

第9周：土地市场成交火热 商品房市场成交进一步回升

世联点评

【楼市数据】

- ◇ **惠州全市本周新增** 1 个预售证，获批准商品房面积共 1.96 万^m²、264 套；
- ◇ **惠州全市商品房本周成交** 1044 套，环比上升 234.62%，同比下降 66.08%；成交面积 11.33 万平方米，环比上升 302.46%，同比下降 61.35%；
- ◇ **惠城区**商品房成交 260 套，环比上升 55.69%，同比下降 60.06%；成交面积 3.36 万平方米，环比上升 156.89%，同比下降 40.49%；
- ◇ **惠阳**商品房成交套数为 281 套，环比上升 251.25%，同比下降 44.69%；成交面积 3.13 万平方米，环比上升 263.95%，同比下降 38.02%；
- ◇ **大亚湾**商品房成交套数为 31 套，环比上升 210.00%，同比下降 95.13%；成交面积 0.33 万平方米，环比上升 200.00%，同比下降 94.48%；
- ◇ **博罗**商品房成交套数为 168 套，环比上升 425.00%，同比下降 61.02%；成交面积 1.83 万平方米，环比上升 446.94%，同比下降 54.47%；
- ◇ **龙门**商品房成交套数为 15 套，环比上升 66.67%，同比下降 81.71%；成交面积 0.17 万平方米，环比上升 105.58%，同比下降 78.39%；
- ◇ **惠东**商品房成交套数为 205 套，环比上升 1950.00%，同比上升 259.65%；成交面积 1.67 万平方米，环比上升 1504.52%，同比上升 271.23%；
- ◇ **仲恺区**商品房成交套数为 84 套，较上周环比上升 2000%，同比下降 83.27%；成交面积 0.85 万平方米，较上周环比上升 4155%，同比下降 83.18%。

【世联视角】

随着疫情逐步得到控制，目前惠州各地房地产项目营销中心大部分已经开放，但仍以线上销售为主。年内新增预售量较少，同样的网签表现也相对低迷。而全市商品房网签量经过持续数周下降，从前两周开始回升，虽然较此前市场热度仍有距离，但整体市场出现回暖迹象。

根据世联平台监测，当前市内多个项目在营销上均推出促销活动或相关的优惠购房政策，在一定程度上对市场回暖有推动作用。



 市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2020年第9周（2020年2月24日-2020年3月01日）挂牌出让9宗经营性用地，供应总量约15.03万平方米，较上周供应量上升；总起始价约9.37亿元。分别为4宗商住用地及5宗综合用地。

其中，仲恺区【GZK2020-9】、【GZK2020-10】地块相邻，位于仲恺区陈江街道，合计占地近9.5万平方米、计容建面约28.5万平方米，起始楼面均价分别为2667元/㎡、2812元/㎡。此外，根据相关土地出让公告，【GZK2020-9】地块竞得人需配建梧村三路(长272m、红线宽度12m、双向两车道)、水围一路(长486m、红线宽度12m、双向两车道)、梧村二桥(桥梁长157m、宽36.5m、采用5跨30m预制预应力小箱梁)、临水公园，具体建设及移交要求详见配建协议书与项目建设实施方案；且宗地须与ZKQC-03-09号地块（即【GZK2020-10】地块）统一建筑风貌。

详见下表：

2020年第9周惠州房地产市场土地供应一览表·住宅

宗地号	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
2019(储备) 23号	博罗县石湾镇石湾 大道西侧地段	1874	1.0<R≤2.5	1520.00	其他普通商品住 房用地	2020年03月16日 -2020年03月30日
2019(储备)4 号	博罗县长宁镇东平 村九岭经济合作社 长宁大道北面地段	9457	1.0<R≤3.0	6790.00	其他普通商品住 房用地	2020年03月18日 -2020年04月01日
GZK2020-9	陈江街道青春村 ZKQC-03-04	36748	≤3.0	29405.00	其他普通商品住 房用地	2020年03月19日 -2020年04月02日
GZK2020-10	陈江街道青春村 ZKQC-03-09	58251	≤3.0	49141.00	其他普通商品住 房用地	2020年03月19日 -2020年04月02日

【数据来源：广东土地市场网】

2020年第9周惠州房地产市场土地供应一览表·其他

宗地号	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
GP2020-7	惠州市南湖公园 NH-03地块	7249.03	-	1760.00	交通服务场站用 地	2020年03月16日 -2020年03月30日



宗地号	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
GP2020-8	惠州市河南岸公园 HNA46-01-01 地块	9603.38	-	2000.00	交通服务场站用 地	2020年03月16日 -2020年03月30日
GZK2020-8	仲恺高新区东江科 技园东兴片区 DX-29-02-05-02	3881	1.4≤R≤3.5	314	工业用地	2020年03月19日 -2020年04月02日
GP2020-002	秋长街道茶园村地 段惠阳规建条 [2017]424号	3273	≤1.0	2181	加油加气站用地	2020年03月23日 -2020年04月06日
LM2020-7	龙江镇路溪村	19999.91	1.2≤R≤3.5	632	工业用地	2020年03月20日 -2020年04月02日

