

第6周：节前市场归于平淡 整体推售节奏放缓

世联点评

【楼市数据】

- 土地方面，惠州挂牌供应 2 宗土地，供应面积 3.57 万平米，起始金额 3220 万元；惠州营业性土地成交或协议出让共 6 宗，总成交面积 10.07 万平米，成交金额 4163.1372 万元。
- 惠州三区两县住宅成交 1959 套，环比下降 23.83%；成交面积 21.75 万平米，环比下降 21.80%；惠城住宅成交套数为 402 套，环比下降 26.24%；成交面积 4.60 万平米，环比下降 22.18%；惠阳住宅成交套数为 665 套，环比上升 2.31%；成交面积 7.29 万平米，环比上升 5.96%；大亚湾住宅成交套数为 352 套，环比下降 53.62%；成交面积 3.82 万平米，环比下降 51.40%；博罗住宅成交套数为 504 套，环比下降 8.20%；成交面积 5.49 万平米，环比下降 11.34%；龙门住宅成交套数为 36 套，环比下降 47.83%；成交面积 0.54 万平米，环比下降 43.60%。

【世联视角】

受传统春节将至氛围影响下，惠州楼市表现平淡。土地成交方面，上周成交 6 宗工业用地，多集中于博罗县。市场供应方面，开发商推售意愿明显降低，整体供应不足千套；市场成交方面，整体市场主要以去化尾货为主，环比下降近三成。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2018 年第 6 周（2018 年 2 月 5 日—2018 年 2 月 11 日），惠州挂牌供应 2 宗土地，供应面积 3.57 万平米，起始金额 3220 万元，主要位于惠城区和博罗县，均为 10 万平米以下中小型用地。

2018 年第 6 周惠州房地产市场土地供应一览表 · 住宅

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积 (平米)	容积率	起始价 (万元)	地块用途	公告日期
GZK2018-6	挂牌出让	陈江街道陈江村古湖地段	1959	2.8	1550	住宅用地	2018 年 02 月 27 日 -2018 年 03 月 12 日

【数据来源：广东土地市场网】

2018 年第 6 周惠州房地产市场土地供应一览表 · 商服

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(平方米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	公告日期
-	-	-	-	-	-	-	-

【数据来源：广东土地市场网】

2018年第6周惠州房地产市场土地供应一览表 · 其他

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(平方米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	公告日期
2017(用地)22号	挂牌出让	博罗县龙溪镇球岗管理区下塍村位于牛屎湖(土名)地段	33747	1	1670	工业用地	2018年02月26日-2018年03月09日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2018年第6周(2018年2月5日—2018年2月11日)，惠州营业性土地成交或协议出让共6宗，总成交面积10.07万平方米，成交金额4163.1372万元，地块均为10万平方米以下中小型地块，位于惠城、博罗和惠东。

2018年第6周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	成交价(万元)	楼面价(元/平方米)	竞得单位	成交日期
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【数据来源：广东土地市场网】

2018年第6周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(万平方米)	地块用途	容积率	成交价(万元)	楼面价(元/平方米)	竞得单位	成交日期
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【数据来源：广东土地市场网】

2018年第6周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	成交价(万元)	楼面价(元/平方米)	竞得单位	成交日期
GP2018-1	挂牌出让	惠州市惠城区水口民营工业园南区JD-131-02-02	2.035306	工业用地	1.4	855	489.57	惠州市裕安化学科技有限公司	2月9日
2017(用地)24号	挂牌出让	博罗县泰美镇新星村永新小组创新路东边(泰美镇新星村永新组板桥(土名))地段	1.87	工业用地	1	805	430.48	惠州欧士捷科技有限公司	2月9日
2017(用地)14号	挂牌出让	博罗县石湾镇石湾大道西埔段东侧(土名)地段	1.0613	工业用地	1	465	438.14	惠州景田食品饮料有限公司	2月9日
2017(用地)	挂牌	博罗县杨桥镇	1.5281	工业用	1	640	418.82	惠州市国信达	2月9日



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	成交价(万元)	楼面价(元/平米)	竞得单位	成交日期
13号	出让	大坑办事处地段		地				传导科技有限公司	日
2017(用地)25号	挂牌出让	博罗县泰美镇新星村永新小组金龙路西边(永新组板桥)(土名)地段	1.7397	工业用地	1	755	433.98	广东恺顺达电气有限公司	2月9日
HDGZ2018-1	挂牌出让	惠东县白花镇太阳坳太阳村地段	1.837535	工业用地	1.4	643.1372	250.00	惠州市金穗园实业有限公司	2月8日

