

第40周：供应超万套 成交逾千套

世联点评

【楼市数据】

- 土地方面，惠州挂牌供应7宗土地，6宗住宅用地，1宗科教用地，供应面积22.31万平米；惠州营业性土地成交或协议出让共11宗，2宗住宅用地，1宗商服用地，8宗工业用地，总成交面积30.02万平米。
- 惠州三区两县住宅成交1091套，环比下降43.65%；成交面积11.87万平米，环比下降45.29%。惠城住宅成交套数为342套，环比下降33.2%；成交面积4.23万平米，环比下降33.5%。惠阳住宅成交套数为191套，环比下降62.48%；成交面积2.11万平米，环比下降61.78%。大亚湾住宅成交套数为310套，环比下降27.06%；成交面积2.67万平米，环比下降34.07%。博罗住宅成交套数为215套，环比下降53.16%；成交面积2.48万平米，环比下降54.16%。龙门住宅成交套数为33套，环比上升6.45%；成交面积0.38万平米，环比上升7.93%。

【世联视角】

市场供应方面，商品房供应量在国庆假期前一周大幅上升，各区县均有新增预售，主要集中在博罗和大亚湾，新增供应套数突破一万，供应面积高达百万平米。

市场成交方面，惠州三区两县商品房成交再创新低，各区县成交回落超三成，除春节假期以外，成交量创今年第二低位。受到国庆假期市民出行旅游影响，上客量明显减少，销售乏力；同时假期间各项目无大型活动导客，开盘成交项目较少，市场成交量出现明显下滑，大部分区域成交套数及成交面积环比均下降30%以上，惠阳住宅成交降幅最大，成交量环比下降了60%以上。此外，龙门近两周住宅成交呈上扬态势，成交套数及面积均出现上升。

从惠州三区两县住宅TOP10来看，位于榜首的惠城区南部新城及水口两个项目开盘成交情况良好，均在百套左右；大亚湾项目依然保持着较好去化的情况，有四个项目占据榜单。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017年第39-40周（2017年9月25日—2017年10月8日），惠州挂牌供应7宗土地，供应面积22.31万平米，起始金额71847万元，所供应土地用地多为住宅用地，面积均在10万以下，为中小型地块，分布于小金口及博罗县。

2017年第39-40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
GP2017-31	挂牌出让	小金口汤泉片区 B05-08	99166.8	2	35750	住宅用地	2017年10月20日 -2017年11月02日
GP2017-32	挂牌出让	小金口汤泉片区 B05-11-02-01-01	35894.9	2.19	14180	住宅用地	2017年10月20日 -2017年11月02日
GP2017-33	挂牌出让	小金口汤泉片区 B05-17-01-01	26206.2	2	9480	住宅用地	2017年10月20日 -2017年11月02日
2016(储备)13号	挂牌出让	博罗县福田镇	16588	1.2	1441	住宅用地	2017年10月17日 -2017年10月30日
2016(储备)14号	挂牌出让	博罗县福田镇	9833	1.8	1138	住宅用地	2017年10月17日 -2017年10月27日
2016(储备)8号	挂牌出让	博罗县园洲镇	20250	3.9	7158.2	住宅用地	2017年10月17日 -2017年11月30日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第39-40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(平米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	公告日期
GP2017-30	挂牌出让	小金口街道办事处 JBD65-05	15167.2	2.5	2700	科教用地	2017年10月19日 -2017年11月1日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2017年第39-40周(2017年9月25日—2017年10月08日)，惠州营业性土地成交或协议出让共14宗，总成交面积30.02万平方米，成交金额21578.40万元，所成交地块均为10万平方米以下中小型地块，位于惠东、博罗和龙门。

2017年第39-40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/平米)	竞得单位	成交日期
2015(储备)42号	挂牌出让	博罗县罗阳镇九村社区低田经济合作社莲湖、后背江、中片、西片(土名)地段	1.0402	其他普通商品住房用地	2.5	2685	1032	惠州日骏房地产开发有限公司	9月25日
2016(储备)5号	挂牌出让	博罗县石湾镇兴业大道东侧地段	0.2709	其他普通商品住房用地	2.2	1460	2451	惠州市荣利房地产开发有限公司	9月30日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第39-40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/平米)	竞得单位	成交日期
2016(储备)18号	挂牌出让	博罗县福田镇福田村	0.793	商服用地	1.3	1011	981	广东博森旅游文化投资	9月30日



