

第10周：商品房成交稳中有升 市场逐步回暖

世联点评

【楼市数据】

- ✧ **土地方面**，惠州挂牌供应1宗工业用地，营业性土地成交或协议出让共6宗，总成交面积21.24万平方米，成交金额68651.43万元，5宗住宅用地，1宗工业用地。
- ✧ **惠州住宅成交** 2416套，环比上升7.57%，同比上升18.26%；成交面积25.06万平方米，环比上升2.61%，同比上升16.10%。
- ✧ **惠城区住宅成交套数**为352套，环比上升1.44%，同比上升38.58%；成交面积4.13万平方米，环比下降3.83%，同比上升33.04%。
- ✧ **仲恺区住宅成交套数**为282套，环比下降34.57%；成交面积3.01万平方米，环比下降35.55%。
- ✧ **惠阳住宅成交套数**为323套，环比下降18.23%，同比下降33.54%；成交面积3.24万平方米，环比下降20.39%，同比下降38.64%。
- ✧ **大亚湾住宅成交套数**为898套，环比上升52.98%，同比上升35.04%；成交面积8.09万平方米，环比上升41.47%，同比上升20.06%。
- ✧ **惠东住宅成交套数**为102套，环比下降25.55%，同比下降45.45%；成交面积1.31万平方米，环比下降26.01%，同比下降34.44%。
- ✧ **博罗住宅成交套数**为419套，环比上升40.13%，同比下降8.11%；成交面积4.84万平方米，环比上升41.80%，同比下降4.25%。
- ✧ **龙门住宅成交套数**为40套，环比下降20.00%，同比下降72.03%；成交面积0.44万平方米，环比下降9.70%，同比上下下降53.54%。

【世联视角】

近期两会召开，对楼市调控的信号相继释放，货币政策保持稳健，房地产税立法稳步推进。房地产税改革的方向是将房产税和城镇土地使用税中涉房涉地的税种二税合一，并对个人住房开征房地产税；目的是用房地产税替代土地出让收入，完善地方税制，使地方政府房地产相关税收收入适应未来存量房时代新形势。

粤港澳大湾区发展规划纲要带来片区热度，特别是深圳客及外省客户比例上升，近期整体市场回暖，客户上门量呈上升态势，部分楼盘开盘去化率较高。

市场成交方面，惠州三区两县商品房成交小幅上升，除了惠城区、大亚湾及博罗商品房成交上升，其他区域成交均出现下降。其中大亚湾商品房成交涨幅超四成，主要是碧桂园·太东蜜柚对成交贡献较大，以224套居榜首，开盘去化率达96%，随后集中网签拉高了大亚湾成交水平。

 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2019年第10周（2019年03月04日—2019年03月10日），惠州挂牌供应1宗工业土地，供应面积7.03万平米，起始金额3925.17万元，分布于惠东县。

2019年第10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
-	-	-	-	-	-	-	-

【数据来源：广东土地市场网】

2019年第10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
-	-	-	-	-	-	-	-

【数据来源：广东土地市场网】

2019年第10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
HDGC2019-2	挂牌出让	大岭街道白沙布下店村地段	70343.59	大于或等于1.2	3925.17	工业用地	2019年03月27日 -2019年04月11日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2019年第10周（2019年03月04日—2019年03月10日），惠州营业性土地成交或协议出让共6宗，总成交面积21.24万平米，成交金额68651.43万元，所成交地块均为10万平米以下中小型地块。

2019年第10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
HDGC2019-1	挂牌出让	稔山镇盐灶背村禾沙坑地段	3.485419	住宅	1.01	10177.43	2891.09	惠州市亚婆角碧翠湖实业有限公司	3/8
2018(储备)27号	挂牌出让	博罗县长宁镇水边村青塘经济合作社水边村广汕公路边北面地段	5.4648	商服和住宅用地	1.8	17200	1748.56	深圳市创冕企业管理有限公司	3/5
2018(储备)29号	挂牌出让	博罗县长宁镇水边村青塘经济合作社水边	1.6381	商服和住宅用地	2	4950	1510.9	深圳市创冕企业管理有限公司	3/5



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
		村广汕公路边北面地段						司	
GJB2019-1	挂牌出让	霞涌霞光二路南侧地段	4	批发零售、城镇住宅	2.8	26940	2405.36	惠州市桓锋实业有限公司	3/8
ZKB-021-17-01	协议出让	惠州仲恺高新区陈江街五一村 ZKB-021-17-01号地块	1.1011	城镇住宅用地	-	5469	0	惠州市真一房地产开发有限公司	3/5

【数据来源：广东土地市场网】

2019年第10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】

2019年第10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
博国土资(用地)挂字[2018]10号	挂牌出让	博罗县罗阳街道办事处小金村委会塘上、塘下、水尾、田心村民小组沙鸡埔、烂寨岭、竹头窝、上板、岭排、门边(土名)地段	5.5464	工业用地	1	3915	705.863	惠州威博金属科技有限公司	3/4

【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10周(2019年03月04日—2019年03月10日)，惠州新增预售许可证12个，预售面积20.63万平方米，2292套，新增预售主要集中在惠阳和大亚湾。

