

第44周：商品房成交小幅回落 城区网签破千套

世联点评

【楼市数据】

- 土地方面，惠州挂牌供应3宗土地，1宗住宅用地，1宗商服用地，1宗工业用地，供应面积4.64万平方米；惠州营业性土地成交或协议出让共7宗，6宗住宅用地，1宗工业用地，总成交面积20.66万平方米。
- 惠州三区两县住宅成交2332套，环比下降15.90%；成交面积25.34万平方米，环比下降15.54%。惠城住宅成交套数为810套，环比上升88.81%；成交面积9.22万平方米，环比上升69.81%。惠阳住宅成交套数为349套，环比下降35.13%；成交面积3.66万平方米，环比下降37.11%。大亚湾住宅成交套数为611套，环比下降50.37%；成交面积6.01万平方米，环比下降48.10%。博罗住宅成交套数为368套，环比下降21.20%；成交面积4.28万平方米，环比下降25.26%。龙门住宅成交套数为194套，环比上升79.63%；成交面积2.17万平方米，环比上升50.11%。

【世联视角】

土地市场开发商动态方面，44周惠州市共溢价4宗土地。惠城区小金口汤泉片区成交3宗商住地块，总成交价19.6亿元，其中星河地产与金裕集团联合拿下第一宗地，成交价3.03亿元，楼面价5777元/平米，溢价率达219%；保利以3.99亿元拿下第二宗地，楼面价5086元/平米，溢价182%；领地集团以12.535亿元拿下第三宗地，楼面价6320元/平米，溢价率达250.6%；正黄集团以3.3亿斩获博罗园洲商住地，楼面价4135元/平米，溢价率356%。恒大康养项目落户龙门，打造专业型康养度假项目，以龙门的旅游资源加上恒大的品牌效应，将对龙门的产业发展、产业转型、就业提升等作出贡献；蓝光发展16亿引入卓越置业，开发杭州合肥惠州等4项目。

市场供应方面，44周超九成供应量来自惠阳、大亚湾片区，其中碧桂园三个项目取得预售证；据世联监测，44周开盘项目有3个，分别为碧桂园山河城、碧桂园翡翠山和雅居乐花园，开盘去化率分别为100%、71%和42%。

市场成交方面，惠州三区两县商品房成交小幅回落，除了惠城和龙门商品房成交有所上升，其他区域成交均下降。惠城区商品房成交在各县区中居榜首，套数破千套，主要是中信水岸城（中海水岸城）网签221套，其次是嘉逸园147套，鹏基万林湖万林湖9期83套，拉高了整体成交水平。

 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017年第44周（2017年10月30日—2017年11月05日），惠州挂牌供应3宗土地，供应面积4.6446万平米，起始金额6231万元，所供应地块均为10万平米以下中小型地块，分布于大亚湾、惠城和博罗。

2017年第44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
GP2017-35	挂牌出让	惠州市惠城区南部新城 NBXC21-12-01	12187	3.5	3016	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2017年11月23日 -2017年12月06日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第44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(平米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	公告日期
2017(储备)19号	挂牌出让	博罗县罗阳镇鸡麻地村委会第八村民小组麦田岭(土名)地段	4259	1	1175	其他商服用地	2017年11月20日 -2017年12月01日

【数据来源：广东土地市场网】

2017年第44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
DYW201709	挂牌出让	石化区 J1 地块	30000	0.5	2040	仓储用地	2017年11月22日 -2017年12月05日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2017年第44周（2017年10月30日—2017年11月05日），惠州营业性土地成交或协议出让共7宗，总成交面积20.66万平米，成交金额232108.42万元，所成交地块均为10万平米以下中小型地块。

惠城区小金口汤泉片区3宗商住地块总成交价19.6亿元，星河地产与金裕集团联合拿下第一宗地，成交价3.03亿元，楼面价5777元/平米，溢价率达219%；保利以3.99亿元拿下第二宗地，楼面价5086元/平米，溢价182%；领地集团以12.535亿元拿下第三宗地，楼面价6320元/平米，溢价率达250.6%；正黄集团以3.3亿斩获博罗园洲商住地，楼面价4135元/平米，溢价率356%。

