



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 9 周：土地市场供求热度不减 商品房网签量骤增

世联点评

【楼市数据】

- ✧ 本周新增预售总量约 22 万 m^2 ，共 2384 套。
- ✧ 惠州商品房成交 3078 套，环比上升 95.18%，同比上升 27.61%；成交面积 29.32 万平方米，环比上升 92.48%，同比上升 22.29%；
- ✧ 惠城区商品房成交 651 套，环比上升 33.40%，同比下降 4.82%；成交面积 5.64 万平方米，环比上升 21.13%，同比下降 10.58%；
- ✧ 惠阳商品房成交套数为 508 套，环比上升 66.56%，同比上升 0.79%；成交面积 5.05 万平方米，环比上升 63.43%，同比下降 4.36%；
- ✧ 大亚湾商品房成交套数为 636 套，环比上升 3875%；成交面积 5.98 万平方米，环比上升 3637.5%，同比下降 8.84%；
- ✧ 博罗商品房成交套数为 431 套，环比上升 16.17%，同比上升 33.44%；成交面积 4.02 万平方米，环比上升 9.64%，同比上升 12.54%；
- ✧ 龙门商品房成交套数为 82 套，环比下降 40.58%，同比下降 31.16%；成交面积 0.77 万平方米，环比下降 3.41%，同比下降 28.77%；
- ✧ 惠东商品房成交套数为 268 套，环比上升 64.42%，同比上升 94.20%；成交面积 2.8 万平方米，环比上升 77.73%，同比上升 106.34%；
- ✧ 仲恺区商品房成交套数为 502 套，环比上升 261.15%；成交面积 5.06 万平方米，环比上升 292.25%。



【世联视角】

土地市场方面，**本周**全市共挂牌供应 9 宗土地，包括 1 宗商住用地、1 宗商服用地及 7 宗工业用地。其中博罗县供应 1 宗商住用地，占地面积约 5.068 万 m^2 ，按容积率 2.8 计算建面最高达 14.1904 万 m^2 ，起始价格为 3.9 亿元，起始楼面价约 2748.34 元/ m^2 。此外，本周共通过招拍挂成交 3 宗商住用地、5 宗工业用地及 2 宗教育科研用地。近期周土地供求集中在仲恺、博罗区域，且单宗土地占地面积较大。

商品房市场方面，**本周**全市网签总量持续回升，整体网签量环比、同比均上升。据世联平台监测，本周惠城、惠湾区域多个项目进行让利促销活动，开发商推售力度不减，案场访客量、成交量骤增，个别项目单周网签量破百，与较早前冷清的市场现象行程鲜明反差。近期成交的购房客户大多受粤港澳大湾区规划推动，对惠州未来房价预期乐观。

而一手房供应方面，春节以来全市新增预售货量较少，尤其是惠城、仲恺、惠东、龙门等几乎无新增预售。与成交表现的“小阳春”相比，供应显得相对平淡，短期或将迎来一次新货量集中推售。

 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019年第9周（2018年2月25日—2019年3月3日），全市共挂牌供应9宗土地，分别为1宗商住用地、1宗商服用地及7宗工业用地。

其中博罗县供应1宗商住用地，占地面积约5.068万㎡，按容积率2.8计算建面最高达14.1904万㎡，起始价格为3.9亿元，起始楼面价约2748.34元/㎡。

另，仲恺高新区本周出让1宗占地面积约1.37万㎡的商服及文化设施用地，起始价为9138万元，起始楼面价约2776.97元/㎡。根据土地出让公告，宗地内商服计容建筑面积部分须配建酒店，建筑面积不小于商业总建筑面积的50%；宗地内文化设施用地须用于建设美术馆，且开馆两年内需达到省级资质。

2019年第9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)26号	50680	其他普通商品住房用地	博罗县石湾镇黄城塘路北侧地段	1.0<R ≤2.8	39000.00	2019年03月21日 -2019年04月04日

【数据来源：广东土地市场网】

2019年第9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
仲恺区	GZK2019-10	13711	商服及文化设施用地	东江科技园东兴片区 ZKFDX-05-03	≤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】

2019年第9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

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[2017]19号	10000	工业用地	博罗县石湾镇白沙村新围岭地段	≥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	3599	工业用地	博罗县石湾镇科技北二路南侧地段	≥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	35461	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	≥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	63115	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	≥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	54472	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	≥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	92	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	≥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	99529	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	≥1.0	6670.00	2019年03月19日 -2019年04月02日

【数据来源：广东土地市场网】



2、土地成交

2019年第9周(2018年2月25日—2019年3月3日),本周共通过招拍挂成交3宗商住用地、5宗工业用地及2宗教育科研用地。

其中,本周博罗县成交的3宗商住用地分别由个人(溢价50.84%)、中骏置业、惠州市恒都房地产开发有限公司分得;博罗县信诚实业有限公司竞得该县2宗教育科研用地,总占地约6.92万㎡,总成交价约1亿元,2宗地块均产生50%左右的溢价,最终成交折合平均楼面价为2034.82元/㎡。

2019年第9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
博罗县	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	807.00	2309.01	李新军	2/25
博罗县	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	2773.13	深圳中骏和 信置业有限公司	2/25
博罗县	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	2214.36	惠州市恒都 房地产开发有限公司	2/25

