

惠州 2019 年 1 月房地产市场报告

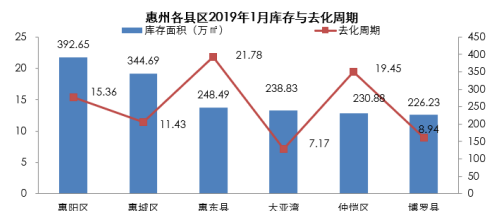
月刊：2019 年 1 月

报告出品：惠州世联行大数据中心

撰写人：周圆圆

撰写日期：2019-02-03

市场走势



相关报告

《深圳 2019 年 1 月房地产市场报告》

《北京 2019 年 1 月房地产市场报告》

《上海 2019 年 1 月房地产市场报告》

《武汉 2019 年 1 月房地产市场报告》

《广州 2019 年 1 月房地产市场报告》

市场监测报告系列

周报、月报、年报

土拍市场热 商品房供求齐降

报告导读：

✧ **楼市数据：**本月全市批售 68 个预售许可证，商品房批售 13329 套，环比下降 44.76%，同比下降 22.11%，批售面积为 134.75 万平方米，环比下降 44.16%，同比下降 47.03%。成交面积共 91.05 万平方米，环比下降 22.67%，同比下降 37.22%；签约套数 9632 套，环比下降 20.72%，同比下降 37.51%；户均面积为 94.53 平方米，环比下降 2.45%，同比上升 0.45%。

截止 1 月底，惠州市一手商品房可售套数为 165247 套，可售面积为 1752.42 万平方米，接近 12 月月均销售 136.5 万平方米的速度来计算的话，存量面积大概需要 12.84 个月消化完，去化周期继续拉长。

各区域的库存情况来看，惠阳区库存面 392.65 万平方米，位居首位，其后分别为惠城、惠东、大亚湾、仲恺、博罗；从去化周期来看，大亚湾去化周期仍然最短但较上月有所拉长，为 7.17 个月，其次博罗、惠城、惠阳、仲恺、惠东去化周期依次增加，其中惠东去化周期为 21.78 个月，较上月有小幅幅度缩减。



2019 年 1 月份，土拍市场火热，本月招拍挂成交土地达 22 宗，多家房企参与土地竞拍。而商品房市场整体来看较一级市场表现得相对平淡，本月一手房供应量仅上月的一半；此外，网签总量也呈现量价齐跌的趋势，各个县区网签量环比下降幅度较大。

土地市场方面，2019 年 1 月惠州市（区-县）（包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门）土地共挂牌供应 18 宗，较上月减少 14 宗；供应面积共约为 36.05 万平米，环比下降 59.33%。其中 9 宗商品住房用地，共 10.47 万平米，其中仲恺陈江街道两宗相连地块共计占地面积达 1.5 万平米，计容建面达 4.5 万平米。另外，惠州市惠城区水口中心区 05-10-01 地块，出让面积近 1 万平米，而土地出让宗地使用权面积为 6034.42 平米，计容建面最大可达到 11859 平米。此外，本月共成交地块 33 宗，其中招拍挂方式成交宗地 22 宗、协议成交 4 宗（个人小宗用地除外）、划拨用地 7 宗。总成交面积约 109.08 万平米，环比上升 50.81%；其中成交住宅用地共 11 宗、21.79 万平米，占总成交面积约 20%。

商品房市场方面，本月全市批售 68 个预售许可证，商品房批售 13329 套，环比下降 44.76%，同比下降 22.11%，批售面积为 134.75 万平米，环比下降 44.16%，同比下降 47.03%。成交面积共 91.05 万平米，环比下降 22.67%，同比下降 37.22%；签约套数 9632 套，环比下降 20.72%，同比下降 37.51%；户均面积为 94.53 平米，环比下降 2.45%，同比上升 0.45%。

截止 1 月底，惠州市一手商品房可售套数为 165247 套，可售面积为 1752.42 万平米，接近 12 月月均销售 136.5 万平米的速度来计算的话，存量面积大概需要 12.84 个月消化完，去化周期继续拉长。



一级市场

1.1 供应分析

2019年1月惠州市（区-县）（包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门）土地共挂牌供应18宗，较上月减少14宗；供应面积共约为36.05万平米，环比下降59.33%。其中9宗商品住房用地，共10.47万平米，其中仲恺陈江街道两宗相连地块共计占地面积达1.5万平米，计容建面达4.5万平米。另外，惠州市惠城区水口中心区05-10-01地块，出让面积近1万平米，而土地出让宗地使用权面积为6034.42平米，计容建面最大可达到11859平米。

本月供应中占地面积最大的商住用地位于博罗县石湾镇黄城塘路，出让面积为48939平米，起始价达3.8亿元，根据该宗土地出让条件，竞得人开发投资总额不少于79000万元（不含地价溢价部分）。该地块上建成的商业用房由土地竞得人自持。商业用房和商品住房须同步规划、同步建设。自持商业用房自取得房屋权属登记后10年内不可上市销售；土地竞得人须配建9班幼儿园，幼儿园建成后无偿移交给石湾镇政府使用（具体建设标准、规模以县住建部门审核意见为准）。

此外，除商住用地外，本月出让的其他用途地块共25.58万平米，其中工业用地占18.66万平米。从出让面积看，供应的宗地大部分为大宗用地。

详情见下表：

2019年1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
仲恺区	GZK2019-2	挂牌出让	其他普通商品住房用地	惠州仲恺高新区陈江街道ZKA-070-02	604	≤3.0	467.00	2019年01月29日 -2019年02月15日
仲恺区	GZK2019-1	挂牌出让	其他普通商品住房用地	陈江街道ZKA-070-02	14471	≤3.0	4473.00	2019年01月29日 -2019年02月15日
仲恺区	GZK2019-3	挂牌出让	其他普通商品住房用地	惠环街道	10560	≤3.5	3810.00	2019年01月30日 -2019年02月18日
仲恺区	GZK2019-4	挂牌出让	其他普通商品住房用地	陈江街道ZKA-044-01-01	4847	≤3.0	1498.00	2019年01月31日 -2019年02月19日
仲恺区	GZK2019-5	挂牌出让	其他普通商品住房用地	惠州仲恺高新区陈江街道ZKA-044-01-01	1301	≤3.0	1001.00	2019年01月31日 -2019年02月19日
惠城区	GP2019-1	挂牌出让	其他普通商品住房用地	惠州市惠城区水口中心区05-10-01	9883	≤1.2	8000.00	2019年02月03日 -2019年02月22日
博罗县	2017(储备)27号	挂牌出让	其他普通商品住房用地	博罗县柏塘镇新圩路地段	1165	1.0<R≤3.0	535.00	2019年02月11日 -2019年02月25日

