桂园湖光山色)	39	4216.81
惠阳区	九洲玉带湾	35	3795.03
惠阳区	星运山水城邦花园 (碧桂园翠湖湾)	35	3567.15
博罗县	云峰花园一期	32	3990.29

【数据来源：惠州房管局】

2017年第42周惠城(包括仲恺)住宅销售套数Top10

楼盘名称	片区	成交套数	面积
中洲天御花园	南部新城	71	8931
隆生皇冠花园	水口	26	4050
汇显泰华园	江北	22	2293
青水湾	江北	18	1750
海伦湾	东平	17	1906
鼎浩雍景豪庭	马安	13	1105
国兆嘉泓公馆	水口	12	1340
花边岭东花园	河南岸	10	1076
佳兆业壹号花园	龙丰	9	1012
奥林匹克花园	江北	8	1554

【数据来源：惠城房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2017.10.22

更多信息资讯可以通过以下方式关注我们：



公司网址：<http://www.worldunion.com.cn/>

