

第3周：商品房市场推售平稳 网签总量持续小幅度上升

世联点评

【楼市数据】

- ◇ 惠州新增预售许可证 11 个，供应量约 22.88 万 m²、2435 套。
- ◇ 惠州商品房成交 2291 套，环比上升 8.94%；成交面积 21.27 万平米，环比上升 5.80%；
- ◇ 惠城区商品房成交 777 套，环比上升 25.93%；成交面积 6.95 万平米，环比上升 32.35%；
- ◇ 惠阳商品房成交套数为 312 套，环比上升 7.96%；成交面积 3.01 万平米，环比上升 4.88%；
- ◇ 大亚湾商品房成交套数为 399 套，环比上升 23.91%；成交面积 3.67 万平米，环比上升 18.77%；
- ◇ 博罗商品房成交套数为 473 套，环比下降 0.84%；成交面积 4.03 万平米，环比下降 13.58%；
- ◇ 龙门商品房成交套数为 106 套，环比下降 35.76%；成交面积 1.05 万平米，环比下降 35.21%；
- ◇ 惠东商品房成交套数为 224 套，环比下降 3.86%；成交面积 2.56 万平米，环比下降 1.96%。

【世联视角】

土地市场方面，本周全市共挂牌供应 3 宗土地，其中 2 宗商住用地，分别占地 9883 m²、1165 m²；另一宗工业用地位于惠城区马安工业发展集中区，占地面积达 2.1 万 m²。本周供应用地预计均于 2 月中下旬截止挂牌。此外，通过招拍挂成交地块 6 宗，划拨用地 2 宗。成交住宅用地共 2 宗，单宗地块面积均超过 1 万 m²，总占地面积约 2.35 万 m²，其中位于惠东县平山街道陈塘村地段地块由惠东县鸿大实业有限公司竞得，无溢价；澳头衙前村地块通过划拨方式由惠州大亚湾区澳头街衙前股份合作经济联社获得。

商品房市场方面，本周全市网签量持续小幅度回升。从供应量来看，2019 年开年前几周新获批准入市的量较 2018 年同期下降约 67%，买卖双方仍在相互观望。此外，从网签情况看，成交热点区域回归到惠博区域。

 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019年第3周（2018年1月14日—2019年1月20日），全市共挂牌供应3宗土地，其中2宗商住用地，分别占地9883㎡、1165㎡；另一宗工业用地位于惠城区马安工业发展集中区，占地面积达2.1万㎡。本周供应用地预计均于2月中下旬截止挂牌。

2019年第3周惠州房地产市场土地供应一览表 · 住宅

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
惠城区	GP2019-1	9883	住宅、商服	惠州市惠城区水口中心区 05-10-01	≤1.2	8000.00	2019年02月03日 -2019年02月22日
博罗县	GZK2019-2	1165	商服和住宅用地	博罗县柏塘镇新圩路地段	1.0 < R ≤ 3.0	535	2019年02月11日 -2019年02月25日

【数据来源：广东土地市场网】

2019年第3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
惠城区	GP2019-2	21096	工业用地	惠州市惠城区马安工业发展集中区（北）MABY-01-17-01地块	≥2.0	1772.50	2019年02月11日 -2019年02月25日

【数据来源：广东土地市场网】



2、土地成交

2019年第3周（2018年1月14日—2019年1月20日），本周招拍挂成交地块6宗，划拨用地2宗。成交住宅用地共2宗，单宗地块面积均超过1万㎡，总占地面积约2.35万㎡，其中位于惠东县平山街道陈塘村地段地块由惠东县鸿大实业有限公司竞得，无溢价；澳头衙前村地块通过划拨方式由惠州大亚湾区澳头街衙前股份合作经济联合社获得。

2019年第3周惠州房地产市场土地成交一览表·住宅

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	dyw2019001	划拨用地	澳头衙前村	1.0473	城镇住宅用地	-	-	-	惠州大亚湾区澳头街衙前股份合作经济联合社	1/15
惠东县	HDG C2018-28	招拍挂出让	平山街道陈塘村地段惠东住建规条字PS[2018]7号	1.307219	住宅用地	1.2	3,325.57	2120.00	惠东县鸿大实业有限公司	1/17

【数据来源：广东土地市场网】

2019年第3周惠州房地产市场土地成交一览表·商业

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
龙门县	LM2018-31	招拍挂出让	龙门县地派镇LM2018-31	0.4328	商服用地	2.5	2846	2630.31	龙门县地派温泉度假村有限公司	1/15
大亚湾	dyw2019002	划拨用地	大亚湾西区老畲地段	7.9	其他商服用地	-	-	-	惠州大亚湾西区街老畲经济联合社	1/15

