

第 4 周： 土地市场供求热 商品房预售量增加

世联点评

【楼市数据】

- ✧ 惠州新增预售许可证 22 个，供应量约 41.52 万 m^2 、4376 套，环比上周供应量上升约 80%。
- ✧ 惠州商品房成交 2067 套，环比下降 18.27%；成交面积 18.37 万平米，环比下降 21.38%；
- ✧ 惠城区商品房成交 598 套，环比下降 23.04%；成交面积 5.16 万平米，环比下降 25.74%；
- ✧ 惠阳商品房成交套数为 271 套，环比下降 13.14%；成交面积 2.67 万平米，环比下降 11.30%；
- ✧ 大亚湾商品房成交套数为 310 套，环比下降 22.31%；成交面积 2.19 万平米，环比下降 40.33%；
- ✧ 博罗商品房成交套数为 388 套，环比下降 17.97%；成交面积 3.83 万平米，环比下降 4.92%；
- ✧ 龙门商品房成交套数为 118 套，环比上升 11.32%；成交面积 0.87 万平米，环比下降 17.03%；
- ✧ 惠东商品房成交套数为 187 套，环比下降 16.52%；成交面积 2.00 万平米，环比下降 21.83%；
- ✧ 仲恺区商品房成交套数为 195 套，环比下降 18.07%；成交面积 1.65 万平米，环比下降 21.43%。

【世联视角】

土地市场方面，全市共挂牌供应 9 宗土地，包括 2 宗商住用地、5 宗工业用地及 2 宗教育科研用地；共成交地块 8 宗，包括住宅用地 3 宗、工业用地 4 宗，其中包括 1 宗 “三旧”改造项目用地。此外，惠东县原定于本周成交的另 3 宗位于平山镇黄排、焦田住宅用地最终流拍。

商品房市场方面，本周取得预售证的项目量较上周增加约 80%，虽近农历新年节点，开发商推售力度不减，多个单盘项目推售货量均在 1-5 万 m^2 。以此同时，本周成交量无论整体还是各个区县表现来看，都呈现小幅度下降，下周节点通过“返乡置业”或有助于一部分项目推动去化。

 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019年第4周(2018年1月21日—2019年1月27日)，全市共挂牌供应9宗土地，包括2宗商住用地均位于博罗县，总占地面积约6.2万 m^2 ，其中石湾镇黄城塘路北侧地段2016(储备)27号地块单宗面积达到4.8939万 m^2 ，计容建面最低达13.7万 m^2 ，起拍价为3.8亿元，起始楼面价约2773元/ m^2 。

此外，供应宗地包括5宗工业用地，出让总面积约15.4972万 m^2 ，起始平均楼面价为460元/ m^2 。

2019年第4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
博罗县	2016(储备)27号	48939	其他普通商品住房用地	博罗县石湾镇黄城塘路北侧地段2016(储备)27号	$1.0 < R \leq 2.8$	38000.00	2019年02月11日 -2019年02月25日
博罗县	2017(储备)21号	12940	其他普通商品住房用地	博罗县长宁镇祥岗村祥岗背经济合作社罗浮大道西边地段2017(储备)21号	$1.0 < R \leq 2.6$	7450.00	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4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[2016]42号	22859	工业用地	博罗县龙华镇柳村村太和经济合作社桥头(土名)地段博国土资(用地)挂字[2016]42号	≥ 1.0	1255.00	2019年02月12日 -2019年02月26日

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]16号	3563	工业用地	博罗县杨桥镇大坑办事处地段博国土资(用地)挂字[2018]16号	≥ 1.0	210.00	2019年02月12日 -2019年02月26日
仲恺区	GZK2019-6	7493	工业用地	仲恺高新区沥林镇英光村 ZKE-053-08-02	$1.2 \leq R \leq 3.5$	477.00	2019年02月14日 -2019年02月28日
仲恺区	GZK2019-7	10494	工业用地	仲恺高新区沥林镇英光村 ZKE-053-04-01	≥ 0.8	656.00	2019年02月14日 -2019年02月28日
仲恺区	GZK2019-8	110563	工业用地	仲恺高新区陈江街道 ZKA-040-01	$1.2 \leq R \leq 3.5$	7743.00	2019年02月14日 -2019年02月28日
博罗县	2015(储备)49号	10527	教育科研用地	博罗县石湾镇新城区黄塘路南侧地段	≤ 1.5	1030.00	2019年02月14日 -2019年02月28日
博罗县	2015(储备)48号	58641	教育科研用地	博罗县石湾镇新城区黄塘路南侧地段 GJB2019-1	≤ 1.5	5750.00	2019年02月14日 -2019年02月28日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2019 年第 4 周 (2018 年 1 月 21 日—2019 年 1 月 27 日)，本周共成交地块 8 宗，其中通过招拍挂方式成交 6 宗、划拨用地 2 宗。

从成交宗地的地块用途来看，本周共成交住宅用地 3 宗、工业用地 4 宗。其中惠东县大岭镇相继成交 2 宗住宅用地、1 宗商业用地，单宗住宅地块面积均超过 1.5 万 m^2 ，分别由惠州市惠阳区比会房地产开发有限公司(碧桂园)、惠东县投资管理公司(惠东县政府)竞得，碧桂园竞得地块成交楼面价为 2835.1 元/ m^2 。此外，仲恺区 1 宗城镇住宅用地通过协议方式由惠州知春里置业有限公司获得，该宗地块为“三旧”改造项目用地，包括住宅、商业部分，出让年限为商服 40 年、住宅 70 年。



