

惠州 2017 年 10 月房地产市场报告

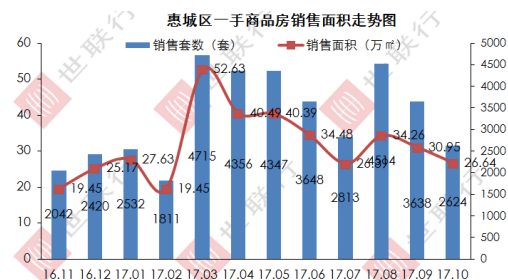
月刊：2017 年 10 月

报告出品：惠州世联行大数据中心

撰写人：陈敬玺 何翠竹

撰写日期：2017-11-08

市场走势



相关报告

《深圳 2017 年 10 月房地产市场报告》

《北京 2017 年 10 月房地产市场报告》

《上海 2017 年 10 月房地产市场报告》

《武汉 2017 年 10 月房地产市场报告》

《广州 2017 年 10 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

周报、月报、年报

“银十”供应放缓 调控将成常态

报告导读：

- ◇ **宏观经济：**10 月份，制造业 PMI 为 51.6%，虽比上月回落 0.8 个百分点，但仍高于去年同期 0.4 个百分点，达到今年均值水平，制造业持续保持扩张的发展态势。本月主要特点：一是生产和市场需求增速有所放慢。二是高耗能、高污染行业生产经营活动趋缓。三是进出口仍保持扩张。四是高端制造业、消费品相关制造业增长动能持续释放。
- ◇ **中央政策：**国家发展改革委、住房城乡建设部联合发出通知，部署从 2017 年 10 月 30 日至 11 月 30 日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在线楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查，重点查处“未明码标价、未按规定实行一套一标”等九大违规行为。全国市场仍保持高压态势，大力整顿和规范房地产市场秩序。
- ◇ **楼市数据：**10 月土地市场供应呈收缩状态，房企拿地积极，土拍竞争激烈。惠州 10 月商品房预售 7426 套，预售面积为 80.04 万平方米，环比下降 63.24%；签约套数 11158 套，环比下降 9.00%，成交面积 110.58 万平方米，环比下降 7.75%；商品房库存 970.26 万平方米，去化周期 8.46 月，总体市场呈供求较平衡状态，市场去化周期基本持平。
- ◇ **市场动态：**10 月惠城区住宅 top10 集中于江北、南部新城等片区，中洲天御以 446 套夺冠，前十名合计 1321 套，占总成交的 74%，住宅 Top10 对总体成交格局的影响有所增强。



宏观经济：10月份，制造业PMI为51.6%，虽比上月回落0.8个百分点，但仍高于去年同期0.4个百分点，达到今年均值水平，制造业持续保持扩张的发展态势。本月主要特点：一是生产和市场需求增速有所放慢。二是高耗能、高污染行业生产经营活动趋缓。三是进出口仍保持扩张。四是高端制造业、消费品相关制造业增长动能持续释放。2017年1-9月份，全国房地产开发投资80644亿元，同比名义增长8.1%，增速比1-8月份提高0.2个百分点。1-9月份，商品房销售面积116006万平方米，同比增长10.3%，增速比1-8月份回落2.4个百分点。商品房销售额91904亿元，增长14.6%，增速回落2.6个百分点。9月末，商品房待售面积61140万平方米，比8月末减少1212万平方米。

10月份惠州土地市场供应量大幅回落，但成交量小幅上升。目前土地供应和成交仍以工业用地为主，供应占比超七成，成交占比近九成。10月份惠州共溢价6宗地块，其中惠城区溢价4宗，碧桂园溢价317.84%拿下仲恺潼湖地块，世纪宏泽实业拍下仲恺潼侨商住地块，溢价率达174.06%，中惠熙元以3.5亿拍下东江产业园商住地块溢价272.12%；博罗县1宗商住地块溢价最大，正黄集团首次进入惠州拍下博罗园洲商住地块，溢价率高达356.24%；中海油销售拍下惠城和大亚湾各1宗商住地块，溢价率分别为12.45%和8.00%。随着10月份惠州土地供应量大幅下滑的影响，预计11月份惠州土地的成交量有所下滑。

2017年10月，惠州市商品房成交面积110.58万平米，环比下降7.75%，同比下降39.65%；签约套数11158套，环比下降9.00%，同比下降38.27%；户均面积为99.10平米，环比上升1.37%。从库存来看，截至2017年10月份底，惠州市商品房库存量有所下降，去化周期8.46月，对比上月去化周期有所回落。惠阳去化周期13.58月，居首位，博罗县去化周期5.61月，相比上月小幅下降，为最短去化周期。总的来说，除了惠城和惠阳库存量环比小幅上涨，其他区域库存环比下降。从供求关系来看，截至2017年10月份，惠州商品房供求比为0.99，整个市场处于供求较平衡状态；从10月供应态势看，开发商推货意愿减弱，市场供应基本满足需求。



1. 宏观经济

◇ 国家统计局：制造业采购经理指数持续位于景气区间

10月份，制造业PMI为51.6%，虽比上月回落0.8个百分点，但仍高于去年同期0.4个百分点，达到今年均值水平，制造业持续保持扩张的发展态势。本月主要特点：一是生产和市场需求增速有所放慢。二是高耗能、高污染行业生产经营活动趋缓。三是进出口仍保持扩张。四是高端制造业、消费品相关制造业增长动能持续释放。

◇ 央行：9月末M2余额165.57万亿元，同比增长9.2%，增速比上月末高0.3个百分点

9月末，广义货币(M2)余额165.57万亿元，同比增长9.2%，增速比上月末高0.3个百分点，比上年同期低2.3个百分点；狭义货币(M1)余额51.79万亿元，同比增长14%，增速与上月末持平，比上年同期低10.7个百分点；流通中货币(M0)余额6.97万亿元，同比增长7.2%。前三季度净投放现金1445亿元。前三季度，社会融资规模增量累计为15.67万亿，比上年同期多2.21万亿；人民币贷款增加11.16万亿，同比多

增9980亿。

2.1 中央政策

✧ 十九大：坚持不炒房定位，加快建立租购并举制度

习近平指出，加强社会保障体系建设。按照兜底线、织密网、建机制的要求，全面建成覆盖全民、城乡统筹、权责清晰、保障适度、可持续的多层次社会保障体系。全面实施全民参保计划。完善城镇职工基本养老保险和城乡居民基本养老保险制度，尽快实现养老保险全国统筹。完善统一的城乡居民基本医疗保险制度和大病保险制度。完善失业、工伤保险制度。建立全国统一的社会保险公共服务平台。统筹城乡社会救助体系，完善最低生活保障制度。坚持男女平等基本国策，保障妇女儿童合法权益。完善社会救助、社会福利、慈善事业、优抚安置等制度，健全农村留守儿童和妇女、老年人关爱服务体系。发展残疾人事业，加强残疾康复服务。**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。**

十八大报告（2012年11月）建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求。十七大报告（2007年10月）健全廉租住房制度，加快解决城市低收入家庭住房困难。

从本次十九大报告中关于房地产方面的表述来看，与十七大和十八大时的提法相比已经发生了重大变化。

✧ 住建部部长：预计四季度房价趋稳

在10月22日上午的十九大新闻中心记者会上，住房城乡建设部党组书记、部长王蒙徽表示，我国房价过快上涨势头已经得到有效抑制，当前我国房地产市场总体保持稳定。他预计，今年四季度全国商品房成交量增速回落、成交价格趋于稳定，全年保持平稳运行态势。下一步还将坚持调控目标不动摇，力度不松劲，保持政策连续性和稳定性。

✧ 发改委住建部开展商品房销售价格行为联合检查

国家发展改革委、住房城乡建设部联合发出通知，部署从2017年10月30日至11月30日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查，重点查处“未明码标价、未按规定实行一套一标”等九大违规行为。全国市场仍保持高压态势，大力整顿和规范房地产市场秩序。

具体内容如下：

- 一、销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；
 - 二、未按规定实行“一套一标”；
 - 三、标示信息不全，没按照规定内容明码标价；未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；
 - 四、商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；
 - 五、通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；
 - 六、以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；
 - 七、捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；
 - 八、为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；
 - 九、其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》的行为。
- 通知强调，此次专项检查时间紧、任务重，各省级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进，严厉查处违法行为，公开曝光典型案例，推进建立联合惩戒机制，确保检查工作取得实效。

2.2 地方政策

✧ 惠州市公积金贷款新举措：不用未婚证明 签承诺书即可

惠州住房公积金贷款信用承诺制是该中心为简化业务办理资料而实施的便民措施，市民在申请住房公积金贷款时，无需提供未婚证明和房屋查档证明，只需签署婚姻状况声明书和家庭住房状况声明书，自觉说明

婚姻及住房情况，并承诺内容属实即可。

“申请人必须承诺声明内容属实，如果一经核实作假失信，我们将终止借款合同，停止支付并提前收回全部贷款，并要求贷款人退回同期商业贷款基准利率与住房公积金利率计算的利息差额，而且5年内不予受理提取、贷款申请。”市住房公积金管理中心相关科室负责人称，对于使用虚假资料骗提套取住房公积金的职工，该中心将把其录入系统黑名单，5年内不予受理提取，情节严重的将移交公安机关处理。

◇ 惠州三县四镇“撤镇设街道”获批 一城两街道格局形成

10月14日广东省民政厅相继发布公告，同意调整惠东、龙门和博罗县部分行政区划——同意撤销惠东县大岭镇，设立惠东县大岭街道办事处；同意撤销龙门县平陵镇，设立龙门县平陵街道办事处；同意撤销博罗县罗阳镇，设立博罗县罗阳街道办事处；同意撤销博罗县龙溪镇，设立博罗县龙溪街道办事处。至此，三县的县城“一城两街道”的格局已经成型，县城扩容提质将迎来新机遇。

