

第 2 周：商品房批售量增加 整体网签小幅度回升

世联点评

【楼市数据】

- ✧ 惠州新增预售许可证 13 个，供应量约 23.43 万 m^2 、2263 套。
- ✧ 惠州市商品房成交 2103 套，环比上升 23.27%；成交面积 20.10 万平米，环比上升 24.88%；
- ✧ 惠城区商品房成交 617 套，环比上升 22.42%；成交面积 5.25 万平米，环比上升 9.55%；
- ✧ 惠阳商品房成交套数为 289 套，环比上升 45.23%；成交面积 2.87 万平米，环比上升 48.70%；
- ✧ 大亚湾商品房成交套数为 322 套，环比下降 37.84%；成交面积 3.09 万平米，环比下降 26.78%；
- ✧ 博罗商品房成交套数为 477 套，环比上升 300.84%；成交面积 4.66 万平米，环比上升 267.15%；
- ✧ 龙门商品房成交套数为 165 套，环比上升 16.20%；成交面积 1.62 万平米，环比上升 42.06%；
- ✧ 惠东商品房成交套数为 233 套，环比上升 4.02%；成交面积 2.61 万平米，环比下降 4.87%。

【世联视角】

土地市场方面，本周全市共招拍挂成交工业用地 10 宗，总成交面积约 27.85 万平米，招拍挂地块均无产生溢价。其中大亚湾西区荷茶 GJB2018-25 宗地占地面积为 1.69 万平米，计容面积约 5.4 万平米，地理位置靠近大亚湾西区比亚迪商圈，竞得单位为惠州市泰达联房地产开发有限公司，据企业信息显示与大亚湾现售项目泰丰花园开发商为共同法人（天眼查）。此外，惠州市江北南区两宗相邻地块为三旧改造项目地块，总占地面积约 5.54 万平米，均由惠州市金泓房产开发有限公司协议获得，以容积率 2.0 计算楼面价分别达到 5506 元/ m^2 、9685 元/ m^2 。

商品房市场方面，本周整体网签量较上周有所回升，各区域网签量均回归到年前平均水平。而全市住宅 TOP10 项目里并不包含网签量最高的惠城区，从 TOP10 的网签量来看，各个项目本周去化率一般。据监测数据显示，本周顺推及开盘项目较少，整体去化率大约 38%，市场反应仍比较平淡。

 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019年第2周(2018年1月7日—2019年1月13日)，本周全市共挂牌供应6宗土地，集中分布于惠城仲恺，总出让面积约4.2万平方米，且均为住宅及商服用地。其中GZK2019-2、GZK2019-1、GZK2019-4、GZK2019-5地块相邻，总占地面积达2万平方米以上，计容面积超过6万平方米，总出让价格为7439万元。

2019年第2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
惠城区	GP2019-1	9883	住宅、商服	惠州市惠城区水口中心区 05-10-01	≤1.2	8000.00	2019年02月03日 -2019年02月22日
仲恺区	GZK2019-2	604	住宅及商服用地	惠州仲恺高新区陈江街道 ZKA-070-02	≤3.0	467.00	2019年01月29日 -2019年02月15日
仲恺区	GZK2019-1	14471	住宅及商服用地	陈江街道 ZKA-070-02	≤3.0	4473.00	2019年01月29日 -2019年02月15日
仲恺区	GZK2019-3	10560	住宅及商服用地	惠环街道	≤3.5	3810.00	2019年01月30日 -2019年02月18日
仲恺区	GZK2019-4	4847	住宅及商服用地	陈江街道 ZKA-044-01-01	≤3.0	1498.00	2019年01月31日 -2019年02月19日
仲恺区	GZK2019-5	1301	住宅及商服用地	惠州仲恺高新区陈江街道 ZKA-044-01-01	≤3.0	1001.00	2019年01月31日 -2019年02月19日

【数据来源：广东土地市场网】



2、土地成交

2019年第2周(2018年1月7日—2019年1月13日)，全市共招拍挂成交工业用地10宗，总成交面积约27.85万平方米，招拍挂地块均无产生溢价。住宅用地分别以招拍挂、协议出让形式各成交一宗，商业用地以协议出让形式成交一宗。其中大亚湾西区荷茶 GJB2018-25 宗地占地面积为 1.69 万平方米，计容面积约 5.4 万平方米，地理位置靠近大亚湾西区比亚迪商圈，竞得单位为惠州市泰达联房地产开发有限公司，据企业信息显示与大亚湾现售项目泰丰花园开发商为共同法人(天眼查)。此外，惠州市江北南区相邻住宅、商业用地为三旧改造项目地块，总占地面积约 5.54 万平方米，均由惠州市金泓房产开发有限公司协议获得，以容积率 2.0 计算楼面价分别达到 5506 元/㎡、9685 元/㎡。

