



惠州 2020 年 2 月房地产市场报告

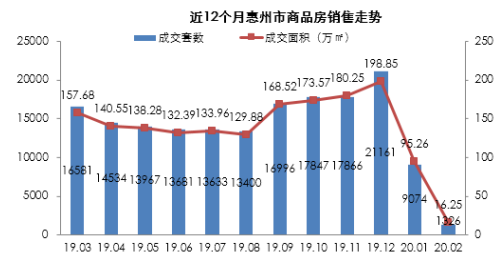
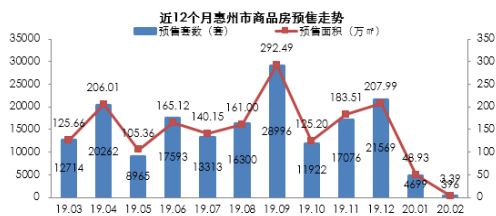
月刊：2020 年 2 月

报告出品：惠州世联行大数据中心

撰写人：周圆圆

撰写日期：2020-03-06

市场走势



相关报告

《深圳 2020 年 2 月房地产市场报告》

《北京 2020 年 2 月房地产市场报告》

《上海 2020 年 2 月房地产市场报告》

《武汉 2020 年 2 月房地产市场报告》

《广州 2020 年 2 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

周报、月报、年报

土地成交量增 商品房供求遇冷

报告导读：

◇ **宏观经济：**2020 年 2 月份，受新冠肺炎疫情冲击，中国采购经理指数明显回落，但随着党中央、国务院统筹推进疫情防控和经济社会发展，目前企业复工率回升较快，生产经营活动正有序恢复。截至 2 月 25 日，全国采购经理调查企业中，大中型企业复工率为 78.9%，其中大中型制造业企业达到 85.6%。

◇ **政策：**央行进行 2000 亿 MLF 操作 中标利率 3.15%；1 年期 LPR 下调 10 个基点至 4.05%、5 年期以上为 4.75%；广东 18 条支持中小企业金融政策 小贷公司融资杠杆率可放宽至 5 倍；央行增加 5000 亿元再贷款再贴现专用额度；佛山三水楼市新政：延后交楼 调整预售时间 加大土地供应；澳门：豁免本年居民住宅房屋税等以加快民生复苏；东莞公积金新政：额度最高可上浮 20% 可贷 30 年；惠州出台十条措施扶持企业 包括财政补贴减轻税费……

◇ **楼市数据：**全市新增 2 个预售许可证，商品房批售 396 套，批售面积为 3.39 万平米；全市商品房成交面积 16.25 万平米，签约套数 1326 套，当月成交户均面积为 122.58 平米……

◇ **市场动态：**房企开启打折促销模式展开“自救”；世茂推出购房优惠措施 南京特价房 8 折起、37 天退房保障；万达联手京东、抖音推线上营销计划 涉 6 万商铺；16 家房企推“无理由退房”……



◇宏观经济：

国家统计局：2020年2月份，受新冠肺炎疫情冲击，中国采购经理指数明显回落，但随着党中央、国务院统筹推进疫情防控和经济社会发展，目前企业复工率回升较快，生产经营活动正有序恢复。截至2月25日，全国采购经理调查企业中，大中型企业复工率为78.9%，其中大中型制造业企业达到85.6%。

◇政策/调控层面：

央行进行2000亿MLF操作 中标利率3.15%；1年期LPR下调10个基点至4.05%、5年期以上为4.75%；广东18条支持中小企业金融政策 小贷公司融资杠杆率可放宽至5倍；央行增加5000亿元再贷款再贴现专用额度；佛山三水楼市新政：延后交楼 调整预售时间 加大土地供应；澳门：豁免本年居民住宅房屋税等以加快民生复苏；东莞公积金新政：额度最高可上浮20% 可贷30年；惠州出台十条措施扶持企业 包括财政补贴减轻税费等。

◇惠州市场：

1) 2月份，惠州市（区-县）（包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门）土地共挂牌供应12宗，供应面积共20万平方米，环比下降71.47%。

成交经营性用地32宗，总成交面积63.38万平方米，环比上升22.66%；总成交金额约32.51亿元。

2) 2020年2月，惠州市批售2个预售许可证，商品房批售396套，批售面积为3.39万平方米；全市商品房成交面积16.25万平方米，签约套数1326套，当月成交户均面积为122.58平方米。

截止2020年2月底，惠州市一手商品房可售套数为169377套，可售面积为1915.25万平方米；近12月月均销售138.79万平方米，去化速度下降，按该去化速度及库存量，剩余存量面积约13.8个月可去化完成。

根据监测数据，2020年1-2月惠州市商品房累计供求比为0.47，由于计算周期为当年月度累计，从该供求比来看，当月全市商品房市场呈现供不应求态势（受疫情影响，1-2月全市项目新增预售量远远低于正常时期）。



【国家政策/规划】

- 国家统计局：2020年2月份，受新冠肺炎疫情冲击，中国采购经理指数明显回落，但随着党中央、国务院统筹推进疫情防控和经济社会发展，目前企业复工率回升较快，生产经营活动正有序恢复。截至2月25日，全国采购经理调查企业中，大中型企业复工率为78.9%，其中大中型制造业企业达到85.6%。

图1 制造业PMI指数（经季节调整）

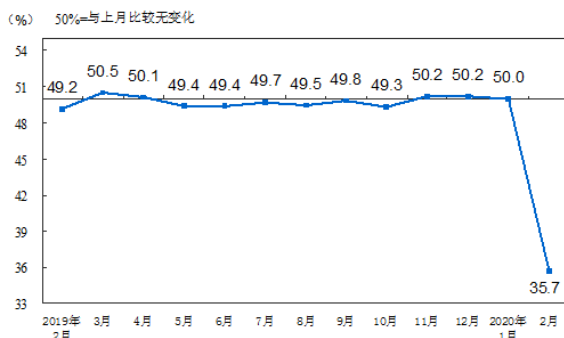
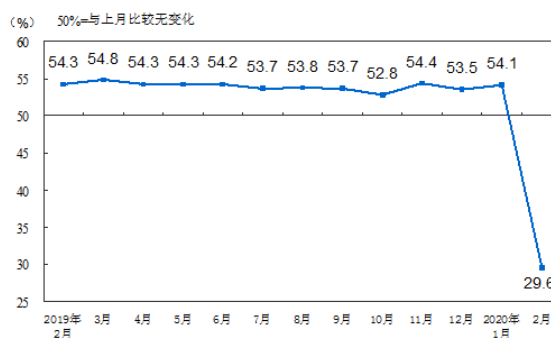


图2 非制造业商务活动指数（经季节调整）



央行进行 2000 亿 MLF 操作 中标利率 3.15%

2月17日，央行官网公布，为对冲央行逆回购到期等因素的影响，维护银行体系流动性合理充裕，央行于2月17日开展了2000亿元中期借贷便利（MLF）操作和1000亿元7天期逆回购操作。

其中2000亿元的中期借贷便利（MLF）操作，期限为1年，利率为3.15%。这意味着，中国在降息上迈出了关键一步。预示着，2月20日的LPR（贷款市场报价利率），将至少有10基点的降息。

事实上，2月3日央行在7天逆回购、14天逆回购的报价里，已经透露了降息10个基点的信号。但今天的信号更加强烈，因为1年期MLF利率太重要。此前两天，央行副行长潘功胜也“预测说”：MLF利率和LPR利率会同步下降。

央行：1年期LPR下调10个基点至4.05% 5年期以上为4.75%

2月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第七次报价。2月份，1年期LPR为4.05%，5年期以上LPR为4.75%。

1月20日贷款市场报价利率（LPR）：1年期LPR为4.15%，5年期以上LPR为4.80%，此前已连续三月持平。由此，此次1年期贷款市场报价利率（LPR）下调10个基点，5年期以上贷款市场报价利率（LPR）下调0.05%。

【金融】广东 18 条支持中小企业金融政策 小贷公司融资杠杆率可放宽至 5 倍

2月13日，广东省省地方金融监督管理局、省工业和信息化厅、人民银行广州分行、广东银保监局、广东证监局经省人民政府同意联合印发《关于加强中小企业金融服务支持疫情防控促进经济平稳发展的意见》，这是防疫期间全国首个省级支持中小企业金融专项文件。

值得注意的是，本次意见具体举措主要为“三降三免一放宽”，“三降”是指降低小额贷款和小额再贷款利率5%-10%，降政策性担保收费至最高不超过贷款总额的1%，降续当费率1%-5%；“三免”是免再担保费，免不超过6个月的融资租赁租金利息和租金罚息，免区域性股权市场服务费用。“一放宽”是指放宽融资杠杆率。对于监管指标优良、积极参与疫情防控的小额贷款公司，其融资余额可放宽至不超过净资产的5倍，其中非标准化融资杠杆放宽到2倍，标准化融资工具融入资金的余额放宽至不超过净资产3倍。另外，还有延期或展期1-3个月、免除1-3个月罚息等优惠。