【数据来源：广东土地市场网】



2019年第3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
龙门县	LM2018-33	招拍挂 出让	惠州产业转移工业园 LM2018-33	5.64159	工业用地	3	2846	168.16	龙门县信隆实业有限公司	1/15
龙门县	LM2018-32	招拍挂 出让	惠州产业转移工业园 LM2018-32	5.331314	工业用地	3	1145	71.59	龙门县信隆实业有限公司	1/15
惠东县	HDGC2018-26	招拍挂 出让	大岭街道白沙布坑肚地段惠东住建规条字DL[2018]6号	0.200002	工业用地	1.2	65.8	274.16	惠东县仁和医疗器械有限公司	1/15
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]14号	招拍挂 出让	博罗县杨侨镇大坑办事处地段博国土资(用地)挂字[2018]14号	2.6869	工业用地	1	1600	595.48	惠州市金宣发智能包装科技有限公司	1/18

【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3周(2018年1月14日—2019年1月20日)，惠州新增预售许可证11个，供应量约22.88万㎡、2435套。批售项目集中于惠阳、仲恺。其中深业高榜山1号花园、云创国际广场、凤凰国际商务中心、翡翠山城、侨城水岸均包括部分商业产品。

2019年第3周惠州房地产市场新增预售一览表

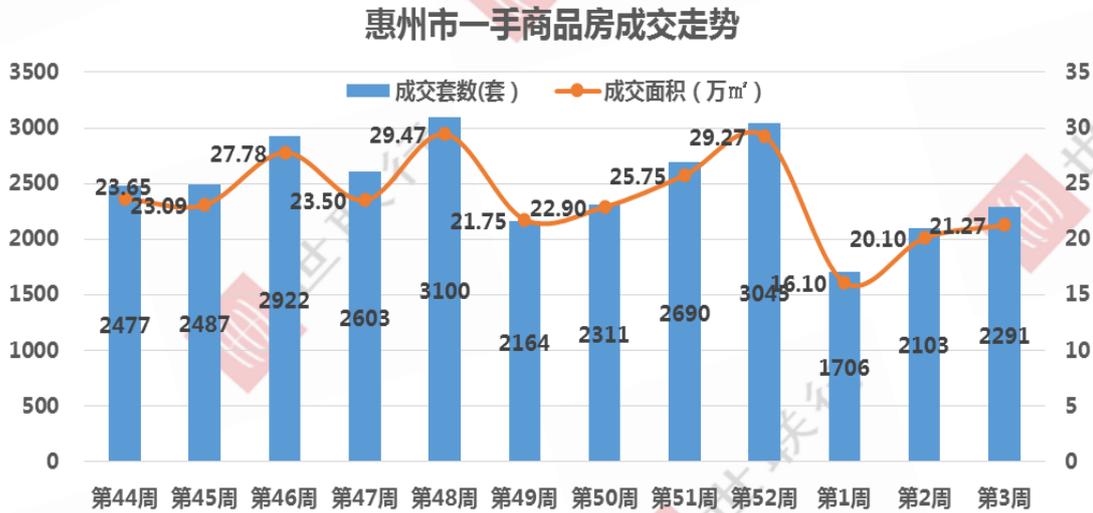
时间	项目名称	行政区	用途	商品房		开发商
				面积 (平米)	套数	
1/17	深业高榜山1号花园	惠城区	城镇住宅用地	11450.00	113	惠州深业南方地产有限公司
1/14	云创国际广场	仲恺区	科教用地,商服用地	2958.42	18	惠州碧科科学城发展有限公司
1/15	凤凰国际商务中心	仲恺区	商务金融用地	44700.68	835	惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司
1/15	万象湖花园	仲恺区	商服用地,城镇住宅用地	26023.65	236	惠州市肯通实业有限公司
1/15	雅居乐花园	惠阳区	城镇住宅用地; 其它商服用地	27318.5	258	惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司
1/17	融创臻园	惠阳区	城镇住宅用地; 其它商服用地	10792.44	108	惠州市岭湖投资有限公司
1/18	家天下花园	惠阳区	城镇住宅用地; 商服用地	12251.54	71	广东(惠州)TCL工业文化创意园发展有限公司
1/18	家天下花园	惠阳区	城镇住宅用地; 商服用地	7748.08	56	广东(惠州)TCL工业文化创意园发展有限公司
1/16	翡翠山城	大亚湾	商业、住宅	32637.00	271	惠州市宏业投资开发有限公司
1/18	方圆东江月岛花园	博罗县	城镇住宅用地	26554.56	256	惠州市辉盛房地产开发有限公司
1/16	侨城水岸	惠东县	商业、住宅	26393.00	213	惠州市鑫宝基投资有限公司