2019 年第 4 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 m ²)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/m ²)	竞得单位	成交日期
惠东县	HDG C201 8-32	招拍挂 出让	大岭街道大洲 村委大埔地段	1.938997	其他普 通商品 住房用 地	2.5	13743.13	2835.10	惠州市惠阳 区碧桂园房 地产开发有 限公司	1/21
惠东县	HDG C201 8-33	招拍挂 出让	大岭街道新安 社区谭二队体 育路边地段惠 东住建规条字 DL[2018]10	1.693594	其他普 通商品 住房用 地	3	7619.85	1499.74	惠东县投资 管理公司	1/22
仲恺区	ZK49- 03Z	协议出 让	惠州仲恺高新 区惠环街道 ZK49-03Z 号地 块	2.2201	城镇住 宅用地	-	10432.00	0.00	惠州知春里 置业有限公司	1/23

【数据来源：广东土地市场网】

2019 年第 4 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 m ²)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/m ²)	竞得单位	成交日期
惠东县	HDG C201 8-34	招拍 挂出 让	平山街道黄排社区 云田村小组地段惠 东住建规条字 PS[2018]9	0.739131	商服用地	3	5704.91	2572.80	惠东县投资 管理公司	1/22



【数据来源：广东土地市场网】

2019年第4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
惠东县	HDGC 2018-3 6	招拍挂 出让	大岭街道洪 湖村地段惠 东住建规条 字 DL[2018]9 号	1.526787	工业 用地	1.2	877.90	479.17	惠州华江鞋业贸 易有限公司	1/23
惠东县	HDGC 2018-3 7	招拍挂 出让	大岭街道洪 湖村地段惠 东住建规条 字 DL[2018]8 号	5.168641	工业 用地	1.2	2775.56	447.50	惠州华江鞋业贸 易有限公司	1/23
仲恺区	GZK20 18-34	招拍挂 出让	仲恺高新区 东江科技园 上霞片区 ZKFSX-04-02- 01-03	3.4468	工业 用地	3.5	2041.00	169	中科高能科技有 限公司	1/21
大亚湾	GJB20 18-26	招拍挂 出让	石化区 I3 地 块 GJB2018-26	10	工业 用地	0.5	7200.00	1440.00	惠州出光润滑油 有限公司	1/22

【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4周(2018年1月21日—2019年1月27日)，惠州新增预售许可证22个，供应量约41.52万㎡、4376套，环比上周供应量上升约80%。本周批售项目集中于惠东、博罗、大亚湾；其中约70%的批售项目单盘量在万平方米以上。

2019年第4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	
1/23	龙之泉·原生态旅游文化村汇龙居5区	龙门县	城镇住宅用地	3937.00	17	惠州市龙之泉温泉开发有限公司
1/24	碧桂园天麓山栖花园	龙门县	城镇住宅用地	24365.00	442	惠州市碧美房地产开发有限公司
1/23	维港湾花园	惠东县	住宅、商服	14106.00	134	惠东碧桂园房地产开发有限公司
1/23	维港湾花园	惠东县	城镇住宅用地、商服用地	54776.00	53	惠东碧桂园房地产开发有限公司
1/23	好好楼	惠东县	城镇住宅用地、商服用地	7819.00	71	惠东县保居房地产开发有限公司
1/24	星河半岛花园	惠东县	城镇住宅用地	4875.00	36	惠州市南乾实业有限公司
1/25	恒大南苑	惠东县	商业、住宅	24453.00	263	惠州市华源达实业发展有限公司
1/25	恒大南苑	惠东县	商业、住宅	23629.00	248	惠州市华源达实业发展有限公司
1/22	禧临门花园二期	博罗县	商业和住宅用地、住宅用地、城镇住宅用地	28116.00	206	博罗县润华置业有限公司
1/23	龙光天禧花园	博罗县	城镇住宅用地	12996.00	124	惠州市澳达地产发展有限公司
1/25	方圆东江月岛花园	博罗县	城镇住宅用地	2281.00	16	惠州市辉盛房地产开发有限公司
1/25	碧桂园滨江府	博罗县	商业和住宅用地	16798.00	136	博罗县万宇实业有限公司
1/25	方圆东江月岛花园	博罗县	城镇住宅用地	7756.00	32	惠州市辉盛房地产开发有限公司
1/25	东方华府二期	博罗县	商业和住宅用地	5253.00	42	惠州市远鸿投资有限公司
1/22	旭生荣佳名苑	大亚湾	住宅、商业	25584.00	174	惠州市荣佳房地产开发有限公司
1/23	恒大龙郡花园	大亚湾	居住用地、城镇住宅用地	11162.00	90	惠州市凯联达投资有限公司



时间	项目名称	行政区	用途	商品房		开发商
				面积 (平米)	套数	
1/23	曦悦湾畔花园	大亚湾	商住用地	25628.00	278	惠州市德元房地产开发有限公司
1/24	荣禧园	大亚湾	商住用地	23956.00	256	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司
1/25	创智家园	大亚湾	批发零售用地、城镇住宅用地	13776.00	209	惠州市深智房地产开发有限公司
1/25	惠阳碧桂园	惠阳区	城镇住宅用地,商服用地	40509.17	358	惠州市惠阳区岐山度假村发展有限公司
1/24	云创国际广场	仲恺区	科教用地,商服用地	29137.51	576	惠州碧科科学城发展有限公司
1/22	天骄公馆	惠城区	商住用地	14284.00	132	惠州聚贤置业有限公司

