

## 第1周：土地市场供需两淡 全市整体网签遇冷

### 世联点评

#### 【楼市数据】

- ◇ 惠州全市新增预售许可证 7 个，供应量约 16 万 m<sup>2</sup>、1643 套。
- ◇ 惠州商品房成交 1706 套，环比下降 43.97%；成交面积 16.10 万平米，环比下降 45.01%；
- ◇ 惠城区商品房成交 504 套，环比下降 54.84%；成交面积 4.80 万平米，环比下降 54.60%；
- ◇ 惠阳商品房成交套数为 199 套，环比下降 50.62%；成交面积 1.93 万平米，环比下降 50.64%；
- ◇ 大亚湾商品房成交套数为 518 套，环比上升 14.60%；成交面积 4.22 万平米，环比下降 1.86%；
- ◇ 博罗商品房成交套数为 119 套，环比下降 73.38%；成交面积 1.27 万平米，环比下降 73.30%；
- ◇ 龙门商品房成交套数为 142 套，环比下降 56.71%；成交面积 1.14 万平米，环比下降 58.65%；
- ◇ 惠东商品房成交套数为 224 套，环比下降 25.08%；成交面积 2.74 万平米，环比下降 8.30%。

#### 【世联视角】

从数据角度看，本周惠州房地产一二级市场供需皆淡。一级市场方面，全市仅挂出一宗工业用地，此外，成交的 5 宗地块都是工业用地，且竞得单位均为制造业公司。

商品房市场方面，本周批售及网签总量均环比下降，且监测区县的网签面积下降幅度较大，三区三县网签量由高至低依次为大亚湾、惠城、惠东、惠阳、龙门、博罗。就最近网签表现来看，大亚湾虽然重回网签排行首位，但总量并不高。从监测数据看，近期大部分项目开盘去化率也比较低，预计年初开发商放量将陆续增加。

 市场分析

## 一、土地市场

### 1、土地供应

2019年第1周（2018年12月31日—2019年1月6日），本周全市仅挂牌供应1宗土地，位于博罗县园洲镇，供应面积约1万㎡。

2019年第1周惠州房地产市场土地供应一览表·其他

区县	宗地号	地块面积(平米)	地块用途	地块位置	容积率	起始价(万元)	公告日期
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]17号	10553.00	工业用地	博罗县园洲镇深沥经济联合社“飞机场”(土名)地段	大于或等于1.0	735	2019年01月22日-2019年02月03日

【数据来源：广东土地市场网】

### 2、土地成交

2019年第1周（2018年12月31日—2019年1月6日），全市共招拍挂成交工业用地5宗，总成交面积达36万平方米，且均为单宗占地万平方米级以上地块。

2019年第1周惠州房地产市场土地成交一览表·其他

区县	宗地号	交易方式	地块位置	地块面积(万㎡)	地块用途	容积率	成交价(万元)	楼面价(元/㎡)	竞得单位	成交日期
大亚湾	GJB2018-24	招拍挂出让	大亚湾石化区K3地块	6.8972	工业用地	0.5	4800	1391.87	惠州宇新新材料有限公司	2019/1/4
博罗县	博国土资(用地)挂字[2016]41号	招拍挂出让	博罗县湖镇镇莲塘村委会黄屋村民小组雷打坳(土名)地段	13.0728	工业用地	1	8890	680.04	惠州市幕朗克家居有限公司	2019/1/3
仲恺区	GZK2018-33	招拍挂出让	陈江街道东升村ZKC-053-15-01	5.6863	工业用地	3.5	3414	171.54	万盛兴精密技术(惠州)有限公司	2019/1/7



区县	宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万㎡)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/㎡)	竞得单位	成交日期
仲恺区	GZK2018-32	招拍挂出让	仲恺高新区陈江街道东升村 ZKC-056-06-02	4.8806	工业用地	3.5	2929.00	171.47	华显光电技术(惠州)有限公司	2019/1/7
仲恺区	GZK2018-31	招拍挂出让	陈江街道东升村 ZKC-053-15-02	6.0719	工业用地	3.5	3643.00	171.42	惠州华智新能源科技有限公司	2019/1/7