【数据来源：广东土地市场网】



2019年第9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
惠城区	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	420.10	840.21	惠州市精力科技有限公司	2/25
博罗县	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	589.39	589.39	广东冠之雄实业有限公司	2/26
仲恺区	GZK2019-8	招拍挂出让	仲恺高新区陈江街道	11.0563	工业用地	3.5	200.09	700.32	惠州亿纬集能有限公司	2/28
仲恺区	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	181.88	636.59	旭硝子显示玻璃(惠州)有限公司	2/28
仲恺区	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	781.40	625.12	旭硝子显示玻璃(惠州)有限公司	2/28
博罗县	2015(储备)48号	招拍挂出让	博罗县石湾镇新城黄塘路南侧地段	5.8641	教育科研用地	1.5	1059.55	1589.33	博罗县信诚实业有限公司	2/28
博罗县	2015(储备)49号	招拍挂出让	博罗县石湾镇新城黄塘路南侧地段	1.0527	教育科研用地	1.5	975.27	1462.90	博罗县信诚实业有限公司	2/28

【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9周(2018年2月25日—2019年3月3日)新增预售项目12个,总供应量22万㎡,共2384套。

2019年第9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	
2/26	雍华庭二期	惠阳区	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
2/28	九洲玉带湾	惠阳区	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
2/28	三和国际花园	惠阳区	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
2/25	自在城花园	大亚湾	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
2/27	聚兴苑	大亚湾	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
2/27	恒大龙郡花园	大亚湾	居住用地	2.36	248	惠州市凯联达投资有限公司
2/28	合生滨海城	大亚湾	居住	2.04	232	惠州市合生协元房地产有限公司
2/25	景福花园	博罗县	商业和住宅用地	0.59	67	博罗县景福实业有限公司
2/27	中航维拉庄园	惠东县	商业(11) 住宅(50)	0.24	8	惠东县鸿大实业有限公司
3/1	长通熙园	惠阳区	城镇住宅;其他商服用地	1.37	169	惠州市大唐置业发展有限公司
3/1	龙光城	大亚湾	商服用地、城镇住宅用地	1.14	88	惠州大亚湾东圳房地产有限公司
3/1	仁和美地家园	大亚湾	批发零售;城镇住宅用地	4.52	428	惠州市仁和房地产开发有限公司

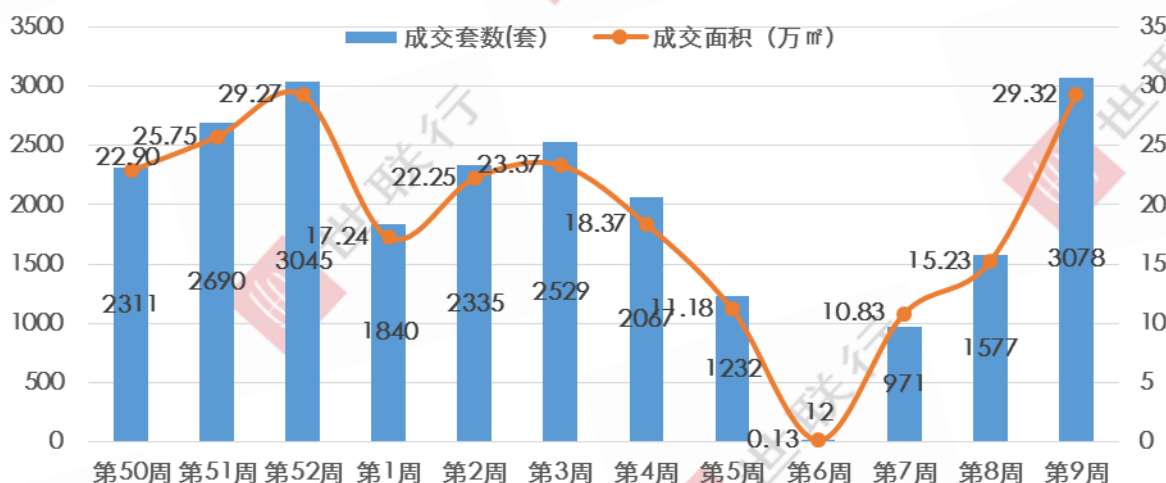
【数据来源:世联数据平台】



2、商品房成交状况

惠州商品房成交 3078 套，环比上升 95.18%，同比上升 27.61%；成交面积 29.32 万平米，环比上升 92.48%，同比上升 22.29%；商品房户均面 95.24 平米，环比下降 1.38%。