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
								有限公司	

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第39-40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
LM2017-16	挂牌出让	惠州产业转移工业园工业三路与祥二路交界处	4.98937	工业用地	1.2	2006	335	龙门金南磁性材料有限公司	9月26日
LM2017-17	挂牌出让	惠州产业转移工业园工业二路旁	1.70611	工业用地	1.2	380	186	惠州增变电气设备有限公司	9月26日
DYW201706	挂牌出让	石化区北侧	2.2167	工业用地	0.5	980	884	惠州大亚湾前兴投资有限公司	9月28日
2017(用地)18号	挂牌出让	博罗县罗阳镇义和大小塘组黄麻岭(土名)地段	4.5353	工业用地	1	4110	906	惠州鑫红运投资发展有限公司	9月29日
2015(用地)25号	挂牌出让	博罗县园洲镇阵村村曾屋经济合作社氹深(土名)地段	1.8	工业用地	1	2800	1556	惠州市美林模具有限公司	9月30日
HDGC2017-10	挂牌出让	梁化镇沙公岭地段	1.525117	工业用地	1.2	421	230	宇尼索斯科技(惠东)有限公司	9月30日
GP1723	挂牌出让	镇隆镇楼下村地段	0.4057	工业用地	1.5	330	542	惠州市伟业兴实业有限公司	9月30日
GP1726	挂牌出让	三和街道拾围村地段	1.1229	工业用地	1.5	586	348	惠州富信工业房产开发有限公司	9月30日
GP1725	挂牌出让	永湖镇乌泥埔村地段	0.3202	工业用地	0.6	179	932	广东钜泰化工有限公司	9月30日
GP1724	挂牌出让	永湖镇福地村地段	3.3094	工业用地	0.6	1728	870	惠州市铨亿化工有限公司	9月30日
GP1722	挂牌出让	平潭镇房坑村地段	5.98276	工业用地	1.5	2902	323	惠州格瑞特新能源有限公司	9月30日

【数据来源：广东土地市场网】

二、商品房市场



1、新增预售

2017年第39-40周(2017年9月25日—2017年10月8日),惠州新增预售许可证47个,预售面积101.6万平方米,10826套,各区均有新增预售,主要集中于博罗及惠城。

2017年第39-40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(平方米)	套数	
2017/9/27	国兆嘉泓公馆	惠城	城镇住宅用地、商服用地	9987.81	91	惠州市源汇实业发展有限公司
2017/9/29	中洲天御花园	惠城	商住用地	28398.4	211	惠州大丰投资有限公司
2017/9/29	中洲天御花园	惠城	商住用地	29737.93	279	惠州大丰投资有限公司
2017/9/29	中洲天御花园	惠城	商住用地	330.48	5	惠州大丰投资有限公司
2017/9/29	东城雅筑花园	惠城	商住用地	684.72	12	惠州市怡浩房地产有限公司
2017/9/30	嘉逸园	惠城	城镇住宅用地	24620.76	216	惠州市嘉隆泰房地产投资开发有限公司
2017/9/30	汇悦华府	惠城	商住用地	18818.7	172	惠州市运安房地产开发有限公司
2017/9/30	悦榕湾	惠城	商服用地	25211.31	372	海龙酒店(惠州)有限公司
2017/9/26	嘉鸿广场一期-商业A区住宅1栋地下室	博罗	商住用地	16212.89	270	博罗县鸿银实业有限公司
2017/9/27	帝庭公馆	博罗	商住用地	19666.9	173	惠州市建鑫房地产有限公司
2017/9/27	名巨·天汇花园	博罗	商服和住宅用地	54958.99	556	惠州市名巨房地产开发有限公司
2017/9/28	龙城一号花园御园(第三期)	博罗	住宅用地	28850.88	275	惠州信兴房地产开发有限公司
2017/9/29	华泓·星岸城	博罗	商住用地	46937.23	381	惠州市中惠星岸城房地产开发有限公司
2017/9/29	景福花园	博罗	商住用地	10101.36	118	博罗县景福实业有限公司
2017/9/30	丽湾时代江景花园二期	博罗	商业及住宅	7522.14	60	博罗县信诚实业有限公司
2017/9/30	丽湾时代江景花园二期	博罗	商业及住宅	8206.24	56	博罗县信诚实业有限公司
2017/9/30	宝麒花园	博罗	住宅用地	19785.04	188	惠州市龙腾房地产投资发展有限公司
2017/9/30	云峰花园一期	博罗	住宅用地	12191.66	96	惠州日骏房地产开发有限公司
2017/9/30	浅水湾桥东轩	博罗	住宅用地	16721.37	168	博罗县园洲浅水湾渡假村有限公司
2017/9/27	天麓山花园	惠东	城镇单一住宅用地	4520.68	34	惠东县碧桂园泰园房地产开发有限公司
2017/9/27	合生海岸花园	惠东	商住用地	45067.28	641	惠东中福置业有限公司
2017/9/27	享海度假公馆	惠东	住宅、旅游	32296.45	527	惠州市鑫亿港滨海旅游开发有限公司
2017/9/25	富康雅苑二期	惠东	住宅	12151.08	67	惠东县富康实业有限公司
2017/9/28	惠东碧桂园	惠东	商服住宅	2225.85	6	惠东碧桂园房地产开发有限公司
2017/9/28	安泰商业广场	惠东	商住用地	63735.69	359	惠东县安泰房地产开发有限公司
2017/9/29	德明华庭	惠阳	商服用地、城	30045.7	264	惠州市惠阳区金德明实业有限公司