【数据来源：广东土地市场网】

## 二、商品房市场

### 1、新增预售

2019年第1周（2018年12月31日—2019年1月6日），惠州新增预售许可证7个，供应量约16万㎡、1643套。

2019年第1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 (平米)	套数	
1/4	嘉逸园	惠城区	城镇住宅用地	28548.00	268	惠州市嘉隆泰房地产投资开发有限公司
1/4	富盈公馆	惠城区	城镇住宅用地	11831.00	124	惠州市富盈房地产开发有限公司
1/3	天健盈丰豪苑 4/5	仲恺区	-	21346.52	216	惠州市天健盈丰工贸发展有限公司
1/3	佳兴商住楼	博罗县	商业和住宅用地	14193	151	博罗县星兴实业发展有限公司
1/4	皇龙湾花园	博罗县	商业和住宅用地	58407	561	惠州市新亚美实业发展有限公司
1/4	景福花园	博罗县	商业和住宅用地	5868	67	博罗县景福实业有限公司

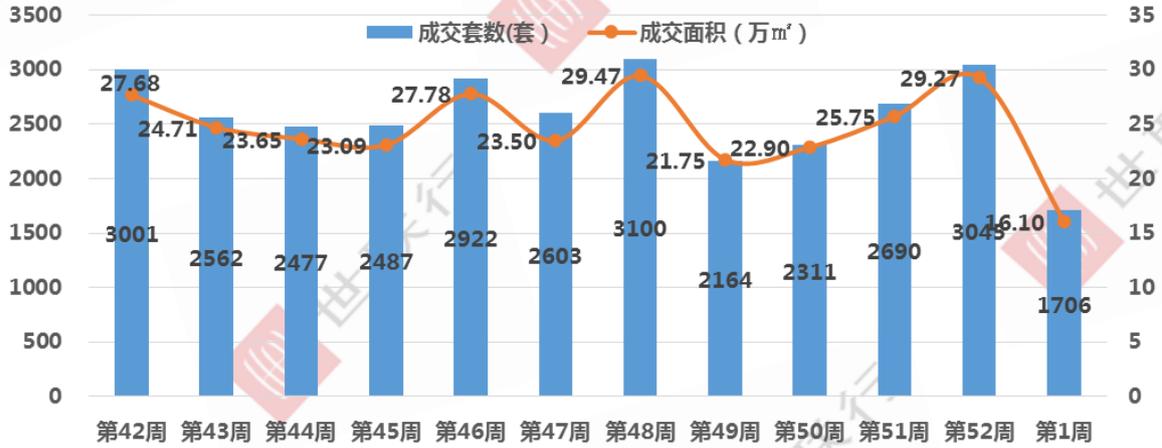
【数据来源：世联数据平台】



## 2、商品房成交状况

惠州商品房成交 1706 套，环比下降 43.97%；成交面积 16.10 万平米，环比下降 45.01%；商品房户均面 94.35 平米，环比下降 1.86%。