惠州市一手商品房成交走势



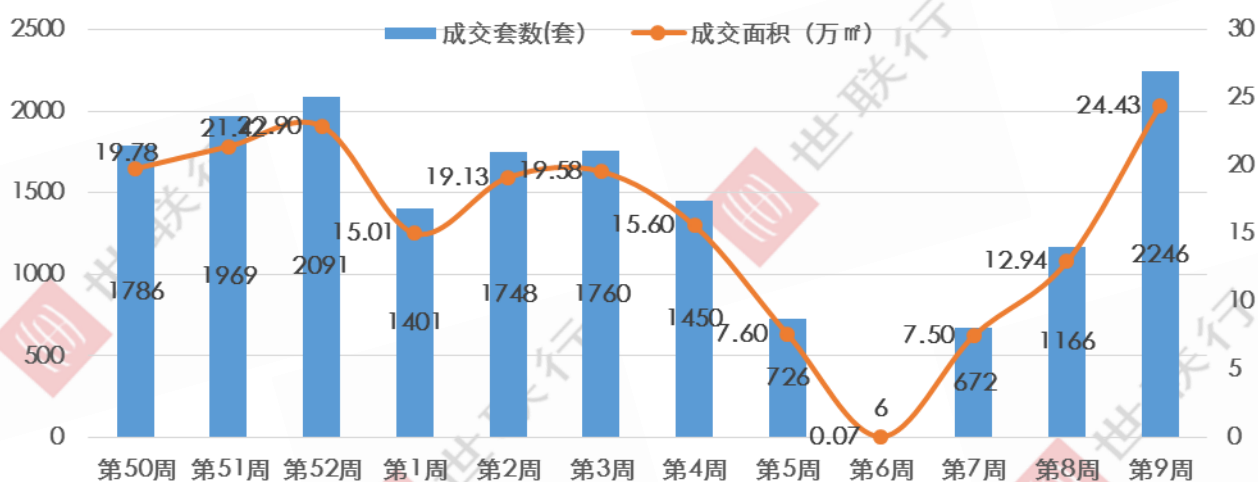
【数据来源：惠州房管局】

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 2246 套，环比上升 92.62%，同比上升 12.69%；成交面积 24.43 万平米，环比上升 88.76%，同比上升 12.49%；商品房户均面积 108.75 平米，环比下降 2.01%。

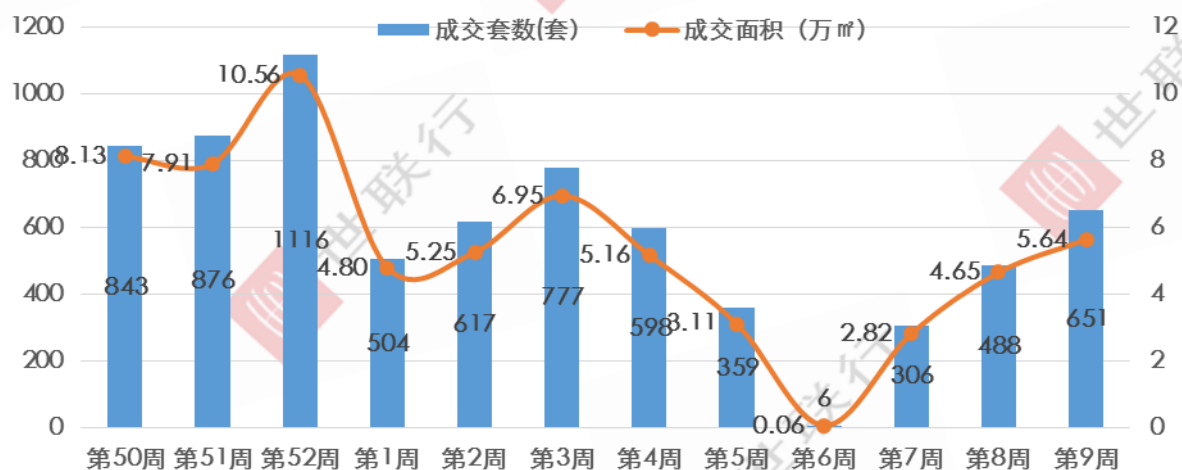
惠州一手住宅成交走势



【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 651 套，环比上升 33.40%，同比下降 4.82%；成交面积 5.64 万平米，环比上升 21.13%，同比下降 10.58%；商品房户均面积 86.60 平米，环比下降 9.20%。

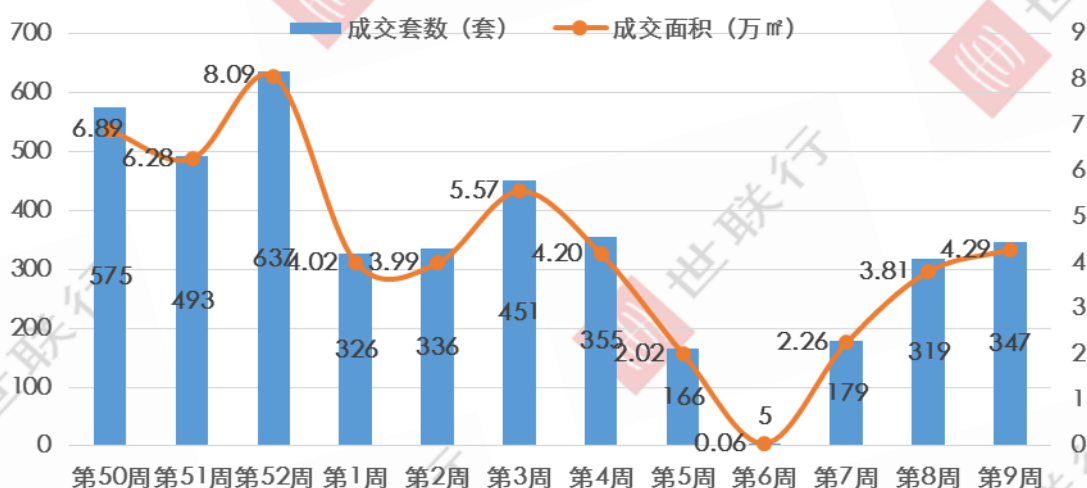
惠州惠城区一手商品房成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠城区住宅成交套数为 347 套，环比上升 8.78%，同比下降 22.89%；成交面积 4.29 万平米，环比上升 12.66%，同比下降 19.14%；成交户均面积为 123.74 平米，环比上升 3.57%。