2017年第44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
2017(储备)8号	挂牌出让	博罗县园洲镇下南经济联合社园洲大道北面地段	2.025	商服和住宅用地	3.9	32658.17	4135	正黄集团有限公司	10月30日
2016(储备)14号	挂牌出让	博罗县福山镇福田村上角、下角、张田、陈竹经济合作社湖洋(土名)地段	0.9833	商服和住宅用地	1.8	1138	643	广东博森旅游文化投资有限公司	10月30日
GP2017-33	挂牌出让	惠州市惠城区小金口汤泉片区B05-17-01-01	2.62062	其他普通商品住房用地	2	30280	5777	惠州星光联创房地产开发有限公司	11月3日
GP2017-32	挂牌出让	惠州市惠城区小金口汤泉片区B05-11-02-01-01	3.58949	其他普通商品住房用地	2.19	39980	5086	保利粤东房地产开发有限公司	11月3日
GP2017-31	挂牌出让	惠州市惠城区小金口汤泉片区B05-08	9.91668	其他普通商品住房用地	2	125350	6320	广东领悦房地产开发有限公司	11月3日
441324001002GB02300	协议出让	龙门县龙城街道南门巷2号	0.005966	住宅用地	—	2.2456	—	广东省龙门县果菜副食品公司	10月30日

【数据来源：广东土地市场网】



2017年第44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
GP2017-30	挂牌出让	惠州市惠城区小金口街道办事处JBD65-05	1.51672	科教、商服	2.5	2700	712	惠州市科伦东粤实业有限公司	11月1日



【数据来源：广东土地市场网】

2017年第44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
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【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44周（2017年10月30日—2017年11月05日），惠州新增预售许可证14个，预售面积31.55万平方米，2872套，新增预售主要集中在惠阳、大亚湾。

2017年第44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	
11/2	山语豪庭	惠城区	商住用地	768.01	7	惠州市新恒基房地产开发有限公司
11/2	雍东园	博罗县	商住用地	10166.05	108	博罗县泓华实业有限公司
11/2	雍东园	博罗县	住宅用地、商住用地	6406.8	68	博罗县泓华实业有限公司
11/1	雅居乐花园	惠阳区	商服用地、城镇住宅用地	55512.56	538	惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司
11/1	新力帝泊湾花园	惠阳区	城镇混合住宅用地、商业	12234.46	124	惠州市均荣实业有限公司
11/1	锦江海悦公馆	惠阳区	商服用地、城镇住宅用地	11420.44	110	惠州市惠阳锦祥实业有限公司
11/3	群峰花园（碧桂园润扬溪谷）	惠阳区	城镇住宅用地	19729.8	144	广东惠州群峰温泉投资有限公司
10/31	牧云溪谷花园	惠阳区	商服用地、城镇住宅用地	38020.21	364	惠州市瑞锦丰实业有限公司
11/2	正阔公馆	大亚湾	住宅用地	6730.27	60	惠州市正阔美景房地产投资有限公司
11/2	翡翠山城（碧桂园翡翠山）	大亚湾	住宅、商业	31306.2	264	惠州市宏业投资开发有限公司
11/2	翡翠山城	大亚湾	住宅、商业	31306.2	264	惠州市宏业投资开发有限公司
11/2	翡翠山城	大亚湾	住宅、商业	30420.02	282	惠州市宏业投资开发有限公司
11/3	太东财富港中心（碧桂园太东天樾湾）	大亚湾	住宅、商业	33737.04	278	惠州市太东国际物流园有限公司
11/3	荣盛御景澜湾	大亚湾	商服用地、城镇住宅用地	27693.35	261	惠州市锦润发展有限公司