### 惠州市一手商品房成交走势

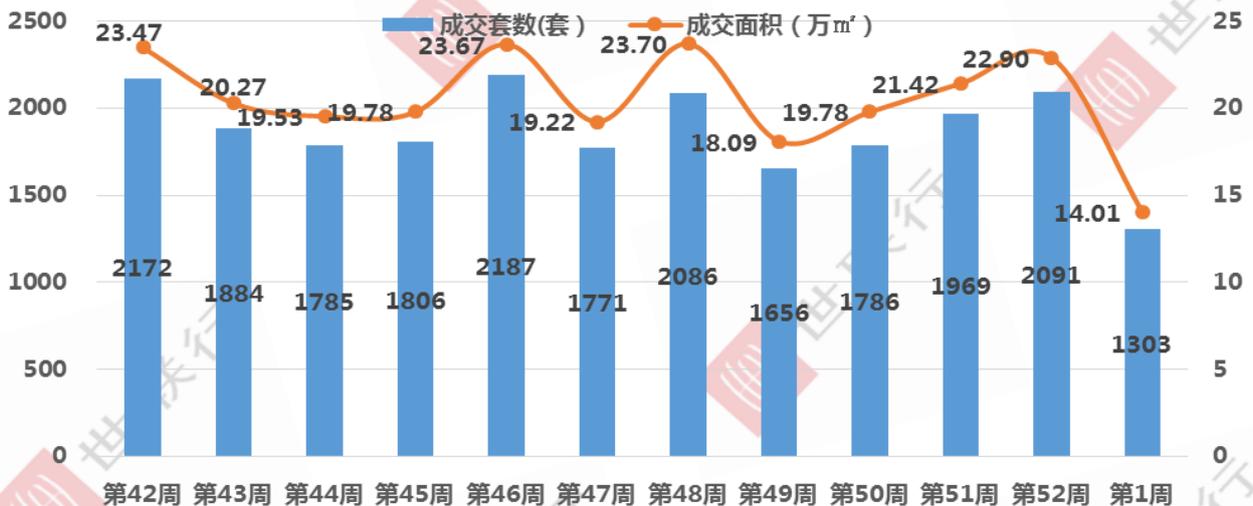


【数据来源：惠州房管局】

注：商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他。

惠州住宅成交 1303 套，环比下降 37.69%；成交面积 14.01 万平米，环比下降 38.81%；商品房户均面积 107.55 平米，环比下降 1.81%。

### 惠州一手住宅成交走势

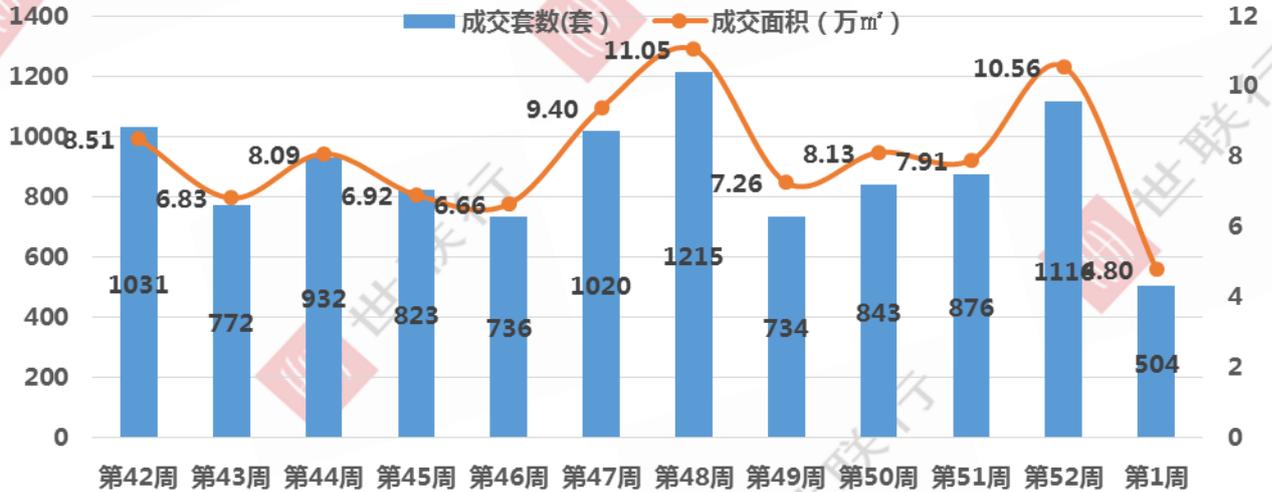


【数据来源：惠州房管局】



惠城区商品房成交 504 套，环比下降 54.84%；成交面积 4.80 万平米，环比下降 54.60%；商品房户均面积 95.15 平米，环比上升 0.54%。

### 惠州惠城区一手商品房成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠城区住宅成交套数为 326 套，环比下降 48.82%；成交面积 4.02 万平米，环比下降 50.33%；成交户均面积为 123.21 平米，环比下降 2.95%。

