



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 8 周：新增预售货量少 整体成交态势趋升



【楼市数据】

- ✧ 本周新增预售总量约 2.16 万 m^2 ，共 150 套。
- ✧ 惠州商品房成交 1577 套，环比上升 62.41%，同比下降 3.49%；成交面积 15.23 万平方米，环比上升 40.62%，同比下降 7.73%；
- ✧ 惠城区商品房成交 488 套，环比上升 59.48%，同比上升 146.46%；成交面积 4.65 万平方米，环比上升 65.02%，同比上升 161.98%；
- ✧ 惠阳商品房成交套数为 305 套，环比上升 22%，同比下降 61.44%；成交面积 3.09 万平方米，环比上升 19.77%，同比下降 63.13%；
- ✧ 大亚湾商品房成交套数为 16 套，同比下降 87.88%；成交面积 0.16 万平方米，同比下降 90%；
- ✧ 博罗商品房成交套数为 371 套，环比上升 155.86%，同比上升 6.61%；成交面积 3.66 万平方米，环比上升 26.31%，同比上升 0.67%；
- ✧ 龙门商品房成交套数为 95 套，环比上升 17.28%，同比下降 31.16%；成交面积 0.79 万平方米，环比上升 3.15%，同比下降 10.73%；
- ✧ 惠东商品房成交套数为 163 套，环比上升 41.74%，同比上升 38.14%；成交面积 1.58 万平方米，环比上升 31.53%，同比上升 76.96%；
- ✧ 仲恺区商品房成交套数为 139 套，环比上升 87.84%；成交面积 1.29 万平方米，环比上升 130.36%。



【世联视角】

土地市场方面，**本周**全市共挂牌供应 3 宗土地，供应总量约为 6.79 万平米，总起始价约 2.895 亿元，本周公告出让地块均在 3 月下旬成交。此外，本周共通过招拍挂成交 3 宗商住用地，协议成交 1 宗住宅用地，成交地块均位于仲恺区，其中包括 2 宗村企合作的项目用地以底价成交。

商品房市场方面，**本周**全市网签总量较上周回升，但对比节前仍有差距，从网签数据来看，市场恢复速度较慢。从单个项目案场签约情况看，惠城区内本周访客量及签约量均逐周上升，个别项目营销推售力度高。

随着粤港澳大湾区规划纲要的发布，监测区域内大部分项目来访量都有比较明显的上升，但与往年同期对比，市场数据表现还是相对较弱，消费者整体购买信心有所下降。



 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019 年第 8 周（2018 年 2 月 18 日—2019 年 2 月 24 日），全市共挂牌供应 3 宗土地，分别为 1 宗商住用地、1 宗商服用地及 1 宗工业用地。

其中位于大亚湾区霞涌的商住用地占地面积较小，仅 2644 m²，但容积率最高为 4.8，计容建面最高可达 1.23 万 m²，起始价格为 4200.79 万元，起始楼面价约 3310 元/m²。

另，龙门县永汉镇本周出让 1 宗占地面积达 5.56 万 m² 的商服用地，地块起始价为 2.426 亿元，起始楼面价约 1746 元/m²。该宗地块周边主要是林地，少量农庄等商业。

2019 年第 8 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	GJB2019-4	2644	其他普通商品住房用地	霞涌盐场地段	≤4.8	4200.79	2019 年 03 月 14 日 -2019 年 03 月 28 日

【数据来源：广东土地市场网】

2019 年第 8 周惠州房地产市场土地供应一览表 · 商业

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
龙门县	LM2019-1	55558.66	商服用地	龙门县永汉镇 X261 线旁 黄河村地段	1.0 < FAR ≤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 年第 8 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
仲恺区	GZK2019-9	9723	工业用地	仲恺高新区陈江街道 东升村 ZKCD02-14-03	1.8 ≤ FAR ≤3.5	492.00	2019 年 03 月 11 日 -2019 年 03 月 25 日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2019年第8周（2018年2月18日—2019年2月24日），本周共通过招拍挂成交3宗商住用地，协议成交1宗住宅用地，成交地块均位于仲恺区。

本周成交的商住用地中，仲恺GZK2019-3、GZK2019-4、GZK2019-5三宗地块均为村企合作项目用地，分别由惠州嘉鑫城房地产开发有限公司、惠州市云汇房地产开发有限公司以底价竞得，至此，仲恺区本月共成交村企合作用地7宗。