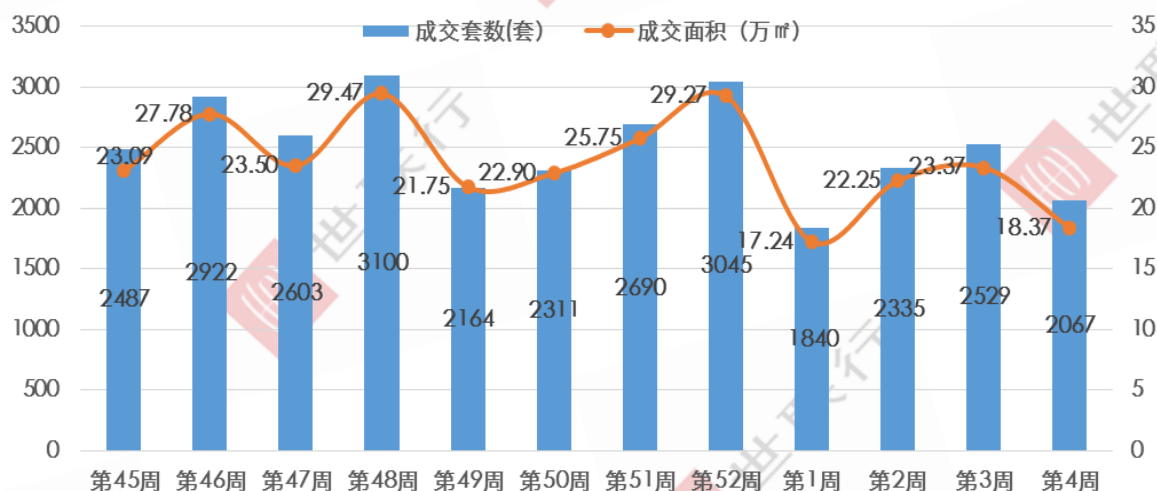
【数据来源：世联数据平台】



2、商品房成交状况

惠州商品房成交 2067 套，环比下降 18.27；成交面积 18.37 万平方米，环比下降 21.38%；商品房户均面 88.88 平米，环比下降 3.8%。

惠州市一手商品房成交走势



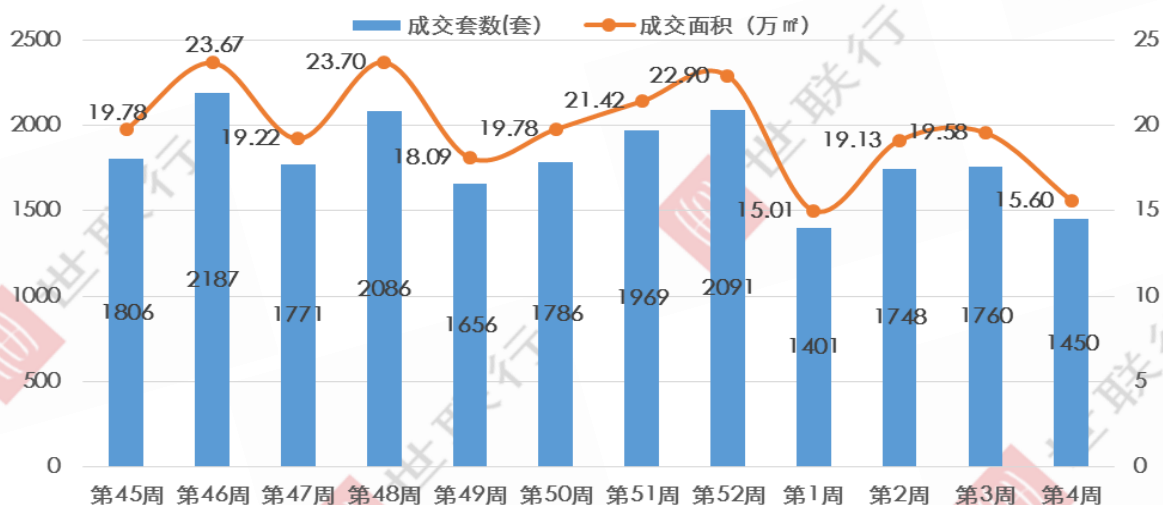
【数据来源：惠州房管局】

注：商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他。

2019年第1周起惠州市商品房成交量包含仲恺区成交量。

惠州住宅成交 1450 套，环比下降 17.61%；成交面积 15.60 万平方米，环比下降 20.31%；商品房户均面积 107.58 平米，环比下降 3.28%。

惠州一手住宅成交走势

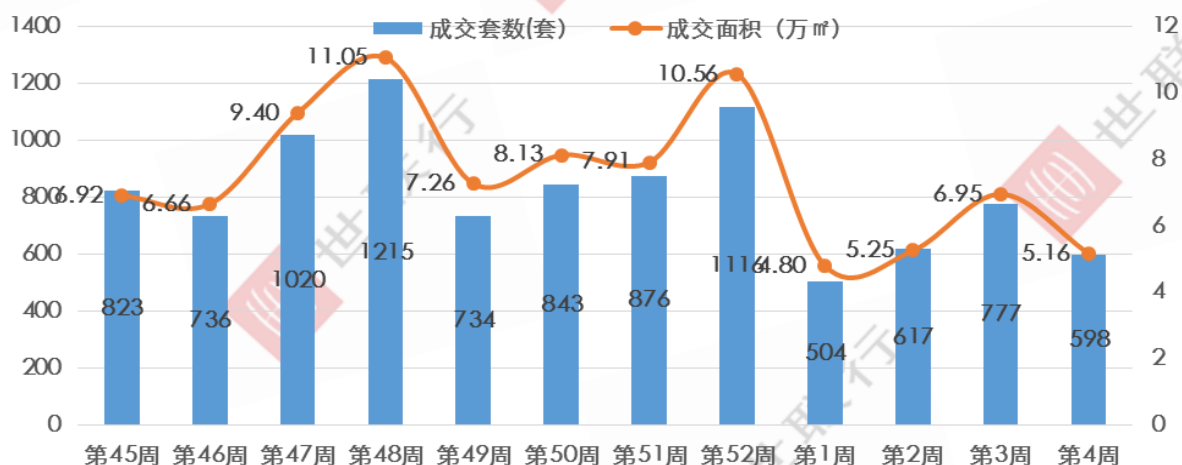


【数据来源：惠州房管局】



惠城区商品房成交 598 套，环比下降 23.04%；成交面积 5.16 万平米，环比下降 25.74%；商品房户均面积 86.34 平米，环比下降 3.52%。

