



世联行
A股代码 002285

中国领先的资产综合服务商
A LEADING ASSET COMPREHENSIVE PROVIDER IN CHINA
—— 房产交易 | 资产运营 | 金融投资 ——

惠州/市场周报

第 7 周： 节后首周市场遇冷 整体网签量处低位



【楼市数据】

- ✧ 本周无新增预售。
- ✧ 惠州商品房成交 971 套；成交面积 10.83 万平米；
- ✧ 惠城区商品房成交 306 套；成交面积 2.82 万平米；
- ✧ 惠阳商品房成交套数为 250 套；成交面积 2.58 万平米；
- ✧ 大亚湾商品房近 3 周无网签记录；
- ✧ 博罗商品房成交套数为 145 套；成交面积 2.90 万平米；
- ✧ 龙门商品房成交套数为 81 套；成交面积 0.77 万平米；
- ✧ 惠东商品房成交套数为 115 套；成交面积 1.20 万平米；
- ✧ 仲恺区商品房成交套数为 74 套；成交面积 0.56 万平米。

【世联视角】

2019 年春节后第 1 周，市场表现较节前相对平淡，其中土地市场方面，本周成交的地块主要是仲恺区的村企合作用地，参与竞拍企业以当地已进驻开发商为主。

商品房市场方面，本周无新增预售，各区县成交表现也还未恢复到节前网签平均水平，环比节前网签量仍有较大的距离，此前较热的项目签售量也仅仅是个位数。春节期间不少项目都有进行节日营销，或进行春节不打烊的营销活动吸引返乡客户，如佳兆业时代可园的春节全家福拍摄及春节七天乐活动、碧桂园盛汇的新春三重礼活动等；且部分开发商使用促销力度增强，折扣及优惠增多，但市场回温的速度或将相对缓慢。



 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019年第7周（2018年2月11日—2019年2月17日），全市共挂牌供应2宗土地，均地处大亚湾，分别为1宗商住用地及1宗工业用地。

2019年第7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
大亚湾	GJB2019-2	6227	其他普通商品住房用地	西区荷茶地段	≤3.8	3715.03	2019年03月05日 -2019年03月19日

【数据来源：广东土地市场网】

2019年第7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
大亚湾	GJB2019-3	28102	工业用地	惠州市大亚湾石化区 北侧	1.2-3.5	1931.00	2019年03月05日 -2019年03月19日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2019年第7周（2018年2月11日—2019年2月17日），本周共成交地块商住用地4宗，其中通过招拍挂方式成交3宗，且均为村企合作用地；协议成交1宗。

惠州市智众达实业有限公司竞得地块成交条件中，物业分配方式为：

1、新屋村应分得14136㎡（以不动产权证登记面积为准）物业，其中商业2827㎡（一、二楼各50%）、住宅11309㎡，车位110个。

如村民不需要分配所得的住宅，由竞得人回购，回购价按5500元/㎡计算。回购款在竞得人取得《不动产权证》后一个月内付清；

2、除上述分配物业外，竞得人需支付800万元人民币给新屋村作为合同履约保证金，该保证金分两期支付，竞得人竞得上述宗地后七日内支付200万元人民币，剩余600万元人民币在竞得人取得《不动产权证》后七日内支付。

3、回拨给新屋村的物业需竞得人在取得《不动产权证》后36个月内建成交付使用。若竞得人无法在期限内将应分配的物业交付上述村集体使用，则村集体可按住宅每月10元/㎡、商业45元/㎡计收返租款直至竞得人将物业交付使用止。

惠州嘉鑫城房地产开发有限公司竞得地块成交条件中，物业分配方式为：

1、上坑村应分得8500㎡（以不动产权证登记面积为准）物业，其中商业900㎡（均安排在一楼）、住宅7600㎡，车位60个。

如村民不需要分配所得的住宅，由竞得人回购，回购方式分为：①在项目工程建设正负零前确定需给予回购的，回购价按4500元/㎡计算；②在项目工程封顶后确定需给予回购的，回购价按5500元/㎡计算。

2、除上述分配物业外，竞得人须在项目开工前支付人民币300万元给上坑村，作为合作项目保证金。履约保证金按工程进度返还给竞得人，工程主体封顶时返还80%（即人民币240万元），剩余的20%（即人民币60万元）在安排至村集体名下的物业办理完不动产权证后返还。

3、回拨给上坑村的物业需竞得人在取得《不动产权证》后一年内开工建设，动工后两年内竣工验收并交付使用。若竞得人无法按上述期限交付物业给上坑村使用，则按人民币2000元/100㎡补偿给上坑村。



2019年第7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
仲恺区	GZK2019-1	招拍挂出让	陈江街道 ZKA-070-02	1.4471	其他普通商品 住房用地	3	4473.00	1030.34	惠州市智众达实业有限公司	2/15
仲恺区	GZK2019-2	招拍挂出让	惠州仲恺高新区陈江街道 ZKA-070-02	0.0604	其他普通商品 住房用地	3	467.00	2577.26	惠州市智众达实业有限公司	2/15
龙门县	441324116001GB02015	协议出让	龙门县左潭镇 左潭街	0.013891	城镇住宅用地	-	3.36	-	左潭税务所	2/15
仲恺区	GZK2019-3	招拍挂出让	惠环街道 ZKA-015-07	1.056	其他普通商品 住房用地	3.5	3810.00	1030.84	惠州嘉鑫城房地产开发有限公司	2/18