县	镇	设立街道
博罗县	撤销罗阳镇	新设立的罗阳街道办事处以原罗阳镇行政区域为范围，总面积251.62平方公里，街道办事处驻麻石巷71号（即原罗阳镇政府驻地不变）。
	撤销龙溪镇	新设立的龙溪街道办事处以原龙溪镇行政区域为范围，总面积115.84平方公里，街道办事处驻振兴路8号（即原龙溪镇政府驻地不变）。
惠东县	撤销大岭镇	新设立的大岭街道办事处以原大岭镇行政区域为范围，总面积160.23平方公里，街道办事处驻惠东大道163号（即原大岭镇人民政府驻地不变）。
	多祝镇	同意将惠东县多祝镇的增光社区居委会和徐圩、全昌、集联、上围、凤岗、大片地、读光、田心、大路、维德、长坑、平江、联新等13个村委会划入惠东县平山街道办事处管辖。调整后，平山街道办事处辖17个社区居委会和24个村委会，总面积329.22平方公里；多祝镇辖1个社区居委会和27个村委会，总面积408.96平方公里。
龙门县	撤销平陵镇	新设立的平陵街道办事处以原平陵镇行政区域为范围，面积143平方公里，街道办事处驻金龙大道9号（即原平陵镇人民政府驻地不变）。

◇ 惠州加大力度推进特色小镇建设 力争到2020有30个 （惠州日报）

10月26日，市发展和改革局印发实施《惠州市特色小(城)镇建设实施方案》(以下简称《方案》)，特色小(城)镇将会成为惠州新的经济增长点、转型升级的新力量。

◆ 每个细分产业只建一个特色小(城)镇

根据《方案》，特色小(城)镇按照特色小镇和特色小城镇两种形态，因地制宜、分类施策，精准发力，特色化成长，不搞“一刀切”，避免千镇一面。原则上全市每个细分产业只建一个特色小(城)镇。

◆ 建设面积一般控制在1平方公里左右

《方案》明确特色小镇分为特色产业类、科技创新类、历史文化类(综合文旅类)等主要类型。其规划空间范围一般控制在3平方公里左右，建设面积一般控制在1平方公里左右。

◆ 鼓励特色小城镇探索管理职权改革创新

特色小城镇的规划空间以行政区划为界，以镇区常住人口5万以上的特大镇、镇区常住人口3万以上的专业特色镇为重点，对镇区人口10万以上的特大镇，按同等城市标准配置教育和医疗等公共资源，鼓励其探索县级管理职权与权限试点改革创新。

惠州市特色小(城)镇“六廊相连”总体思路

- **绿色化廊道** 龙门—惠东大绿色产业廊道 龙门—惠城区现代康养产业廊道
- **现代廊道** 博罗—仲恺高新区创新产业廊道 中心城区、惠阳—大亚湾高端装备产业廊道
- **山水廊道** 惠东—惠阳红色旅游产业廊道 环大亚湾滨海产业廊道

进度安排

- **起步阶段** 2017-2018年,建立起比较完善的特色小(城)镇政策机制。
力争全市培育10个左右特色小(城)镇,其中特色小镇和特色小城镇各5个左右。
- **发展阶段** 2019-2020年,力争全市培育大约20个特色小(城)镇,其中特色小镇和特色小城镇各10个左右。
- **提升阶段** 2020年后,全面完成阶段任务,力争形成一批全国可复制、可推广的经验,
为我市新型城镇化建设起到重要的引领和示范作用。

亮点

鼓励特色小镇整体打包进入证券市场

为建设实施特色小(城)镇,惠州将在产业政策、土地要素、财政金融、人才智力等方面给予支持。

以产业政策支持为例,对纳入市级及以上特色小(城)镇创建范围的建设项目,整体性纳入市年度重点项目,减少项目审批环节或手续,简化规划报建材料和手续。支持特色小(城)镇整合和营造统一品牌,鼓励特色小(城)镇以企业和项目形式整体打包进入证券市场。

支持特色小(城)镇探索先行先试改革,试点特色小(城)镇以“区域能评、环评+区块能耗、环境标准”取代项目能评、环评等工作机制创新,试点对“零用地”技术改造等国家鼓励类企业投资项目试行“零审批”改革。



✧ 霞涌片区规划出炉! 中小学用地面积达68.51公顷

日前,大亚湾区住建局发布关于《惠州大亚湾霞涌片区控制性详细规划》(以下简称“《规划》”)批复成果的公告。公告称该《规划》已于9月27日经市政府批准同意实施。

根据《规划》说明,霞涌片区规划范围北至铁炉嶂,东至大亚湾与惠东县交界处,南至霞涌滨海,西至石化区东环路,海岸线全长约11.1公里,总规划面积约2513.59公顷。其中,建设用地1524.36公顷,占总用地面积60.64%,包括规划城市建设用地1175.79公顷,简单来说,霞涌未来的城市建设面积相当于1646.76个足球场那么大,规划居住人口控制在39.5万人。

《规划》功能定位为珠三角东岸山海生态旅游服务中心,集休闲度假、人文体验、体育运动和生态人居于一体的综合性滨海新城。在《规划》中,最值得关注的莫过于区域内规划的教育以及旅游。根据示意图说明,规划的学校用地就有17处,涵盖小学、初中、高中及九年一贯制学校。当中,还拟设多个幼儿园。其中,中小学用地面积达68.51公顷,占城市建设用地比例为5.83%;此外还有高等院校用地,面积达8.88公顷。

✧ 惠阳项目引进实施细则出台 引进项目须经14项指标评估

日前,惠阳区出台《惠州市惠阳区项目引进实施细则》,对项目进行详细评估,评估内容包括其所属产业政策类别、投资强度、单位产值、单位税贡、容积率、单位产值综合能耗、差异化环保准入、安全生产、企业基础、企业诚信、团队能力、科技创新与研发能力、行业地位及市场占有率、投资规模等14个方面,综合评分90分以上则评定为优质项目。项目属于淘汰类项目或不符合相关环保要求的,惠阳将拒绝这些项目落户。

新的评估指标由原来的9项增加到14项,在企业投资强度、产值、税贡、环保准入等“硬指标”的基础上增加了企业诚信、科技创新与研发能力、行业地位及市场占有率等“软实力”的评估。

✧ 大亚湾区发布人才入户指南 将四类人才纳入入户范围

日前,《大亚湾区组织人社部门引进人才入户业务办理指南》(以下简称“指南”)在该区人社局网站公布,将高层次人才、学历型人才、专业技术人才、技能型人才纳入该区人才入户范围。

- ◆ 根据指南,高层次人才主要包括国家(含各部委)、省(区、市)、市(地、州、盟)、县(市、区、旗)及相关部门的各类人才计划入选者,以及取得国内普通高等院校博士研究生学历或学位的优秀高

校毕业生；在国（境）外高校学习并取得博士学位或学历的优秀留学回国人员；具有副高以上专业技术职称资格人员等。

- ◆ **学历型人才**主要包括大学本科及以上学历人员，取得国（境）外本科及以上学历的留学归国人员，以及取得非全日制高等教育本科及以上学历（年龄在45周岁以下）人员。
- ◆ **专业技术人才**主要包括初级（年龄男50周岁、女45周岁以下）和中级及以上专业技术人员。
- ◆ **技能型人才**主要包括具有中级国家职业资格且年龄在45周岁以下的人员，具有高级技工以上国家职业资格人员，以及在世界技能大赛和国家级一、二类职业技能竞赛中获奖人员，或国家级、省级、市级技能大师工作室领衔人，或获得“中华技能大奖”“全国技术能手”“省技术能手”“南粤技术能手奖”“南粤杰出工匠”“惠州市技术能手”等各级党政机关授予荣誉称号的技能型人才。

◇ 哈工大国际教育科研基地落户潼湖生态智慧区

10月11日下午，我市与哈尔滨工业大学签署共建哈尔滨工业大学国际教育科研基地合作协议，哈工大国际教育科研基地正式落户潼湖生态智慧区。这意味着一个以中外合作办学为特色的高水平国际教育科研基地将应运而生。

此次双方签署共建哈尔滨工业大学国际教育科研基地合作协议，必将为惠州创新发展提供强大的科技和人才支撑，为惠州早日进入国家创新型城市行列、建设绿色化现代山水城市奠定坚实的基础。

◇ 惠州5个森林小镇规划通过专家评审 5个镇各有特色

日前，惠州市林业局组织召开“广东省森林小镇（惠州市）建设规划专家评审会”。横沥、秋长、高潭、巽寮和南昆山5个镇（街道、管委会）参加了评审，这些小镇的规划符合惠州市发展实际，规划文本通过了专家评审。

“5个镇各有特色。从规划来看，重点建设示范项目特色突出，对效益的预测、保障措施都有充分考虑。”市林业局负责人介绍。森林小镇建设分为休闲宜居型、生态旅游型和岭南水乡型。秋长规划建设“森林风光”和“人文风情”并重的休闲宜居型森林小镇；横沥镇规划建成集文化体验、温泉度假、乡村旅游、登山游乐等多功能于一体、特色突出的生态旅游型森林小镇；革命老区高潭在加快红色旅游小镇资源开发的同时，利用优质森林资源擦亮“红”“绿”品牌，建设有高潭特色的森林小镇。巽寮森林覆盖率达到78.22%，努力朝着“村在林中、院在绿中、人在景中”的乡村生态新格局迈进，致力于打造拓展生态休闲旅游场所、深入推进乡村绿化美化的重要载体；秋长以“秋水长天客家美，叶挺将军家园情”为主题积极创建广东省森林小镇，以此为契机发展吉他特色产业，挖掘红色旅游文化，推进“一村一公园”建设。

◇ 大亚湾区加快公园绿地建设 已建成13个城市公园

目前，大亚湾区正加快城市公园、社区（村）公园、石化区防护林绿化隔离带、跨界森林公园等四类公园绿地建设，其中城市公园建成13个、在建拟建9个，大亚湾红树林城市湿地公园获评全市首个国家城市湿地公园。据了解，大亚湾红树林城市湿地公园东起白寿湾大桥，西至中兴二路桥，南以滨河南路为界，北至中兴南路，全长约3.9公里，总用地面积约111.2万平方米。

◇ 仲恺大道改造完成总投资三成 2017年年底实现主干道通车

目前，金恺大道建设工程项目已累计完成投资约3.59亿元，占总投资的55.9%；四环路南段道路工程累计完成投资约5.9亿元，占总投资的30.2%；仲恺大道及鹅岭南路道路改造工程已累计完成投资约6.39亿元，占总投资的32.11%；惠新大道及梅湖大道建设工程已累计完成投资约8.88亿元，占总投资的32.12%。近几年，由于仲恺大道的改造一直没有完成，导致惠城区通往仲恺高新区方向经常出现交通拥堵。根据目标要求，仲恺大道今年底要实现主干道通车。