央行增加 5000 亿元再贷款再贴现专用额度

2月26日，央行召开电视电话会议，在前期已经设立3000亿元疫情防控专项再贷款的基础上，增加再贷款再贴现专用额度5000亿元，同时，下调支农、支小再贷款利率0.25个百分点至2.5%。其中，支农、支小再贷款额度分别为1000亿元、3000亿元，再贴现额度1000亿元。2020年6月底前，对地方法人银行新发放不高于LPR加50个基点的普惠型小微企业贷款，允许等额申请再贷款资金。

【地方政策/规划】**◇ 厦门楼市措施：加大对房企资金支持 长租公寓适当减免租金等**

2月14日，厦门市发布《关于积极应对新型冠状病毒肺炎疫情促进房地产市场健康发展若干工作要求》。

其中包括支持房地产企业尽早开工、适度调整新建商品住房项目预售许可工程形象进度审批标准、加大对房地产开发企业的资金支持力度、确保购房者公积金贷款及时发放、长租公寓适当减免租金等九方面措施。

◇ 苏州应对疫情楼市新规 涉延长土地出让金缴纳时间、调整超过市场指导价报价规则

2月19日，苏州市自然资源和规划局发布《苏州市自然资源和规划局关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》，提到加快工业用地供应、调整交地及开竣工等履约要求、延长土地出让金缴纳时限、调整超过市场指导价报价规则等方面。

其中提及了调整超过市场指导价报价规则。住宅（商住）地块不统一要求设置竣工预售许可调整价，超过市场指导价的，不统一要求项目工程结构封顶后申请预售许可；进入一次报价的，不统一要求工程竣工验收后申请预售许可。

◇ 青岛 21 条措施促进恢复生产 在校大学生可落户买房

2月22日，青岛市政府办公厅印发《关于应对新冠肺炎疫情进一步促进企业恢复正常生产经营的实施意见》，出台 21 条实招，对受疫情影响较大的困难行业和中小微企业进行精准扶持，全力支持和组织推动各类市场主体积极应对疫情，尽快恢复正常生产经营。

其中包含“先落户、后就业”政策放宽到毕业学年在校大学生，已落户的可享受本市购房、申请人才公寓等政策。

◇ 南宁：允许 144 平以内第二套住房使用公积金贷款

2月23日，广西南宁住房公积金管理中心网站发布《关于调整住房公积金贷款有关政策的通知》，对我市住房公积金贷款有关政策做出调整。

其中，通知提出，职工个人及家庭只拥有一套住房，且该住房建筑面积在 120 平方米（含）以内的，允许其在购买建筑面积为 144 平方米（含）以内的第二套住房时申请使用住房公积金贷款；其次，职工个人及家庭已使用一次住房公积金贷款并已结清的，目前无房或所拥有的唯一住房建筑面积在 120 平方米（含）以内的，允许其在购买建筑面积为 144 平方米（含）以内的住房时再次申请使用住房公积金贷款。

◇ 【粤港澳大湾区】佛山三水楼市新政：延后交楼 调整预售时间 加大土地供应

2月17日，佛山市三水区人民政府办公室发布红头文件《佛山市三水区积极应对新冠肺炎疫情支持房地产业健康平稳发展“二十条”》。

文件提及的措施包括调整土地价款缴付方式与时间、延迟土地接收时间、顺延动竣工履约时间、推行线上销售和业务办理、提供信贷支持等。

其中，措施提出加大土地供应，以及顺延交楼时间，但同时提前预售申请；并提出“推出线上销售”的措施，鼓励企业网上销售房产，已经领取预售许可证的，可以进行网上下定、网上认购并由业主委托进行网上签约；另外推行业务“不见面”网上办理模式、不动产登记实行网上办理。

◇ 【粤港澳大湾区】佛山存量房新规：网签合同有效期最长不超过 90 日

2月26日，佛山市住房和城乡建设局发布《关于印发佛山市存量房网上交易规则的通知》。交易规则自 2020 年 4 月 1 日起施行，有效期 5 年。

交易规则明确，买卖双方经房地产经纪机构促成的交易或买卖双方自行达成的交易，都应当通过市房地产行政主管部门指导建设的存量房网上交易签约系统签署存量房交易合同，办理交易手续。

此外，交易规则还要求，买卖双方应当通过存量房网签系统设置经双方协商一致的网签合同有效期，有效期最长不超过 90 日。在有效期内，存量房网签系统将限制对该存量房再次交易，逾期未办理转移登记手续的，网签合同自动失效。

◇ 【粤港澳大湾区】广东中山发出人才邀请函 涉人才安居房、社保补贴、购房补助等

2月18日，中共中山市委组织部中山市人才工作领导小组办公室发布了《中山致广大人才朋友的邀请函》，内容涉及五类对象，其中包括应届高校毕业生、技能人才、硕士研究生以上学历或副高级以上职称的高层次人才、就业返岗人才以及创新创业团队。

其中，中山将为直接落户中山的应届高校毕业生提供一批人才安居房，同时一旦就业，还可以享受3年社会保险补贴。同时，中山市全市将有37家创业孵化基地面向应届高校毕业生开放，可一次性获得1万元创业资助以及最高3万元创业带动就业补贴，每年最高6000元，最长3年租金补贴。如果创业资金不足，还可快速便捷获得30万元额度的小额担保贷款和贴息。

此外，“硕士研究生以上学历或副高级以上职称的高层次人才”方面，该类人才的子女可按就近入学原则安排入读公办学校，并可分层次享受每月800至5000元的政府特殊津贴，如果符合条件还可以申领10万至200万元的购房补助。入站博士后可享受30万元科研经费和生活补贴。

◇ 【粤港澳大湾区】澳门：豁免本年居民住宅房屋税等以加快民生复苏

2月13日，澳门特区政府新型冠状病毒应对协调中心举行记者会，会上提出了澳门将采取若干举措应对疫情对经济民生的影响，如减税降费、推行中小微企业援助和利息补贴计划、加强民生措施等等，加快民生复苏。

据悉，在减免税费方面，会上提出将调整所得补充税，对2019年度所得补充税税款，作上限为30万元扣减，涵盖包括中小企业在内的商业企业，惠及2970间企业；调整职业税，退回70%已缴纳的上年度职业税税款，退税金额上限为2万元，惠及17万本地雇员。

同时，还提出豁免本年向澳门居民住宅所征收的全部房屋税，惠及18万家庭和住户；减免商业场所25%的房屋税，惠及2.5万个商业场所；免酒店、酒吧、健身室及卡拉OK等旅游服务场所5%的六个月消费税，惠及854间场所；免或退还于2020年度各行政部门及实体征收的行政准照费用及印花税，总共超过100项。

◇ 【粤港澳大湾区】东莞公积金新政：额度最高可上浮20% 可贷30年

2月25日，东莞市人民政府发布关于《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》。根据规定，可贷额度=职工公积金账户余额×（缴存时间系数+收入调节系数）×流动性调节系数。

其中特别提到，借款申请人、共同申请人可贷额度分别计算后累加。有下列任一情形（购买装配式住宅；本市认定的特色人才；申请贷款时往前推算已连续满5年未提取公积金），可贷额度在计算公式计算额度的基础上最高可上浮20%，但不得超过本办法第十条规定限额，且上浮额度不累加。

同时规定，公积金贷款期限以年为单位，最短期限为1年，最长期限为30年等。

该办法自2020年3月1日起实施，有效期至2025年2月28日。

◇ 【粤港澳大湾区】广州发布商品房销售现场信息公示新规 含项目、销售等信息

2月17日，广州市住建局发布《关于进一步规范商品房销售现场信息公示的通知》，自2020年3月1日起施行，有效期为五年。

《通知》要求，市行政区域范围内销售商品房的房地产开发企业、房地产中介服务机构应当遵循诚实信用原则，在销售现场公示企业信息、项目信息、销售信息、项目周边影响因素等内容，公示期限为：自商品房销售之日起至全部销售完毕之日止。

◇ 【粤港澳大湾区】深圳出台新规严控围填海 将于2020年5月1日起施行

深圳市拥有1145平方公里海域和260公里海岸线，海域资源较为丰富，开发利用潜力较大。近年来，深圳市海域使用需求增长较快，海洋生态环境保护与资源利用之间的矛盾日益突出。