【数据来源：广东土地市场网】



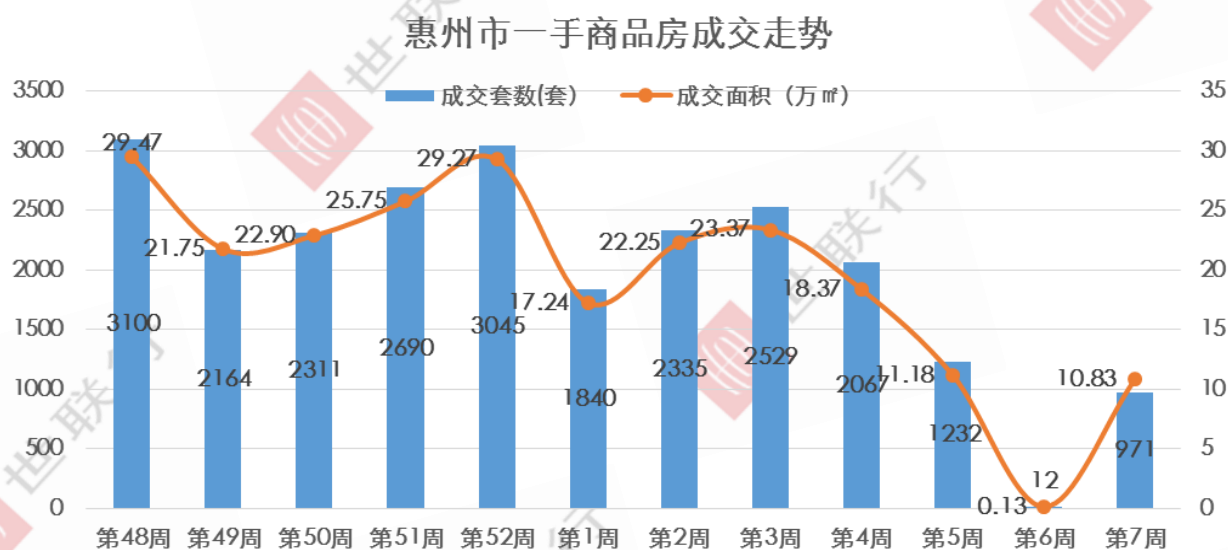
二、商品房市场

1、新增预售

2019 年第 7 周 (2018 年 2 月 11 日—2019 年 2 月 17 日) 无新增预售。

2、商品房成交状况

惠州商品房成交 971 套；成交面积 10.83 万平米；商品房户均面 111.55 平米，环比上升 6.07%。



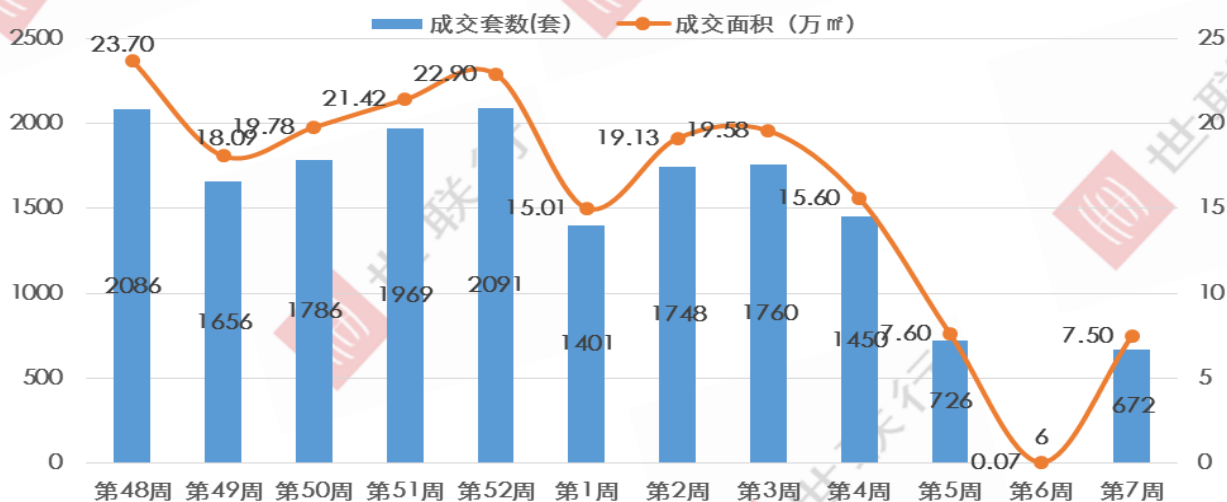
【数据来源：惠州房管局】

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 672 套；成交面积 7.50 万平米；商品房户均面积 111.60 平米，环比下降 4.21%。