◇ 博罗将推202套人才安居房

日前，从博罗县人才协会召开三届一次会员大会上获悉，博罗县一直重视高层次人才工作，率先成立以服务人才为宗旨的社会组织——博罗县人才协会，吸纳和凝聚了1500多名各行业优秀人才，充分发挥高层次人才的作用，为政府与人才搭建起沟通联系的桥梁。接下来，该县还将出台《博罗县人才安居暂行办法》，并同步推出202套人才安居住房，完善人才安居住房配套设施，并计划从2018年至2021年连续4

年面向“双一流”建设高校招聘百名全日制博士、硕士到该县事业单位工作。

✧ 惠州到韶关不再绕行广州 翁源至新丰高速公路将动工

翁源至新丰高速公路计划明年1月开工，2021年12月竣工，项目建成后，惠州市民可通过武深高速转入这条高速公路，再经京港澳高速直达韶关市区，不用再绕行广州。韶关市翁源至新丰高速公路建设项目二次环评及环评报告正在市交通运输局官网进行公示。根据公示信息，韶关市翁源至新丰高速公路途经韶关市翁源县、新丰县和我市龙门县三个县级行政区，起点位于翁源县新江镇新梁屋，止于龙门县蓝田乡莲塘。全线设互通立交11处，收费站7处，新江、梅坑服务区2处，官渡停车区1处。

✧ 惠州机场迎来“航班换季”！通航城市将增加到23个

从惠州机场了解到，自10月29日起，惠州机场将新增并加密多条航线，其中，吉祥航空新开上海（虹桥）-武汉-惠州、哈尔滨-无锡-惠州航线；中国联合航空新开北京（南苑）-上饶-惠州航线；重庆航空新开昆明-惠州-合肥航线；南方航空新开郑州-惠州-海口航线。此外还将加密杭州、重庆航线，杭州加密至每天两班，重庆加密至每周一三五两班。此次换季后惠州机场通航城市将从18个增加到23个。其中哈尔滨，武汉等旅游城市，格外受到市民的关注。

✧ 河惠莞高速如何建？惠州市交通局约专家和居民座谈

近日，惠州市交通运输局组织了一场专家咨询会，邀请周边小区居民与规划设计、环境保护等方面专家座谈，让各路专家为市民解惑答疑。

惠州市规划设计部门表示，这条高速公路在平潭至潼湖路段原本规划了两个方案，分别是走小金口的北线和走南部新城经过的南线。走南线可以让河惠莞高速公路平潭至潼湖段项目未来与惠河高速、惠大高速、广惠高速连接，形成环城高速公路。走南线还可以更方便地与东莞方向对接，连接虎门二桥，所以初步定了南线方案。

在南线的方案中，经过南部新城路段从惠大高速沙澳出口附近到四环南路这段，也初步规划了两条线路，分别是C线以及K线。其中C线采取与四环路共线的方式，在现有四环路的基础上架设高速公路，K线就是在东江学府五期继续往南三栋镇的范围内经过，高速公路与东江学府五期之间将预留出200米走廊带，用于隔离噪音和尾气污染。

在河惠莞高速经过南部新城区域究竟该选择哪条线路上，与会专家表示，经过讨论大家一致认同走K线。

✧ 莞惠城轨东莞段又有新进展！年底惠州坐城轨或可达广佛深

2016年3月，莞惠城轨常平东至小金口段开通运营，让惠州步入轻轨时代。但至今开通的只有10个站点，包括惠州的7个站点和东莞的3个站点。

如今，莞惠城轨又有新消息了，东莞西站（原城际轨道望洪枢纽站）与站前广场及配套设施正式动工。东莞西站规划是珠三角3条城际轨道线（穗莞深、莞惠、佛莞）及东莞市轨道交通1号线的换乘枢纽站。莞惠城轨全线通车之时，从仲恺或惠州其他地方去广州和深圳可通过莞惠城轨在望洪站接驳穗莞深城际轻轨完成；去佛山，也可以在此转换佛莞城际轻轨。

✧ 广汕高铁延伸段今年底开工 未来惠州到广州30分钟

10月29日披露，广汕高铁延伸段汕尾至汕头项目近日已经在进行环评公示，预计将在今年底开工，总工期为四年。汕尾至汕头延长线将设置有汕尾、陆丰南、惠来、潮南、汕头五座车站。广汕客专全程建成后，全长366公里，广州到汕头最快90分钟。

今年7月5日上午，广汕铁路在广州、惠州、汕尾三地已经同步开工，总工期四年。广汕铁路建成通车后，广州到汕尾的通勤时间将由现在的2小时左右压缩到40分钟左右。

3.市场动态（含房企动态）

✧ 惠州前三季度GDP增长7.7% 商品房销售面积降幅持续收窄

市统计局日前发布前三季度全市经济运行情况。据省统计局核定，前三季度，全市实现地区生产总值

2763.98 亿元，按可比价格计算，增长 7.7%。与上半年相比，我市三次产业结构比持续优化，其中第一产业占比下降，第二产业占比上升。前三季度，我市第一产业增加值完成 125.01 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值完成 1492.63 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值完成 1146.34 亿元，增长 8.3%。三次产业结构比重调整为 4.5:54.0:41.5。

今年以来，我市在商品房去库存方面持续发力。前三季度，全市商品房销售面积 1148.22 万平方米，下降 6.8%，降幅分别比一季度和上半年收窄 21.2、2.1 个百分点，呈现持续收窄趋势。其中，住宅销售面积 1077.95 万平方米，下降 9.9%，降幅比上半年收窄 2.1 个百分点。商品房销售额 1133.92 亿元，增长 20.8%，比上半年回落 5.1 个百分点。其中，住宅销售额 1067.30 亿元，增长 18.2%，比上半年回落 5.6 个百分点。

✧ 碧桂园进军金山湖 中标湖山村旧村改造或成岛内第一大盘

10 月 10 日，据中国招标网公示，惠州市惠城区湖山村旧村改造与开发意向合作商招标中标结果公示出炉，碧桂园旗下公司增城市碧桂园物业发展有限公司成为旧村改造项目的第一中标人，第二中标人则同样是港股上市公司五洲国际集团旗下子公司无锡五洲国际装饰城有限公司，目前正处在公示阶段中。

关于此次湖山村旧村改造的信息，有碧桂园的相关人士表示，湖山村旧村改造面积约 1900 亩，总建面约 300 万平米，地块大概位于浩盛嘉泽园旁边。如若该消息属实，湖山村旧村改造项目也将超越中洲中央公园，有望成为金山湖岛内最大的项目。（惠州房掌柜）

✧ 碧桂园看好惠阳良井 有意打造国内首个新型城镇化示范镇

10 月 16 日，惠阳区委书记胡斯平，区委副书记、区长刘光滨与碧桂园集团总裁莫斌等进行座谈，探讨利用市场手段推动新农村建设等相关事宜。

莫斌在会上说，碧桂园集团愿意与惠阳区合作，将良井做成中国第一个新型城镇化示范镇，积极发挥碧桂园集团的资源集聚效应，探索城乡统筹发展新模式，在建设产城人村融合片区中，导入最具生命力的产业，激活集体土地价值，将整个片区打造成为融合农村、村集体、政府、企业等多方利益的开发平台，树立碧桂园美丽乡村典范。

根据碧桂园集团的初步设想，由碧桂园集团与惠阳区政府签订战略合作框架协议，整体打包城市 PPP、乡村 PPP，建设良井基础设施，围绕“3+3+X”、全域旅游+康养、产城融合理念，导入产业资源，推动良井城乡升级建设。

✧ 恒大集团向博罗捐赠2亿元创建新农村 帮扶13个贫困村

10 月 27 日，惠州市新农村建设暨恒大集团帮扶项目启动仪式在博罗县杨村镇石滩村召开。今年 7 月起，恒大集团向博罗无偿捐赠 2 亿元，结对帮扶该县 13 个贫困村，通过基础设施建设、公共设施建设、环境整治、产业提升和整体打造岭南风格示范村等措施，帮助该县创建社会主义新农村示范村。

据悉，恒大集团结合该县 13 个贫困村帮扶诉求，规划以交通线为主轴集中连片打造，围绕中心产业、中心村先行开展示范村建设，逐步推进，因地制宜，立足村庄实际发展各村特色产业，达到“一村一品”的效果，促进新农村建设与产业协调发展。恒大集团经过实地考察及进村走访，选定石滩村、羊和村、塘尾村和三水村 4 个村作为首期重点帮扶对象。目前，4 个首期重点村的新农村建设项目库及整治方案已完成规划，正分批与政府相关部门商讨可行性。三水村首批项目的立项工作预计 10 月底前完成；石滩村、羊和村、塘尾村首批项目的立项工作预计 2018 年 2 月底完成。

✧ 中骏置业再获金山湖优质地块 已在惠州储备3项目用地

今年 4 月强势首进惠州的中骏置业，10 月 27 日再次对外宣布称，拿下惠州金山湖地块。此次拿下金山湖地块是继漣江沥南岸、江北 CBD 拿地之后中骏置业在惠州斩获的第三个项目。

对于再次拿下金山湖地块，中骏置业方面称，以深圳、惠州为据点布局珠三角，更进一步拓展华南市场，实现从区域到全国的城市格局。

知情人士称，地块占地 6.39 万平米，建筑面积 19.8 万平米，地块具体位置中洲天御北面，靠近路边，目前地块基本平整，有水塘。

✧ 新城控股12亿收购博罗宅地 俊安实业股东大变俊安城易主

在新城控股 10 月 13 日公布的 9 月份的简报中提到, 公司通过收购的方式, 以 12 亿元的代价拿下位于惠州市博罗县罗阳镇项目, 位于博罗县罗阳镇翠美村委会地段, 地块总面积为 352953 平米, 容积率为 2.0, 为住宅用地, 新城控股对收购地块拥有 100% 的权益。

收购地块直指俊安城项目的一部分, 新城控股目前在惠州已布下 4 子, 其中 2 个位于博罗, 1 个位于水口, 另 1 个则并未对外公布, 获取方式除了收购之外, 还有并购等形式。