2019年第2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
大亚湾	GJB2018-25	招拍挂出让	西区荷茶 GJB2018-25	1.6909	商业、住宅用地	3.2	8792.68	1625.00	惠州市泰达联房地产开发有限公司	2019/1/11
惠城区	00100815	协议出让	惠州市江北南区 JBN09-01-02 地块	3.854741	其他普通商品住房用地	-	42454.78	-	惠州市金泓房产开发有限公司	2019/1/10

【数据来源：广东土地市场网】

2019年第2周惠州房地产市场土地成交一览表·商业

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	00100814	协议出让	惠州市江北南区 JBN09-01-01 地块	1.681035	商服用地	-	32563.1	-	惠州市金泓房产开发有限公司	2019/1/10

【数据来源：广东土地市场网】



2019年第2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
仲恺区	GZK2018-33	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	171.54	万盛兴精密技术(惠州)有限公司	2019/1/7
仲恺区	GZK2018-32	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	171.47	华显光电技术(惠州)有限公司	2019/1/7
仲恺区	GZK2018-31	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	171.42	惠州华智新能源科技有限公司	2019/1/7
惠东县	HD2019002	划拨用地	惠东县稔山镇船澳村大坪径地段	1.466468	公园与绿地	-	-	-	惠东县稔山镇人民政府	2019/1/8
龙门县	LM2019-001	划拨用地	龙城街道花围村	0.48996	科教用地	-	-	-	中共龙门县委组织部老干部局	2019/1/10
仲恺区	441302014001GB01766	划拨用地	惠州仲恺高新区陈江街道 ZKA-039-07号地块	2.025	科教用地	-	-	-	惠州仲恺高新技术产业开发区陈江街道办事处	2019/1/10

【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2周（2018年1月7日—2019年1月13日），惠州新增预售许可证13个，供应量约23.43万㎡、2263套。批售项目集中于博罗县、惠城区及大亚湾，其中6个项目推售体量大于2万平方米，此外，据监测本周获批售项目有推售动作的包括碧桂园滨江府、御水龙庭、晶地里程花园等，监测项目推售当天整体去化率平均为38%。

2019年第2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	
1/7	观澜庄园	博罗县	商业和住宅用地	8460	32	博罗县华而裕实业有限公司
1/8	鼎峰公园豪庭	惠城区	商住用地	13159.00	88	惠州市鼎峰房地产开发有限公司
1/9	保华铂郡花园	惠城区	城镇单一住宅用地	29056.00	238	惠州市保华投资有限公司
1/9	新湾经典花园	大亚湾	批发零售用地、城镇住宅用地	10330.00	110	惠州金银湾房地产开发有限公司
1/9	江山美苑四期	博罗县	商业和住宅用地	23650	232	惠州市银泰达实业有限公司
1/10	御水龙庭	惠城区	城镇住宅用地	28222.00	219	惠州市金榜实业有限公司
1/10	亿廷华府	惠城区	城镇住宅用地	34243.00	513	惠州市惠安汽车贸易有限公司
1/10	奥晨天元花园	博罗县	商服和住宅用地	22693	190	惠州奥晨投资有限公司
1/11	龙光玖龙府	大亚湾	城镇住宅用地	22833.00	244	惠州市绿景房地产开发有限公司
1/11	晶地里程花园	大亚湾	城镇住宅用地	9684.00	96	惠州晶地基业投资有限公司
1/11	隆腾花园	博罗县	城镇住宅用地	10525	112	惠州市隆腾贸易有限公司
1/11	碧桂园滨江府	博罗县	商业和住宅用地	15304	138	博罗县万宇实业有限公司
1/11	福庄苑	博罗县	住宅用地	6120	51	利山集团有限公司

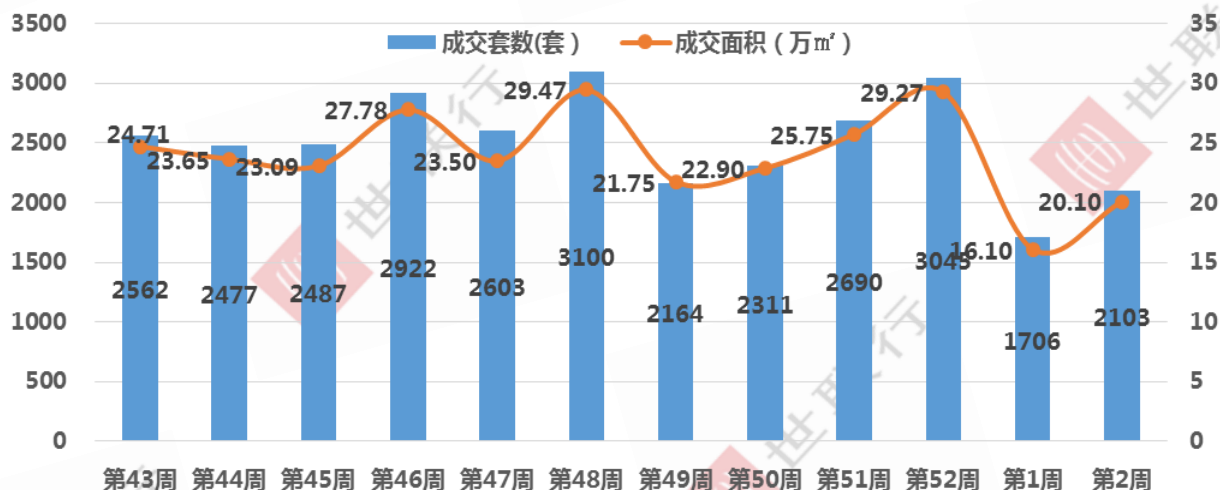
【数据来源：世联数据平台】



2、商品房成交状况

惠州商品房成交 2103 套，环比上升 23.27%；成交面积 20.10 万平米，环比上升 24.88%；商品房户均面 95.59 平米，环比上升 1.31%。