时间	项目名称	行政区	用途	商品房		开发商
				面积(平方米)	套数	
			镇住宅用地			司
2017/9/28	星河丹堤花园	惠阳	商服用地、城镇住宅用地	25250.0	176	惠州阳光新都房地产开发有限公司
2017/9/29	盛百利地下商场	惠阳	商服用地、城镇住宅用地	4523.5	212	惠州盛百利置业投资有限公司
2017/9/29	清泉城市广场	惠阳	商服用地	28452.61	911	广东中胜置业有限公司
2017/9/29	德邦公馆	惠阳	商服用地、城镇住宅用地	11407.87	110	惠州市惠阳区伟华实业有限公司
2017/9/29	棕榈岛渡假村	惠阳	城镇住宅用地	7405.3	72	广盛华侨(大亚湾)房产开发有限公司
2017/9/30	御园	惠阳	城镇住宅用地	18517.5	180	惠州市新昌房地产开发有限公司
2017/9/30	群峰花园	惠阳	城镇住宅用地	12174.3	88	广东惠州群峰温泉投资有限公司
2017/9/30	乐活公馆	惠阳	其它商服用地	23657.4	213	惠州市惠阳海船实业有限公司
2017/9/26	盛湾名居	大亚湾	商住	26296.89	279	惠州市中豪实业有限公司
2017/9/27	富康名城花园	大亚湾	批发零售用地、城镇住宅用地	22953.3	240	惠州大亚湾富国实业有限公司
2017/9/27	世纪大厦	大亚湾	住宅用地	26878.74	274	惠州市潮商行实业有限公司
2017/9/28	海德花园	大亚湾	商住用地	15402.86	134	惠州市太东地产有限公司
2017/9/28	凯南广场	大亚湾	商服用地, 城镇住宅用地	26502.46	236	惠州市凯南房地产开发有限公司
2017/9/28	新力东园	大亚湾	商住综合	25087.06	248	惠州大亚湾新际房地产开发有限公司
2017/9/28	凯旋国际公馆	大亚湾	住宅、商业	39727.21	338	惠州市嘉宽实业有限公司
2017/9/28	太东财富港中心	大亚湾	住宅、商业	10400.95	60	惠州市太东国际物流园有限公司
2017/9/30	蓝湾星辰花园	大亚湾	住宅用地	40790.6	400	惠州市大亚湾永昶电子工业有限公司
2017/9/30	海粤名庭	大亚湾	居住	27159.04	261	惠州市金海粤房地产开发有限公司
2017/9/29	家和十里水湾花园	龙门	商服用地	19516.67	343	龙门仙岛开发投资有限公司
2017/9/29	家和十里水湾花园	龙门	商服用地	19216.46	335	龙门仙岛开发投资有限公司
2017/9/29	美华都城花园	龙门	城镇住宅用地	15642.93	119	惠州市龙门美华房地产发展有限公司

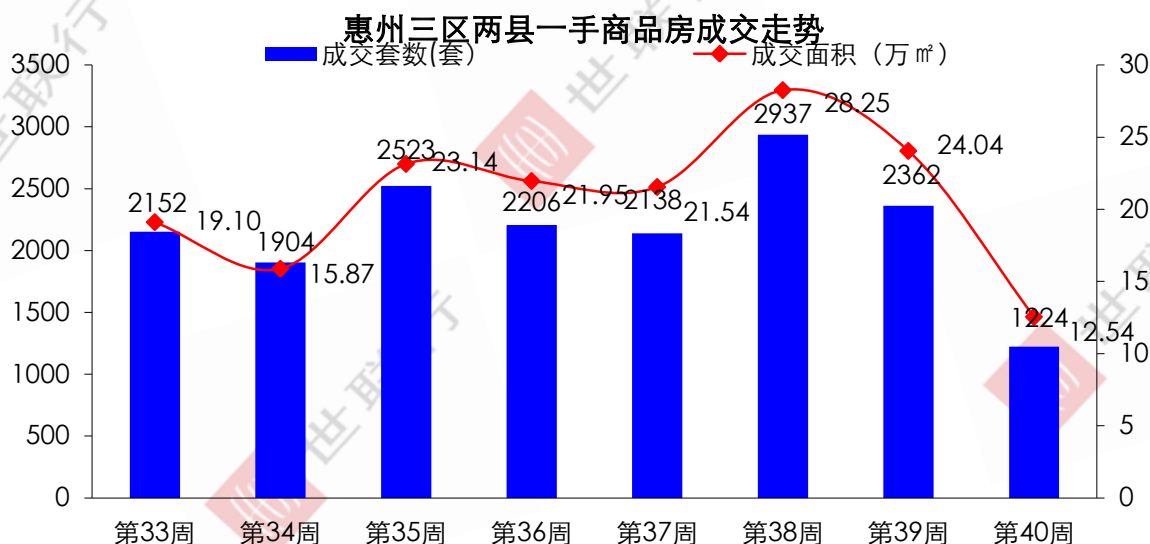
【数据来源：世联数据平台】

2、商品房成交状况

惠州三区两县商品房成交 1224 套, 环比下降 48.18%; 成交面积 12.54 万平米, 环比下降 47.84%; 商品房户均面积 102.45 平米, 环比上升 0.66%。上周惠州三区两县商品房成交套数与成交面积环比



