

## 第41周：碧桂园高溢价潼湖拿地 节后惠州楼市成交回升

### 世联点评

#### 【楼市数据】

- 土地方面，惠州挂牌供应 2 宗土地，2 宗住宅用地；惠州营业性土地成交或协议出让共 12 宗，2 宗住宅用地，10 宗工业用地，总成交面积 30.79 万平米。
- 惠州三区两县住宅成交 1522 套，环比上升 39.51%；成交面积 17.39 万平米，环比上升 46.51%。惠阳商品房成交套数为 361 套，环比上升 87.05%；成交面积 3.88 万平米，环比上升 79.63%。大亚湾住宅成交套数为 302 套，环比下降 2.58%；成交面积 2.87 万平米，环比上升 7.49%。博罗住宅成交套数为 420 套，环比上升 95.35%；成交面积 5.23 万平米，环比上升 110.89%。龙门住宅成交套数为 99 套，环比上升 200.00%；成交面积 1.12 万平米，环比上升 199.28%。

#### 【世联视角】

土地市场方面，碧桂园超 1.2 亿拿下仲恺潼湖生态智慧区商住地块，楼面价 4564.5 元/平米，溢价率高达 318%。从新城控股公布的最新经营简报获悉，新城控股通过收购的方式，以 12 亿元拿下位于惠州市博罗县罗阳镇项目，总面积为 35 万平米住宅用地。据世联监测，除了富力地产和佳兆业集团早已入驻博罗多年，今年已有一大波品牌房企陆续进军博罗市场，如方圆、星河、当代、中洲、龙光、三盛宏业、恒大和碧桂园等房企，博罗市场不断获得认可。

市场成交方面，惠州三区两县商品房成交回升超五成，双节节后惠州楼市逐步恢复，各县区商品房成交环比均不同程度上升。从住宅成交 TOP10 看，中洲天御和隆生皇冠花园连续两周居排行榜前两位，主要是中洲天御国庆期间开盘推出 434 套，隆生皇冠花园 9 月 23 日推出 8/9/10 栋 296 套，网签数据逐渐体现。

### 市场分析

## 一、土地市场

### 1、土地供应

2017 年第 41 周（2017 年 10 月 09 日—2017 年 10 月 15 日），惠州挂牌供应 2 宗土地，供应面积 5.68 万平米，起始金额 8784.7632 万元，所供应面积均为 10 万平米以下的中小型地块，位于博罗和龙门。

#### 2017 年第 41 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(平方米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	公告日期
2016(储备)6号	挂牌出让	博罗县石湾镇兴业大道西侧地段	5257	2.2	2696.7632	其他普通商品住房用地	2017年11月01日-2017年11月14日
LM2017-11	挂牌出让	龙城街道办事处花围村	51589.99	2	6088	住宅用地	2017年10月30日-2017年11月10日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第41周惠州房地产市场土地供应一览表 · 商服办公

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】

2017年第41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
-	-	-	-	-	-	-	-

【数据来源：广东土地市场网】

## 2、土地成交

2017年第41周(2017年10月09日—2017年10月15日)，惠州营业性土地成交或协议出让共12宗，总成交面积30.79万平方米，成交金额25573万元，所成交地块均为10万平方米以下中小型地块，位于惠城和龙门。

2017年第41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
LM2017-18	挂牌出让	永汉镇马星学田村小组	0.706834	住宅用地	5.5	1770	455	惠州市盛世双隆投资有限公司	10月9日
GLL2017-4	挂牌出让	沥林镇英光村	1.0714	住宅、商服	2.5	12226	4564	惠州碧科科学城发展有限公司	10月13日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第41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】