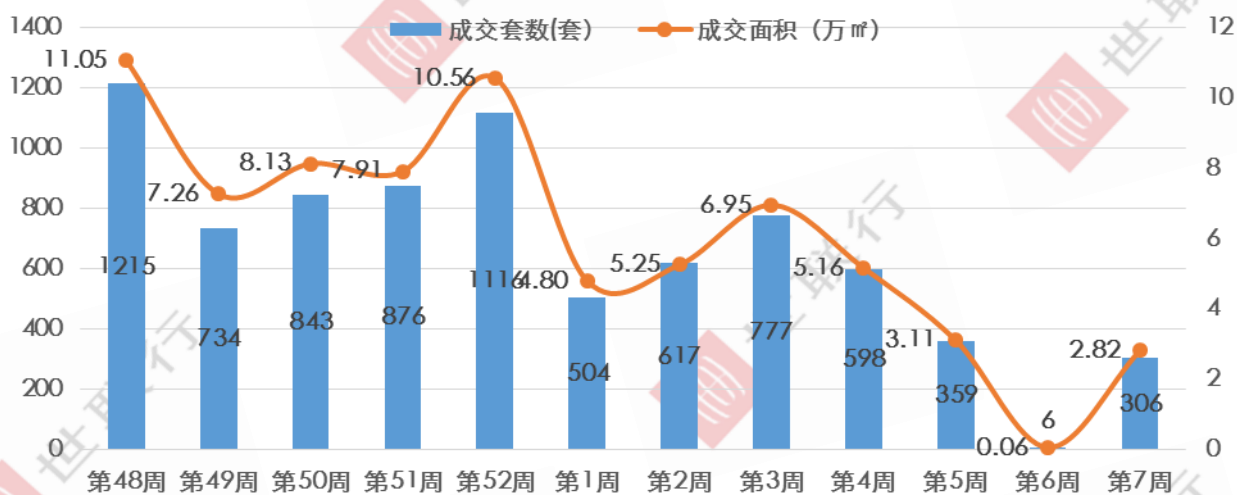
惠州一手住宅成交走势



【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 306 套；成交面积 2.82 万平米；商品房户均面积 92.17 平米，环比下降 13.73%。

惠州惠城区一手商品房成交走势

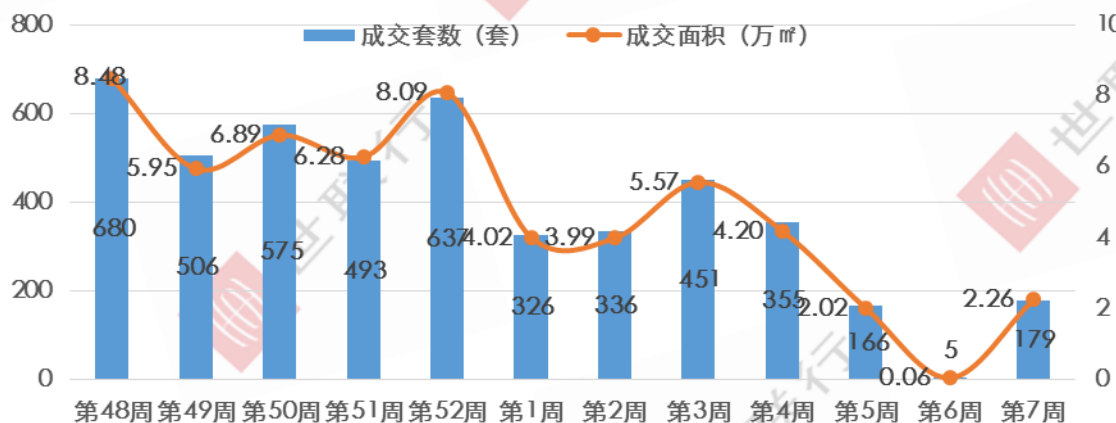


【数据来源：惠城房管局】



惠城区住宅成交套数为 179 套；成交面积 2.26 万平米；成交户均面积为 126.19 平米，环比上升 4.81%。

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 7 周惠城区住宅销售套数 Top10

楼盘名称	片区	成交套数	面积 (㎡)
德威江誉城	马安	37	4243
蓝光雍和园	龙丰	11	1440
金裕星河丹堤花园	小金口	10	1039
奥林匹克花园	江北	9	945
保华铂郡花园	金山湖	8	948
碧桂园天骄公馆	马安	8	1022
深业西湖三里【深业高榜山 1 号花园】	龙丰	8	927
中海凯旋城	金山湖	8	1005
中骏雍景湾	马安	8	891
美丽洲	马安	6	649