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
博罗县	2016(储备)27号	挂牌出让	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	48939	$1.0 < R \leq 2.8$	38000.00	2019年02月11日 -2019年02月25日
博罗县	2017(储备)21号	挂牌出让	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	12940	$1.0 < R \leq 2.6$	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1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
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]17号	挂牌出让	工业用地	博罗县园洲镇深沥经济联合社“飞机场”(土名)地段	10553	≥ 1.0	735.00	2019年01月22日 -2019年02月03日
惠城区	GP2019-2	挂牌出让	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	21096	≥ 2.0	1772.50	2019年02月11日 -2019年02月25日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2016]42号	挂牌出让	工业用地	博罗县龙华镇柳村村太和和经济合作社桥头(土名)地段博国土资(用地)挂字[2016]42号	22859	≥ 1.0	1255.00	2019年02月12日 -2019年02月26日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]16号	挂牌出让	工业用地	博罗县杨侨镇大坑办事处地段博国土资(用地)挂字[2018]16号	3563	≥ 1.0	210.00	2019年02月12日 -2019年02月26日
仲恺区	GZK2019-6	挂牌出让	工业用地	仲恺高新区沥林镇英光村 ZKE-053-08-02	7493	$1.2 \leq R \leq 3.5$	477.00	2019年02月14日 -2019年02月28日
仲恺区	GZK2019-7	挂牌出让	工业用地	仲恺高新区沥林镇英光村 ZKE-053-04-01	10494	≥ 0.8	656.00	2019年02月14日 -2019年02月28日
仲恺区	GZK2019-8	挂牌出让	工业用地	仲恺高新区陈江街道 ZKA-040-01	110563	$1.2 \leq R \leq 3.5$	7743.00	2019年02月14日 -2019年02月28日
博罗县	2015(储备)49号	挂牌出让	教育科研用地	博罗县石湾镇新城区黄塘路南侧地段	10527	≤ 1.5	1030.00	2019年02月14日 -2019年02月28日
博罗县	2015(储备)48号	挂牌出让	教育科研用地	博罗县石湾镇新城区黄塘路南侧地段 GJB2019-1	58641	≤ 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】

1.2 成交分析

2019年1月惠州市（区-县）（包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门）共成交地块33宗，其中招拍挂方式成交宗地22宗、协议成交4宗（个人小宗用地除外）、划拨用地7宗。总成交面积约109.08万平方米，环比上升50.81%；其中成交住宅用地共11宗、21.79万平方米，占总成交面积约20%。

其中：

碧桂园竞得惠东县大岭街道大洲村委大埔地段商住用地1宗，占地面积约为1.9万平方米；惠州市卓祥置业有限公司（大亚湾卓洲投资）竞得大亚湾西区坪山河东侧商住用地1宗，占地面积约为2.7万平方米；

此外，惠州市金泓房产开发有限公司通过协议形式获得惠州市城区江北南区2宗用地，包括商住及商业用途，总占地面积约5.5万平方米，该2宗用地均为“三旧”项目用地。

详情见下表：

2019年1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	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
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	惠州知春里置业有限公司	2019/1/23
441302014001JA00502	划拨用地	仲恺71号小区	2.2987	住宅用地	-	-	-	陈江街道石圳村田二经济合作社	2019/1/4
441302014001JA00503	划拨用地	仲恺71号小区	1.0846	住宅用地	-	-	-	陈江街道石圳村田一经济合作社	2019/1/4
00100815	协议出让	惠州市江北南区JBN09-01-02地块	3.85474	住宅用地	2	-	42454.78	惠州市金泓房产开发有限公司	2019/1/10
dyw2019001	划拨用地	澳头衙前村	1.0473	住宅用地	-	-	-	惠州大亚湾区澳头衙前股份合作经济联合社	2019/1/15
HDGC2018-28	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	1.30722	住宅用地	1.2	3325.57	3325.57	惠东县鸿大实业有限公司	2019/1/17
GJB2018-25	招拍挂出让	西区荷茶GJB2018-25	1.6909	其他普通商品住房用地	3.2	8792.68	8792.68	惠州市泰达联房地产开发有限公司	2019/1/11
HDGC	招拍挂	大岭街道大洲	1.939	其他普通	2.5	12118.13	13743.13	惠州市惠阳区碧	2019/1/21

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	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
2018-32	出让	村委大埔地段		商品住房用地				桂园房地产开发有限公司	
HDGC 2018-33	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	1.69359	其他普通商品住房用地	3	7619.85	7619.85	惠东县投资管理公司	2019/1/22
GJB2018-27	招拍挂出让	西区坪山河东侧	2.73867	其他普通商品住房用地	3.5	18403.86	24603.86	惠州市卓祥置业有限公司	2019/1/30
GJB2018-28	招拍挂出让	西区荷茶	1.9146	其他普通商品住房用地	3	12521.48	12521.48	惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	2019/1/30

【数据来源：广东土地市场网】

2019年1月惠州房地产市场土地成交一览表·商服

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	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
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	2019/1/15
GZK2018-36	招拍挂出让	仲恺高新区33号小区ZK33-07	1.44836	其他商服用地	4.5	9331.00	9331.00	惠州市清园投资有限公司	2019/1/30
00100814	协议出让	惠州市江北南区JBN09-01-01地块	1.68104	商服用地	2	-	32563.10	惠州市金泓房产开发有限公司	2019/1/10
LM2018-31	招拍挂出让	龙门县地派镇LM2018-31	0.4328	商服用地	2.5	2846.00	2846.00	龙门县地派温泉度假村有限公司	2019/1/15
HDGC 2018-34	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	0.73913	商服用地	3	5704.91	5704.91	惠东县投资管理公司	2019/1/22

【数据来源：广东土地市场网】

2019年1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 (万平方米)	地块用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
GJB20 18-24	招拍挂 出让	大亚湾石化区 K3 地块	6.8972	工业用地	0.5	4800.00	4800.00	惠州宇新新材料有限公司	2019/1/4
GZK20 18-33	招拍挂 出让	陈江街道东升村 ZKC-053-15-01	5.6863	工业用地	3.5	3414.00	3414.00	万盛兴精密技术(惠州)有限公司	2019/1/7
GZK20 18-32	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	2929.00	华显光电技术(惠州)有限公司	2019/1/7
GZK20 18-31	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	3643.00	惠州华智新能源科技有限公司	2019/1/7
LM201 8-33	招拍挂 出让	惠州产业转移工业园 LM2018-33	5.64159	工业用地	3	2846.00	2846.00	龙门县信隆实业有限公司	2019/1/15
LM201 8-32	招拍挂 出让	惠州产业转移工业园 LM2018-32	5.33131	工业用地	3	1145.00	1145.00	龙门县信隆实业有限公司	2019/1/15
HDGC 2018-2 6	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	0.2	工业用地	1.2	65.80	65.80	惠东县仁和医疗器械有限公司	2019/1/15
博国土 资(用 地)挂 字[2018]1 4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	1600.00	1600.00	惠州市金宣发智能包装科技有限公司	2019/1/18
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	1.52679	工业用地	1.2	877.90	877.90	惠州华江鞋业贸易有限公司	2019/1/23
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	5.16864	工业用地	1.2	2775.56	2775.56	惠州华江鞋业贸易有限公司	2019/1/23