2017年第41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
LM2017-20	挂牌出让	惠州产业转移工业园工业五	3.6911	仓储用地	1.2	865	195	惠州市金龙兴实业投资	10月9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
		路旁						有限公司	
LM2017-21	挂牌出让	惠州产业转移工业园祥二路及工业六路交界	2.1427	工业用地	1.2	1050	408	合一集成(惠州)智能装备有限公司	10月9日
LM2017-22	挂牌出让	惠州产业转移工业园祥二路及工业八路交界	5.03978	工业用地	1.2	1210	200	尚雷仕(惠州)智能健康科技有限公司	10月9日
GP2017-23	挂牌出让	惠州市惠城区马安中心区JD37-06-01	1.309	工业用地	1	638	487	广东利元亨智能装备有限公司	10月10日
GP2017-24	挂牌出让	惠州市惠城区马安中心区JD37-09-01	2.6863	工业用地	1	1289	480	广东利元亨智能装备有限公司	10月10日
GDJ2017-6	挂牌出让	东江产业园东兴片区	4.792	工业用地	1.4	2561	382	惠州市维尔康精密部件有限公司	10月11日
GP2017-25	挂牌出让	惠州市惠城区水口民营工业园南区JD-131-09-01	1.2375	工业用地	1.4	460	266	惠州市创润达电子科技有限公司	10月12日
GDJ2017-7	挂牌出让	东江产业园东兴片区	4.2638	工业用地	1.5	1901	297	惠州市信宇人科技有限公司	10月13日
GP2017-26	挂牌出让	惠州市惠城区水口民营工业园南区	2.5475	工业用地	1.4	917	257	广东欧福蛋业有限公司	10月13日
GP2017-27	挂牌出让	惠州市惠城区水口民营工业园南区	1.2972	工业用地	1.2	686	441	惠州智研达科技有限公司	10月13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41周(2017年10月09日—2017年10月15日)，惠州新增预售许可证9个，预售面积24.61万平方米，2318套，主要集中于惠阳区。

2017年第41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	
10/12	海伦时光花园	惠城区	批发零售用地、城镇住宅用地	27346.53	280	惠州市万盈实业有限公司
10/12	鹏基万林湖生	惠城区	商服用地、城	16965.37	193	惠州市鹏基投资有限公司

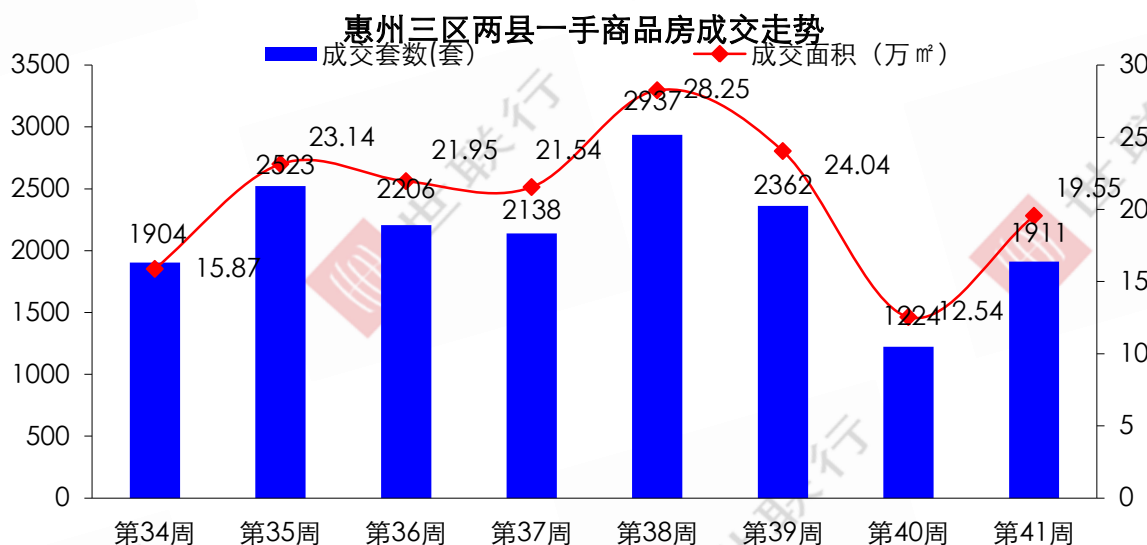


时间	项目名称	行政区	用途	商品房		开发商
				面积 (平米)	套数	
	态美墅		镇住宅用地			
10/13	佳境天成花园	惠东县	商业(11)住宅(50)	23031.41	225	惠东县康伦房地产开发有限公司
10/12	泰园壹号花园	惠东县	住宅(50)	26504.3	190	惠东县长江房地产投资有限公司
10/13	星运山水城邦花园	惠阳区	商服用地、城镇住宅用地	27881.9	261	惠州市俊峰鹏峰房地产开发有限公司
10/12	天湖山色花园	惠阳区	城镇住宅用地	6636.6	51	惠州市碧玉房地产开发有限公司
10/10	澜山名苑	惠阳区	商服用地、城镇住宅用地	44340.25	379	惠州源通实业有限公司
10/10	深荟花园	惠阳区	城镇住宅用地、其它商服用地	42488.84	401	惠阳松涛实业有限公司
10/13	德洲春天园	大亚湾	住宅用地	30922.08	338	惠州大亚湾德洲投资有限公司