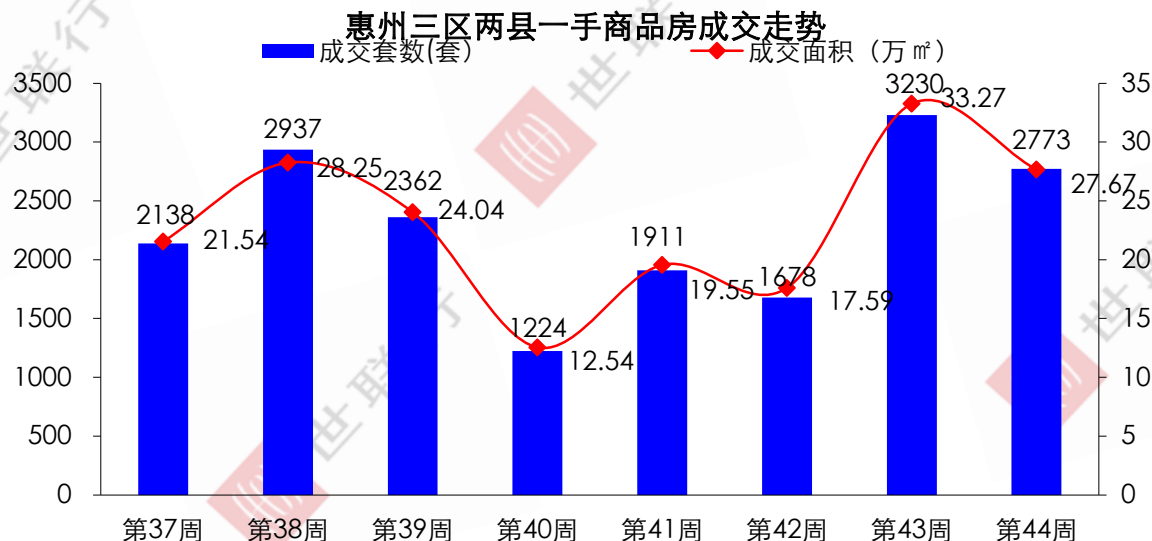
【数据来源：世联数据平台】

2、商品房成交状况

惠州三区两县商品房成交2773套，环比下降14.15%；成交面积27.67万平方米，环比下降16.83%；



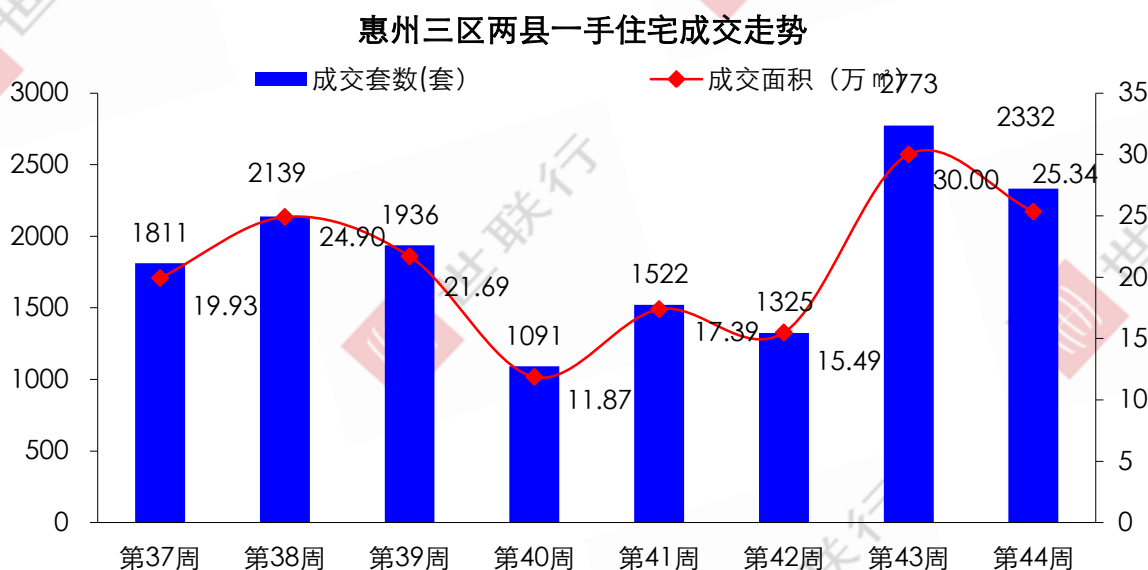
商品房户均面积 99.78 平米，环比下降 3.12%。上周惠州三区两县商品房成交套数与成交面积环比均下降。



【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 2332 套，环比下降 15.90%；成交面积 25.34 万平米，环比下降 15.54%；商品房户均面积 108.67 平米，环比上升 0.44%。上周惠州三区两县住宅成交套数、成交面积环比均下降。