近日，深圳市人大常委会表决通过《深圳经济特区海域使用管理条例》，条例将于2020年5月1日起施行。该条例涉及海域使用规划、海岸线保护管理、海域使用权取得、海域使用管理等多个方面。提出把海洋生态环境保护制度嵌入海域使用的各个环节；严格管控围填海用海，除国家批准建设的重大项目外，全面禁止围填海等。并根据海岸线自然资源条件和开发程度，把海岸线分为严格保护、限制开发和优化利用三个类别。

◇ 广东严格管理污染地块再开发 污染地块不得作为住宅用地

2019年，广东推进重点行业企业用地土壤污染状况调查。截至2019年底，全省纳入调查的地块9452个，完成农用地土壤污染状况详查，37965件土壤样品入库整理。

目前，广东各县（市、区）已全部建立疑似污染地块清单，共1418个地块纳入全国污染地块土壤环境管理信息系统。对纳入疑似污染地块名单的地块进行土壤环境调查，并建立土壤污染风险管控和修复名录，其再开发用途必须符合相应规划用地土壤环境质量要求。

◇ 惠州市人社局落实支持企业复工复产若干政策措施

日前，惠州市人力资源和社会保障局关于落实应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业复工复产若干政策措施的通知。

其中，主要内容包括：

①对受疫情影响不能按时缴纳社会保险的企业，允许延期至疫情解除后三个月内补办补缴。补办补缴社会保险费用免收滞纳金，相关待遇正常享受，不影响参保人个人权益记录；

因疫情防控影响，符合社会保险业务办理条件的，各项社会保险业务无申请时间限制，各项社会保险待遇按规定发放，因疫情防控耽误业务申报而影响待遇发放的，严格落实待遇补发，保证企业及其职工权益。

②对不裁员或少裁员的参保企业（中小微企业裁员率不高于 5.5%，参保职工 30 人（含）以下的裁员率不超过职工总数的 20%）实施失业保险稳岗返还，按该企业及其职工上年度实际缴纳失业保险费总额的 50% 返还，全市符合条件企业可按规定提前申请 2019 年度失业保险援企稳岗补贴等。

本通知自发布之日起实施，有效期至疫情结束后三个月止（政策措施已经明确执行期的，按规定期限执行）。

◇ 惠州出台十条措施扶持企业 包括财政补贴减轻税费等

2月17日，惠州市政府党组书记、市长刘吉主持召开市政府党组会议，审议并原则通过《惠州市应对新冠肺炎疫情支持企业共渡难关十条措施》。

会议指出，该十条措施主要从帮企暖企行动、支持应急物资生产、减轻社会保险负担、加强招工招聘服务、减轻税费负担、金融纾困服务、减轻租金负担、进出口支持等方面着手，缓解或解决企业的困难。

其中，在减轻税费负担方面，对确有特殊困难而不能按期缴纳税款的企业，由企业申请，依法延长不超过三个月的税款缴纳。

在减轻租金负担方面，对承租市、县（区）两级国有资产类经营用房受疫情影响较大不能正常经营的民营承租企业，在疫情期间免收两个月租金，减半收取第三、四、五个月租金。

【交通/市场动态】

◇ 【市场动态】房企开启打折促销模式展开“自救”

房地产行业受新冠肺炎疫情影响较大，新房销售遇阻，企业现金流面临压力。在此背景下，房企欲“以时间换空间”，开启打折促销模式展开“自救”，挺过目前暂时的困难时期，希望疫情过后市场逐渐恢复。

不过，从目前情况看，房企真实的打折幅度有限，房价未出现大面积下降，市场仍在博弈。机构和房企看好疫情后的房地产市场基本面，这意味着房企需要想尽办法挺过目前的困难时期。

业内认为，打折和线上售楼一定程度上可以弥补售楼处停摆带来的损失，并提振资本市场信心。疫情过后，预计房地产及土地市场将复苏，融资及调控政策料更加灵活。（中国证券报）

◇ 【市场动态】世茂推出购房优惠措施 南京特价房 8 折起、37 天退房保障

2月18日，继恒大推出 75 折售楼等一系列优惠后，世茂苏沪地区、南京世茂、浙江世茂、世茂海峡等地也陆续推出了各类购房优惠措施。

据了解，世茂苏沪地区的 21 家楼盘也推出亿元赏金，5000 元锁定房源活动，最高优惠 6.5 万元，最高单套佣金达 20 万元。

◇ 【市场动态】万达联手京东、抖音推线上营销计划 涉 6 万商铺

2月18日，万达集团宣布推出线上“安心优选，宅家易购”计划，近 6 万商铺将在万达广场小程序平台上实现线上营业，并由京东到家、京东物流对超市、餐饮类业态提供物流配送。

据介绍，万达集团打通六万家店铺导购微信，升级“一店一码”。从 2 月 19 日起，消费者可以通过添加店铺导购或店长微信、跳转品牌线上商城，在线选货、下单，可递送到家；通过整合超市合作商户自营线上平台，万达将与 200 座城市、超 300 家超市联合推出超市在线服务。

此外，万达商业和抖音再次合作，在线下实体中增加“店铺导购直播”、“短视频推荐”营销模式。

◇ 【市场动态】16家房企推“无理由退房”

疫情之下，“无理由退房”成为众多房企继推出线上售房部、直播卖房、各类楼盘优惠促销活动后，又一刺激市场消费的重要举措。

截至2月24日，已经有16家全国性房企，包括恒大、融创、富力、阳光城、保利地产、新力、雅居乐、中国奥园等，相继发布了“无理由退房”的方案，其中除了设定最长直到收房前的“置业反悔周期”外，部分企业更是给出了“差价返还”的保障。

从退房门槛来看，考虑到实际操作难题，“无理由退房”大多被限定了一定期限，从公布政策之日起，短则一周，长则可至买家入住前。而从项目范围看，推出这一政策的房企并没有将旗下所有项目纳入其中，“指定楼盘可享”成为了开发商们不约而同的选择。

◇ 【交通动态】惠东高速改扩建 双向8~10车道

2月14日，广惠高速公路萝岗至凌坑段改扩建工程可行性研究报告编制招标公告，153.2公里的全线都将扩建，其中，萝岗至小金口段主线双向10车道，小金口至凌坑段主线双向8车道。

广惠高速公路全长153.2公里，起点位于广州萝岗，途经广州增城、惠州博罗、惠州市惠城区、惠阳区，终点位于惠东县凌坑。该公路的建成，使广州、惠州、汕头、粤东地区联成一体，对完善珠三角东部地区的干线公路网，加强广州对粤东地区的辐射力度，促进粤东山区的经济发展具有重要意义。

◇ 【交通动态】紫惠高速计划今年底建成通车

作为省重点建设项目之一，紫惠高速连接河源、惠州两地，全长77.41公里，采用双向六车道设计标准，设计时速100公里。目前，紫惠高速路基、桥涵工程基本完成，已开始路面工程底基层摊铺施工，预计今年底建成通车。

紫惠高速和河惠莞高速惠州平潭至潼湖段通车后，可从惠州市区直接上河惠莞高速，一路北上抵达河源紫金，用时在1小时左右。

据了解，紫惠高速项目返工人员已有700人，预计陆续返工参建人员达3000余人。（惠州日报）

【行业/房企动态】

◇ 【行业动态】95家房企5000亿元到期债券高悬 房企忙筹“短钱”周转

2020年是房企债券到期的高峰期，据不完全统计，95家房企年内到期债券总额超过5000亿元，较2019年上涨45%，房企的融资及偿债压力较大。短期来看，目前国内疫情形势严峻，将持续对房企融资造成影响。3月房企到期债券总量将超过330亿元，虽然比2020年2月份到期债券的额度相对较少，但房企境外债的到期额度却属于年内高峰。

从2月6日至今，16家房企抛出总计555亿元的境内外融资方案，其中境外融资规模为29亿美元。房企最近加紧发债，一方面是出于还债需求，另一方面则是受疫情影响，想借道融资缓解目前现金流紧张的局面。有的房企更是直接明说，发行的公司债券是“疫情防控债”。（证券日报）

◇ 【行业动态】58同城、安居客加码10亿元扶持房地产经纪业

2月17日，58同城(WUBA.US)、安居客宣布将投入10亿元扶持房地产经纪行业，专项投资于国内优秀的房产经纪公司，以资金、技术、资源等形式为经纪公司、开发商提供智能化的信息服务和精准营销解决方案。

◇ 【房企动态】佛山惠州再落子 龙光首两月50亿拿地超2019下半年

2月24日，龙光以8.83亿元+500平方米租赁住房建筑面积的代价竞得佛山南海一宗商住地，溢价率27.5%。资料显示，该地块位于桂城街道环岛西路以西、西江涌以北地段，地块编号TD2020(NH)WG0002，宗地面积2.31万平方米，容积率≤2.5，挂牌起始价6.93亿元，采用先竞地价后竞租赁住房建筑面积的方式进行。