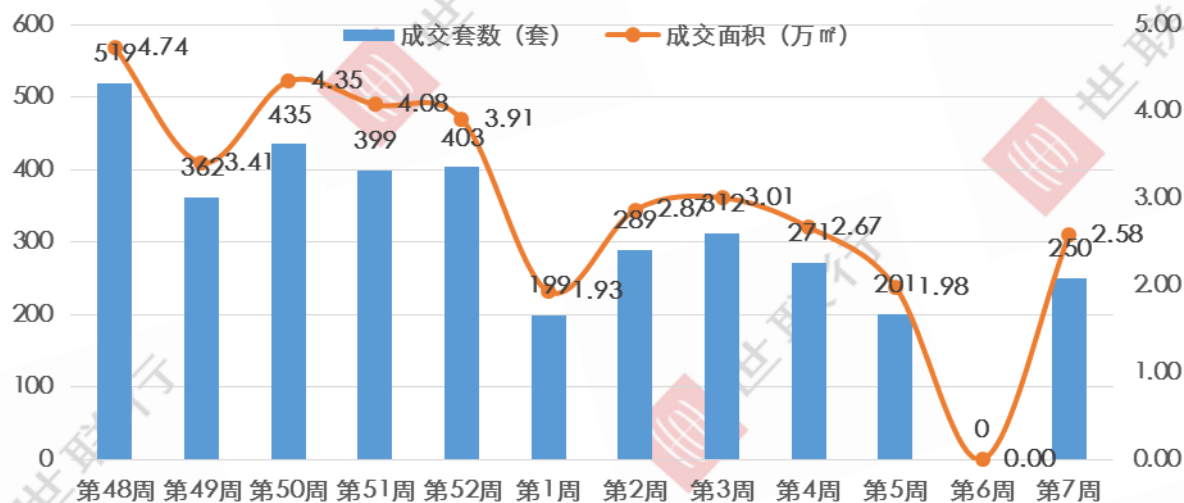
【数据来源：惠城房管局】

2019 年第 7 周惠城各片区网签情况

片区	套数	面积 (㎡)
马安	53	6130
龙丰	24	2996
水口	23	3432
河南岸	28	2659
三栋	17	2039
江北	17	1924
小金口	12	1485
江南	8	887
桥东	3	271

惠阳商品房成交套数为 250 套；成交面积 2.58 万平米；成交户均面积为 103.20 平米。

惠州惠阳一手商品房成交走势

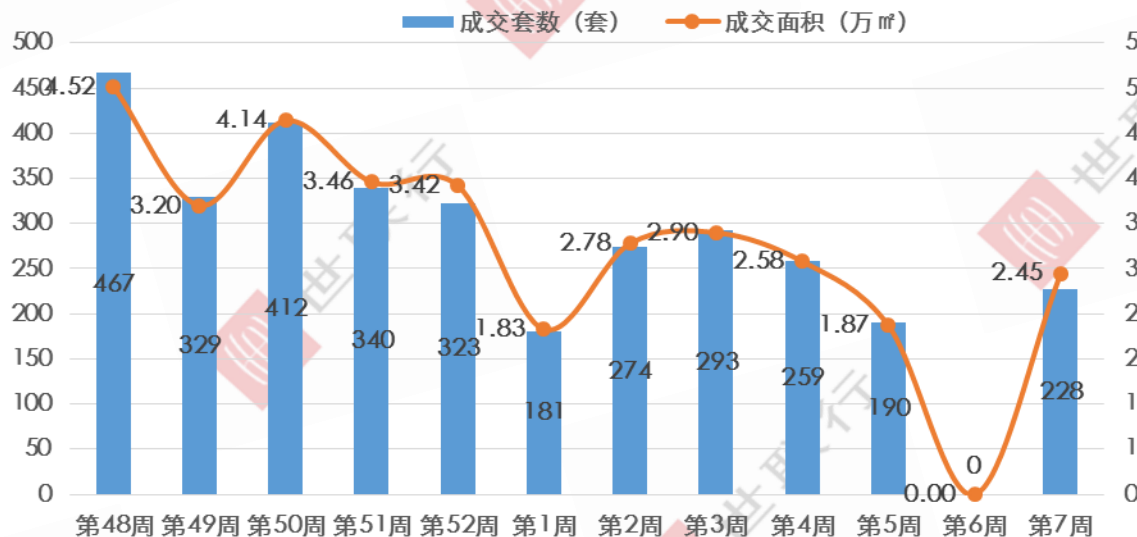


【数据来源：惠阳房管局】



惠阳住宅成交套数为 228 套；成交面积 2.45 万平米；成交户均面积为 107.46 平米。

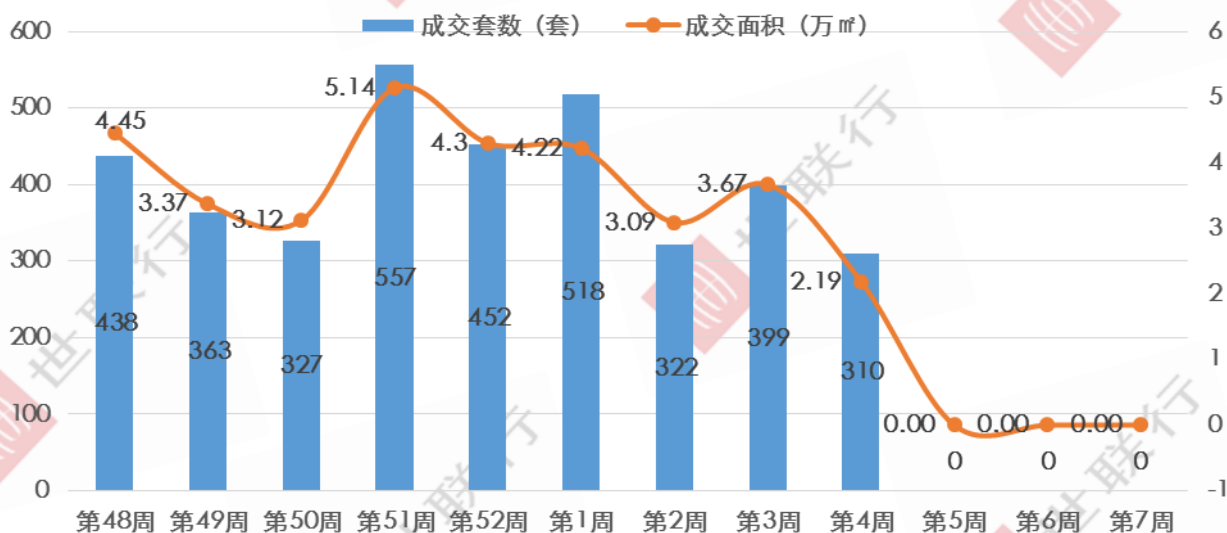
惠州惠阳一手住宅成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

