



世联行

# 惠州市2023年上半年房地产市场报告



世联行惠州（粤东）地区大数据中心



微信扫码关注  
获取更多资讯

# 序言

2023年上半年和2022年最大的区别：我们没有再看见大范围开发商暴雷的消息；没有再看见大量延期交付项目的出现；同时，我们也看到了小阳春的到来，当然，我们也在最后总结的今天，看到了惠州市场的外强中干。

卢俊说这不是一个充满焦虑的时代，这是一个充满期待的时代。从网签数据看，确实满足了对市场的期待，同时，我们在库存板块发布了我们全新统计的惠州可售库存（已抵押、暴雷、查封等状态的库存剔除），相信也会让大家眼前一亮。

恭喜大家走过了上半年的风风雨雨，祝福我们依然可以在下半年最后一天如约而至，在彼此想达到的山峰上不期而遇。

欢迎大家关注粤东世说新房公众号、视频号，我们将陆续发布上半年市场总结。



微信扫码关注  
获取更多资讯

世联行惠州（粤东）地区大数据中心全体同仁敬上

# 目录



1

政策&规划

2

一级土地市场（惠州）

3

二级商品房市场（惠州）

4

未来潜在供应盘点（惠州）



# 世联行



世联行



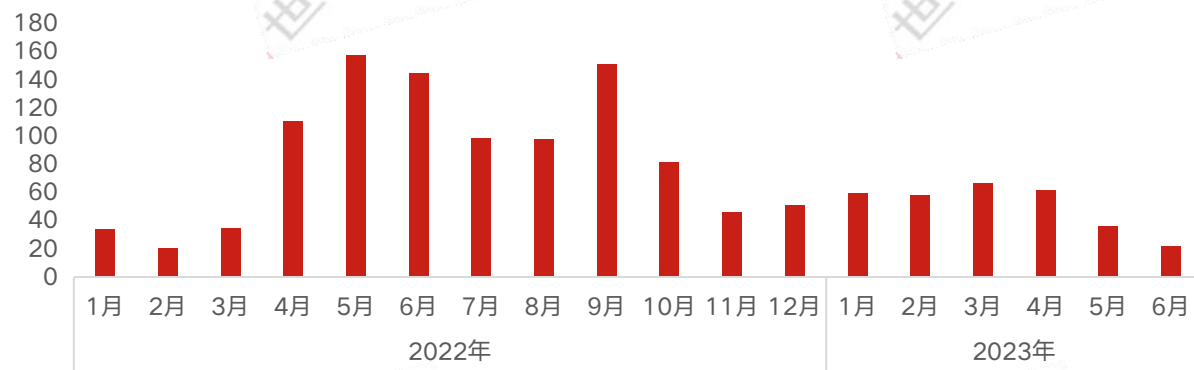
## 政策&规划



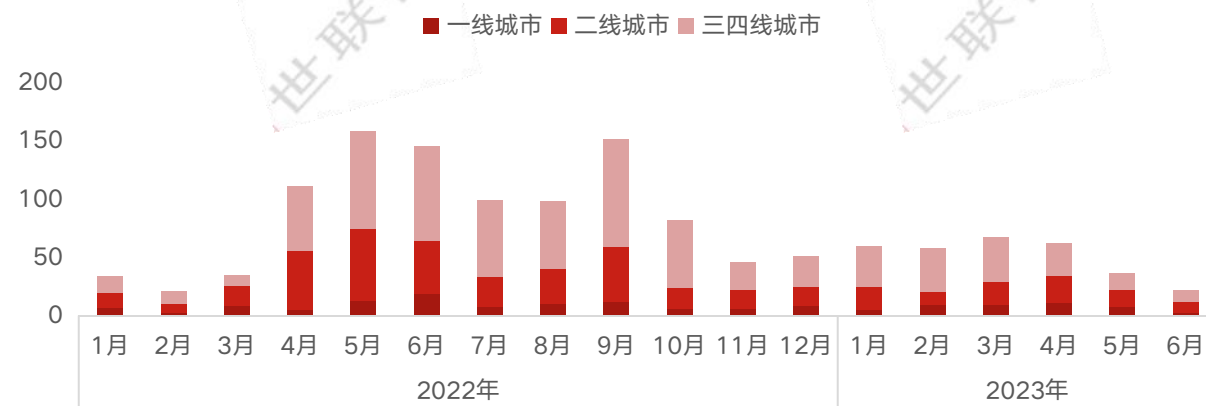
微信扫码关注  
获取更多资讯

- 2023年上半年全国超百城楼市松绑，但大多为公积金、财税等弱刺激政策，四限松绑减少明显。
- 进入二季度后，各地政策出台频次明显下降，环比下降15%，相比去年同期下降约6成。