### 惠州惠城区一手住宅成交走势



【数据来源：惠城房管局】



2019年第1周惠城区住宅销售套数Top10

楼盘名称	片区	成交套数	面积 (㎡)
新城鹿江风华【明誉花园】	水口	84	12283.73
中骏雍景湾	马安	35	3661.73
合生上观国际	水口	24	2575.06
新丽花园【新力城】	水口	20	2239.23
金裕星河丹堤花园	小金口	13	12398.86
海伦西子湾	下角	12	1158.98
蓝光雍和园	龙丰	12	1557.32
美丽洲	马安	12	1470.20
隆生金山湖中心	金山湖	11	1781.74
方直星耀国际	金山湖	11	1461.02

【数据来源：惠城房管局】

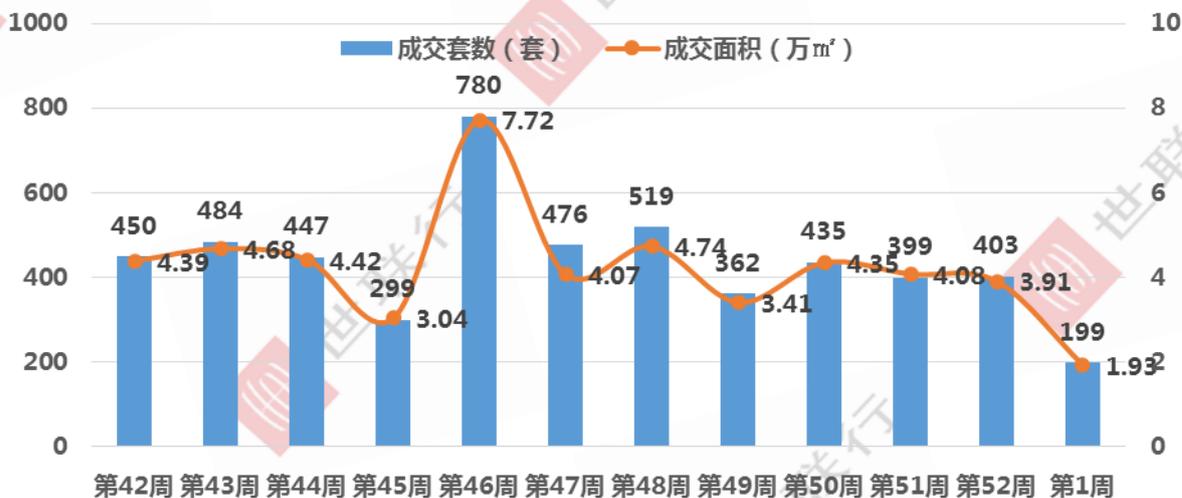
2019年第1周惠城各片区网签情况

片区	套数	面积 (㎡)
水口	152	19688.16
三栋	38	3928.25
河南岸	35	4822.86
龙丰	26	3176.66
马安	26	3025.79
小金口	16	1754.64
江北	15	2068.77
江南	13	1278.78
桥东	6	673.87



惠阳商品房成交套数为 199 套，环比下降 50.62%；成交面积 1.93 万平方米，环比下降 50.64%；成交户均面积为 96.98 平方米，环比下降 0.04%。

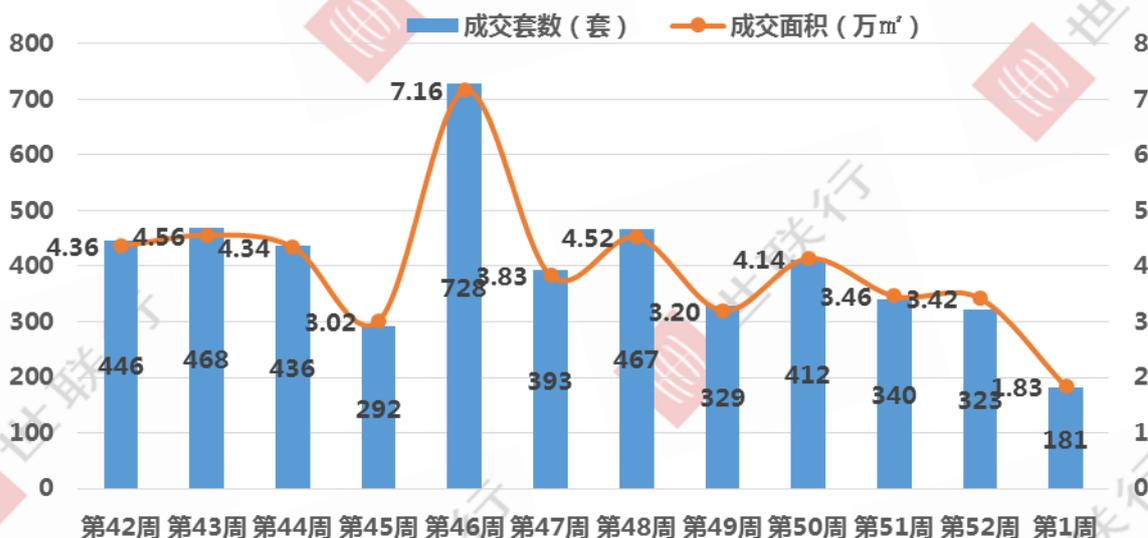
### 惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 181 套，环比下降 43.96%；成交面积 1.83 万平方米，环比下降 46.49%；成交户均面积为 101.10 平方米，环比下降 4.51%。