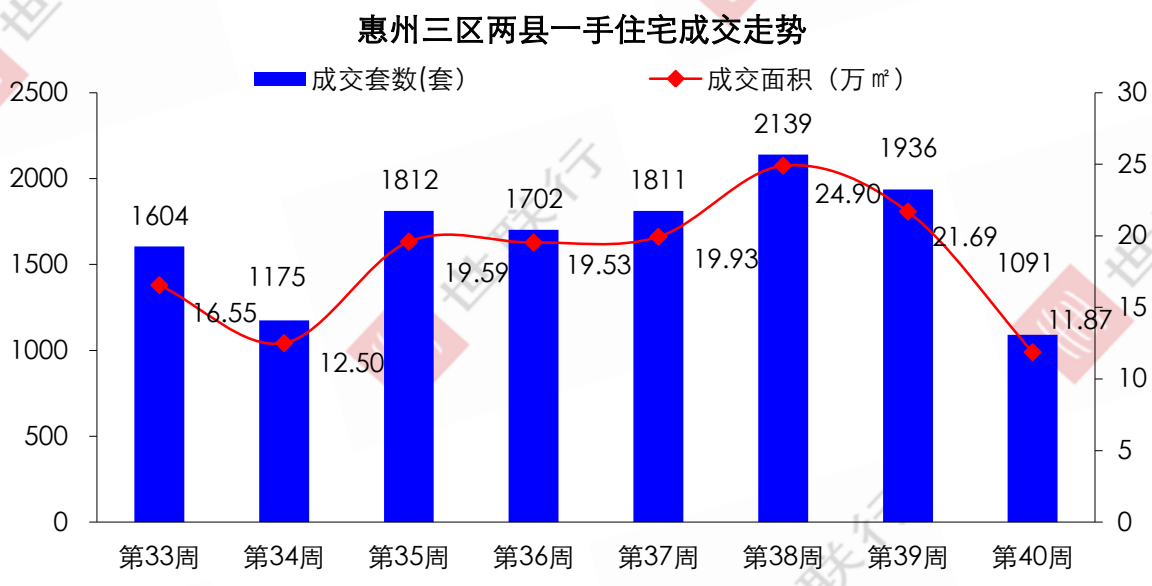
均下降。



【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 1091 套，环比下降 43.65%；成交面积 11.87 万平米，环比下降 45.29%；商品房户均面积 108.79 平米，环比下降 2.91%。上周惠州三区两县住宅成交套数、成交面积环比均下降。



【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 397 套，环比下降 46.57%；成交面积 4.42 万平米，环比下降 40.47%；商品房户均面积 111.43 平米，环比上升 11.42%。上周商品房成交套数、成交面积环比均下降。



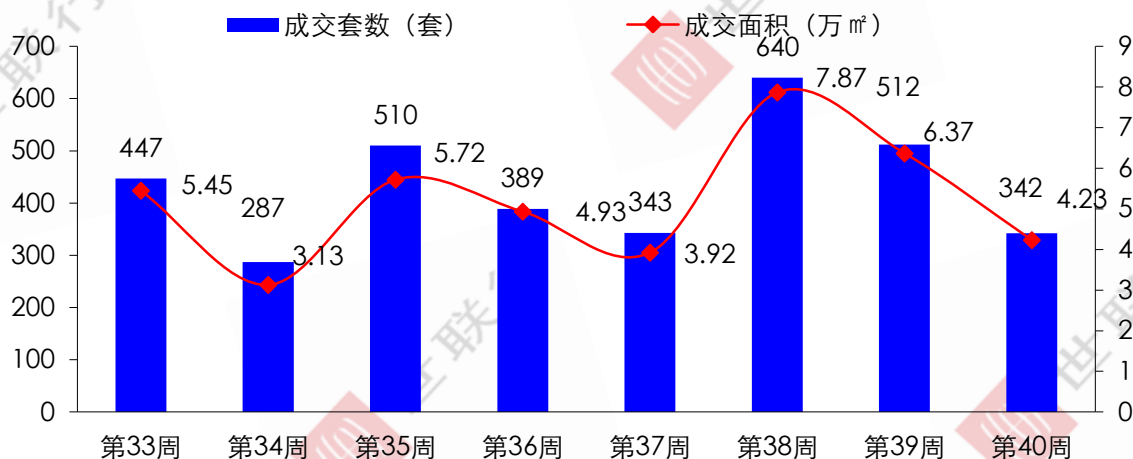
惠州惠城区(包括仲恺)一手商品房成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠城住宅成交套数为 342 套，环比下降 33.2%；成交面积 4.23 万平米，环比下降 33.5%；成交户均面积为 123.79 平米，环比下降 0.44%。上周惠城住宅成交套数、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