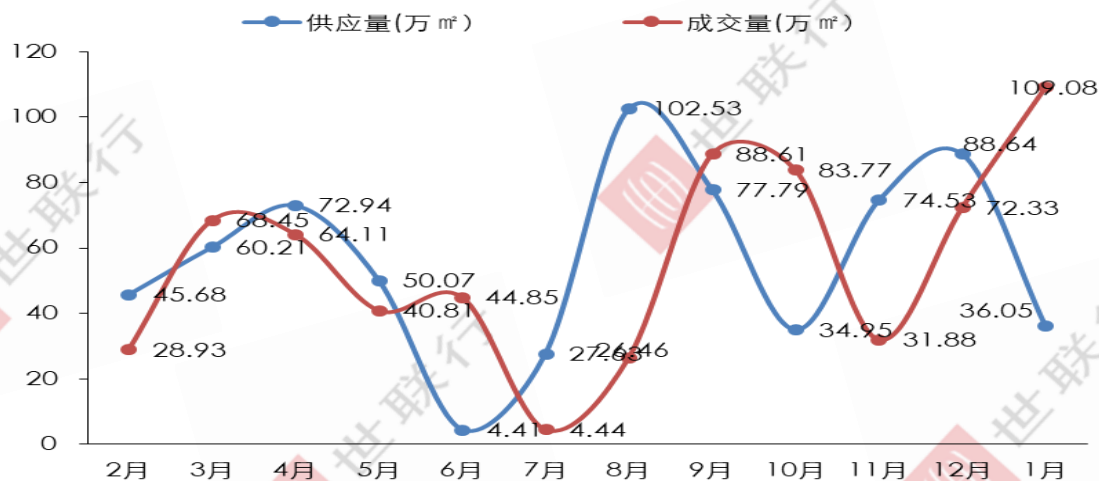
宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万平米)	地块用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
GZK2018-34	招拍挂出让	仲恺高新区东江科技园上霞片区ZKFSX-04-02-01-03	3.4468	工业用地	3.5	2041.00	2041.00	中科高能科技有限公司	2019/1/21
GJB2018-26	招拍挂出让	石化区I3地块GJB2018-26	10	工业用地	0.5	7200.00	7200.00	惠州出光润滑油有限公司	2019/1/22
博国土资(用地)挂字[2016]41号	招拍挂出让	博罗县湖镇镇莲塘村委会黄屋村民小组雷打坳(土名)地段	13.0728	工业用地	1	8500.00	8890.00	惠州市幕朗克家居有限公司	2019/1/3
AH201700071	协议出让	陈江街道ZKC-007-16号地块	0.495	综合用地	-	-	565.00	惠州南颌口腔医院有限公司	2019/1/2
HD2019002	划拨用地	惠东县稔山镇船澳村大坪径地段	1.46647	综合用地	-	-	-	惠东县稔山镇人民政府	2019/1/8
LM2019-001	划拨用地	龙城街道花围村	0.48996	综合用地	-	-	-	中共龙门县委组织部老干部局	2019/1/10

【数据来源：广东土地市场网】

【小结】2019年1月，惠州土地市场供应量较上月有所下降，共挂牌供应18宗，供应面积为36.05万平方米，环比下降59.33%。其中9宗住宅类用地，共10.47万平方米，其他综合用地9宗，共25.58万平方米。

土地成交方面，1月全市通过招拍挂方式成交宗地33宗、协议成交7宗，总成交面积约109.08万平方米。成交住宅用地共11宗、21.79万平方米，占总成交面积约20%。

惠州近12月土地供应成交走势图

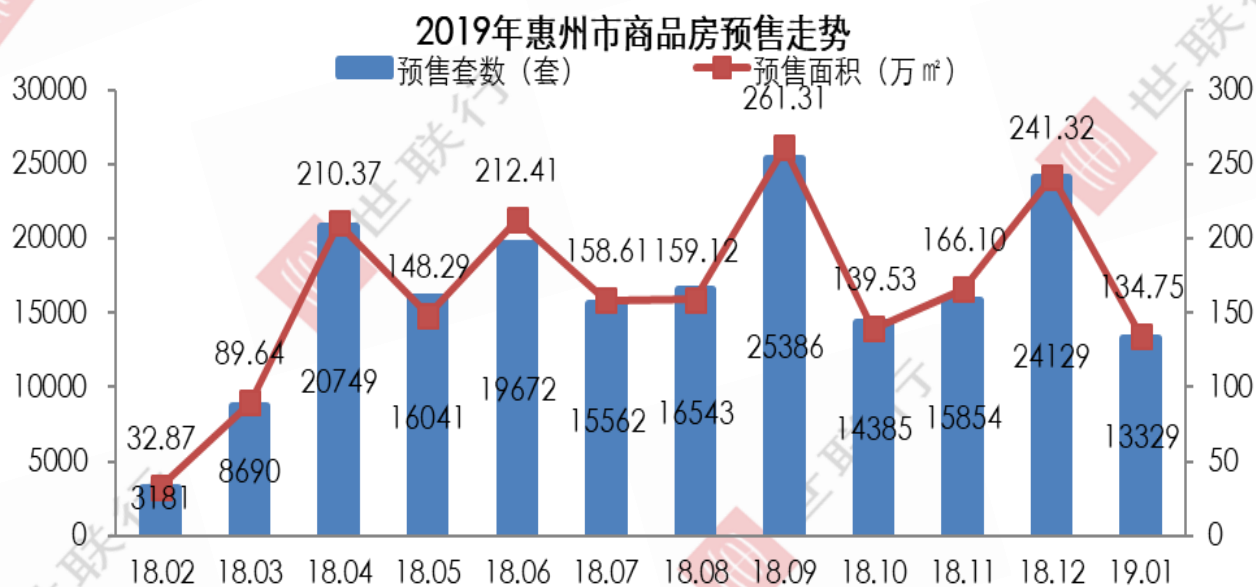


◇ 二级市场

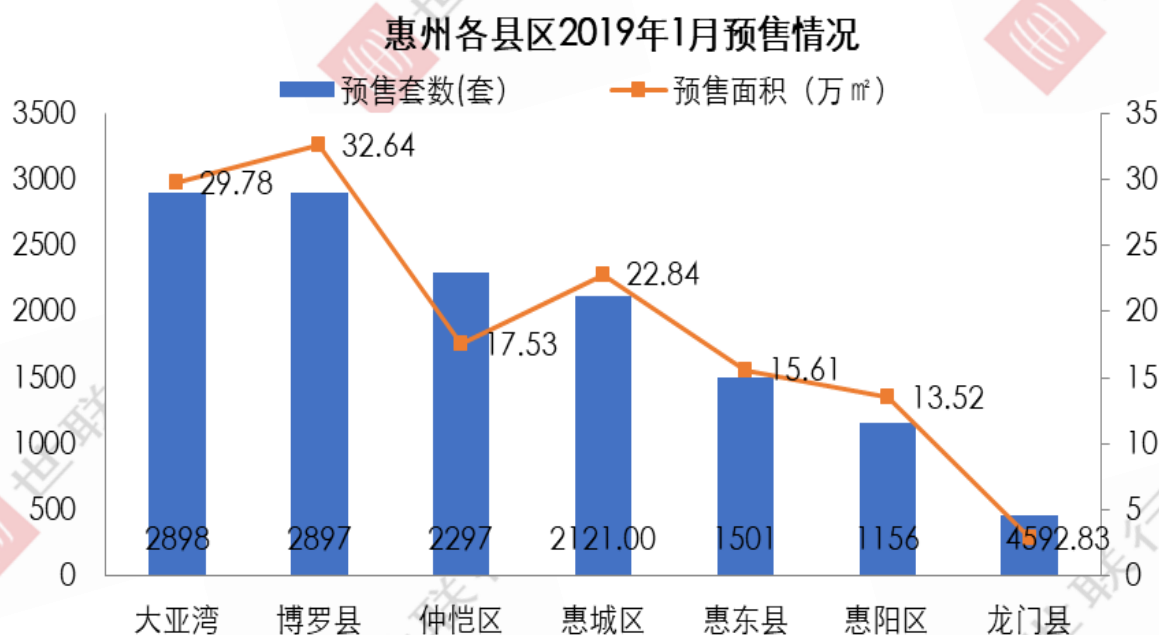
2.1 供应分析

2.1.1 惠州市供应分析

2019年1月，惠州市批售68个预售许可证，商品房批售13329套，环比下降44.76%，同比下降22.11%，批售面积为134.75万平米，环比下降44.16%，同比下降47.03%。



【数据来源：房管局】



【数据来源：房管局】

惠州市批售项目详情见下表:

惠州市 2019 年 1 月批售预售证项目

区域	时间	项目名称	用途	商品房		开发商	预售证
				面积 (万㎡)	套数		
博罗县	1/3	佳兴商住楼	商业和住宅用地	1.42	151	博罗县星兴实业发展有限公司	博罗房预许(2019)001号
博罗县	1/4	皇龙湾花园	商业和住宅用地	5.84	561	惠州市新亚美实业发展有限公司	博罗房预许(2019)002号
博罗县	1/4	景福花园	商业和住宅用地	0.59	67	博罗县景福实业有限公司	博罗房预许(2019)003号
博罗县	1/4	方圆东江月岛花园	城镇住宅用地	2.65	256	惠州市辉盛房地产开发有限公司	博罗房预许(2019)004号
博罗县	1/7	观澜庄园	商业和住宅用地	0.85	32	博罗县华而裕实业有限公司	博罗房预许(2019)005号
博罗县	1/9	江山美苑四期	商业和住宅用地	2.37	232	惠州市银泰达实业有限公司	博罗房预许(2019)006号
博罗县	1/10	奥晨天元花园	商服和住宅用地	2.27	190	惠州奥晨投资有限公司	博罗房预许(2019)007号
博罗县	1/11	福庄苑	住宅用地	0.61	51	利山集团有限公司	博罗房预许(2019)010号
博罗县	1/11	隆腾花园	城镇住宅用地	1.05	112	惠州市隆腾贸易有限公司	博罗房预许(2019)008号
博罗县	1/11	碧桂园滨江府	商业和住宅用地	1.53	138	博罗县万宇实业有限公司	博罗房预许(2019)009号
博罗县	1/18	方圆东江月岛花园	城镇住宅用地	2.66	256	惠州市辉盛房地产开发有限公司	博罗房预许(2019)011号
博罗县	1/22	禧临门花园二期	商业和住宅用地、住宅用地、城镇住宅用地	2.81	206	博罗县润华置业有限公司	博罗房预许(2019)012号
博罗县	1/23	龙光天禧花园	城镇住宅用地	1.30	124	惠州市澳达地产发展有限公司	博罗房预许(2019)013号
博罗县	1/25	方圆东江月岛花园	城镇住宅用地	0.23	16	惠州市辉盛房地产开发有限公司	博罗房预许(2019)014号
博罗县	1/25	碧桂园滨江府	商业和住宅用地	1.68	136	博罗县万宇实业有限公司	博罗房预许(2019)015号
博罗县	1/25	方圆东江月岛花园	城镇住宅用地	0.78	32	惠州市辉盛房地产开发有限公司	博罗房预许(2019)016号
博罗县	1/25	东方华府二期	商业和住宅用地	0.53	42	惠州市远鸿投资有限公司	博罗房预许(2019)017号
博罗县	1/30	侨康名轩	商业和住宅用地	0.77	68	惠州市侨康实业有限公司	博罗房预许(2019)018号
博罗县	1/30	碧桂园御珑府	商业和住宅用地	0.20	19	博罗县柏塘碧桂园房地产开发有限公司	博罗房预许(2019)019号
博罗县	1/31	恒福·山语海花园	城镇住宅用地	2.53	208	博罗县九村江东实业有限公司、博罗县九村	博罗房预许(2019)020号

区域	时间	项目名称	用途	商品房		开发商	预售证
				面积 (万㎡)	套数		
						上博实业有限公司、博罗县九村下头塘实业有限公司、博罗县鑫汇实业发展有限公司	
大亚湾	1/9	新湾经典花园	批发零售用地、城镇住宅用地	1.03	110	惠州金银湾房地产开发有限公司	惠湾房预许字【2019】第001号
大亚湾	1/11	晶地里程花园	城镇住宅用地	0.97	96	惠州晶地基业投资有限公司	惠湾房预许字【2019】第003号
大亚湾	1/11	龙光玖龙府	城镇住宅用地	2.28	244	惠州市绿景房地产开发有限公司	惠湾房预许字【2019】第002号
大亚湾	1/16	翡翠山城	商业、住宅	3.26	271	惠州市宏业投资开发有限公司	惠湾房预许字【2019】第005号
大亚湾	1/22	旭生荣佳名苑	住宅、商业	2.56	174	惠州市荣佳房地产开发有限公司	惠湾房预许字【2019】第006号
大亚湾	1/23	恒大龙郡花园	居住用地、城镇住宅用地	1.12	90	惠州市凯联达投资有限公司	惠湾房预许字【2019】第007号
大亚湾	1/23	曦悦湾畔花园	商住用地	2.56	278	惠州市德元房地产开发有限公司	惠湾房预许字【2019】第008号
大亚湾	1/24	荣禧园	商住用地	2.40	256	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	惠湾房预许字【2019】第009号
大亚湾	1/25	创智家园	批发零售用地、城镇住宅用地	1.38	209	惠州市深智房地产开发有限公司	惠湾房预许字【2019】第010号
大亚湾	1/30	龙光城	商服用地、城镇住宅用地	1.43	112	惠州大亚湾东圳房地产有限公司	惠湾房预许字【2019】第011号
大亚湾	1/30	悦园	商服用地、城镇住宅用地	2.61	272	惠州大亚湾卓洲投资发展有限公司	惠湾房预许字【2019】第012号
大亚湾	1/30	绿景南庄	商服用地、城镇住宅用地	2.63	292	惠州市栢佳实业有限公司	惠湾房预许字【2019】第013号
大亚湾	1/31	世亮花园	商住综合	2.90	240	惠州市银河系实业有限公司	惠湾房预许字【2019】第014号
大亚湾	2019/1/11	太东财富港中心	批发零售用地、城镇住宅用地	2.64	254	惠州市太东国际物流园有限公司	惠湾房预许字【2019】第004号
惠城区	1/4	嘉逸园	城镇住宅用地	2.85	268	惠州市嘉隆泰房地产投资开发有限公司	惠市房预许(2019)001号
惠城区	1/4	富盈公馆	城镇住宅用地	1.18	124	惠州市富盈房地产开发有限公司	惠市房预许(2019)002号
惠城区	1/8	鼎峰公园豪庭	商住用地	1.32	88	惠州市鼎峰房地产开发有限公司	惠市房预许(2019)003号
惠城区	1/9	保华铂郡花园	城镇单一住宅用地	2.91	238	惠州市保华投资有限公司	惠市房预许(2019)004号
惠城区	1/10	御水龙庭	城镇住宅用地	2.82	219	惠州市金榜实业有限公司	惠市房预许(2019)005号
惠城区	1/10	亿廷华府	城镇住宅用地	3.42	513	惠州市惠安汽车贸易	惠市房预许(2019)006号