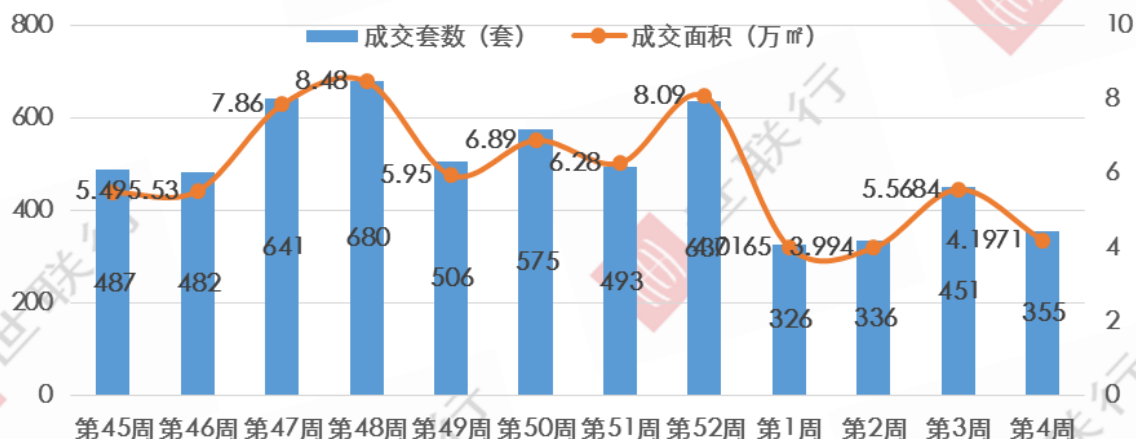
惠州惠城区一手商品房成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠城区住宅成交套数为 355 套，环比下降 21.29%；成交面积 4.1971 万平米，环比下降 24.63%；成交户均面积为 118.23 平米，环比下降 4.24%。

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 4 周惠城区住宅销售套数 Top10

楼盘名称	片区	成交套数	面积 (㎡)
新力城	水口	35	3920
德威江誉城	马安	32	3434
新城鹿江风华	水口	32	4569
中骏雍景湾	马安	32	3461
海伦西子湾	下角	20	2129
奥林匹克花园	江北	16	1796
金裕星河丹堤花园	小金口	16	1749
蓝光雍和园	龙丰	13	1706
深业西湖三里【深业高榜山 1 号花园】	龙丰	13	1469
御豪庭	江北	13	1634

【数据来源：惠城房管局】

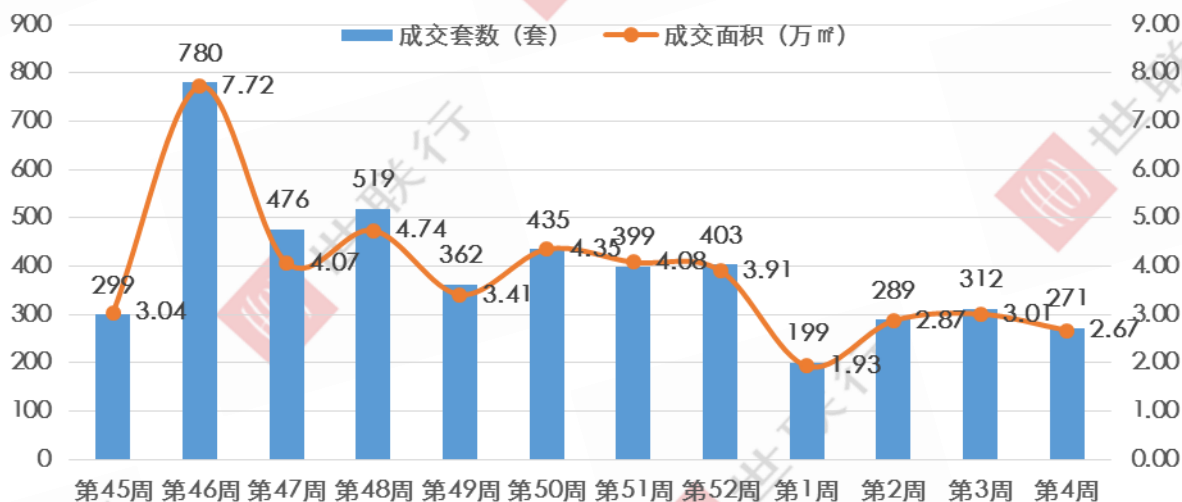
2019 年第 4 周惠城各片区网签情况

片区	套数	面积 (㎡)
水口	103	13382
马安	69	7554
龙丰	40	4326
三栋	36	3924
江北	35	4205
河南岸	23	3321
江南	22	2401
小金口	21	2288
桥东	6	543



惠阳商品房成交套数为 271 套，环比下降 13.14%；成交面积 2.67 万平方米，环比下降 11.30%；成交户均面积为 98.52 平米，环比上升 2.12%。

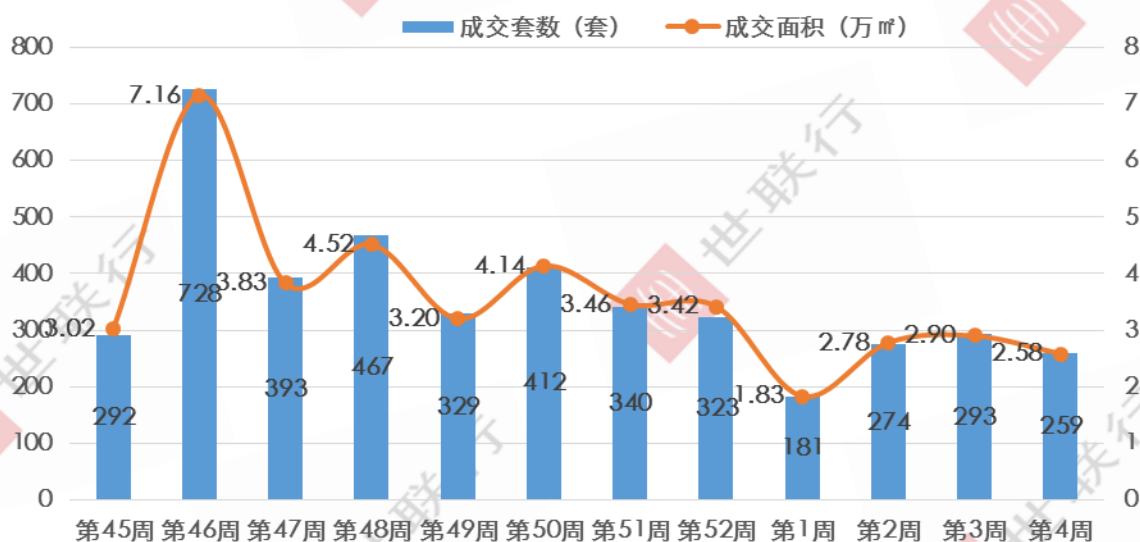
惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 259 套，环比下降 11.60%；成交面积 2.58 万平方米，环比下降 11.03%；成交户均面积为 99.61 平米，环比上升 0.64%。