2022年-2023年上半年楼市施策频次



2022年-2023年上半年各线城市楼市施策频次

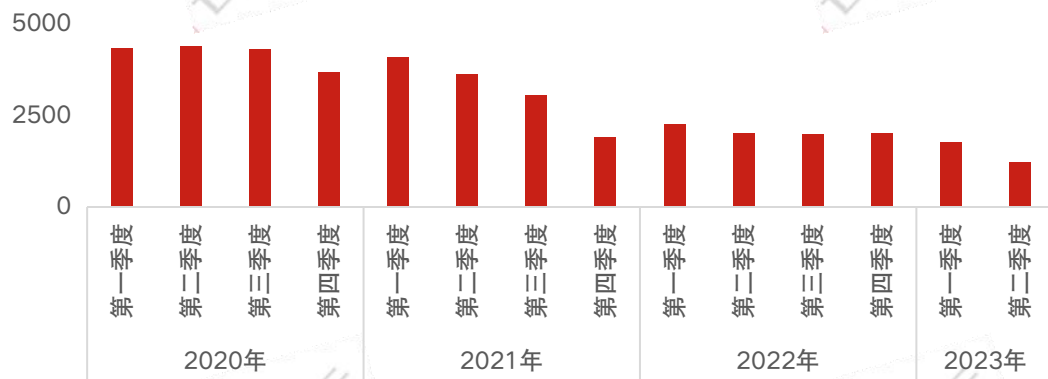


资料整理：世联行大数据中心

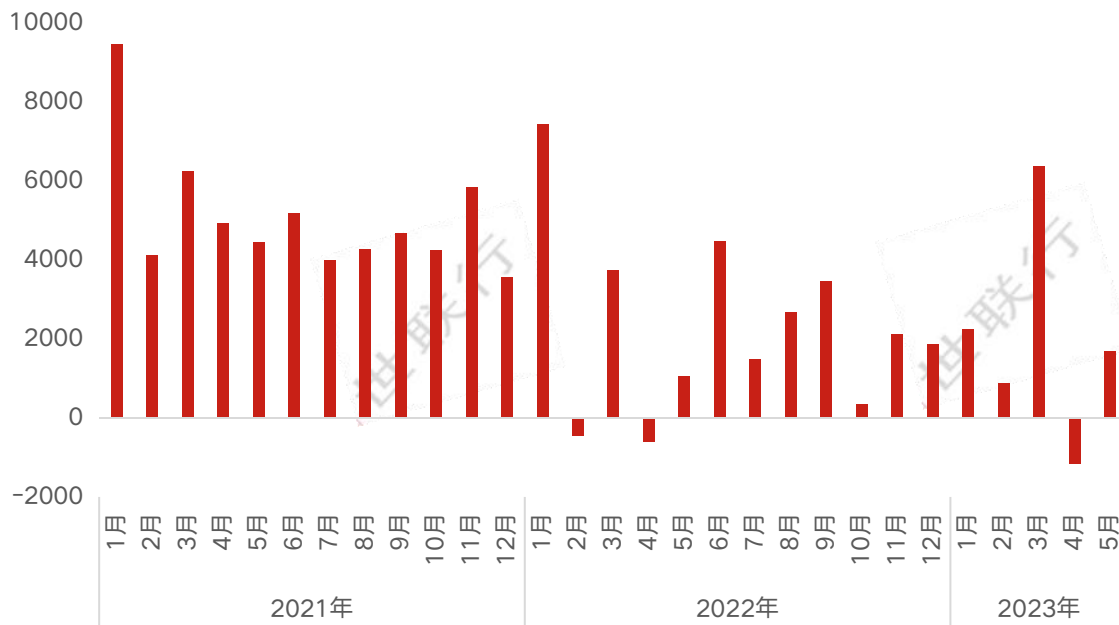
政策类别	城市
限购	广州、长沙、武汉、济南、沈阳、厦门、郑州、合肥、杭州、南京、荥阳、扬州、无锡、宁德
限贷	湖南省、长沙、南宁、贵阳、合肥、宁波、青岛、荥阳、东莞、济源、洛阳、日照、漯河、宿迁、驻马店、雄安、景德镇、惠州
限价	深圳、贵阳、铜陵、常州、无锡、丽水、江门
限售	厦门、郑州、青岛、惠州、扬州、常州、徐州、福清
公积金	湖南省、海南省、西藏、河南省直、安徽省直、深圳、上海、广州、北京、长春、重庆、乌鲁木齐、兰州、大连、济南、哈尔滨、南京、沈阳、合肥、百门、郑州、福州、杭州、宁波、密宁、苏州、南昌、石家庄、锐川、天理、永城、蛙地、常州、浦州、永叶、柳州、六安、防城港、连云港、惠州、亳州、丹东、绍兴、乌兰浩特、淮北、济宁、宜昌、资阳、盐城、清远、洛阳、淄博、吉林、扬州、日照、漯河、宿迁、驻马店、义乌、徐州、南阳、揭阳梅州、丽水、马鞍山、南通、玉溪、德州、赣州、遂宁、中山、莆田、贵安新区、宜宾、新余、焦作、大同、黄山、江门、周口、安阳、韶关、漳州、佛山、济源、泉州、无锡、鹤壁、潮州、承德、唐山、景德镇、荆门、汉中、营口、滁州、衡阳、芜湖、鄂州、三明、十堰
财税	西藏、北京、重庆、乌鲁木齐、南昌、南京、哈尔滨、福州、杭州、大连、绍兴、南昌安义、城、济源、洛阳、襄阳、淄博、周口、景德镇、日照、漯河、宿迁、武冈、驻马店、徐州连云港、丽水、安康、宁德、滁州、南通、扬州、荥阳、六安、上饶、铜陵

- 上半年金融对房地产的支持主要包括：①利率下限动态调整+LPR下调，带动房贷利率下行；②多城最低首付比例降至两成；③降准；④多方面融资政策支持。
- 房企端融资规模疲软，行业分化加剧，多数民营房企融资难问题仍有待解决；居民端居民购房贷款需求依然偏弱。

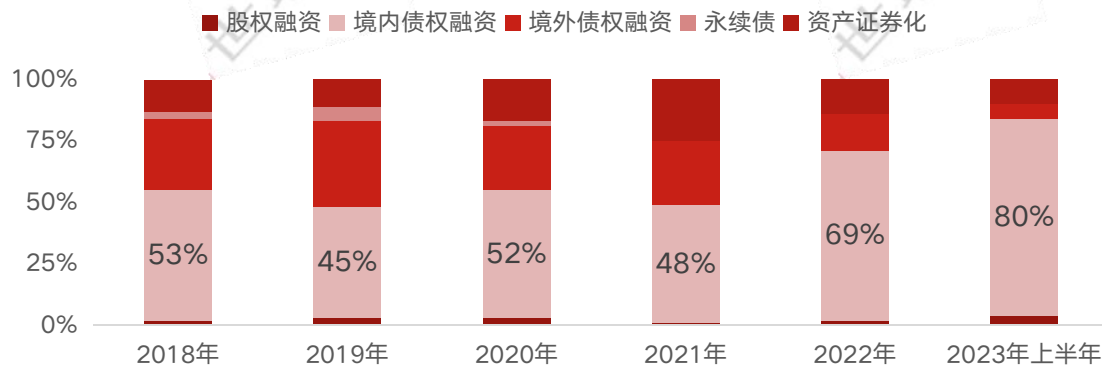
2020-2023年上半年房企融资总量情况(单位:亿元)



