

惠州 2019 年 2 月房地产市场报告

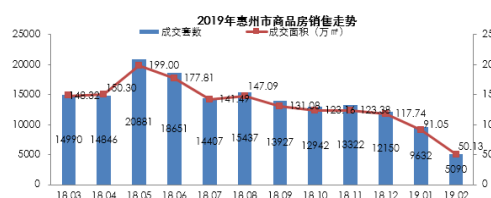
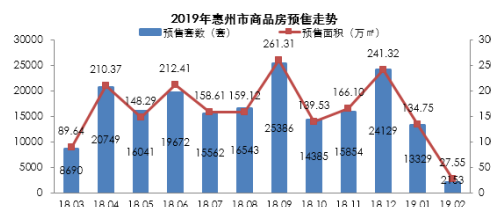
月刊：2019 年 2 月

报告出品：惠州世联行大数据中心

撰写人：周圆圆

撰写日期：2019-03-04

市场走势



相关报告

《深圳 2019 年 2 月房地产市场报告》

《北京 2019 年 2 月房地产市场报告》

《上海 2019 年 2 月房地产市场报告》

《武汉 2019 年 2 月房地产市场报告》

《广州 2019 年 2 月房地产市场报告》

市场监测报告系列

周报、月报、年报

商品房新入市量减 全市网签表现平淡

报告导读：

- ◇ **宏观经济：** 2019 年 2 月份，中国制造业采购经理指数 (PMI) 为 49.2%，比上月下降 0.3 个百分点。
- ◇ **政策：** 国税总局：纳税人无须再办理年所得 12 万元以上申报；国务院印发《关于加强金融服务民营企业的若干意见》 拟以金融活水激发民企活力；国务院印发《关于在市场监管领域全面推行部门联合“双随机、一公开”监管的意见》 2020 年“双随机一公开”监管全覆盖；财政部：对高校学生公寓免征房产税 执行至 2021 年底；国税总局：落实减税降费措施 推进房地产交易备案共享；住建部拟新规：住宅或按套内面积交易 新建全装修交付……
- ◇ **楼市数据：** 全市获批售项目共 15 个、批售量为 2153 套、27.55 万平方米。此外，全市商品房成交面积为 50.13 万平方米，成交套数 5090 套……
- ◇ **市场动态：** 商务部：消费连续 5 年成为中国经济增长第一驱动力；央行：促进信用债发行 加强房地产金融审慎管理；央行参事盛松成：票据融资大增支持实体经济 套利空间已消除；全国首套房贷利率连续两月回落；中国买家境外地产投资大撤退 去年抛售 120 亿美元物业；发改委：2018 年房地产拟建项目同比增长 32.8%；银保监会王兆星：持续关注房地产市场 对贷款审慎对待；【房企动态】雅居乐再售惠州项目 12%权益予平安 金额增至 14 亿元……



2019 年 2 月份，制造业 PMI 为 49.2%，低于上月 0.3 个百分点。而非制造业商务活动指数为 54.3%，比上月回落 0.4 个百分点，非制造业总体继续保持增长。

其中服务业运行总体平稳。服务业商务活动指数为 53.5%，比上月微落 0.1 个百分点，继续保持良好发展态势。从行业情况看，铁路运输、航空运输、电信、银行和租赁及商务服务等行业商务活动指数位于 55.0% 以上较高景气区间，业务总量实现较快增长。房地产和居民服务等行业商务活动指数继续低于临界点，业务总量有所回落。从市场需求和预期看，服务业新订单指数和业务活动预期指数为 50.5% 和 60.6%，分别比上月上升 0.3 和 1.8 个百分点，市场需求进一步扩大，企业对行业发展预期向好。

建筑业保持在较高景气区间。受春节假日和雨雪天气等因素影响，建筑业商务活动指数为 59.2%，比上月回落 1.7 个百分点，建筑业总体仍保持较快增长。从市场预期看，业务活动预期指数为 66.7%，比上月和上年同期分别上升 2.2 和 1.0 个百分点，继续位于高位景气区间，表明随着气候转暖，建筑业有望继续保持快速发展。

房地产市场方面，土地市场，本月共挂牌供应 16 宗，较上月减少 5 宗；供应面积为 50.78 万平米，环比上升 7.07%。其中包括 5 宗商住用地、1 宗商业用地、1 宗综合用地及 9 宗工业用地。此外，通过招拍挂方式成交宗地 21 宗、协议成交 2 宗、划拨用地 2 宗；总成交面积约 45.45 万平米。其中成交的商住用地共 13 宗、17.5 万平米，占总成交面积的 42%。

商品房市场，本月全市获批售项目共 15 个、批售量为 2153 套、27.55 万平米。此外，全市商品房成交面积为 50.13 万平米，成交套数 5090 套。

截止 2 月底，惠州市一手商品房可售套数为 162843 套，可售面积为 1737.62 万平米，接近 12 月月均销售 133.38 万平米的速度来计算的话，存量面积大概需要 13.03 个月消化完，去化周期继续拉长。



1 宏观经济

◇ 统计局：中国2月制造业PMI为49.2%

2019年2月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为49.2%，比上月下降0.3个百分点。（统计局）

图1 制造业PMI指数（经季节调整）



2.1 中央政策：加强房地产管控力度，坚决遏制房价上涨

◇ 国税总局：纳税人无须再办理年所得12万元以上申报

2月1日，国税总局网站显示，自2019年1月1日起，纳税人无须再办理年所得12万元以上自行纳税申报。但对2018年度从两处及以上取得工资薪金所得、日常缴纳税款不足等情形的纳税人，可于2019年6月30日前，参照原年所得12万元以上纳税申报有关规定办理相关未尽涉税事宜。

◇ 国务院印发《关于加强金融服务民营企业的若干意见》 拟以金融活水激发民企活力

中共中央办公厅、国务院办公厅近日印发《关于加强金融服务民营企业的若干意见》，就着力提升对民营企业金融服务的针对性和有效性等作出具体安排。这份高规格文件释放出持续提升金融服务民营企业的质效，充分激发民营经济活力和创造力的强烈信号。

近段时间，金融机构通过一系列实招积极支持民营企业融资，取得一定成效，但部分民营企业融资难融资贵问题仍然比较突出。这其中有民营企业信息不对称、信用不充分的问题，也与民营企业融资存在堵点密切相关。

《意见》强调服务好民营企业，必须以创新的办法聚焦难点、打通堵点、缓解痛点。扩大金融市场准入，拓宽民营企业融资途径，发挥民营银行、小额贷款公司、风险投资、股权和债券等融资渠道作用。

◇ 国务院印发《关于在市场监管领域全面推行部门联合“双随机、一公开”监管的意见》 2020年“双随机一公开”监管全覆盖

国务院近日印发《关于在市场监管领域全面推行部门联合“双随机、一公开”监管的意见》。

《意见》提出，在市场监管领域全面推行部门联合“双随机、一公开”监管，要坚持全面覆盖、规范透明、问题导向、协同推进，增强市场主体信用意识和自我约束力，对违法者“利剑高悬”；切实减少对市场主体正常生产经营活动的干预，对守法者“无事不扰”。到2019年底，市场监管部门完成双随机抽查全流程整合。到2020年底，实现市场监管领域相关部门“双随机、一公开”监管全覆盖，地方各级人民政府相关部门在市场监管领域联合“双随机、一公开”监管常态化。力争三到五年内，市场监管领域新型监管机制更加完善，实现综合监管、智慧监管。

✧ 财政部：对高校学生公寓免征房产税 执行至 2021 年底

日前，财政部、税务总局发布《关于高校学生公寓房产税印花税政策的通知》。《通知》称，为支持高校办学、优化高校后勤保障服务，将对高校学生公寓免征房产税。同时，对与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免征印花税。

通知指出，本通知所称高校学生公寓，是指为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的学生公寓。此外，企业享受本通知规定的免税政策，应按规定进行免税申报，并将不动产权属证明、载有房产原值的相关材料、房产用途证明、租赁合同等资料留存备查。

该《通知》于 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日执行。

✧ 国税总局：落实减税降费措施 推进房地产交易备案共享

2 月 20 日，国家税务总局正式发布了文件“关于 2019 年开展“便民办税春风行动”的意见”，文件突出强调了要确保减税降费政策落地生根，不断提升纳税人和缴费人的满意度和获得感。

据悉，该文件主要覆盖了以下措施，大力减税降费，彰显利民惠民新作为；全力提速增效，打造快捷便利新速度；着力整合升级，搭建稳定高效新平台，发挥涉税专业服务优势。结合个人所得税改革事项的推进，引导涉税专业服务机构发挥应有作用。规范涉税专业服务监管，严格落实涉税专业服务实名制，实施信用评价与信用积分管理，加大涉税专业服务信息公告力度，整治和防范“黑中介”“中介黑”行为。

✧ 住建部拟新规：住宅或按套内面积交易 新建全装修交付

住房和城乡建设部日前就《住宅项目规范》38 项住房和城乡建设领域工程规范征求意见。《规范》指出，这是为了贯彻执行国家技术经济政策，保障住宅项目安全、适用、宜居、绿色和耐久，规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施而制定。住宅项目建设、使用和维护必须遵守本规范。

本次《规范》中的最大亮点是住宅建筑应以套内使用面积进行交易、城镇新建住宅建筑应全装修交付，并要求四层及四层以上住宅建筑或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 9 米的新建住宅建筑应设电梯等。

2.2 地方：政策、城市规划、交通规划

✧ 广东省财政三年投入 75 亿元支持粤东粤西粤北建设省级现代农业产业园

2019 年广东省政府工作报告指出，大力实施乡村振兴战略，加快解决农业农村突出问题。加大产业振兴力度，省财政自 2018 年起三年投入 75 亿元支持粤东粤西粤北省级现代农业产业园建设，首批 50 个产业园建设进展顺利。粤东粤西粤北地区是粤港澳大湾区的纵深地带，长期以来为大湾区提供了丰富的农业产品和优质生态资源。

目前，东源县正在积极申报以板栗为主导产业的省级现代农业产业园、汕头市澄海区蔬菜现代农业产业园和潮阳区丝苗米产业园先后被列入省级现代农业产业园、潮阳区充分利用省级补助资金，计划总投资 2.1 亿元打造丝苗米产业园等。