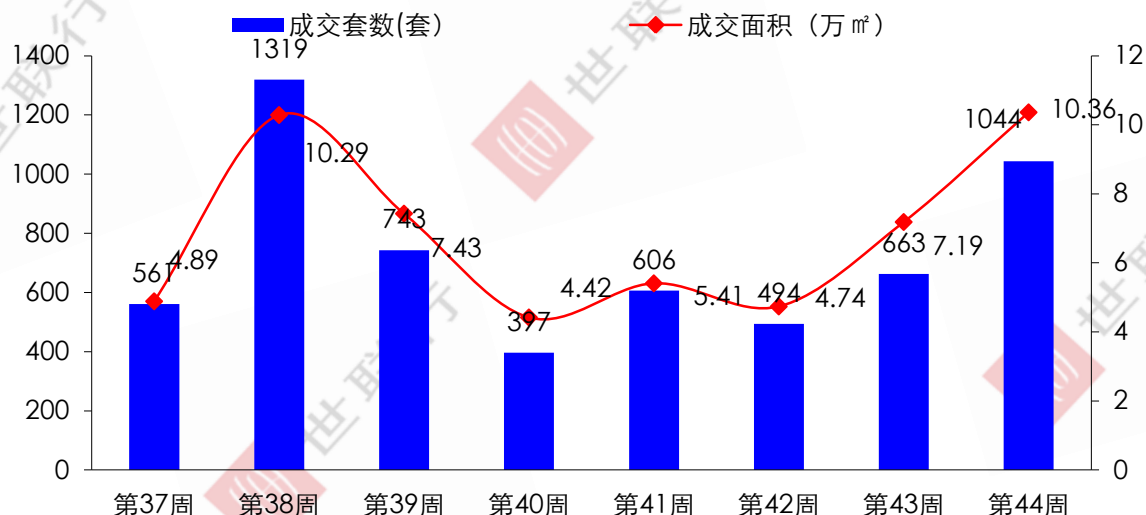


【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 1044 套，环比上升 57.47%；成交面积 10.36 万平米，环比上升 44.20%；商品房户均面积 99.28 平米，环比下降 8.43%。上周商品房成交套数、成交面积环比均上升。



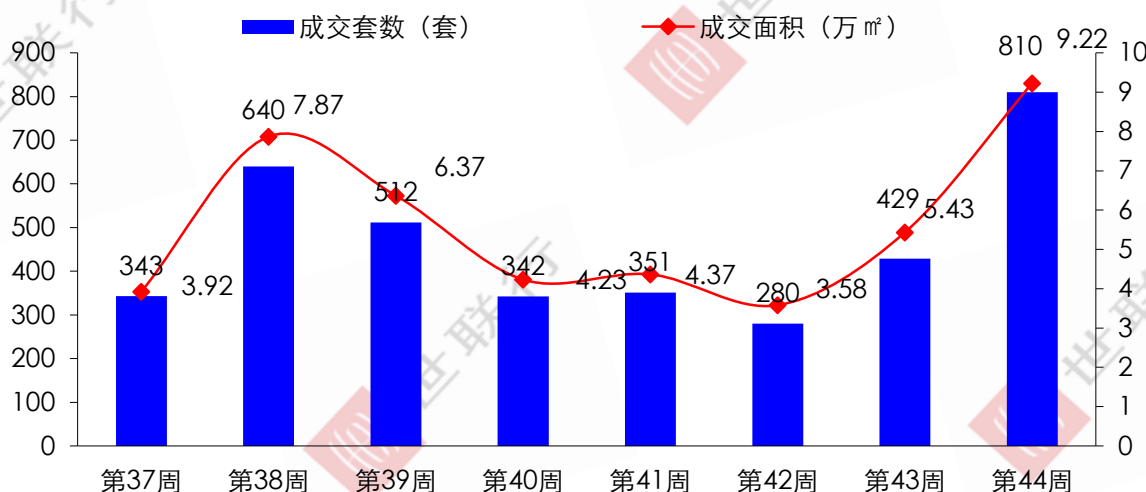
惠州惠城区(包括仲恺)一手商品房成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠城住宅成交套数为 810 套，环比上升 88.81%；成交面积 9.22 万平米，环比上升 69.81%；成交户均面积为 113.88 平米，环比下降 10.06%。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



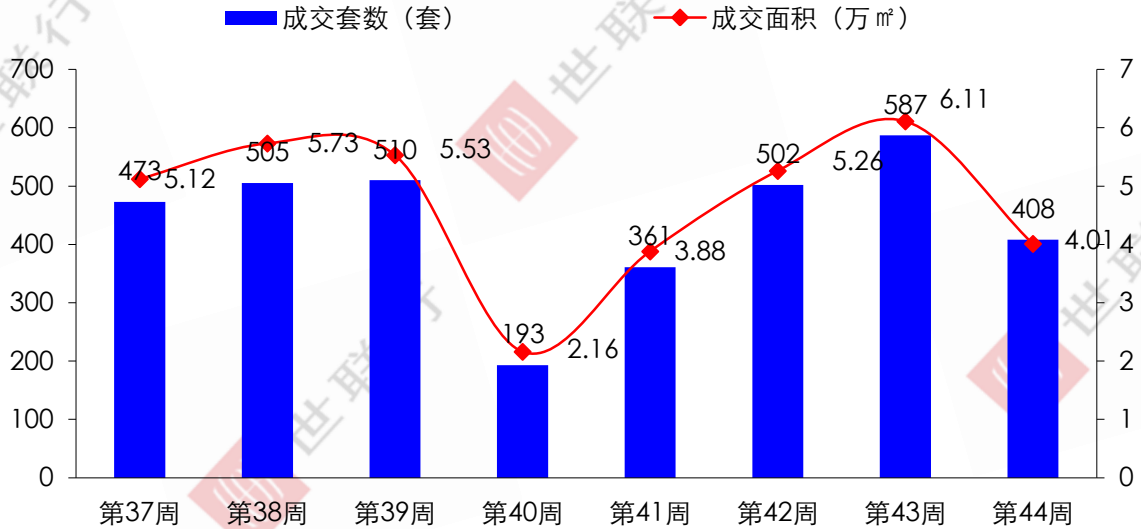
【数据来源：惠城房管局】

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 408 套，环比下降 30.49%；成交面积 4.01 万平米，环比下降 34.37%；成交户均面积为 98.28 平米，环比下降 5.58%。上周惠阳商品房成交套数、成交面积环比均下降。