惠州惠阳一手住宅成交走势

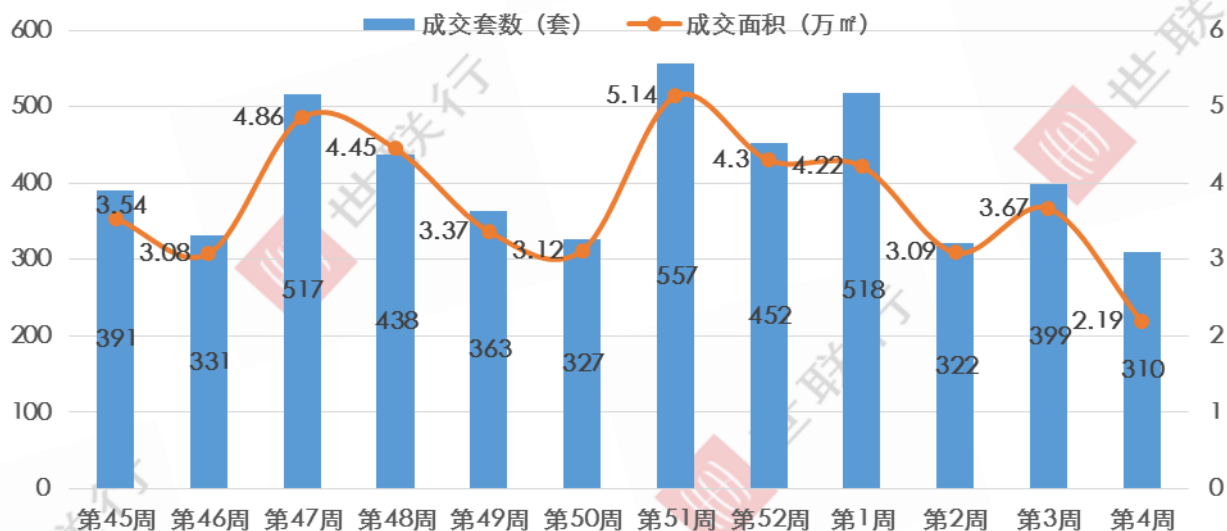


【数据来源：惠阳房管局】



大亚湾商品房成交套数为 310 套，环比下降 22.31%；成交面积 2.19 万平米，环比下降 40.33%；成交户均面积为 70.65 平米，环比下降 23.20%。

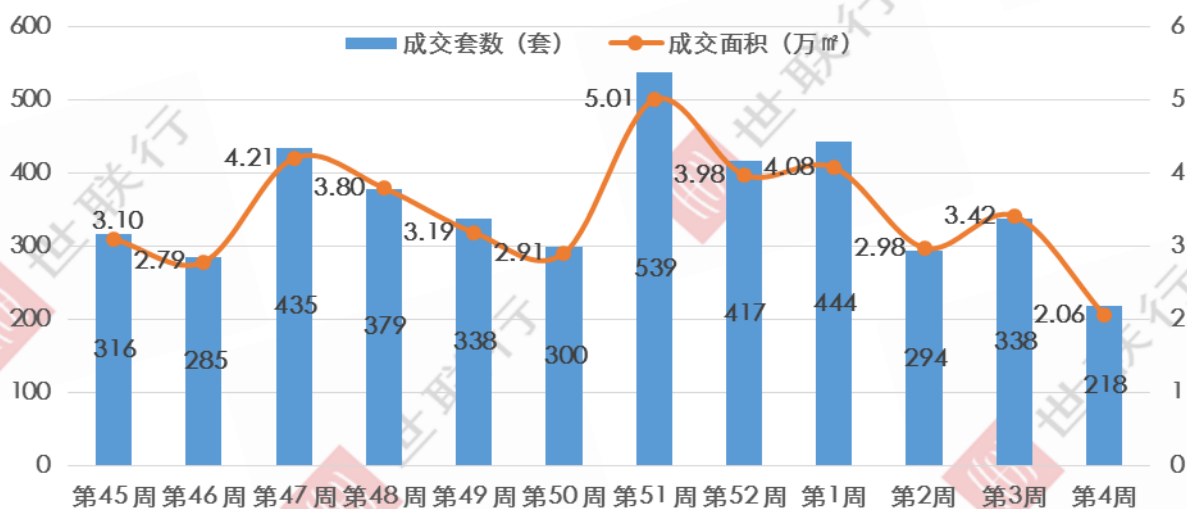
惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 218 套，环比下降 35.50%；成交面积 2.06 万平米，环比下降 39.77%；成交户均面积为 94.50 平米，环比下降 6.61%。