✧ 粤提前两年完成国家压减不动产登记办理时间任务 一般登记 5 个工作日 抵押登记 3 个工作日内办结

早在 2018 年初，广东省已明确提出 2018 年底前力争实现一般登记 5 个工作日、抵押登记 3 个工作日内办结的任务目标。为此，广东省自然资源厅自 2018 年 5 月起在全省开展了不动产登记能力和作风建设“双提升”行动，于 2018 年 12 月底前顺利完成省委、省政府布置的改革任务：全省基本实现一般登记、抵押登记分别压缩至 5 个和 3 个工作日内办结。

与此同时，全省还实现了各级不动产登记部门户籍人口、营业执照、税收等信息的互通共享；所有县（市、区）已实现不动产交易、缴税、登记业务一窗受理，申请人“只跑一次腿、只进一扇窗、只交一次件”就可办理房产交易、缴税和登记业务；“互联网+不动产登记”全面覆盖，不动产登记信息实现全省三级联网查询，21 个市全部上线省政府“粤省事”微信小程序提供不动产登记信息网上查询服务，并开通“不动产登记+金融服务”，申请人可直接在银行网点申办抵押登记，实现抵押登记“零跑动”。

✧ 【广州】下调个人出租住宅税率 月租 2000 元以下降 50%

2 月 26 日消息，自 2019 年 1 月 1 日起，广州市个人出租房屋税收适用普惠性税收减免政策，个人出租屋

综合征收率因此全线下调，其中，个人出租住宅月租金收入未达 2000 元的，综合征收率由 4%降为 2%，降幅达五成。税务部门介绍，落实普惠性税收减免政策后的广州个人出租房屋税收综合征收率确实带来了减税效应。（羊城晚报）

◇ **【深圳】新一年要做好稳房价、稳租金等工作 继续抓好 P2P 风险防范**

2月11日下午，深圳市政府召开六届五次全体（扩大）会议。会议要求，新的一年，一是全力完成经济增长目标任务；二是抓好民营经济“四个千亿”计划落实；三是营造更加市场化、法治化的营商环境；四是确保年底全面消除黑臭水体；五是加快重点片区开发建设；六是做好稳房价、稳租金、稳预期工作；七是继续抓好 P2P 等金融风险防范。（深圳商报）

◇ **惠州“十三五”规划出台 297 宗项目计划总投资超万亿**

近日，惠州市发改局发布《惠州市“十三五”规划纲要实施情况中期评估及部分指标和项目调整报告》透露，惠州市“十三五”规划纲要主要约束性指标和预期性指标完成情况基本良好，大部分指标完成“时间过半、任务过半”进度要求。

受市场需求变化等因素影响，惠州原“十三五”规划的 300 宗重大项目中有 67 个项目无法落地建设，但近年来新规划建设了 64 宗重大项目。重新调整后，总项目数为 297 宗，比原计划减少 3 宗；计划总投资为 10037.8 亿元，比原计划总投资增加 293.5 亿元。

此外，该报告称，预计 2019 年和 2020 年 GDP 增长 6.5%左右。经综合测算，“十三五”期间惠州 GDP 年均增速预计为 7%左右，到 2020 年约为 4700 亿元。而惠州“十三五”人均 GDP 年均增速由 8.5%左右调整为 6%左右。另外，固定资产投资年均增速则由 13.5%调整为 10%。

◇ **惠州市税务局市住建局联合发布惠州市 2008-2015 年土地增值税清算标准**

2月15日，国家税务总局惠州市税务局联合惠州市住房与城乡建设局发布了《关于发布惠州市 2008-2015 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》，《公告》标准参照惠州市建设工程造价管理部门的定额标准，结合专家经验和市场状况制定。

根据《公告》，自 2019 年 3 月 15 日起，在土地增值税清算，将采用全新的《惠州市 2008-2015 年土地增值税扣除项目金额标准》。

◇ **新年楼市调控不放松 惠州 4 家企业遭省住建厅查处通报**

日前，广东省住房和城乡建设厅官网发布了《2018 年各地查处的第五批违法违规房地产开发企业、中介机构和物业服务企业名单的公告》，惠州 4 家物业服务企业被通报批评。

根据《公告》，本批次共查处了 97 家在省内各地楼市检查中出现违法违规行为的企业，主要分布在清远、珠海、肇庆、中山、云浮等城市。被通报的违法违规行为涉及未取得预售许可证违规销售商品房、楼盘车位只售不租、物业服务纠纷等。

惠州市住建局相关负责人表示，惠州坚持楼市调控不放松、不动摇的决心是坚定的，今年将不断深化调控，维护市场的平稳健康发展。企业出现违规行为该局一直坚持“露头就打”，确保市场稳定。同时，惠州楼市的大环境正在变好，一方面，企业违规行为减少；另一方面，强化物业行业监管进一步延伸到社区，不断推动城市居住环境的优化和完善。

◇ **【仲恺】刷新“颜值” 年内将完成 10 个“三旧”改造项目**

1月24日，中共惠州仲恺高新区委全体（扩大）会议召开。会议上，仲恺就现代产业体系、民生福祉、服务机制等方面做出了细致得规划。

此次会议提出，仲恺要大力发展“2+1+X”现代产业体系，这是该区首次提出这一表述。会议上表示，要优化产业发展布局，大力培育战略新产业。大力发展“2+1+X”现代产业体系，打造惠州万亿级电子信息产业集群核心引擎。要坚定电子信息产业发展方向，同时要着力打造对外开放新平台。

此外，仲恺城市建设问题是仲恺市民焦点话题，会议表示将以更大投入、更精准措施，做好城市规划建设和精细化管理，将大力推进城市更新，出台城市更新专项规划、村企合作规定、“工改工”“工改科”等政策，以单元规划、成片连片改造等方式，大力推动重点片区“三旧”改造，年内启动 12 个并完成 10 个

改造项目。

◇ 【大亚湾】加快口岸基础配套设施建设 3个码头年内申报对外开放

1月29日,大亚湾区召开口岸工作座谈会,会议听取了区口岸办及各口岸查验单位2018年工作情况及2019年工作思路,并就工作中的新形势、新问题展开探讨。

据悉,位于芒洲岛上的华瀛燃料油项目及配套码头、位于纯洲岛及附近海域的荃湾港区煤炭码头及荃湾港区石化码头均纳入今年申报码头对外开放计划,其中华瀛码头春节后即启动申报开放验收工作。截至目前,大亚湾区口岸已建成生产性码头16座45个泊位,设计年吞吐量达到1.23亿吨和90万标准箱。

◇ 【大亚湾】拟打造“一核三区三廊道”建一流城市休闲目的地

《惠州大亚湾(国家级)经济技术开发区全域旅游发展总体规划(2018-2035)》(征求意见稿)日前已结束征求意见。据悉,大亚湾区旅游局委托专业机构开展该区全域旅游发展总体规划编制工作。目前,该区全域旅游规划工作有序推进中。

根据《规划》,到2020年,大亚湾区将围绕全域旅游示范创建工作,打造全域旅游目的地体系;到2025年,基本建成与国际通行标准全面接轨的优质旅游服务体系;到2035年,把旅游业培育为“富民强区”的战略性支柱产业。

为确保2020年大亚湾成功创建广东省全域旅游示范区,由区创建领导小组牵头,启动大亚湾创建广东省全域旅游示范区两年冲刺行动(2019-2020年),系统开展20个专项行动。

与此同时,加大招商引资力度,引入社会资本,采取“政府主导、企业主体,成熟一批、建设一批”的落地思路,逐步打造一批重大旅游项目、重点旅游项目和一般旅游项目。

◇ 【惠东】惠州将新建一座通用机场 选址惠东拟斥资66亿

近日,惠州市发改局发布《惠州市贯彻落实<海陆丰革命老区振兴发展规划>实施方案(2018-2025年)》。对于惠州被纳入海陆丰革命老区的县区振兴发展,明确了加快基础设施建设、做大做强特色优势产业、加强区域发展平台建设等8项主要任务。

根据《方案》,将加快推进莞惠城际小金口至赣深高铁惠州北站等铁路项目,推进在惠东县布局建设通用机场等。实施方案明确,推进在惠东县布局建设通用机场,完善区域通用航空综合服务体系。这意味着,惠州的陆海空大交通将再度升级。

◇ 【汕头】公布六种情形不得申请公租房保障

近日,汕头市政府发出关于2019年度汕头市本级住房保障对象准入标准的公告,公布了申请公租房保障准入标准、在册公租房保障对象动态管理标准及申请的时间、方式等。

此外,公告明确,有以下情形的,不得申请公租房保障:(一)曾经购买经济适用住房、限价房等保障性住房的;(二)违反计划生育规定且尚未接受处理的;(三)正在享受公租房保障的;(四)申请人名下有汽车的;(五)申请人名下登记有企业、个体工商户或拥有企业股份的;(六)申请人名下有铺面、写字楼、厂房或车库、车位的。

◇ 【汕头】大力支持南澳 打造国际旅游岛

今年广东省政府工作报告将发展滨海旅游、海岛旅游作为支持东西两翼沿海经济带建设的具体举措之一,汕头团代表们认为,汕头市南澳县作为广东唯一的海岛县,具有独特的资源优势,亟需从省级层面加大支持力度。为此,省人大代表、南澳县后宅镇新乡村党支部书记、村委会主任林炳亮在会议期间领衔提交了《关于大力支持南澳打造国际旅游岛的建议》,指出南澳处于闽粤台交界海面,可供旅游开发的海滩面积达200多万平方米,联合国海洋多样性保护示范区、“中国慢生活休闲体验区”海岛国家森林公园、青澳湾国家级海洋公园点缀其中。

在2017年底汕头市政府和南澳县政府与省旅游控股集团签订《建设国际旅游岛合作框架协议》的基础上,目前,南澳县正把打造国际旅游岛作为深入贯彻落实习近平总书记视察广东重要讲话精神的具体举措,举全县之力把建设南澳国际旅游岛做成现代化沿海经济带上的新亮点,并已制定《南澳国际旅游岛建设方案》。

◇ 【潮州】被纳入粤东西北配套产业集聚区

近日，省经信委公布《广东省先进制造业发展“十三五”规划》，其中，潮州市被纳入粤东西北配套产业集聚区，将与汕头、揭阳、汕尾等市与珠三角地区加强分工协作、错位发展，共同重点承接珠江东岸电子信息产业带辐射，发展电子信息上下游配套产业。

根据《规划》，广东省将以高端电子信息制造业、先进装备制造业、石油化工产业、先进轻纺制造业、新材料制造业、生物医药及高性能医疗器械产业等6大产业为发展重点，着力构建先进制造业产业体系。