【数据来源：广东土地市场网】

二、商品房市场

1、新增预售

2018年第6周(2018年2月5日—2018年2月11日)，惠州新增预售许可证4个，预售面积7.82万平方米，718套，新增预售主要集中在博罗和惠湾片区。

2018年第6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	
2/9	博罗园洲名泽居	博罗	住宅用地	3430.56	14	博罗县兴富房地产开发有限公司
2/5	雅居乐花园	惠阳	商服用地、城镇住宅用地	26987.07	240	广东惠州群峰温泉投资有限公司
2/7	群峰花园	惠阳	城镇住宅用地	8807.87	68	惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司
2/11	新力琥珀家园	大亚湾	商住综合	39019.76	396	惠州市朗钜实业有限公司

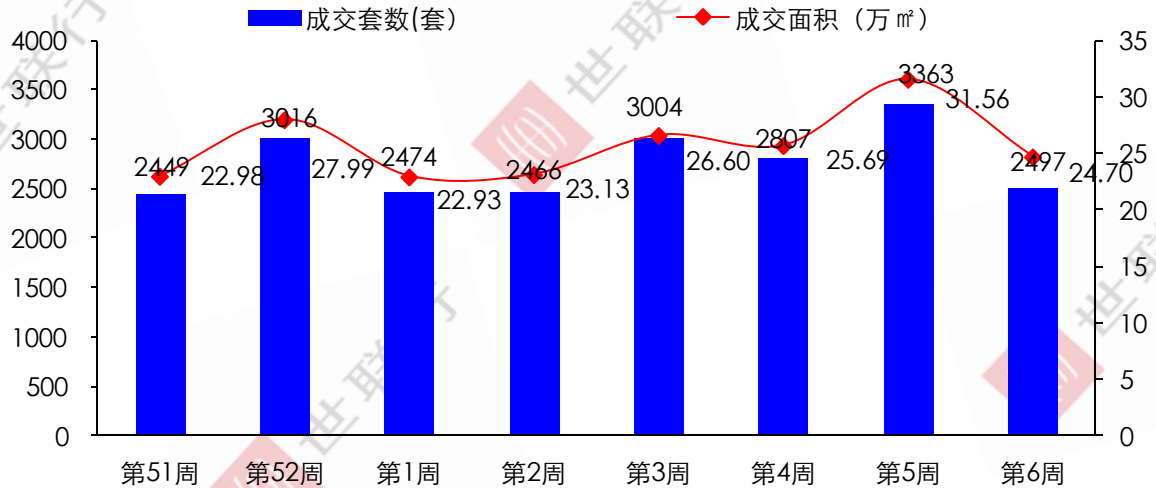
【数据来源：世联数据平台】

2、商品房成交状况

惠州三区两县商品房成交2497套，环比下降25.75%；成交面积24.70万平方米，环比下降21.74%；商品房户均面积98.90平米，环比上升5.40%。上周惠州三区两县商品房成交套数与成交面积环比均下降。