惠州市一手商品房成交走势

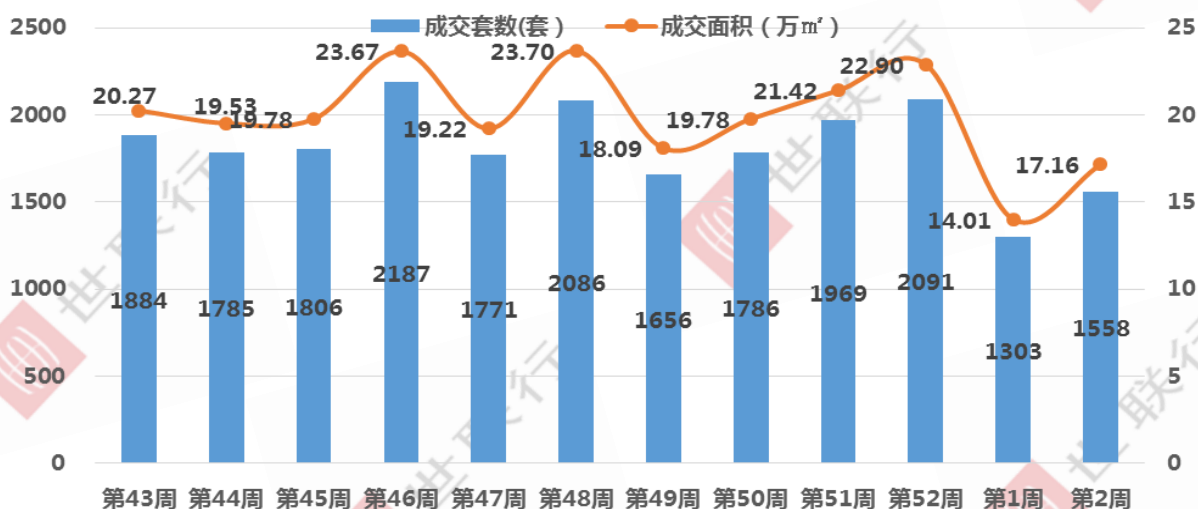


【数据来源：惠州房管局】

注：商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他。

惠州住宅成交 1558 套，环比上升 19.57%；成交面积 17.16 万平米，环比上升 22.48%；商品房户均面积 110.17 平米，环比上升 2.43。

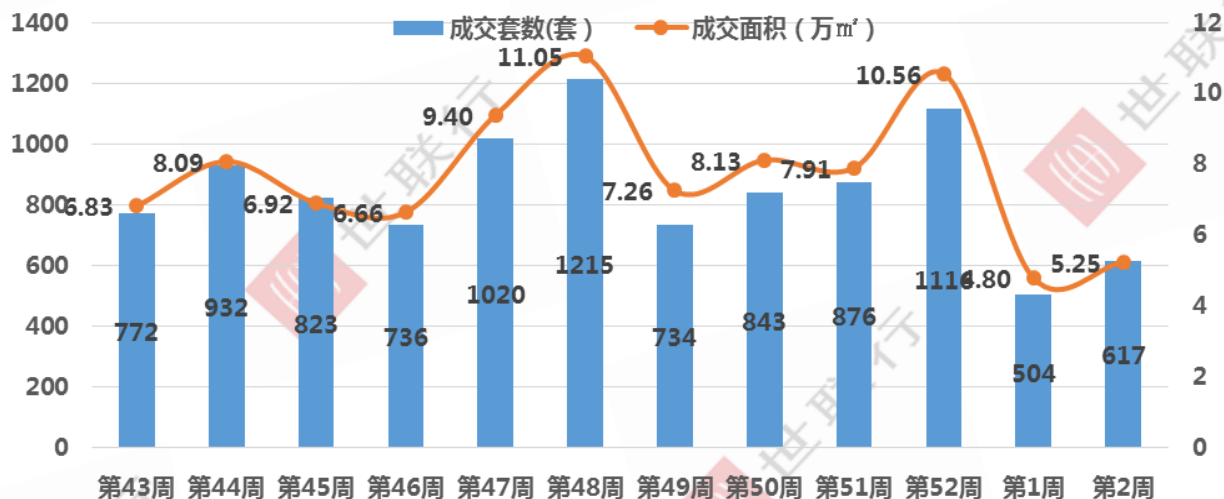
惠州一手住宅成交走势



【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 617 套，环比上升 22.42%；成交面积 5.25 万平米，环比上升 9.55%；商品房户均面积 85.14 平米，环比下降 10.51%。