【数据来源：广东土地市场网】

2、土地成交

2020年第9周（2020年2月24日-2020年3月01日）共成交18宗经营性用地，其中包括12宗商住地块、1宗商业用地及5宗综合用地；单周土地总成交面积超过36万平方米，品牌房企及本地开发商参与取地，土地成交市场表现积极。

其中，从各区县商住地块成交楼面均价来看，大亚湾土地成交价格较高，此后依次为仲恺、博罗（石湾）、惠阳（秋长镇）、惠东。

此外，本周共2宗商住用地终止出让：【HDGC2020-3】、【HDGC2020-4】。

详见下表：

2020年第9周惠州房地产市场土地成交一览表·住宅

区县	宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万㎡)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/㎡)	竞得单位	成交日期
大亚湾	GJB2020-005	招拍挂出让	澳头衙前	1	城镇住宅用地	3.2	12819	4005.94	惠州市长谷房地产开发有限公司	2月24日
仲恺区	GZK2020-4	招拍挂出让	惠州仲恺高新区惠 风东二路5号 ZK65-01Z	0.7674	其他普通商品 住房用地	3.2	7490	3050.07	惠州市世纪睿锋实业有限公司	2月24日



区县	宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万㎡)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/㎡)	竞得单位	成交日期
仲恺区	GZK2020-2	招拍挂出让	陈江街道74号小区 ZKA-074-01	4.4695	其他普通商品住房用地	2.8	43725	3493.92	深圳市龙光房地产有限公司	2月24日
惠东县	HDGZ2020-1	招拍挂出让	平山镇黄排光华村驼背地段惠东住建函〔2017〕107号	0.050884	其他普通商品住房用地	2.4	180.229	1475.82	张敬贵	2月24日
大亚湾	GJB2020-004	招拍挂出让	西区上杨	0.2064	其他普通商品住房用地	3.2	3060.00	4632.99	广东永昶投资发展有限公司	2月24日
仲恺区	GZK2020-6	招拍挂出让	惠州仲恺高新区惠环街道	0.2541	其他普通商品住房用地	3.8	3192	3305.79	惠州市皓翔荣源房地产开发有限公司	2月26日
惠东县	HDGC2020-2	招拍挂出让	平海镇南海佛园花生地地段 PH〔2020〕1	1.622523	其他普通商品住房用地	3	14490.75	2977.00	惠东县惠凯投资管理有限公司	2月26日
博罗县	2017(储备)26号	招拍挂出让	博罗县石湾镇新城人民路北侧地段	3.14566	其他普通商品住房用地	3.1	30000	3076.44	惠州市名巨房地产开发有限公司	2月26日
惠阳区	GZ2020-010	招拍挂出让	秋长街道白石村地段惠阳规建条〔2019〕533号	6.1752	其他普通商品住房用地	3.46	71406.8782	3342.05	惠州市龙河明珠房地产开发有限公司	2月24日
惠阳区	GZ2020-007	招拍挂出让	秋长街道高岭村地段惠阳规建条〔2019〕137号	2.0000	其他普通商品住房用地	3.2	15600	2437.50	惠州市嘉霖骏祺投资有限公司	2月24日
惠阳区	GZ2020-009	招拍挂出让	秋长街道高岭村地段惠阳规建条〔2019〕136号	0.6666	其他普通商品住房用地	3.2	5220.14	2447.19	惠州市嘉玺实业有限公司	2月24日



区县	宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万㎡)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/㎡)	竞得单位	成交日期
惠阳区	GZ2020-008	招拍挂出让	秋长街道高岭村地段惠阳规划建设条[2019]241号	0.6630	其他普通商品住房用地	3.20	5044.1	2377.50	惠州市嘉霖骏祺投资有限公司	2月24日

【数据来源：广东土地市场网】

2020年第9周惠州房地产市场土地成交一览表·商业

区县	宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万㎡)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/㎡)	竞得单位	成交日期
大亚湾	GJB2020-003	招拍挂出让	中心北区	2.4851	商服用地(商务兼容商业用地)	5	53000	4265.42	惠州大亚湾港湾投资开发有限公司	2月24日

【数据来源：广东土地市场网】

2020年第9周惠州房地产市场土地成交一览表·其他

区县	宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万㎡)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/㎡)	竞得单位	成交日期
惠东县	HDGC2020-1	招拍挂出让	多祝镇长坑村委财谷坑小组地段惠东自资规条字DZ[2019]4	1.411108	物流仓储用地	0.3	780.34	1843.33	惠东县日用杂品公司	2月26日
仲恺区	GZK2020-3	招拍挂出让	仲恺高新区东江科技园东兴片区	1.8436	工业用地	3.5	1458	225.96	惠州华科明珠产业孵化投资有限公司	2月24日
惠城区	GP2020-3	招拍挂出让	惠城区横沥镇潭头片区HLKSP01-01	6.7	工业用地	1.24	5025	604.84	广东荣盛业杭萧钢构有限公司	2月25日