### 惠州惠阳一手住宅成交走势



【数据来源：惠阳房管局】



大亚湾商品房成交套数为 518 套，环比上升 14.60%；成交面积 4.22 万平方米，环比下降 1.86%；成交户均面积为 81.47 平米，环比下降 14.36%。

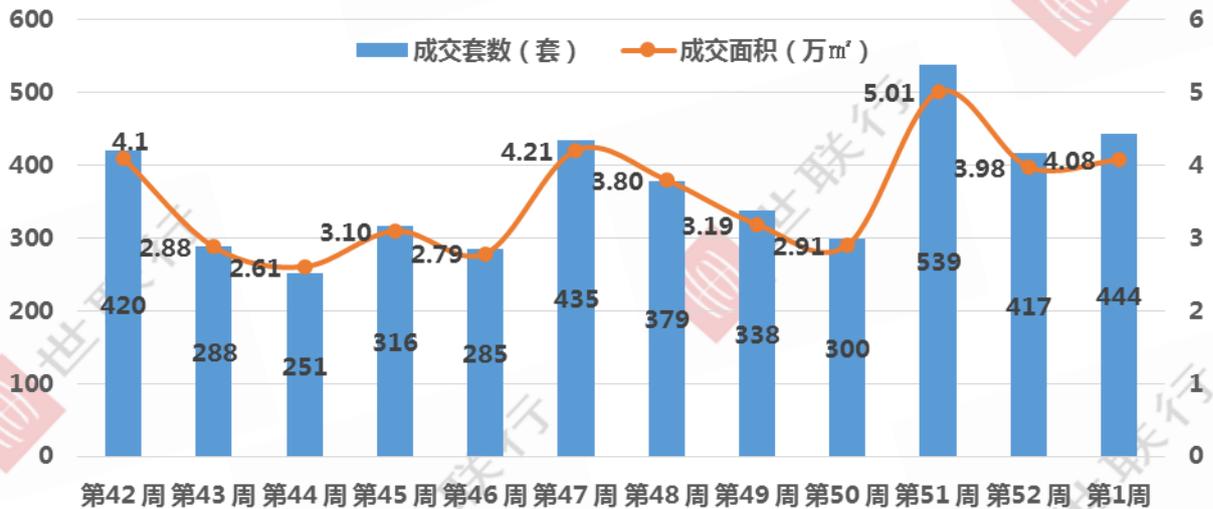
### 惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 444 套，环比上升 6.47%；成交面积 4.08 万平方米，环比上升 2.51%；成交户均面积为 91.89 平米，环比下降 3.72%。