2021年-2023年5月住户中长期贷款增量(单位: 亿元)



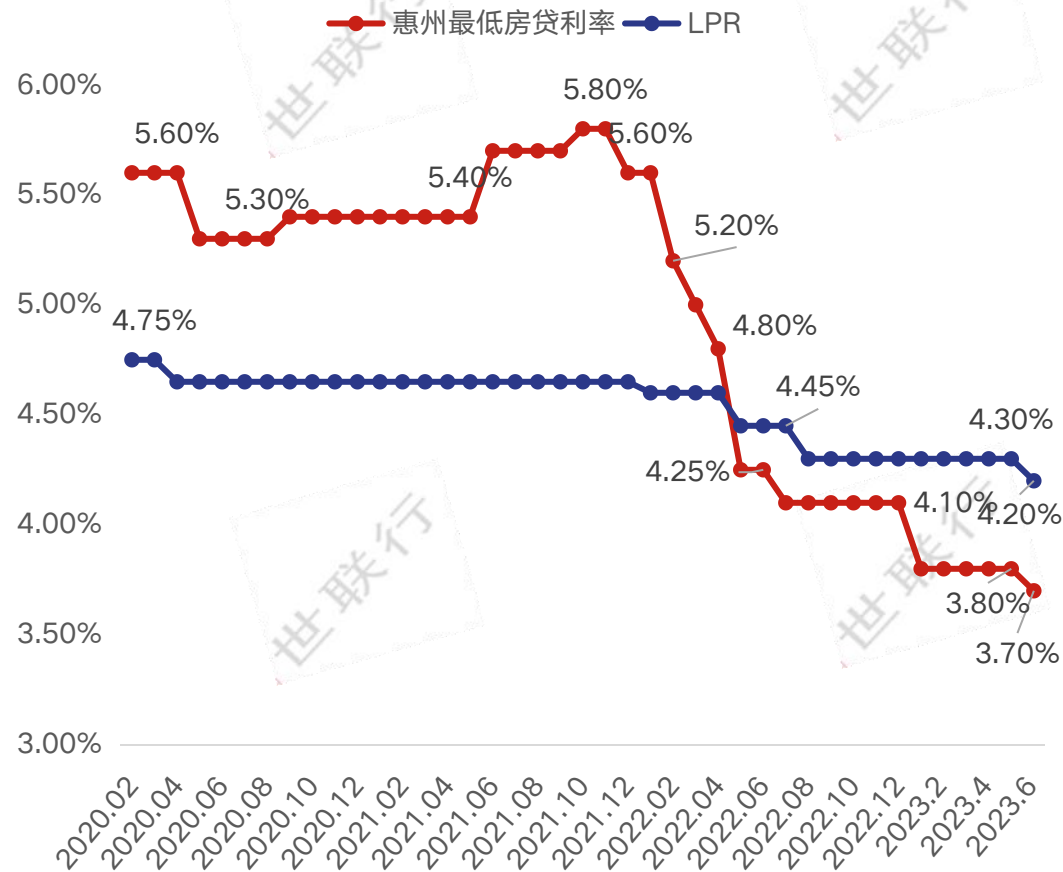
2018-2023年上半年80家重点房企融资方式比例



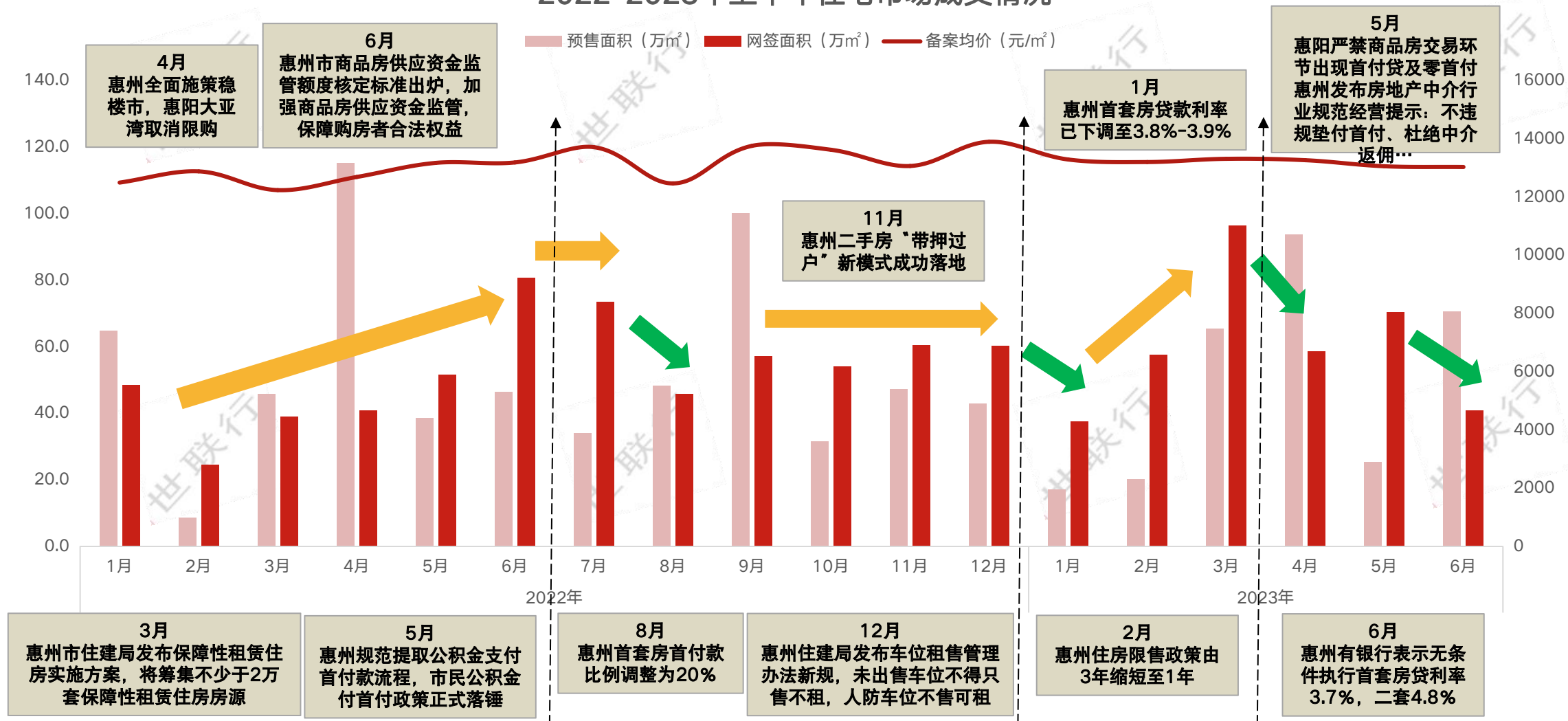
## 2023年上半年惠州重大政策节点梳理

- 2023.01.05——央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制；住建部大力支持购买首套房首付比、首套利率该降的都要降下来
- 2023.01.18——惠州首套房贷款利率已下调至3.8%-3.9%
- 2023.02.16——惠州住房限售政策由3年缩短至1年
- 2023.04.10——惠州明确配建学校需与楼盘首期同步交付
- 2023.05.22——惠阳严禁商品房交易环节出现首付贷及零首付
- 2023.05.28——惠州发布房地产中介行业规范经营提示：不违规垫付首付、杜绝中介返佣…
- 2023.06.02——惠州市一中南湖校区和市八中今年起试行住房学位锁定
- 2023.06.13——央行：利率下调10基点至1.90% 开展20亿元逆回购操作
- 2023.06.20——央行宣布5年期LPR由4.3%降至4.2%
- 2023.06.21——惠州有银行表示无条件执行首套房贷利率3.7%，二套4.8%