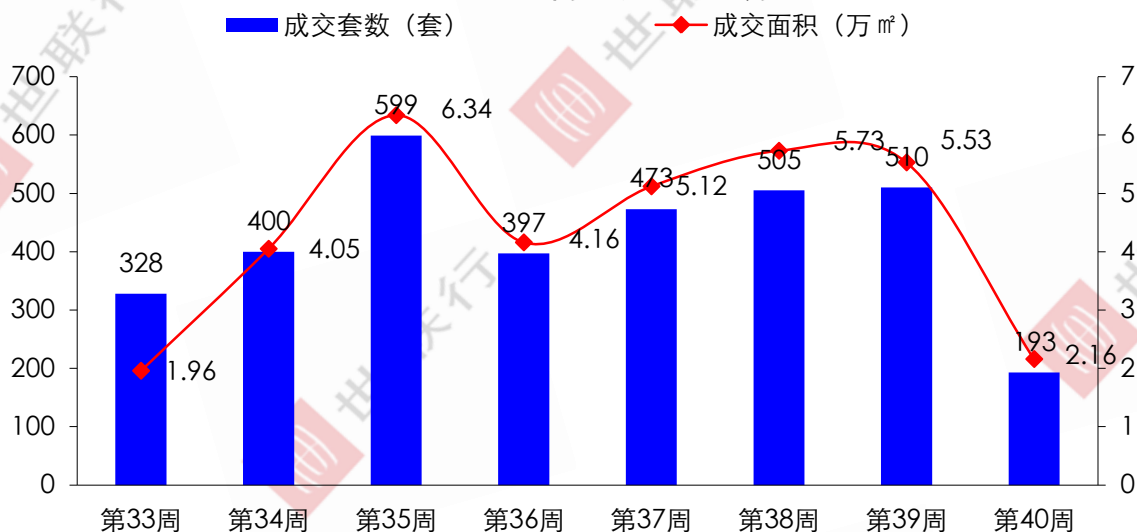
【数据来源：惠城房管局】

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 193 套，环比下降 62.16%；成交面积 2.16 万平米，环比下降 60.94%；成交户均面积为 111.92 平米，环比上升 3.21%。上周惠阳商品房成交套数、成交面积环比均下降。



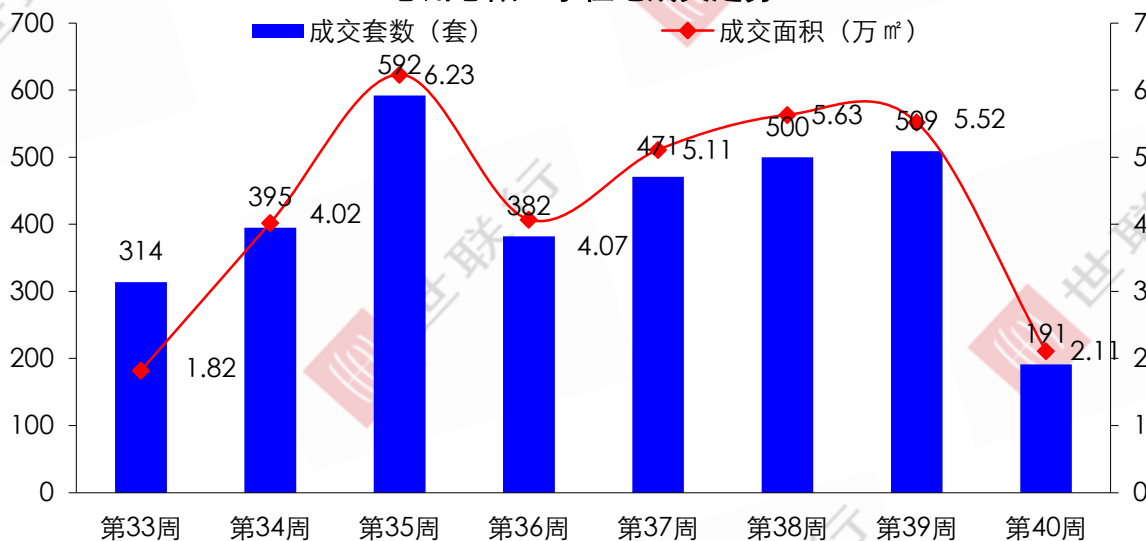
惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 191 套，环比下降 62.48%；成交面积 2.11 万平米，环比下降 61.78%；成交户均面积为 110.47 平米，环比上升 1.87%。上周惠阳住宅成交套数、成交面积环比均下降。