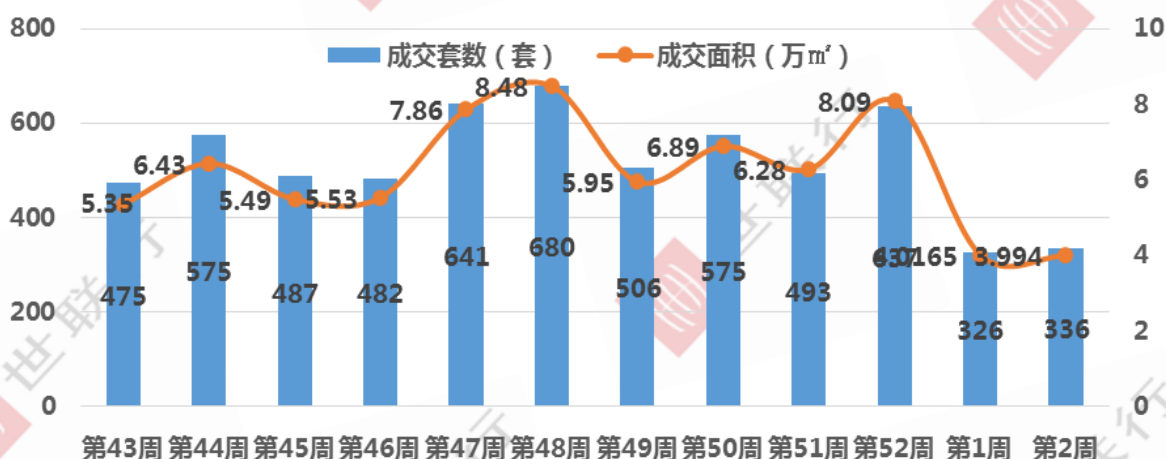
惠州惠城区一手商品房成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠城区住宅成交套数为 336 套，环比上升 3.07%；成交面积 3.994 万平米，环比下降 0.56%；成交户均面积为 118.87 平米，环比下降 3.52%。

惠州惠城区一手住宅成交走势

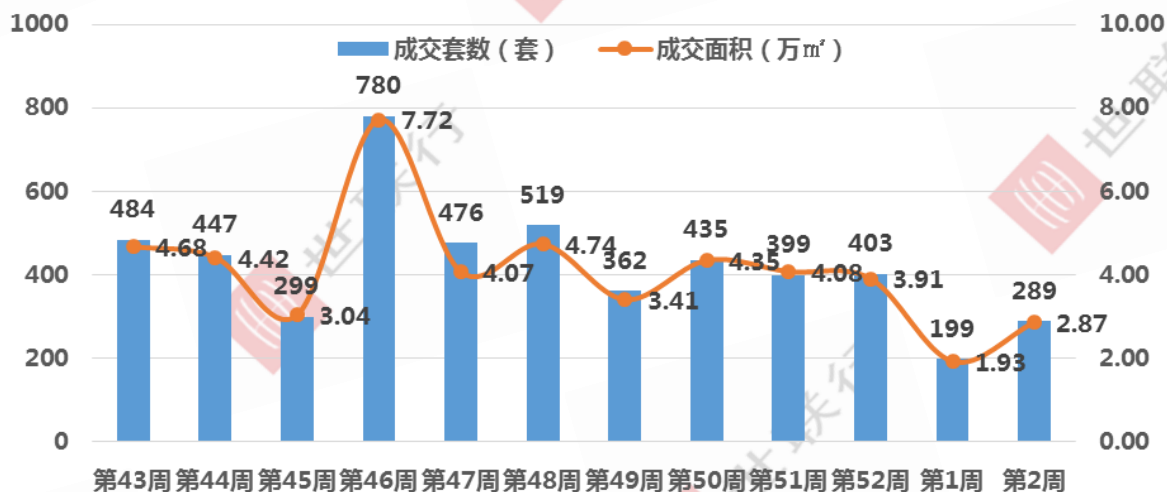


【数据来源：惠城房管局】



惠阳商品房成交套数为 289 套，环比上升 45.23%；成交面积 2.87 万平米，环比上升 48.70%；成交户均面积为 99.31 平米，环比上升 2.40%。