2019年第10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	
3/8	金裕星河丹堤花园	惠城区	城镇住宅用地	15997.48	150	博罗金裕房地产开发有限公司
3/7	佳兆业时代可园	仲恺区	城镇住宅用地,商服用地	1969.21	293	惠州市恺乐居置业有限公司
3/7	星河盛世名居	惠阳区	商服用地、城镇住宅用地	15490.76	130	惠州曦景园林绿化工程有限公司



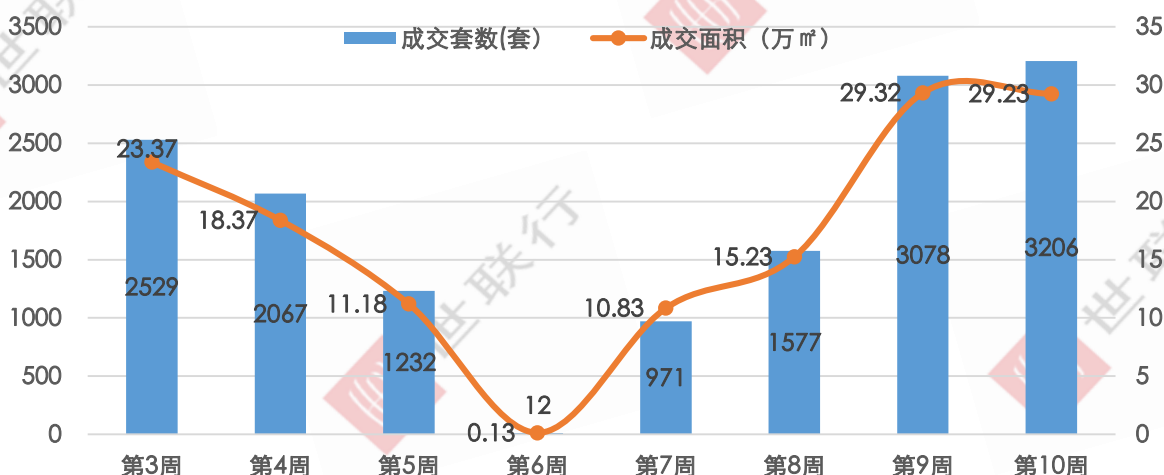
时间	项目名称	行政区	用途	商品房		开发商
				面积 (平米)	套数	
3/8	龙光玖龙府	大亚湾	城镇住宅用地	10651.48	112	惠州市绿景房地产开发有限公司
3/8	龙光玖龙府	大亚湾	城镇住宅用地	10644	112	惠州市绿景房地产开发有限公司
3/8	源惠盛世豪庭	博罗县	商业和住宅用地	37496.74	294	惠州源惠房地产开发有限公司
3/4	和顺家园	博罗县	商业和住宅用地	10924.5	90	博罗县悦诚实业有限公司
3/4	奥海城	博罗县	商业和住宅用地	15907.57	126	惠州市京港实业有限公司
3/7	凯旋华府	惠东县	城镇住宅用地	20518.01	117	惠东县亨柏地产有限公司
3/4	合正东部湾	惠东县	住宅	17757.84	200	惠东兴汇城建有限公司
3/4	合正东部湾	惠东县	住宅	14430.47	110	惠东兴汇城建有限公司
3/4	合正东部湾	惠东县	住宅	34499.92	558	惠东兴汇城建有限公司

【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 3206 套，环比上升 4.16%，同比上升 21.21%；成交面积 29.23 万平米，环比下降 0.29%，同比上升 18.79%；商品房户均面 91.17 平米，环比下降 4.27%。

惠州市一手商品房成交走势



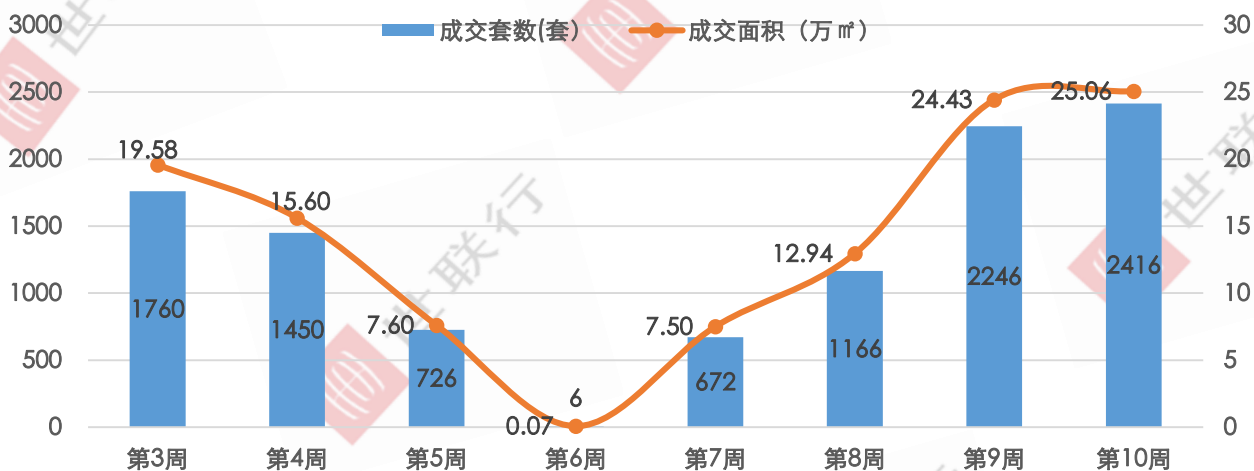
【数据来源：惠州房管局】

注：商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他。



惠州住宅成交 2416 套，环比上升 7.57%，同比上升 18.26%；成交面积 25.06 万平米，环比上升 2.61%，同比上升 16.10%；商品房户均面积 103.74 平米，环比下降 4.61%。