同日，龙光以总价约4.37亿元拿下惠州市仲恺区陈江街道74号小区一地块，溢价率4.8%。地块出让面积4.47万平方米，最大容积率2.8。

两宗地块拿地总价13.2亿元，也让龙光在2020年的新增土地储备投资金额超过50亿元，这已经超过2019年下半年6个月的水平。



一级市场

1.1 供应分析

2020年2月惠州市（区-县）（包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门）土地共挂牌供应12宗，供应面积共20万平米，环比下降71.47%。

其中，包括4宗商住用地及2宗商业用地。

详情见下表：

2020年2月惠州房地产市场土地供应一览表·住宅

区域	宗地号	交易方式	地块用途	地块位置	地块面积(平米)	容积率	起始价(万元)	挂牌时间
博罗县	2019(储备)23号	招拍挂出让	其他普通商品住房用地	博罗县石湾镇石湾大道西侧地段	1874	1.0<R≤2.5	1,520.00	2020年03月16日-2020年03月30日
博罗县	2019(储备)4号	招拍挂出让	其他普通商品住房用地	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	6,790.00	2020年03月18日-2020年04月01日
仲恺区	GZK2020-9	招拍挂出让	其他普通商品住房用地	陈江街道青春村ZKQC-03-04	36748	≤3.0	29,405.00	2020年03月19日-2020年04月02日
仲恺区	GZK2020-10	招拍挂出让	其他普通商品住房用地	陈江街道青春村ZKQC-03-09	58251	≤3.0	49,141.00	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2月惠州房地产市场土地供应一览表·商业

区域	宗地号	交易方式	地块用途	地块位置	地块面积(平米)	容积率	起始价(万元)	挂牌时间
惠城区	GP2020-6	招拍挂出让	其他商服用地	惠州市惠城区河南岸HNA32-4	4136.13	≤2.3	2,750.00	2020年03月09日-2020年03月23日
惠城区	GP2020-5	招拍挂出让	其他商服用地	惠州市江北片南区JBN32-02地块	22228.53	0.8	11,000.00	2020年03月09日-2020年03月23日

【数据来源：广东土地市场网】

2020年2月惠州房地产市场土地供应一览表·其他

区域	宗地号	交易方式	地块用途	地块位置	地块面积(平米)	容积率	起始价(万元)	挂牌时间
博罗县	博自然资(用地)挂字[2019]27号	招拍挂出让	工业用地	博国土资(用地)挂字[2019]27号	23913	≥1.5	2,937.00	2020年03月13日-2020年03月27日
仲恺区	GZK2020-8	招拍挂出让	工业用地	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	2020年03月19日-2020年04月02日
龙门县	LM2020-7	招拍挂出让	工业用地	龙江镇路溪村	19999.91	1.2≤R≤3.5	632	2020年03月20日-2020年04月02日
惠城区	GP2020-7	招拍挂出让	综合用地	惠州市南湖公园NH-03地块	7249.03	-	1,760.00	2020年03月16日-2020年03月30日
惠城区	GP2020-8	招拍挂出让	综合用地	惠州市河南岸公园HNA46-01-01地块	9603.38	-	2,000.00	2020年03月16日-2020年03月30日
惠阳区	GP2020-002	招拍挂出让	综合用地	秋长街道茶园村地段惠阳规建条[2017]424号	3273	r≤1.0	2181	2020年03月23日-2020年04月06日

【数据来源：广东土地市场网】

1.2 成交分析

2020年2月惠州市(区-县)(包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门)共成交经营性用地32宗,总成交面积63.38万平方米,环比上升22.66%;总成交金额约32.51亿元,环比上升277.74%;

当月成交宗地包括15宗商住用地及2宗商业用地,多家当地开发商参与取地。其中,本月唯一一宗溢价成交的地块为【GZK2020-2】,位于仲恺区陈江街道,最终成交楼面价为3494元/㎡,由龙光地产竞得。

经测算,本月土地整体成交楼面均价为1640元/㎡(含工业用地),其中,商住用地成交楼面均价为3204元/㎡。

详情见下表:

2020年2月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	起始价(万元)	成交价(万元)	竞得单位	成交日期
GJB2020-005	招拍挂出让	澳头衙前	1	城镇住宅用地	3.2	12819	12819	惠州市长谷房地产开发有限公司	2/24

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	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交 日期
GJB20 20-001	招拍挂出 让	澳头沙田	0.1097	其他普通 商品住房 用地	1	624	624	惠州大亚湾泰达实 业有限公司	2/13
2017(储备) 26号	招拍挂出 让	博罗县石湾镇 新城区人民路 北侧地段	3.14566	其他普通 商品住房 用地	3.1	30,000.00	30000	惠州市名巨房地产 开发有限公司	2/26
GJB20 20-004	招拍挂出 让	西区上杨	0.2064	其他普通 商品住房 用地	3.2	3060	3060.00	广东永昶投资发展 有限公司	2/24
HDGZ2 020-1	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	0.05088	其他普通 商品住房 用地	2.4	180.229	180.229	张敬贵	2/24
HDGC 2020-2	招拍挂出 让	平海镇南门海 佛园花生地地 段 PH〔2020〕 1	1.62252	其他普通 商品住房 用地	3	14490.75	14490.75	惠东县惠凯投资管 理有限公司	2/26
GZ202 0-010	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	71406.878	71406.878	惠州市龙河明珠房 地产开发有限公司	2/24
GZ202 0-007	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	15600	惠州市嘉霖骏祺投 资有限公司	2/24
GZ202 0-009	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	5220.14	惠州市嘉玺实业有 限公司	2/24
GZ202 0-008	招拍挂出 让	秋长街道高岭 村地段惠阳规 建条〔2019〕241 号	0.6630	其他普通 商品住房 用地	3.20	5,044.10	5044.1	惠州市嘉霖骏祺投 资有限公司	2/24
GZK20 20-4	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	7,490.00	7490	惠州市世纪睿锋实 业有限公司	2/24
GZK20 20-2	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	41,725.00	43725	深圳市龙光房地产 有限公司	2/24
GZK20 20-6	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	3,192.00	3192	惠州市皓翔荣源房 地产开发有限公司	2/26

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	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
GZ2020-004	招拍挂出让	秋长街道西湖湖唇村小组地段	0.7816	其他普通商品住房用地	3	8725.0138	8725.0138	惠州市升捷房地产开发有限公司	2/19
GZ2020-003	招拍挂出让	秋长街道西湖村地段惠阳规划建设条[2019]483号	2.8148	其他普通商品住房用地	3	26598.374	26598.374	惠州市升捷房地产开发有限公司	2/19

【数据来源：广东土地市场网】

2020年2月惠州房地产市场土地成交一览表·商业

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	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
LM2019-51	招拍挂出让	惠州产业转移工业园	0.74466	商服用地	3	2136.00	2136	惠州市荣龙实业投资有限公司	2/11
GJB2020-003	招拍挂出让	中心北区	2.4851	商服用地	5	53000	53000	惠州大亚湾港湾投资开发有限公司	2/24

【数据来源：广东土地市场网】

2020年2月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 (万平米)	地块用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
LM2019-52	招拍挂出让	惠州产业转移工业园	0.52	工业用地	3.5	162.00	182	惠州华印包装有限公司	2/11
LM2019-53	招拍挂出让	惠州产业转移工业园	0.85503	工业用地	3.5	264.00	264	广东锐钻科技有限公司	2/11
LM2019-49	招拍挂出让	龙门县龙田镇武深高速龙田出口旁	0.53812	工业用地	3.5	170.00	170.00	龙门县云鹏双丰鱼农业科技有限公司	2/11
LM2019-50	招拍挂出让	龙门县龙田镇武深高速龙田出口旁	0.63079	工业用地	3.5	198.00	198	龙门县平陵金燕米厂	2/11
GJB2020-002	招拍挂出让	大亚湾石化区 B+地块	8.3303	工业用地	3.5	6247.725	6247.725	埃克森美孚(惠州)化工有限公司	2/17
GP2020-1	招拍挂出让	惠城区高科技产业园南部片区 B-09-01	1.2034	工业用地	3.73	1,180.00	1180	惠州市鑫瑞创源精密部件制造有限公司	2/19
GP2020-2	招拍挂出让	惠城区马安工业发展集中区(北) MABY-01-17-04地	1.1951	工业用地	4.7	1,180.00	1180	惠州潮鸿(惠州市)科技有限责任公司	2/19