【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 1911 套, 环比上升 56.13%; 成交面积 19.55 万平方米, 环比上升 55.94%; 商品房户均面积 102.32 平米, 环比下降 0.12%。上周惠州三区两县商品房成交套数与成交面积环比均上升。



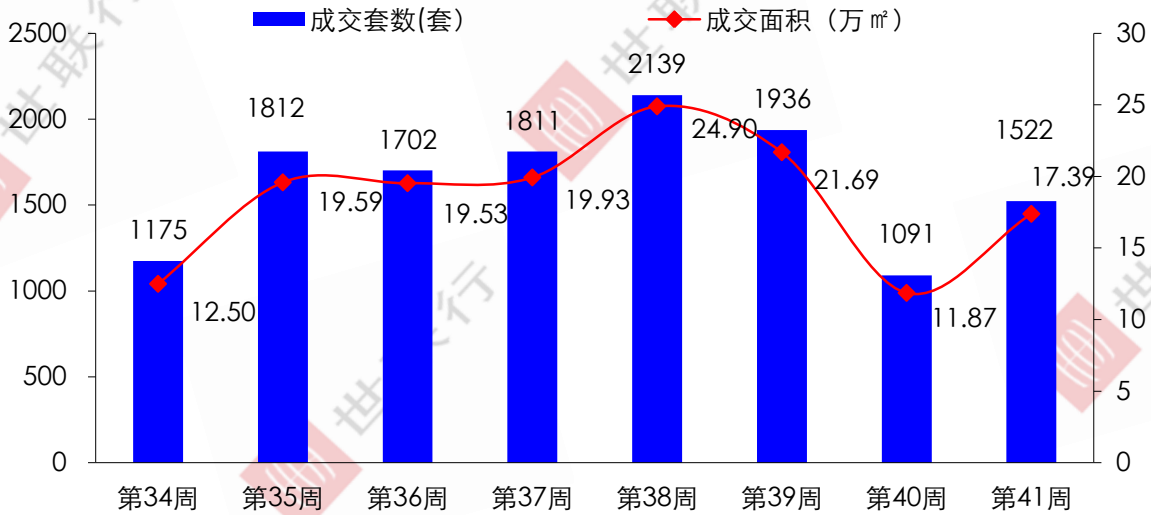
【数据来源：惠州房管局】

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 1522 套, 环比上升 39.51%; 成交面积 17.39 万平方米, 环比上升 46.51%; 商品房户均面积 114.25 平米, 环比上升 5.02%。上周惠州三区两县住宅成交套数、成交面积环比均上升。



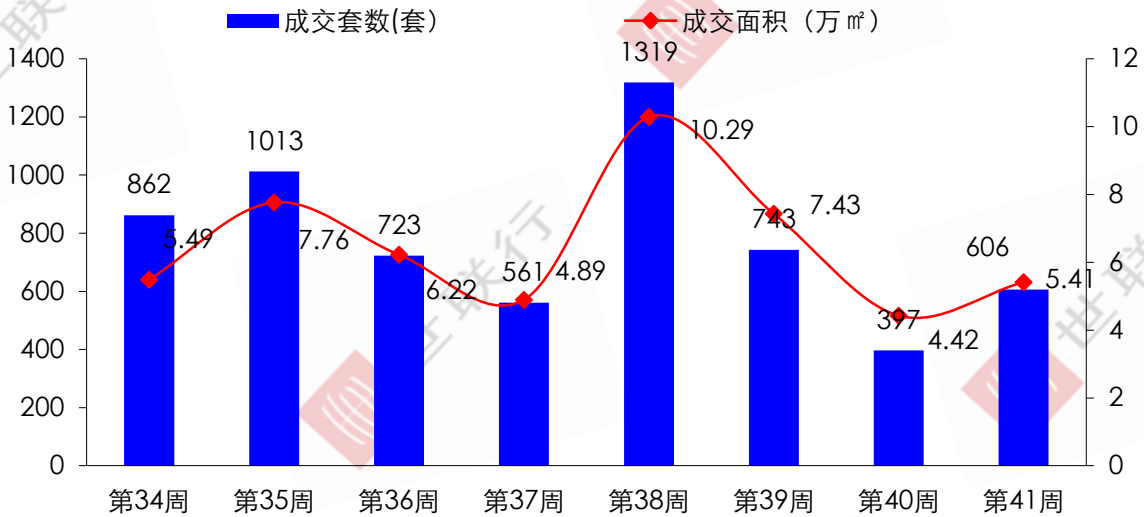
### 惠州三区两县一手住宅成交走势



【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 606 套，环比上升 52.64%；成交面积 5.41 万平方米，环比上升 22.34%；商品房户均面积 89.31 平方米，环比下降 19.85%。上周商品房成交套数、成交面积环比均上升。