【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 2291 套，环比上升 8.94%；成交面积 21.27 万平米，环比上升 5.80%；商品房户均面 92.83 平米，环比下降 2.88%。



【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 1588 套，环比上升 1.93%；成交面积 17.83 万平米，环比上升 3.85%；商品房户均面积 112.25 平米，环比上升 1.89%。

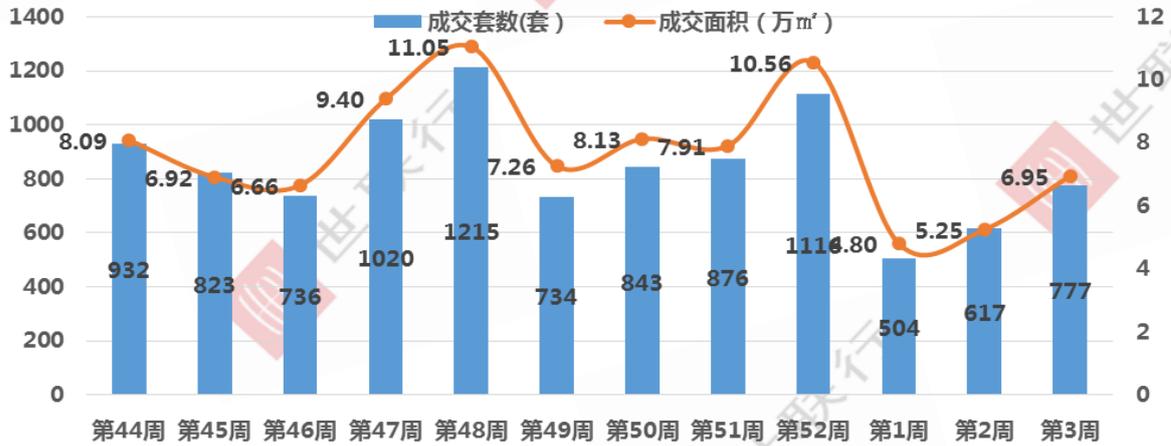


【数据来源：惠州房管局】



惠城区商品房成交 777 套，环比上升 25.93%；成交面积 6.95 万平方米，环比上升 32.35%；商品房户均面积 89.48 平方米，环比上升 5.10%。

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 451 套，环比上升 34.23%；成交面积 5.57 万平方米，环比上升 39.42%；成交户均面积为 123.47 平方米，环比上升 3.87%。

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3周惠城区住宅销售套数Top10

楼盘名称	片区	成交套数	面积 (㎡)
奥林匹克花园	江北	66	7604.3
新力花园	水口	61	6628.27
新城鹿江风华【明誉花园】	水口	39	5596.15
合生上观国际	水口	34	3717.02
海伦西子湾	下角	17	1693.03
方直星耀国际	金山湖	16	2234.58
经达·御金湾【经达名苑】	江北	16	1716.63
金裕星河丹堤花园	小金口	15	1711.79
德威江誉城	马安	13	1427.18
蓝光雍和园	龙丰	12	1551.71