区域	时间	项目名称	用途	商品房		开发商	预售证
				面积 (万㎡)	套数		
						有限公司	
惠城区	1/17	深业高榜山1号花园	城镇住宅用地	1.15	113	惠州深业南方地产有限公司	惠市房预许(2019)007号
惠城区	1/22	天骄公馆	商住用地	1.43	132	惠州聚贤置业有限公司	惠市房预许(2019)008号
惠城区	1/28	海伦樾庭	城镇住宅用地	0.92	79	惠州市盈居房地产开发有限公司	惠市房预许(2019)009号
惠城区	1/29	润通达金地湾	住宅用地	3.37	254	惠州市润通达实业有限公司	惠市房预许(2019)010号
惠城区	1/31	合生国际新城	商住用地	1.46	93	惠州市亚新房地产有限公司	惠市房预许(2019)011号
惠东县	1/16	侨城水岸	商业、住宅	2.64	213	惠州市鑫宝基投资有限公司	惠东房预许字第2019001号
惠东县	1/23	维港湾花园	住宅、商服	1.41	134	惠东碧桂园房地产开发有限公司	惠东房预许字第2019002号
惠东县	1/23	维港湾花园	城镇住宅用地、商服用地	5.48	536	惠东碧桂园房地产开发有限公司	惠东房预许字第2019003号
惠东县	1/23	好好楼	城镇住宅用地、商服用地	0.78	71	惠东县保居房地产开发有限公司	惠东房预许字第2019004号
惠东县	1/24	星河半岛花园	城镇住宅用地	0.49	36	惠州市南乾实业有限公司	惠东房预许字第2019005号
惠东县	1/25	恒大南苑	商业、住宅	2.45	263	惠州市华源达实业发展有限公司	惠东房预许字第2019006号
惠东县	1/25	恒大南苑	商业、住宅	2.36	248	惠州市华源达实业发展有限公司	惠东房预许字第2019007号
惠阳区	1/15	雅居乐花园	城镇住宅用地; 其它商服用地	2.73	258	惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2019)第001号
惠阳区	1/17	融创臻园	城镇住宅用地; 其它商服用地	1.08	108	惠州市岭湖投资有限公司	惠阳房预许字(2019)第002号
惠阳区	1/18	家天下花园	城镇住宅用地; 商服用地	1.23	71	广东(惠州)TCL工业文化创意园发展有限公司	惠阳房预许字(2019)第003号
惠阳区	1/18	家天下花园	城镇住宅用地; 商服用地	0.77	56	广东(惠州)TCL工业文化创意园发展有限公司	惠阳房预许字(2019)第004号
惠阳区	1/25	惠阳碧桂园	城镇住宅用地、商服用地	4.05	358	惠州市惠阳区岐山度假村发展有限公司	惠阳房预许字(2019)第005号
惠阳区	1/30	群峰花园	城镇住宅用地	0.87	36	广东惠州群峰温泉投资有限公司	惠阳房预许字(2019)第006号
惠阳区	1/30	东部现代城花园	城镇住宅用地; 其它商服用地	2.79	269	惠州市现代城房地产发展有限公司	惠阳房预许字(2019)第007号
龙门县	1/23	龙之泉·原生态旅游文化	城镇住宅用地	0.39	17	惠州市龙之泉温泉开发有限公司	龙房预许(2019)1号

区域	时间	项目名称	用途	商品房		开发商	预售证
				面积 (万㎡)	套数		
		村汇龙居5区					
龙门县	1/24	碧桂园天麓山栖花园	城镇住宅用地	2.44	442	惠州市碧美房地产开发有限公司	龙房预许(2019)2号
仲恺区	1/3	天健盈丰豪苑4/5	商业和住宅用地	2.13	216	惠州市天健盈丰工贸有限公司	惠仲房预许(2019)001号
仲恺区	1/14	云创国际广场	商业和住宅用地	0.30	18	惠州碧科科学城发展有限公司	惠仲房预许(2019)002号
仲恺区	1/15	凤凰国际商务中心	商业和住宅用地	4.47	835	惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	惠仲房预许(2019)003号
仲恺区	1/15	万象湖花园	城镇住宅用地	2.60	236	惠州市肯通实业有限公司	惠仲房预许(2019)004号
仲恺区	1/24	云创国际广场	商业和住宅用地	2.91	576	惠州碧科科学城发展有限公司	惠仲房预许(2019)005号
仲恺区	1/28	鹏基半山名苑	商业和住宅用地	4.82	396	惠州市仲恺鹏基投资有限公司	惠仲房预许(2019)006号
仲恺区	1/30	海伦源筑花苑	商服和住宅用地	0.29	20	惠阳大林玻璃有限公司	惠仲房预许(2019)007号

【数据来源：惠州房管局】

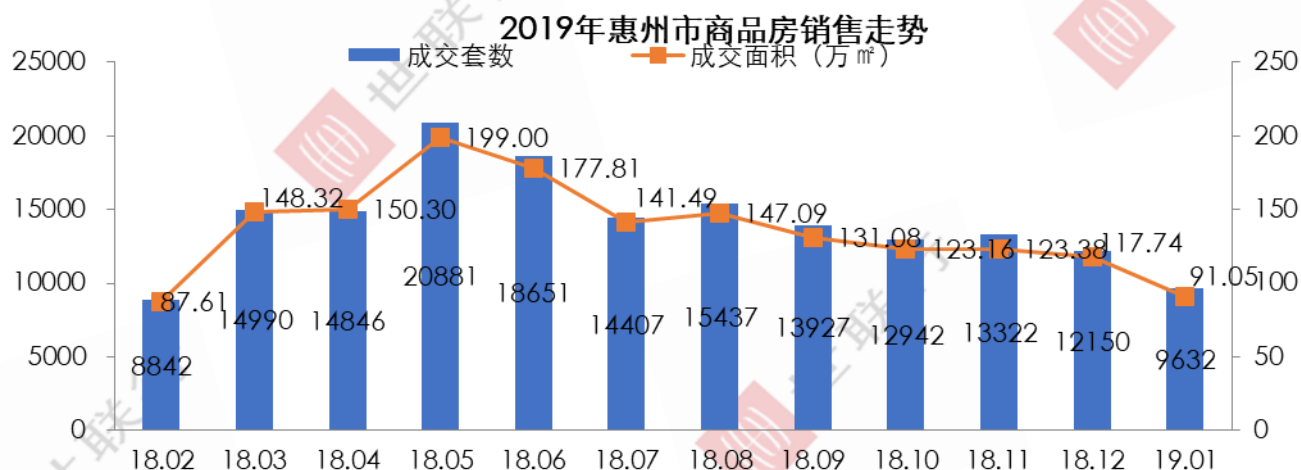
2.2 成交分析

2.2.1 惠州市成交分析

2019年1月，惠州市商品房成交面积 91.05 万平米，环比下降 22.67%，同比下降 37.22%；签约套数 9632 套，环比下降 20.72%，同比下降 37.51%；户均面积为 94.53 平米，环比下降 2.45%，同比上升 0.45%。

(统计区域更新：惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、博罗、惠东、龙门；该数据来源于房产交易中心，相对实时成交数据略有延后)

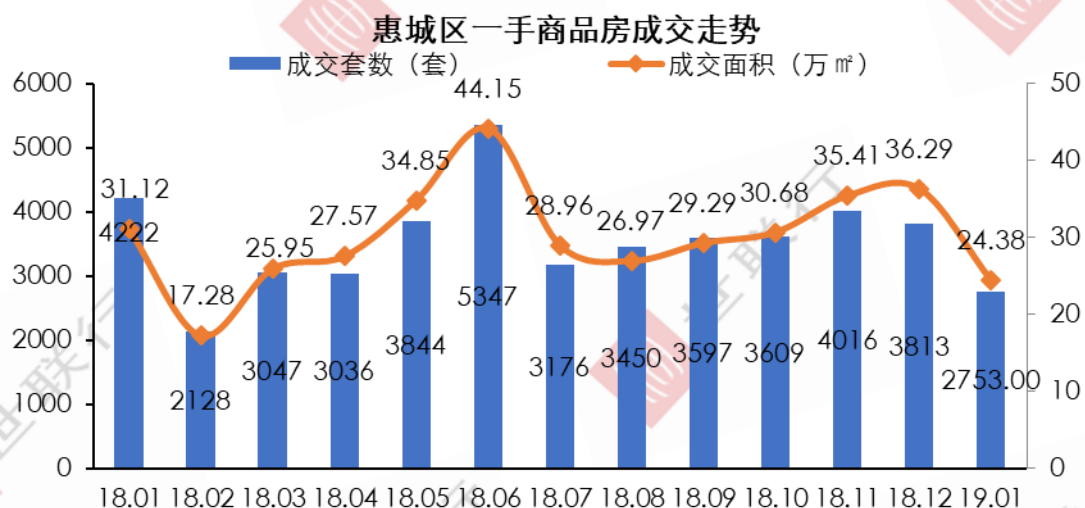
注：①商品房包括住宅、商铺、写字楼和其他。



【数据来源：房管局】

2.2.2 惠城区成交分析

2019年1月，惠城区商品房成交面积 24.38 万平米，环比下降 32.81%，同比下降 21.64%；签约套数 2753 套，环比下降 27.8%，同比下降 34.79%；户均面积为 88.57 平米，环比下降 6.94%。