### 惠州惠城区(包括仲恺)一手商品房成交走势

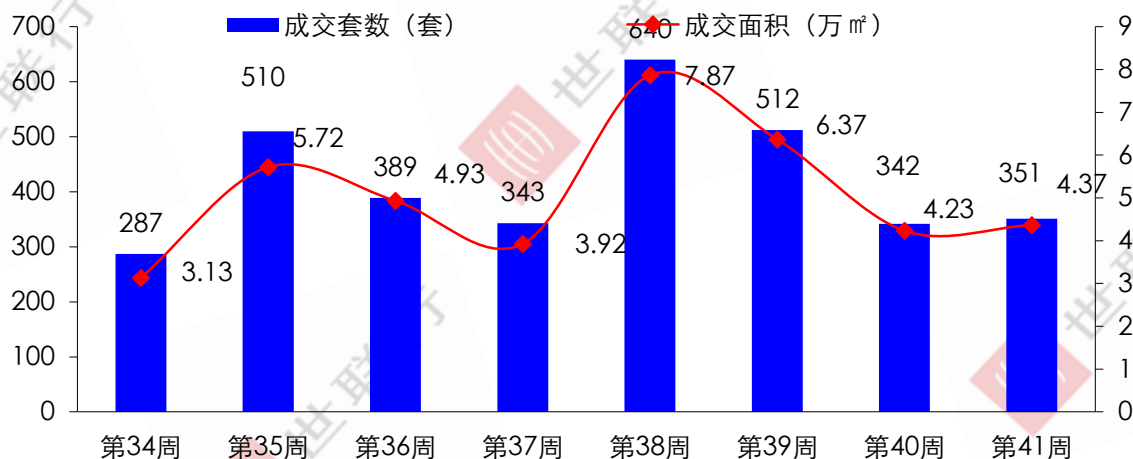


【数据来源：惠城房管局】

惠城住宅成交套数为 351 套，环比上升 2.63%；成交面积 4.37 万平方米，环比上升 3.12%；成交户均面积为 124.38 平方米，环比上升 0.48%。上周惠城住宅成交套数、成交面积环比均上升。



### 惠州惠城区(包括仲恺)一手住宅成交走势

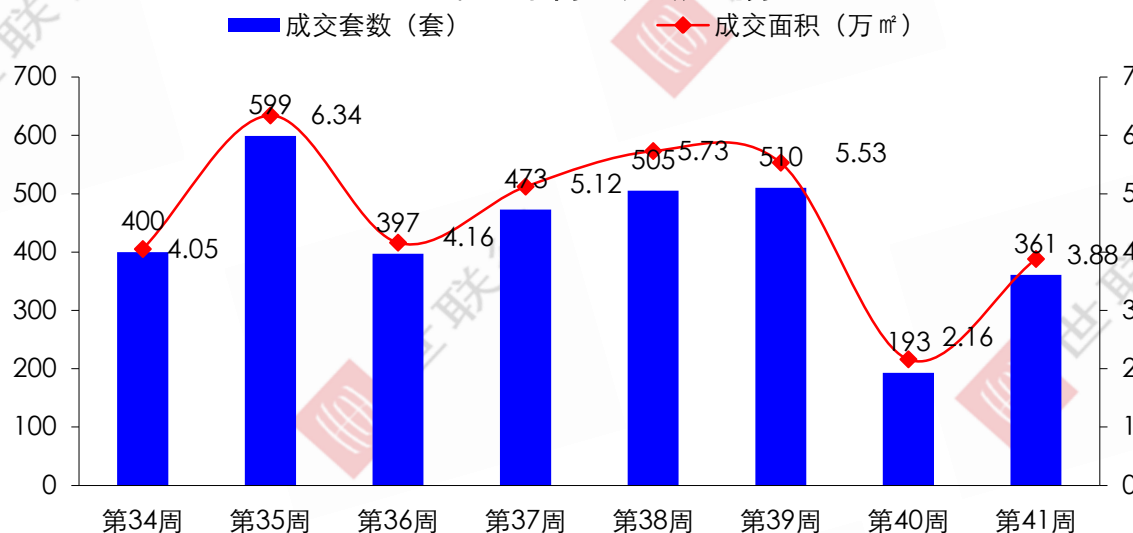


【数据来源：惠城房管局】

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 361 套，环比上升 87.05%；成交面积 3.88 万平米，环比上升 79.63%；成交户均面积为 107.48 平米，环比下降 3.97%。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