大亚湾商品房近 3 周无网签记录。

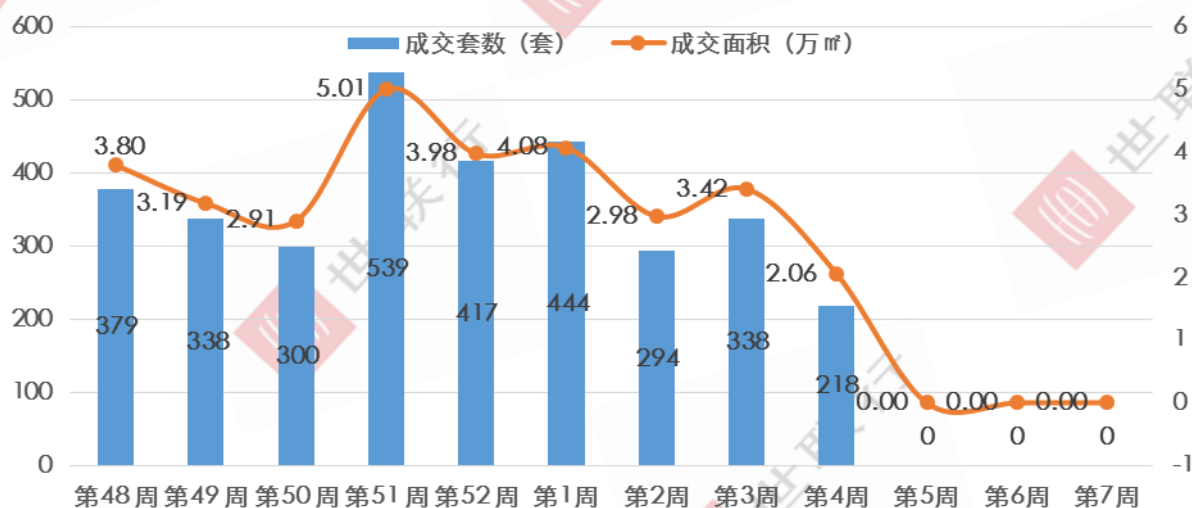
惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾商品房近3周无网签记录。

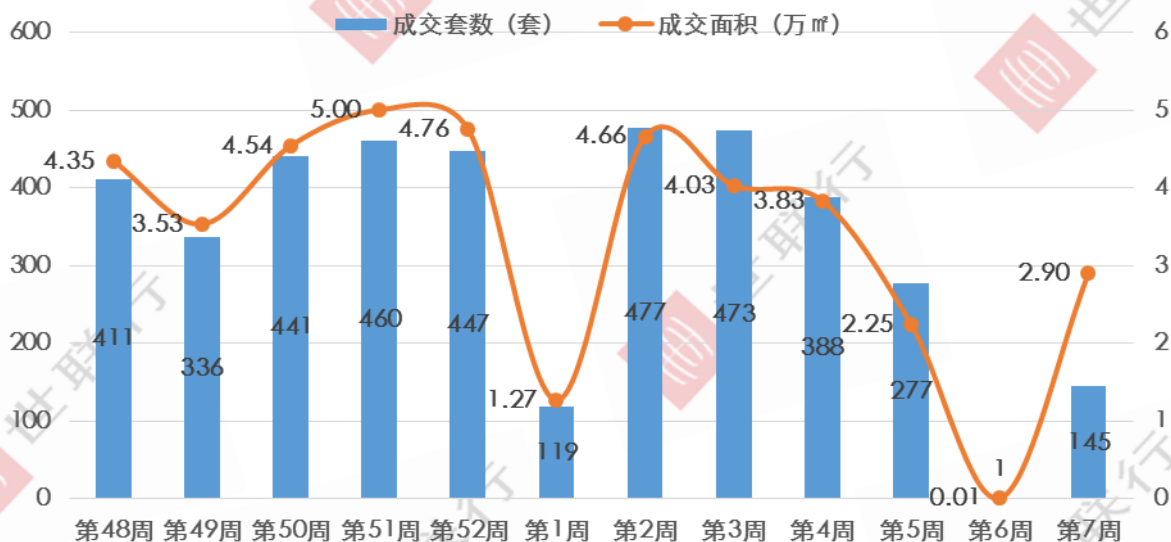
惠州大亚湾一手住宅成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

