

## 第43周：众多房企竞相布局 银十供应放缓

### 世联点评

#### 【楼市数据】

- ◇ 土地方面，惠州挂牌供应3宗土地，1宗公共设施用地，2宗工业用地，供应面积7.37万平方米；惠州营业性土地成交或协议出让共9宗，3宗住宅用地，1宗商服用地，5宗工业用地，总成交面积41.91万平方米。
- ◇ 惠州三区两县住宅成交2773套，环比上升109.28%；成交面积30.00万平方米，环比上升93.72%。惠城住宅成交套数为429套，环比上升53.21%；成交面积5.43万平方米，环比上升51.62%。惠阳住宅成交套数为538套，环比上升12.32%；成交面积5.82万平方米，环比上升12.57%。大亚湾住宅成交套数为1231套，环比上升1737.31%；成交面积11.58万平方米，环比上升1738.01%。博罗住宅成交套数为467套，环比上升7.11%；成交面积5.73万平方米，环比上升8.05%。龙门住宅成交套数为108套，环比上升71.43%；成交面积1.44万平方米，环比上升79.39%。（【注】大亚湾房管局系统升级，缺失42周网签数据，43周为两周数据）

#### 【世联视角】

土地市场开发商动态方面，43周惠城区土地共溢价3宗，中海油拍得惠城小金口一宗小型商服地块，溢价率8%；惠州世纪宏泽实业以3261元楼面价夺潼侨地块，老板是东江学府股东，溢价率达174.06%；中惠熙元首次进入惠州，斩获东江产业园地块，楼面价4640元/平米，溢价率达272.12%；中骏置业再获金山湖优质地块临近中洲天御，已在惠州储备3个项目用地，目标是半年内在惠州布局4个项目；碧桂园看好惠阳良井，有意打造国内首个新型城镇化示范镇；恒大集团向博罗捐赠2亿元创建新农村，帮扶13个贫困村；荣盛发展近8.8亿股权转让惠州一子公司，旗下资产位于大亚湾8.5万平方米的商住地块。

市场供应方面，43周惠州全市供应仍维持在2000套左右，10月份惠州市场供应明显放缓。惠州（10.1-10.29）取得预售证有27个，商品房供应6867套，供应面积为74.27万平方米，相比9月份全市商品房供应超200万平米，10月份供应量不足一半呈现大幅回落。

市场成交方面，惠州三区两县商品房成交大幅上升，其中惠城、大亚湾及龙门商品房成交大幅度上升，其他区域呈小幅度上升。从各县区成交走势来看，惠城区成交走势逐步回升至今年周均成交水平，惠阳区及龙门县依旧保持成交攀升态势，大亚湾成交依然保持平稳向好态势（排除42周大亚湾房管局系统升级因素），上周碧桂园三个项目（碧桂园十里银滩五期、碧桂园太东天樾湾和碧桂园龙熹山）占据榜单；博罗商品房成交持续发力，主要是惠博片区和临莞片区的石湾项目对成交有较大的拉升，其中罗阳的华泓·星岸城网签68套、石湾的丽湾时代江景花园网签31套对片区成交贡献较大。

 市场分析

## 一、土地市场

### 1、土地供应

2017年第43周（2017年10月23日—2017年10月29日），惠州挂牌供应3宗土地，供应面积7.37万平方米，起始金额2613万元，所供应土地用地多为工业用地，面积均在5万以下，为小型地块，分布于大亚湾、惠阳及龙门。

2017年第43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
DYW201708	挂牌出让	石化区 J4 地块	17821	0.5	1100	工业用地	2017年11月15日 -2017年11月28日
GP1730	挂牌出让	秋长街道新塘村地段	9450	1	533	公共设施用地	2017年11月17日 -2017年11月30日
LM2017-19	挂牌出让	惠州产业转移工业园祥二路旁	46426.1	1.2	980	工业用地	2017年11月15日 -2017年11月28日

【数据来源：广东土地市场网】

### 2、土地成交

2017年第43周（2017年10月23日—2017年10月29日），惠州营业性土地成交或协议出让共9宗，总成交面积41.91万平方米，成交金额57217.25万元，所成交地块有1宗为10万平方米以上大型地块，其他均为10万平方米以下中小型地块。