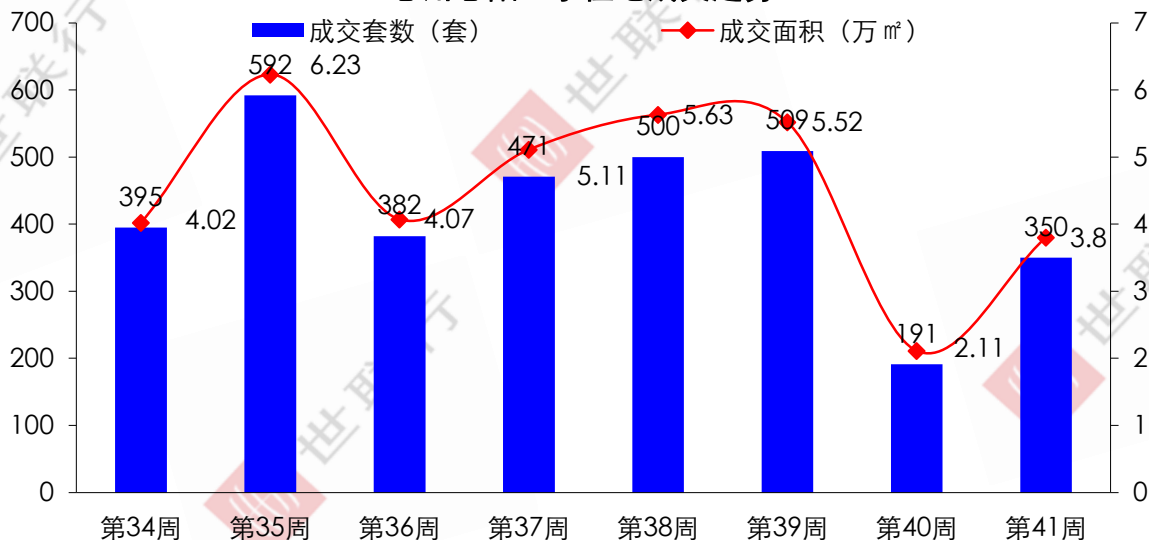


【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 350 套，环比上升 83.25%；成交面积 3.8 万平米，环比上升 80.09%；成交户均面积为 108.57 平米，环比下降 1.72%。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

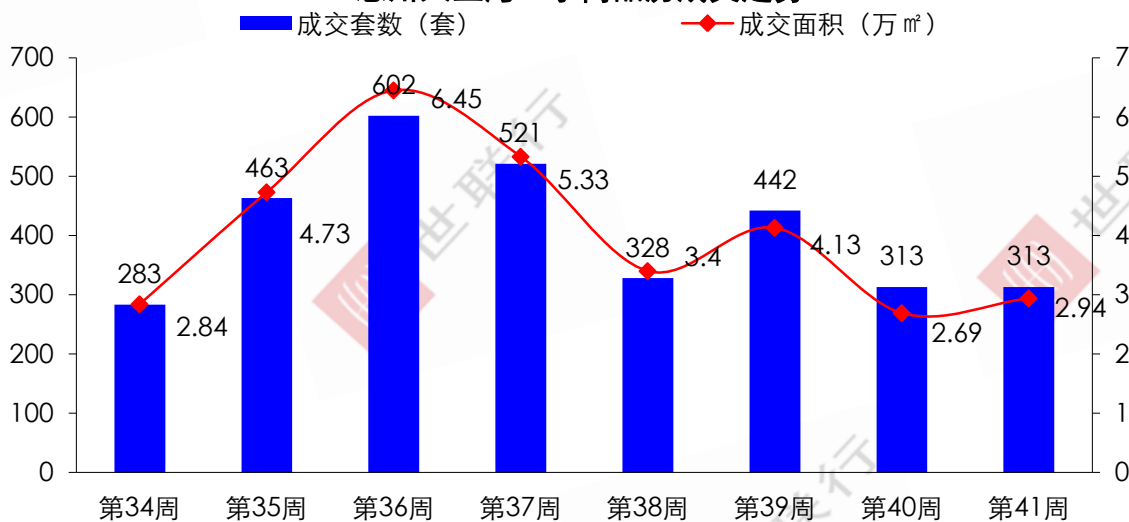


【数据来源：惠阳房管局】

截止至2017年10月15日，惠阳商品房可售套数为25249套，共268.03万平米。若接近8周惠阳区签约新房周平均4.62万平米的销售速度，目前的新房可售量约需58周被市场完全消化。