博罗商品房成交套数为 145 套；成交面积 2.90 万平米；成交户均面积为 200.08 平米，环比上升 106.27%。

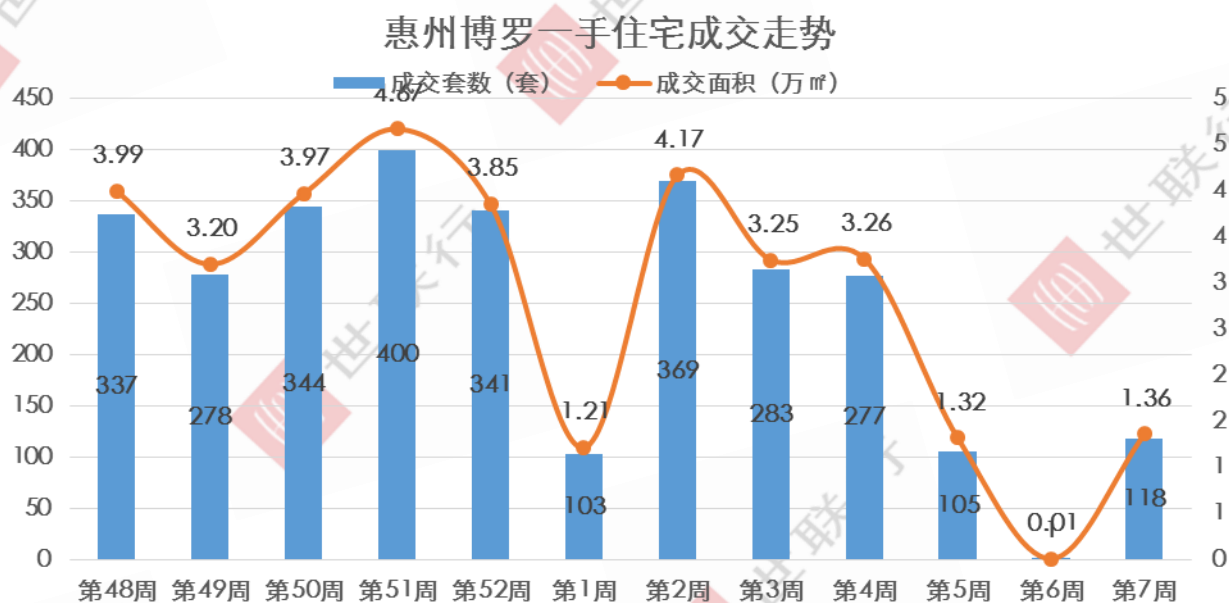
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