此外，潼侨镇ZKB-013-13号地块将作为侨安花园公寓项目用地，由潼侨镇人民政府规划使用。

2019年第8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	GZK2019-3	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
仲恺区	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	1030.19	惠州市云汇房地产开发有限公司	2/19
仲恺区	GZK2019-5	招拍挂出让	惠州仲恺高新区陈江街道 ZKA-044-01-01	0.1301	其他普通商品住房用地	3	1001.00	2564.69	惠州市云汇房地产开发有限公司	2/19
仲恺区	XXZX20181023	划拨用地	潼侨镇 ZKB-013-13号地块	4.1891	城镇住宅用地	-	-	0.00	潼侨镇人民政府	2/22

【数据来源：广东土地市场网】

【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8周（2019年2月18日—2019年2月24日）新增预售总量约2.16万 m^2 ，共150套，其中龙门县艺术天地大石坪24套商业公寓、惠阳星河盛世名居126套高层住宅。

2019年第7周惠州房地产市场新增预售一览表

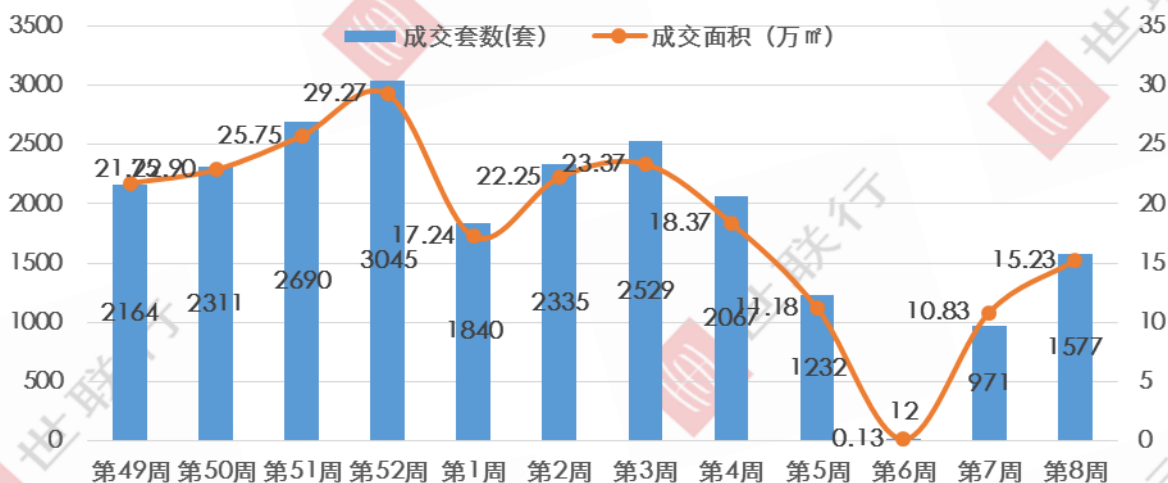
时间	项目名称	行政区	用途	商品房		开发商
				面积 (平米)	套数	
2/19	艺术天地大石坪公寓	龙门县	城镇住宅用地	6578.00	24	龙门县南昆山云天海原始森林度假村有限公司
2/22	星河盛世名居	惠阳区	城镇住宅用地	15017.92	126	惠州曦景园林绿化工程有限公司

【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1577套，环比上升62.41%，同比下降3.49%；成交面积15.23万平方米，环比上升40.62%，同比下降7.73%；商品房户均面96.58平方米，环比下降13.42%。