【数据来源：惠城房管局】

2019年1月惠城住宅销售套数Top10:

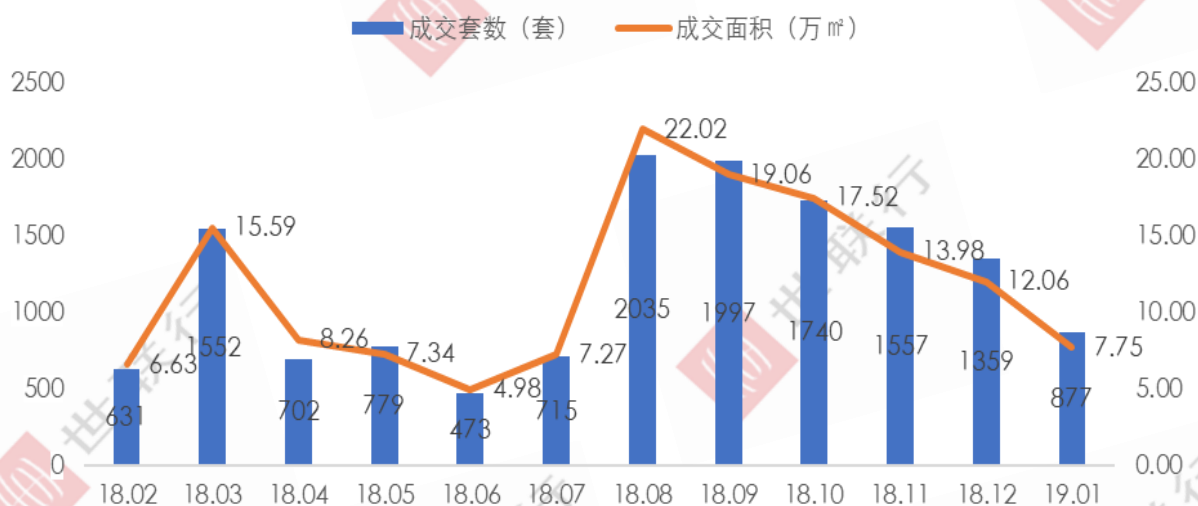
名次	项目名称	行政区	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)
1	新城鹿江风华	马安	170	2.46
2	新力城	水口	158	1.78
3	奥林匹克花园	江北	120	1.36
4	合生上观国际	水口	95	1.04
5	中骏雍景湾	金山湖	85	0.91
6	海伦西子湾	马安	75	0.74
7	蓝光雍和园	龙丰	66	0.85
8	德威江誉城	马安	65	0.7
9	金裕星河丹堤	小金口	64	0.69
10	美丽洲	马安	55	0.67

【数据来源：惠城房管局】

2.2.3 仲恺区成交分析

仲恺区1月份一手商品房成交877套，环比下降35.47%；成交面积为7.75万平方米，环比下降35.73%。

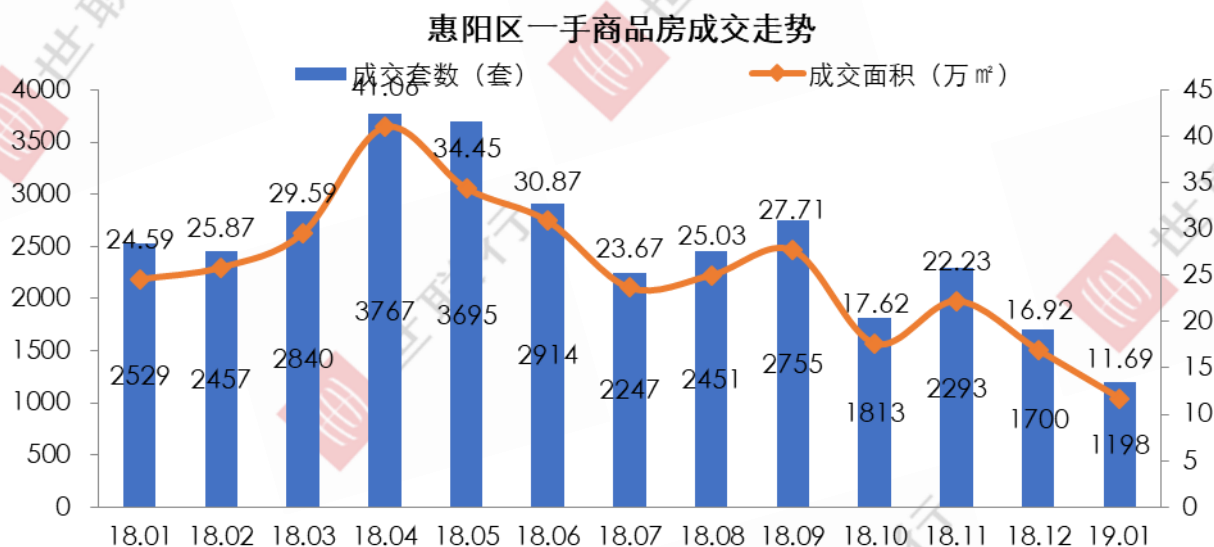
仲恺区一手商品房成交走势



【数据来源：房管局】

2.2.4 惠阳区成交分析

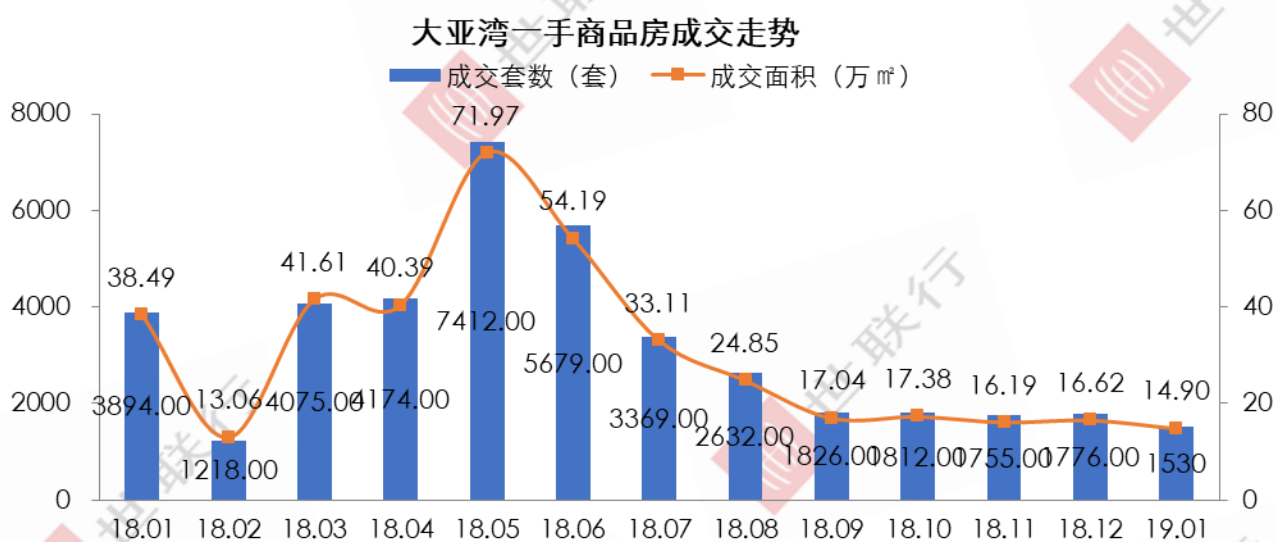
惠阳区1月份一手商品房成交1198套，环比下降67.8%，同比下降89.26%，成交面积为11.69万平方米，环比下降30.9%，同比下降52.44%。