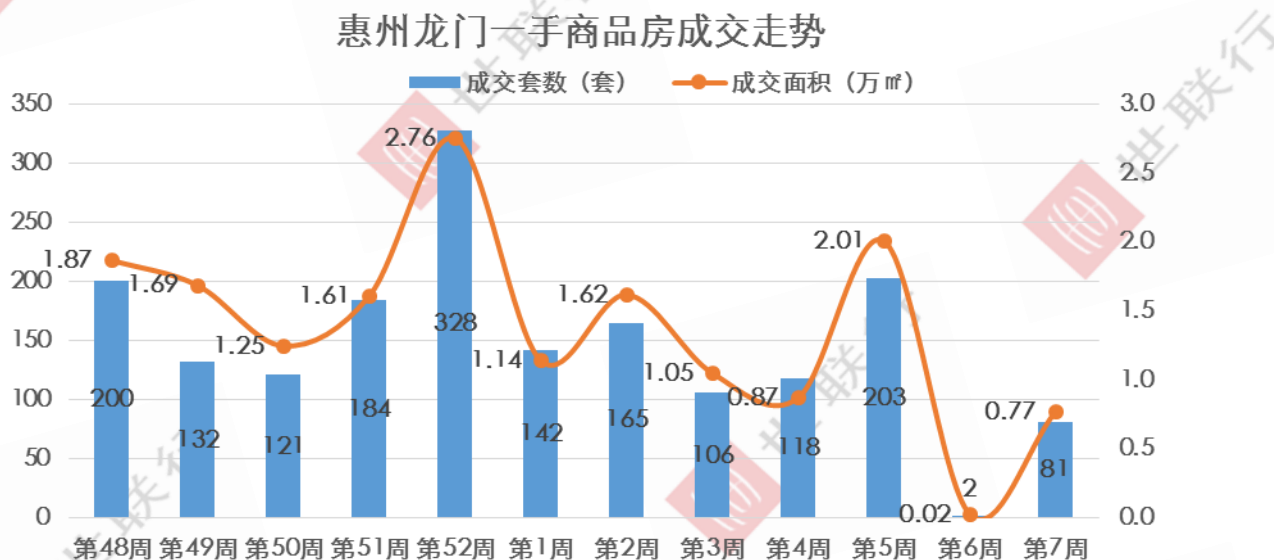


博罗住宅成交套数为118套;成交面积1.36万平米;成交户均面积为115.25平米,环比上升18.82%。



【数据来源：博罗房管局】

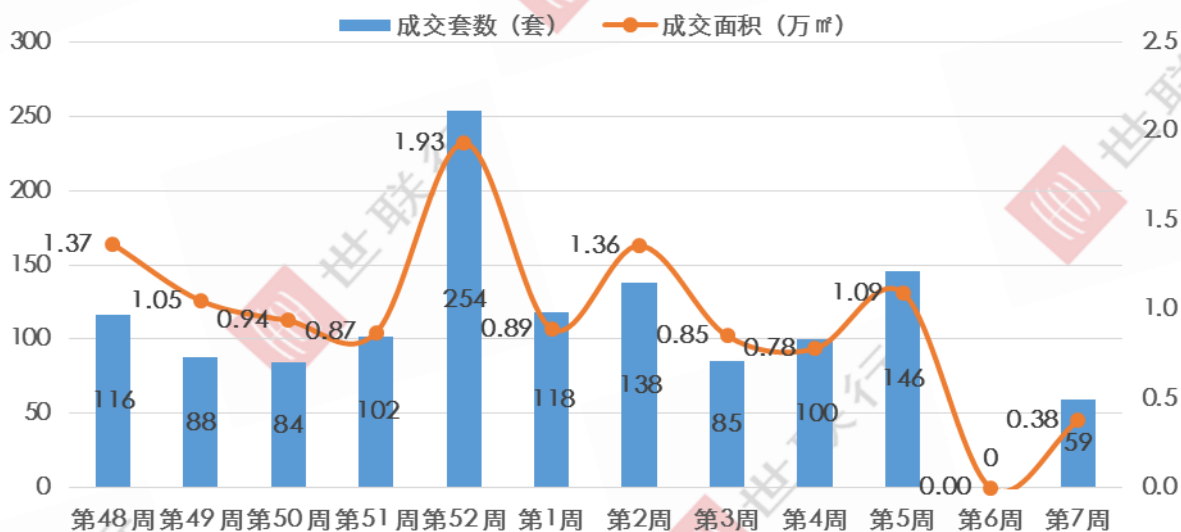
龙门商品房成交套数为81套;成交面积0.77万平米;成交户均面积为95.14平米,环比下降18.69%。



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 59 套；成交面积 0.38 万平米；成交户均面积 64.08 平米。

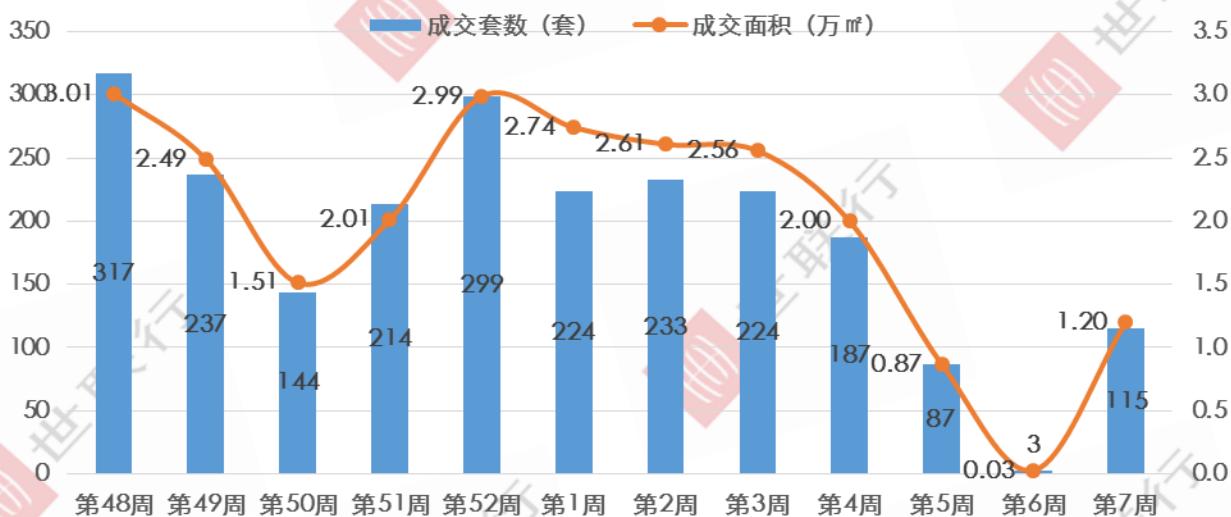
惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