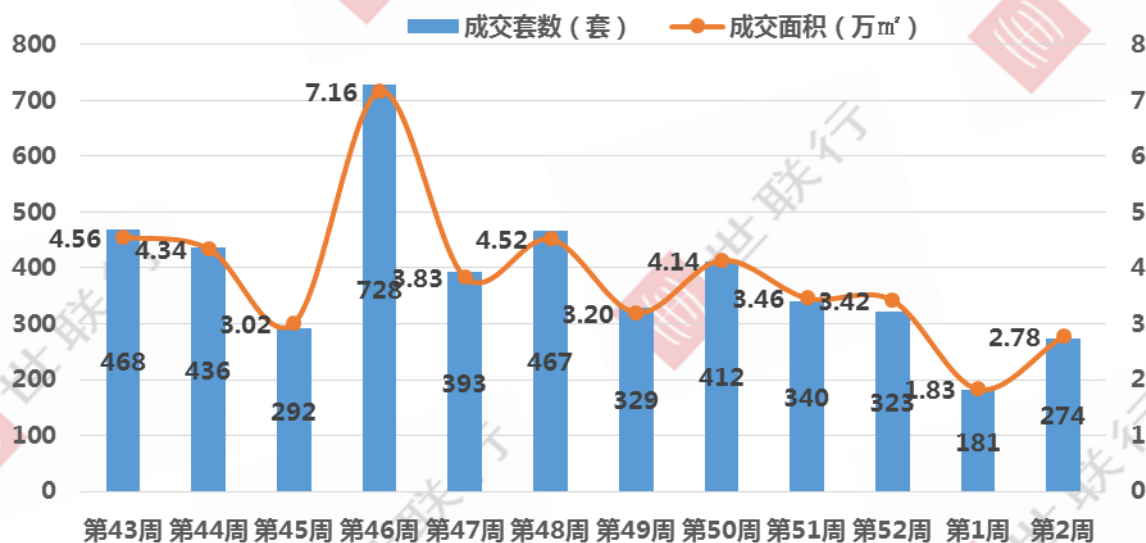
惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 274 套，环比上升 51.38%；成交面积 2.78 万平米，环比上升 51.91%；成交户均面积为 101.46 平米，环比上升 0.35%。

惠州惠阳一手住宅成交走势

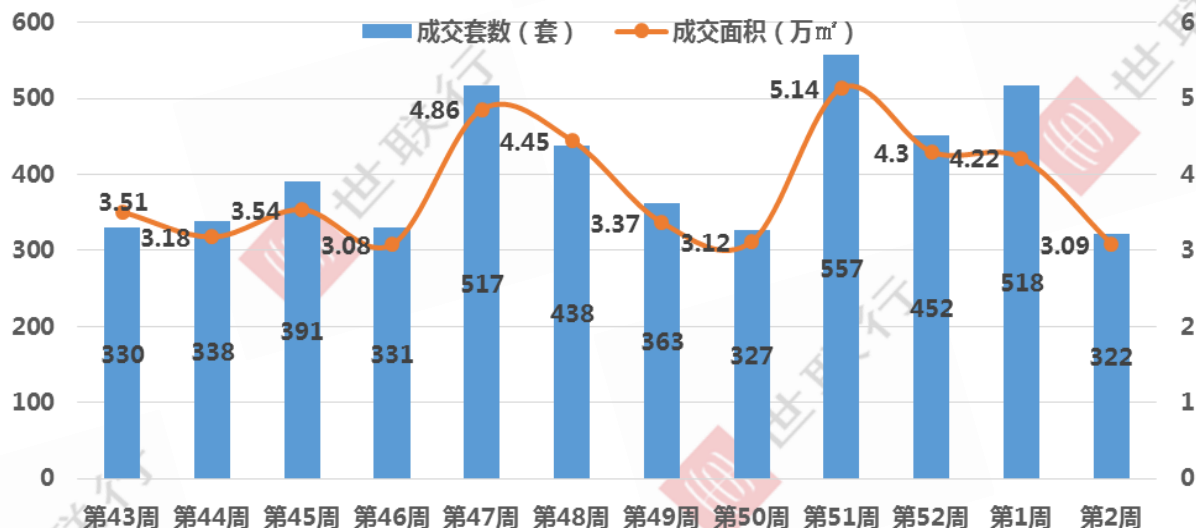


【数据来源：惠阳房管局】



大亚湾商品房成交套数为 322 套，环比下降 37.84%；成交面积 3.09 万平方米，环比下降 26.78%；成交户均面积为 95.96 平方米，环比上升 17.79%。