3. 市场动态（含房企动态）

◇ 商务部：消费连续5年成为中国经济增长第一驱动力

1月31日，商务部举行例行新闻发布会，新闻发言人高峰表示，2018年，国内贸易总体保持平稳较快发展，规模稳步扩大，结构持续优化，为促进经济平稳增长、推动高质量发展、保障和改善民生提供了有力的支撑。消费对经济增长的贡献率达76.2%，比上年提高18.6个百分点，连续5年成为经济增长第一驱动力。

◇ 央行：促进信用债发行 加强房地产金融审慎管理

2月26日，2019年人民银行金融市场工作会议于2月25日至26日在北京召开。会议总结了2018年人民银行系统金融市场和信贷政策工作，部署了2019年金融市场和信贷政策重点工作，有众多银行及机构参加了会议。

其中，会议要求，要遵循市场发展规律，优化信贷投向和结构，强化金融服务功能，找准金融服务重点，以服务实体经济、服务人民生活为本，进一步落实好各项信贷政策。加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。全面深化民营企业小微企业金融服务，改善货币政策传导机制，加大信贷投入力度，发挥债券融资支持作用，强化“几家抬”政策合力。（观点地产网）

◇ 央行参事盛松成：票据融资大增支持实体经济 套利空间已消除

1月份，人民币贷款增加3.23万亿元，其中，票据融资增加5160亿元，引发市场高度关注。中国人民银行参事、调查统计司原司长盛松成介绍，银行承兑汇票将原先的商业信用升级为银行信用。持票人可以按时收到货款，也可以将票据在到期日之前卖给银行，也就是所谓“贴现”。票据贴现后就成了银行表内的贷款。1月份新增的5160亿元票据融资，就是盛松成介绍的这类贷款。而未贴现的银行承兑汇票是银行的表外融资，体现了银行对企业的信用支持。1月份，未贴现银行承兑汇票新增3786亿元，同比多增2349亿元。

盛松成坦言，1月份，由于当时逆周期调节力度加大、企业融资成本下降，叠加春节前银行揽存的因素，结构性存款和票据贴现利率曾有倒挂，确实曾经出现短暂的套利时间窗口。不过，在市场条件下持续的套利是难以存在的，套利行为本身也会消除套利空间。随着结构性存款利率向合理水平回归，目前基本没有套利空间。

◇ 全国首套房贷利率连续两月回落

2月18日，融360发布的报告显示，2019年1月全国首套房贷款平均利率为5.66%，环比上月下降0.35%，为连续两个月回落。从城市来看，1月共有7个城市利率出现下降，较上月有所减少，多数城市上月出现下降后保持稳定。

首套房贷款利率持续下降，对刚需购房族来说无疑是个好消息。在1月央行“定向降息”刺激下，货币政策稍微宽松，银行流动性得到一定程度的缓解。报告进而预测，后期房贷利率有望继续下行，未来刚需在购房贷款成本上将会有所下降。

◇ 中国买家境外地产投资大撤退 去年抛售120亿美元物业

据戴德梁行发布《2019年中国境外地产投资意向调查》报告显示，在严格的投资监管政策和紧缩的融资背景下，2018年中国境外地产投资创近四年新低至157亿美元，同比骤降63%。另据RCA数据显示，去年全年境外有超过120亿美元的物业资产被国内投资者出售。

值得关注的是，2016年下半年以来，不少中资房企去中国香港买地投资，现如今有个别企业正在加速抛售香港地产资产。2018年，从中资海外投资地区来看，中国香港地区虽有下降，但仍是投资重地。

戴德梁行大中华区研究部董事总经理 James Shepherd 指出：“我们预计年内国内银行对地产行业仍将保持收紧的信贷政策，这将会限制国内投资者在境外任何地方进行地产投资。与此同时，我们也将看到更多投资者对其现有物业资产进行处置，包括中国国内。”

✧ 【金融】央行 20 日开展 2019 年第一期央行票据互换(CBS)操作

2月20日，中国人民银行开展2019年第一期央行票据互换（CBS）操作。本期操作量为15亿元，期限1年，面向公开市场业务一级交易商进行固定费率数量招标，费率为0.25%，首期结算日为2019年2月20日，到期结算日为2020年2月20日（遇节假日顺延）。

本期CBS操作换出的央行票据名称为“2019年第一期央行票据（互换）”，债券代码1901001S，总面额为15亿元，期限1年，票面利率2.45%，起息日为2019年2月20日，到期日为2020年2月20日（遇节假日顺延）

✧ 发改委：2018 年房地产拟建项目同比增长 32.8%

2月26日，发改委发布《2018年全国固定资产投资发展趋势监测报告及2019年投资形势展望》。

报告指出，全国投资项目在线审批监管平台数据显示，2018年全国拟建项目（指已经办理审批、核准或备案手续的项目）数量增势较好，同比增长15.5%。此外，数据显示，2018年，房地产开发投资全年同比增长32.8%。具体季度来看，第一季度同比增长48.3%，第二季度同比增长44.5%，第三季度同比增长42.9%，第四季度同比增长2.1%。

其中，报告预计房地产拟建项目数量高速增长。报告称，2018年房地产拟建项目数量较上年增长32.8%。根据房地产行业投资额入统经验，施工项目是支撑房地产投资增长的主导因素。

据此判断，受益于2018年拟建项目部分已经进入施工期，房地产投资有条件保持平稳增长态势。以房地产项目落地周期3个月左右判断，2019年一季度房地产投资仍将保持较快增长，但新开工项目数量可能回落。

✧ 央行调研：企业境外融资成本已超境内

中国人民银行办公厅日前组织人民银行上海总部、广州、南京等11家分支机构以及工、农、中、建和民生5家商业银行进行了专题调研。调研结果显示，目前，企业境内外美元综合融资成本已差异不大，而从境外融入的人民币成本已经高于境内。

而该调研发现，中资企业境外发行美元债以房地产企业、地方政府融资平台为主。近年来，受国内房地产调控和地方政府债务管理政策趋严影响，房地产企业和地方政府融资平台境内融资受阻，境外融资诉求较多。2018年以来，美国国债收益率快速上扬，同时企业违约增加，在一定程度上导致风险溢价上升，带动境内企业境外发美元债成本上升，房地产等部分境内融资受限行业发债利率升幅更明显。2018年三季度，中资机构境外发债平均票面利率6.24%，较2017年四季度上涨1.35个百分点，其中房地产行业上涨超过1.5个百分点。

✧ 银保监会王兆星：持续关注房地产市场 对贷款审慎对待

2月25日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，银保监会副主席王兆星、周亮、梁涛出席并介绍坚决打好防范金融风险攻坚战有关情况。对于房地产市场，王兆星表示，银保监会总的方针是促进房地产稳定健康发展，始终牢记和贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”。银保监会持续关注房地产市场，继续紧盯房地产金融风险，要对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准，特别是要严格控制带有投机性的开发和个人贷款，防止房地产金融风险出现大的问题。

✧ 社科院财经战略研究院：1 月份全国房价止跌企稳

2月27日，腾讯智慧房产战略支持、社科院财经战略研究院住房大数据项目组主导的2019年2月《中国住房市场发展月度分析报告》发布。

报告指出,2019年1月全国房价总体趋稳,环比跌幅较上月显著收窄,下跌城市个数较快减少。其中,一线城市止跌微涨,二线城市止跌企稳;三四线房价继续下跌,但下跌速度显著减缓。在房价由跌转稳的同时,重点城市二手住房成交量出现季节性回落。

报告分析认为,一二线城市短期房价受制于严厉的调控政策及复杂多变的外部经济环境,但潜在的房价上涨压力犹存;三四线城市房价缺乏继续上涨的动力,但持续下跌同样受诸多因素的制约。

因此,报告建议,一二线城市应以“房住不炒”为出发点,继续保持对房地产泡沫的高度警惕。首先应保持调控政策的延续性与稳定性,继续抑制住房投资投机。其次应加强对各类财政信贷资金流向的管控,避免违规流入房地产市场。

此外,还应该与构建住房市场长效机制相结合,完善住房市场短期调控政策。比如,利用房地产市场相对稳定的契机,在稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的同时,进一步完善住房短期调控政策。

✧ 香港楼市全面下调 四个月内土地拍卖两次流标

1月30日,香港特别行政区地政总署公布,位于九龙启德第4C区5号地盘的新九龙内地段第6547号用地的招标结果——因为地价标金未达到该署就该用地所定的底价,香港地政总署不接纳在1月25日截标时所收到的9份标书。今年1月14日,香港财经事务及库务局局长刘怡翔表示,目前香港二手楼价格由高峰期下调仅8%至9%,政府现在会否“减辣(放松楼市调控措施)”或调整按揭措施言之尚早。截至目前,不到4个月时间,香港两幅土地拍卖流标。

✧ 【金融】惠州本外币贷款余额 4886 亿增速位居珠三角第一

中国人民银行惠州市中心支行日前发布《2018年惠州市金融运行分析报告》。《报告》披露,2018年,我市金融整体运行继续保持稳健,全年存贷款增速均位居全省前三、珠三角前二,金融支持实体经济尤其是制造业发展能力持续增强。据统计,2018年,全市本外币各项存款余额6171.35亿元,同比增长12.50%,增速居全省第三、珠三角第二;全市本外币各项贷款余额4886.82亿元,同比增长21.78%,增速居全省第二、珠三角第一。

备受关注的小微企业贷款方面,当前我市小微贷款利率仍高于平均水平,但呈逐季下降趋势。据统计,2018年,全市金融机构向辖内企业累计发放贷款726.10亿元,共计4315户,加权平均利率为6.29%。其中向3787户小微企业发放贷款289.68亿元,占比39.90%,加权平均利率为6.91%,比全市加权平均利率高0.62个百分点,比大中型企业贷款利率分别高出1.96、0.47个百分点。

✧ 【仲恺】惠州诞生第2个千亿级街道 工业总产值 1025.7 亿元

惠州仲恺高新区惠环街道2018年的工业总产值达到1025.70亿元,成为该市继陈江之后第二个工业总产值达到千亿级的镇域经济体。其中区内专利授权量、PCT申请量分别占惠州市的21.6%、56.5%。R&D预计支出17.09亿元,占街道GDP比重7.3%。辖区内高新技术企业共有170家,占仲恺高新区高企总数的46%,高科技制造业增加值占街道规模以上工业增加值超过70%。

对此,惠环街道党工委书记表示,将进一步优化产业结构,同时,加大力度优化营商环境,加强交通、教育和医疗配套建设,为创新创业群体提供宜居宜业的条件。(南方日报)