惠州大亚湾一手住宅成交走势

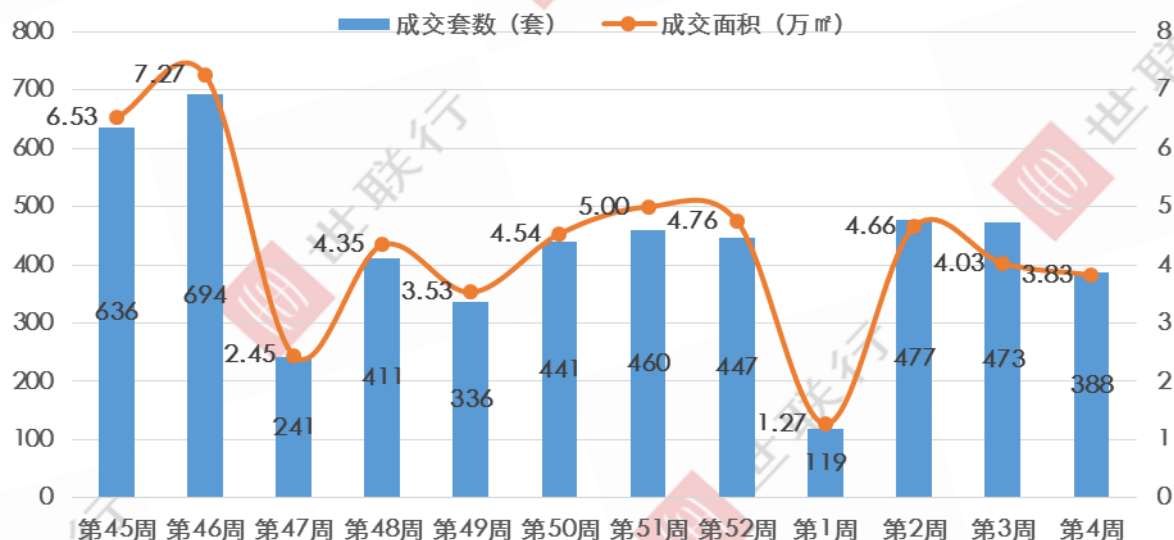


【数据来源：大亚湾房管局】



博罗商品房成交套数为 388 套，环比下降 17.97%；成交面积 3.83 万平方米，环比下降 4.92%；成交户均面积为 98.72 平米，环比上升 15.91%。

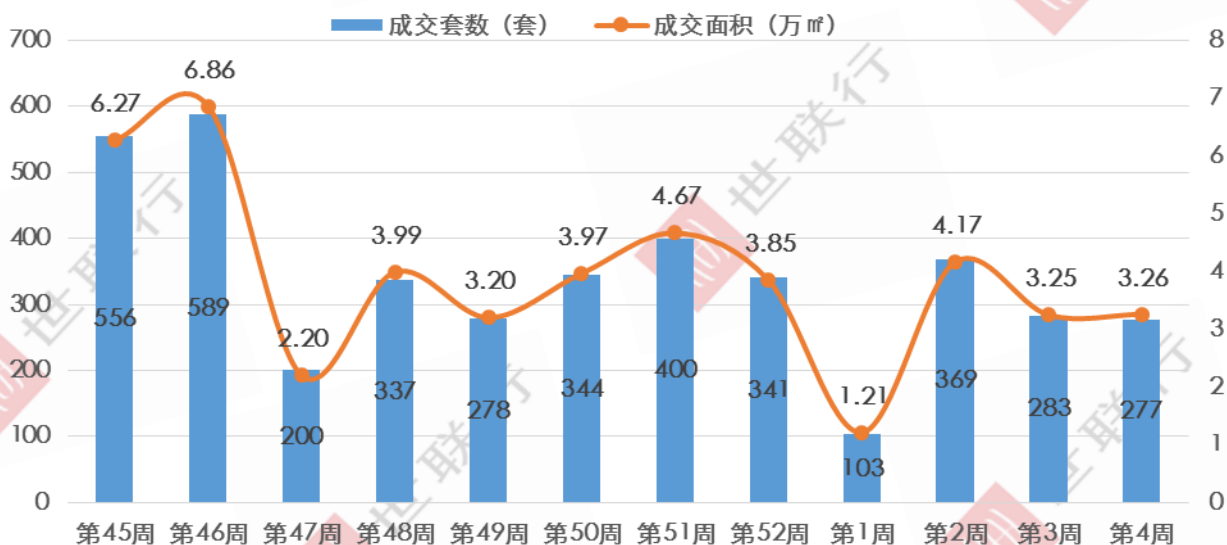
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 277 套，环比下降 2.12%；成交面积 3.26 万平方米，环比上升 0.38%；成交户均面积为 117.75 平米，环比上升 2.56%。

惠州博罗一手住宅成交走势

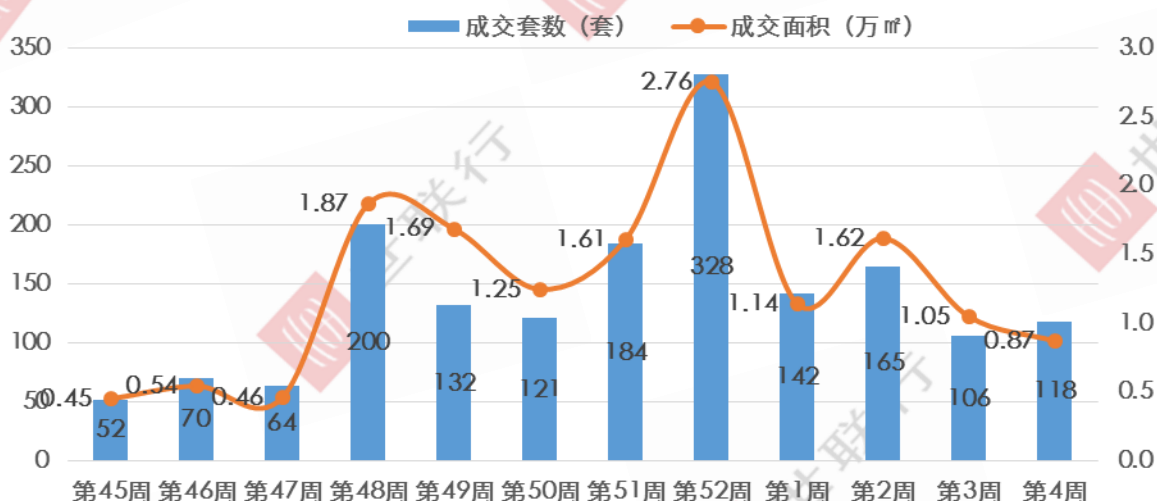


【数据来源：博罗房管局】



龙门商品房成交套数为 118 套，环比上升 11.32%；成交面积 0.87 万平米，环比下降 17.03%；成交户均面积为 73.73 平米，环比下降 25.47%。