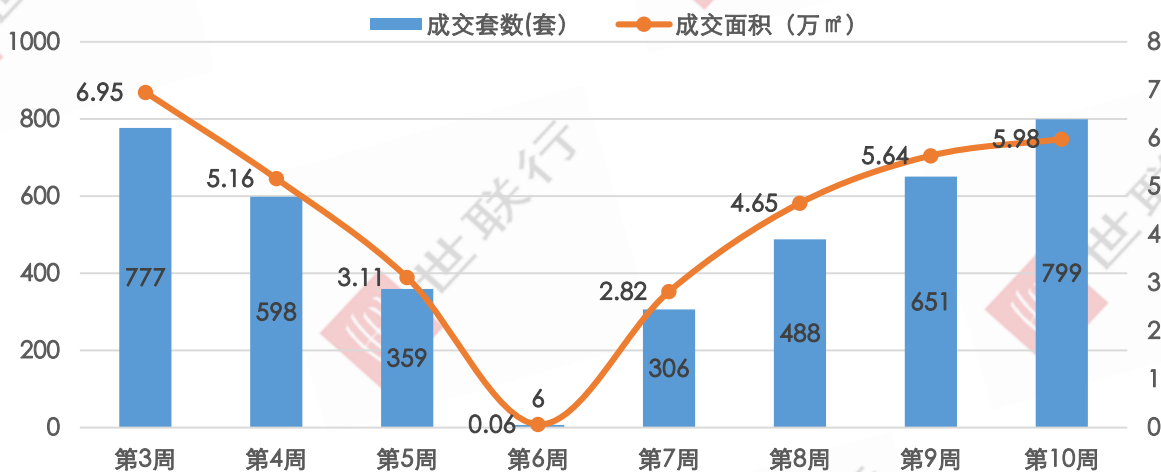
惠州一手住宅成交走势



【数据来源：惠州房管局】

惠城区商品房成交 799 套，环比上升 22.73%，同比上升 26.62%；成交面积 5.98 万平米，环比上升 6.12%，同比上升 30.88%；商品房户均面积 74.88 平米，环比下降 13.54%。

惠州惠城区一手商品房成交走势

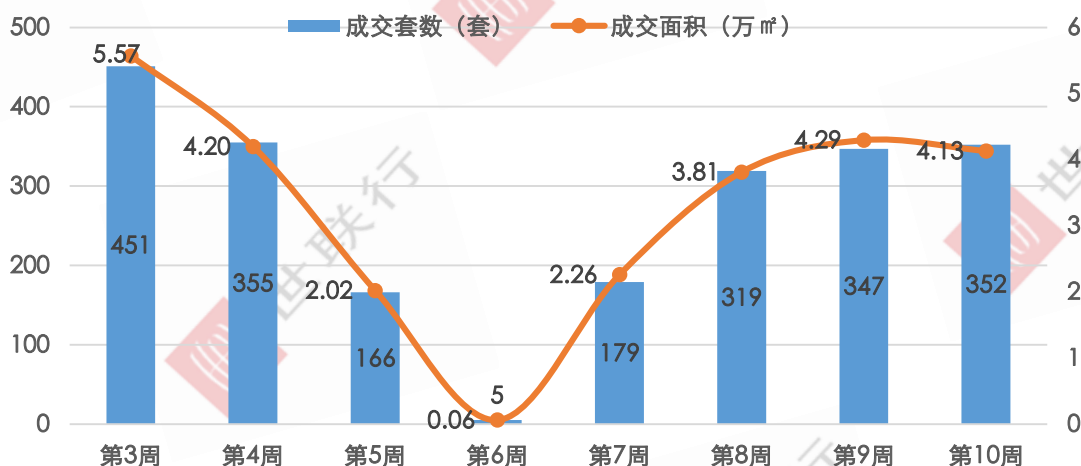


【数据来源：惠城房管局】



惠城区住宅成交套数为 352 套，环比上升 1.44%，同比上升 38.58%；成交面积 4.13 万平米，环比下降 3.83%，同比上升 33.04%；成交户均面积为 117.31 平米，环比上升 5.19%。