区县	宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万㎡)	地块用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/㎡)	竞得单位	成交日期
仲恺区	GZK2020-5	招拍挂出让	仲恺高新区东江科技园东兴片区 DX-29-02-04-02	0.4592	工业用地	3.5	344.00	214.04	惠州连硕科技有限公司	2月25日
仲恺区	GZK2020-7	招拍挂出让	仲恺高新区潼湖镇三和村 ZKD-004-17-03	2.2909	工业用地	3.5	1862	232.22	惠州市惠港顺科技有限公司	2月26日

【数据来源：广东土地市场网】



二、商品房市场

1、新增预售

2020年第9周（2020年2月24日-2020年3月01日）新增1个预售证，获批准商品房面积共1.96万㎡、264套。

详见下表：

2020年第9周惠州房地产市场新增预售一览表

日期	行政区	项目名称	预售证号	商品房		开发商
				面积(万㎡)	套数	
2/25	惠东县	万科双月湾花园	惠东房预许字第2020006号	1.96	264	惠州市利万房地产开发有限公司

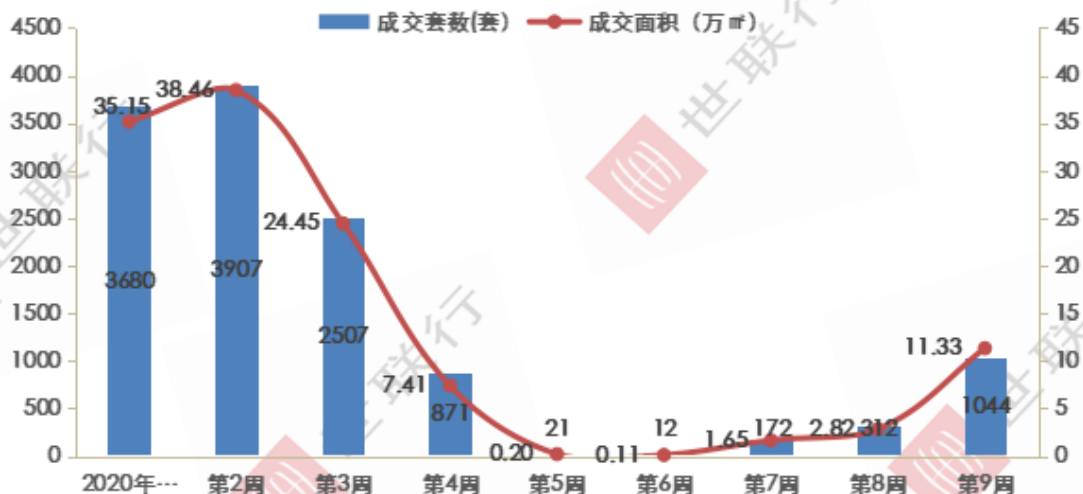
【数据来源：惠州市房管局；世联数据平台】

2、商品房成交状况

惠州商品房成交1044套，环比上升234.62%，同比下降66.08%；成交面积11.33万平方米，环比上升302.46%，同比下降61.35%；商品房户均面积108.53平米，环比上升20.28%。

注：商品房包括住宅、商铺、写字楼、其他。

惠州市一手商品房成交走势

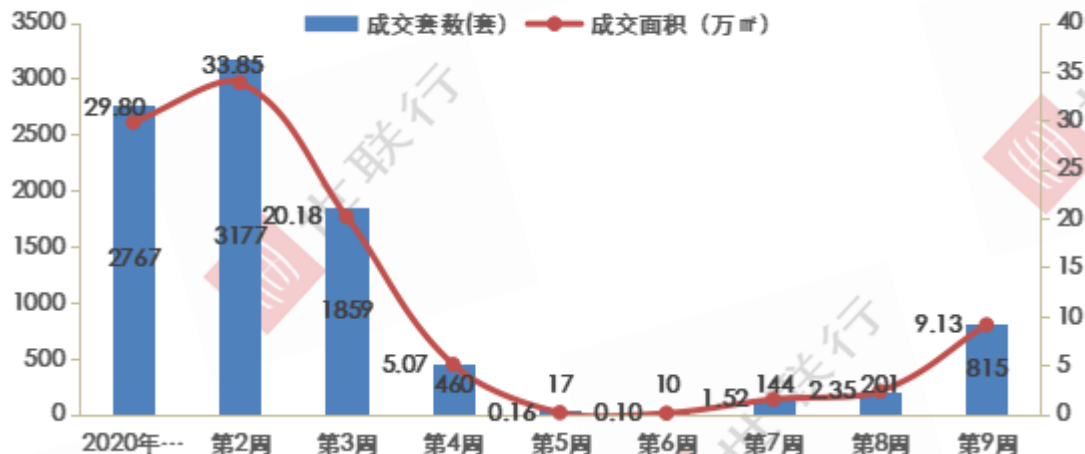


【数据来源：惠州房管局】



惠州住宅成交 815 套，环比上升 305.47%，同比下降 63.71%；成交面积 9.13 万平米，环比上升 288.86%，同比下降 62.62%；商品房户均面积 112.02 平米，环比下降 4.10%。