### 惠州大亚湾一手住宅成交走势

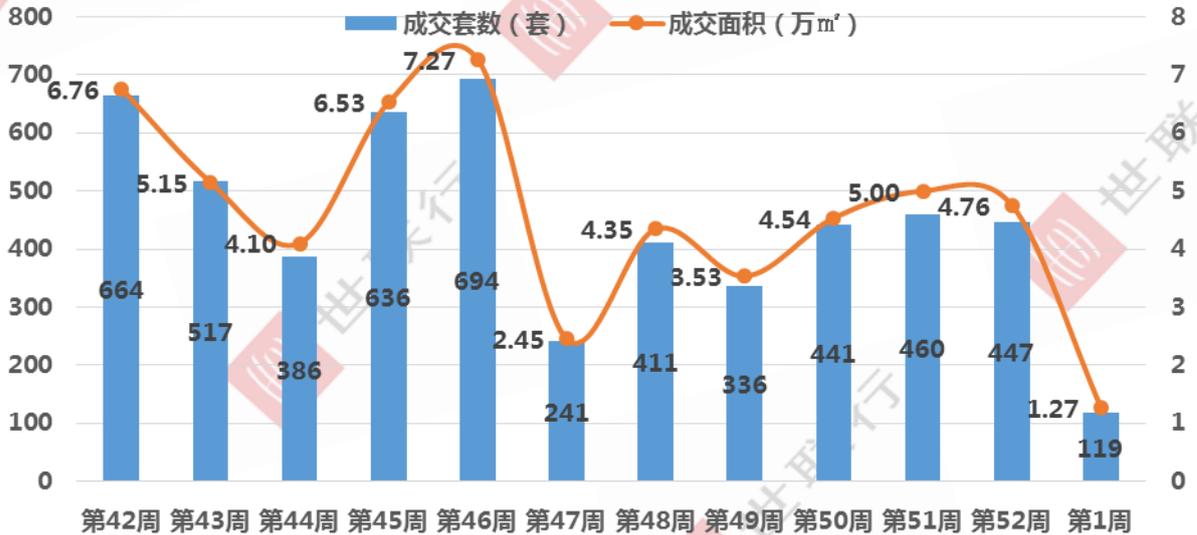


【数据来源：大亚湾房管局】



博罗商品房成交套数为 119 套，环比下降 73.38%；成交面积 1.27 万平方米，环比下降 73.30%；成交户均面积为 106.69 平米，环比上升 0.28%。

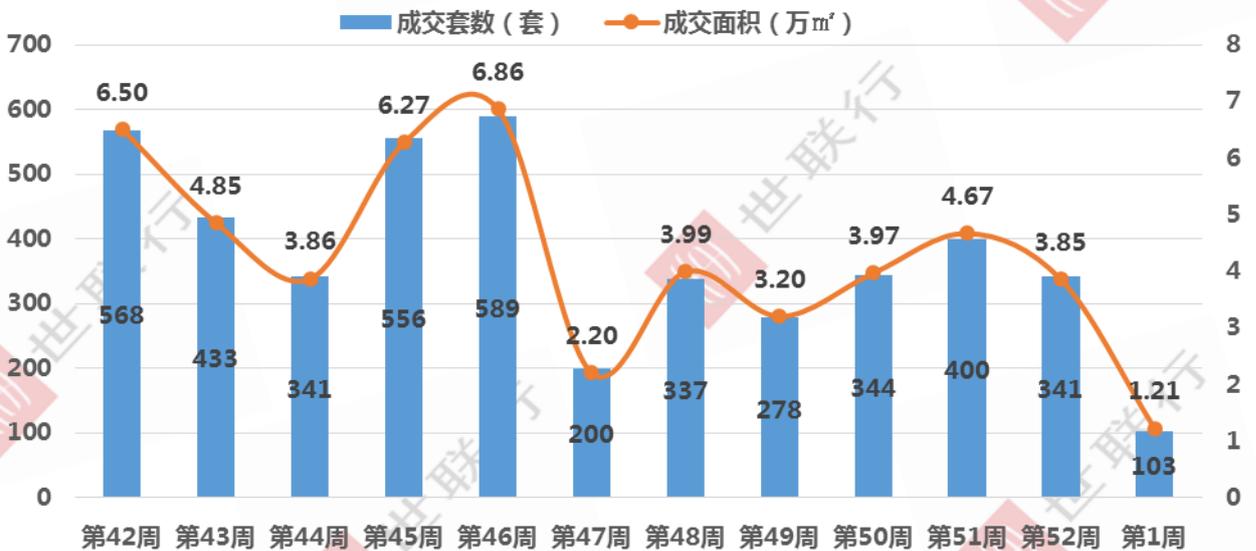
### 惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 103 套，环比下降 69.79%；成交面积 1.21 万平方米，环比下降 68.52%；成交户均面积为 117.76 平米，环比上升 4.22%。