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 9 周惠城区住宅销售套数 Top10

楼盘名称	片区	成交套数	面积 (㎡)
碧桂园天骄公馆	马安	34	4134.2
新力花园【新力城】	马安	28	3240.59
世纪金湖花园	河南岸	26	3316.02
保华铂郡花园	河南岸	23	2651.09
海伦西子湾	下角	18	1774.22
蓝光雍和园	龙丰	18	2392.46
德威江誉城	马安	13	1517.56
亿廷华府	桥东	13	934.69
合生上观国际	水口	12	1232.77
新城鹿江风华【明誉花园】	水口	11	1280.2

2019 年第 9 周惠城各片区网签情况

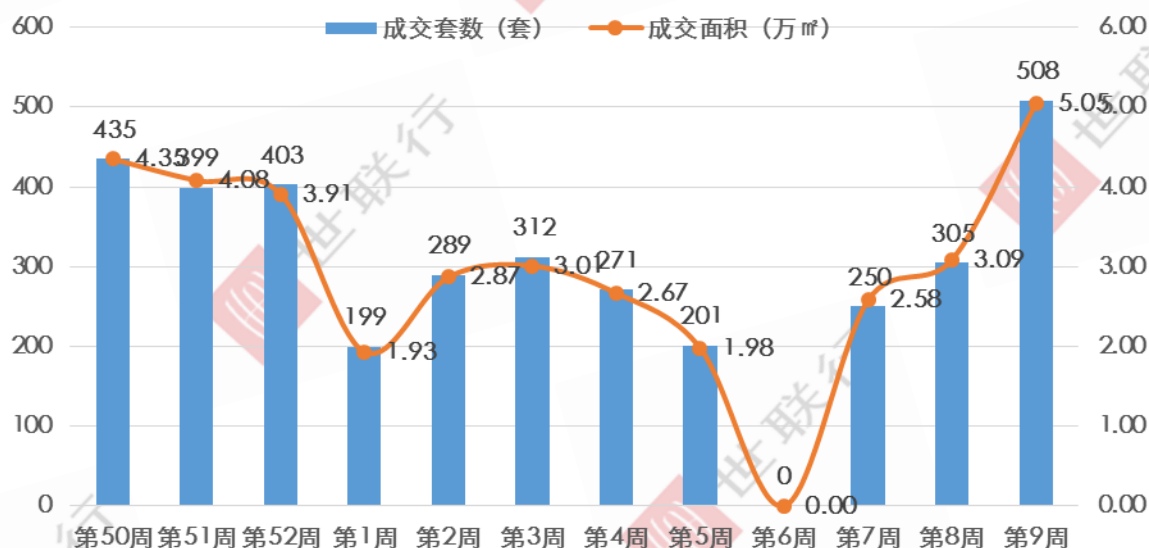
片区	套数	面积 (㎡)
水口	83	9953.66
河南岸	67	9019.51
马安	60	7067.4
龙丰	34	4593.75
桥东	24	2772.56
江南	24	2478.32
三栋	22	2596.83
小金口	18	2016.88
江北	13	1808.08

【数据来源：惠城房管局】



惠阳商品房成交套数为 508 套，环比上升 66.56%，同比上升 0.79%；成交面积 5.05 万平米，环比上升 63.43%，同比下降 4.36%；成交户均面积为 99.41 平米，环比下降 1.88%。

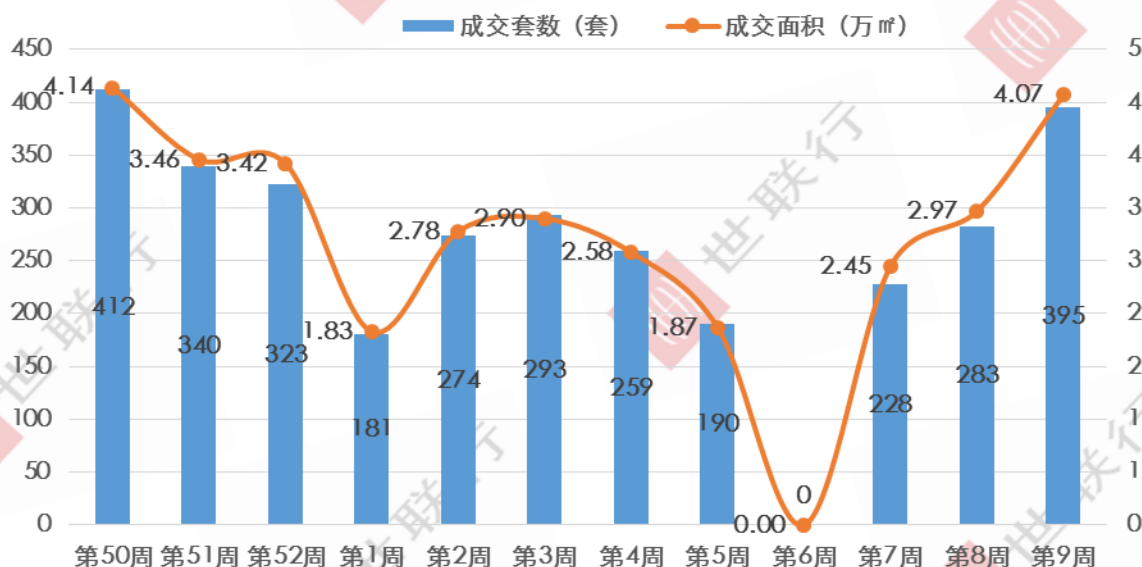
惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 395 套，环比上升 39.58%，同比下降 13.19%；成交面积 4.07 万平米，环比上升 37.04%，同比下降 19.09%；成交户均面积为 103.04 平米，环比下降 1.82%。