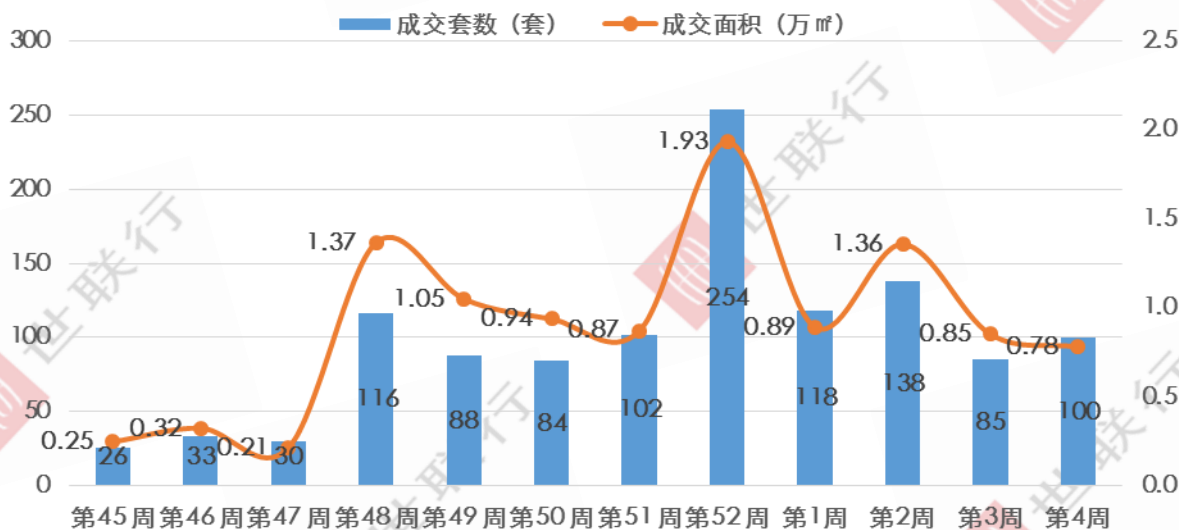
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 100 套，环比上升 17.65%；成交面积 0.78 万平米，环比下降 8.40%；成交户均面积 78.00 平米，环比下降 22.14%。

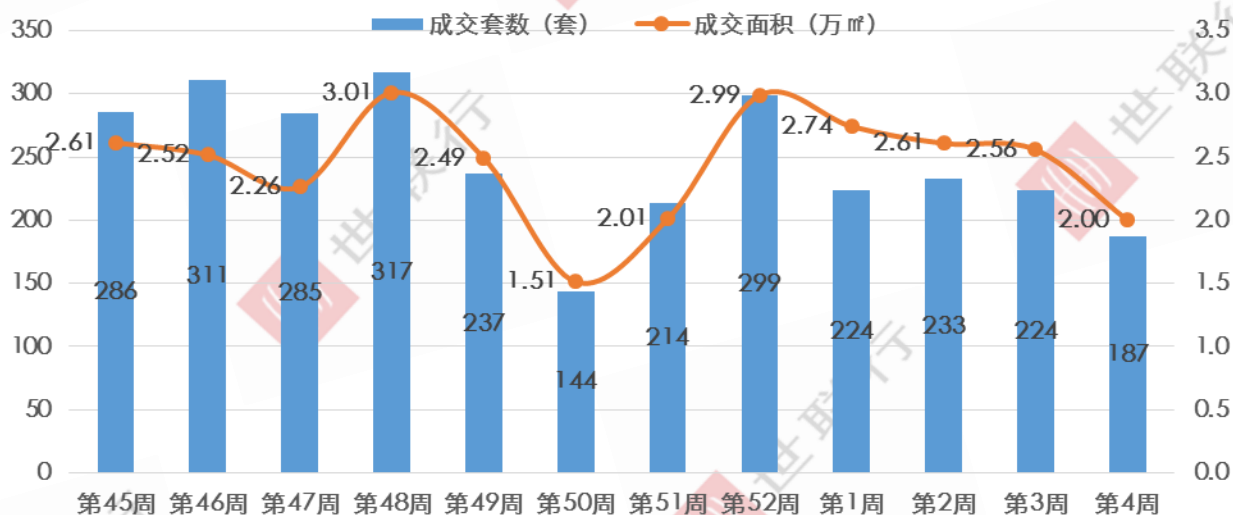
惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

惠东商品房成交套数为 187 套，环比下降 16.52%；成交面积 2.00 万平米，环比下降 21.83%；成交户均面积为 106.91 米，环比下降 6.36%。