LPR及惠州银行首套房贷利率走势



## 2022-2023年上半年住宅市场成交情况







# 世联行



世联行  
Shi Shuo Xin Fang  
微信扫码关注  
获取更多资讯



## 一级土地市场 (惠州)

世联行

世联行

世联行

世联行

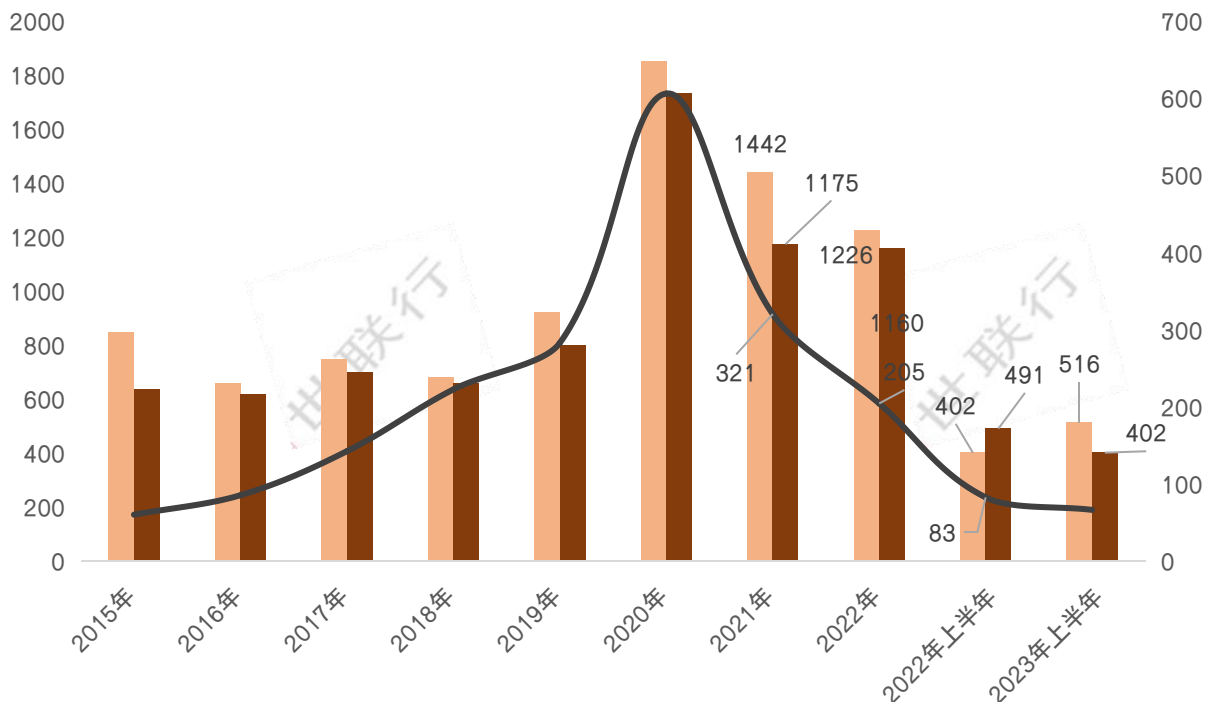


世联行  
Shi Shuo Xin Fang  
微信扫码关注  
获取更多资讯

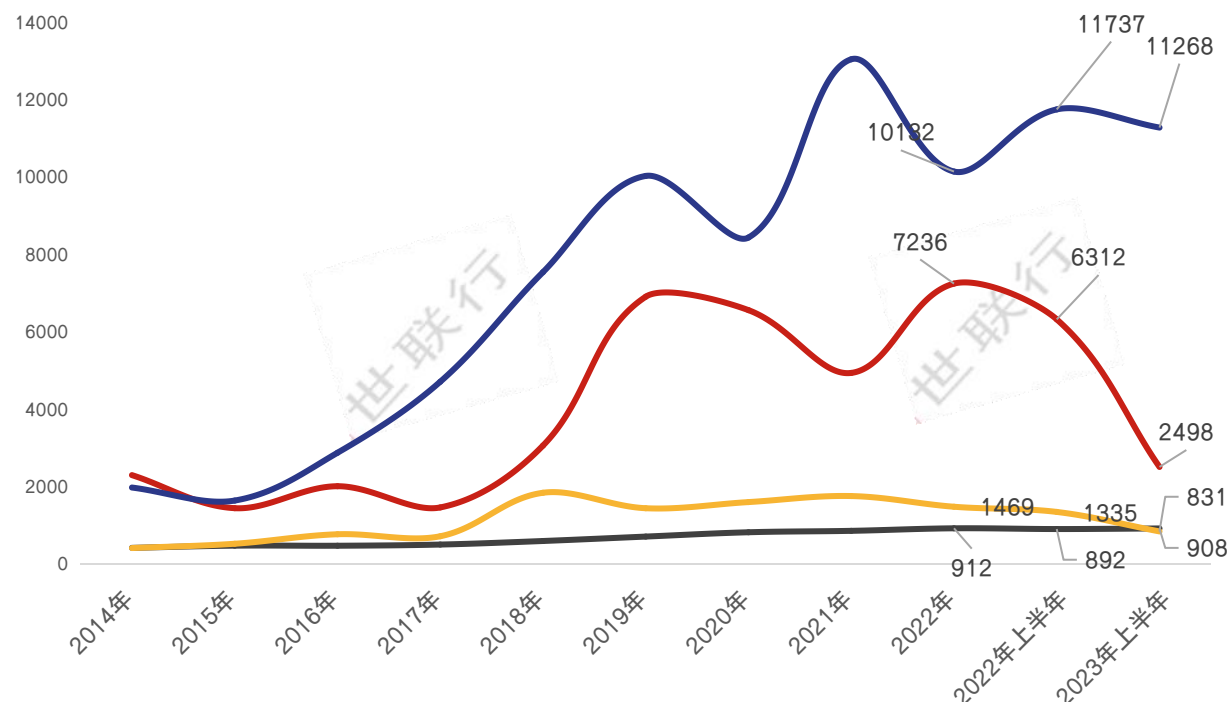