惠州惠阳一手住宅成交走势

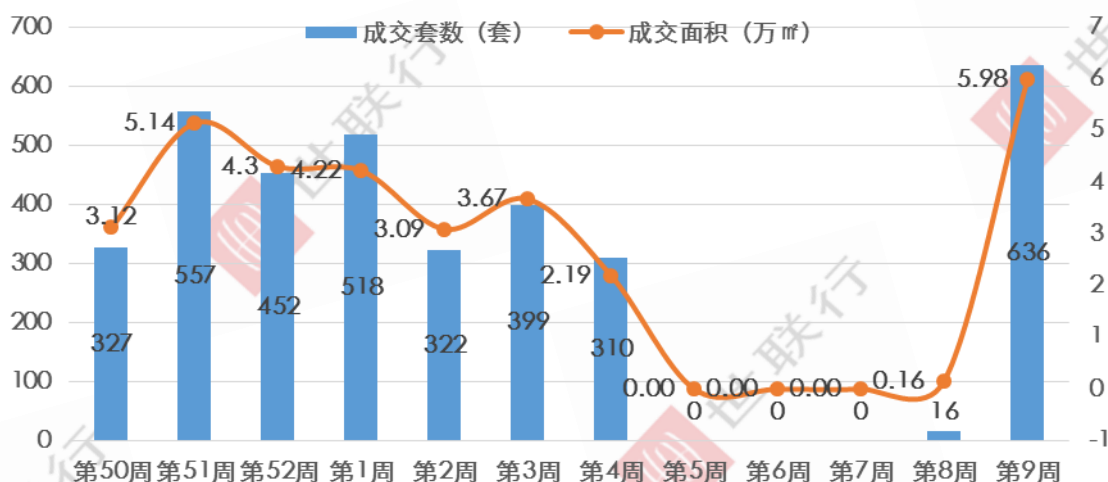


【数据来源：惠阳房管局】



大亚湾商品房成交套数为 636 套，环比上升 3875%；成交面积 5.98 万平米，环比上升 3637.5%，同比下降 8.84%；成交户均面积为 94.03 平米，环比下降 5.97%。（由于春节假期网签数据录得滞后，本周数据包括部分前两周网签量）

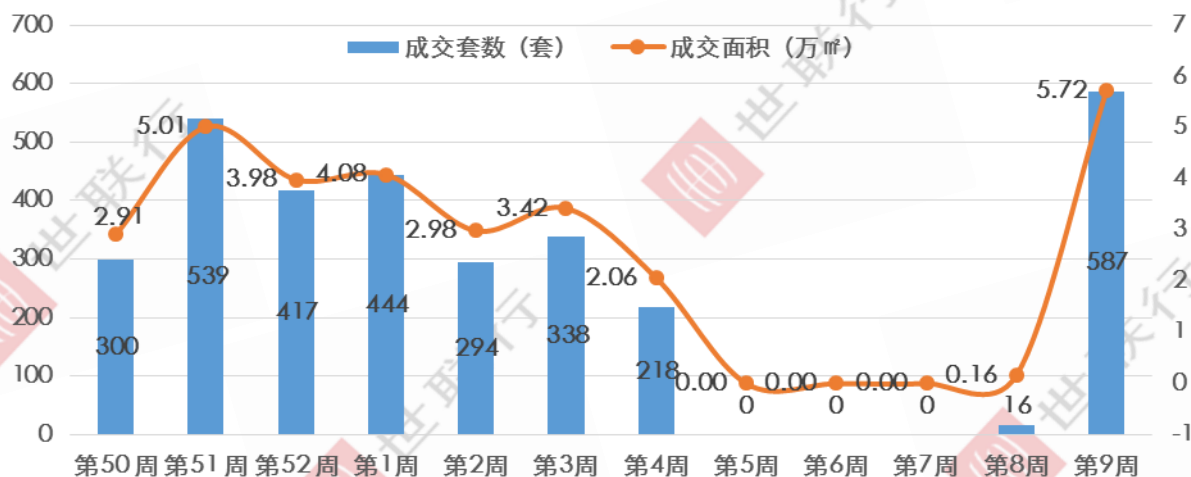
惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 587 套，环比上升 3568.75，同比下降 6.97%；成交面积 5.72 万平米，环比上升 3475.00%，同比下降 12.54%；成交户均面积为 97.44 平米，环比下降 6.97%。（由于春节假期网签数据录得滞后，本周数据包括部分前两周网签量）