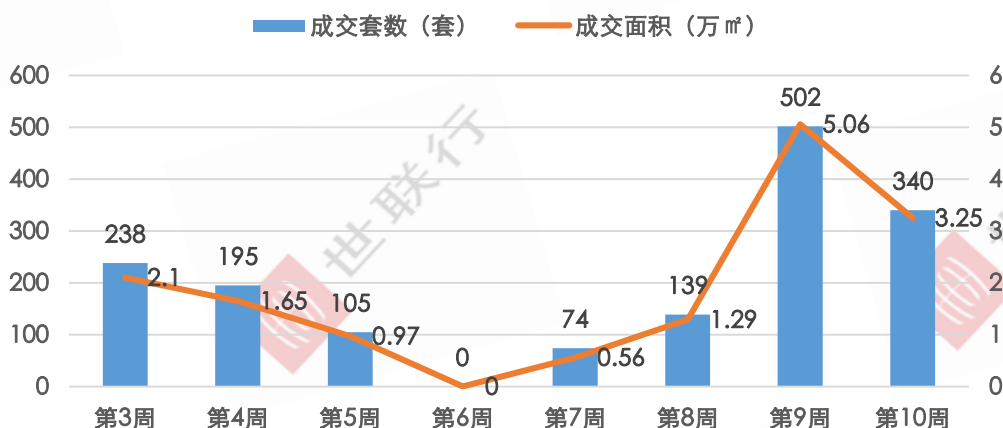
惠州惠城区一手住宅成交走势



【数据来源：惠城房管局】

仲恺区商品房成交套数为 340 套，环比下降 32.27%；成交面积 3.25 万平米，环比下降 35.77%；成交户均面积为 95.59 平米，环比下降 5.17%。

惠州仲恺一手商品房成交走势

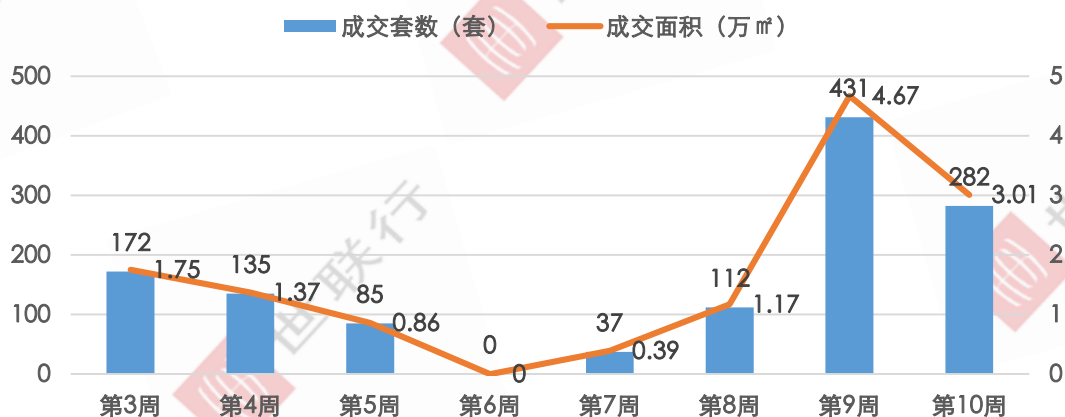


【数据来源：仲恺房管局】



仲恺区住宅成交套数为 282 套，环比下降 34.57%；成交面积 3.01 万平米，环比下降 35.55%；成交户均面积 106.74 平米，环比下降 1.49%。

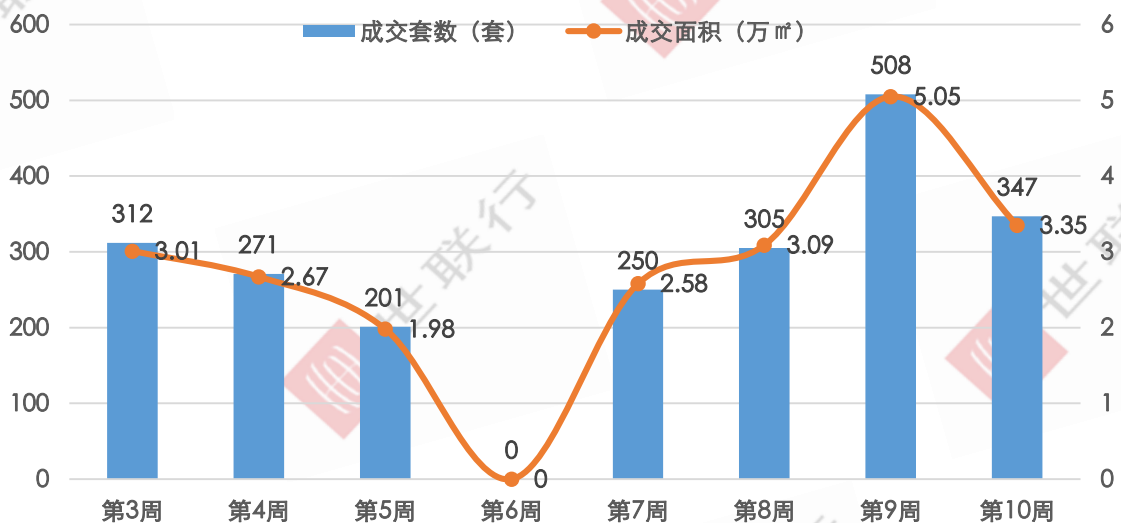
惠州仲恺一手住宅成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

惠阳商品房成交套数为 347 套，环比下降 31.69%，同比下降 37.59%；成交面积 3.35 万平米，环比下降 33.66%，同比下降 40.29%；成交户均面积为 96.54 平米，环比下降 2.88%。