惠州市一手商品房成交走势



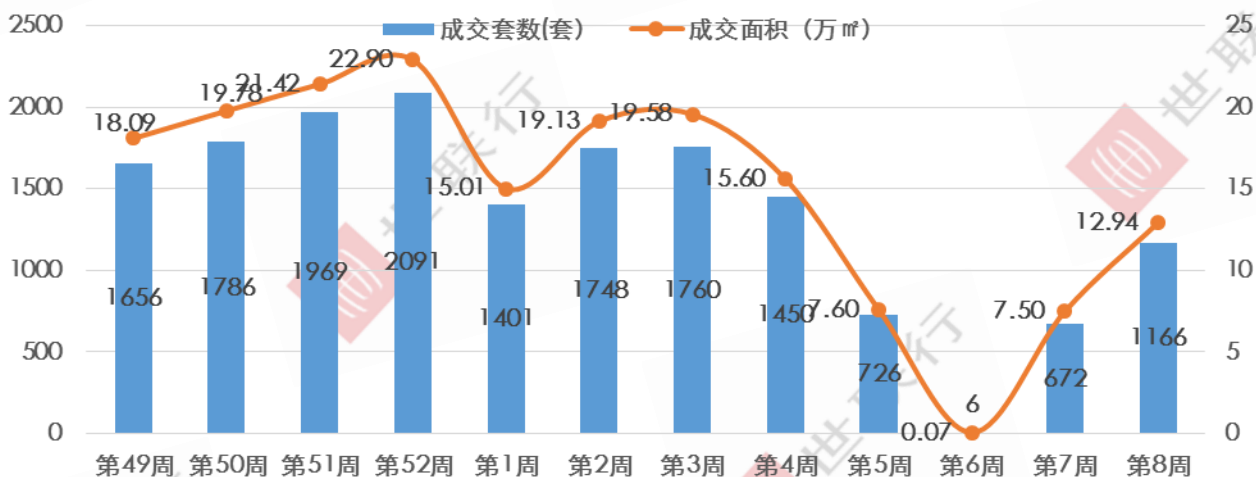
【数据来源：惠州房管局】

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 1166 套，环比上升 73.51%，同比下降 21.59；成交面积 12.94 万平方米，环比上升 72.55%，同比下降 17.09%；商品房户均面积 110.98 平米，环比下降 0.56%。

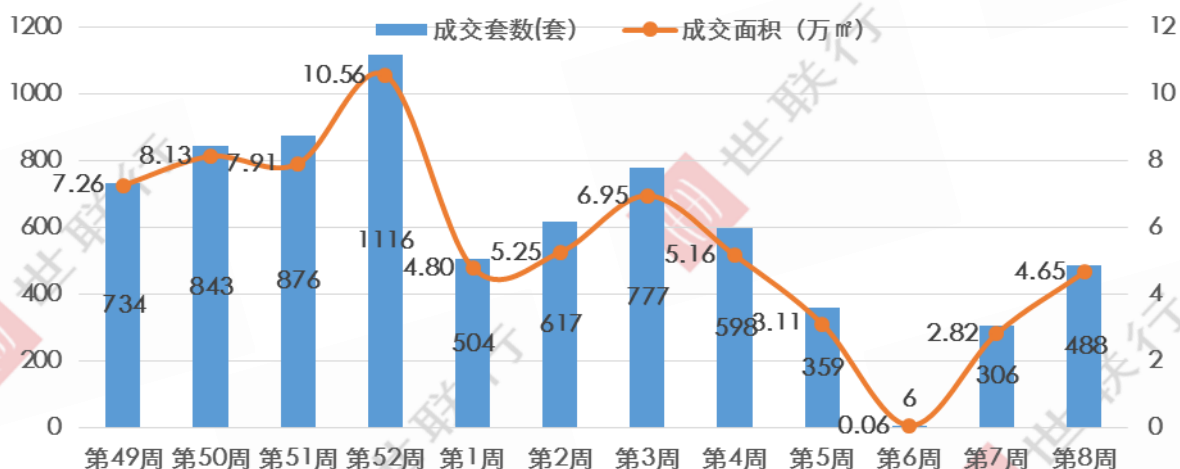
惠州一手住宅成交走势



【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 488 套，环比上升 59.48%，同比上升 146.46%；成交面积 4.65 万平方米，环比上升 65.02%，同比上升 161.98%；商品房户均面积 95.38 平米，环比上升 3.48%。

惠州惠城区一手商品房成交走势

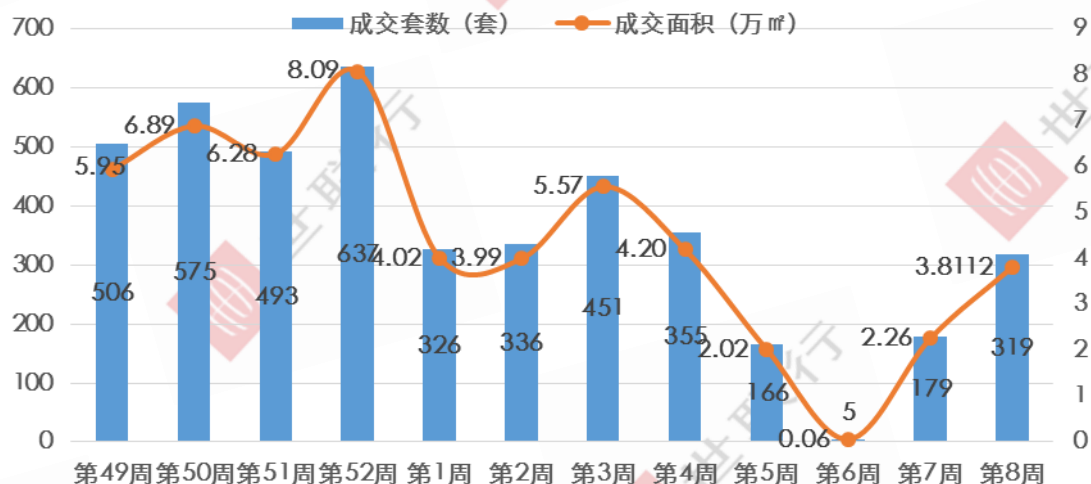


【数据来源：惠城房管局】



惠城区住宅成交套数为 319 套，环比上升 78.21%，同比上升 147.29%；成交面积 3.81 万平米，环比上升 68.73%，同比上升 157.50%；成交户均面积为 119.47 平米，环比下降 5.32%。