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 260 套，环比上升 55.69%，同比下降 60.06%；成交面积 3.36 万平米，环比上升 156.89%，同比下降 40.49%；商品房户均面积 129.04 平米，环比上升 65.00%。

惠州惠城区一手商品房成交走势

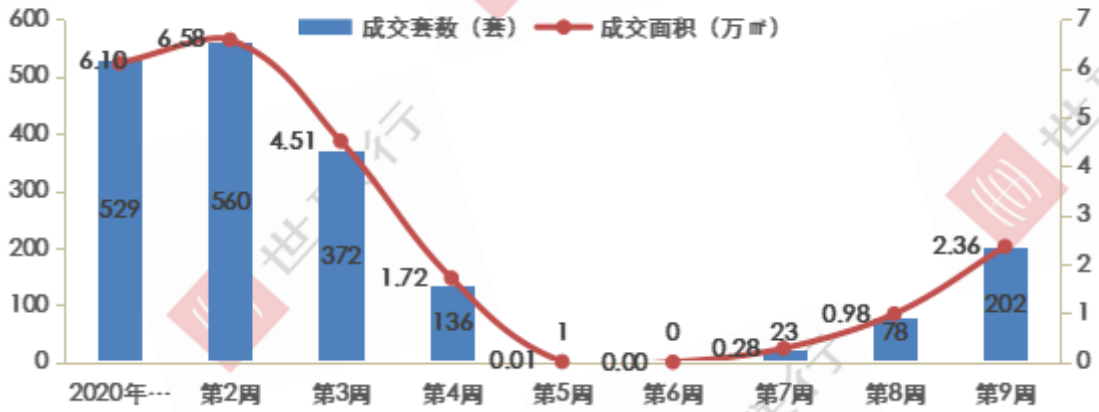


【数据来源：惠城房管局】



惠城区住宅成交套数为 202 套，环比上升 158.97%，同比下降 41.79%；成交面积 2.36 万平米，环比上升 139.75%，同比下降 45.02%；成交户均面积为 116.86 平米，环比下降 7.42%。

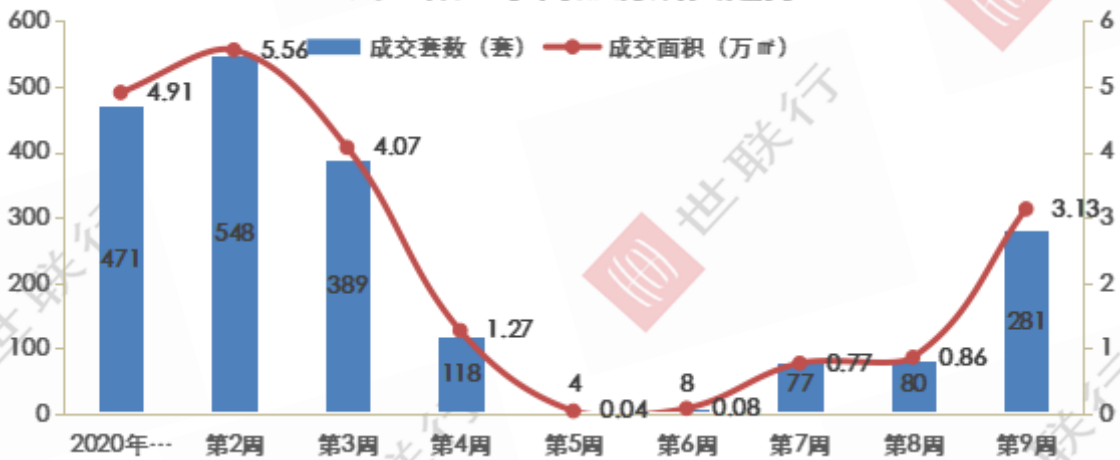
惠州惠城区一手住宅成交走势



【数据来源：惠城房管局】

惠阳商品房成交套数为 281 套，环比上升 251.25%，同比下降 44.69%；成交面积 3.13 万平米，环比上升 263.95%，同比下降 38.02%；成交户均面积为 111.39 平米，环比上升 3.62%。