### 惠州博罗一手住宅成交走势

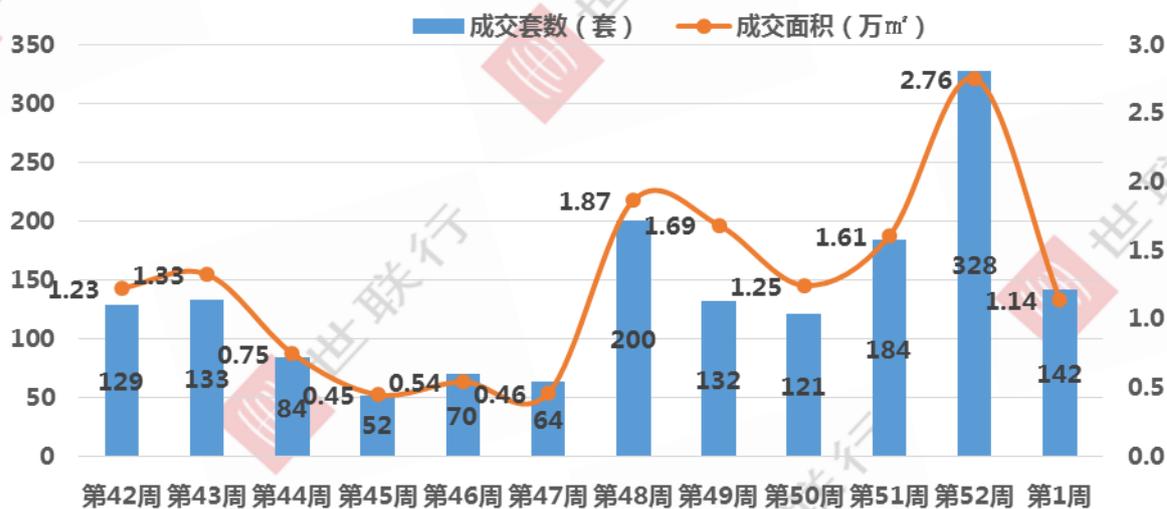


【数据来源：博罗房管局】



龙门商品房成交套数为 142 套，环比下降 56.71%；成交面积 1.14 万平方米，环比下降 58.65%；成交户均面积为 80.23 平米，环比下降 4.50%。

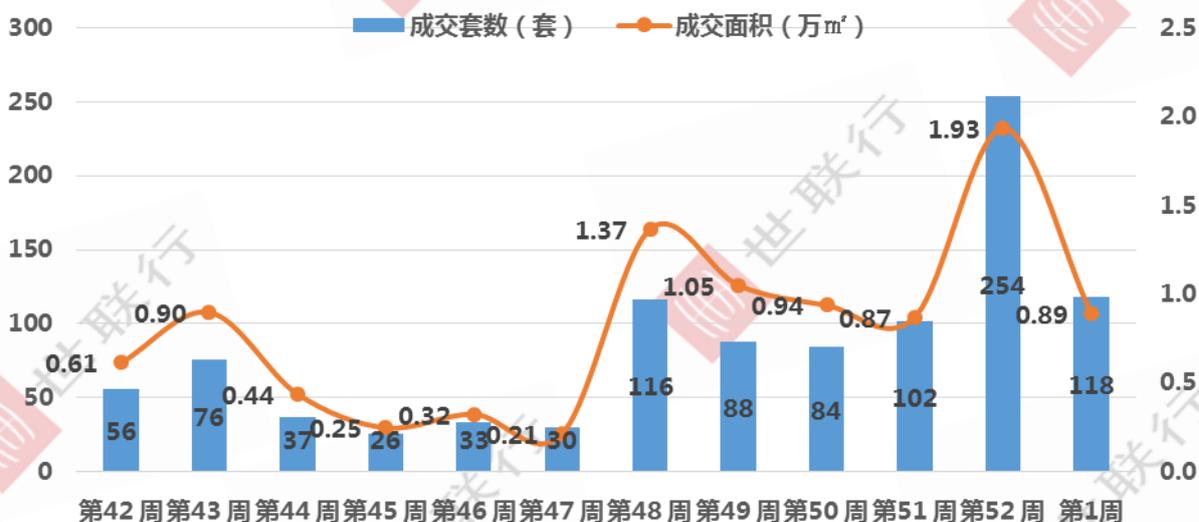
### 惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 118 套，环比下降 53.54%；成交面积 0.89 万平方米，环比下降 53.93%；成交户均面积 75.52 平米，环比下降 0.83%。