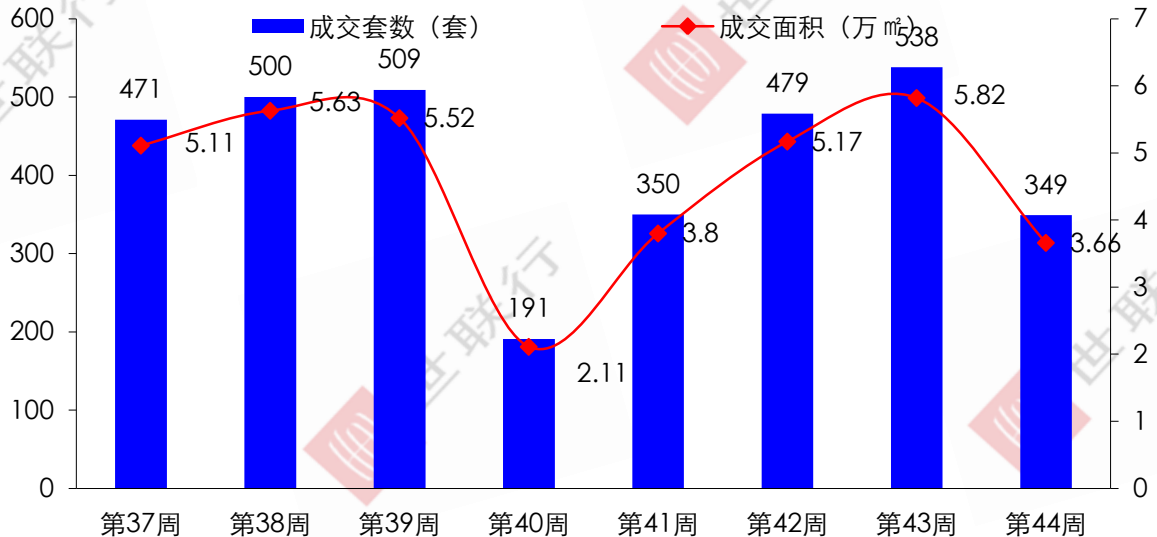
惠州惠阳一手商品房成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

惠阳住宅成交套数为 349 套，环比下降 35.13%；成交面积 3.66 万平米，环比下降 37.11%；成交户均面积为 104.87 平米，环比下降 3.06%。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