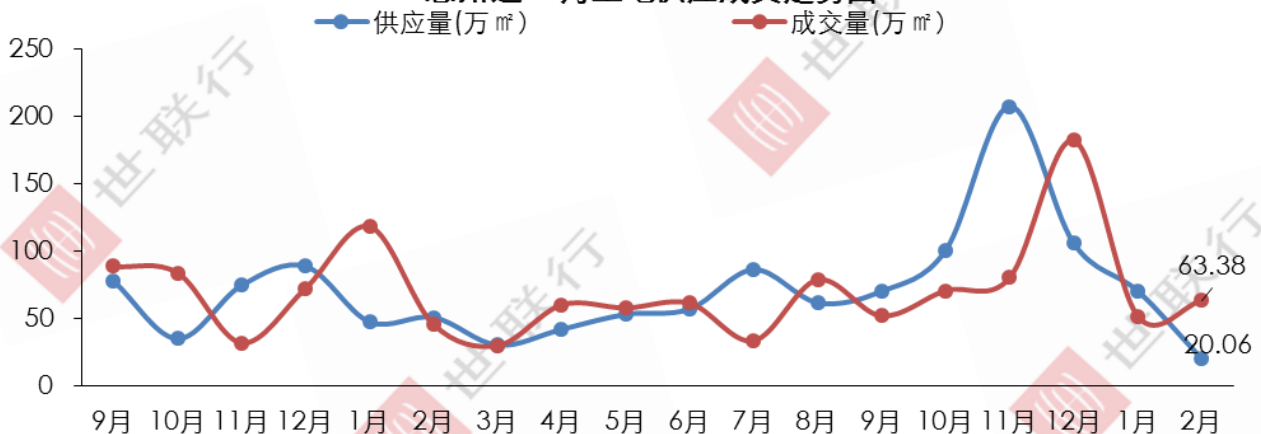
宗地号	交易方式	地块位置	地块面积 (万平米)	地块用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	竞得单位	成交日期
		块							
LM2020-1	招拍挂 出让	惠州产业转移工业园	2.47	工业用地	3.5	748	748	惠州东伟印刷科技有限公司	2/21
LM2020-2	招拍挂 出让	惠州产业转移工业园	2.84	工业用地	3.5	882	882	惠州市华盛源机电有限公司	2/21
LM2020-3	招拍挂 出让	惠州产业转移工业园	4.13	工业用地	3.5	1,240.00	1,240.00	广东显盈科技有限公司	2/21
GZK2020-3	招拍挂 出让	仲恺高新区东江科技园东兴片区	1.8436	工业用地	3.5	1,458.00	1458	惠州华科明珠产业孵化投资有限公司	2/24
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	5,025.00	5025	广东荣盛业杭萧钢结构有限公司	2/25
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	344.00	惠州连硕科技有限公司	2/25
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	1,862.00	1862	惠州市惠港顺科技有限公司	2/26
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	1.41111	综合用地	0.3	780.34	780.34	惠东县日用杂品公司	2/26

【数据来源：广东土地市场网】

【小结】 2月惠州市（区-县）（包括惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、博罗、龙门）土地共挂牌供应 12 宗，供应面积共 20 万平米，环比下降 71.47%。

成交经营性用地 32 宗，总成交面积 63.38 万平米，环比上升 22.66%；总成交金额约 32.51 亿元，环比上升 277.74%；当月成交宗地包括 15 宗商住用地及 2 宗商业用地，多家当地开发商参与取地。其中，本月唯一一宗溢价成交的地块为【GZK2020-2】，位于仲恺区陈江街道，最终成交楼面价为 3494 元/㎡，由龙光地产竞得。

惠州近12月土地供应成交走势图

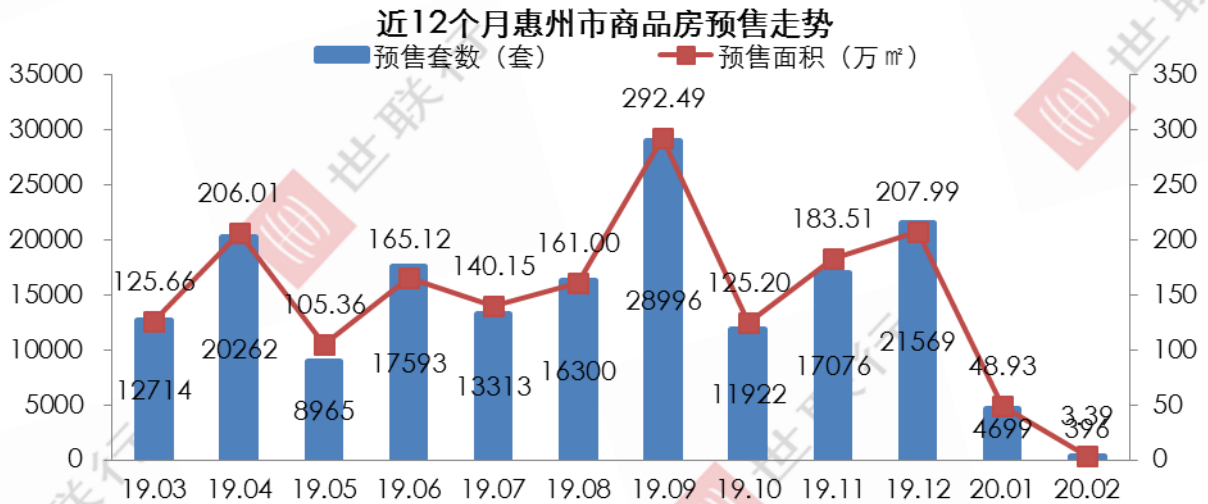


◇ 二级市场

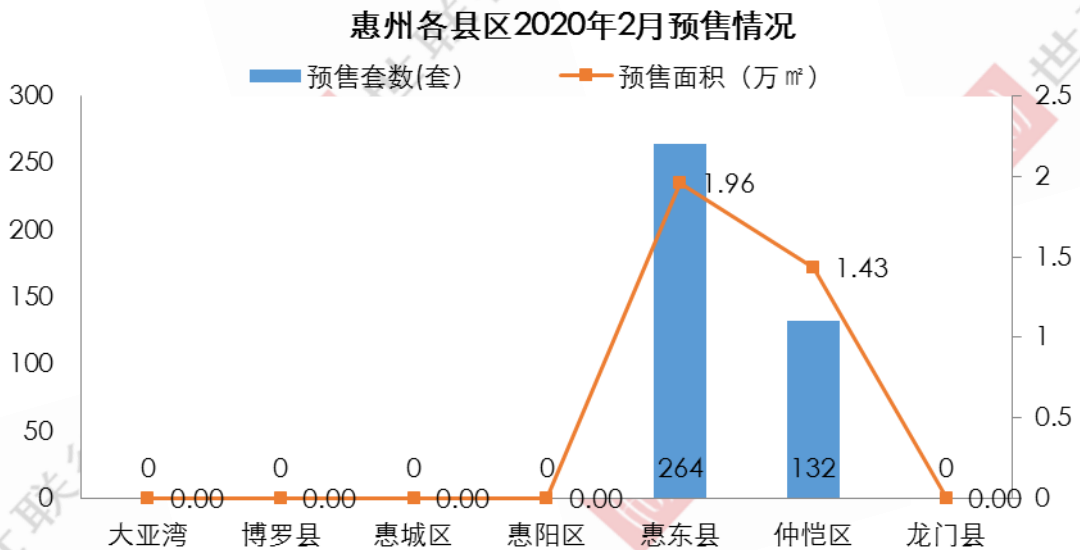
2.1 供应分析

2.1.1 惠州市供应分析

2020年2月，惠州市批售2个预售许可证，商品房批售396套，环比下降91.57%，同比下降81.02%，批售面积为3.39万平方米，环比下降93.06%，同比下降87.42%。



【数据来源：房管局】



【数据来源：房管局】

惠州市批售项目详情见下表：

惠州市 2020 年 2 月批售预售证项目

区域	日期	项目名称	用途	商品房		开发商	预售证
				面积 (万㎡)	套 数		
仲恺区	2/22	五经山水大观昕园	城镇住宅用地	14336.32	132	惠州市三田实业发展有限公司	惠仲房预许(2020)002号
惠东县	2/25	万科双月湾花园	住宅	19599.00	264.00	惠州市利万房地产开发有限公司	惠东房预许字第2020006号