惠州惠城区一手住宅成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠阳商品房成交套数为 305 套，环比上升 22%，同比下降 61.44%；成交面积 3.09 万平米，环比上升 19.77%，同比下降 63.13%；成交户均面积为 101.31 平米，环比下降 1.83%。

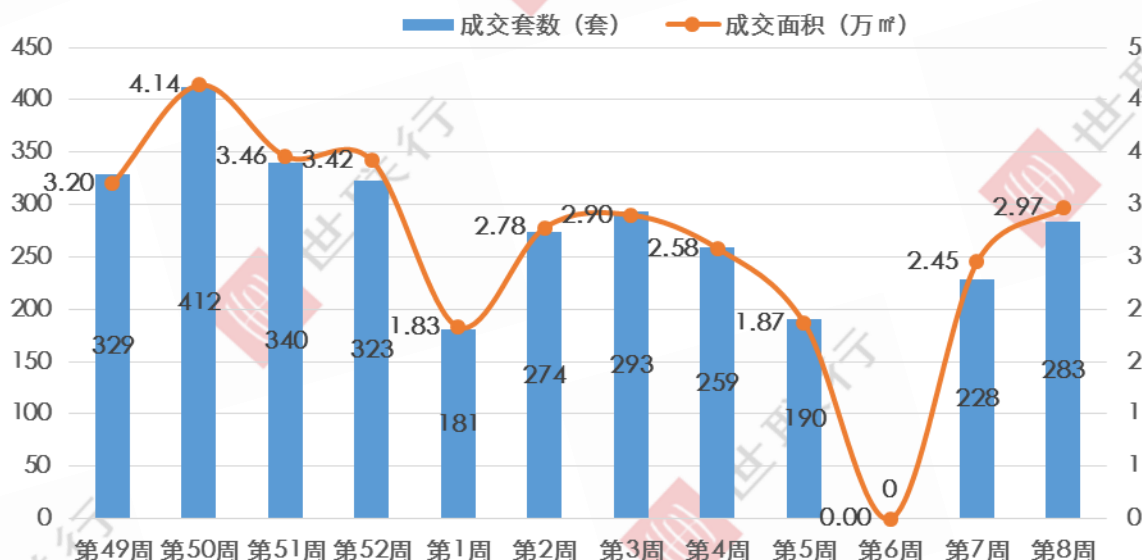
惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 283 套，环比上升 24.12%，同比下降 61.96%；成交面积 2.97 万平方米，环比上升 21.22%，同比下降 63.56%；成交户均面积为 104.95 平米，环比下降 2.34%。

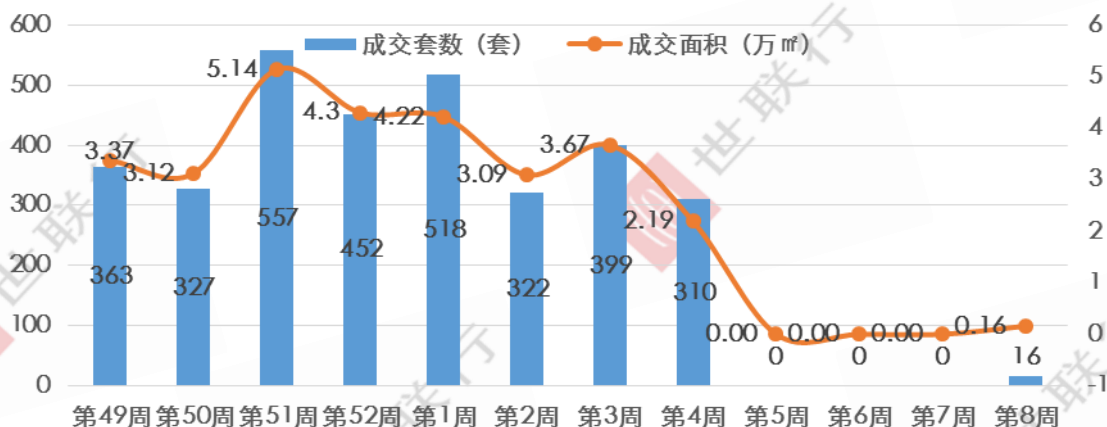
惠州惠阳一手住宅成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