惠州惠阳一手商品房成交走势

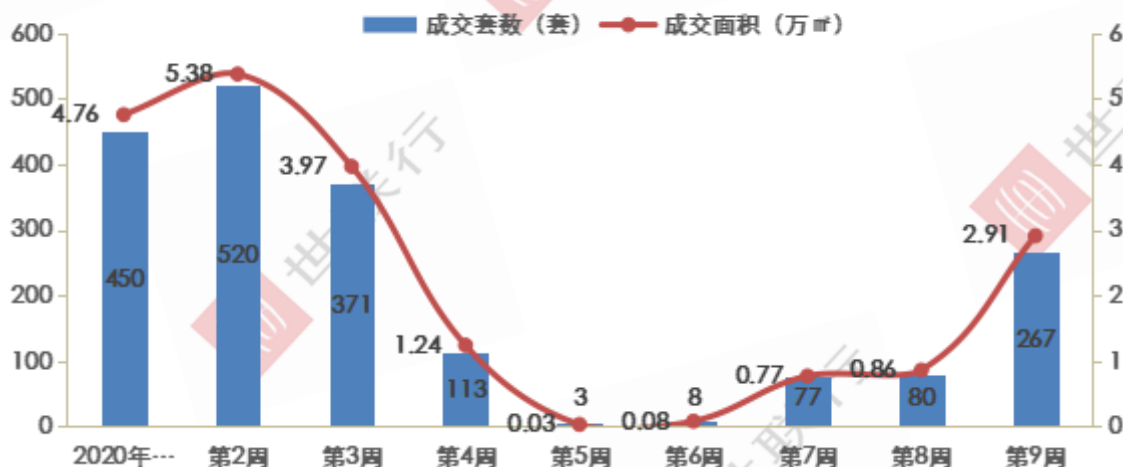


【数据来源：惠阳房管局】



惠阳住宅成交套数为 267 套，环比上升 233.75%，同比下降 32.41%；成交面积 2.91 万平米，环比上升 238.37%，同比下降 28.50%；成交户均面积为 108.99 平米，环比上升 1.38%。

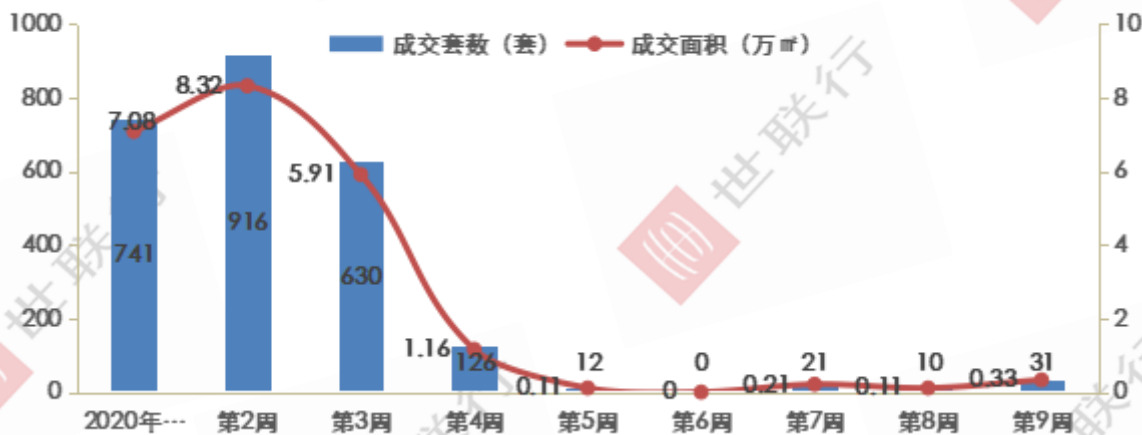
惠州惠阳一手住宅成交走势



【数据来源：惠阳房管局】

大亚湾商品房成交套数为 31 套，环比上升 210.00%，同比下降 95.13%；成交面积 0.33 万平米，环比上升 200.00%，同比下降 94.48%；成交户均面积为 106.45 平米，环比下降 3.23%。

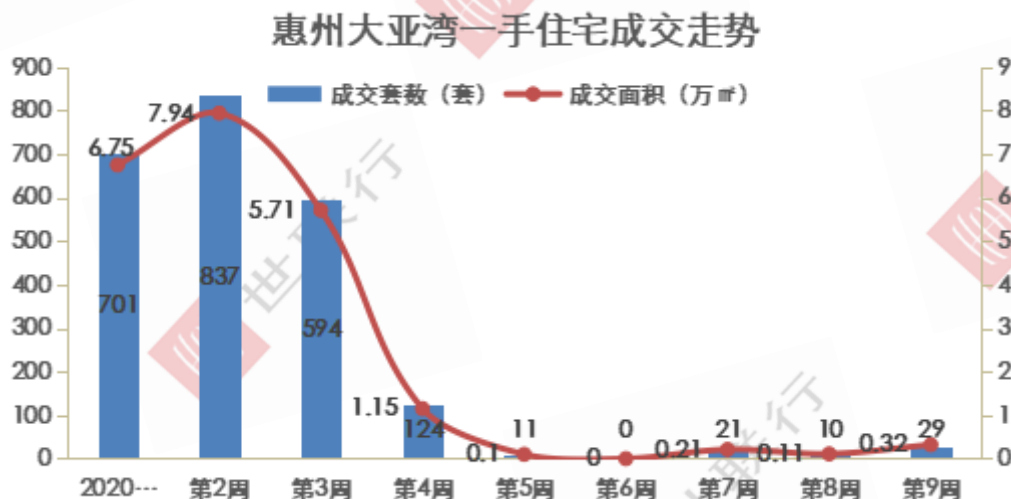
惠州大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】