大亚湾商品房成交套数为313套，环比上升0.00%；成交面积2.94万平米，环比上升9.29%；成交户均面积为93.93平米，环比上升9.29%。上周大亚湾商品房成交套数、成交面积环比均上升。

### 惠州大亚湾一手商品房成交走势

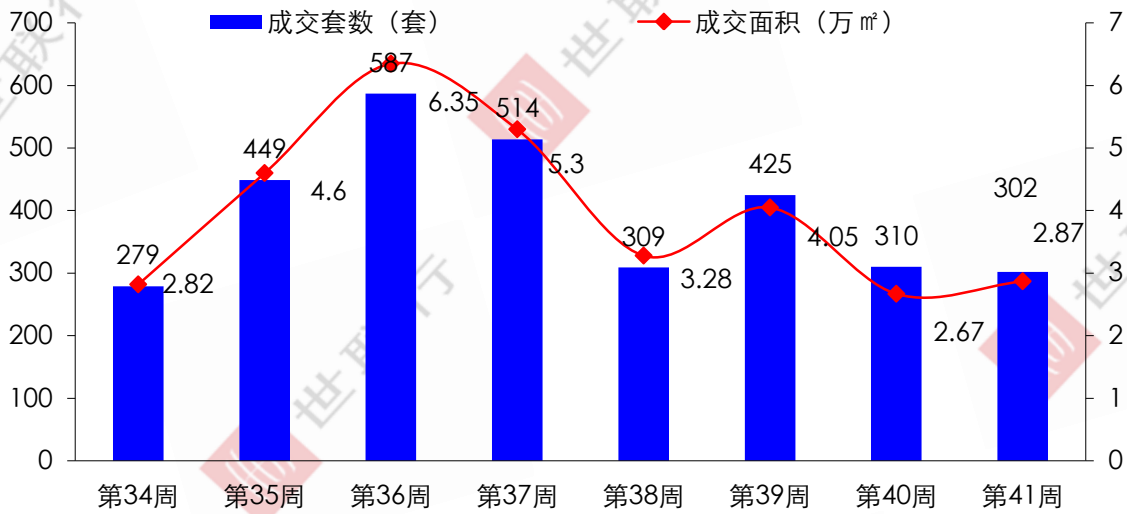


【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为302套，环比下降2.58%；成交面积2.87万平米，环比上升7.49%；成交户均面积为95.03平米，环比上升10.34%。上周大亚湾住宅成交套数环比下降、成交面积环比上升。