【数据来源：惠州房管局】

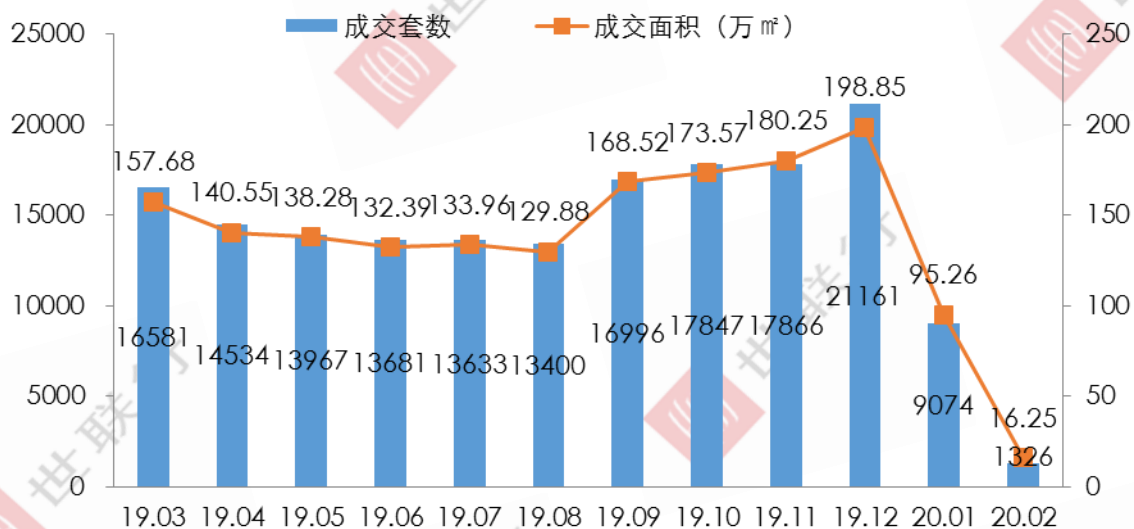
2.2 成交分析

2.2.1 惠州市成交分析

2020年2月，惠州市商品房成交面积16.25万平方米，环比下降82.94%，同比下降67.58%；签约套数1326套，环比下降85.39%，同比下降73.95%；户均面积为122.58平方米，环比上升16.76%。

注：①商品房包括住宅、商铺、写字楼和其他。

近12个月惠州市商品房销售走势

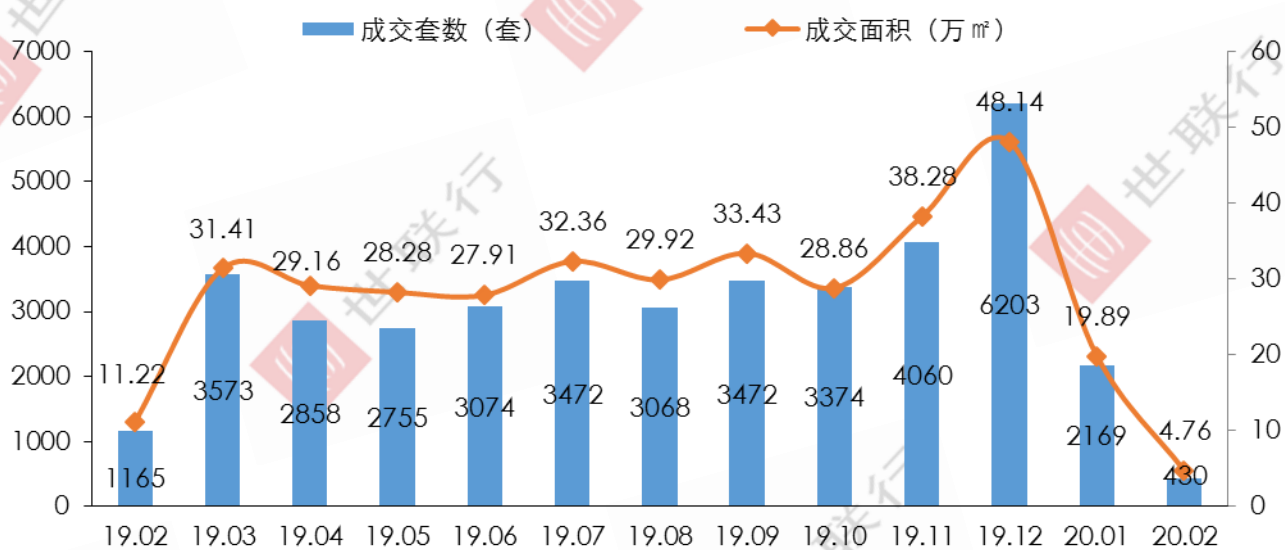


【数据来源：房管局】

2.2.2 惠城区（不含仲恺高新区）成交分析

2020年2月，惠城区（不含仲恺高新区）一手商品房成交套数430套，环比下降80.18%，同比下降63.09%；成交面积4.76万平方米，环比下降76.05%，同比下降57.53%；户均面积为110.79平方米，环比上升20.8%。

惠城区一手商品房成交走势

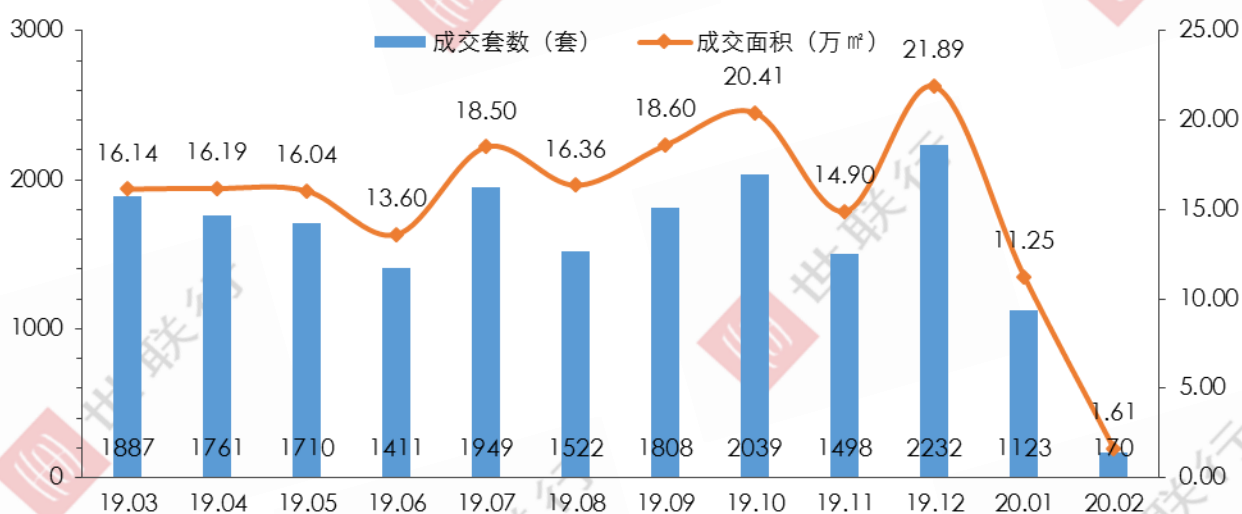


【数据来源：惠城房管局】

2.2.3 仲恺区成交分析

2020年2月，仲恺区一手商品房成交170套，环比下降84.86%，同比下降72.93%；成交面积为1.61万平方米，环比下降85.66%，同比下降68.25%；户均面积为94.89平方米，环比下降5.3%。