惠州三区两县一手商品房成交走势

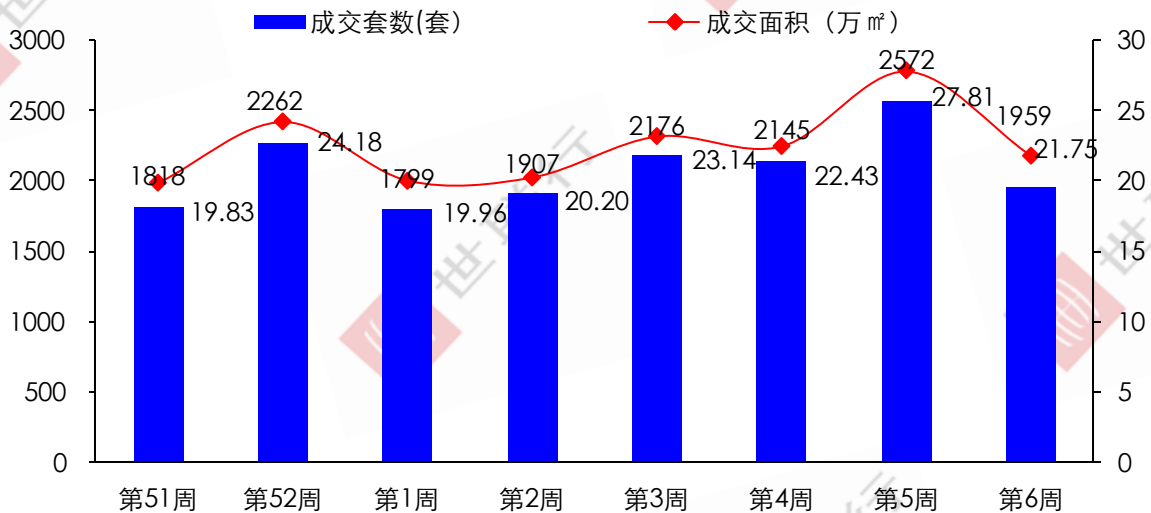


【数据来源：惠州房管局】

注：①商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他；三区两县指：惠城区、惠阳区、大亚湾、博罗县、龙门县。

惠州三区两县住宅成交 1959 套，环比下降 23.83%；成交面积 21.75 万平米，环比下降 21.80%；商品房户均面积 111.00 平米，环比上升 2.66%。上周惠州三区两县住宅成交套数和成交面积环比均下降。

惠州三区两县一手住宅成交走势

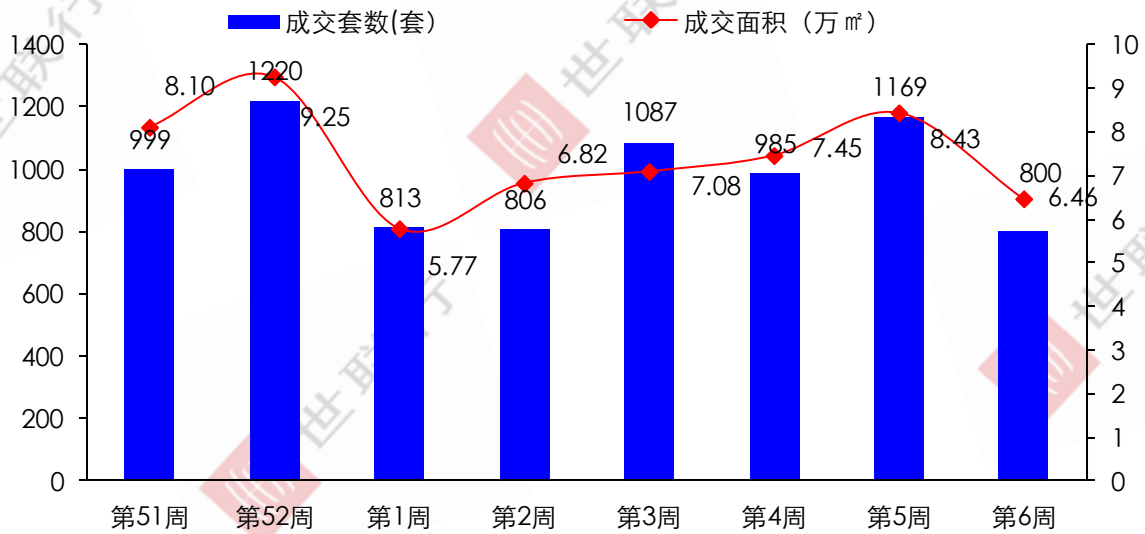


【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 800 套，环比下降 31.57%；成交面积 6.46 万平米，环比下降 23.38%；商品房户均面积 80.74 平米，环比上升 11.96%。上周商品房成交套数、成交面积环比均下降。