✧ 【土拍讯息】弘阳最高限价夺佛山南海商住地 楼面价 10502 元/平米

2月25日,佛山南海狮山2019第二宗居住用地于公共资源交易网竞拍,经过27轮激烈叫价,弘阳以最高限价69981万元+6000平方米租赁住房拿下地块,折合楼面价10502元/平方米。资料显示,上述地块编号TD2019(NH)WG0001,为商住用地,占地面积4.42万平方米,建筑面积7.1万平方米,起始总价5.47亿元,最高限价69981万元。

✧ 【土拍讯息】华侨城 8.19 亿竞得广东潮州三宗商住地 总面积 14.63 万平米

2月26日,广东潮州市公共资源交易中心显示,位于意溪镇石牌村片区的三宗商住用地,被华侨城以总价8.19亿元竞得,三宗地块总面积14.63万平方米。

根据公告,三宗地块规划用地均为其他普通商品住房用地。其中,宗地编号为YXSP3-1地块,土地面积1.74万平方米,容积率≤3.5,起始价9746万元。宗地编号YXSP4-2地块,土地面积5.65万平方米,容积率

≤3.5, 起始价 3.16 亿元; 宗地编号 YXSP4-3, 土地面积 7.24 万平方米, 容积率≤3.5, 起始价 4.05 亿元。值得注意的是, 三宗地块均只经过一轮竞价, 就被华侨城以底价竞得。

此前, 潮州市人民政府曾与华侨城集团签订全面战略合作框架协议。根据协议, 华侨城将投资建设潮州北部五镇生态文旅产业新城; 参与潮州古城托管等。(观点地产网)

◇ 【土拍讯息】惠城年内第一拍遭流拍 起始楼面价 6746 元/㎡创近 3 年新高

在 2018 年 8-10 月份, 惠城区连续推出多宗地块, 主要位于金山湖、马安、鹿江沥等热门板块, 吸引了金融街、隆生、中海、城建集团、赛格、华侨城、华润、保利等知名开发商激烈竞价拿地。至此, 进驻惠城区的百强房企版图继续扩大化。

持续了 4 个月之久的断档期, 2019 年 2 月 22 日, 惠城区土地市场终于迎来年内第一宗地块拍卖。当天出让地块的挂牌编号为 GP2019-1, 位于惠城区水口中心区 05-10-01, 竞拍起始价为 8000 万元, 折合起始楼面价约 6746 元/㎡, 创下了近 3 年来惠城区楼面地价新高。。

GP2019-1 地块占地面积 9883 ㎡, 规划建筑面积 11859 ㎡(商业≤30%), 属于商服、住宅用地, 土地使用年限为商业 40 年、住宅 70 年。依据规划指标, 地块的容积率≤1.2, 预计未来主打低密度的别墅产品。周边大社区众多, 有合生上观国际、新力城、新城鹿江风华、富盈公馆、天地源御湾等, 在售别墅产品报价介于 12000-15000 元/㎡之间。

地块竞拍起始价为 8000 万元, 增价幅度为 100 万元, 此次拍卖公告并未涉及“限地价、竞自持”规定。该地块当天因无人应价而遭遇流拍。

◇ 【交通动态】梅平高速迎来重大进展 预计今年 6 月建成通车

梅平高速公路, 全长 33.36 公里, 起点位于梅江区域北镇上村, 与长深高速相接, 设置上村枢纽互通; 途经梅州市梅江区、梅县区、平远县, 终点位于平远县田兴村, 设置田兴枢纽互通立交与平兴高速相接。

目前, 该项目工程累计完成项目投资 25.26 亿元, 占项目总投资的 73.3%, 预计 4 月底完工。整个项目预计今年 6 月建成通车。

◇ 【房企动态】万科 1 月合同销售 488.8 亿 新增 3 个物流地产项目

2 月 1 日, 万科企业股份有限公司公告宣布, 于 2019 年 1 月份, 该公司实现合同销售面积 317.7 万平方米; 合同销售金额 488.8 亿元, 同比减少 28.10%。

另据 2018 年 12 月份销售简报披露以来, 万科共新增加项目 10 个, 合计占地面积 134.1 万平方米, 计容积率建筑面积 274.1 万平方米, 万科权益建筑面积 203.8 万平方米, 需支付权益价款 72.60 亿元。

同期, 万科还新增物流地产项目 3 个, 合计需支付权益价款 5.31 亿元。分别为万纬昆明长水空港物流园(三期), 万纬杭州大江东义蓬物流园及万纬重庆南岸东港物流园。合计占地面积 30.1 万平方米, 建筑面积 22.5 万平方米, 万科权益建筑面积 22.5 万平方米。

◇ 【房企动态】中骏集团首入佛山 6.17 亿元摘高明荷城商住地

2 月 20 日, 广东佛山高明区拍卖一宗商住地, 编号为 TD2019(GM)WG0002, 土地使用权面积 7.50 万平方米, 起价 6.17 亿元。最终该地块被深圳中骏和信置业有限公司以底价 6.17 亿元竞得, 成交楼面价 3290 元/平米, 这也是中骏第一次在佛山拿地。

该地块位于高明荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西, 用途为城镇住宅用地兼容商服用地, 土地使用权面积 7.50 万平米, 容积率 1.0-2.5, 最大计容建面 18.76 万平米, 地块起拍价 6.17 亿元, 折合起拍楼面价 3290 元/平米。

此外, 该地块曾于去年 11 月高明区城市更新成果推介会上进行过重点推介, 按照当时的推介, 该地块为中心城区三旧改造片区沿江东项目内面积最大的居住用地, 地块所在的沿江东将系统地、高标准地建设高明江滩, 打造集旅游、商务、美食和文化交流于一体的国际海岸。

◇ 【房企动态】雅居乐再售惠州项目 12%权益予平安 金额增至 14 亿元

2 月 27 日, 雅居乐集团控股有限公司发布公告称, 公司将继续出售项目公司惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司股权, 由 22%增至 34%, 现金代价增至 13.94 亿元。

据公告披露，双方签订了补充协议，公司间接全资附属惠州白鹭湖（卖家）、深圳创喻（作为买家）及项目公司订立合作协议的补充。根据补充协议，自惠州白鹭湖转让予深圳创喻项目公司股权将由 22%调整至 34%。收购有关项目公司 34%股权的总代价亦将相应调整至人民币 13.94 亿元，而深圳创喻向项目公司的投入则将调整至人民币 5.81 亿元。

收购完成后，项目公司将分别由惠州白鹭湖及深圳创喻拥有 66%及 34%权益。资料显示，深圳创喻由平安不动产全资子公司深圳恒创投资管理有限公司持股 50%；另外的 50%股权由深圳平科信息咨询有限公司持有，该公司为中国平安保险（集团）股份有限公司下属公司。（观点地产网）



一级市场

1.1 供应分析

2019年2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16宗,较上月减少5宗;供应面积为50.78万平米,环比上升7.07%。其中包括5宗商住用地、1宗商业用地、1宗综合用地及9宗工业用地。

本月供应的大部分地块单宗面积都比较大,在万平米量级以上。其中惠东县稔山镇盐灶背村禾沙坑地段地块附近已出让地块中碧桂园已竞得超过13宗,总占地面积超过7万㎡。

详情见下表:

2019年2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
大亚湾	GJB2019-2	挂牌出让	其他普通商品住房用地	西区荷茶地段	6227	≤3.8	3715.03	2019年03月05日 -2019年03月19日
大亚湾	GJB2019-4	挂牌出让	其他普通商品住房用地	霞涌盐场地段	2644	≤4.8	4200.79	2019年03月14日 -2019年03月28日
博罗县	2016(储备)26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	50680	1.0<R≤2.8	39000.00	2019年03月21日 -2019年04月04日
大亚湾	GJB2019-1	挂牌出让	其他普通商品住房用地	霞涌霞光二路南侧地段	40000	≤2.8	20240.00	2019年02月22日 -2019年03月08日
惠东县	HDGC2019-1	挂牌出让	住宅用地	稔山镇盐灶背村禾沙坑地段 RS[2018]10	34854.19	≤1.01	10177.43	2019年02月22日 -2019年03月08日

【数据来源:广东土地市场网】

2019年2月惠州房地产市场土地供应一览表·商服

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
龙门县	LM2019-1	挂牌出让	商服用地	龙门县永汉镇X261线旁黄河村地段	55558.66	1.0<R≤2.5	24260.00	2019年03月14日 -2019年03月27日

【数据来源:广东土地市场网】

2019年2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
----	-----	------	------	------	----------	-----	---------	------

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
大亚湾	GJB2019-3	挂牌出让	工业用地	惠州市大亚湾石化区北侧	28102	1.2~3.5	1931.00	2019年03月05日 -2019年03月19日
仲恺区	GZK2019-9	挂牌出让	工业用地	仲恺高新区陈江街道东升村 ZKCDS02-14-03	9723	$1.8 \leq R \leq 3.5$	492.00	2019年03月11日 -2019年03月25日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2017]19号	挂牌出让	工业用地	博罗县石湾镇白沙村新围岭地段	10000	≥ 1.0	715.00	2019年03月18日 -2019年04月01日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]11号	挂牌出让	工业用地	博罗县石湾镇科技北路南侧地段	3599	≥ 1.0	235.00	2019年03月18日 -2019年04月01日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]5号	挂牌出让	工业用地	博罗县园洲镇沥西经济联合社振兴大道“基围笃”(土名)地段	35461	≥ 1.0	2375.00	2019年03月19日 -2019年04月02日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]23号	挂牌出让	工业用地	博罗县园洲镇禾山村朱屋经济合作社、土瓜圩经济联合社位于沙田(土名)地段	63115	≥ 1.0	14170.00	2019年03月19日 -2019年04月02日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]25号	挂牌出让	工业用地	博罗县园洲镇禾山村朱屋经济合作社、土瓜圩经济联合社位于沙田(土名)地段	54472	≥ 1.0	3650.00	2019年03月19日 -2019年04月02日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]26号	挂牌出让	工业用地	博罗县园洲镇禾山村朱屋经济合作社、土瓜圩经济联合社位于沙田(土名)地段	92	≥ 1.5	6.00	2019年03月19日 -2019年04月02日
博罗县	博国土资(用地)挂字[2018]24号	挂牌出让	工业用地	博罗县园洲镇禾山村朱屋经济合作社、土瓜圩经济联合社位于沙田(土名)地段	99529	≥ 1.0	6670.00	2019年03月19日 -2019年04月02日
仲恺区	GZK2019-10	挂牌出让	综合用地	东江科技园东兴片区 ZKFDX-05-03	13711	≤ 2.4	9138.00	2019年03月19日 -2019年04月03日