2017年第43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
441324001002GB02300	协议出让	龙门县龙城街道南门巷2号	0.005966	其他普通商品住房用地	-	2.2456	-	广东省龙门县果菜副食品公司	10月23日
GTQ2017-3	挂牌出让	仲恺高新区潼侨镇 ZKC-016-03-01	0.5986	住宅、商服	2.5	4881	3262	惠州市世纪宏泽实业有限公司	10月25日
GDJ2017-9	挂牌出让	东江产业园东兴片区 ZKFDX-09-01-02	3.1192	住宅、商服	2.4	34734	4640	惠州市熙元投资有限公司	10月26日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第43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
GP2017-29	挂牌出让	惠州市惠城区小金口金鸡地区JBX28-01	0.43312	商服用地	1	1350	3117	中海油销售惠州有限责任公司	10月26日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第43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
GCJ2017-8	挂牌出让	陈江街道东升村ZKC-058-04-03	1.4992	工业用地	1.4	675	322	惠州市隆利科技发展有限公司	10月24日
GCJ2017-9	挂牌出让	陈江街道东升村ZKB-045-02-01、ZKB-045-03-01	6.1429	工业用地	1.4	2331	271	惠州市联赢科技有限公司	10月24日
GDJ2017-8	挂牌出让	仲恺高新区东江产业园上霞片区ZKFSX-04-02-01-02	1.4038	工业用地	1.4	760	387	惠州科创源新材料有限公司	10月25日
GTQ2017-2	挂牌出让	潼侨东片区及陈江观田片区	19.5854	工业用地	1.4	6953	254	TCL科技产业园(惠州)有限公司	10月25日
GHN2017-1	挂牌出让	惠南高新科技产业园ZKG-006-01	9.1267	工业用地	1.4	5531	433	惠州高盛达实业有限公司	10月27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43周(2017年10月23日—2017年10月29日)，惠州新增预售许可证9个，预售面积22.20万平方米，2069套，新增预售主要集中在惠城。

2017年第43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	
10/24	鹏达御翠园	惠城区	商服用地 城镇住宅用地	25265	252	惠州市凯星实业发展有限公司
10/26	奥园誉山湖花园	惠城区	城镇住宅用地 商服用地	14983.32	124	惠州市泰华房地产开发有限公司
10/26	丽洲花园	惠城区	商服用地、城镇住宅用地	21481.09	144	惠州市晟和实业有限公司
10/27	丽景新天花园	惠城区	商住用地	44582.37	393	惠州市丽景房产开发有限公司
10/27	中信水岸城花园	惠城区	商服用地、城镇住宅用地	26427.26	247	中海宏洋惠州城市建设开发有限公司
10/27	金域豪庭	博罗县	住宅用地	32679.07	258	博罗县诚德实业有限公司