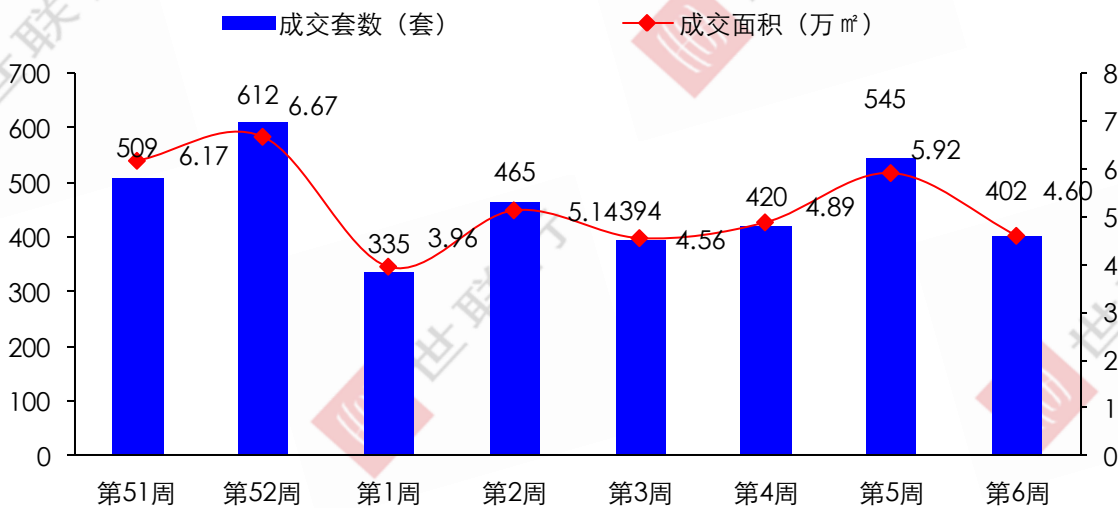
惠州惠城区(包括仲恺)一手商品房成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠城住宅成交套数为 402 套，环比下降 26.24%；成交面积 4.60 万平米，环比下降 22.18%；成交户均面积为 114.51 平米，环比上升 5.50%。上周惠城住宅成交套数与成交面积环比均下降。

惠州惠城区(包括仲恺)一手住宅成交走势



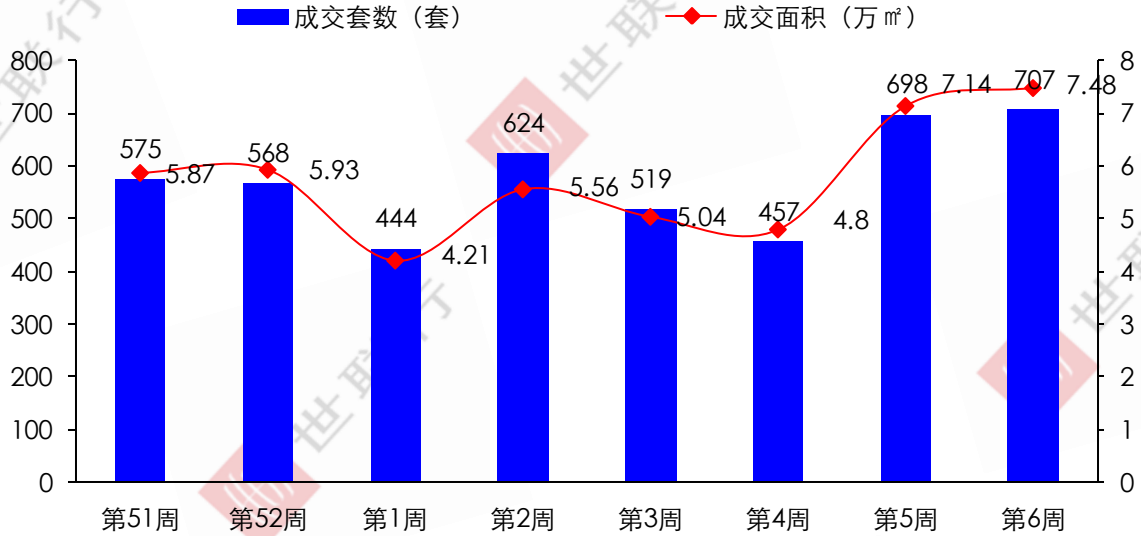
【数据来源：惠城房管局】

注：①商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他。

惠阳商品房成交套数为 707 套，环比上升 1.29%；成交面积 7.48 万平米，环比上升 4.76%；成交户均面积为 105.80 平米，环比上升 3.43%。上周惠阳商品房成交套数、成交面积环比均上升。