仲恺区一手商品房成交走势

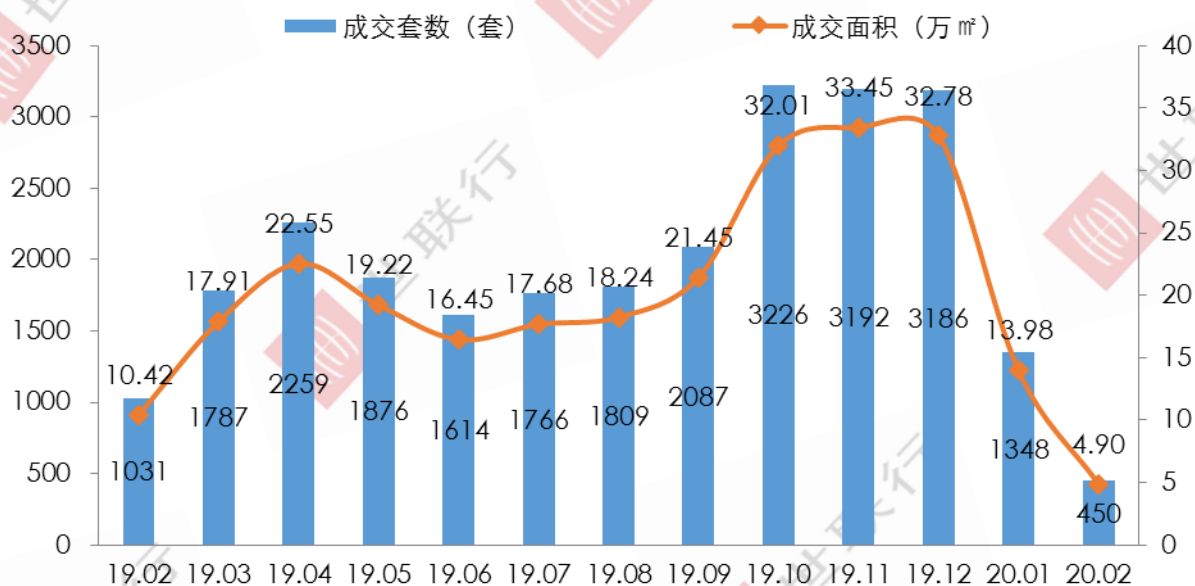


【数据来源：房管局】

2.2.4 惠阳区成交分析

2020年2月，惠阳区一手商品房成交450套，环比下降66.62%，同比下降56.35%；成交面积为4.9万平方米，环比下降64.98%，同比下降53.03%。

惠阳区一手商品房成交走势

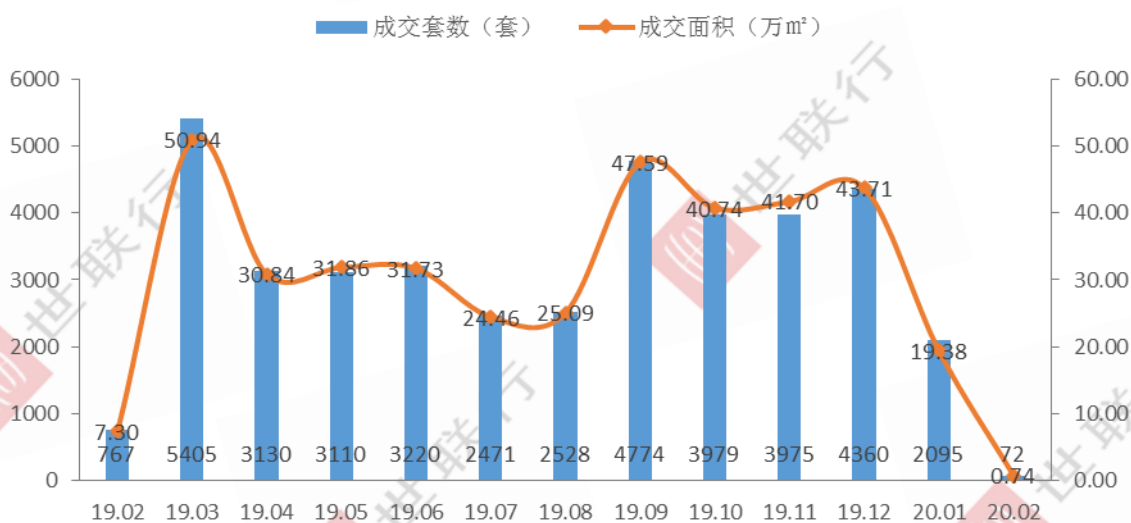


【数据来源：惠阳房管局】

2.2.5 大亚湾成交分析

2020年2月，大亚湾一手商品房成交72套，环比下降96.56%，同比下降90.61%；成交面积为0.74万平方米，环比下降96.2%，同比下降89.9%。

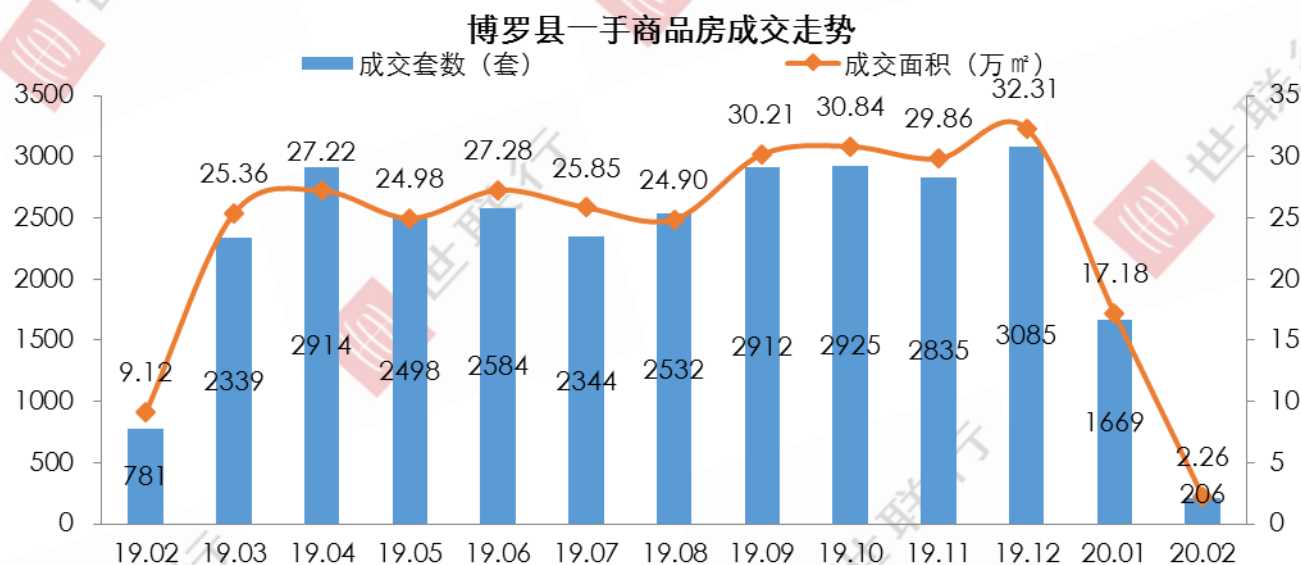
大亚湾一手商品房成交走势



【数据来源：大亚湾房管局】

2.2.6 博罗县成交分析

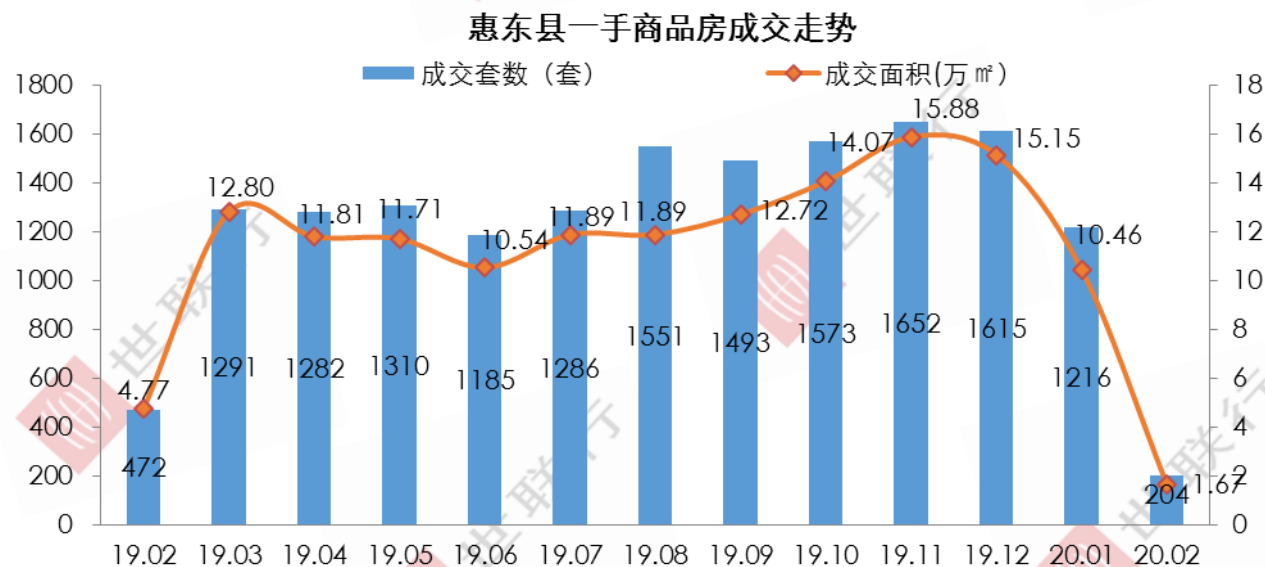
2020年2月，博罗一手商品房成交206套，环比下降87.66%，同比下降73.62%；成交面积为2.26万平方米，环比下降86.86%，同比下降75.23%。