- 供应：2023上半年惠州市经营性土地（全类型）新增供应量共计516万 $m^2$ ，同比上升28%；
- 成交：2023上半年惠州市经营性土地（全类型）成交量共计402万 $m^2$ ，同比下降18%，总成交金额67亿元，同比下降20%；在各类型土地成交中，住宅用地平均地面价达11268元/ $m^2$ ，同比下降4%。

惠州市近年土地供求及成交金额情况

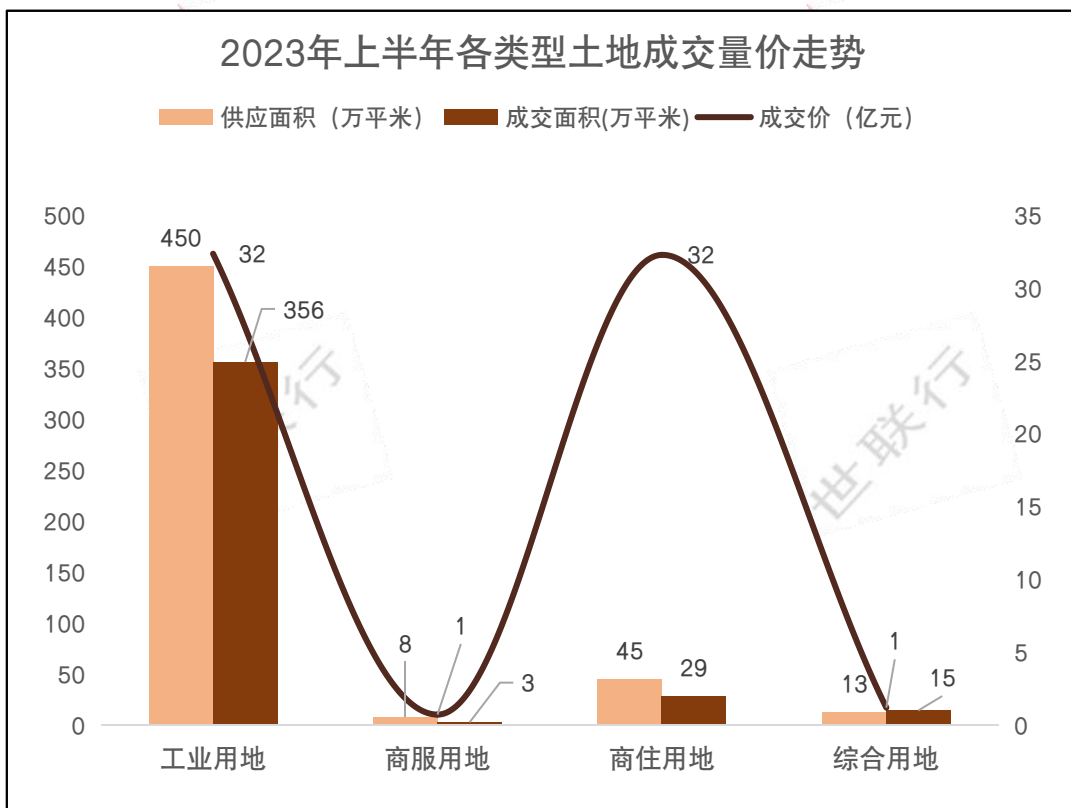
供应面积 (万 $m^2$ ) 成交面积 (万 $m^2$ ) 成交金额 (亿)

惠州市近年土地挂牌成交地面价走势 (单位: 元/ $m^2$ )