【数据来源：广东土地市场网】

1.2 成交分析

2019年2月惠州市(区-县)(包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门)通过招拍挂方式成交宗地21宗、协议成交2宗、划拨用地2宗;总成交面积约45.45万平方米。

其中成交的商住用地共13宗、17.5万平方米,占总成交面积的42%。

2月份,仲恺共成交7宗村企合作项目用地,成交面积共6.57万平方米,其中各企业拿地情况:

惠州市皓翔鑫源房地产开发有限公司以底价共约1.58亿元竞得仲恺陈江街道2宗,总占地面积约3.35万平方米,总成交折合楼面价约1816元/㎡;此前,该开发商已开发项目昊翔源壹城中心与本次成交宗地位置相近,根据土地协议,该地块商业用房将安排在壹城中心项目内,且在交付使用后返租五年,租金按每月45元/㎡计算。

惠州市智众达实业有限公司竞得2宗,2宗地块总占地面积约为1.5万㎡,成交总价为4949万元,折合楼面价平均为1803元/㎡。

此外3宗村企地块分别由惠州嘉鑫城房地产开发有限公司竞得其中1宗、惠州市云汇房地产开发有限公司竞得其中2宗。

详情见下表:

2019年2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
GZK2018-37	招拍挂出让	陈江街道五一大道旁 ZKB-021-07	3.0473	其他普通商品住房用地	4	12605.00	12605.00	惠州市皓翔鑫源房地产开发有限公司	2/1
GZK2018-38	招拍挂出让	惠州仲恺高新区陈江街道五一大道旁 ZKB-021-07	0.307	其他普通商品住房用地	4	3192.00	3192.00	惠州市皓翔鑫源房地产开发有限公司	2/1
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	4473.00	惠州市智众达实业有限公司	2/15
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	467.00	惠州市智众达实业有限公司	2/15
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	3810.00	惠州嘉鑫城房地产开发有限公司	2/18
GZK2019-4	招拍挂出让	陈江街道 ZKA-044-01-01	0.4847	其他普通商品住房用地	3	1498.00	1498.00	惠州市云汇房地产开发有限公司	2/19
GZK2019-5	招拍挂出让	惠州仲恺高新区陈江街	0.1301	其他普通商品住房用地	3	1001.00	1001.00	惠州市云汇房地产开发有限公司	2/19

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
		道 ZKA-044-01-01							
2017 (储备) 27号	招拍挂 出让	博罗县柏塘镇新圩路地段	0.1165	其他普通商品住房用地	3	535.00	807.00	李新军	2/25
2016(储备) 27号	招拍挂 出让	博罗县石湾镇黄城塘路北侧地段	4.8939	其他普通商品住房用地	2.8	38000.00	38000.00	深圳中骏和信置业有限公司	2/25
2017 (储备) 21号	招拍挂 出让	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	1.294	其他普通商品住房用地	2.6	7450.00	7450.00	惠州市恒都房地产开发有限公司	2/25
441324116001GB02015	协议出让	龙门县龙潭镇左潭街	0.013891	城镇住宅用地	-	-	3.36	左潭税务所	2/1
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
XXZX20181023	划拨用地	潼侨镇ZKB-013-13号地块	4.1891	城镇住宅用地	-	-	-	潼侨镇人民政府	2/22

【数据来源：广东土地市场网】

2019年2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
博国土资(用地)挂字[2018]18号	招拍挂 出让	博罗县园洲镇深沥经济联合社“飞机场”(土名)地段	1.0552	工业用地	1	740.00	750.00	中投行(广州)投资有限公司	2/1
GZK2018-3	招拍挂	陈江街道东升村	2.6007	工业	3.5	1578.00	1578.00	惠州睿光光电科技	2/1

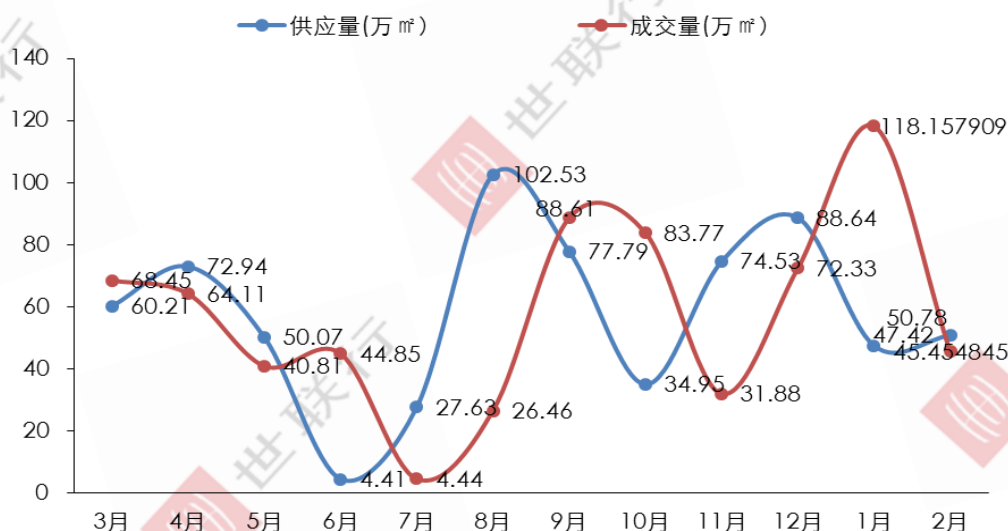
宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万平方米)	地块用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
5	出让	ZKC-053-15-03		用地				有限公司	
博国土资(用地)挂字[2018]18号	招拍挂出让	博罗县园洲镇深沥经济联合社“飞机场”(土名)地段	1.0552	工业用地	1	740.00	750.00	中投行(广州)投资有限公司	2/1
博国土资(用地)挂字[2018]17号	招拍挂出让	博罗县园洲镇深沥经济联合社“飞机场”(土名)地段	1.0553	工业用地	1	735.00	735.00	惠州市六丰科技有限公司	2/3
GP2019-2	招拍挂出让	惠州市惠城区马安工业发展集中区(北)MABY-01-17-01 地块	2.1096	工业用地	2	1772.50	1772.50	惠州市精力科技有限公司	2/25
博国土资(用地)挂字[2018]16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]16号	0.3563	工业用地	1	210.00	210.00	广东冠之雄实业有限公司	2/26
GZK2019-8	招拍挂出让	仲恺高新区陈江街道	11.0563	工业用地	3.5	7743.00	7743.00	惠州亿纬集能有限公司	2/28
GZK2019-6	招拍挂出让	仲恺高新区沥林镇英光村 ZKE-053-08-02	0.7493	工业用地	3.5	477.00	477.00	旭硝子显示玻璃(惠州)有限公司	2/28
GZK2019-7	招拍挂出让	仲恺高新区沥林镇英光村 ZKE-053-04-01	1.0494	工业用地	0.8	656.00	656.00	旭硝子显示玻璃(惠州)有限公司	2/28
2015(储备)48号	招拍挂出让	博罗县石湾镇新城区黄塘路南侧地段	5.8641	教育科研用地	1.5	5,750.00	9320.00	博罗县信诚实业有限公司	2/28
2015(储备)49号	招拍挂出让	博罗县石湾镇新城区黄塘路南侧地段	1.0527	教育科研用地	1.5	1030.00	1540.00	博罗县信诚实业有限公司	2/28
01704922	划拨用地	惠城区鹿江沥 LJJ-43-10-02 地块	0.396863	教育用地	-	-	-	惠城区教育局	2/1

【数据来源：广东土地市场网】

【数据来源：广东土地市场网】

【小结】2019年2月，惠州土地市场供应总数较1月份有所下降，而供应面积则上升，单宗地块占地面积较大。此外，通过招拍挂方式成交宗地21宗、协议成交2宗、划拨用地2宗；总成交面积约45.45万平方米。其中成交的商住用地共13宗、17.5万平方米，占总成交面积的42%。值得注意的是，本月仲恺共成交7宗村企合作项目用地，成交面积共6.57万平方米，参与竞争拿地的均为仲恺本地企业，且均以底价成交。

惠州近12月土地供应成交走势图



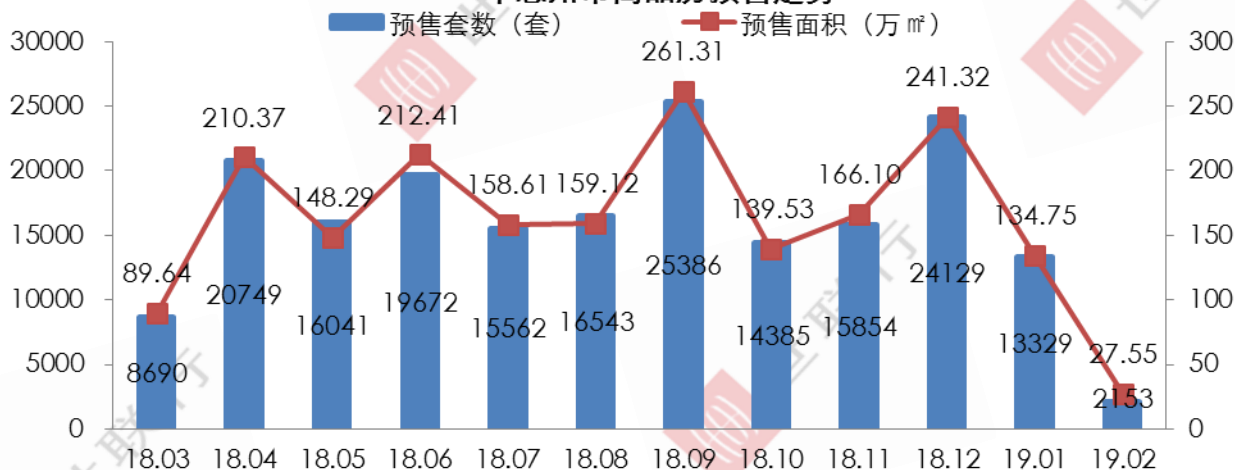
◇ 二级市场

2.1 供应分析

2.1.1 惠州市供应分析

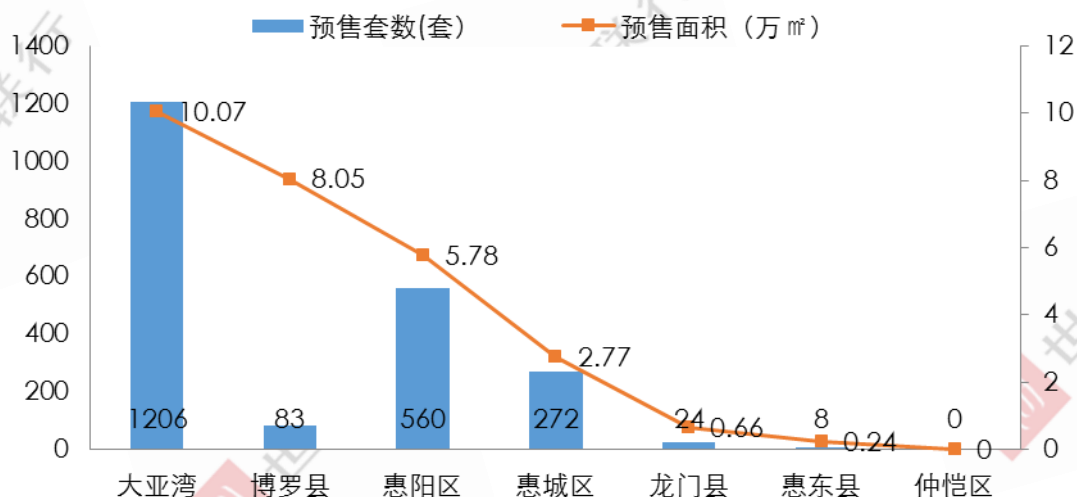
2019年2月，惠州市批售15个预售许可证，商品房批售2153套，环比下降83.85%，同比下降32.32%，批售面积为27.55万平方米，环比下降79.55%，同比下降16.16%。