【数据来源：博罗房管局】

2.2.7 惠东县成交分析

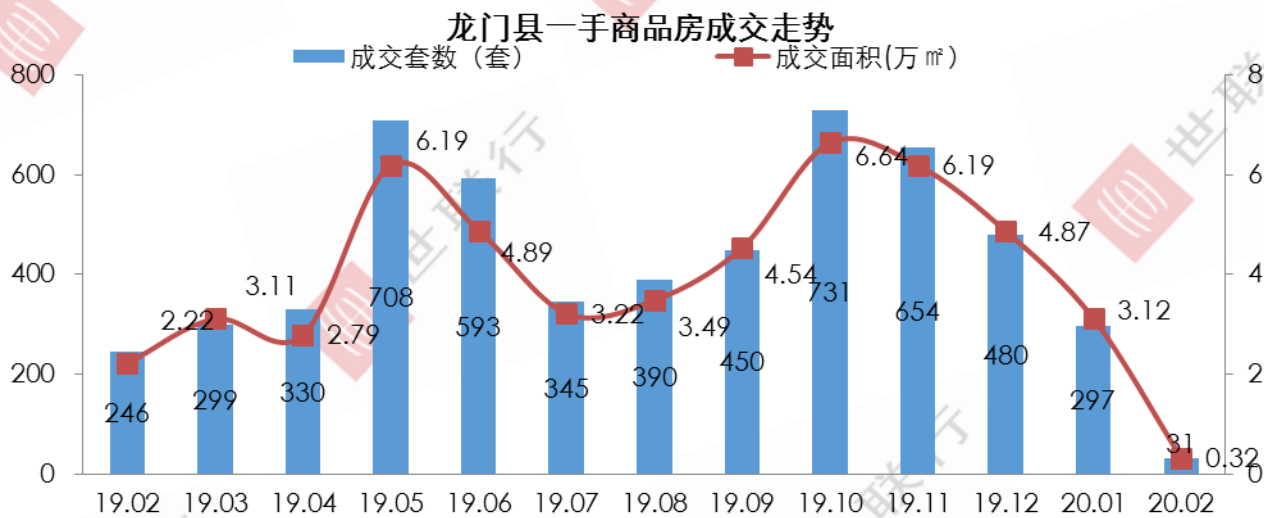
2020年2月，惠东一手商品房成交204套，环比下降83.22%，同比下降56.78%；成交面积为1.67万平方米，环比下降84.06%，同比下降65.07%。



【数据来源：惠东房管局】

2.2.8 龙门县成交分析

2020年2月，龙门一手商品房成交31套，环比下降89.56%，同比下降87.4%；成交面积为0.32万平方米，环比下降89.77%，同比下降85.65%。

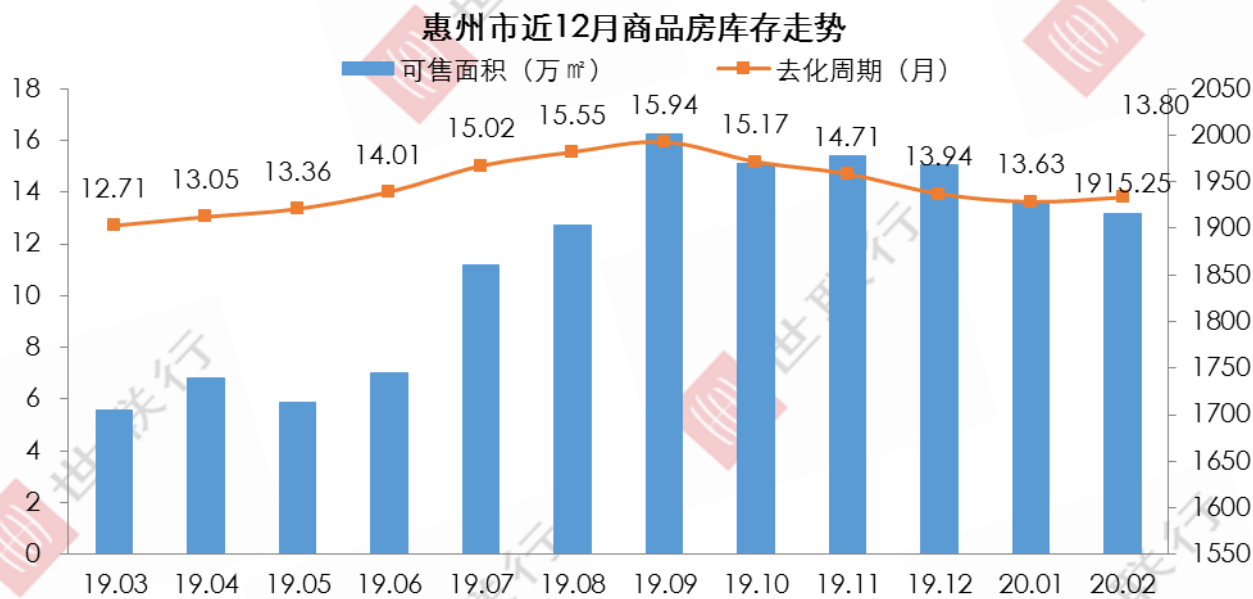


【数据来源：龙门房管局】

2.3 存量分析

2.3.1 惠州存量分析

截止2020年2月底，惠州市一手商品房可售套数为169377套，可售面积为1915.25万平方米；近12月月均销售138.79万平方米，去化速度下降，按该去化速度及库存量，剩余存量面积约13.8个月可去化完成。



【数据来源：房管局】

各区域的库存情况：惠阳区库存面积 470.51 万平米居全市首位；其后分别为惠城、惠东、博罗、大亚湾、仲恺、龙门；从去化周期来看，大亚湾去化周期仍然是各区县中最短周期，约 8.11 个月，较 1 月份小幅拉长；其后博罗、惠城、仲恺、龙门、惠阳、惠东去化周期依次增加。



【数据来源：房管局】

2.4 供求分析

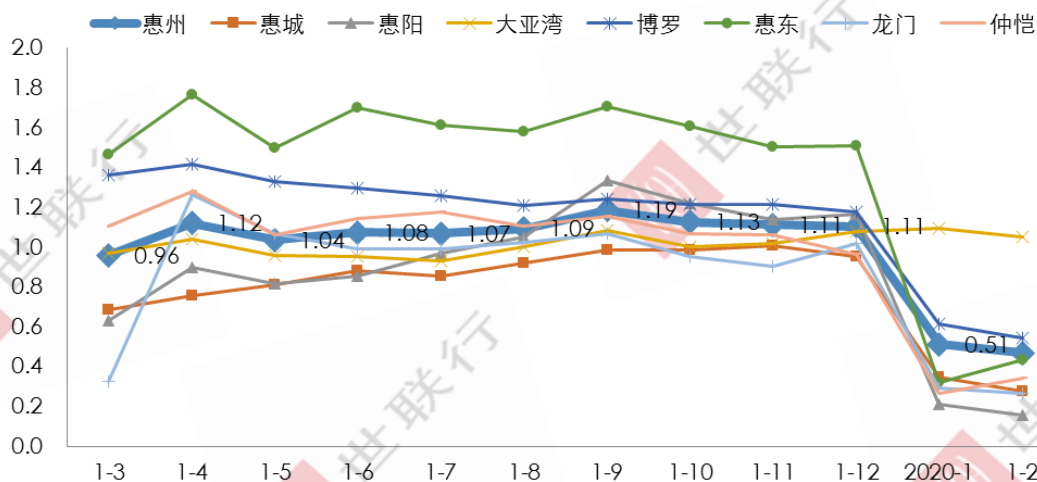
2.4.1 惠州供求分析

2020年1-2月惠州市商品房累计供求比为0.47，由于计算周期为当年月度累计，从该供求比来看，当月全市商品房市场呈现供不应求态势。

其中惠城、惠阳、大亚湾、博罗、惠东、龙门、仲恺2019年1-12月累计供求比分别为0.28、0.16、1.06、0.55、0.44、0.27、0.34。（受疫情影响，1-2月全市项目新增预售量远远低于正常时期）

注释：供求比>1.2，市场呈现供大于求；供求比<0.8，市场呈现供不应求。

惠州近12月供求情况分析



【数据来源：房管局】

【小结】

2020年2月，惠州市批售2个预售许可证，商品房批售396套，批售面积为3.39万平方米；全市商品房成交面积16.25万平方米，签约套数1326套，当月成交户均面积为122.58平米。

截止2020年2月底，惠州市一手商品房可售套数为169377套，可售面积为1915.25万平方米；近12月月均销售138.79万平方米，去化速度下降，按该去化速度及库存量，剩余存量面积约13.8个月可去化完成。

根据监测数据，2020年1-2月惠州市商品房累计供求比为0.47，由于计算周期为当年月度累计，从该供求比来看，当月全市商品房市场呈现供不应求态势（受疫情影响，1-2月全市项目新增预售量远远低于正常时期）。

【撰写 惠州世联行大数据中心】

2020.03.06

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/>