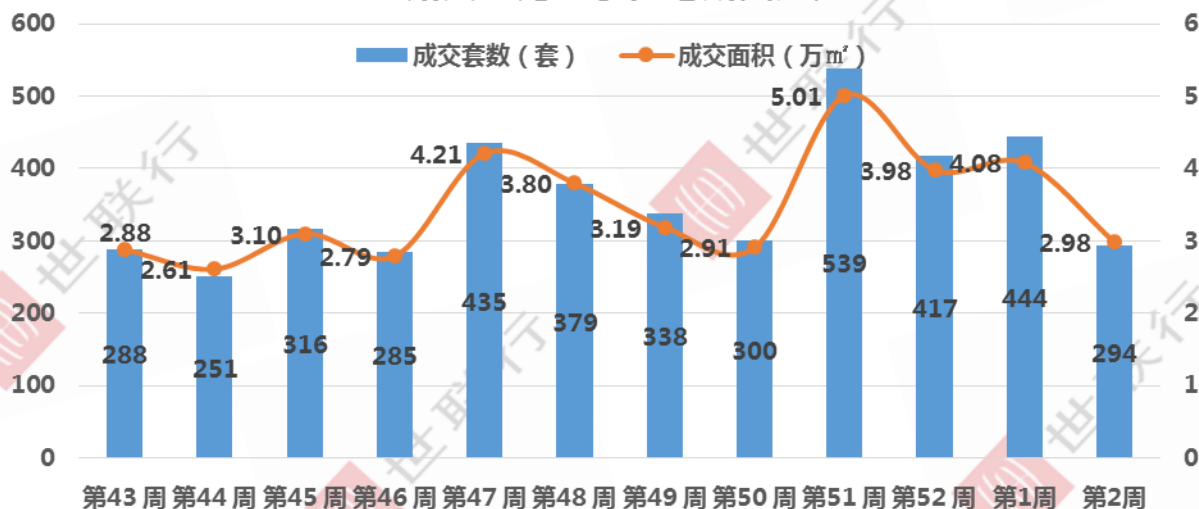
惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 294 套，环比下降 33.78%；成交面积 2.98 万平方米，环比下降 26.96%；成交户均面积为 101.36 平方米，环比上升 10.30%。

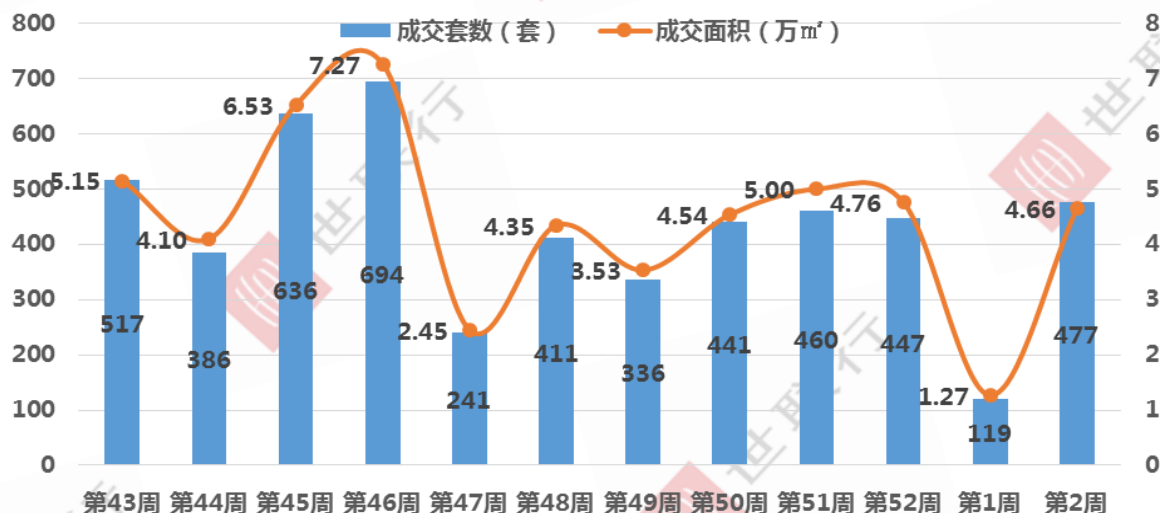
惠州大亚湾一手住宅成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

博罗商品房成交套数为 477 套，环比上升 300.84%；成交面积 4.66 万平方米，环比上升 267.15%；成交户均面积为 97.72 平米，环比下降 8.41%。

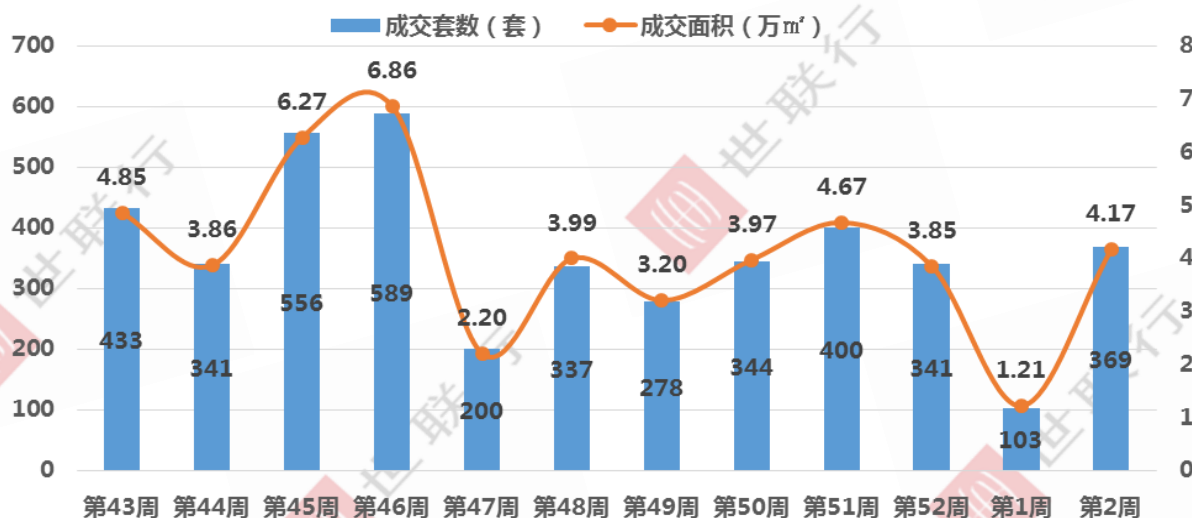
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 369 套，环比上升 258.25%；成交面积 4.17 万平方米，环比上升 243.58%；成交户均面积为 112.93 平米，环比下降 4.10%。