### 惠州龙门一手住宅成交走势

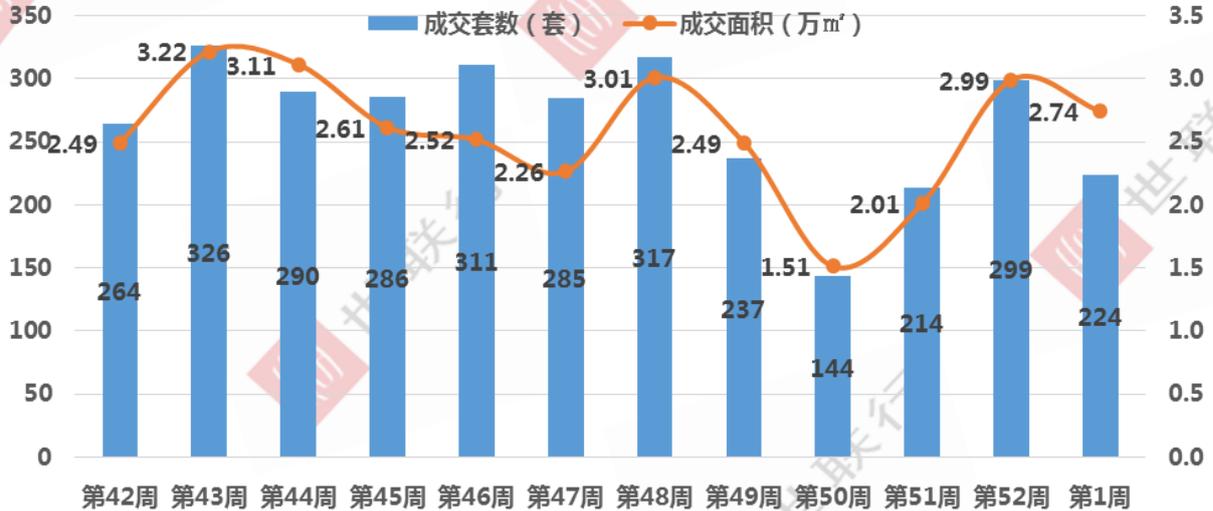


【数据来源：龙门房管局】



惠东商品房成交套数为 224 套，环比下降 25.08%；成交面积 2.74 万平方米，环比下降 8.30%；成交户均面积为 122.40 平米，环比上升 22.40%。

### 惠州惠东一手商品房成交走势



【数据来源：惠东房管局】

惠东住宅成交套数为 131 套，环比上升 10.08%；成交面积 1.98 万平方米，环比上升 21.74%；成交户均面积 151.38 平米，环比上升 10.59%。

### 惠州惠东一手住宅成交走势



【数据来源：惠东房管局】



2019年第1周惠州住宅销售套数 Top10

楼盘名称	区县	成交套数	面积 (㎡)
小径海岸城花园	大亚湾	162	12751.81
新城鹿江风华【明誉花园】	惠城区	84	12283.73
晶地里程花园	大亚湾	50	5054.64
太东财富港中心	大亚湾	46	4733.87
中骏雍景湾	惠城区	35	3661.73
华泓·星岸城	博罗县	32	3596.76
富力尚悦居	惠东县	29	3445.50
海德公馆	大亚湾	24	2703.00
合生上观国际	惠城区	24	2575.06
富茂海滨城	惠东县	21	1341.75

【数据来源：惠州房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.01.07

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/>