2019年惠州市商品房预售走势



【数据来源：房管局】

惠州各县区2019年2月预售情况



【数据来源：房管局】

惠州市批售项目详情见下表：

惠州市 2019 年 2 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		
惠城区	2019/2/1	海伦西子湾	商服用地、城镇住宅用地	0.40	24	惠州市佳泽房地产开发有限公司	惠市房预许(2019)012号
惠阳区	2019/2/1	天湖山色花园	城镇住宅用地	0.21	16	惠州市碧玉房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2019)第008号
博罗县	2019/2/1	润发广场二期商业综合楼	商服用地	7.46	16	惠州市红润发投资有限公司	博罗房预许(2019)021号
龙门县	2019/2/19	艺术天地大石坪公寓	住宿餐饮用地	0.66	24	龙门县南昆山云天海原始森林度假村有限公司	龙房预许(2019)3号
惠阳区	2019/2/22	星河盛世名居	城镇住宅用地；商服用地	1.50	126	惠州曦景园林绿化工程有限公司	惠阳房预许字(2019)第009号
惠城区	2019/2/22	富盈公馆		2.37	248	惠州市富盈房地产开发有限公司	惠市房预许(2019)013号
惠阳区	2019/2/26	雍华庭二期	城镇住宅用地；其他商服用地	0.14	12	惠州市达润房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2019)第011号
惠阳区	2019/2/28	九洲玉带湾	城镇住宅用地；其他商服用地	2.74	262	惠州市保利天同房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2019)第010号
惠阳区	2019/2/28	三和国际花园	城镇住宅用地；商服用地	1.19	144	惠州市惠阳京诚房地产开发有限公司	惠阳房预许字(2019)第012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		
大亚湾	2019/2/25	自在城花园	城镇住宅用地	3.01	320	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	惠湾房预许字【2019】第015号
大亚湾	2019/2/27	聚兴苑	商服用地、城镇住宅用地	2.66	406	惠州大亚湾聚兴实业发展有限公司	惠湾房预许字【2019】第016号
大亚湾	2019/2/27	恒大龙郡花园	居住用地	2.36	248	惠州市凯联达投资有限公司	惠湾房预许字【2019】第017号
大亚湾	2019/2/28	合生滨海城	居住	2.04	232	惠州市合生协元房地产有限公司	惠湾房预许字【2019】第018号
博罗县	2019/2/25	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
惠东县	2019/2/27	中航维拉庄园	商业(11) 住宅(50)	0.24	8	惠东县鸿大实业有限公司	惠东房预许字第2019008号

【数据来源：惠州房管局】

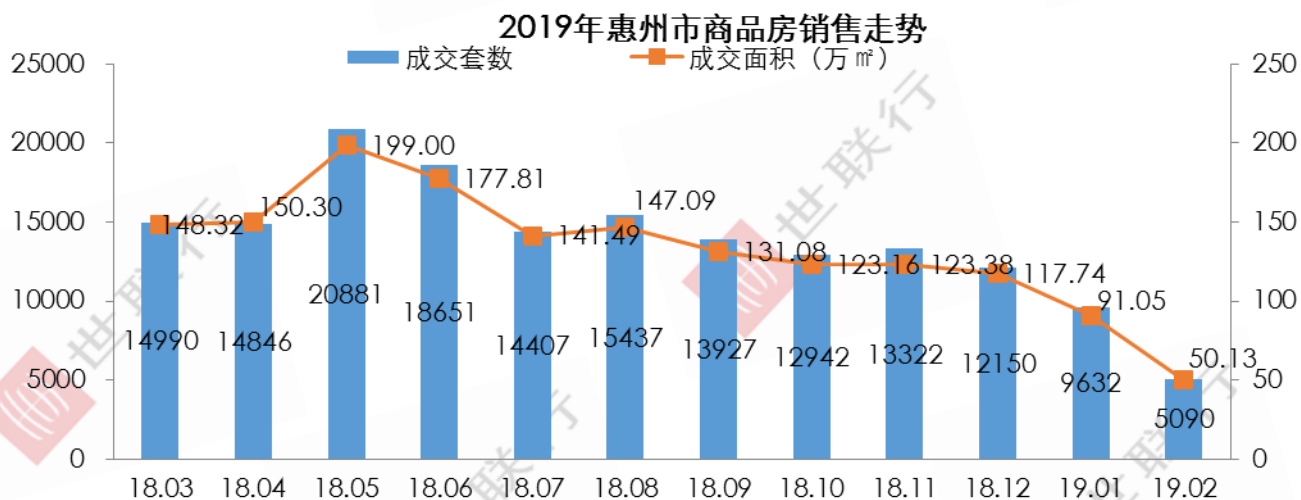
2.2 成交分析

2.2.1 惠州市成交分析

2019年2月，惠州市商品房成交面积50.13万平方米，环比下降44.94%，同比下降42.77%；签约套数5090套，环比下降47.16%，同比下降42.43%；户均面积为98.49平方米，环比上升4.2%，同比下降0.59%。

(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)

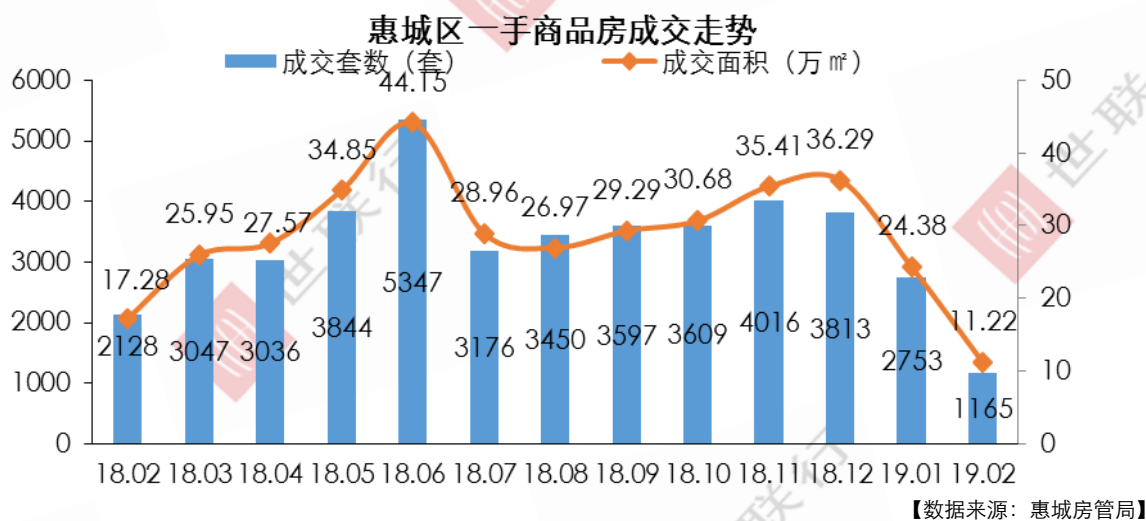
注：①商品房包括住宅、商铺、写字楼和其他。



【数据来源：房管局】

2.2.2 惠城区（不含仲恺高新区）成交分析

2019年2月,惠城区(不含仲恺高新区)商品房成交面积 11.22 万平米,环比下降 53.99%,同比下降 35.06%;成交套数 1165 套,环比下降 57.68%,同比下降 45.25%;户均面积为 96.29 平米,环比上升 8.74%。



2019年2月惠城住宅销售套数Top10:

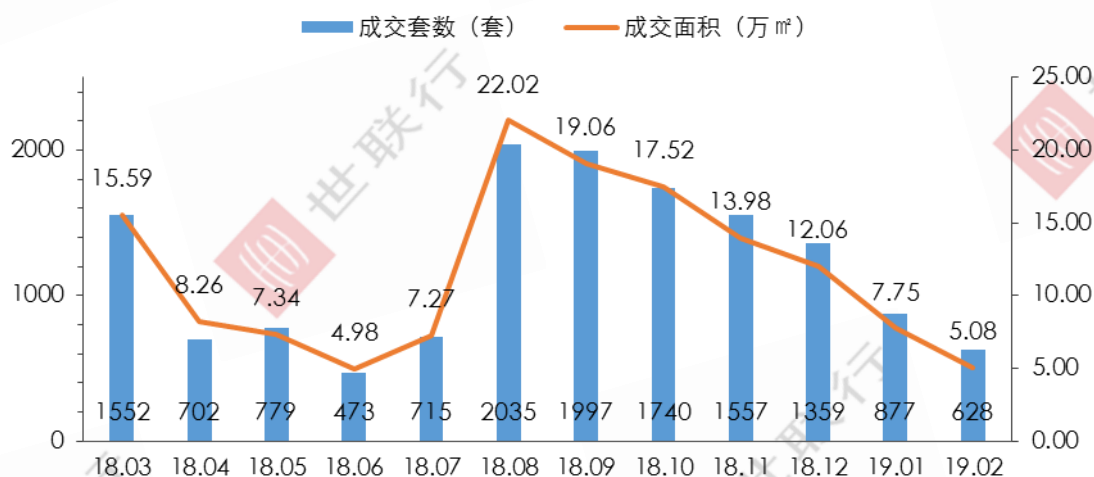
名次	项目名称	行政区	网签套数 (套)	网签面积 (万㎡)
1	德威江誉城	马安	76	8711
2	新力城	水口	64	7300
3	碧桂园天骄公馆	马安	56	6806
4	蓝光雍和园	龙丰	54	7150
5	新城鹿江风华	马安	52	7057
6	合生上观国际	水口	45	4931
7	保华铂郡花园	河南岸	29	3378
8	碧桂园珑尚花园	水口	28	2940
9	海伦西子湾	下角	26	2702
10	金裕星河丹堤花园	小金口	23	2409