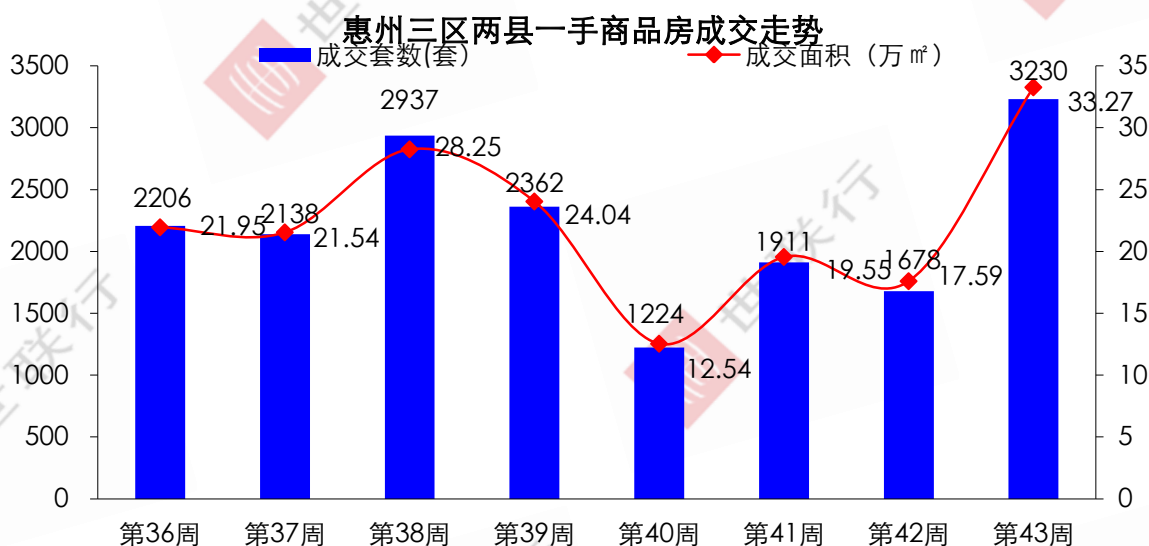


时间	项目名称	行政区	用途	商品房		开发商
				面积(平方米)	套数	
10/27	东江新城六期	博罗县	住宅用地	13449.9	97	博罗县佳兆业置业有限公司
10/27	群峰花园	惠阳区	商服用地	27684.4	420	广东润杨酒店投资有限公司
10/26	海德花园	大亚湾	住宅、商业	15438.92	134	惠州市太东地产有限公司

【数据来源：世联数据平台】

## 2、商品房成交状况

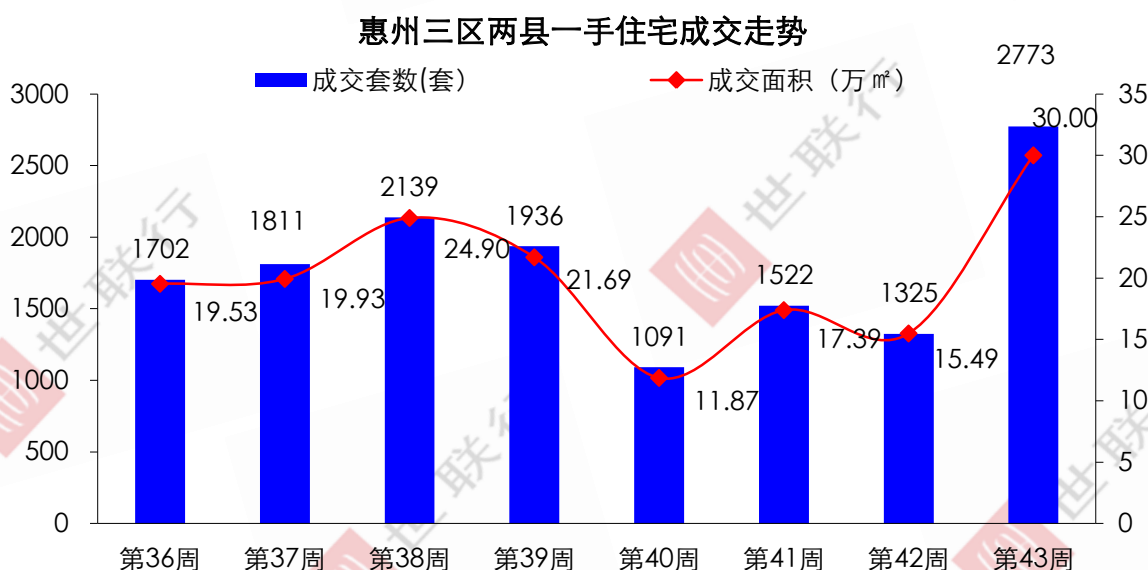
惠州三区两县商品房成交 3230 套, 环比上升 92.49%; 成交面积 33.27 万平米, 环比上升 89.08%; 商品房户均面积 102.99 平米, 环比下降 1.77%。上周惠州三区两县商品房成交套数与成交面积环比均上升。



【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 2773 套, 环比上升 109.28%; 成交面积 30.00 万平米, 环比上升 93.72%; 商品房户均面积 108.20 平米, 环比下降 12.99%。上周惠州三区两县住宅成交套数、成交面积环比均上升。