资料显示, 黄嶂山项目位于罗阳镇九村居委会上头塘居民小组七娘坛黄嶂山, 即在华泓星岸城附近, 项目由 4 宗地块组成, 占地面积约 22 万平米, 总建面约 60 万平米。据房掌柜查询, 该项目原开发商名为惠州中奕房地产, 此前暂定名为中奕花园。需注意的是, 惠州中奕房地产是惠州俊安实业旗下的独资子公司, 由此可见, 新城控股是通过并购的方式, 取得该项目的开发权。而位于惠城水口项目, 总建面约 24 万平米, 新城控股方面并未提供更多详细的信息。

◆ 荣盛发展8.8亿抛售惠州一子公司 旗下拥有大亚湾商住地

10 月 26 日晚间, 荣盛发展突发公告对外宣布称, 旗下控股子公司荣盛康旅投资以近 8.8 亿元的总价, 转让惠州市美盛源置业有限公司 100% 股权, 接盘方为宁波筑润股权投资合伙企业。据悉, 惠州市美盛源置业旗下核心资产, 为位于大亚湾澳头荃湾红排地段占地面积约 8.5 万平米的商住地块。

按照荣盛发展的公告显示, 2016 年 7 月, 荣盛康旅投资以 5.5 亿元的价格收购惠州市美盛源置业 100% 股权, 并获得旗下项目土地全部权益。

◆ 碧桂园血拼3小时 溢价317% 再获潼湖生态智慧区商服地

10 月 13 日, 宗地编号为 GLL2017-4, 位于该区域一宗超 1 万平米的商住地挂牌出让, 经过 3 个小时近 90 轮的竞拍, 最终被碧桂园旗下惠州碧科科学城发展有限公司以 1.2 亿多元的价格将该地块拿下。出让用地面积为 10714 平方米, 地块挂牌起始价为 2926 万元, 按照规划地块的最大建面总体达 26785 平米, 其中商服建筑面积最大为 2679 平米。



◆ 博罗成交最贵单宗商住地 正黄集团斥资3.3亿园洲拿地

10 月 30 日, 据博罗县公共资源交易中心网站信息显示, 当天出让 1 宗位于博罗县园洲镇下南经济联合社园洲大道北面地段, 一宗面积为 20250 平米的商住地块, 被四川房企正黄集团以 32658.17 万元拿下, 在长达 2 小时 35 分钟的竞拍后, 最终溢价 356%, 地面价为 16126 元, 楼面价为 4135 元, 其中楼面价超出上月金地高价斩获石湾地块的 1 倍有余, 刷新近 1 年来的新纪录, 极有可能问鼎博罗县史上最贵的地面价和楼面价, 同时也是博罗县自有网络土地拍卖以来, 最贵的单宗成交地块, 这也是今年 6 月份第一次在珠三角拿地的正黄集团, 首次进入惠州。

◆ 惠州世纪宏泽实业3261元楼面价夺潼侨地块 老板是东江学府股东

10 月 25 日, 位于仲恺潼侨镇一宗面积不足 6 千平米的商住用地引发激烈竞拍, 在经过 30 轮叫价后, 被惠州市世纪宏泽实业有限公司以 4881 万元的总价拿下, 超出起拍价 3100 万元, 溢价率 174%, 地面价达 8154 元/平米, 楼面价 3261 元/平米。值得一提的是, 这也是近半个月內仲恺地区出现的第 2 宗高溢价地块。挂牌编号为 GTQ2017-3 的地块位于惠州仲恺高新区潼侨镇, 土地总面积 5986 平米, 规划建筑总面积 14965

平米，其中商业建筑面积不小于 749 平米且不大于 1497 平米，住宅建筑面积不小于 13468 平米且不大于 14216 平米。起拍价为 1781 万元，经计算，地块起始地面价 2975 元/平米，起始楼面价 1190 元/平米。据土地规划指标显示，此宗地块为商服及住宅用地，其中商服用地使用年限 40 年，住宅用地使用年限 70 年。容积率不大于 2.5，建筑密度小于 38%，绿化率不小于 25%。

◇ 中惠熙元首进惠州 楼面价4640元拿东江产业园地块

10月26日，中惠熙元旗下孙公司惠州市熙元投资以 3.47 亿元的高价，拿下位于仲恺东江产业园内金宝东鑫广场附近占地 3 万平商住地。经计算，地块溢价 272%，最终成交楼面地价为 4640 元。值得一提的是，这也是中惠熙元在惠州首次拿地。



◇ 一级市场

1.1 供应分析

2017 年 10 月惠州市（区-县）（包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门）土地共挂牌-划拨供应 12 宗，较上月减少 20 宗；供应面积为 25.81 万平米，环比下降 75.17%，同比下降 48.75%。其中 3 宗为住宅类用地，共 5.87 万平米，占整个土地供应的 22.73%；1 宗为商业办公类用地，共 0.43 万平米，占整个土地供应面积的 1.65%；其他用途类用地 8 宗，共 19.52 万平米，占整个土地供应的 75.62%。2017 年 10 月，所供应地块均为 10 万平米以下的中小型地块。

详情见下表：

2017 年 10 月惠州房地产市场土地供应一览表·住宅

区域	宗地号	交易方式	地块用途	地块位置	地块面积(平米)	容积率	起始价(万元)	挂牌时间
龙门	LM2017-11	挂牌出让	住宅用地	龙城街道办事处花围村	51589.99	2	6088	2017 年 10 月 30 日 -2017 年 11 月 10 日
博罗	2016（储备）6 号	挂牌出让	其他普通商品住房用地	博罗县石湾镇兴业大道西侧地段	5257	2.2	2696.763	2017 年 11 月 01 日 -2017 年 11 月 14 日
惠城	GP2017-34	挂牌出让	其他普通商品住房用地	惠州市惠城区河南岸片区 HNA27-2-1	1814	3.5	985	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 10 月惠州房地产市场土地供应一览表·商业办公

区域	宗地号	交易方式	地块用途	地块位置	地块面积(平米)	容积率	起始价(万元)	挂牌时间
博罗	2017(储备)19 号	挂牌出让	其他商服用地	博罗县罗阳镇鸡麻地村委会第八村民小组麦田岭（土名）地段	4259	1	1175	2017 年 11 月 20 日 -2017 年 12 月 01 日

【数据来源：广东土地市场网】

2017 年 10 月惠州房地产市场土地供应一览表·其他

区域	宗地号	交易方式	地块用途	地块位置	地块面积(平米)	容积率	起始价(万元)	挂牌时间
惠阳	GP1730	挂牌出让	公共设施用地	秋长街道新塘村地段	9450	1	533	2017年11月17日-2017年11月30日
惠东	HDGC2017-11	挂牌出让	工业用地	大岭镇大岭社区黄竹沥地段	40586.59	1.4	1177.01	2017年11月08日-2017年11月21日
惠城	GJC2017-10	挂牌出让	工业用地	陈江街道东升村	15000	1.4	669	2017年11月06日-2017年11月17日
惠城	GLL2017-10	挂牌出让	工业用地	沥林镇君子营路东侧	35657	1	2042	2017年11月08日-2017年11月21日
惠城	GLL2017-8	挂牌出让	工业用地	沥林镇君子营路东侧	13705	1	537	2017年11月08日-2017年11月21日
惠城	GLL2017-9	挂牌出让	工业用地	沥林镇君子营路东侧	16519.6	1	1825	2017年11月08日-2017年11月21日
大亚湾	DYW201708	挂牌出让	工业用地	石化区 J4 地块	17821	0.5	1100	2017年11月15日-2017年11月28日
龙门	LM2017-19	挂牌出让	工业用地	惠州产业转移工业园祥二路旁	46426.1	1.2	980	2017年11月15日-2017年11月28日

【数据来源：广东土地市场网】

1.2 成交分析

2017年10月惠州市(区-县)(包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门)土地挂牌成交26宗,比上月减少5宗;成交金额为123151.17万元,成交面积为78.87万平米,环比上升17.75%,同比上升215.97%。其中7宗为住宅类用地,共8.95万平米,占整个土地成交的11.35%;商业办公类用地3宗,共1.17万平米,占整个土地成交的1.48%;其他用途类用地16宗,共68.75万平米,占整个土地成交的87.17%。2017年10月,所成交地块有1宗为10万平方米以上大型工业地块,其他均为10万平方米以下的中小型地块。

详情见下表:

2017年10月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(万平米)	地块用途	容积率	成交价(万元)	竞得单位	成交日期
LM2017-18	挂牌出让	永汉镇马星学田村小组	0.706834	住宅用地	5.5	1770	惠州市盛世双隆投资有限公司	10月9日
GLL2017-4	挂牌出让	沥林镇英光村 ZKE-002-16-01	1.0714	住宅、商服	2.5	12226	惠州碧科科学城发展有限公司	10月13日
GTQ2017-3	挂牌出让	仲恺高新区潼侨镇 ZKC-016-03-01	0.5986	住宅、商服	2.5	4881	惠州市世纪宏泽实业有限公司	10月25日
GDJ2017-9	挂牌出让	东江产业园东兴片区 ZKFDX-09-01-02	3.1192	住宅、商服	2.4	34734	惠州市熙元投资有限公司	10月26日
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	惠州市汇德丰房地产有限公司	10月20日

宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万平米)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
2017(储备)8号	挂牌出让	博罗县园洲镇下南经济联合社园洲大道北面地段	2.025	商服和住宅用地	3.9	32658.17	正黄集团有限公司	10月30日
2016(储备)14号	挂牌出让	博罗县福田镇福田村上角、下角、张田、陈竹经济合作社湖洋(土名)地段	0.9833	商服和住宅用地	1.8	1138	广东博森旅游文化投资有限公司	10月30日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年10月惠州房地产市场土地成交一览表·商业办公

宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万平米)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	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	惠州市惠阳区平潭供销社	10月18日
GP2017-29	挂牌出让	惠州市惠城区小金口金鸡地区JBX28-01	0.43312	商服用地	1	1350	中海油销售惠州有限责任公司	10月26日
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	中海油销售惠州有限责任公司	10月19日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年10月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 (万平米)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	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	惠州市中港运输有限公司	10月16日
LM2017-21	挂牌出让	惠州产业转移工业园祥二路及工业六路交界	2.1427	工业用地	1.2	1050	合一集成(惠州)智能装备有限公司	10月9日
LM2017-22	挂牌出让	惠州产业转移工业园祥二路及工业八路交界	5.03978	工业用地	1.2	1210	尚雷仕(惠州)智能科技有限公司	10月9日
GP2017-23	挂牌出让	惠州市惠城区马安中心区JD37-06-01	1.309	工业用地	1	638	广东利元亨智能装备有限公司	10月10日
GP2017-24	挂牌出让	惠州市惠城区马安中心区JD37-09-01	2.6863	工业用地	1	1289	广东利元亨智能装备有限公司	10月10日
GDJ2017-6	挂牌出让	东江产业园东兴片区	4.792	工业用地	1.4	2561	惠州市维尔康精密部件有限公司	10月11日
GP2017	挂牌	惠州市惠城区水口	1.2375	工业用地	1.4	460	惠州市创润达电子	10月12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)	竞得单位	成交日期
-25	出让	民营工业园南区 JD-131-09-01					科技有限公司	日
GDJ2017-7	挂牌出让	东江产业园东兴片区	4.2638	工业用地	1.5	1901	惠州市信宇人科技有限公司	10月13日
GP2017-26	挂牌出让	惠州市惠城区水口 民营工业园南区	2.5475	工业用地	1.4	917	广东欧福蛋业有限公司	10月13日
GP2017-27	挂牌出让	惠州市惠城区水口 民营工业园南区	1.2972	工业用地	1.2	686	惠州智研达科技有限公司	10月13日
GCJ2017-8	挂牌出让	陈江街道东升村 ZKC-058-04-03	1.4992	工业用地	1.4	675	惠州市隆利科技发展有限公司	10月24日
GCJ2017-9	挂牌出让	陈江街道东升村 ZKB-045-02-01、 ZKB-045-03-01	6.1429	工业用地	1.4	2331	惠州市联赢科技有限公司	10月24日
GDJ2017-8	挂牌出让	仲恺高新区东江产业园上霞片区 ZKFSX-04-02-01-02	1.4038	工业用地	1.4	760	惠州科创源新材料有限公司	10月25日
GTQ2017-2	挂牌出让	潼侨东片区及陈江 观田片区	19.5854	工业用地	1.4	6953	TCL 科技产业园(惠州)有限公司	10月25日
GHN2017-1	挂牌出让	惠南高新科技产业园 ZKG-006-01	9.1267	工业用地	1.4	5531	惠州高盛达实业有限公司	10月27日
LM2017-20	挂牌出让	惠州产业转移工业园 工业五路旁	3.6911	仓储用地	1.2	865	惠州市金龙兴实业投资有限公司	10月9日

【数据来源：广东土地市场网】

惠州近12月土地供应成交走势图



【数据来源：广东土地市场网】

【小结】10月份惠州土地市场供应量大幅回落，但成交量小幅上升。目前土地供应和成交仍以工业用地为主，供应占比超七成，成交占比近九成。10月份惠州共溢价6宗地块，其中惠城区溢价4宗，碧桂园溢价317.84%

拿下仲恺潼湖地块，世纪宏泽实业拍下仲恺潼侨商住地块，溢价率达 174.06%，中惠熙元以 3.5 亿拍下东江产业园商住地块溢价 272.12%；博罗县 1 宗商住地块溢价最大，正黄集团首次进入惠州拍下博罗园洲商住地块，溢价率高达 356.24%；中海油销售拍下惠城和大亚湾各 1 宗商服地块，溢价率分别为 12.45%和 8.00%。随着 10 月份惠州土地供应量大幅下滑的影响，预计 11 月份惠州土地的成交量有所下滑。

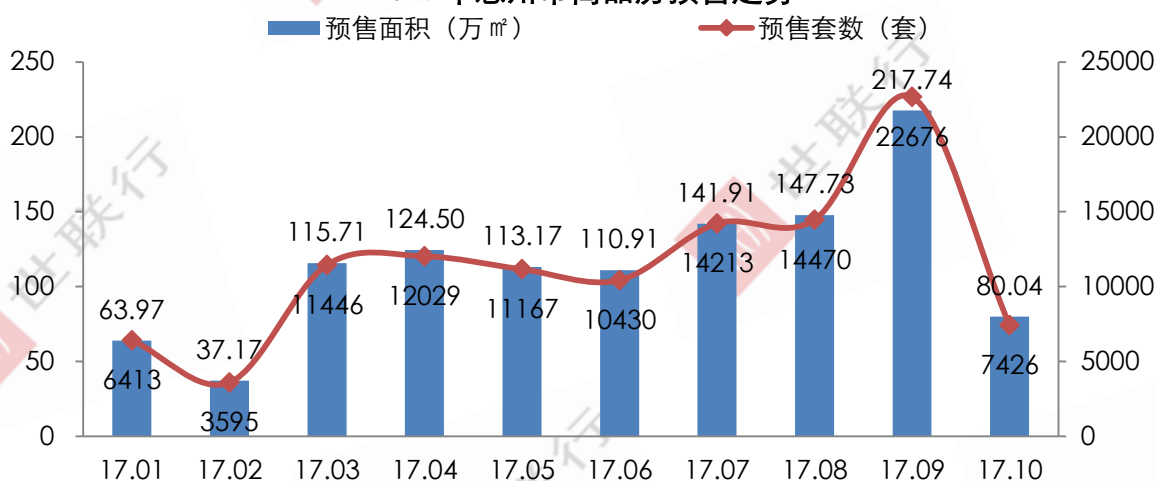
✧ 二级市场

2.1 供应分析

2.1.1 惠州市供应分析

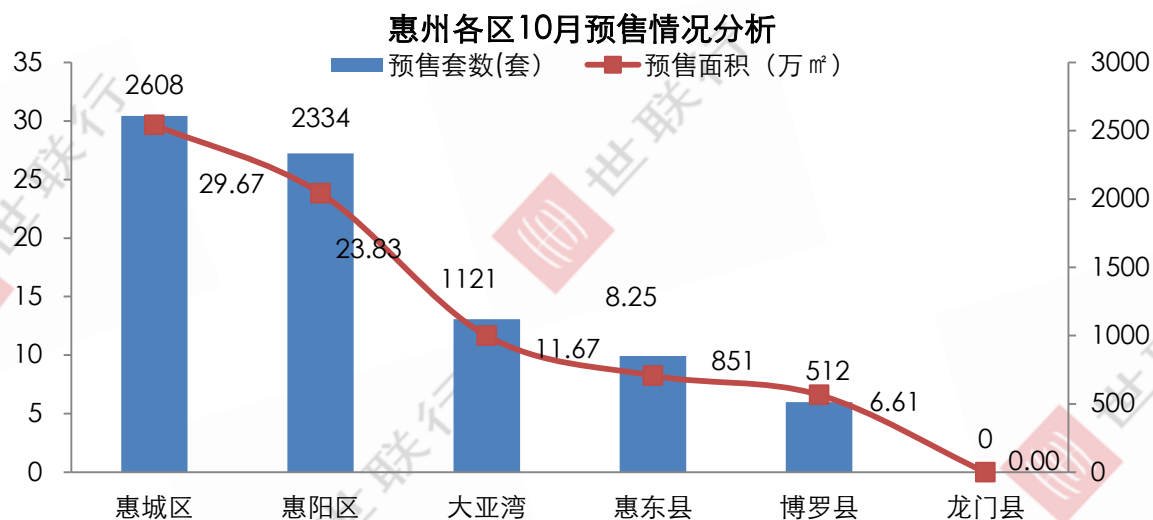
2017 年 10 月，惠州市批售 31 个预售许可证，商品房批售 7426 套，环比下降 67.25%，同比上升 79.68%，批售面积为 80.04 万平米，环比下降 63.24%，同比上升 99.40%。2017 年 10 月份惠州市商品房预售情况较 9 月份套数和面积环比下降。

2017年惠州市商品房预售走势



【数据来源：房管局】

2017 年 10 月，惠州开发商入市意愿大幅回落，各县区供应量成交量均有所下降。10 月份惠城商品房预售 2608 套，环比下降 35.97%，同比上升 138.39%；其次是惠阳商品房预售 2334 套，环比下降 37.16%，同比上升 92.26%；大亚湾商品房预售 1121 套，环比下降 78.40%，同比上升 47.31%；惠东商品房预售 851 套，环比下降 78.43%，同比上升 79.54%；博罗县商品房预售 512 套，环比下降 88.26%，同比下降 13.22%；龙门商品房预售 0 套。总的来说，10 月份全市商品房供应量大幅回落。



【数据来源：房管局】

惠州市批售项目详情见下表：

惠州市 2017 年 10 月批售预售证项目

区域	时间	名称	用途	商品房		开发商	预售证
				面积 (平米)	套数		
惠城	2017/10/12	鹏基万林湖生态美墅	商服用地、城镇住宅用地	16965.37	193	惠州市鹏基投资有限公司	惠市房预许(2017)092号
惠城	2017/10/12	海伦时光花园	批发零售用地、城镇住宅用地	27346.53	280	惠州市万盈实业有限公司	惠仲房预许(2017)026号
惠城	2017/10/17	青水湾(A-01-01地块)	住宅用地	36163.97	267	惠州澳宝物业投资有限公司	惠市房预许(2017)093号
惠城	2017/10/18	奥林匹克花园	商住用地	37782.93	275	惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	惠市房预许(2017)094号
惠城	2017/10/20	国兆嘉泓公馆	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	惠市房预许(2017)095号
惠城	2017/10/21	悦璟华庭	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	惠仲房预许(2017)027号
惠城	2017/10/24	鹏达御翠园	商服用地城镇住宅用地	25265	252	惠州市凯星实业发展有限公司	惠市房预许(2017)096号
惠城	2017/10/26	奥园誉山湖花园	城镇住宅用地商服用地	14983.32	124	惠州市泰华房地产开发有限公司	惠市房预许(2017)097号
惠城	2017/10/26	丽洲花园	商服用地、城镇住宅用地	21481.09	144	惠州市晟和实业有限公司	惠市房预许(2017)098号
惠城	2017/10/27	丽景新天花园	商住用地	44582.37	393	惠州市丽景房产开发有限公司	惠市房预许(2017)099号