【数据来源：惠城房管局】

2.2.3 仲恺区成交分析

2019年2月，仲恺区一手商品房成交628套，环比下降28.39%；成交面积为5.08万平方米，环比下降34.43%，户均面积为80.92平方米，环比下降8.43%。

仲恺区一手商品房成交走势

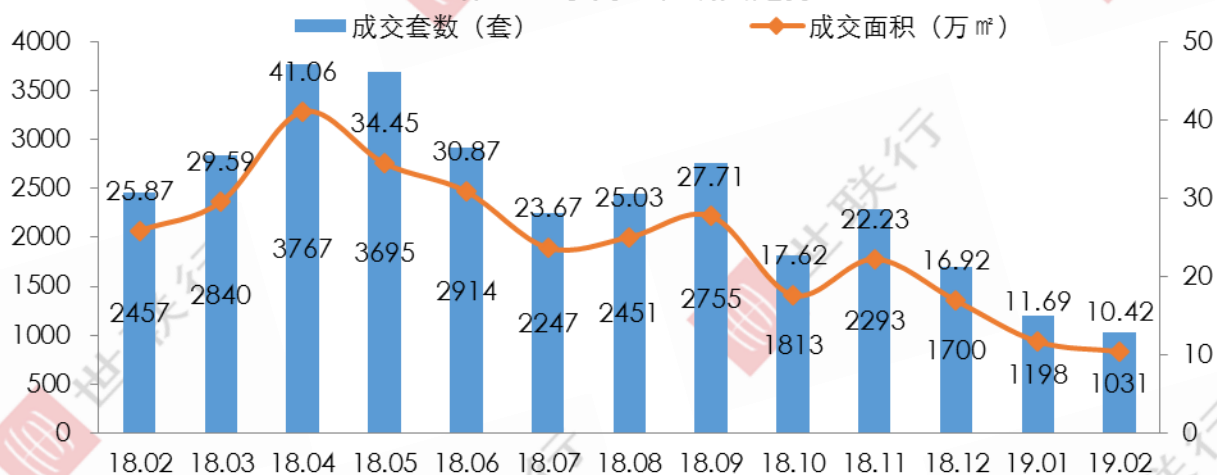


【数据来源：房管局】

2.2.4 惠阳区成交分析

惠阳区2月份一手商品房成交1031套，环比下降13.94%，同比下降58.04%；成交面积为10.42万平方米，环比下降10.84%，同比下降59.72%。

惠阳区一手商品房成交走势

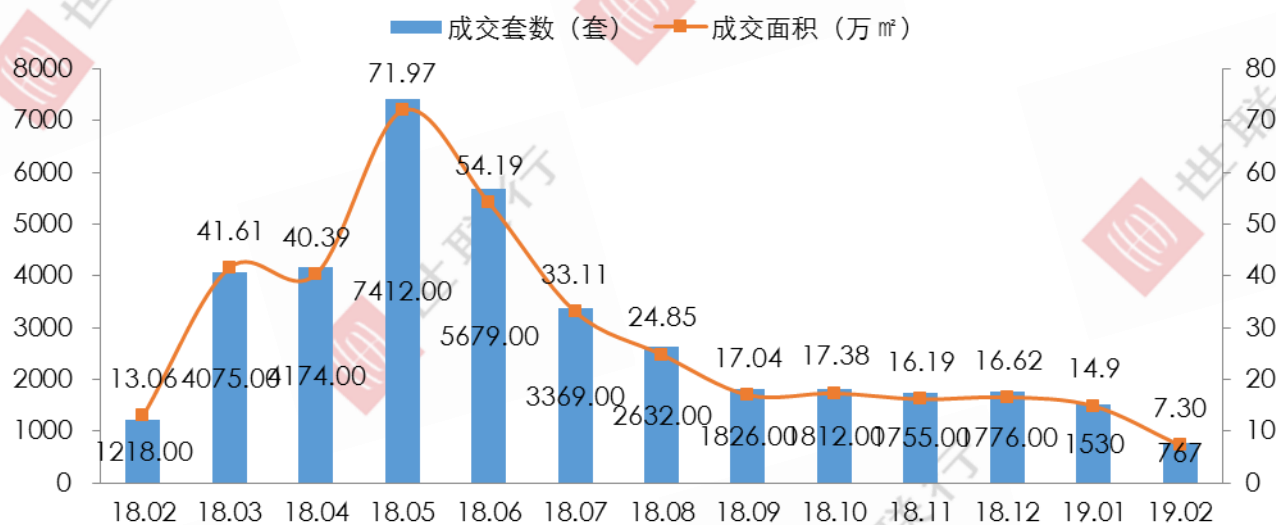


【数据来源：惠阳房管局】

2.2.5 大亚湾成交分析

大亚湾2月份商品房成交767套，环比下降49.87%，同比下降37.03%；成交面积为7.3万平方米，环比下降50.99%，同比下降44.06%。

大亚湾一手商品房成交走势

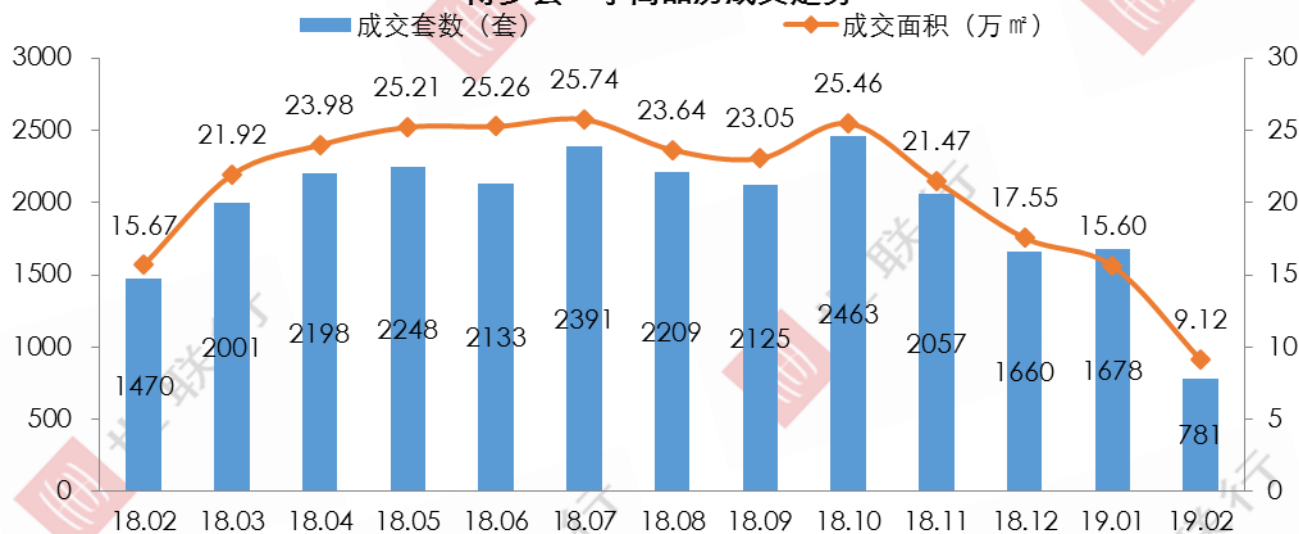


【数据来源：大亚湾房管局】

2.2.6 博罗县成交分析

博罗2月份商品房成交781套，环比下降53.46%，同比下降46.87%；成交面积为9.12万平方米，环比下降41.57%，同比下降41.83%。

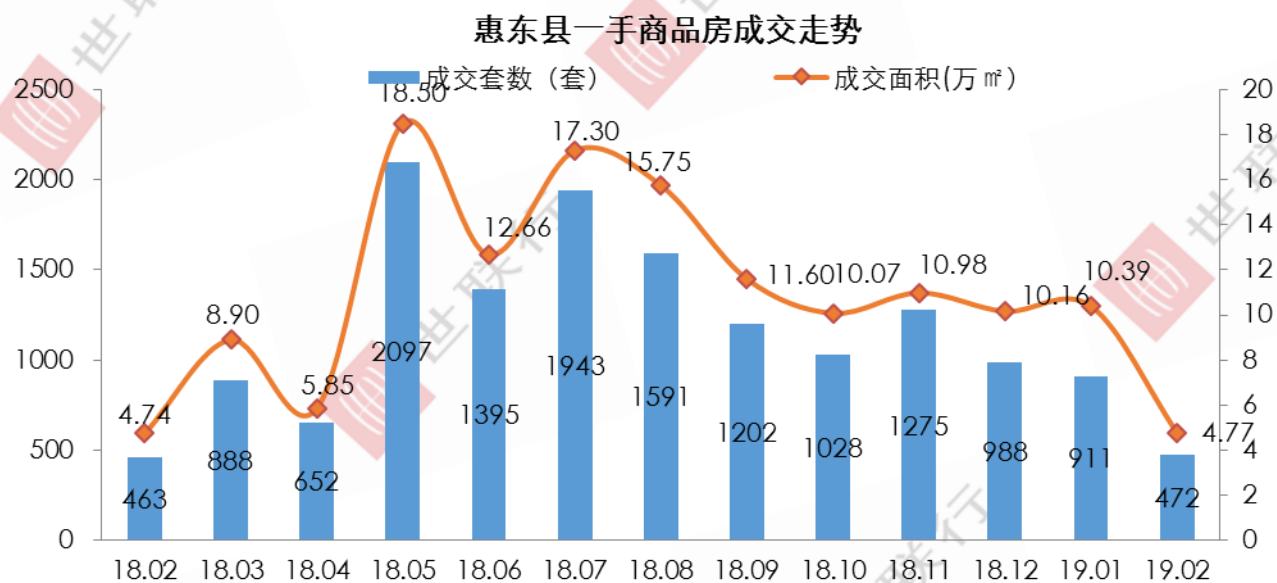
博罗县一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