【数据来源：惠城房管局】

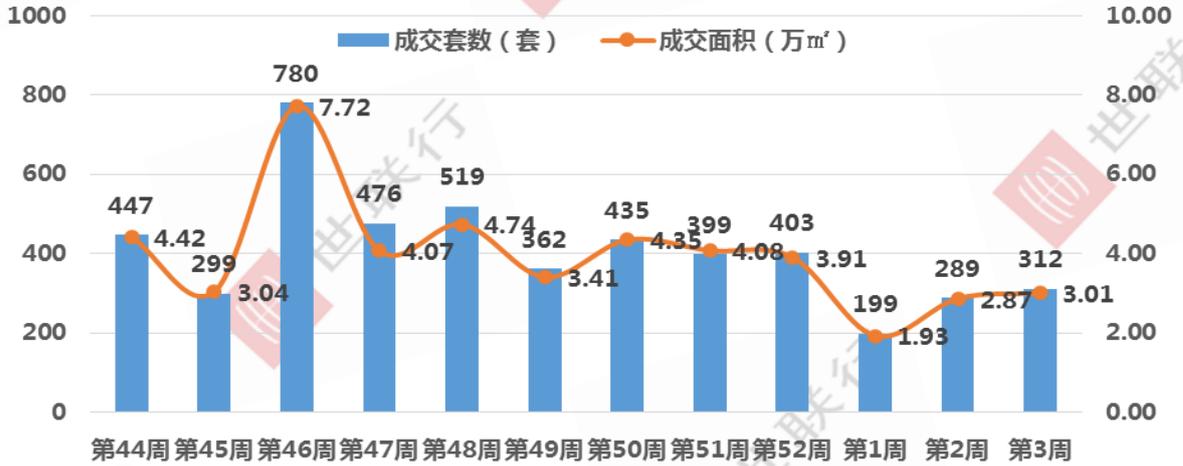
2019年第3周惠城各片区网签情况

片区	套数	面积 (㎡)
水口	170	21550.2
江北	93	11575.96
河南岸	39	5499.41
马安	39	4642.79
龙丰	34	3949.74
小金口	34	3892.52
三栋	19	2068.3
江南	18	1846.98
桥东	3	386.73



惠阳商品房成交套数为 312 套，环比上升 7.96%；成交面积 3.01 万平米，环比上升 4.88%；成交户均面积为 96.47 平米，环比下降 2.85%%。

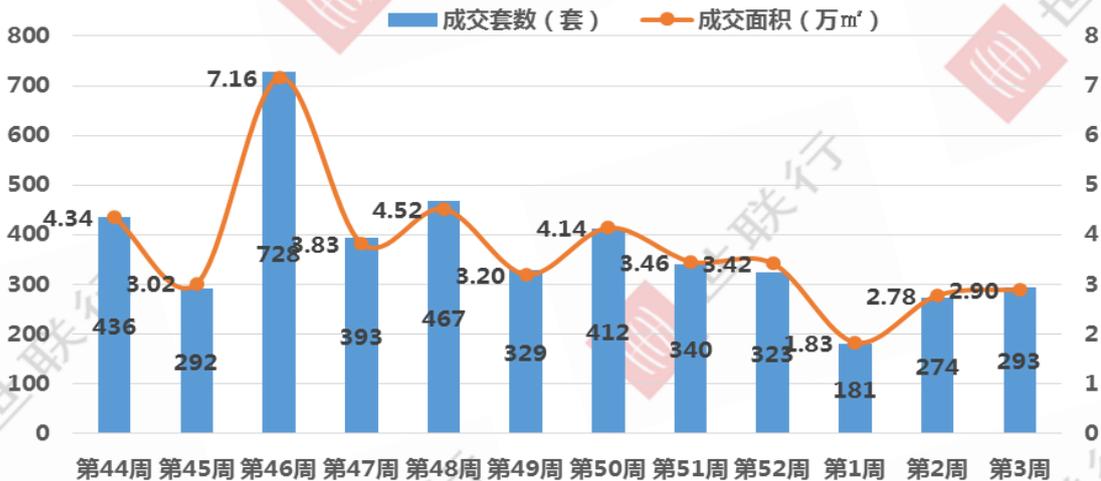
惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 293 套，环比上升 6.93%；成交面积 2.90 万平米，环比上升 4.32%；成交户均面积为 98.98 平米，环比下降 2.45%。