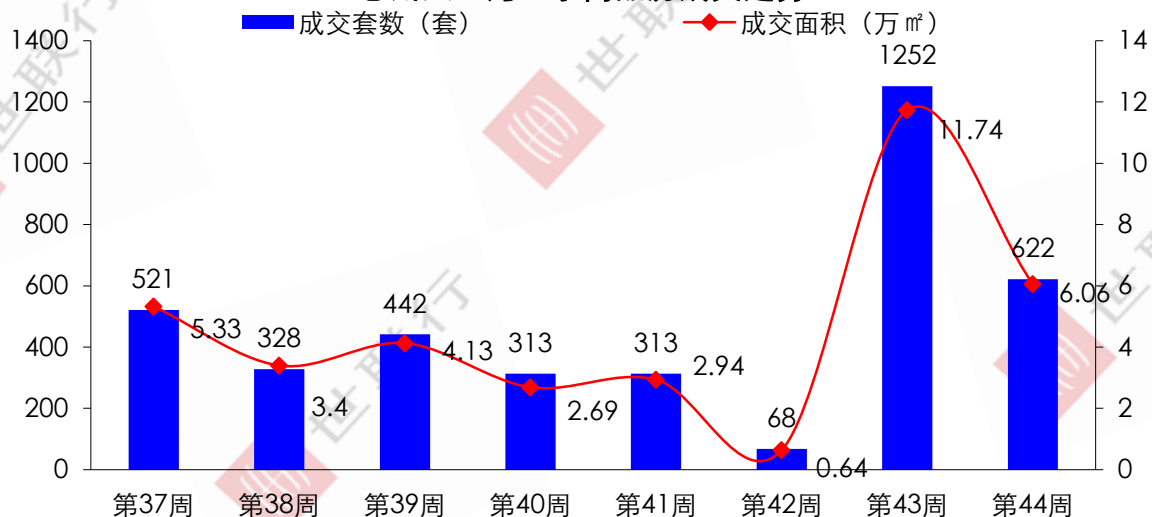
【数据来源：惠阳房管局】

截止至 2017 年 11 月 05 日，惠阳商品房可售套数为 26100 套，共 276.69 万平米。若接近 8 周惠阳区签约新房周平均 4.73 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 622 套，环比下降 50.32%；成交面积 6.06 万平米，环比下降 48.38%；成交户均面积为 97.43 平米，环比下降 3.90%。上周大亚湾商品房成交套数、成交面积环比均下降。



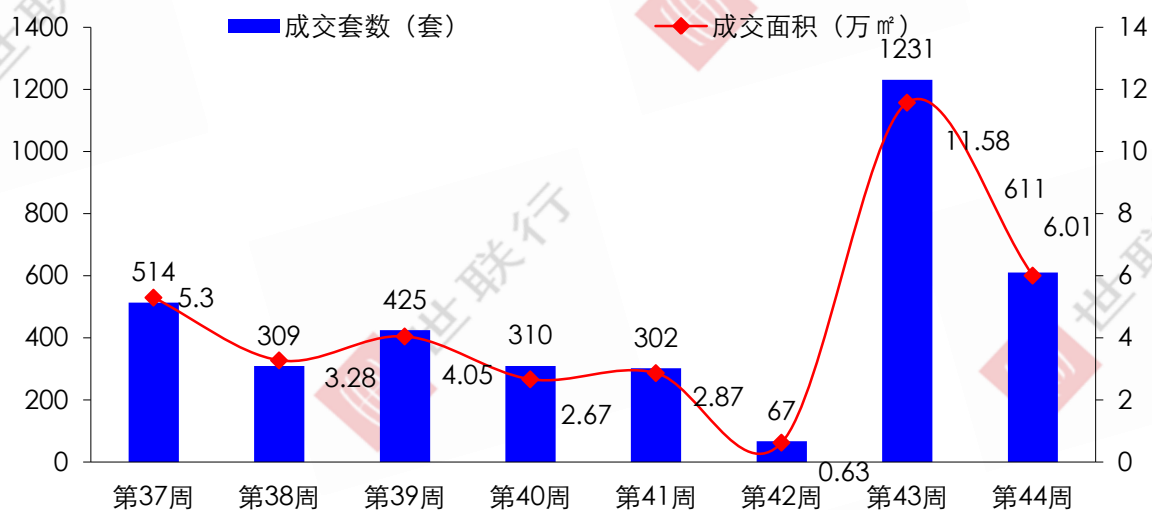
惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

大亚湾住宅成交套数为 611 套，环比下降 50.37%；成交面积 6.01 万平方米，环比下降 48.10%；成交户均面积为 98.36 平方米，环比上升 4.56%。上周大亚湾住宅成交套数、成交面积环比下降。