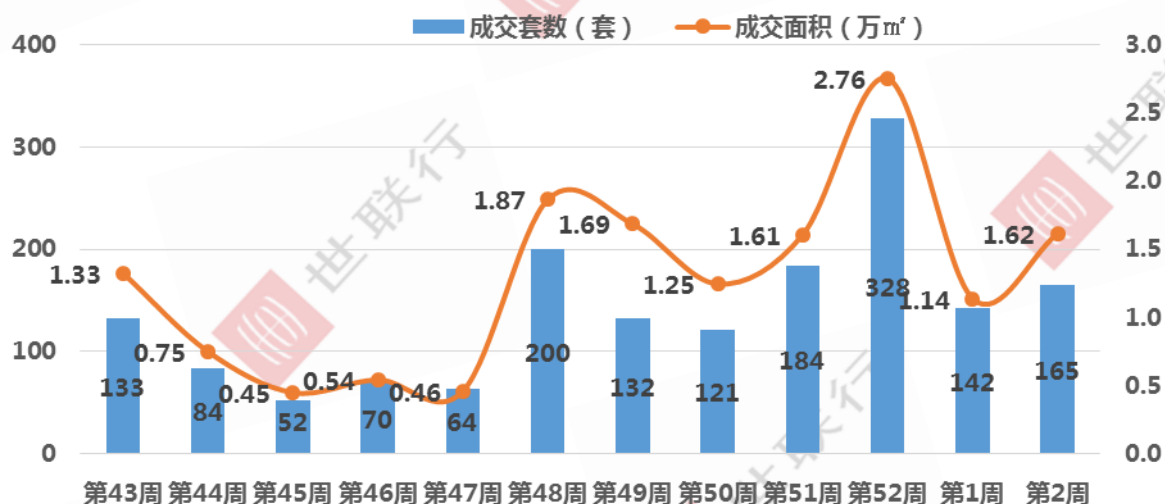
惠州博罗一手住宅成交走势



【数据来源：博罗房管局】

龙门商品房成交套数为 165 套，环比上升 16.20%；成交面积 1.62 万平米，环比上升 42.06%；成交户均面积为 98.09 平米，环比上升 22.26%。

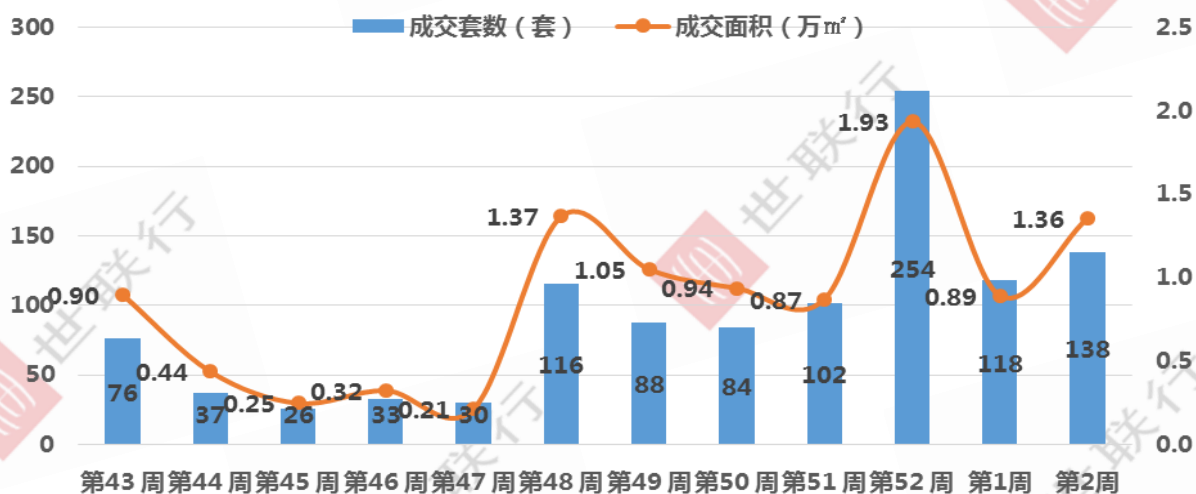
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 138 套，环比上升 16.95%；成交面积 1.36 万平米，环比上升 52.43%；成交户均面积 98.43 平米，环比上升 30.34%。