大亚湾住宅成交套数为 29 套，环比上升 190.00%，同比下降 95.06%；成交面积 0.32 万平米，环比上升 190.91%，同比下降 94.41%；成交户均面积为 110.34 平米，环比上升 0.31%。



【数据来源：大亚湾房管局】

博罗商品房成交套数为 168 套，环比上升 425.00%，同比下降 61.02%；成交面积 1.83 万平米，环比上升 446.94%，同比下降 54.47%；成交户均面积为 108.90 平米，环比上升 4.18%。

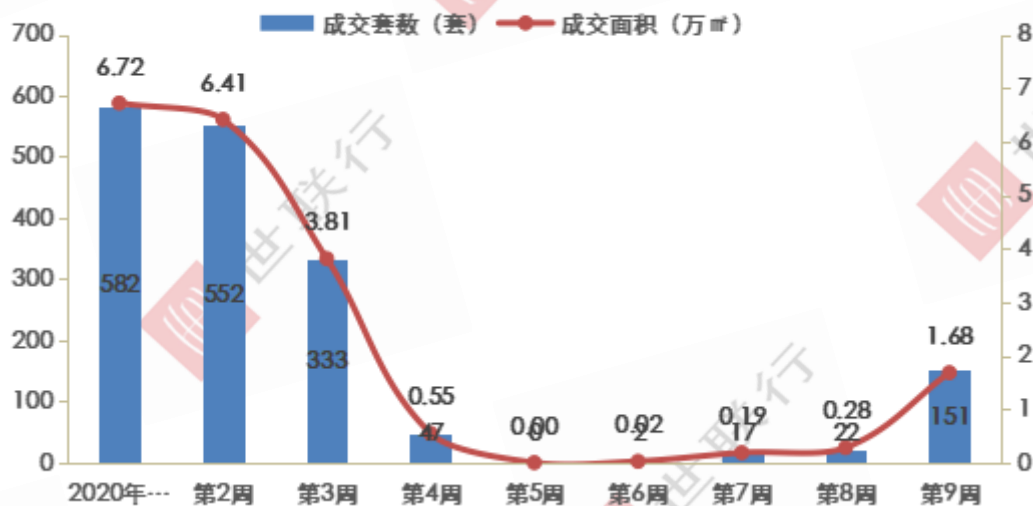


【数据来源：博罗房管局】



博罗住宅成交套数为 151 套，环比上升 586.36%，同比下降 49.50%；成交面积 1.68 万平方米，环比上升 502.08%，同比下降 50.80%；成交户均面积为 111.32 平方米，环比下降 12.28%。

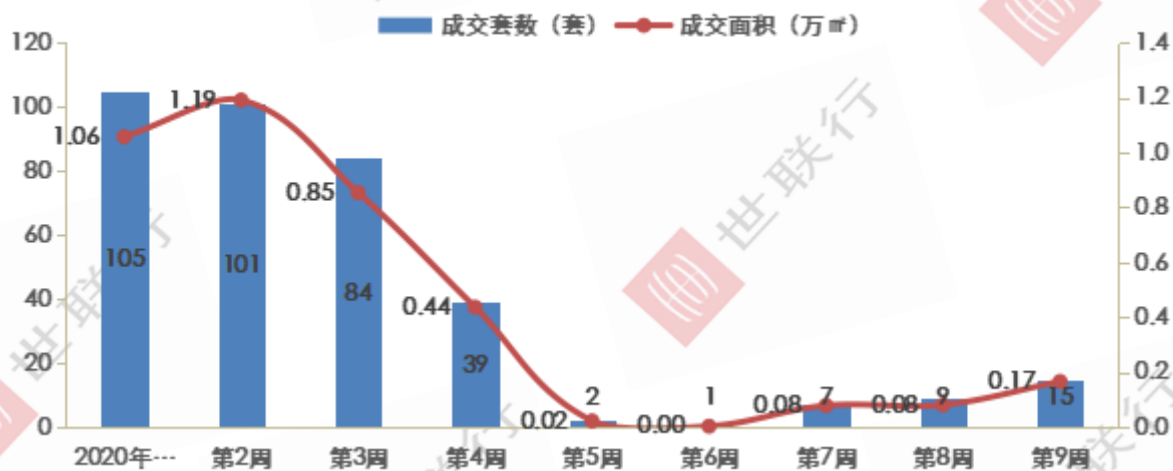
惠州博罗一手住宅成交走势



【数据来源：博罗房管局】

龙门商品房成交套数为 15 套，环比上升 66.67%，同比下降 81.71%；成交面积 0.17 万平方米，环比上升 105.58%，同比下降 78.39%；成交户均面积 110.60 平方米，环比上升 23.35%。