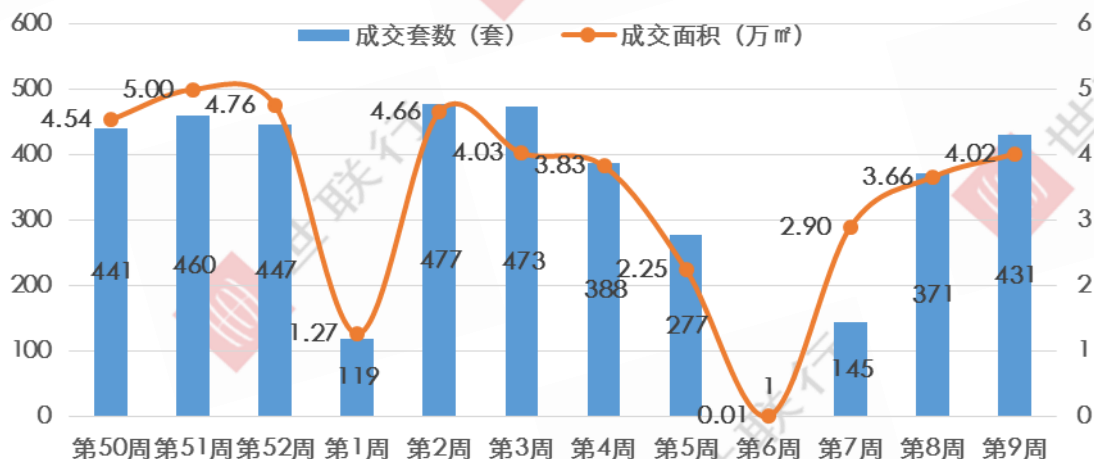
惠州大亚湾一手住宅成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

博罗商品房成交套数为 431 套，环比上升 16.17%，同比上升 33.44%；成交面积 4.02 万平米，环比上升 9.64%，同比上升 12.54%；成交户均面积为 93.22 平米，环比下降 5.62%。

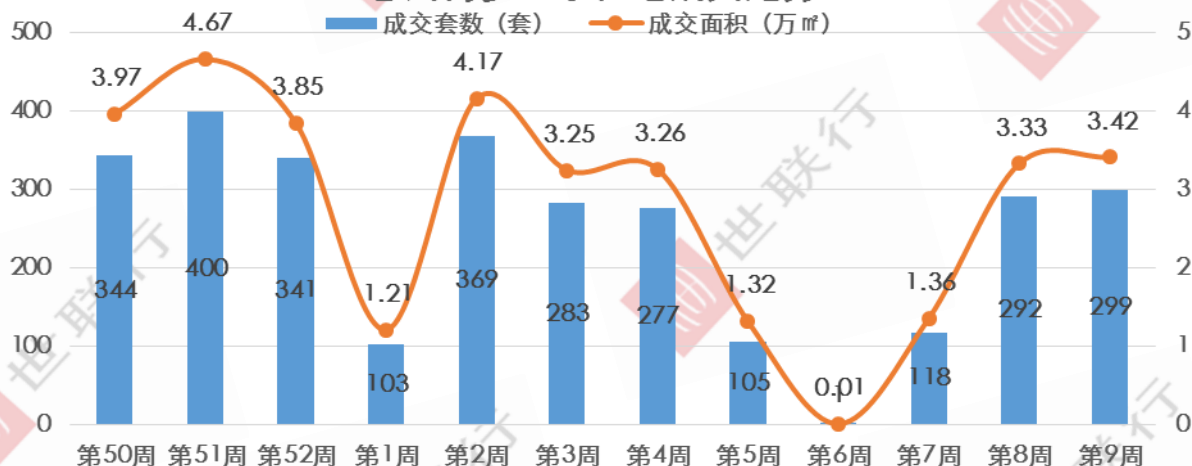
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 299 套，环比上升 2.40%，同比下降 3.24%；成交面积 3.42 万平米，环比上升 2.48%，同比下降 2.66%；成交户均面积为 114.27 平米，环比上升 0.08%。

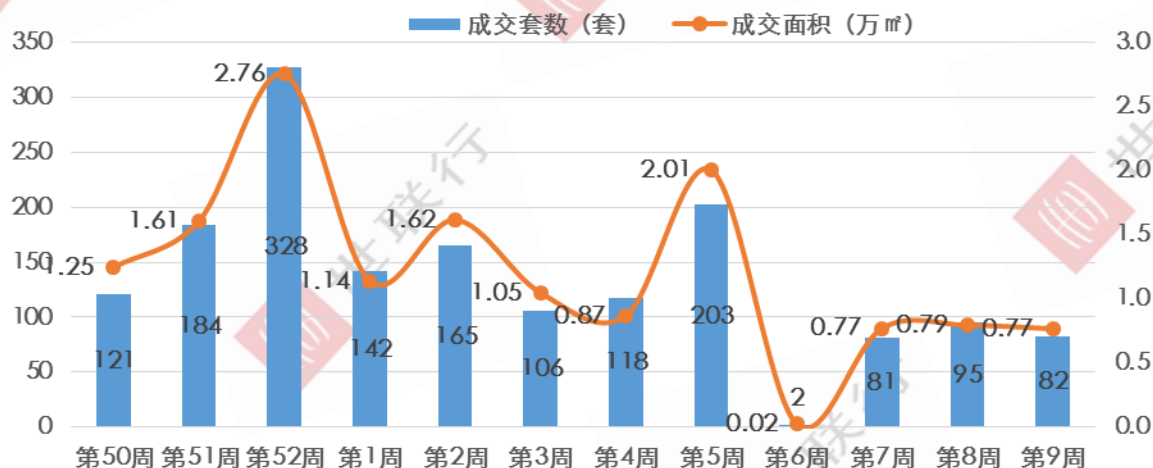
惠州博罗一手住宅成交走势



【数据来源：博罗房管局】

龙门商品房成交套数为 82 套，环比下降 40.58%，同比下降 31.16%；成交面积 0.77 万平米，环比下降 3.41%，同比下降 28.77%；成交户均面积为 93.63 平米，环比上升 11.90%。