### 惠州大亚湾一手住宅成交走势

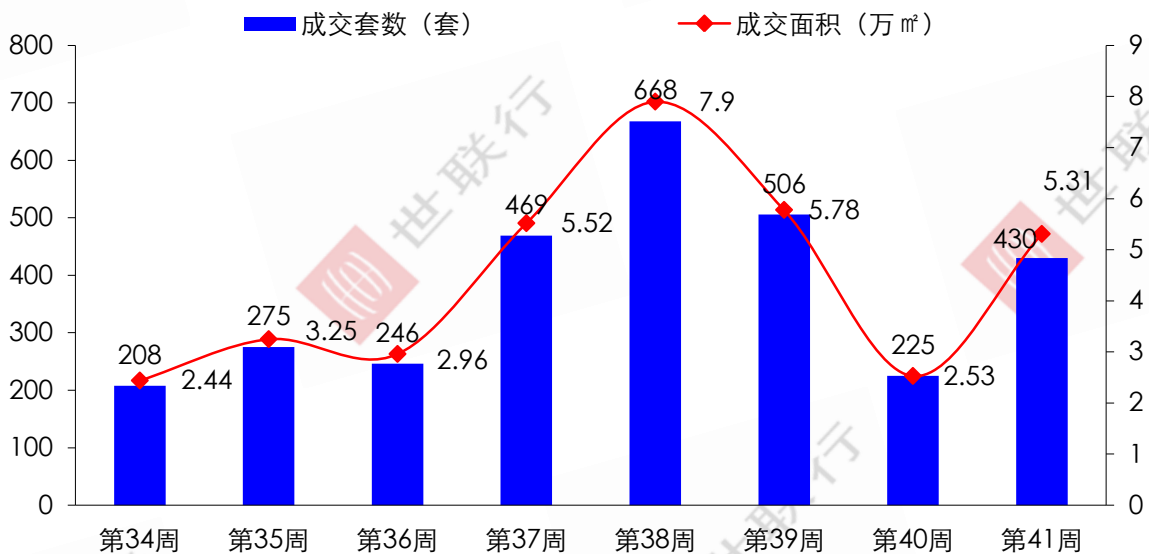


【数据来源：大亚湾房管局】

截止至2017年10月15日，大亚湾商品房可售套数为23901套，共217.86万平米。若接近8周大亚湾区签约新房周平均4.06万平米的销售速度，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430套，环比上升91.11%；成交面积5.31万平米，环比上升109.88%；成交户均面积为123.49平米，环比上升9.82%。上周博罗商品房成交套数、成交面积环比均上升。

### 惠州博罗一手商品房成交走势



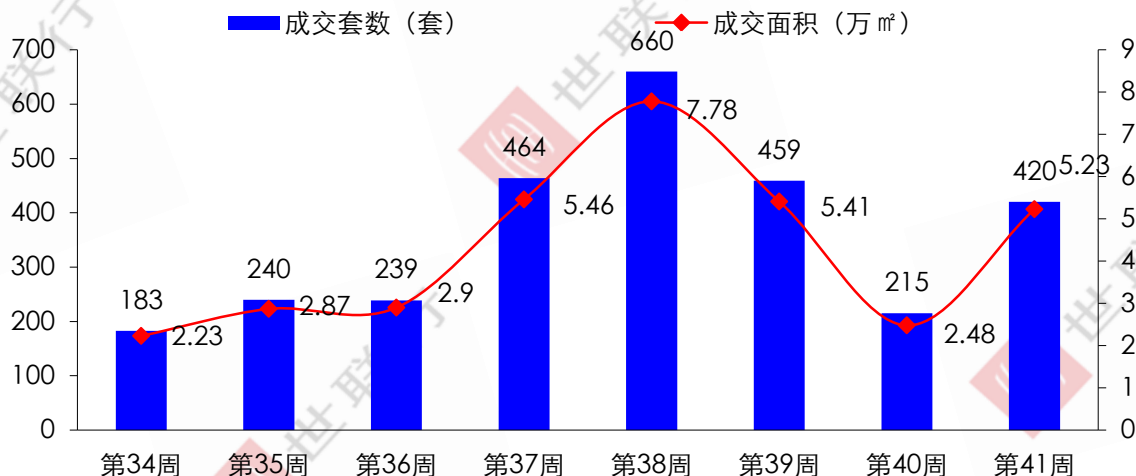
【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为420套，环比上升95.35%；成交面积5.23万平米，环比上升110.89%；成交户均面积为124.52平米，环比上升7.95%。上周博罗住宅成交套数、成交面积环比均上升。