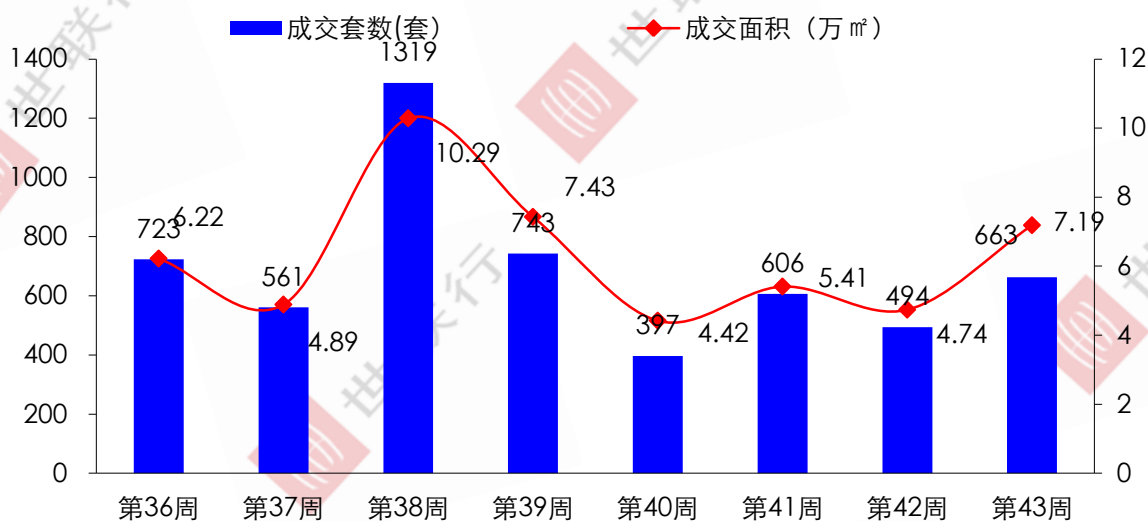
【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 663 套, 环比上升 34.21%; 成交面积 7.19 万平米, 环比下降 51.61%; 商品房



户均面积 108.41 平米, 环比上升 12.96%。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 429 套, 环比上升 53.21%; 成交面积 5.43 万平米, 环比上升 51.62%; 成交户均面积为 126.62 平米, 环比下降 1.04%。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



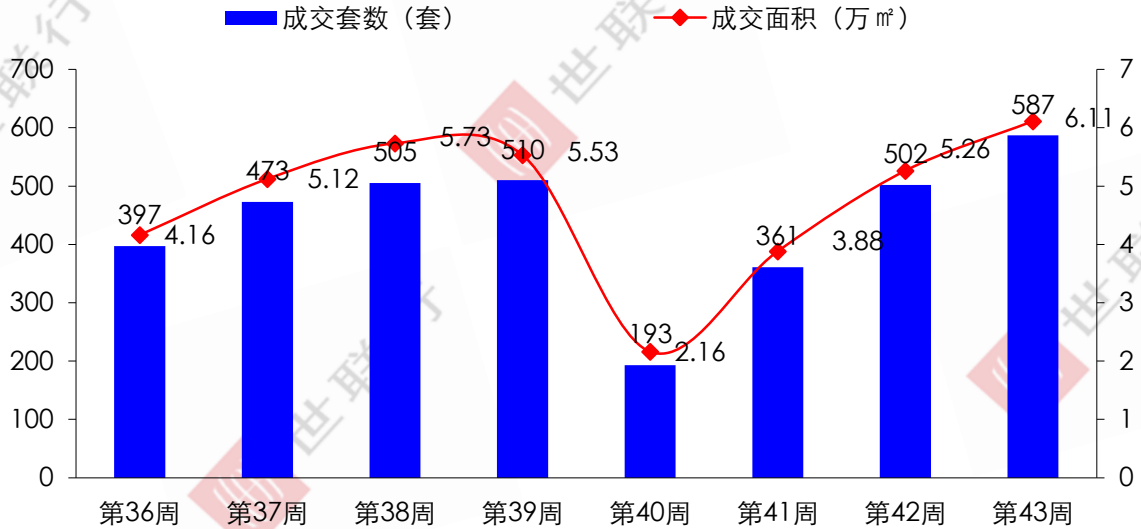
【数据来源：惠城房管局】

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 587 套, 环比上升 16.93%; 成交面积 6.11 万平米, 环比上升 16.16%; 成交户均面积为 104.09 平米, 环比下降 0.66%。上周惠阳商品房成交套数、成交面积环比均上升。