惠州惠阳一手商品房成交走势

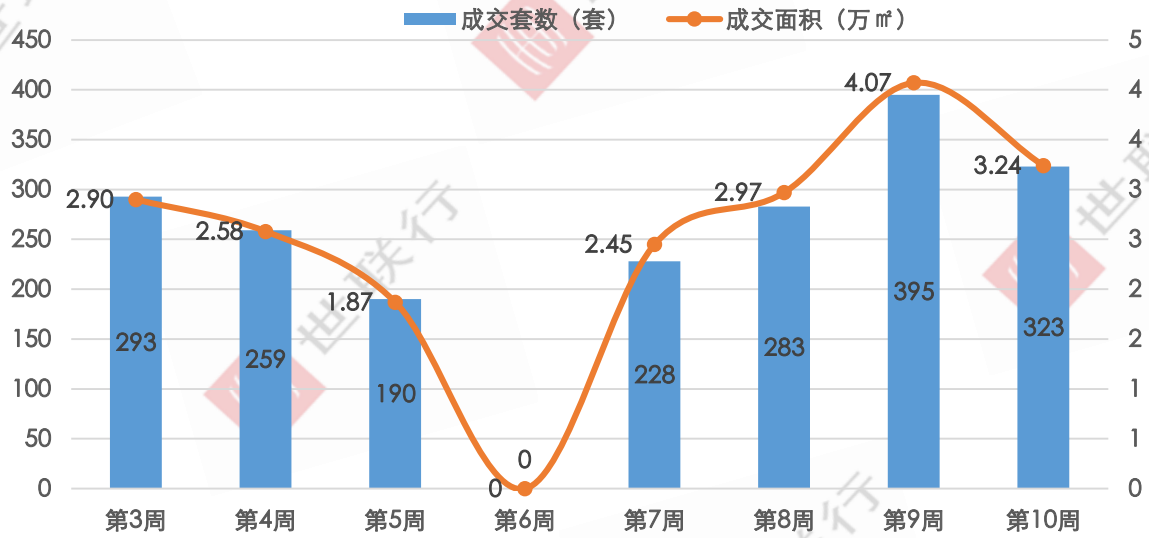


【数据来源：惠阳房管局】



惠阳住宅成交套数为 323 套，环比下降 18.23%，同比下降 33.54%；成交面积 3.24 万平米，环比下降 20.39%，同比下降 38.64%；成交户均面积为 100.31 平米，环比下降 2.65%。

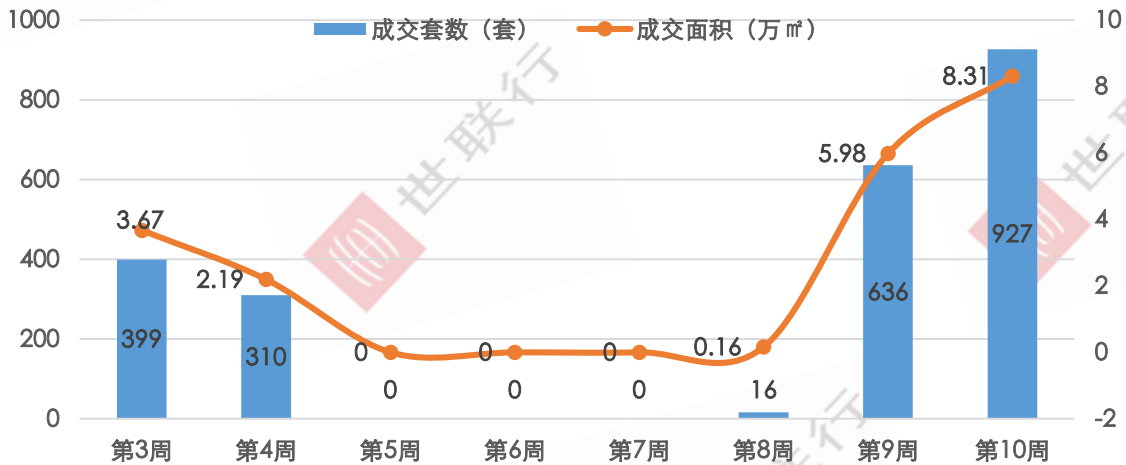
惠州惠阳一手住宅成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

大亚湾商品房成交套数为 927 套，环比上升 45.75%，同比上升 35.92%；成交面积 8.31 万平米，环比上升 38.98%，同比上升 20.62%；成交户均面积为 89.65 平米，环比下降 4.65%。