惠州惠阳一手住宅成交走势

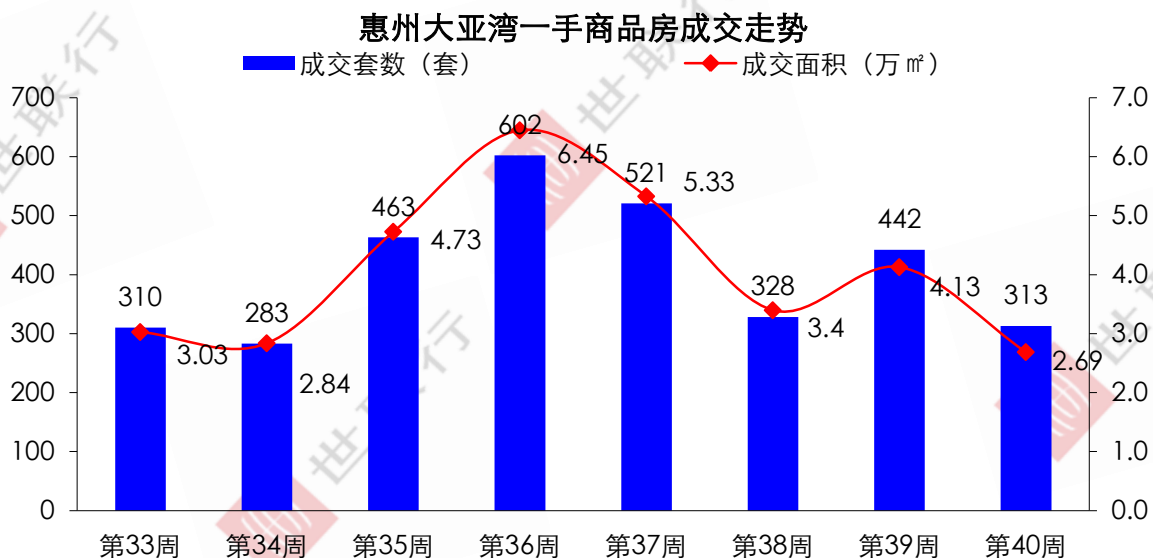


【数据来源：惠阳房管局】

截止至 2017 年 10 月 08 日，惠阳商品房可售套数为 24328 套，共 259.37 万平米。若接近 8 周惠阳区签约新房周平均 4.38 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 59 周被市场完全消化。

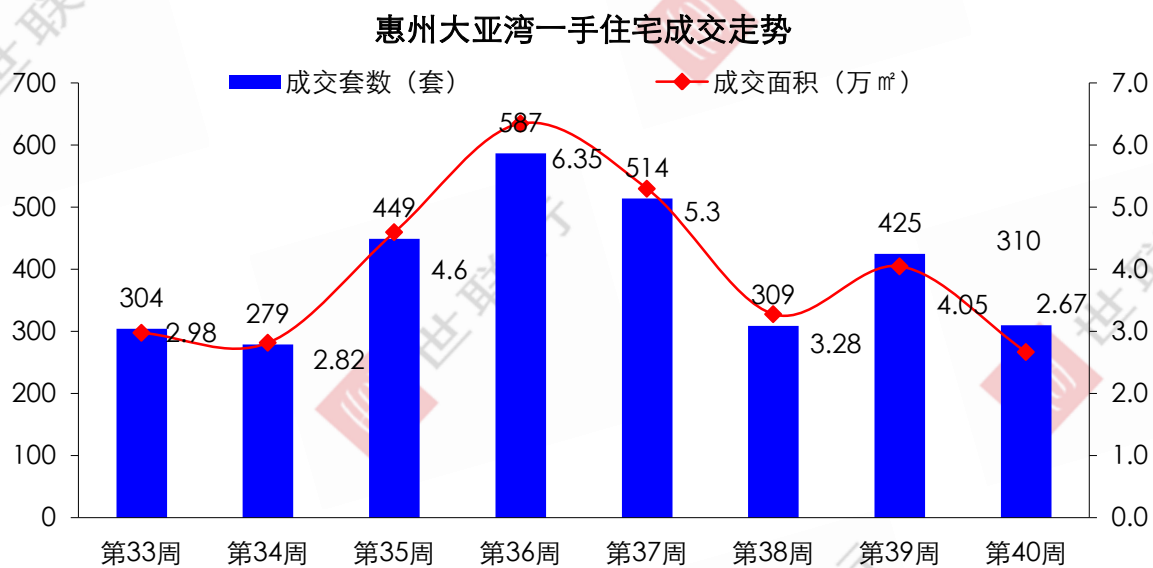
大亚湾商品房成交套数为 313 套，环比下降 29.19%；成交面积 2.69 万平米，环比下降 34.87%；成交户均面积为 85.94 平米，环比下降 8.02%。上周大亚湾商品房成交套数、成交面积环比均下降。





【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 310 套，环比下降 27.06%；成交面积 2.67 万平方米，环比下降 34.07%；成交户均面积为 86.13 平米，环比下降 9.62%。上周大亚湾住宅成交套数、成交面积环比下降。