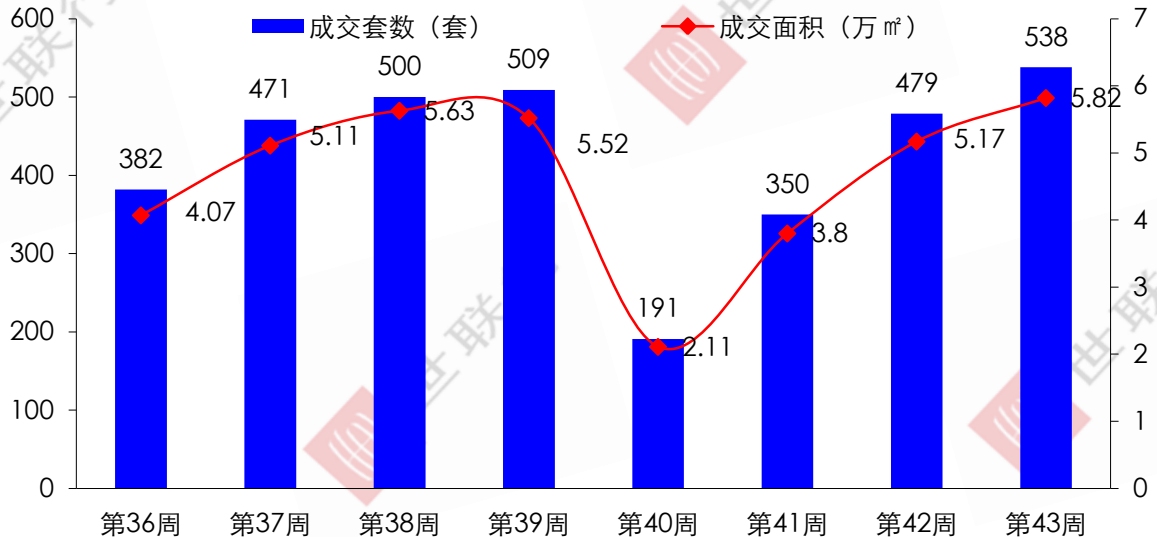
### 惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 538 套，环比上升 12.32%；成交面积 5.82 万平方米，环比上升 12.57%；成交户均面积为 108.18 平方米，环比上升 0.23%。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