惠州大亚湾一手商品房成交走势

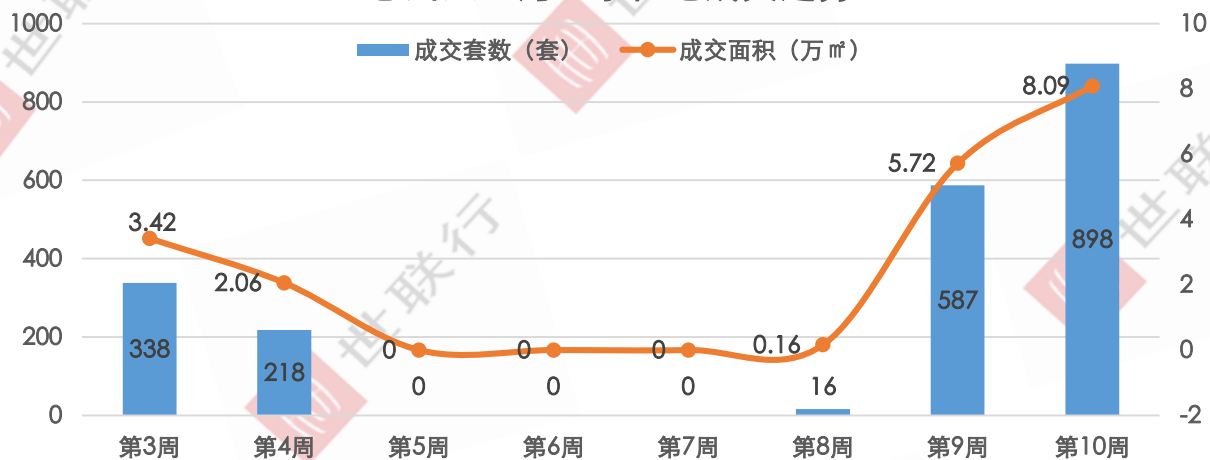


【数据来源：大亚湾房管局】



大亚湾住宅成交套数为 898 套，环比上升 52.98%，同比上升 35.04%；成交面积 8.09 万平米，环比上升 41.47%，同比上升 20.06%；成交户均面积为 90.11 平米，环比下降 7.53%。

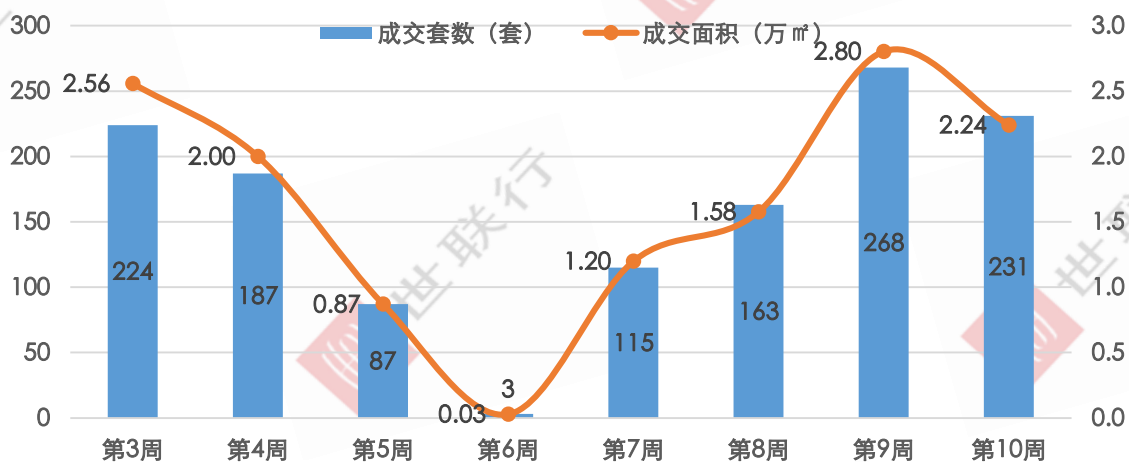
惠州大亚湾一手住宅成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

惠东商品房成交套数为 231 套，环比下降 13.81%，同比上升 171.76%；成交面积 2.24 万平米，环比下降 20.08%，同比上升 163.04%；成交户均面积为 96.96 平米，环比下降 7.28%。

惠州惠东一手商品房成交走势

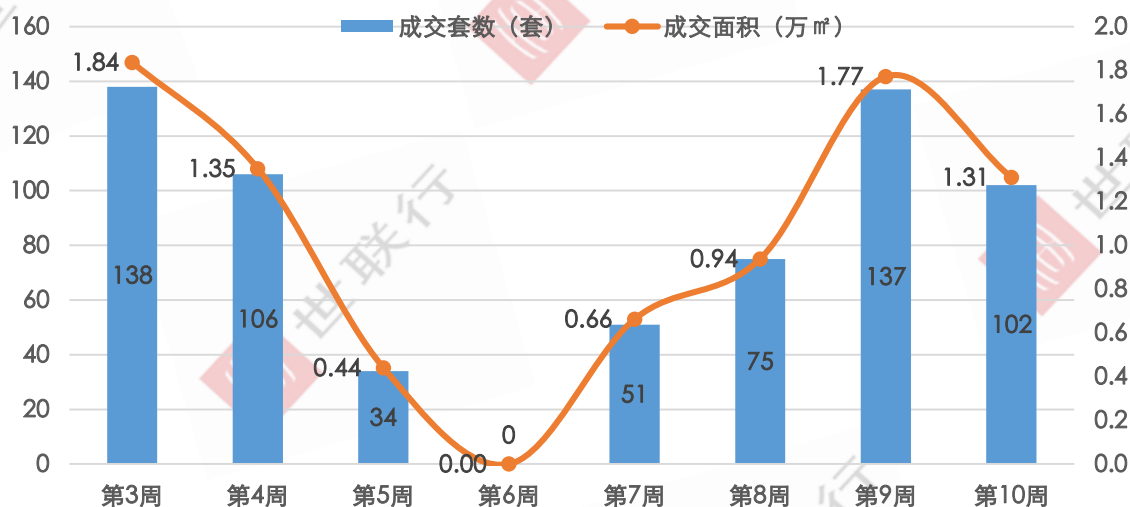


【数据来源：惠东房管局】



惠东住宅成交套数为 102 套，环比下降 25.55%，同比下降 45.45%；成交面积 1.31 万平米，环比下降 26.01%，同比下降 34.44%；成交户均面积 128.49 平米，环比下降 0.63%。