惠州惠阳一手住宅成交走势

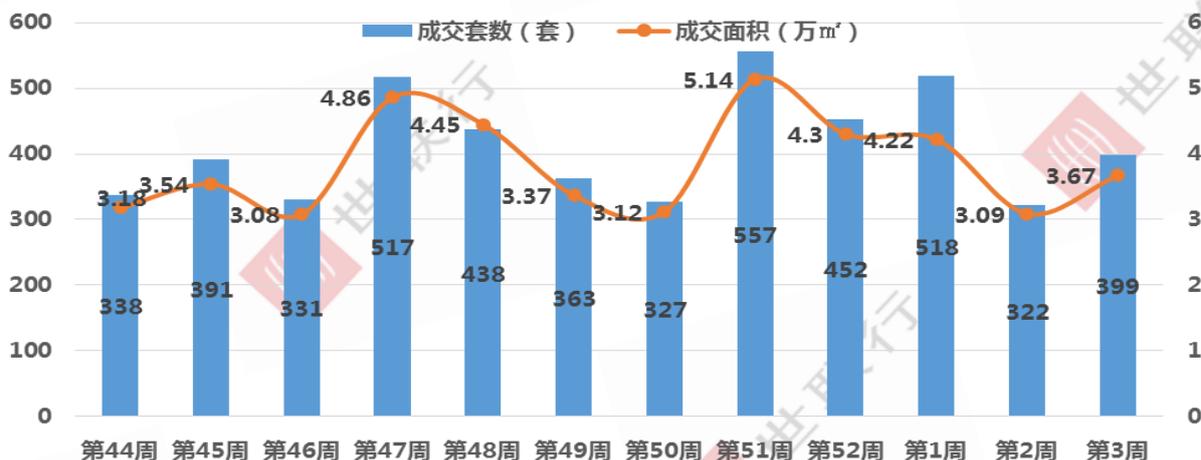


【数据来源：惠阳房管局】



大亚湾商品房成交套数为 399 套，环比上升 23.91%；成交面积 3.67 万平米，环比上升 18.77%；成交户均面积为 91.98 平米，环比下降 4.15%。

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 338 套，环比上升 14.97%；成交面积 3.42 万平米，环比上升 14.77%；成交户均面积为 101.18 平米，环比下降 0.17%。

惠州大亚湾一手住宅成交走势

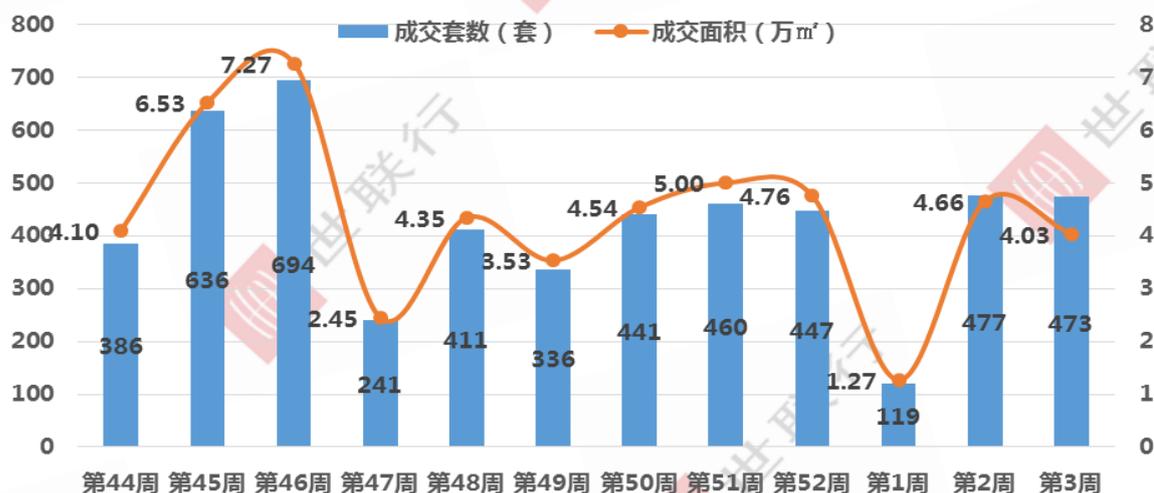


【数据来源：大亚湾房管局】



博罗商品房成交套数为 473 套，环比下降 0.84%；成交面积 4.03 万平方米，环比下降 13.58%；成交户均面积为 85.17 平方米，环比下降 12.84%。