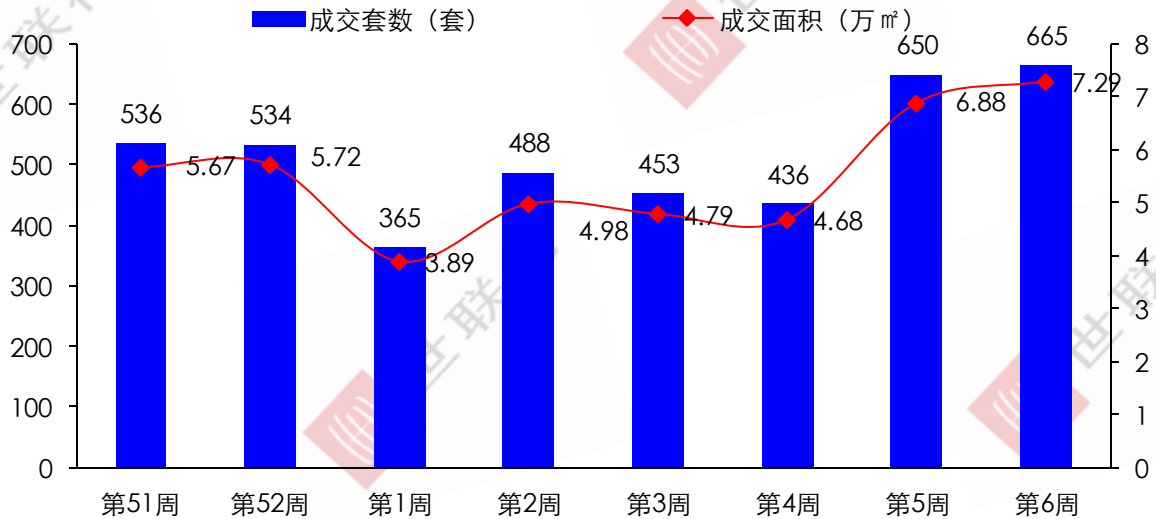
惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 665 套，环比上升 2.31%；成交面积 7.29 万平米，环比上升 5.96%；成交户均面积为 109.62 平米，环比上升 3.57%。上周惠阳住宅成交套数、成交面积环比均上升。

惠州惠阳一手住宅成交走势



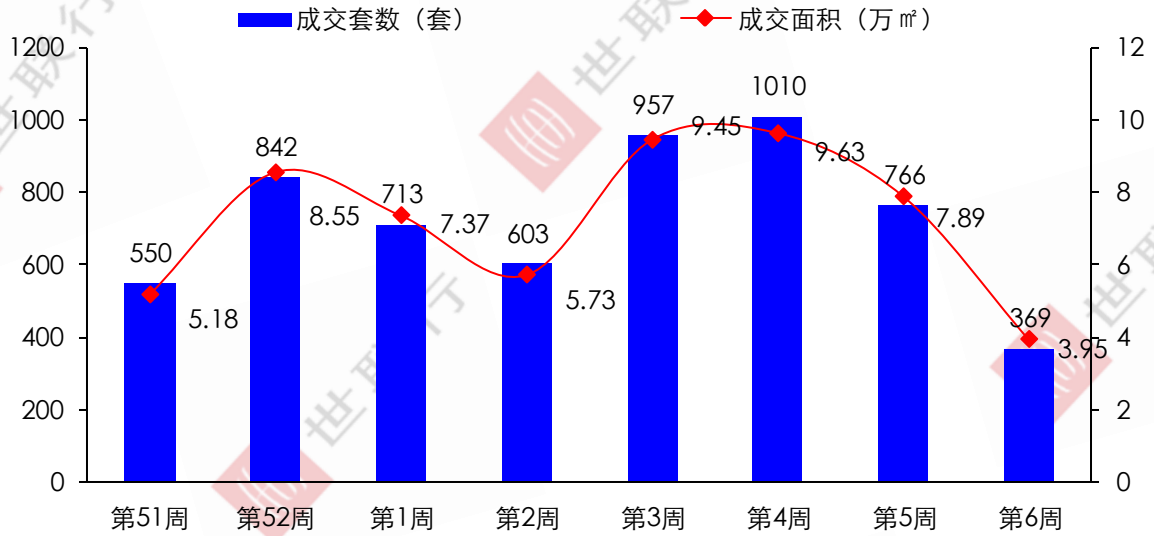
【数据来源：惠阳房管局】

截止至 2018 年 2 月 11 日，惠阳商品房可售套数为 29456 套，共 309.28 万平米。若接近 8 周惠阳区签约新房周平均 5.75 万平米的销售速度，目前的新房可售量约 54 周被市场完全消化。

大亚湾商品房成交套数为 369 套，环比下降 51.83%；成交面积 3.95 万平米，环比下降 49.94%；成交户均面积为 107.05 平米，环比上升 3.93%。上周大亚湾商品房成交套数、成交面积环比均下降。