商服用地 商住-住宅用地 工业用地 综合用地



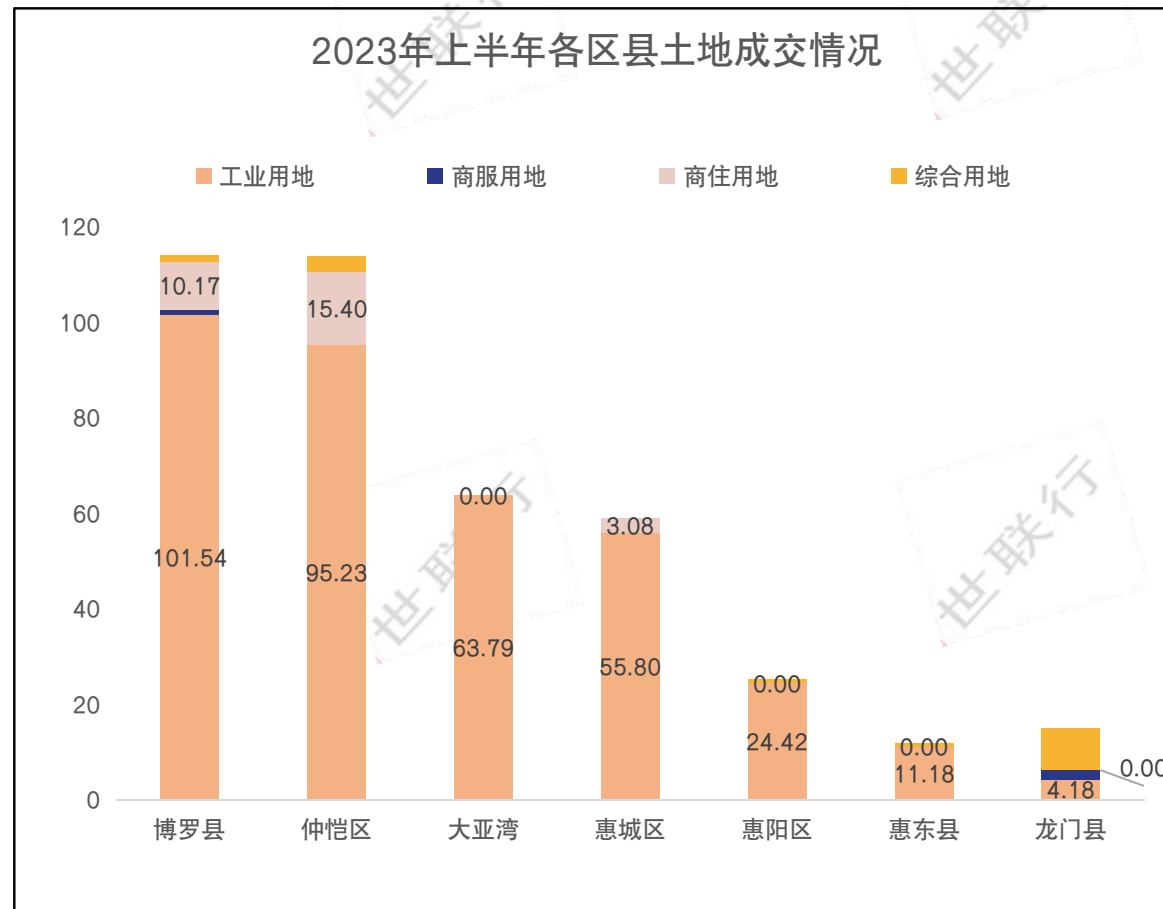
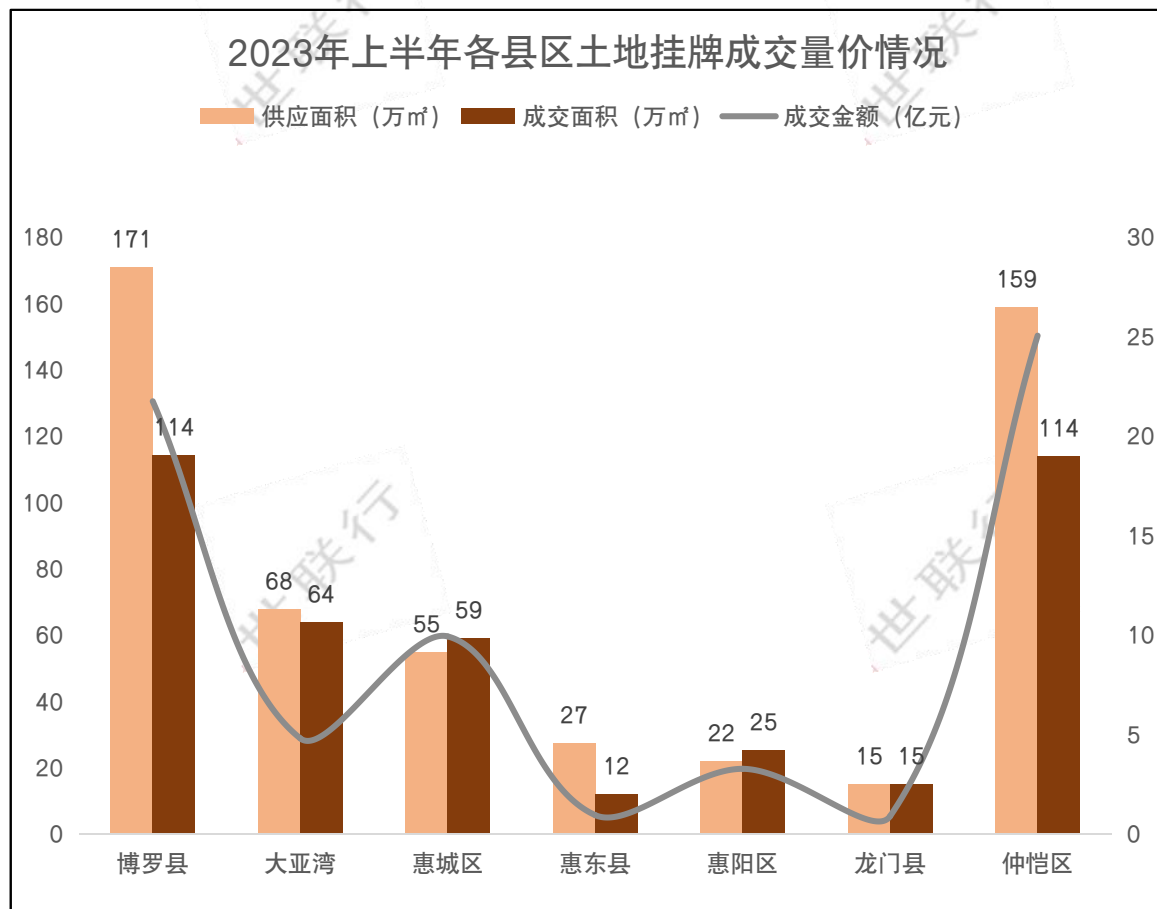
- 供应：以工业用地为供应主力，达450万㎡（占比87%），与去年相比基本持平；商服用地供地增幅最大，达630%，其次是商住用地供应45万㎡，同比**上升28%**；
- 成交：工业用地成交面积占比88%，占比最大，同比**下降19%**；商住用地、综合用地成交占比分别为7%、4%；
- 价格：工业用地成交总额最高，达32.35亿元，同比**下降18%**；商服用地成交总额最低，约1亿元，同比**下降64%**；
- 小结：除综合用地外，商住、商服及工业用地供应上升，所有土地类型成交量价方面都呈下跌趋势。