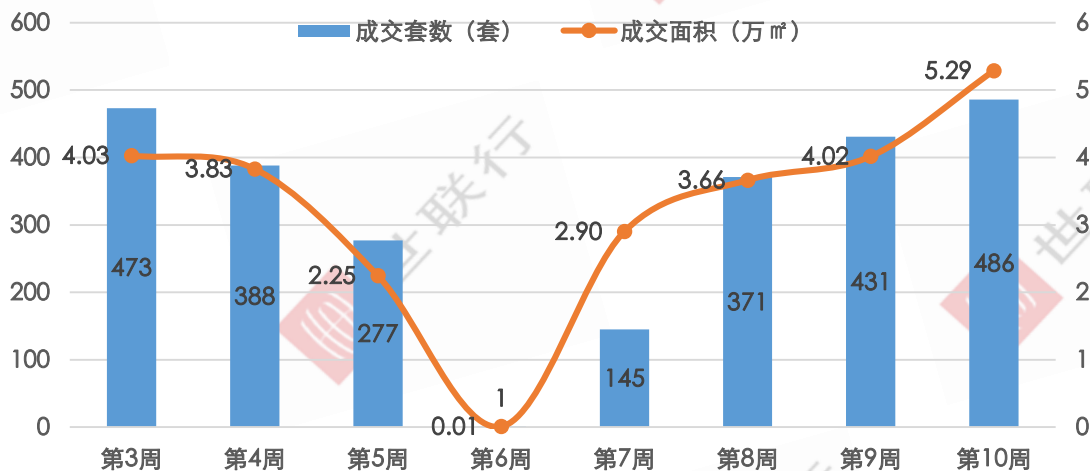
惠州惠东一手住宅成交走势



【数据来源：惠东房管局】

博罗商品房成交套数为 486 套，环比上升 12.76%，同比上升 2.97%；成交面积 5.29 万平米，环比上升 31.64%，同比上升 2.50%；成交户均面积为 108.83 平米，环比上升 16.74%。

惠州博罗一手商品房成交走势

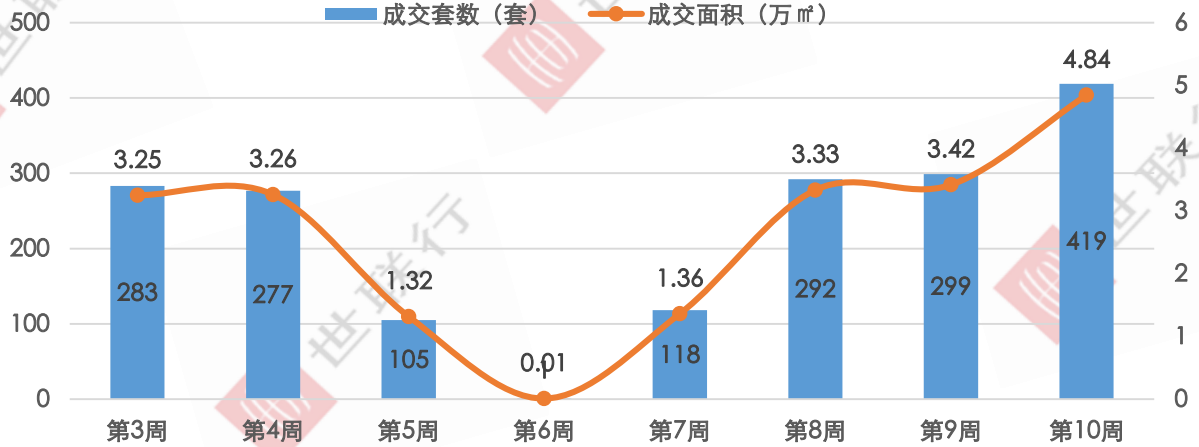


【数据来源：博罗房管局】



博罗住宅成交套数为 419 套，环比上升 40.13%，同比下降 8.11%；成交面积 4.84 万平方米，环比上升 41.80%，同比下降 4.25%；成交户均面积为 115.63 平米，环比上升 1.19%。