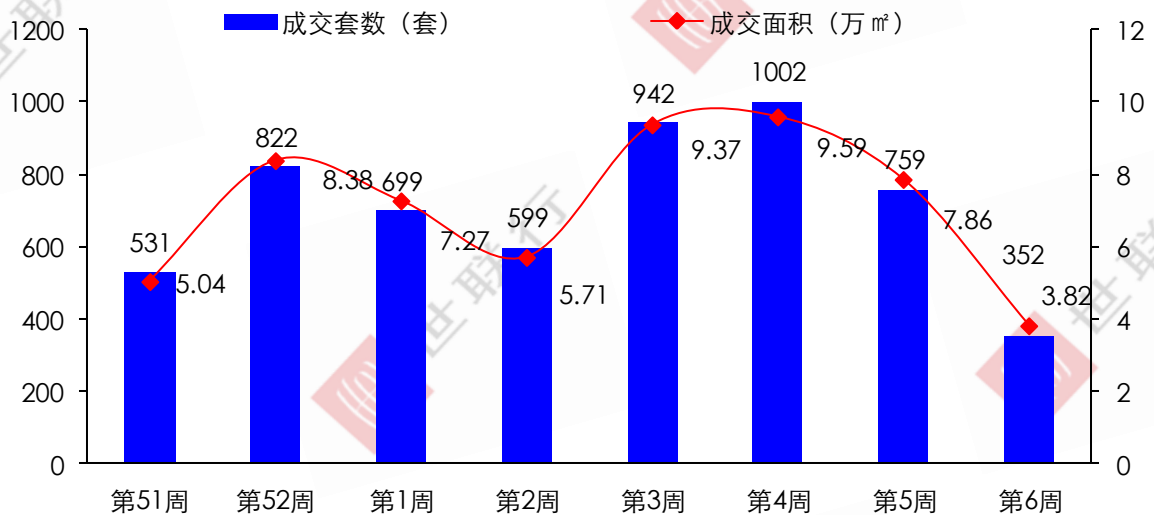
惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 352 套，环比下降 53.62%；成交面积 3.82 万平米，环比下降 51.40%；成交户均面积为 108.52 平米，环比上升 4.79%。上周大亚湾住宅成交套数、成交面积环比均下降。

惠州大亚湾一手住宅成交走势



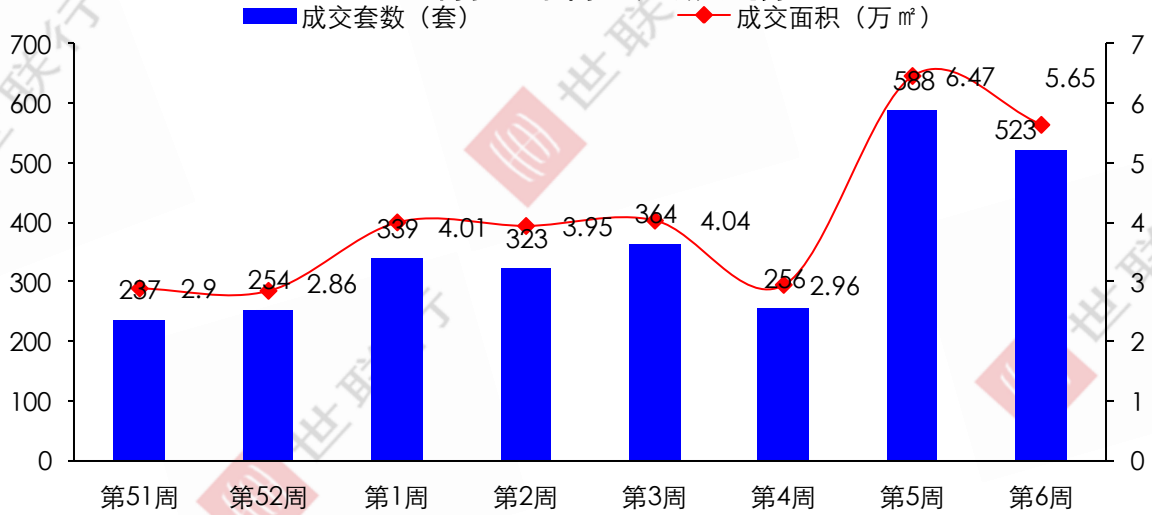
【数据来源：大亚湾房管局】

截止至 2018 年 2 月 11 日，大亚湾商品房可售套数为 22708 套，共 200.07 万平米。若接近 8 周大亚湾区签约新房周平均 7.22 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 28 周才能被市场完全消化。

博罗商品房成交套数为 523 套，环比下降 11.05%；成交面积 5.65 万平米，环比下降 12.69%；成交户均面积为 108.03 平米，环比下降 1.83%。上周博罗商品房成交套数、成交面积环比均下降。