### 惠州博罗一手住宅成交走势

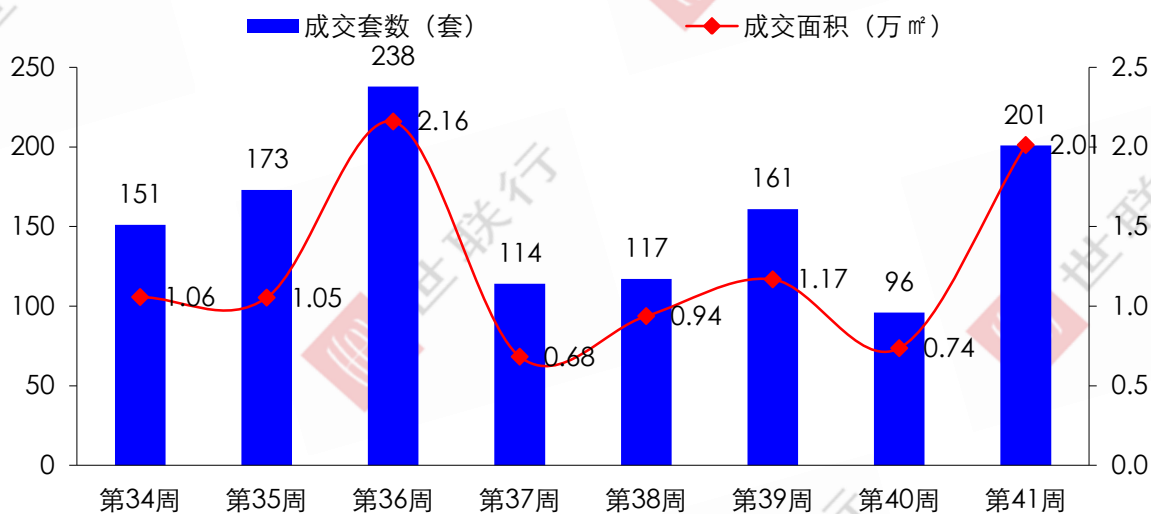


【数据来源：博罗房管局】

截止至 2017 年 10 月 15 日，博罗商品房可售套数为 9665 套，共 116.95 万平米。若接近 8 周博罗签约新房周平均 4.46 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。

龙门商品房成交套数为 201 套，环比上升 109.38%；成交面积 2.01 万平米，环比上升 173.50%；成交户均面积为 100.12 平米，环比上升 30.63%。上周龙门商品房成交套数及成交面积环比均上升。

### 惠州龙门一手商品房成交走势

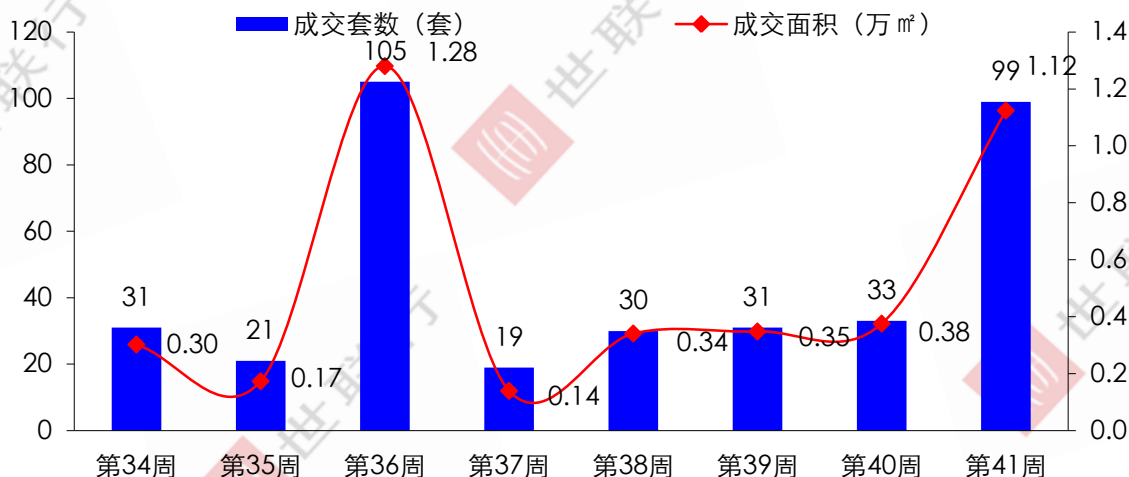


【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 99 套，环比上升 200.00%；成交面积 1.12 万平米，环比上升 199.28%；成交户均面积为 113.52 平米，环比下降 0.24%。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 15 日，龙门商品房可售套数为 4746 套，共 37.84 万平米。若接近 8 周龙门签约新房周平均 1.23 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 31 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 104 套，其次为隆生皇冠花园，64 套。住宅排名 Top10 的项目共成交 475 套，占比 31.21%，住宅成交 Top10 对总体成交格局的影响有所减弱。

2017 年第 41 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	104	13001
惠城区	隆生皇冠花园	64	8391
大亚湾	雷圳花园	47	3662.06
惠城区	青水湾	46	4605
博罗县	帝庭公馆	43	4874.16
惠阳区	半岛 1 号花园	38	3703.21
惠阳区	澜山名苑	36	3927.8
博罗县	博雅花园	34	4458.65
博罗县	龙城一号花园	32	3287.78
惠阳区	牧云溪谷花园	31	3530.63

【数据来源：惠州房管局】

2017 年第 41 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	104	13001
隆生皇冠花园	水口	64	8391
青水湾	江北	46	4605
海伦湾	东平	24	2639
海伦西子湾	下角	18	2241
天翔华利苑	仲恺	7	758
富盈公馆	马安	6	568
丽洲花园	马安	6	731



汇显泰华园	江北	5	516
尚城锦鸿大厦	桥西	4	211

【数据来源：惠城房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2017.10.16

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/>