2.2.7 惠东县成交分析

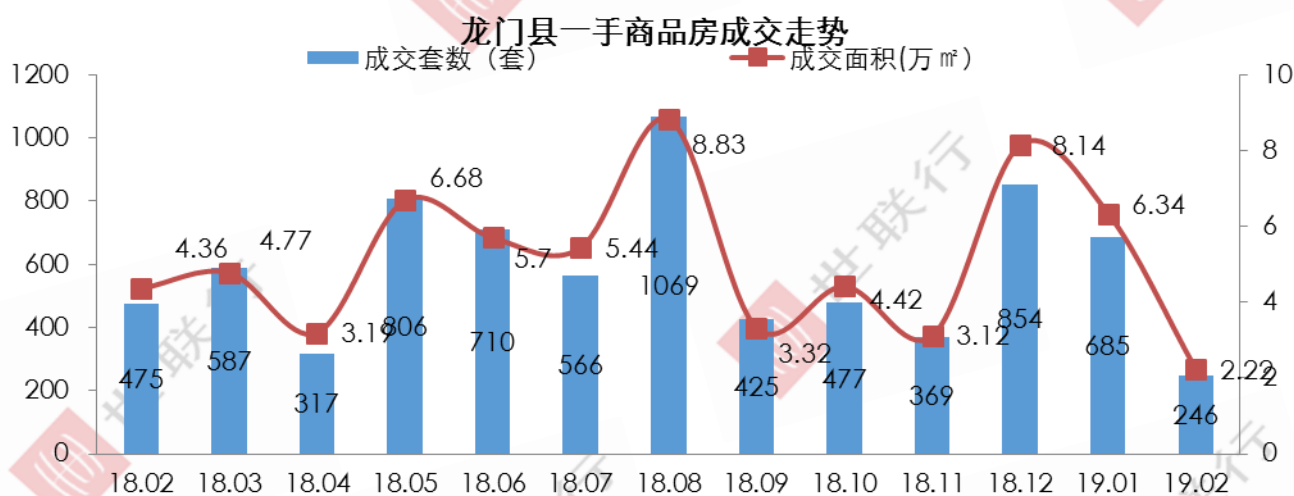
惠东2月份商品房成交472套，环比下降48.19%，同比上升1.94%；成交面积为4.77万平方米，环比下降54.08%，同比上升0.62%。



【数据来源：惠东房管局】

2.2.8 龙门县成交分析

龙门2月份商品房成交246套，环比下降64.09%，同比下降48.21%；成交面积为2.22万平方米，环比下降64.96%，同比下降49.02%。



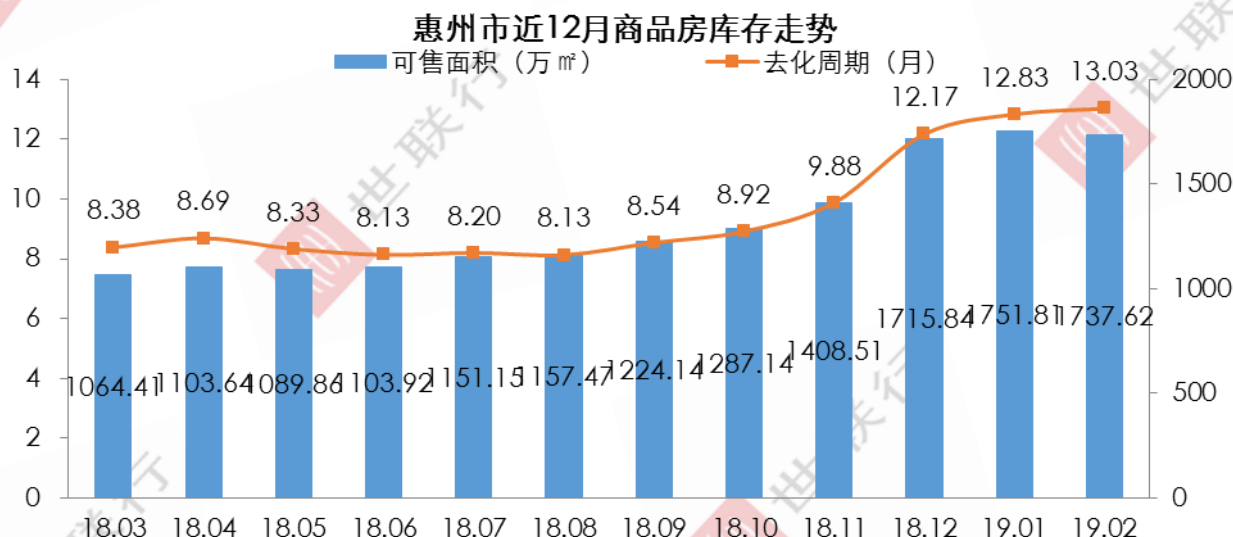
【数据来源：龙门房管局】

2.3 存量分析

2.3.1 惠州存量分析

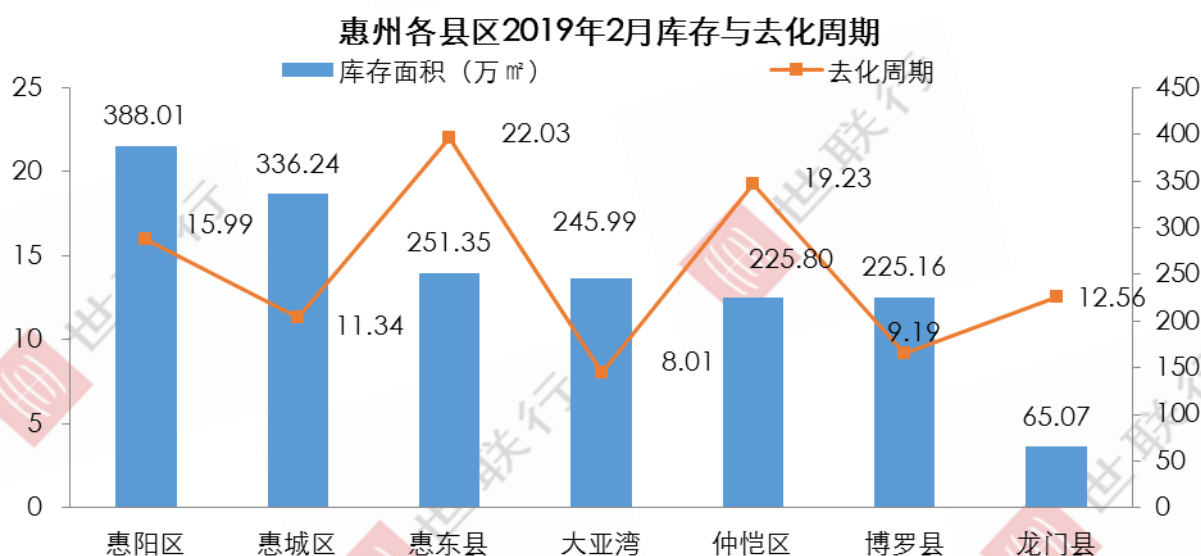
截止2月底，惠州市一手商品房可售套数为162843套，可售面积为1737.62万平方米，接近12月月均销售133.38万平方米的速度来计算的话，存量面积大概需要13.03个月消化完，去化周期继续拉长。

(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388.01万平方米，位居首位，其后分别为惠城、惠东、大亚湾、仲恺、博罗、龙门；从去化周期来看，大亚湾去化周期仍然最短，为8.01个月，其次博罗、惠城、龙门、惠阳、仲恺、惠东去化周期依次增加，其中惠东去化周期拉长到22.03个月。



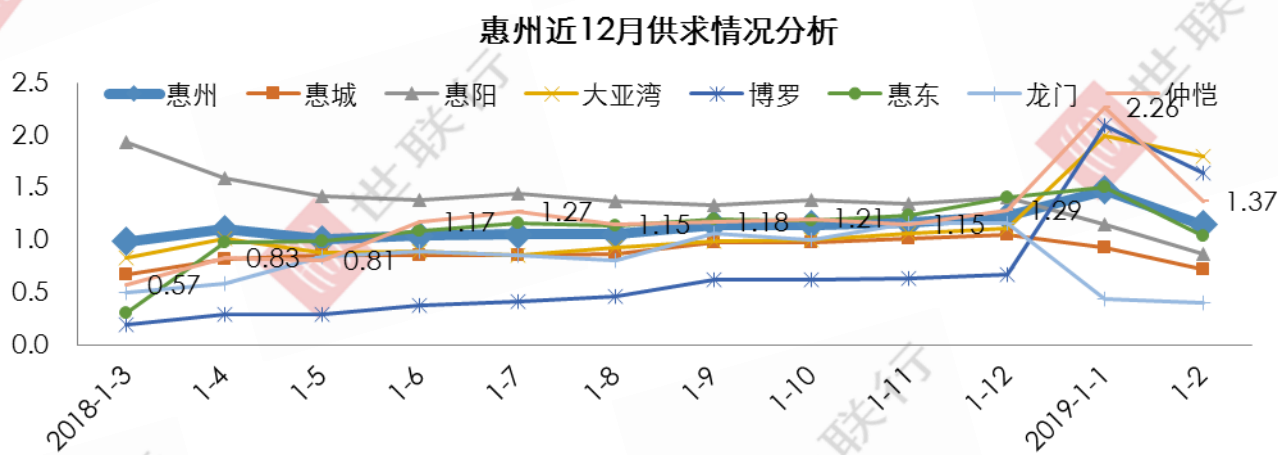
【数据来源：房管局】

2.4 供求分析

2.4.1 惠州供求分析

2019年2月惠州市商品房供求比为1.15,全市商品房整体处于供求平衡状态。其中惠城、惠阳、大亚湾、博罗、惠东、龙门、仲恺2019年2月累计供求比分别为0.72、0.87、1.79、1.65、1.05、0.41、1.37。

(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】

【小结】2019年2月,惠州市批售15个预售许可证,批售2153套、批售面积为27.55万平米;全市网签套数5090套、网签面积50.13万平米;本月商品房供求量从环比、同比角度均呈下降趋势,且下降幅度较大。

库存方面,全市总库存量约1737.62万平米,截至2月底,市供求比为1.15,数值位于供求平衡区间。具体到各个区县,惠城、龙门供求比值呈现供不应求,惠阳、惠东供求比值呈现供求平衡,而大亚湾、博罗及仲恺供求比值大于1.2,相对供过于求。

而去化速度方面,近12个月月均去化量约为133.38万平米,根据目前库存量计算,市场消化周期约为22.03个月,当前市场容量相对较大。

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.03.04

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/>