区域	时间	名称	用途	商品房		开发商	预售证
				面积 (平米)	套数		
惠城	2017/10/27	中信水岸城花园	商服用地、城镇住宅用地	26427.26	247	中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	惠市房预许(2017)100号
惠城	2017/10/27	海伦香洲花园	城镇住宅用地、批发零售用地	19637.23	195	惠州仲恺高新区陈江街道曙光路208号	惠仲房预许(2017)029号
博罗	2017/10/20	信鸿花园	商住用地	11990.72	121	博罗县信颐置业有限公司	博罗房预许(2017)098号
博罗	2017/10/20	东江新城三期	住宅用地	8022.28	36	博罗县佳兆业房地产开发有限公司	博罗房预许(2017)099号
博罗	2017/10/27	金域豪庭	住宅用地	32679.07	258	博罗县诚德实业有限公司	博罗房预许(2017)100号
博罗	2017/10/27	东江新城六期	住宅用地	13449.9	97	博罗县佳兆业置业有限公司	博罗房预许(2017)101号
惠东	2017/10/12	泰园壹号花园	住宅(50)	26504.3	190	惠东县长江房地产投资有限公司	惠东房预许字第2017058号
惠东	2017/10/13	佳境天成花园	商业(11)住宅(50)	23031.41	225	惠东县康伦房地产开发有限公司	惠东房预许字第2017059号
惠东	2017/10/19	熙龙湾公馆	商业(11)住宅(50)	32972.09	436	惠州市溢海投资有限公司	惠东房预许字第2017060号
惠阳	2017/10/10	深荟花园	城镇住宅用地、其它商服用地	42488.84	401	惠阳松涛实业有限公司	惠阳房预许字(2017)第084号
惠阳	2017/10/10	澜山名苑	商服用地、城镇住宅用地	44340.25	379	惠州源通实业有限公司	惠阳房预许字(2017)第085号
惠阳	2017/10/12	天湖山色花园	城镇住宅用地	6636.6	51	惠州市碧玉房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2017)第086号
惠阳	2017/10/13	星运山水城邦花园	商服用地、城镇住宅用地	27881.9	261	惠州市俊峰鹏峰房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2017)第087号
惠阳	2017/10/19	天湖山色花园	商服用地、城镇住宅用地	6636.79	51	惠州市碧玉房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2017)第089号
惠阳	2017/10/20	雅居乐花园	商服用地、城镇住宅用地	44621.59	407	惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2017)第090号
惠阳	2017/10/27	群峰花园	商服用地	27684.4	420	广东润杨酒店	惠阳房预许

区域	时间	名称	用途	商品房		开发商	预售证
				面积 (平米)	套数		
						投资有限公司	字(2017)第091号
惠阳	2017/10/31	牧云溪谷花园	商服用地、城镇住宅用地	38020.21	364	惠州市瑞锦丰实业有限公司	惠阳房预许字(2017)第092号
大亚湾	2017/10/13	德洲春天园	住宅用地	30922.08	338	惠州大亚湾德洲投资有限公司	惠湾房预许字【2017】第107号
大亚湾	2017/10/20	星河丹堤天睿花园	住宅、商业	14493.39	134	惠州市新基房产开发有限公司	惠湾房预许字【2017】第108号
大亚湾	2017/10/20	太东财富港中心	住宅、商业	55819.15	515	惠州市太东国际物流园有限公司	惠湾房预许字【2017】第109号
大亚湾	2017/10/26	海德花园	住宅、商业	15438.92	134	惠州市太东地产有限公司	惠湾房预许字【2017】第110号

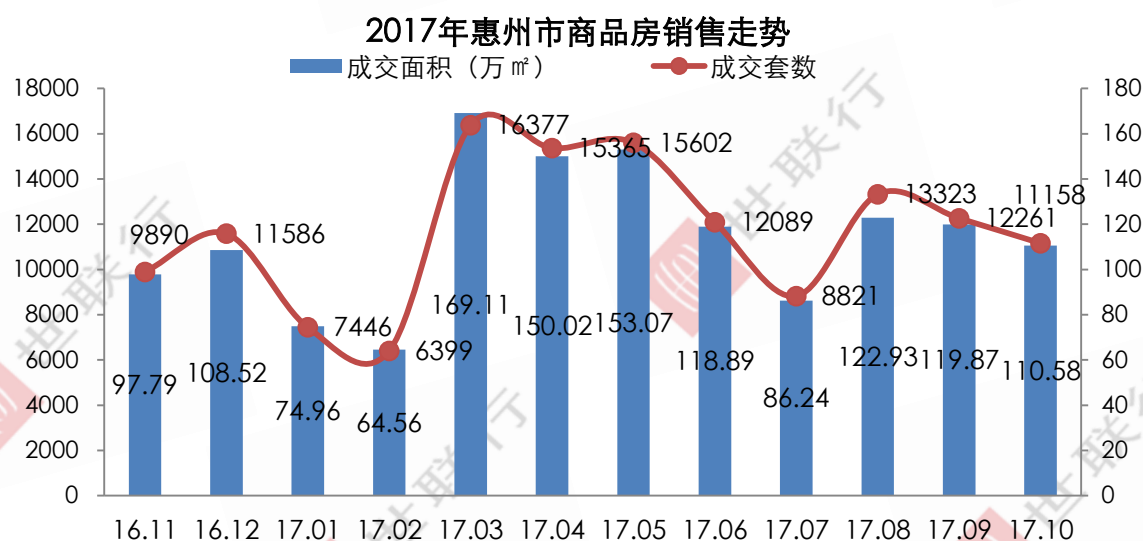
【数据来源：惠州房管局】

2.2 成交分析

2.2.1 惠州市成交分析

2017年10月，惠州市商品房成交面积110.58万平米，环比下降7.75%，同比下降39.65%；签约套数11158套，环比下降9.00%，同比下降38.27%；户均面积为99.10平米，环比上升1.37%。（该数据来源于房产交易中心，相对实时成交数据略有延后）

注：①商品房包括住宅、商铺、写字楼和其他。



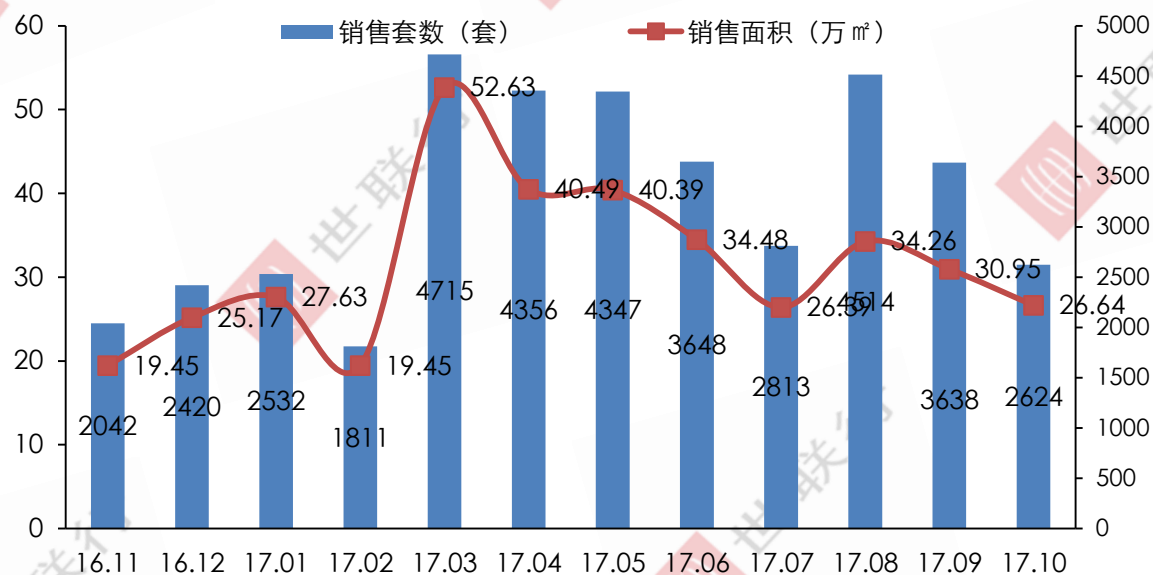
【数据来源：房管局】

2.2.2 惠城区（含仲恺高新区）成交分析

2017年10月,惠城区(含仲恺高新区)商品房成交面积 26.64 万平米,环比下降 13.92%,同比下降 57.93%;签约套数 2624 套,环比下降 27.87%,同比下降 53.98%;户均面积为 101.53 平米,环比上升 19.34%。

注:①商品房包括住宅、商铺、写字楼和其他。

惠城区一手商品房销售面积走势图



【数据来源：惠城房管局】

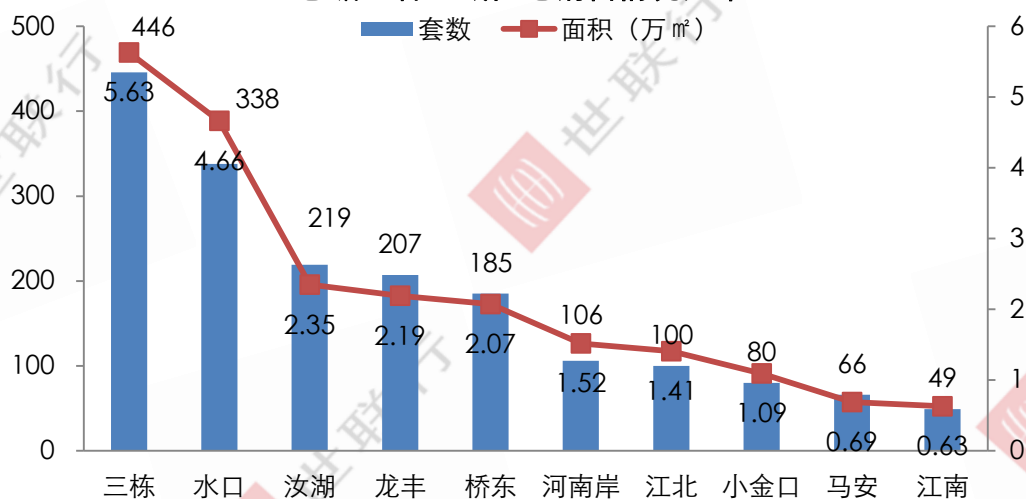
下表为 2017 年 10 月惠城（包括仲恺）住宅销售套数 Top10:

名次	项目名称	行政区	网签套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	中洲天御花园	南部新城	446	56299	11587
2	隆生皇冠花园	水口	195	26347	10138
3	青水湾	江北（汝湖）	148	15600	10231
4	中信水岸城花园	东江新城	113	11729	11729
5	嘉逸园	龙丰	102	11570	10008
6	汇显泰华园	江北（汝湖）	70	7395	10043
7	东信新天华府	江北	66	8029	9927
8	奥林匹克花园	江北	64	9696	10788
9	海伦湾	东平	60	6635	9790
10	鹏基万林湖生态美墅	龙丰	57	5368	10510