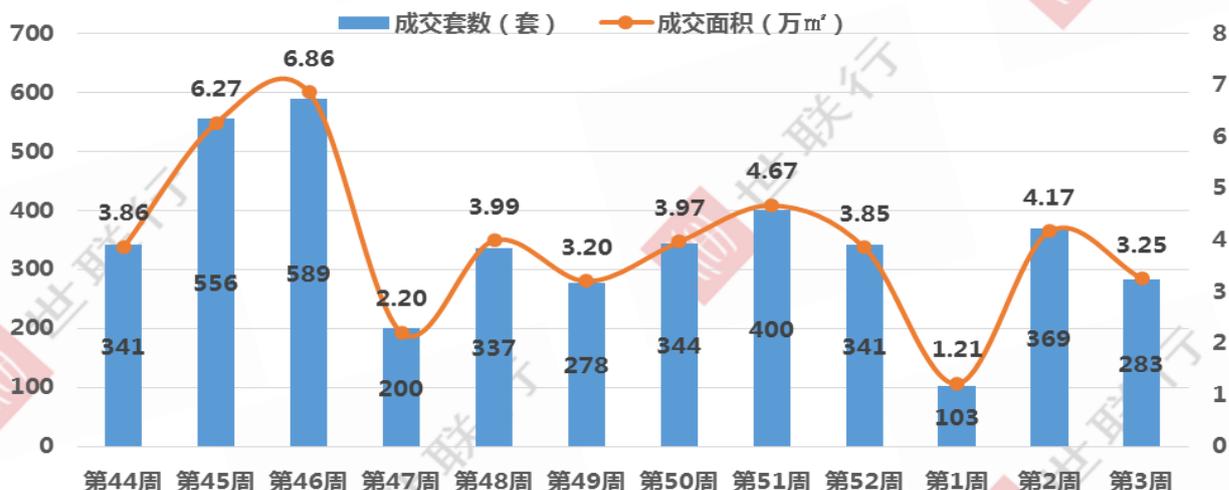
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 283 套，环比下降 23.31%；成交面积 3.25 万平方米，环比下降 22.03%；成交户均面积为 114.81 平方米，环比上升 1.66%。

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 106 套，环比下降 35.76%；成交面积 1.05 万平方米，环比下降 35.21%；成交户均面积为 98.92 平方米，环比上升 0.85%。

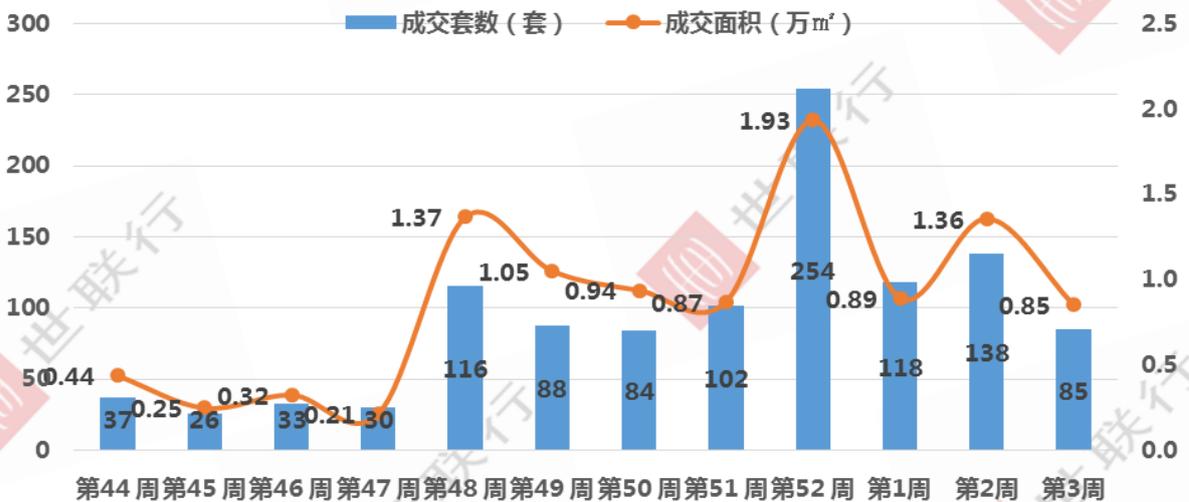
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 85 套，环比下降 38.41%；成交面积 0.85 万平方米，环比下降 37.31%；成交户均面积 100.18 平方米，环比上升 1.78%。

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 3.86%；成交面积 2.56 万平米，环比下降 1.96%；成交户均面积为 114.17 平米，环比上升 1.98%。

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 138 套，环比下降 6.12%；成交面积 1.84 万平米，环比下降 2.55%；成交户均面积 133.06 平米，环比上升 3.81%。

惠州惠东一手住宅成交走势



【数据来源：惠东房管局】



2019年第3周惠州住宅销售套数 Top10

楼盘名称	区县	成交套数	面积 (㎡)
名巨新成花园	博罗县	69	2793.71
奥林匹克花园	惠城区	66	7604.3
小径海岸城花园	大亚湾	62	3970.31
新力花园	惠城区	61	6628.27
御公馆	惠东县	46	6451.31
星河盛世名居	惠阳区	44	3863.72
新城鹿江风华【明誉花园】	惠城区	39	5596.15
锦地繁花骏园	大亚湾	34	4120.35
融创臻园	惠阳区	34	3427.88
泰丰花园	大亚湾	30	3592.66

【数据来源：惠州房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.01.21

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/>