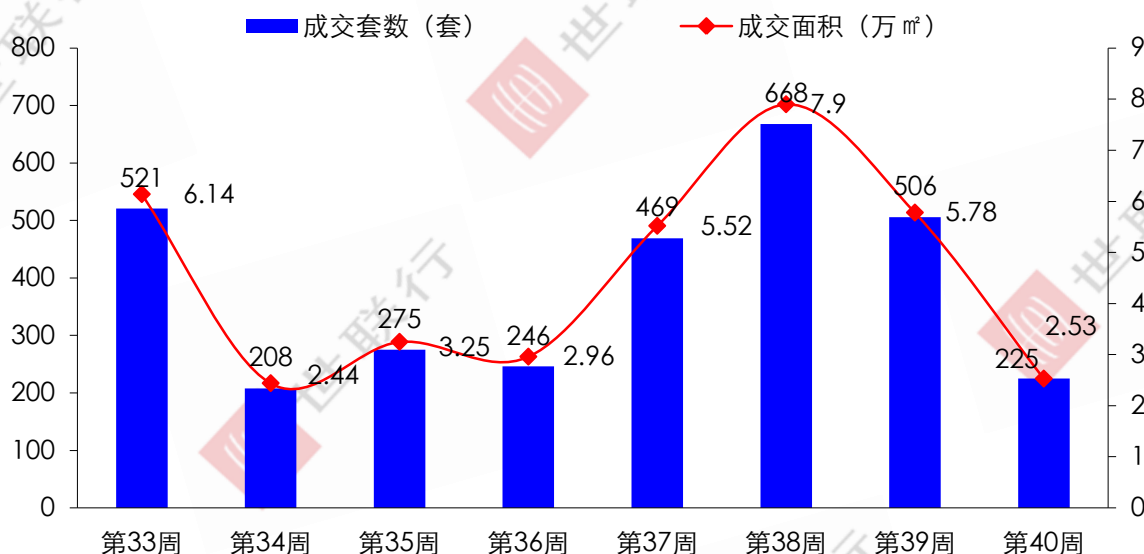
【数据来源：大亚湾房管局】

截止至 2017 年 10 月 8 日，大亚湾商品房可售套数为 24265 套，共 221.13 万平方米。若接近 8 周大亚湾区签约新房周平均 4.08 万平方米的销售速度，目前的新房可售量约需 54 周才能被市场完全消化。

博罗商品房成交套数为 225 套，环比下降 55.53%；成交面积 2.53 万平方米，环比下降 56.23%；成交户均面积为 112.44 平米，环比下降 1.56%。上周博罗商品房成交套数、成交面积环比均下降。



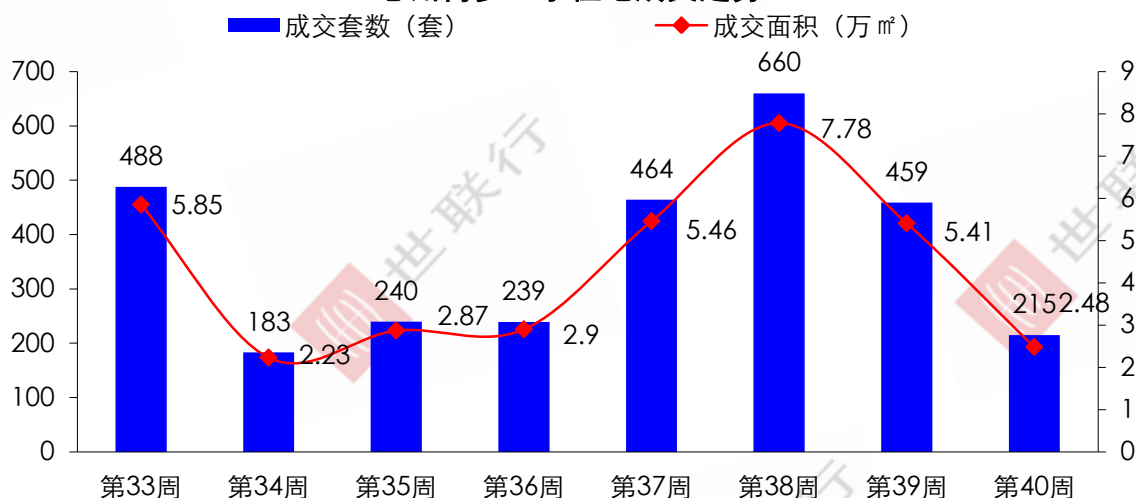
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 215 套，环比下降 53.16%；成交面积 2.48 万平米，环比下降 54.16%；成交户均面积为 115.35 平米，环比下降 2.13%。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