惠东商品房成交套数为 115 套；成交面积 1.20 万平米；成交户均面积为 104.25 米，环比上升 7.85%。

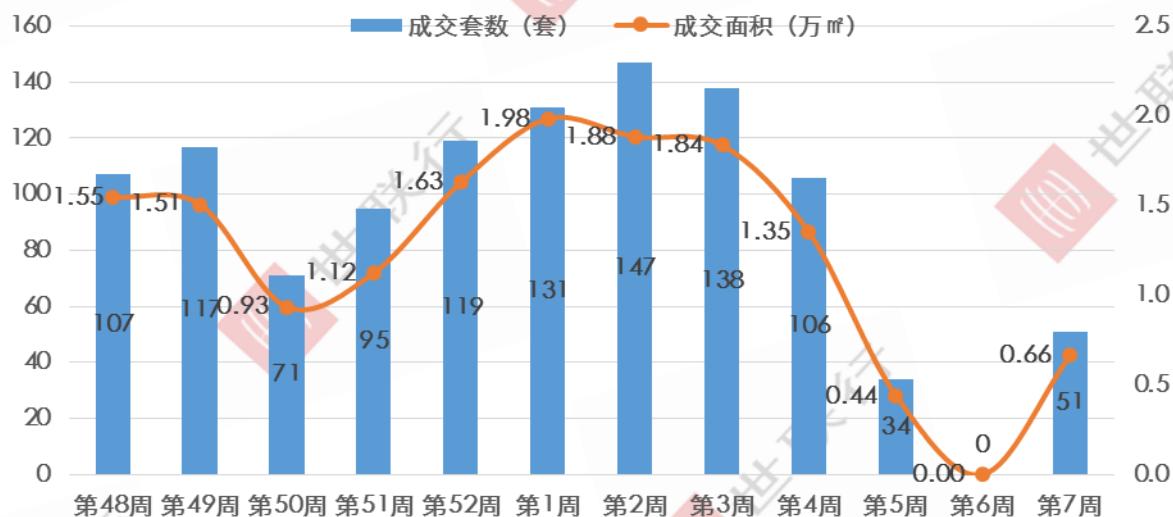
惠州惠东一手商品房成交走势



【数据来源：惠东房管局】

惠东住宅成交套数为 51 套；成交面积 0.66 万平米；成交户均面积 129.90 平米。

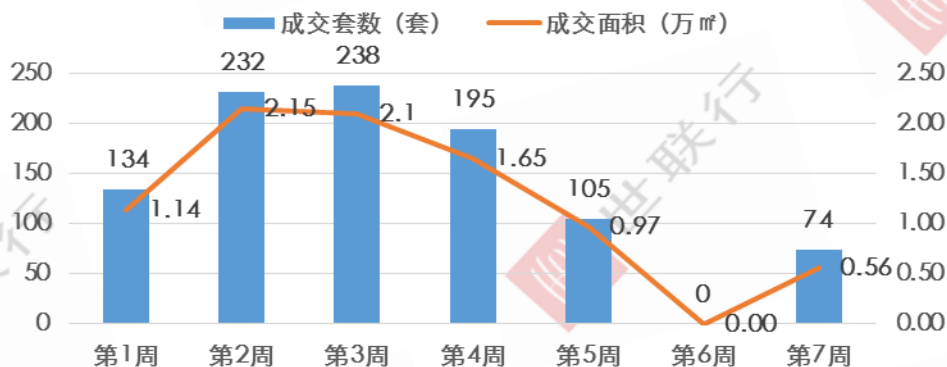
惠州惠东一手住宅成交走势



【数据来源：惠东房管局】

仲恺区商品房成交套数为 74 套；成交面积 0.56 万平米；成交户均面积为 75.68 米。

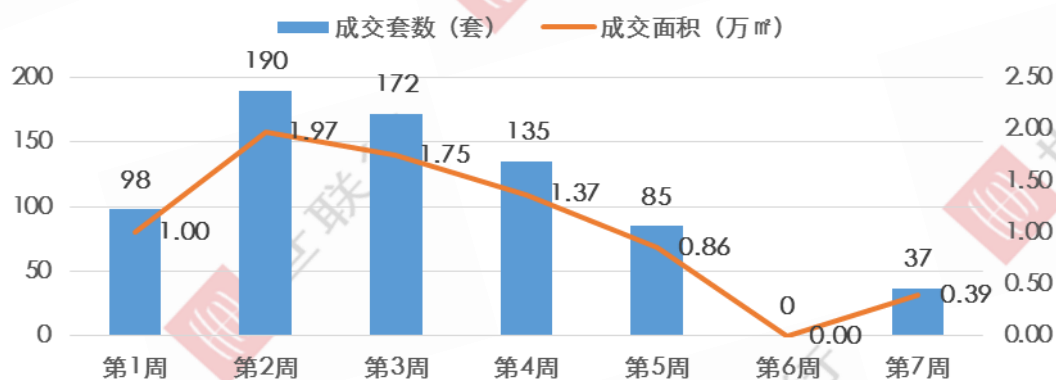
惠州仲恺一手商品房成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

仲恺区住宅成交套数为 37 套；成交面积 0.39 万平米；成交户均面积 105.41 平米。

惠州仲恺一手住宅成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

2019年第7周惠州住宅销售套数Top10

楼盘名称	区县	成交套数	面积 (㎡)
惠阳碧桂园	惠阳区	85	10031.03
德威江誉城	惠城区	37	4243
群峰花园	惠阳区	16	1826.21
融创臻园	惠阳区	15	1494.63
蓝光雍和园	惠城区	11	1440
南国明珠花园	惠阳区	11	1165.28
牧云溪谷花园	惠阳区	11	1286.71
金裕星河丹堤花园	惠城区	10	1039
星河盛世名居	惠阳区	10	832.37
实地木槿花园	惠阳区	10	1041.76

【数据来源：惠州房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.02.18

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/>