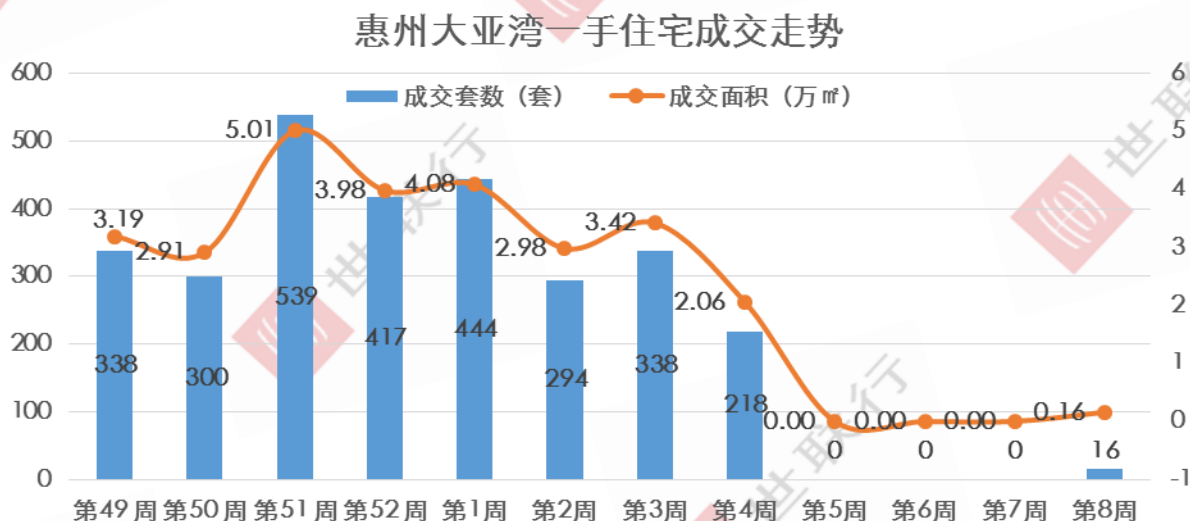
大亚湾商品房成交套数为 16 套，同比下降 87.88%；成交面积 0.16 万平方米，同比下降 90%；成交户均面积为 100 平米。

惠州大亚湾一手商品房成交走势



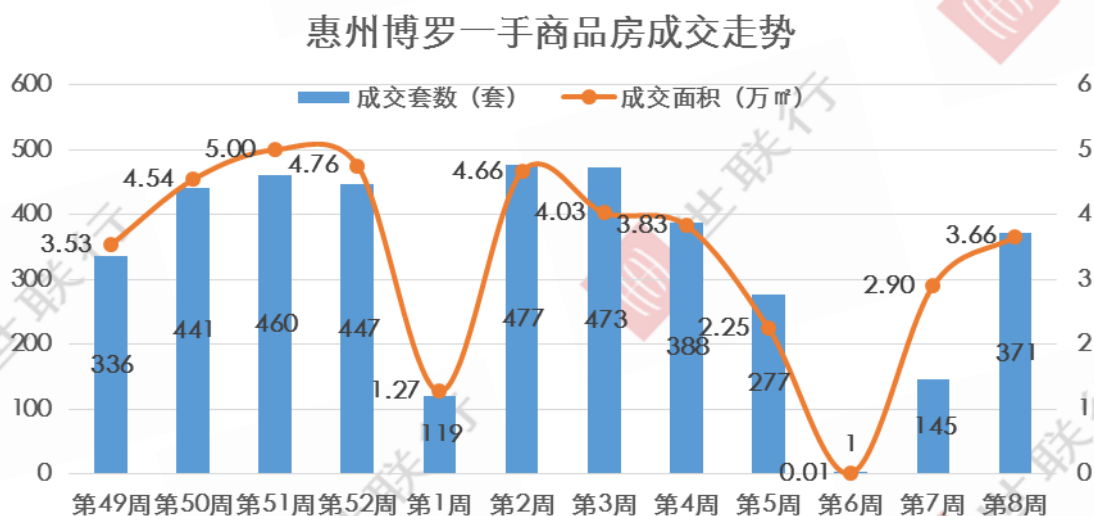
【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 16 套，同比下降 87.69%；成交面积 0.16 万平米，同比下降 88.89%；成交户均面积为 100 平米。。