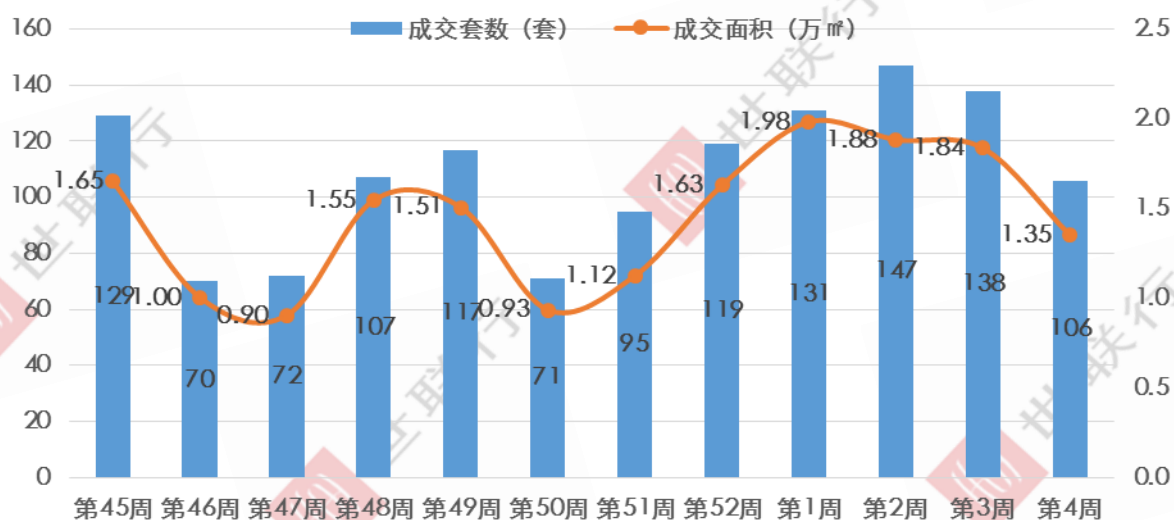
惠州惠东一手商品房成交走势



【数据来源：惠东房管局】

惠东住宅成交套数为 106 套，环比下降 23.19%；成交面积 1.35 万平米，环比下降 26.46%；成交户均面积 127.40 平米，环比下降 4.26%。

惠州惠东一手住宅成交走势

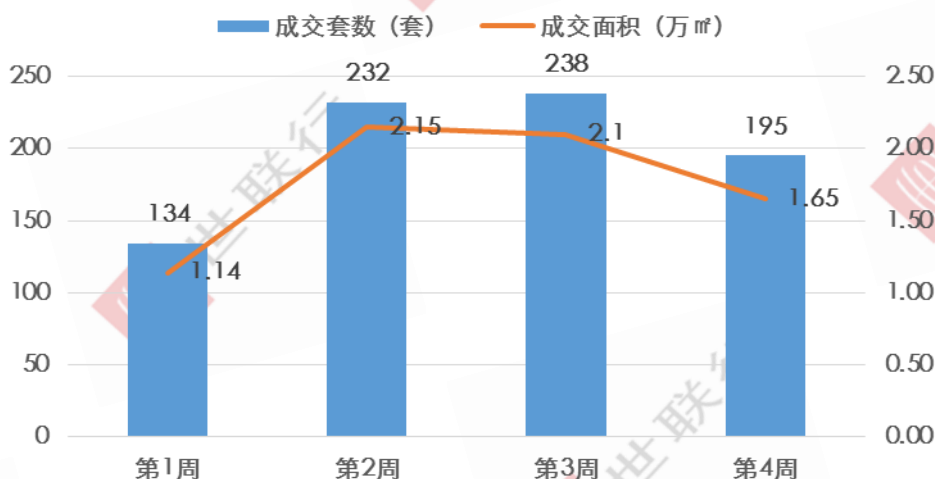


【数据来源：惠东房管局】



仲恺区商品房成交套数为 195 套，环比下降 18.07%；成交面积 1.65 万平方米，环比下降 21.43%；成交户均面积为 84.62 米，环比下降 4.10%。

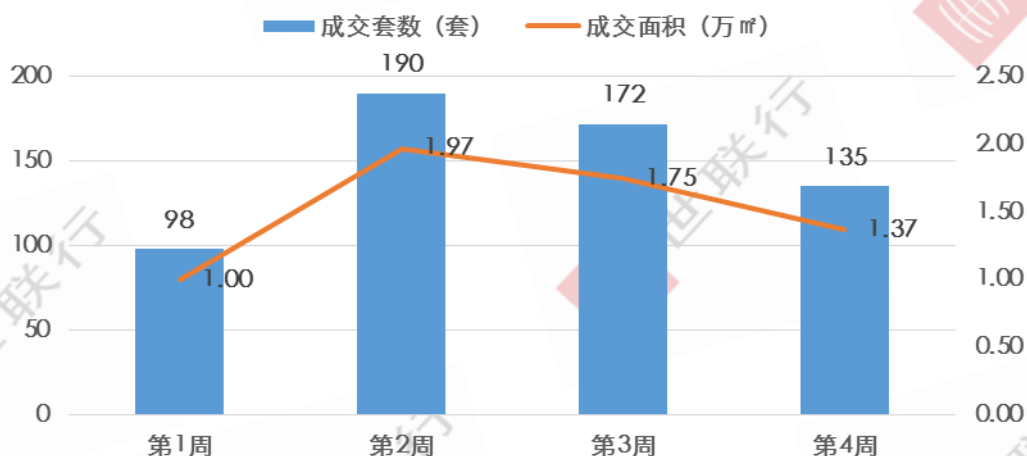
惠州仲恺一手商品房成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

仲恺区住宅成交套数为 135 套，环比下降 21.51%；成交面积 1.37 万平方米，环比下降 21.71%；成交户均面积 101.48 平方米，环比下降 0.26%。

惠州仲恺一手住宅成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

2019 年第 4 周惠州住宅销售套数 Top10

楼盘名称	区县	成交套数	面积 (㎡)
星河盛世名居	惠阳区	53	4558.01
小径海岸城花园	大亚湾	47	2629.03
名巨新成花园	博罗县	40	1578.47
新力城	惠城区	35	3920
龙光城	大亚湾	32	3476.78
德威江誉城	惠城区	32	3434
新城鹿江风华	惠城区	32	4569
中骏雍景湾	惠城区	32	3461
悦园	大亚湾	26	2657.49
群峰花园	惠阳区	24	2589.46

【数据来源：惠州房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.01.28

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/>