【数据来源：惠城房管局】

从惠城区 10 月份各片区销售情况来看,三栋片区销售荣登榜首,为 5.63 万平方米;水口等片区销量紧随其后。主要是中洲天御、隆生皇冠花园和青水湾对片区的成交贡献较大。

惠城区各区域住宅销售情况分布

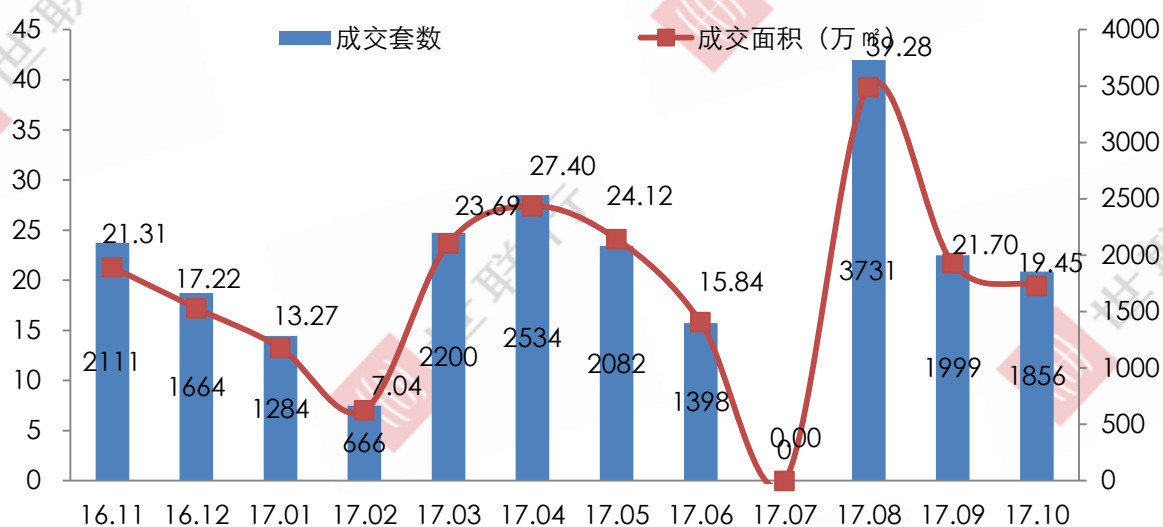


【数据来源：惠城房管局】

2.2.3 惠阳成交分析

惠阳区 10 月份一手商品房成交 1856 套，环比下降 7.15%，同比下降 31.69%，成交面积为 19.45 万平方米，环比下降 10.36%，同比下降 28.27%。

惠阳区商品房成交走势

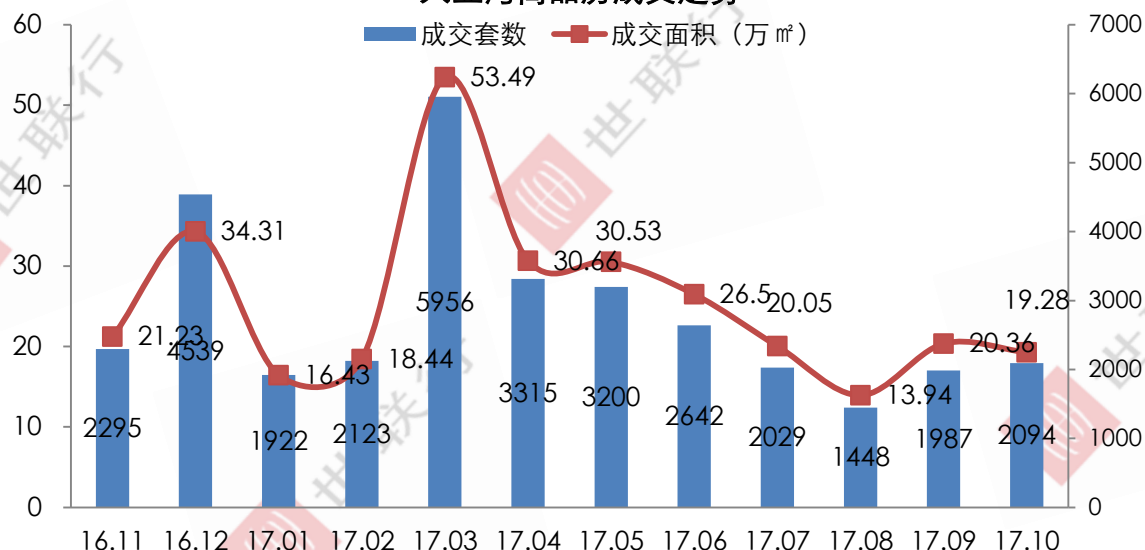


【数据来源：惠阳房管局】

2.2.4 大亚湾成交分析

大亚湾 10 月份商品房成交 2094 套，环比上升 5.39%，同比下降 49.64%，成交面积为 19.28 万平方米，环比下降 5.32%，同比下降 52.05%。

大亚湾商品房成交走势

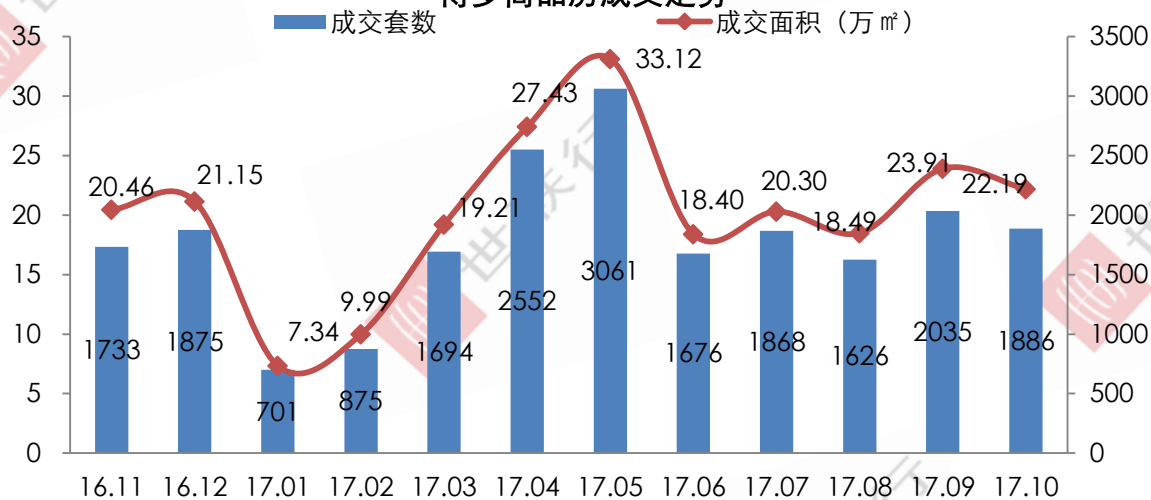


【数据来源：大亚湾房管局】

2.2.5 博罗成交分析

博罗 10 月份商品房成交 1886 套，环比下降 7.32%，同比下降 19.33%，成交面积为 22.19 万平米，环比下降 7.20%，同比下降 15.92%。

博罗商品房成交走势

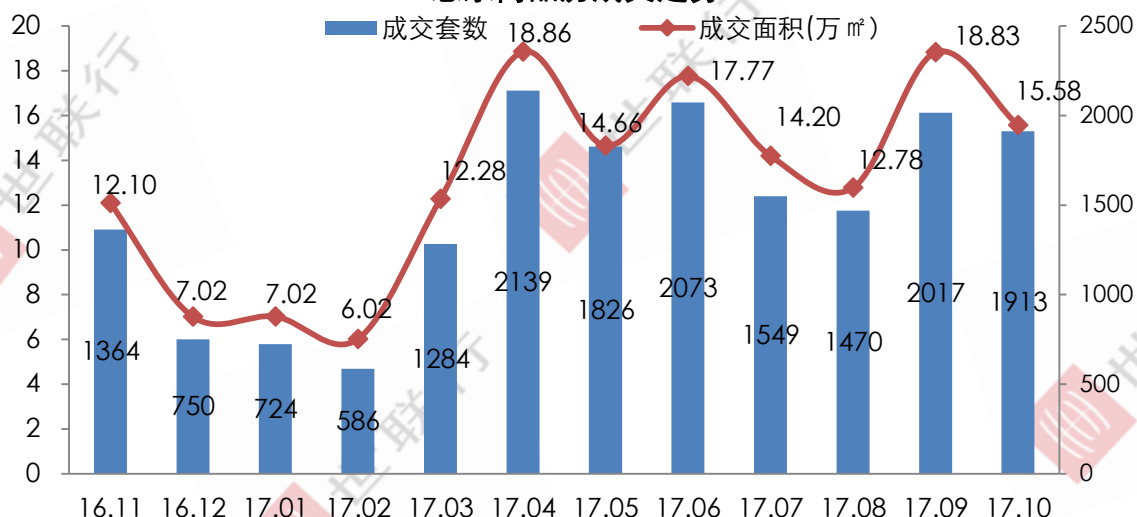


【数据来源：博罗房管局】

2.2.6 惠东成交分析

惠东 10 月份商品房成交 1913 套，环比下降 5.16%，同比下降 27.62%，成交面积为 15.58 万平米，环比下降 17.30%，同比下降 28.59%。