【数据来源：惠阳房管局】

2.2.5 大亚湾成交分析

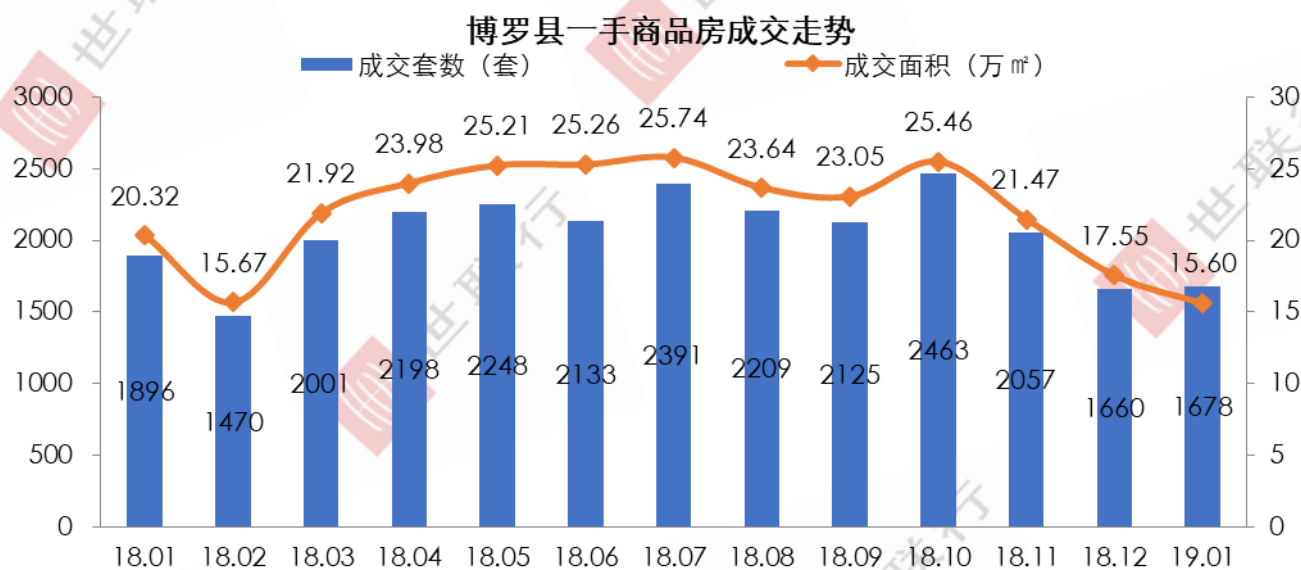
大亚湾1月份商品房成交1530套，环比下降13.85%，同比下降60.71%，成交面积为14.9万平方米，环比下降10.33%，同比下降61.29%。



【数据来源：大亚湾房管局】

2.2.6 博罗县成交分析

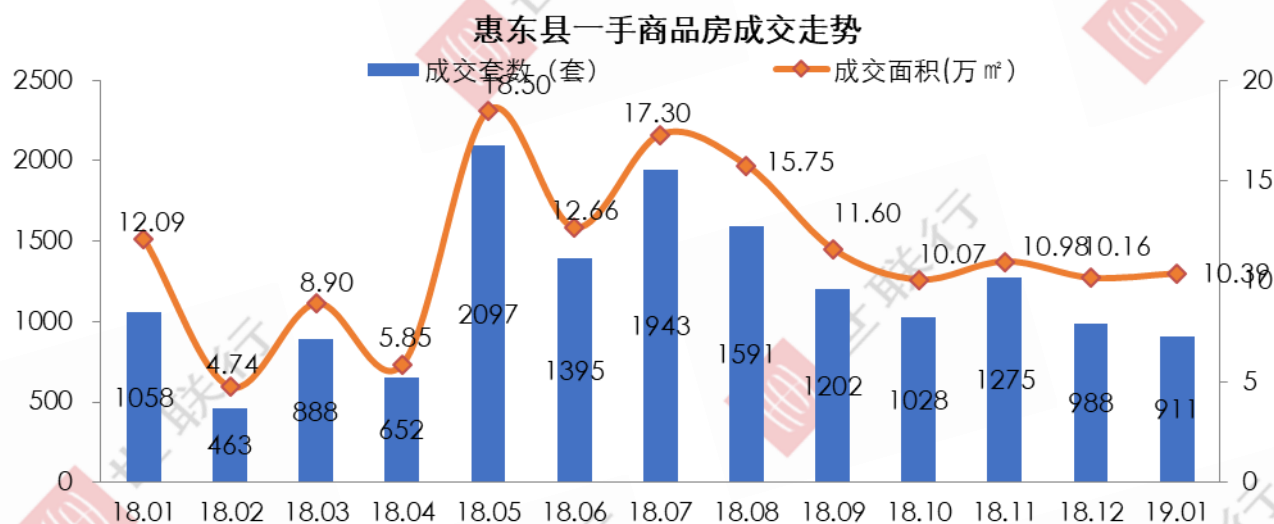
博罗1月份商品房成交1678套，环比上升1.08%，同比下降11.5%，成交面积为15.6万平方米，环比下降11.11%，同比下降23.22%。



【数据来源：博罗房管局】

2.2.7 惠东县成交分析

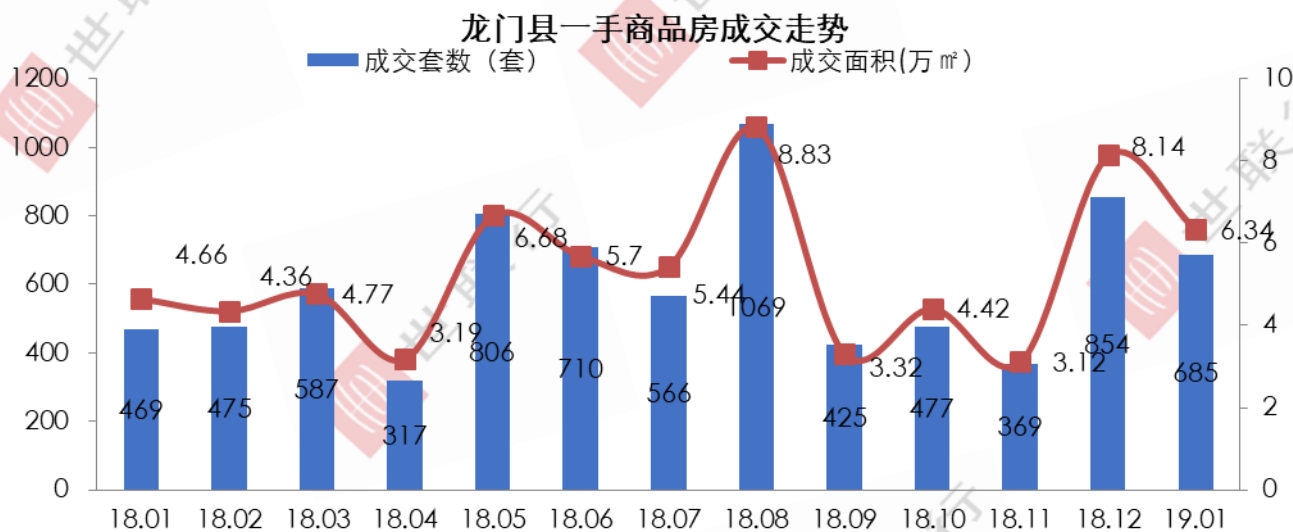
惠东1月份商品房成交911套，环比下降7.79%，同比下降13.89%，成交面积为10.39万平方米，环比上升2.23%，同比下降14.11%。