惠州大亚湾一手住宅成交走势



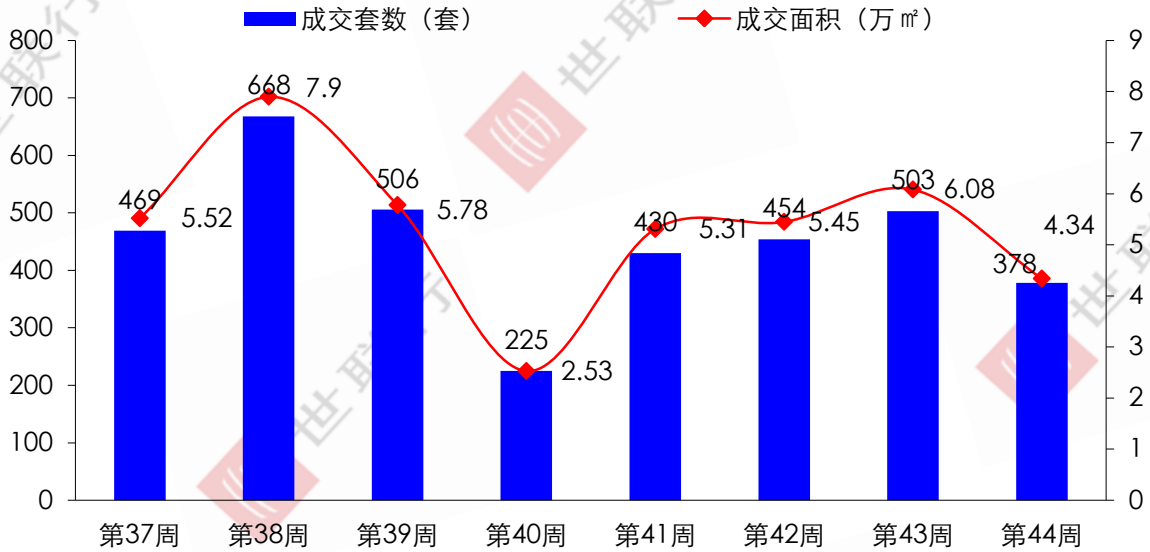
【数据来源：大亚湾房管局】

截止至 2017 年 11 月 05 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 4.62 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 378 套，环比下降 24.85%；成交面积 4.34 万平米，环比下降 28.66%；成交户均面积为 114.81 平方米，环比下降 5.07%。上周博罗商品房成交套数、成交面积环比均下降。



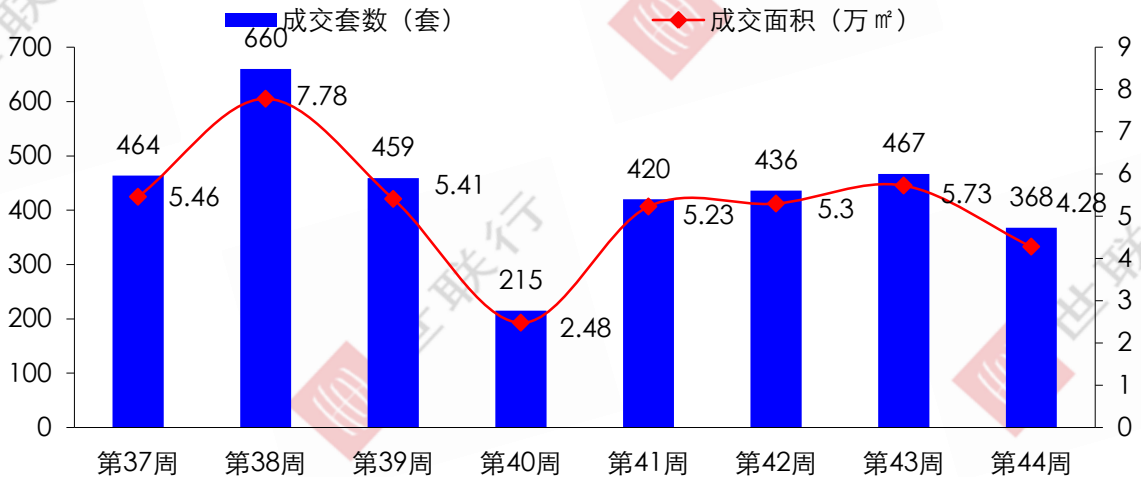
惠州博罗一手商品房成交走势



【数据来源：博罗房管局】

博罗住宅成交套数为 368 套，环比下降 21.20%；成交面积 4.28 万平方米，环比下降 25.26%；成交户均面积为 116.30 平米，环比上升 5.16%。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