惠东商品房成交走势

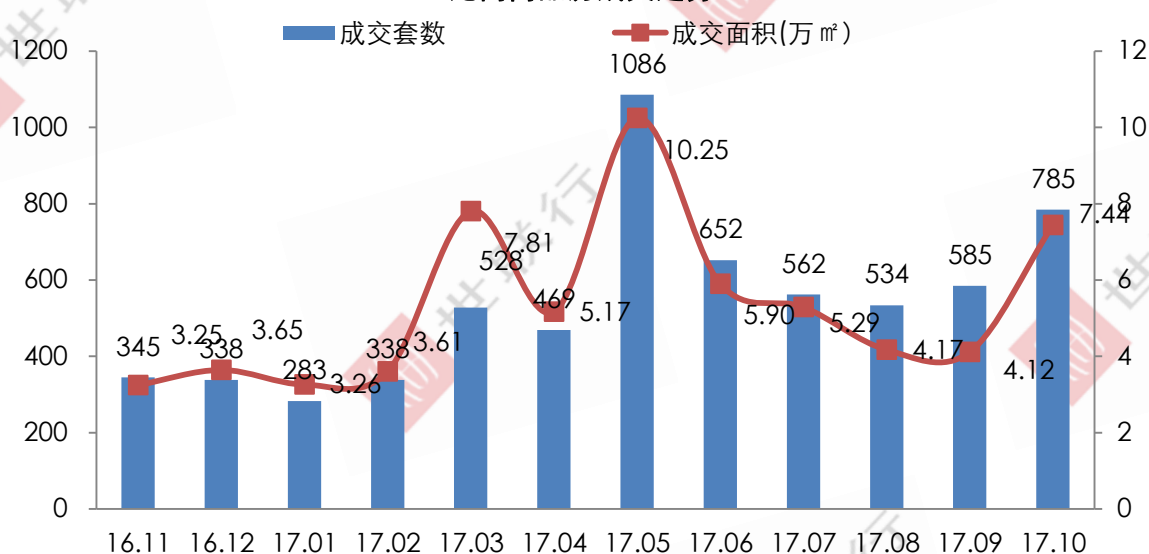


【数据来源：惠东房管局】

2.2.7 龙门成交分析

龙门10月份商品房成交785套，环比上升34.19%，同比上升51.54%，成交面积为7.44万平方米，环比上升39.52%，同比上升70.72%。

龙门商品房成交走势



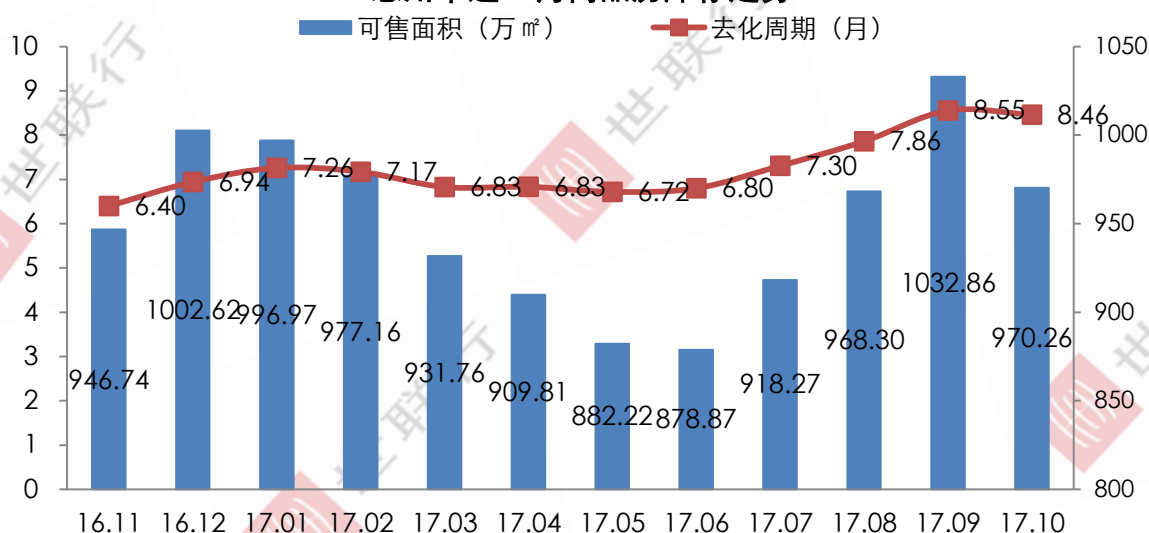
【数据来源：龙门房管局】

2.3 存量分析

2.3.1 惠州存量分析

截止10月底，惠州市一手商品房可售套数为98956套，可售面积为970.26万平方米，接近12月月均销售114.71万平方米的速度来计算的话，存量面积大概需要8.46月消化完，对比上月去化周期有所下降。

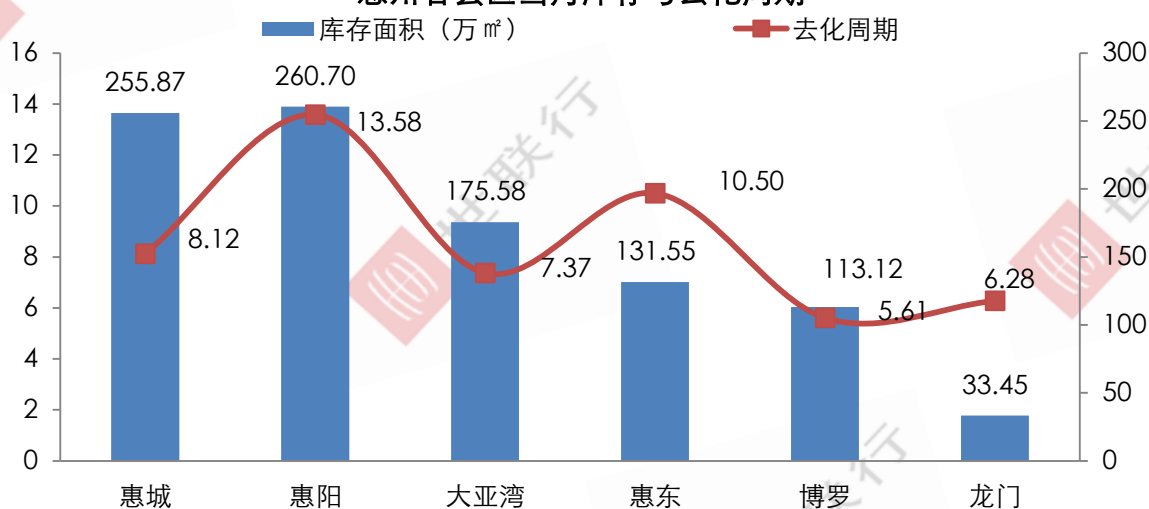
惠州市近12月商品房库存走势



【数据来源：房管局】

各区域的库存情况来看，惠阳区 260.70 万平米，居首位，环比上升 1.77%，同比上升 25.54%，其后分别为惠、大亚湾、惠东、博罗、龙门；从去化周期来看，博罗县去化周期最短，为 5.61 月，环比下降 0.91%，其次龙门、大亚湾、惠城、惠东、惠阳去化周期依次增加，其中惠阳去化周期最长，为 13.58 月。总的来说，除了惠阳和惠城库存量环比小幅上升，其他区域库存环比下降。

惠州各县区当月库存与去化周期



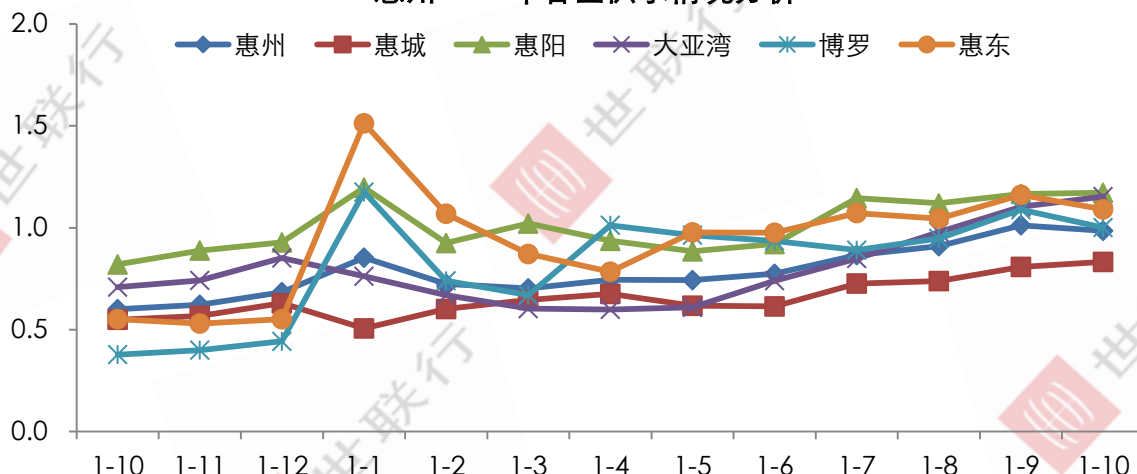
【数据来源：房管局】

2.4 供求分析

2.4.1 惠州供求分析

2017 年 10 月惠州市商品房供求比为 0.99，整个市场处于供求较平衡状态。其中惠城、惠阳、大亚湾、博罗、惠东和龙门 2017 年 10 月累计供求比分别为 0.83、1.17、1.15、1.00、1.09 和 0.59。从 10 月供应态势看，开发商推货意愿减弱，市场供应基本满足需求。

惠州2017年各区供求情况分析



【数据来源：房管局】

【小结】2017年10月，惠州市商品房成交面积110.58万平米，环比下降7.75%，同比下降39.65%；签约套数11158套，环比下降9.00%，同比下降38.27%；户均面积为99.10平米，环比上升1.37%。

从库存来看，截至2017年10月份底，惠州市商品房库存量有所下降，去化周期8.46月，对比上月去化周期有所回落。惠阳去化周期13.58月，居首位，博罗县去化周期5.61月，相比上月小幅下降，为最短去化周期。总的来说，除了惠城和惠阳库存量环比小幅上涨，其他区域库存环比下降。

从供求关系来看，截至2017年10月份，惠州商品房供求比为0.99，整个市场处于供求较平衡状态；从10月供应态势看，开发商推货意愿减弱，市场供应基本满足需求。



十九大报告再次重申“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。住建部等多部委近日针对房地产话题频繁发声，下一步还将坚持调控目标不动摇，力度不松劲，保持政策连续性和稳定性。为抑制泡沫，金融监管也在日益加强。房地产调控长效机制正在紧锣密鼓地制定中，会适时出台。

传统的“金九银十”10月份惠州全市商品房供应不足八千套，成交保持逾万套，与9月份成交量基本持平，整体市场仍处于供求平衡状态。

展望第四季度，惠州房地产政策环境仍将保持“严控”格局，楼市调控将成为惠州市场的常态。从惠州市房地产市场监督管理工作领导小组办公室处获悉，第四季度市场动态巡查仍将持续，对于价外加价等违规销售行为“零容忍”。目前惠州市场预期比较稳定，投资投机性的需求得到了有效遏制，各区域住宅价格基本以备案价成交，整体波动幅度较小，总体保持平稳运行。

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2017.11.08

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/>