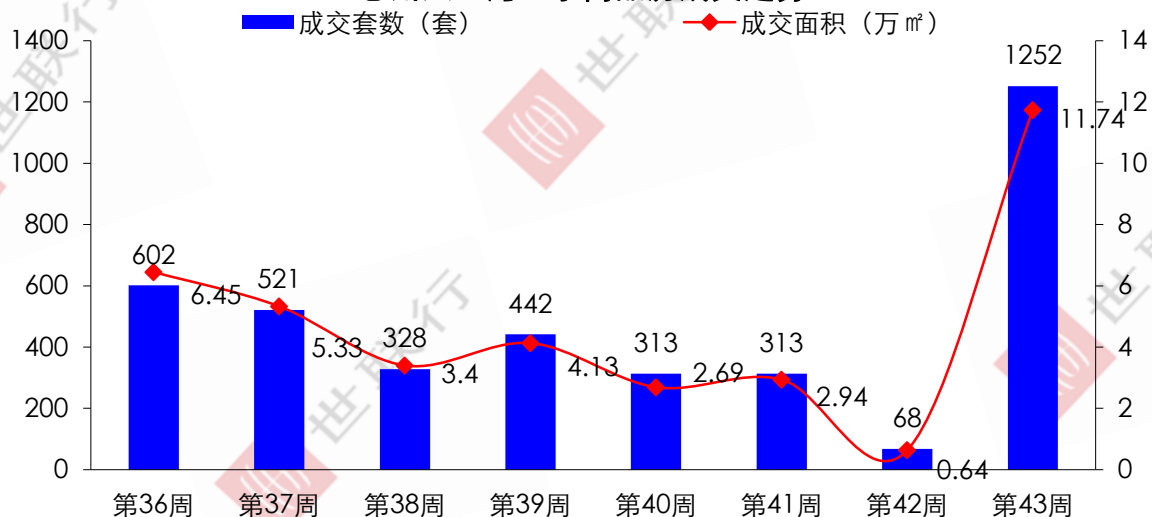
【数据来源：惠阳房管局】

截止至 2017 年 10 月 29 日，惠阳商品房可售套数为 25087 套，共 264.84 万平方米。若接近 8 周惠阳区签约新房周平均 4.74 万平方米的销售速度，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 1252 套，环比上升 1741.18%；成交面积 11.74 万平方米，环比上升 1734.38%；成交户均面积为 93.77 平方米，环比下降 0.37%。上周大亚湾商品房成交套数、成交面积环比均上升。（【注】大亚湾房管局系统升级，缺失 42 周网签数据，43 周为两周数据）



### 惠州大亚湾一手商品房成交走势

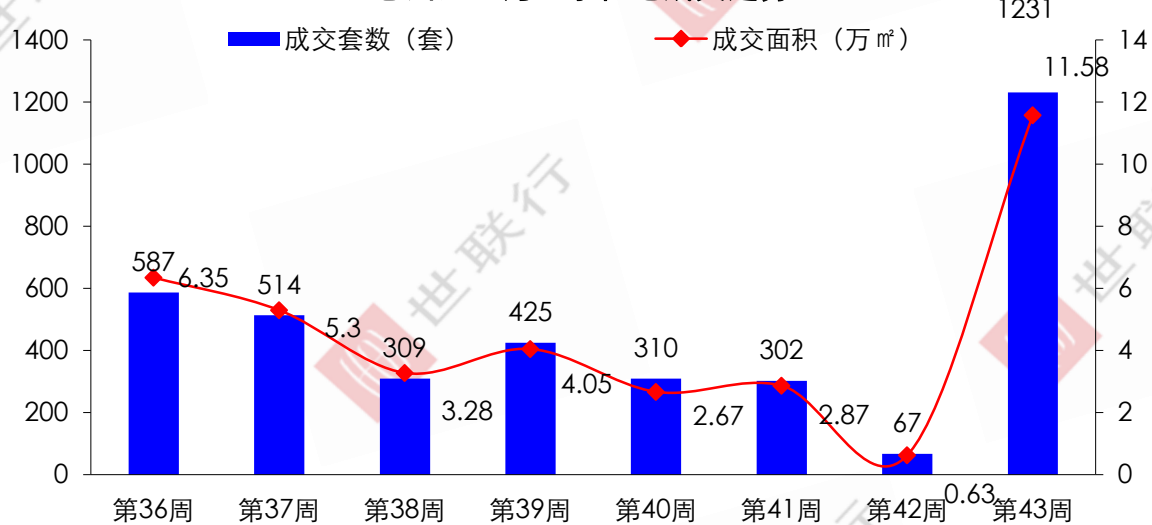


【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 1231 套, 环比上升 1737.31%; 成交面积 11.58 万平米, 环比上升 1738.10%; 成交户均面积为 94.07 平米, 环比上升 0.04%。上周大亚湾住宅成交套数、成交面积环比上升。

(【注】大亚湾房管局系统升级, 缺失 42 周网签数据, 43 周为两周数据)