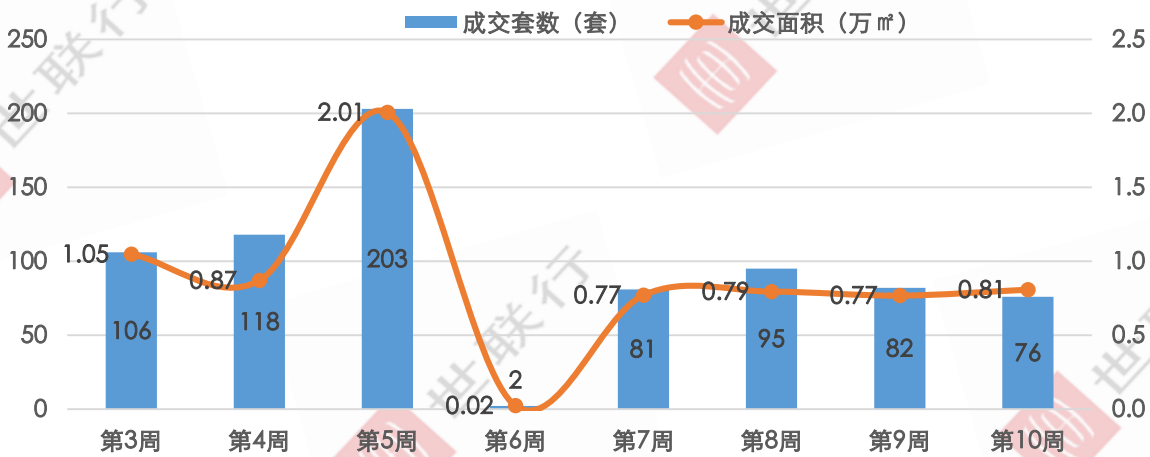
惠州博罗一手住宅成交走势



【数据来源：博罗房管局】

龙门商品房成交套数为 76 套，环比下降 7.32%，同比下降 61.62%；成交面积 0.81 万平方米，环比上升 5.21%，同比下降 45.01%；成交户均面积为 106.29 平米，环比上升 13.52%。

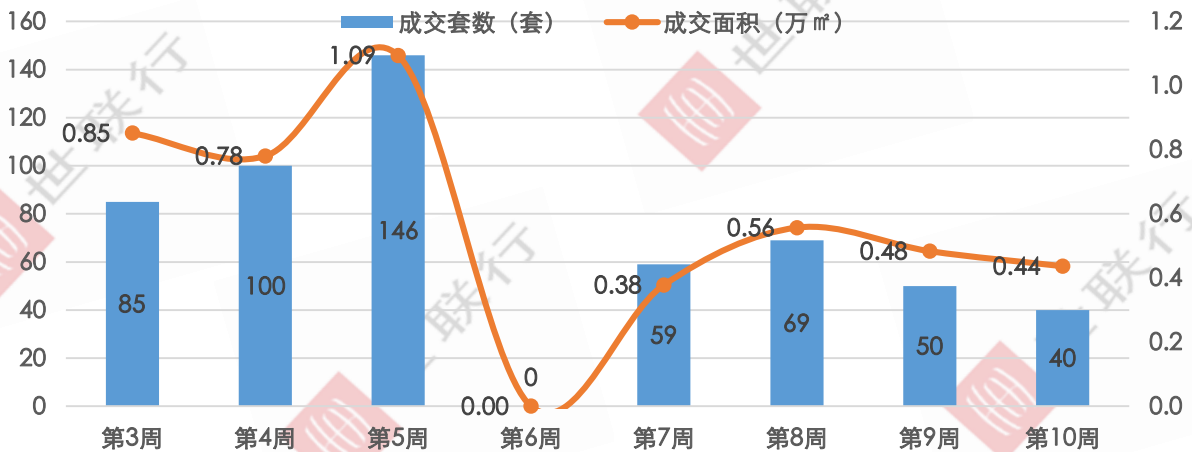
惠州龙门一手商品房成交走势



【数据来源：龙门房管局】

龙门住宅成交套数为 40 套，环比下降 20.00%，同比下降 72.03%；成交面积 0.44 万平方米，环比下降 9.70%，同比上下下降 53.54%；成交户均面积 109.15 平米，环比上升 12.87%。

惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】



3、成交排名 TOP10

惠州住宅销售榜首为大亚湾的聚兴苑（碧桂园·太东蜜柚），成交套数达 224 套，其次为大亚湾的自在城花园（金地天润自在城），成交 111 套。住宅排名 Top10 的项目共成交 740 套，占比 30.63%，住宅成交 Top10 对总体成交格局的影响增强。

2019 年第 10 周惠州三区两县住宅销售套数 Top10

片区	楼盘名称（推广名）	成交套数	面积
大亚湾	聚兴苑（碧桂园·太东蜜柚）	224	14868.37
大亚湾	自在城花园（金地天润自在城）	111	10460.05
惠城区	世纪金湖花园	67	8614
大亚湾	曦悦湾畔花园	65	6262.04
博罗县	方圆东江月岛	57	5967.14
大亚湾	泰丰花园（泰丰牧马湖）	51	5415.37
大亚湾	龙光城	48	5682.88
惠阳区	惠阳碧桂园（碧桂园山河城）	44	5003.29
仲恺区	翡翠香缇园	37	3640.04
惠阳区	融创臻园	36	3501.28

【数据来源：惠州房管局】

2019 年第 10 周惠城住宅销售套数 Top10

楼盘名称	片区	成交套数	面积
世纪金湖花园	河南岸	67	8614.53
碧桂园天骄公馆	马安	32	3835.09
新力花园	水口	31	3333.8
富盈公馆	马安	19	1844.98
蓝光雍和园	龙丰	15	2068.87
保华铂郡花园	河南岸	15	1754.86
海伦西子湾	江南	15	1562.87
御水龙庭	三栋	14	1894.08
丽景新天花园（丽景湾上）	桥东	14	1626.99
金裕星河丹堤花园	江北	14	1498.59

【数据来源：惠城房管局】

2019 年第 10 周惠城各片区住宅网签情况

片区	成交套数	面积（㎡）
河南岸	91	11640.85
水口	79	9467.97
马安	71	7882.06
龙丰	44	4848.14
江北	27	3197.89
桥东	25	2712.57
小金口	22	2746.37
三栋	20	2593.87

【数据来源：惠城房管局】



【撰写 惠州世联行大数据中心】

2019.03.11

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/>