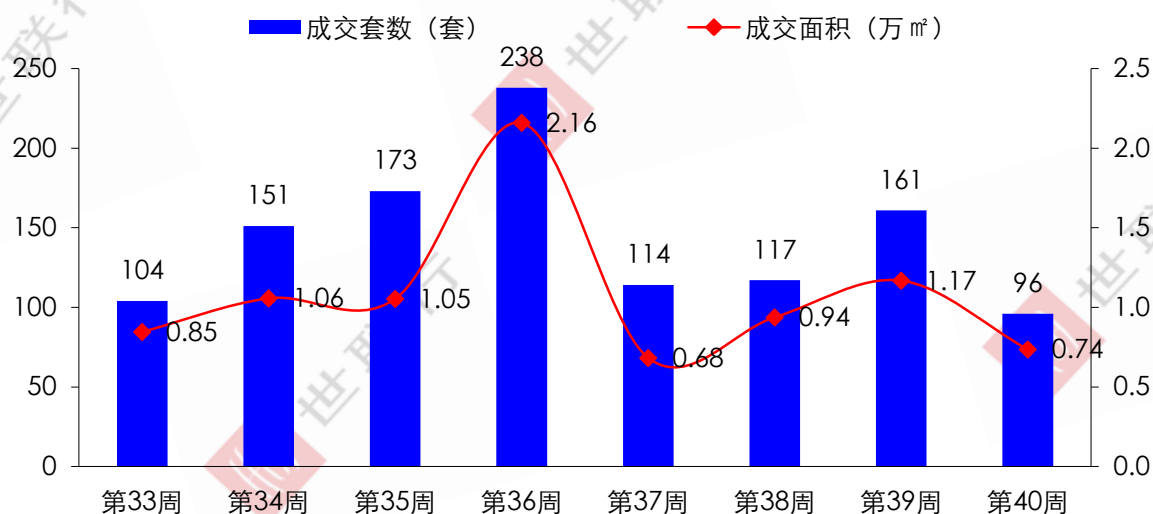
【数据来源：博罗房管局】

截止至 2017 年 10 月 8 日，博罗商品房可售套数为 10028 套，共 121.06 万平米。若接近 8 周博罗签约新房周平均 4.56 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 27 周才能被市场完全消化。

龙门商品房成交套数为 96 套，环比下降 40.37%；成交面积 0.74 万平米，环比下降 37.01%；成交户均面积为 76.65 平米，环比上升 5.64%。上周龙门商品房成交套数及成交面积环比均下降。



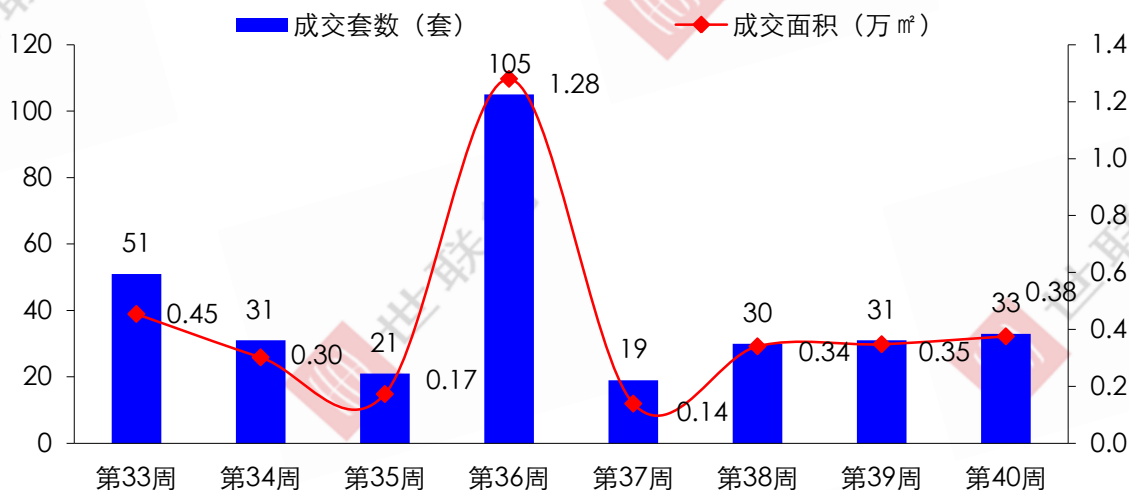
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 33 套，环比上升 6.45%；成交面积 0.38 万平米，环比上升 7.93%；成交户均面积为 113.79 平米，环比上升 1.39%。上周龙门住宅成交套数、成交面积环比均上升。

惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

截止至 2017 年 10 月 08 日，龙门商品房可售套数为 4948 套，共 39.86 万平米。若接近 8 周龙门签约新房周平均 1.08 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 37 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惠城区的中洲天御花园，成交套数高达 152 套，其次为隆生皇冠花园，90 套。住宅排名 Top10 的项目共成交 643 套，占比 58.9%，住宅成交 Top10 对总体成交格局的影响大幅上升。

2017 年第 40 周惠州三区两县住宅销售套数 Top10

片区	楼盘名称	成交套数	面积
惠城区	中洲天御花园	152	19584
惠城区	隆生皇冠花园	90	12018
博罗县	东江新城五期	66	7190.07
大亚湾	红树语林花园	60	4933.63
大亚湾	雷圳花园	57	4391.48



博罗县	聚龙湾商住小区	52	6226.3
惠阳区	深荟花园	50	5368.9
惠城区	青水湾	42	4035
大亚湾	时尚岛花园	39	2497.59
大亚湾	小径海岸城花园	35	2131.96

【数据来源：惠州房管局】

2017年第40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
中洲天御花园	南部新城	152	19584
隆生皇冠花园	水口	90	12018
青水湾	江北	42	4035
富盈公馆	马安	17	1699
海伦西子湾	下角	12	1509
天翔华利苑	仲恺	6	661
映月湾	水口	5	405
海伦湾	东平	4	440
国兆嘉泓公馆	水口	2	242
荣灿中心	江北	2	303

【数据来源：惠城房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2017.10.10

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/>