### 惠州大亚湾一手住宅成交走势



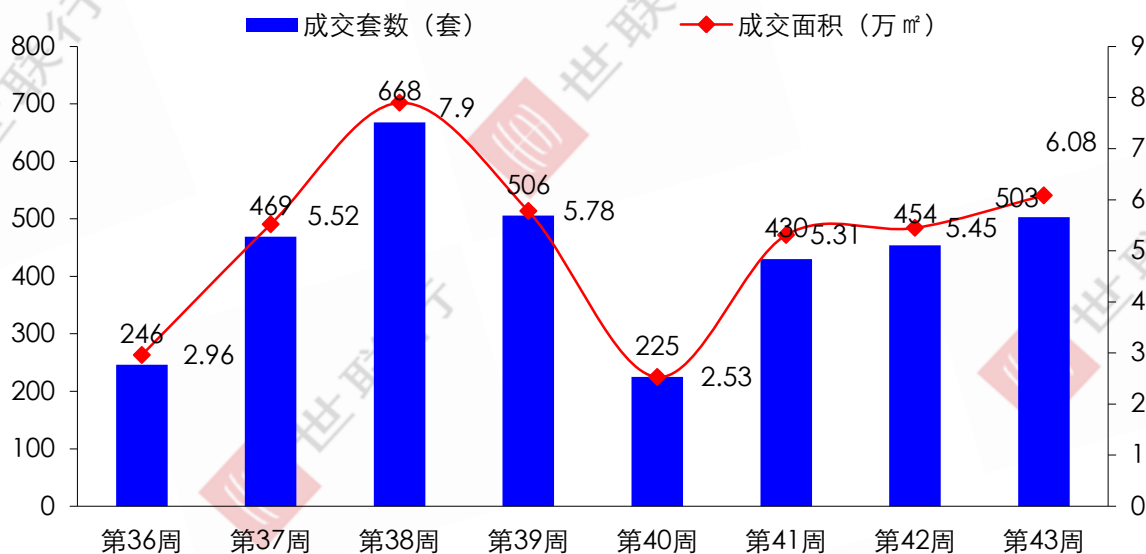
【数据来源：大亚湾房管局】

截止至 2017 年 10 月 29 日, 大亚湾商品房可售套数为 23270 套, 共 213.4 万平米。若接近 8 周大亚湾区签约新房周平均 4.67 万平米的销售速度, 目前的新房可售量约需 46 周才能被市场完全消化。

博罗商品房成交套数为 503 套, 环比上升 10.79%; 成交面积 6.08 万平米, 环比上升 11.63%; 成交户均面积为 120.95 平米, 环比上升 0.76%。上周博罗商品房成交套数、成交面积环比均上升。



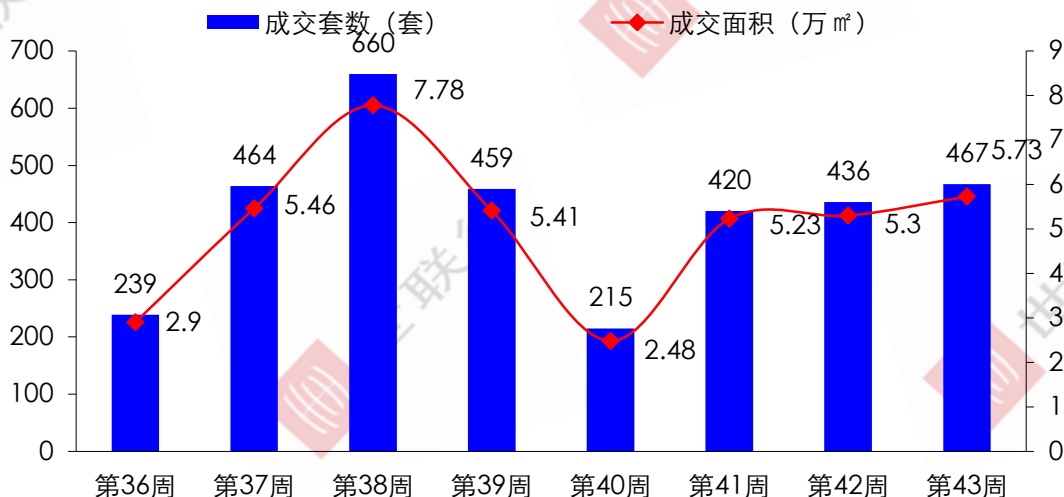
### 惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 467 套，环比上升 7.11%；成交面积 5.73 万平方米，环比上升 8.05%；成交户均面积为 122.63 平米，环比上升 0.88%。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】