2023年上半年各类型土地成交情况

土地类型	供应面积 (万㎡)	供应面积 同比	成交面积 (万㎡)	成交 占比	成交面积 同比	成交价 (亿元)	成交价 同比
工业用地	450	29%	356	88%	-19%	32	-18%
商服用地	8	630%	3	1%	-10%	1	-64%
商住用地	45	28%	29	7%	-15%	32	-18%
综合用地	13	-25%	15	4%	-1%	1	-38%
总计	516	28%	402	100%	-18%	67	-20%

- 2023年上半年博罗县供应量171万㎡、成交量114万㎡均居各区县首位，其中工业用地成交占比最高，约102万㎡（占比89%）；
- 仲恺区商住用地成交占比较其他县区高，成交量达15万㎡（占比约14%），仲恺区、博罗县是住宅用地成交热点区域



- ◆ 2023上半年土地供应以工业用地为绝对主力，商服用地规划建面成交4.2万㎡；涉宅用地招拍挂出让规划建面77.6万㎡，成交金额32.3亿元，同比分别下降23%和18%，整体平均楼面价4162元/㎡；
- ◆ 房企拿地谨慎，成交减少且无溢价现象；分县区来看，仲恺、博罗区域成交全面**上涨**，其他县区均呈下降趋势。

2023上半年惠州各区涉宅用地成交建面与成交分布

## 龙门县

成交金额 0亿  
成交面积 0万㎡  
楼面地价 0元/㎡

## 仲恺区

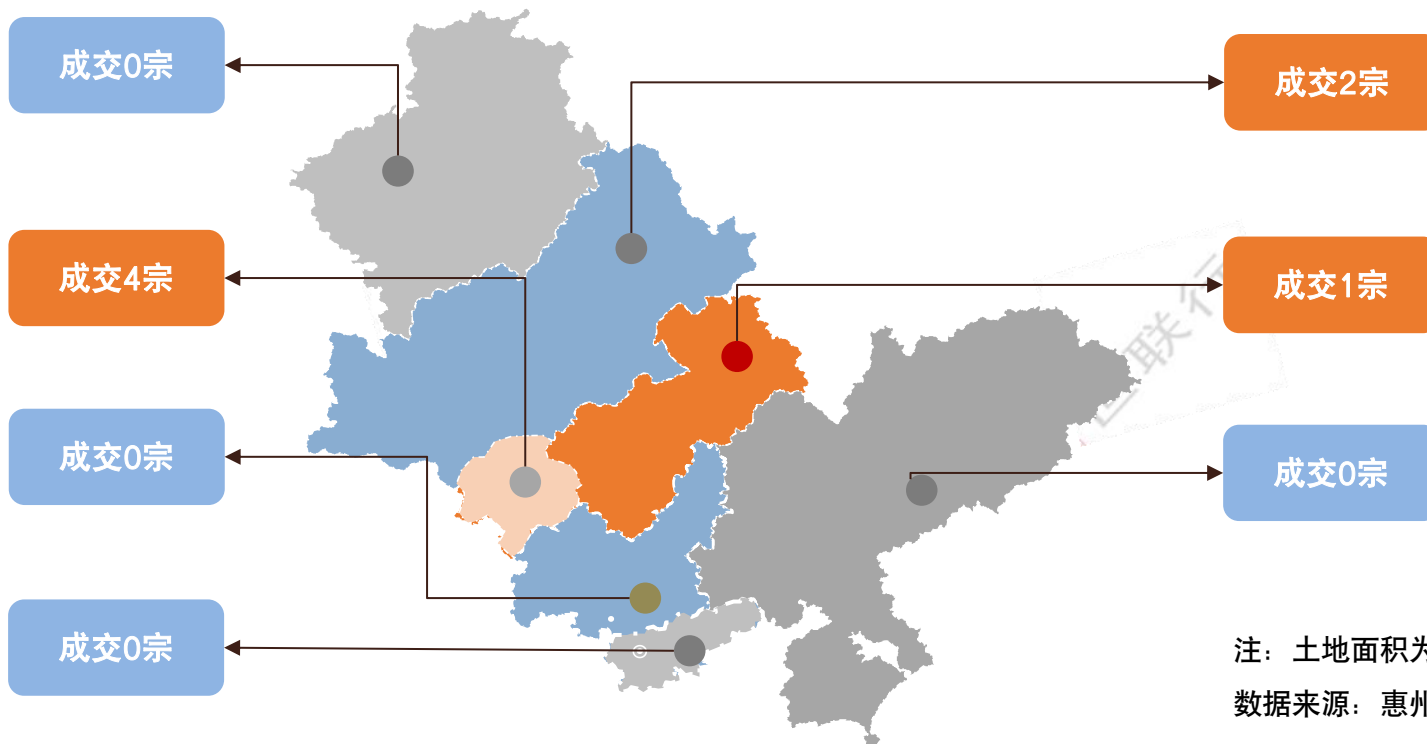
成交金额 15.63亿,  
成交面积 43.15万㎡,  
楼面地价 3622元/㎡