【数据来源：惠东房管局】

2.2.8 龙门县成交分析

龙门1月份商品房成交 685 套，环比下降 19.79%，同比上升 46.06%，成交面积为 6.34 万平米，环比下降 22.17%，同比上升 35.99%。



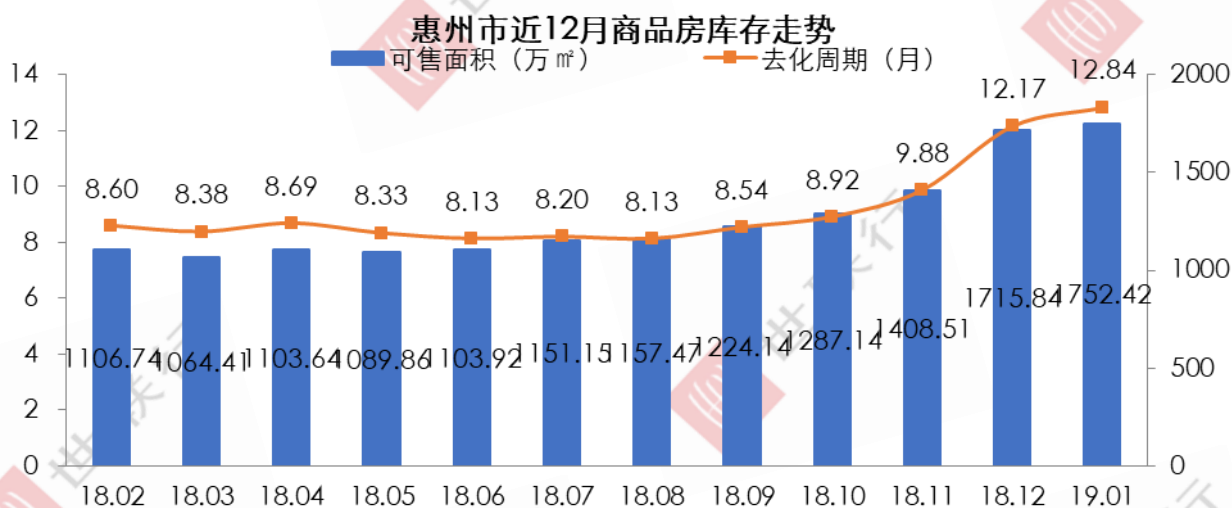
【数据来源：龙门房管局】

2.3 存量分析

2.3.1 惠州存量分析

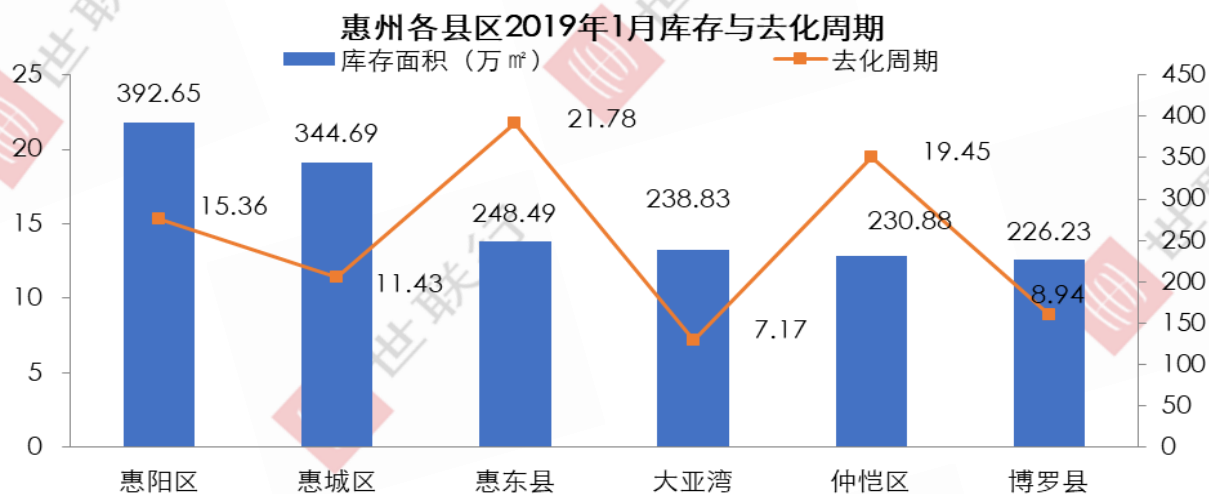
截止1月底，惠州市一手商品房可售套数为 165247 套，可售面积为 1752.42 万平米，接近 12 月月均销售 136.5 万平米的速度来计算的话，存量面积大概需要 12.84 个月消化完，去化周期继续拉长。

(统计区域更新：惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、博罗、惠东、龙门)



【数据来源：房管局】

各区域的库存情况来看，惠阳区库存面 392.65 万平米，位居首位，其后分别为惠城、惠东、大亚湾、仲恺、博罗；从去化周期来看，大亚湾去化周期仍然最短但较上月有所拉长，为 7.17 个月，其次博罗、惠城、惠阳、仲恺、惠东去化周期依次增加，其中惠东去化周期为 21.78 个月，较上月有小幅幅度缩减。

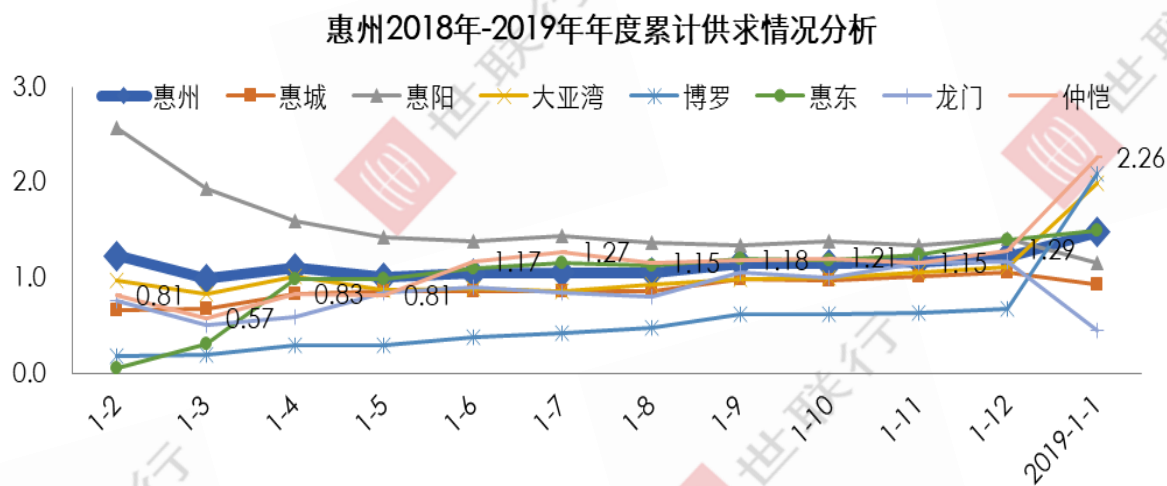


【数据来源：房管局】

2.4 供求分析

2.4.1 惠州供求分析

2019 年 1 月惠州市商品房供求比为 1.48，全市供求整体仍处于相对比较平衡的状态。其中惠城、惠阳、大亚湾、博罗、惠东、龙门、仲恺 2019 年 1 月累计供求比分别为 0.94、1.16、2.00、2.09、1.50、0.45、2.26。（统计区域更新：惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、博罗、惠东、龙门）



【数据来源：房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.02.03

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/>