惠州龙门一手商品房成交走势

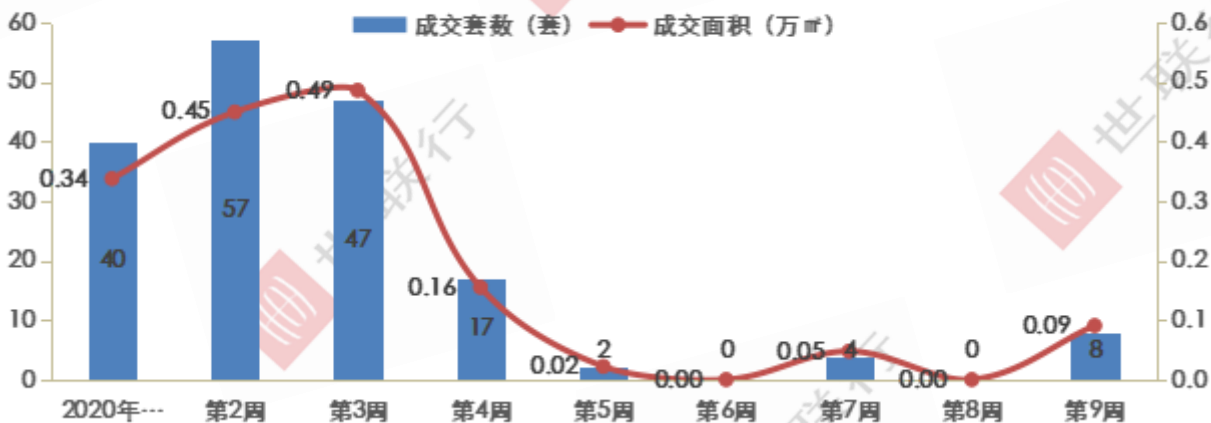


【数据来源：龙门房管局】



龙门住宅成交套数为 8 套，同比下降 84.00%；成交面积 0.09 万平方米，同比下降 81.24%；成交户均面积 113.38 平方米。

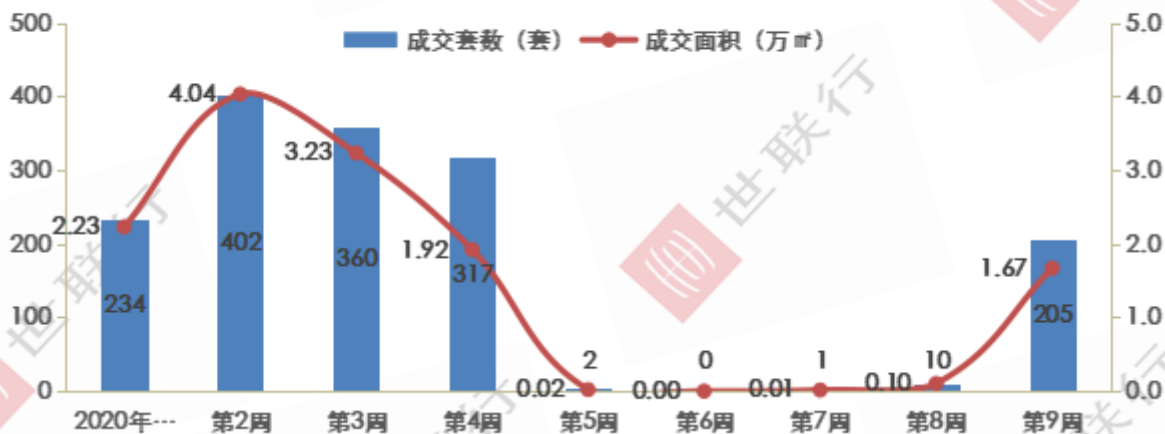
惠州龙门一手住宅成交走势



【数据来源：龙门房管局】

惠东商品房成交套数为 205 套，环比上升 1950.00%，同比上升 259.65%；成交面积 1.67 万平方米，环比上升 1504.52%，同比上升 271.23%；成交户均面积为 81.40 平方米，环比下降 21.73%。