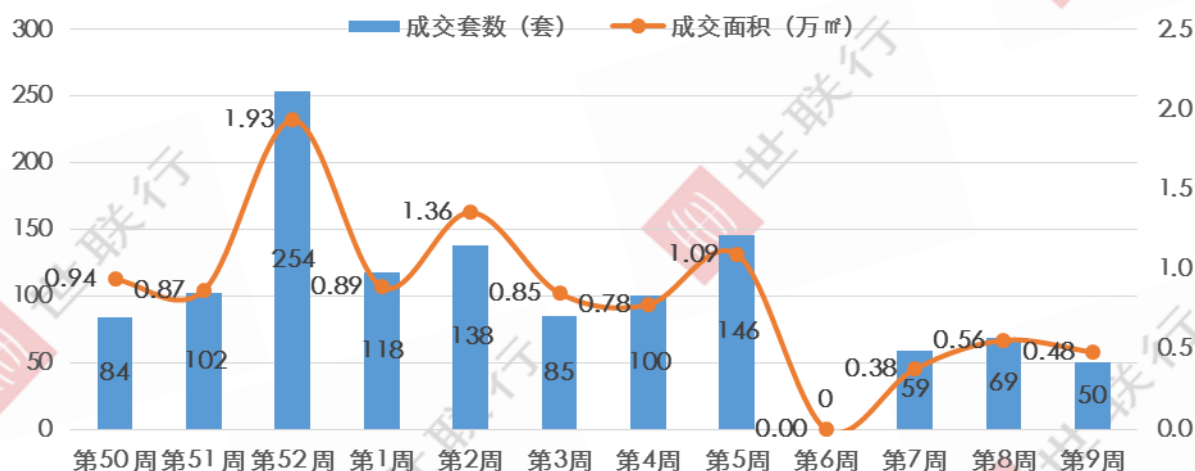
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 50 套，环比下降 27.54%，同比下降 52.38%；成交面积 0.48 万平米，环比下降 13.16%，同比上下下降 33.79%；成交户均面积 96.70 平米，环比上升 19.83%。

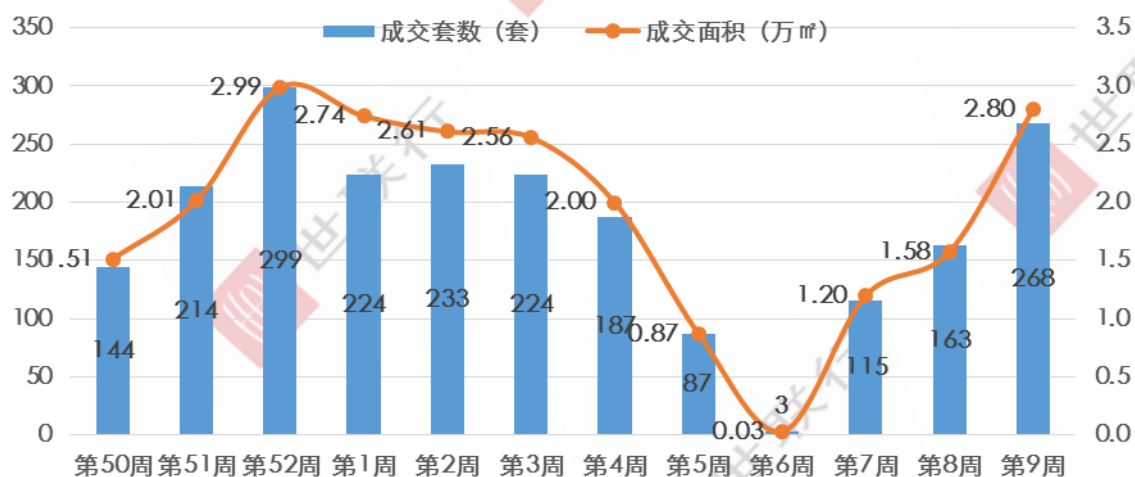
惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

惠东商品房成交套数为 268 套，环比上升 64.42%，同比上升 94.20%；成交面积 2.8 万平米，环比上升 77.73%，同比上升 106.34%；成交户均面积为 104.58 平米，环比上升 8.10%。

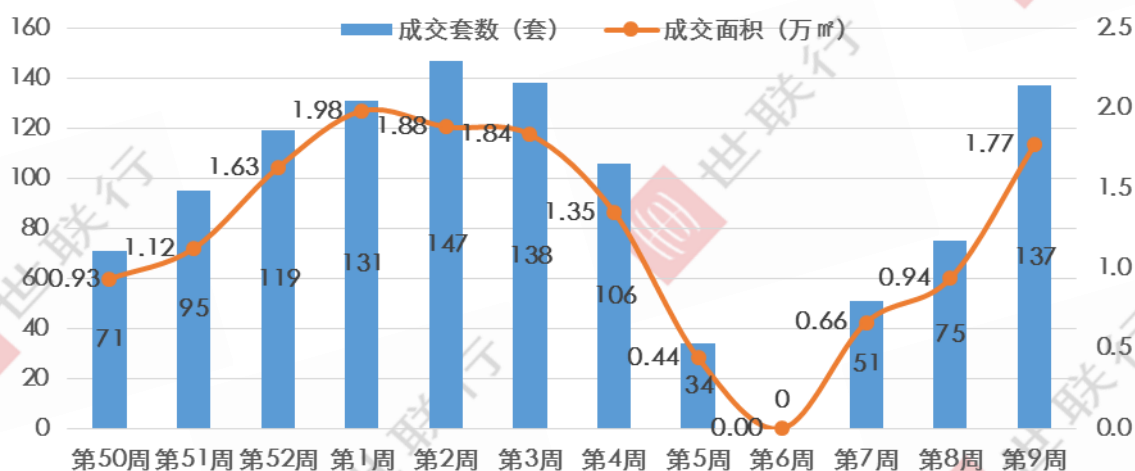
惠州惠东一手商品房成交走势



【数据来源：惠东房管局】

惠东住宅成交套数为 137 套，环比上升 82.67%，同比下降 38.84%；成交面积 1.77 万平米，环比上升 88.89%，同比下降 30.73%；成交户均面积 129.30 平米，环比上升 3.41%。