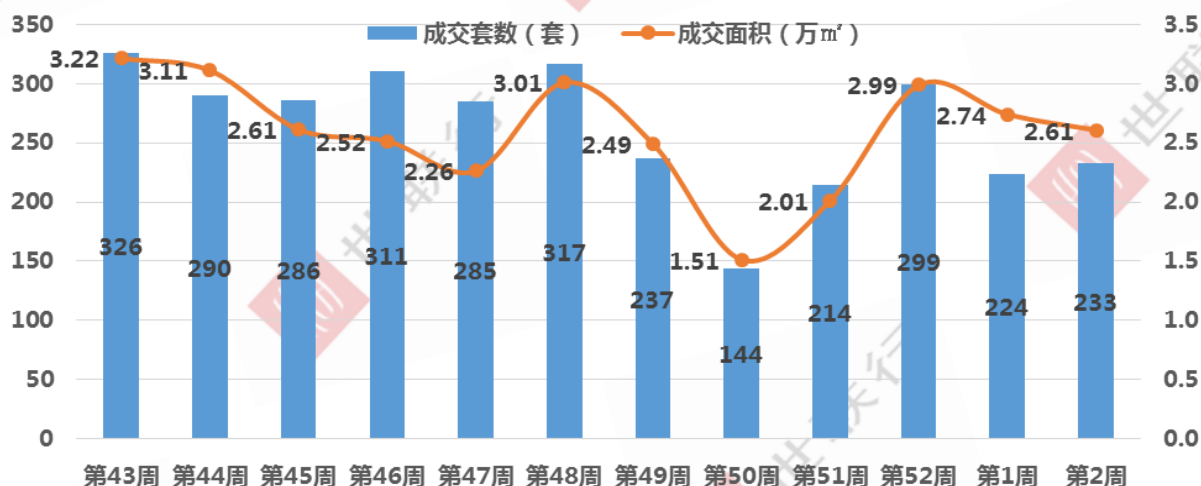
惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

惠东商品房成交套数为 233 套，环比上升 4.02%；成交面积 2.61 万平米，环比下降 4.87%；成交户均面积为 4.87 平米，环比下降 8.54%。

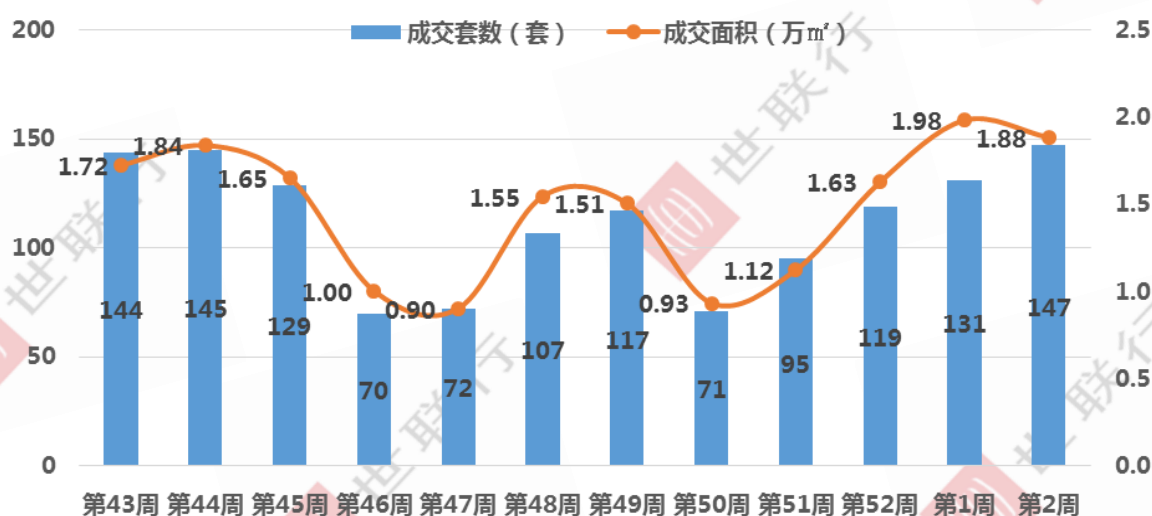
惠州惠东一手商品房成交走势



【数据来源：惠东房管局】

惠东住宅成交套数为 147 套，环比上升 12.21%；成交面积 1.88 万平米，环比下降 4.99%；成交户均面积 128.18 平米，环比下降 15.33%。

惠州惠东一手住宅成交走势



【数据来源：惠东房管局】



2019 年第 2 周惠州住宅销售套数 Top10

楼盘名称	区县	成交套数	面积 (㎡)
名巨新成花园	博罗县	73	3020.05
泰丰花园	大亚湾	66	7584.35
融创臻园	惠阳区	39	3919.88
厚园	惠东县	33	3904.41
悦珑湾花园	博罗县	31	2887.82
深惠颐景园	博罗县	30	2926.31
家悦龙庭	大亚湾	28	2416.00
星河丹堤花园	惠阳区	28	2952.72
锦地繁花骏园	大亚湾	25	2729.24
华夏花园	博罗县	24	2838.42

【数据来源：惠州房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.01.14

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/