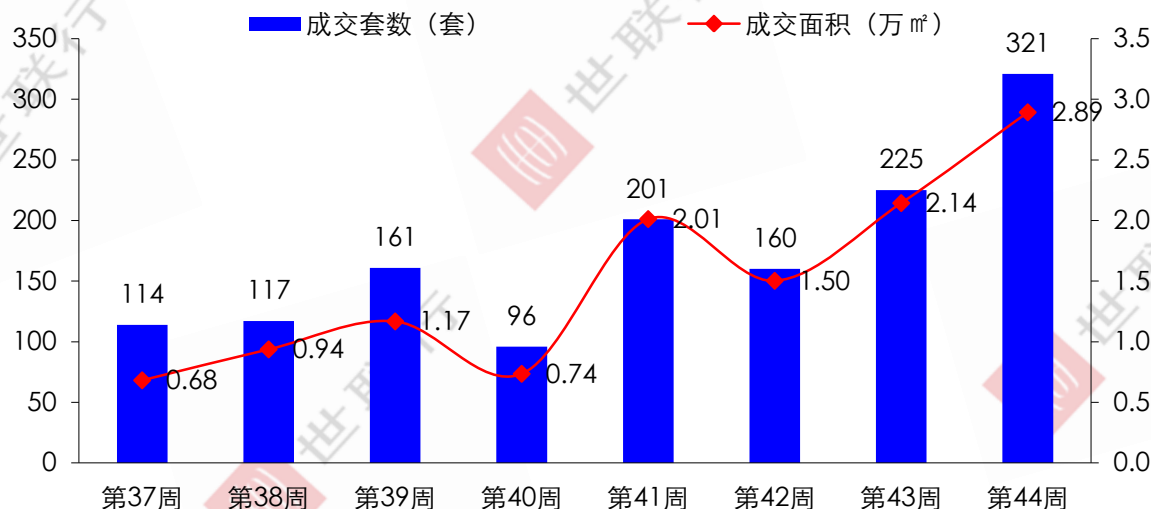
【数据来源：博罗房管局】

截止至 2017 年 11 月 05 日，博罗商品房可售套数为 8982 套，共 109.76 万平米。若接近 8 周博罗签约新房周平均 5.36 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 20 周才能被市场完全消化。

龙门商品房成交套数为 321 套，环比上升 42.67%；成交面积 2.89 万平米，环比上升 34.92%；成交户均面积为 90.13 平米，环比下降 5.43%。上周龙门商品房成交套数及成交面积环比均上升。



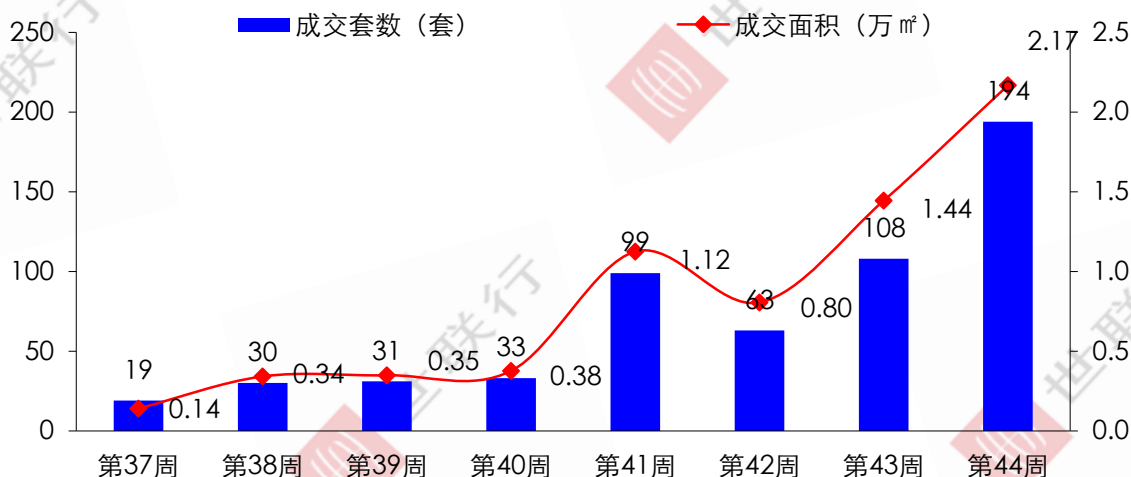
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 194 套，环比上升 79.63%；成交面积 2.17 万平米，环比上升 50.11%；成交户均面积为 111.71 平米，环比下降 16.44%。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 11 月 05 日，龙门商品房可售套数为 4090 套，共 31.47 万平米。若接近 8 周龙门签约新房周平均 1.51 万平米的销售速度，目前的新房可售量约需 21 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信水岸城花园，成交套数高达 221 套，其次为惠城区的嘉逸园，147 套。住宅排名 Top10 的项目共成交 881 套，占比 37.78%，住宅成交 Top10 对总体成交格局的影响略有增强。

2017 年第 44 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	中信水岸城花园	221	23638
惠城区	嘉逸园	147	16725
惠城区	鹏基万林湖生态美墅	83	7268
大亚湾	太东财富港中心 (碧桂园太东天樾湾)	80	10950.77
博罗县	江山美苑	75	8004.9



惠城区	奥园誉山湖花园	72	8661
大亚湾	小径海岸城花园 (碧桂园十里银滩五期)	64	3722.58
大亚湾	锦河湾	51	4623.03
惠城区	东信新天华府	49	5942
惠阳区	鑫月御园	39	3962.22

【数据来源：惠州房管局】

2017年第44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
中信水岸城花园	东江新城	221	23638
嘉逸园	龙丰	147	16725
鹏基万林湖生态美墅	龙丰	83	7268
奥园誉山湖花园	金山湖	72	8661
东信新天华府	江北	49	5942
奥林匹克花园	江北	36	4641
青水湾	江北	27	3547
汇显泰华园	江北	24	2533
阳光新苑	水口	24	2100
国兆嘉泓公馆	水口	19	2060

【数据来源：惠城房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2017.11.06

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/>