惠州惠东一手住宅成交走势

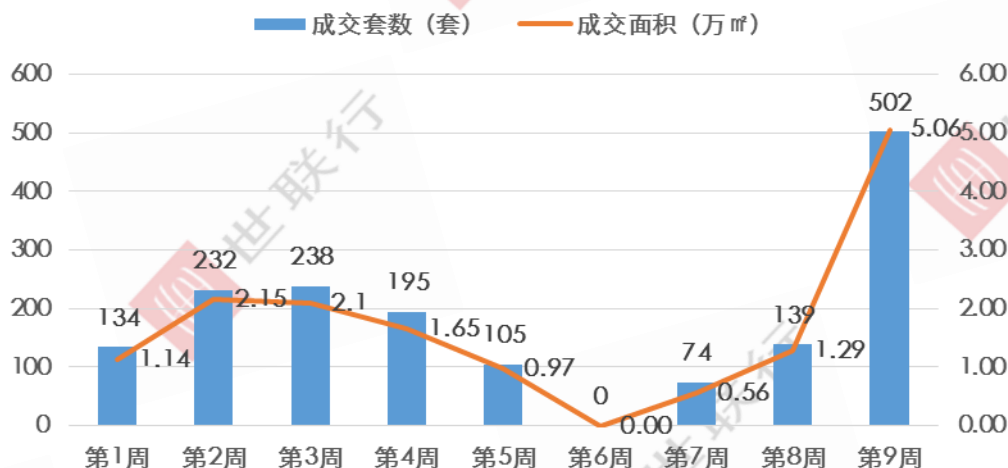


【数据来源：惠东房管局】



仲恺区商品房成交套数为 502 套，环比上升 261.15%；成交面积 5.06 万平米，环比上升 292.25%；成交户均面积为 100.80 平米，环比上升 8.61%。

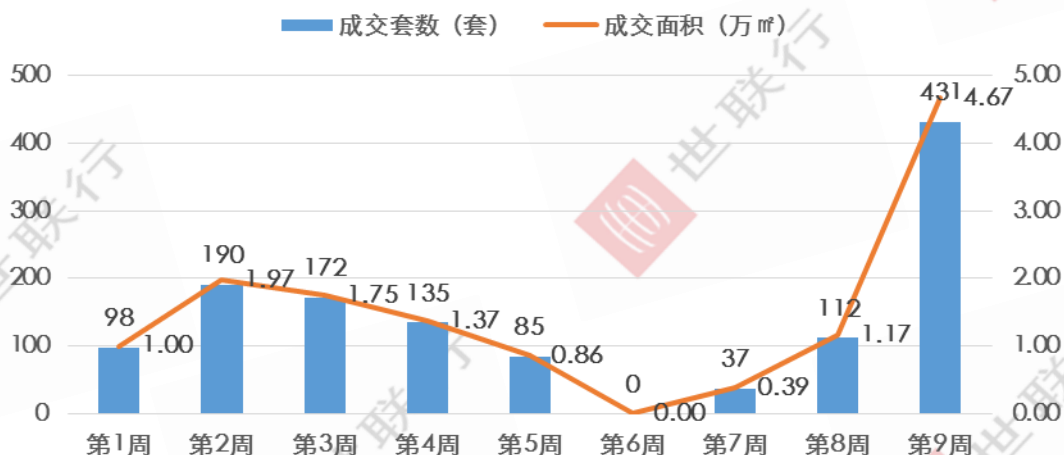
惠州仲恺一手商品房成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

仲恺区住宅成交套数为 431 套，环比上升 284.82%；成交面积 4.67 万平米，环比上升 299.15%；成交户均面积 108.35 平米，环比上升 3.72%。

惠州仲恺一手住宅成交走势



【数据来源：仲恺房管局】



2019 年第 9 周惠州住宅销售套数 Top10

楼盘名称	区县	成交套数	面积 (㎡)
鑫源名筑花园【昊翔源壹城中心】	仲恺区	258	28558
太东财富港中心【碧桂园·太东天樾湾】	大亚湾	111	11754.13
翡翠山城【碧桂园·翡翠山】	大亚湾	75	9150.27
小径海岸城花园【碧桂园十里银滩】	惠东县	72	4553.77
名巨新成花园【名巨新城】	博罗县	70	2859.31
方圆东江月岛花园	博罗县	69	7500.2
龙光城	大亚湾	69	7969.28
惠阳碧桂园【碧桂园·山河城】	惠阳区	65	7298.07
龙光玖龙山花园	惠阳区	64	6318.31
富力尚悦居	惠东县	50	6004.88

【数据来源：惠州房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.03.05

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/