惠州惠东一手商品房成交走势

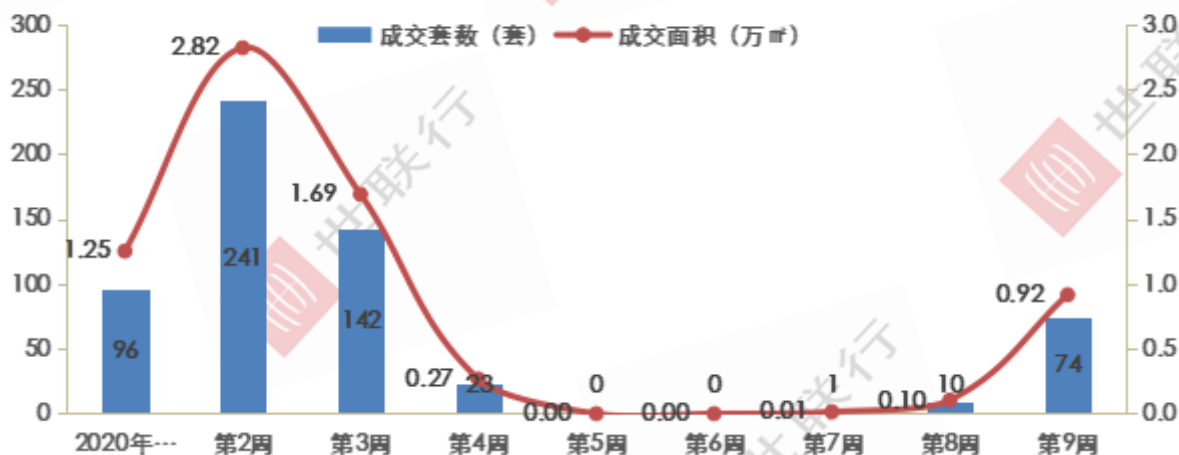


【数据来源：惠东房管局】



惠东住宅成交套数为 74 套，环比上升 640.00%，同比下降 79.44%；成交面积 0.92 万平方米，环比上升 781.15%，同比下降 71.66%；成交户均面积 123.84 平米，环比上升 19.07%。

惠州惠东一手住宅成交走势



【数据来源：惠东房管局】

仲恺区商品房成交套数为 84 套，较上周环比上升 2000%，同比下降 83.27%；成交面积 0.85 万平方米，较上周环比上升 4155%，同比下降 83.18%；成交户均面积为 101.31 平米。

(因仲恺区系统网络问题，近期单周网签数据后续或作修正)

惠州仲恺一手商品房成交走势



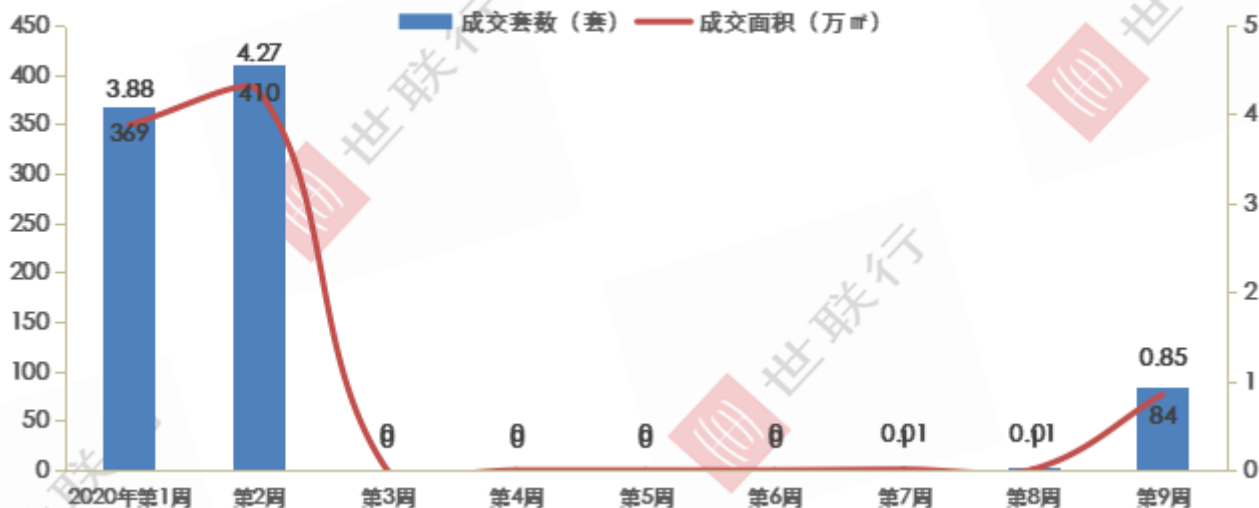
【数据来源：仲恺房管局】



仲恺区住宅成交套数为 84 套，较上周环比上升 8300%，同比下降 80.51%；成交面积 0.85 万平米，较上周环比上升 8410%，同比下降 81.78%；成交户均面积 101.31 平米。

（因仲恺区系统网络问题，近期单周网签数据后续或作修正）

惠州仲恺一手住宅成交走势



【数据来源：仲恺房管局】

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2020.03.03

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/>