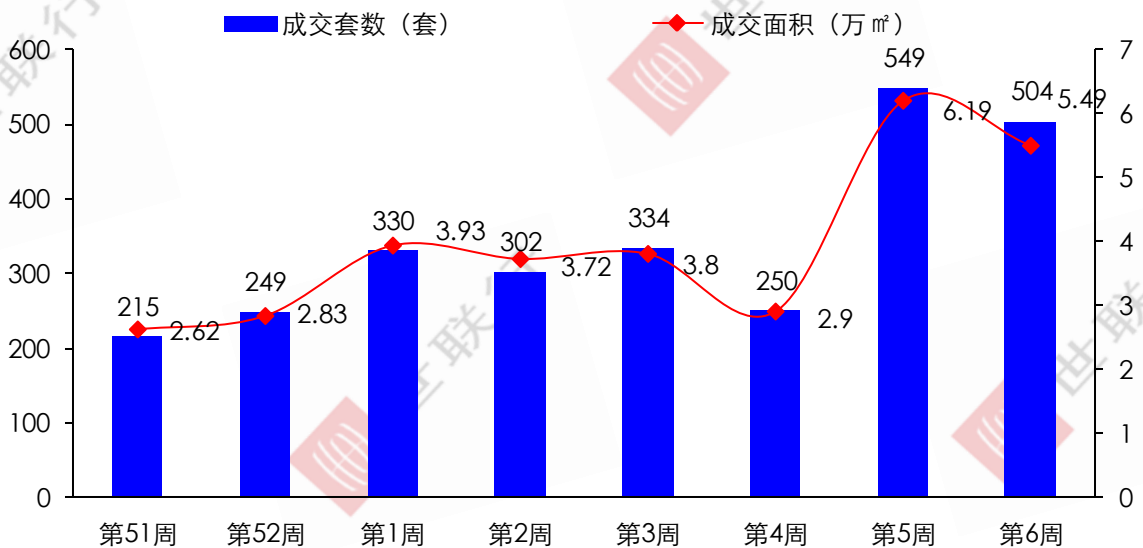
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 504 套，环比下降 8.20%；成交面积 5.49 万平米，环比下降 11.34%；成交户均面积为 108.93 平米，环比下降 3.43%。上周博罗住宅成交套数、成交面积环比均下降。

惠州博罗一手住宅成交走势



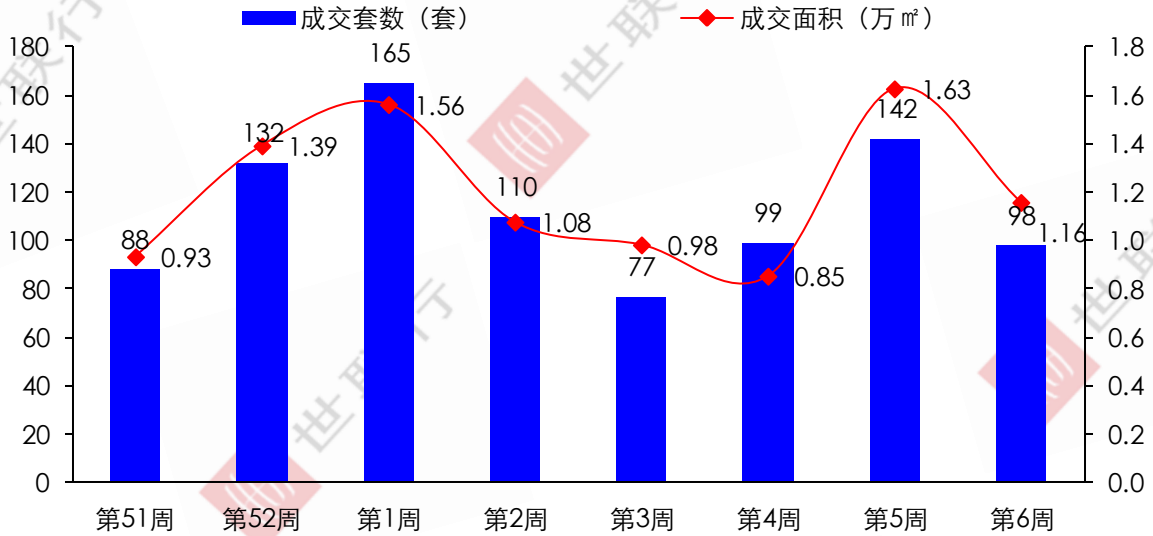
【数据来源：博罗房管局】

截止至 2018 年 2 月 11 日，博罗商品房可售套数为 12433 套，共 146.29 万平米。若按近 8 周博罗签约新房周平均 4.11 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 36 周才能被市场完全消化。