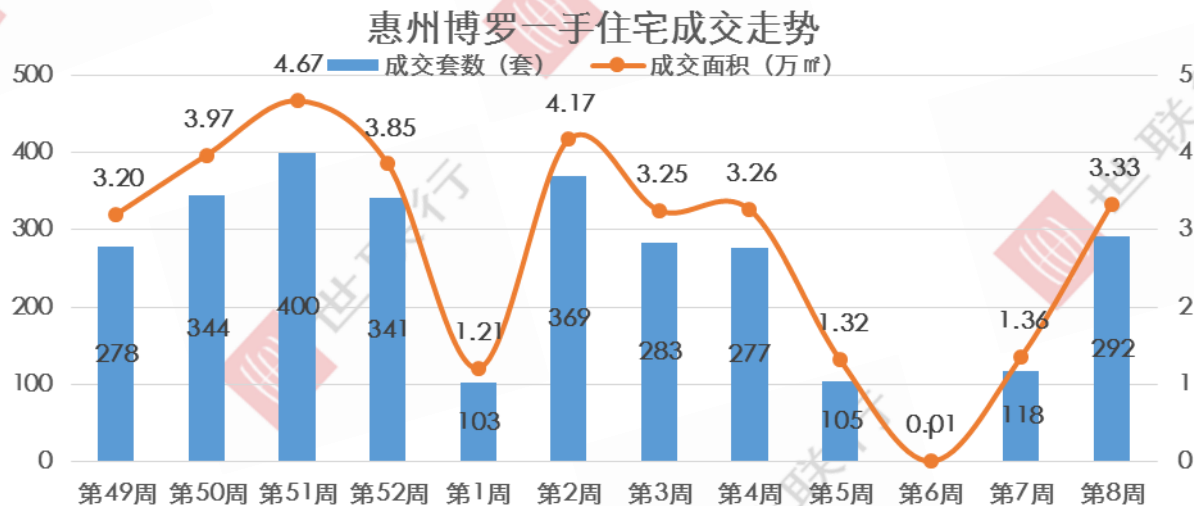
【数据来源：大亚湾房管局】

博罗商品房成交套数为 371 套，环比上升 155.86%，同比上升 6.61%；成交面积 3.66 万平米，环比上升 26.31%，同比上升 0.67%；成交户均面积为 98.77 平米，环比下降 50.63%。



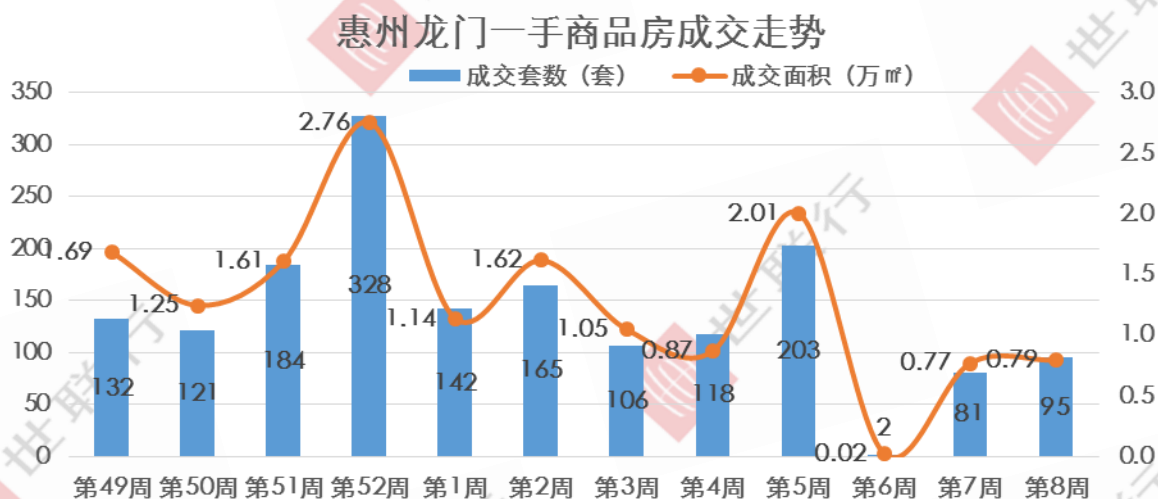
【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 292 套，环比上升 147.46%，同比下降 15.36%；成交面积 3.33 万平米，环比上升 145.16%，同比下降 7.9%；成交户均面积为 114.18 平米，环比下降 0.93%。