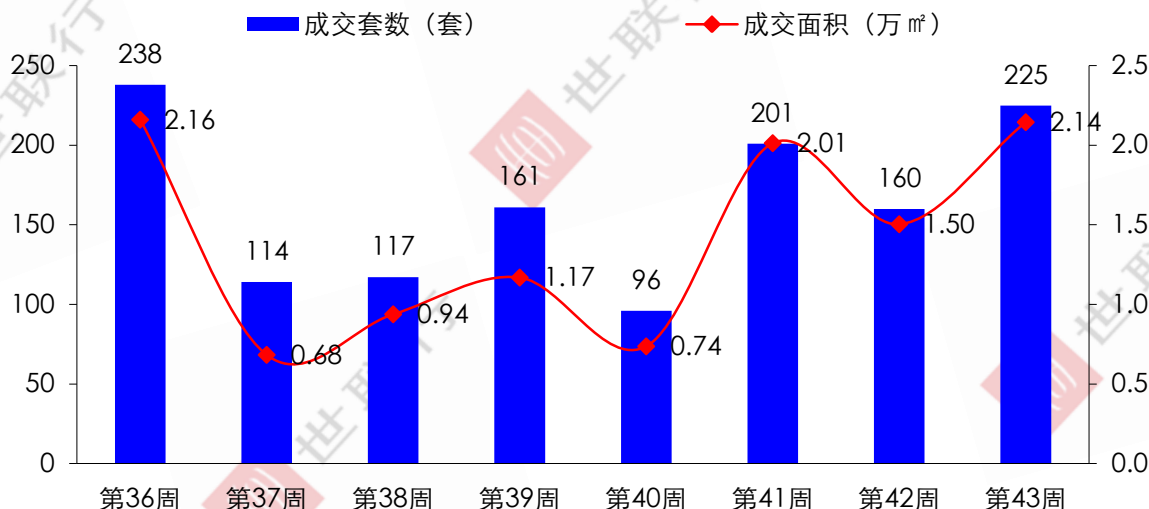
截止至 2017 年 10 月 29 日，博罗商品房可售套数为 9292 套，共 113.12 万平米。若接近 8 周博罗签约新房周平均 5.19 万平方米的销售速度，目前的新房可售量约需 22 周才能被市场完全消化。

龙门商品房成交套数为 225 套，环比上升 40.63%；成交面积 2.14 万平米，环比下降 42.67%；成交户均面积为 95.31 平米，环比上升 1.46%。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 108 套，环比上升 71.43%；成交面积 1.44 万平米，环比上升 79.39%；成交户均面积为 133.68 平米，环比上升 4.64%。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 29 日，龙门商品房可售套数为 4411 套，共 34.37 万平米。若接近 8 周龙门签约新房周平均 1.42 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 24 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大亚湾的小径海岸城花园，成交套数高达 100 套，其次为同片区的锦河湾，84 套。住宅排名 Top10 的项目共成交 734 套，占比 22.72%，住宅成交 Top10 对总体成交格局的影响略有下降。

2017 年第 43 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
大亚湾	小径海岸城花园 (碧桂园十里银滩五期)	100	5733.53
大亚湾	锦河湾	84	7677.15
惠阳区	九洲玉带湾	79	7485.45
大亚湾	太东财富港中心 (碧桂园太东天樾湾)	76	9423.69



惠城区	中洲天御花园	76	9335
大亚湾	龙乐华府（碧桂园龙熹山）	70	7392.15
博罗县	华泓·星岸城	68	7150
惠阳区	星河丹堤花园	67	8644.09
博罗县	博雅花园	59	8049
大亚湾	雷圳花园（海伦堡海伦虹）	55	3771.13

【数据来源：惠州房管局】

2017年第43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	76	9335
奥林匹克花园	江北	51	7343
东信新天华府	江北	35	4240
奥园誉山湖花园	金山湖	34	4081
鹏基万林湖生态美墅	龙丰	34	3176
嘉逸园	龙丰	33	3706
汇显泰华园	江北	29	3081
青水湾(A-01-01地块)	江北	29	3879
海伦湾	东平	13	1428
丽洲花园（美丽洲）	马安	13	1641

【数据来源：惠城房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2017.10.30

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/>