龙门商品房成交套数为 98 套，环比下降 30.99%；成交面积 1.16 万平米，环比下降 28.87%；成交户均面积为 118.03 平米，环比上升 3.07%。上周龙门商品房成交套数、成交面积环比均下降。



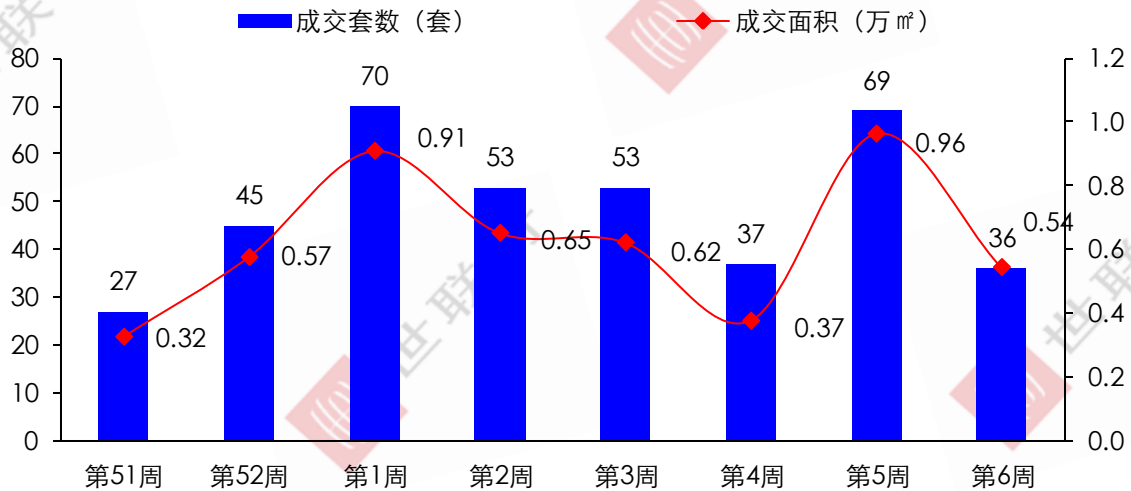
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 36 套，环比下降 47.83%；成交面积 0.54 万平米，环比下降 43.60%；成交户均面积 150.64 平米，环比上升 8.10%。上周龙门住宅成交套数、成交面积环比下降。

惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

截止至 2018 年 2 月 11 日，龙门商品房可售套数为 4634 套，共 31.51 万平米。若按近 8 周龙门签约新房周平均 1.20 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 26 周才能被市场完全消化。

3、成交排名 TOP10

惠州住宅销售榜首为博罗县的名巨·新成花园，成交套数达 137 套，其次为惠城区的碧桂园珑誉花园，成交 128 套。住宅排名 Top10 的项目共成交 949 套，占比 48.44%，住宅成交 Top10 对总体成交格局的影响上升。

2018 年第 6 周惠州三区两县住宅销售套数 Top10

片区	楼盘名称 (推广名)	成交套数	面积
博罗县	名巨·新成花园	137	13787.15
惠城区	碧桂园珑誉花园	128	15048.92
惠阳区	名座花园	121	13423.72
惠阳区	惠阳碧桂园	106	11671.96
惠城区	中信水岸城花园	95	10362.51



惠城区	海伦时光花园	92	8850.41
惠阳区	碧桂园深荟花园	80	8743.53
惠阳区	雅居乐花园	77	8625.91
惠城区	隆生仲恺花园	61	8742.22
惠阳区	新力帝泊湾花园	52	5060

【数据来源：惠州房管局】

2018年第6周惠城（包括仲恺）住宅销售套数 Top10

楼盘名称	片区	成交套数	面积
碧桂园珑誉花园	水口	128	15049
中信水岸城花园	东江新城	95	10363
海伦时光花园	龙丰	92	8850
隆生仲恺花园	仲恺	61	8742
海伦香洲花园	仲恺	48	5018
新力花园	水口	43	4256
源东云锦（家华白云花园）	仲恺	42	4256
深业高榜山1号花园	龙丰	19	1758
康城四季花园	仲恺	18	1971
保利达江湾南岸花园	江北	15	2110

【数据来源：惠城房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2018.02.12

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/>