【数据来源：博罗房管局】

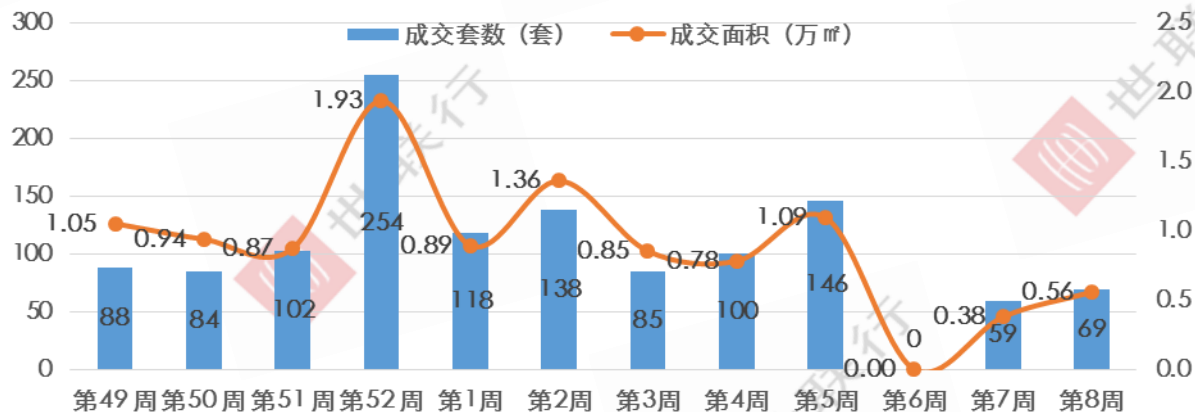
龙门商品房成交套数为 95 套，环比上升 17.28%，同比下降 31.16%；成交面积 0.79 万平米，环比上升 3.15%，同比下降 10.73%；成交户均面积为 83.67 平米，环比下降 12.05%。



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 69 套，环比上升 16.95%，同比下降 47.33%；成交面积 0.56 万平方米，环比上升 47.26%，同比上下下降 31.75%；成交户均面积 80.7 平方米，环比上升 25.92%。

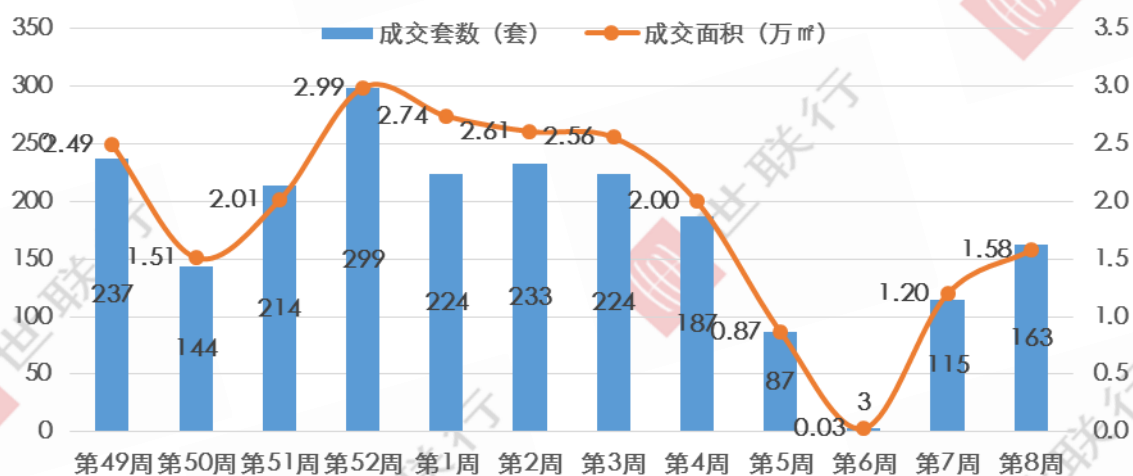
惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

惠东商品房成交套数为 163 套，环比上升 41.74%，同比上升 38.14%；成交面积 1.58 万平方米，环比上升 31.53%，同比上升 76.96%；成交户均面积为 96.74 米，环比下降 7.2%。

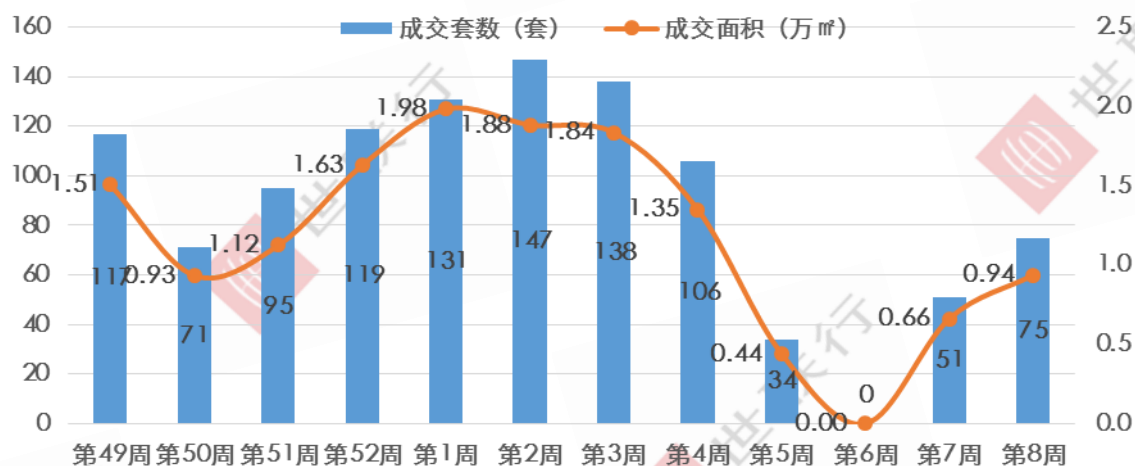
惠州惠东一手商品房成交走势



【数据来源：惠东房管局】

惠东住宅成交套数为 75 套，环比上升 47.06%，同比下降 67.81%；成交面积 0.94 万平方米，环比上升 41.55%，同比下降 64.05%；成交户均面积 125.04 平方米，环比下降 3.74%。

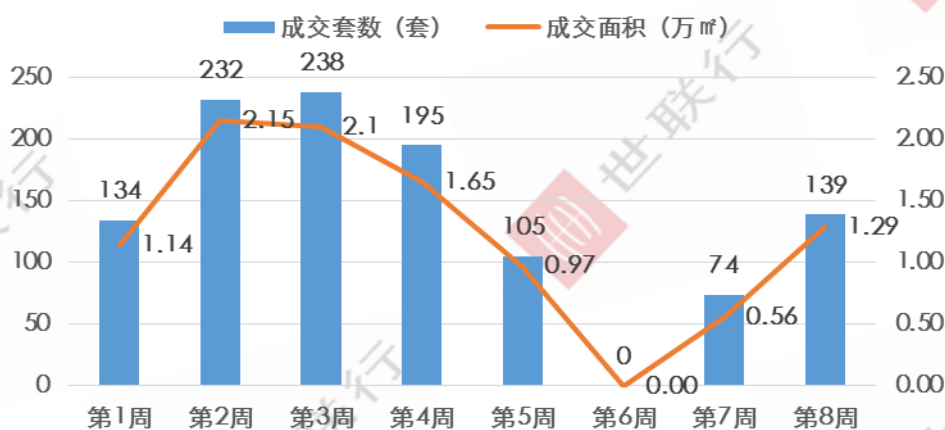
惠州惠东一手住宅成交走势



【数据来源：惠东房管局】

仲恺区商品房成交套数为 139 套，环比上升 87.84%；成交面积 1.29 万平方米，环比上升 130.36%；成交户均面积为 92.81 米，环比上升 22.64%。

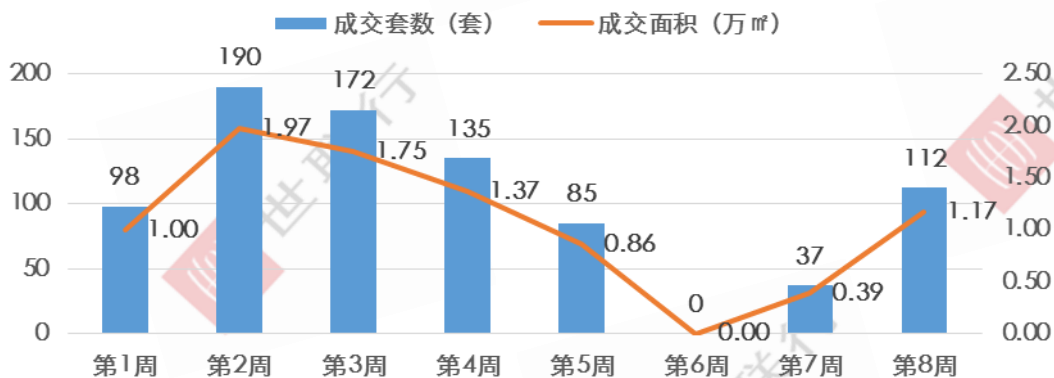
惠州仲恺一手商品房成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

仲恺区住宅成交套数为 112 套，环比上升 202.7%；成交面积 1.17 万平米，环比上升 200%；成交户均面积 104.46 平米，环比下降 0.89%。

惠州仲恺一手住宅成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

2019年第8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	79	9083.65
明昱花园	惠城区	41	3280
新力花园	惠城区	38	3040
龙光玖龙山花园	惠阳区	34	3358.22
德威江誉城	惠城区	26	2080
河谷花园	惠阳区	21	2366.13
蓝光雍和园	惠城区	20	1600
星河丹堤花园	惠阳区	17	1658.36
星河盛世名居	惠阳区	14	1360.77
九洲玉带湾	惠阳区	13	1169.91

【数据来源：惠州房管局】



【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.02.25

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/>