## 惠阳区

成交金额 0亿  
成交面积 0万㎡  
楼面地价 0元/㎡

## 大亚湾

成交金额 0亿  
成交面积 0万㎡  
楼面地价 0元/㎡



## 博罗县

成交金额 11.97亿, ↑ 2750%  
成交面积 25.18万㎡, ↑ 2344%  
楼面地价 4754元/㎡, ↑ 17%

## 惠城区

成交金额 4.68亿, ↓ 71%  
成交面积 9.23万㎡, ↓ 67%  
楼面地价 5068元/㎡, ↓ 11%

## 惠东县

成交金额 0亿  
成交面积 0万㎡  
楼面地价 0元/㎡

注：土地面积为建筑面积

数据来源：惠州市公共资源交易中心、世联研究



2023上半年各拿地企业在商住用地中：

- 总成交面积TOP1为仲恺城发集团，拿地面积约27万㎡，总成交金额TOP1为德威集团，成交总额达11.97亿元；
- 从去年拿地企业来看，今年央国企拿地偏谨慎，平台公司底价托底拿地，民企拿地意愿增强，创维首次拿地，德威首进博罗。德威集团、翔顺集团继续深耕惠州市场，加大土地储备，核心区优质地块仍为房企投资布局重点。

2022年惠州拿地企业排行榜（按面积排序）

拿地企业名称	宗数	拿地面积（万㎡）	拿地金额（亿元）
仲恺城发集团	7	61.63	19.08
惠东县财政局	3	48.09	10.87
惠粮&德威集团	2	27.48	13.76
惠州城投置业	2	22.14	9.15
隆生集团	1	21.89	12.03
惠东县交投	1	16.35	3.75
德威集团	3	14.41	6.80
卓洲房地产	2	12.32	5.86
水务集团	1	10.78	6.44
交投集团	1	7.92	3.88

2023年上半年惠州拿地企业排行榜（按面积排序）

拿地企业名称	宗数	拿地面积（万㎡）	拿地金额（亿元）
仲恺城发集团	3	27.35	9.8
德威集团	2	25.18	11.97
创维集团	1	15.81	5.82
翔顺集团	1	9.23	4.68

注：上述面积均为建筑面积；统计数据截止日期：2023年6月28日

数据来源：惠州市公共资源交易中心，世联数据平台

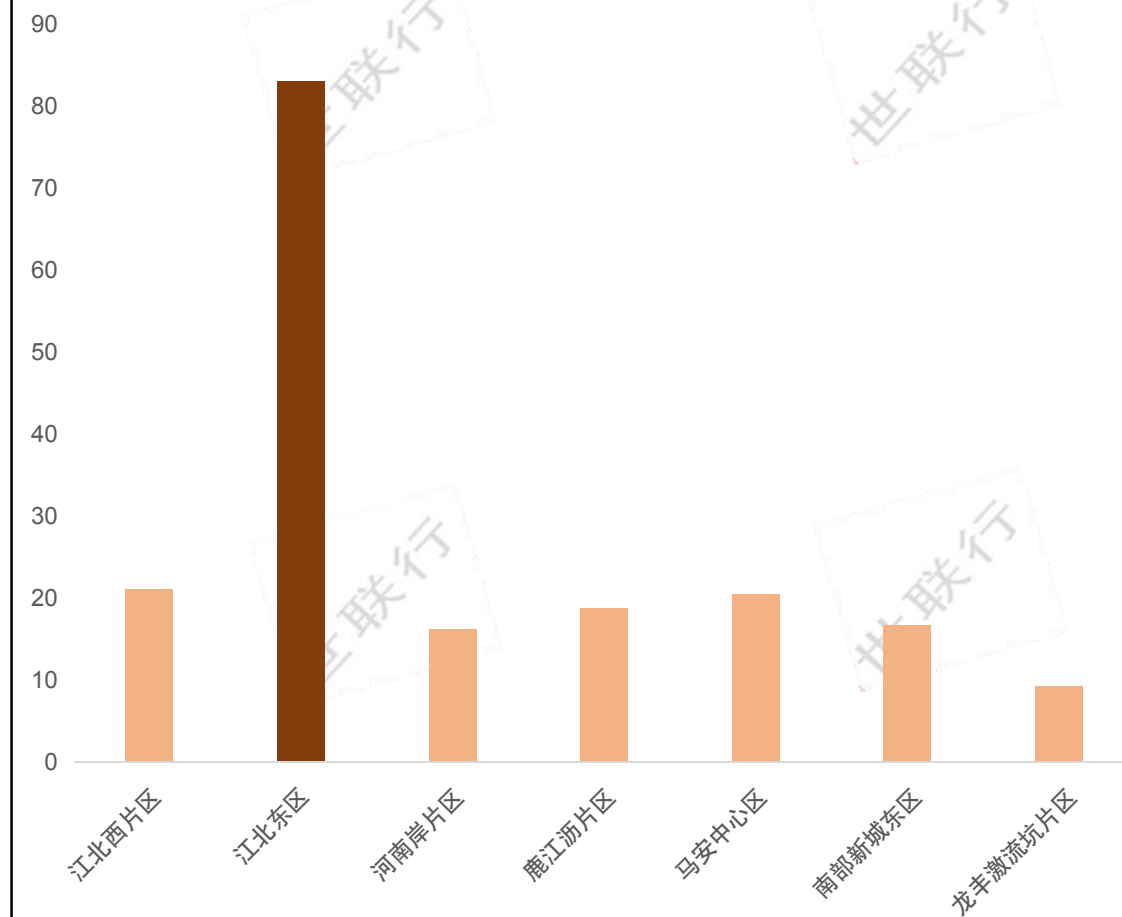
# 【供地计划】大亚湾计划供应土地面积相比2022年涨幅最高，土拍供应集中在下半年；惠城区供地主要集中在江北东区



### 2023年惠州各县区住宅用地供应计划

县区	2022年供应面积 (万㎡)	2023年计划供地面积 (万㎡)	同比2022 (%)	2023上半年实际成交面积 (万㎡)	备注
惠城区	90.21	185.2	105	9.23	面积为建筑面积，仲恺区为第一季度供地计划
仲恺区	69.47	30.57	-	43.15	
惠阳区	8.23	-	-	0	
惠东县	22.84	43.98	93	0	2023年供地计划未公布容积率，面积为占地面积
大亚湾	1.76	23.24	1220	0	
博罗县	6.77	28.5	321	10.17	
龙门县	3.1	37.61	1113	0	

### 2023年惠城区各片区住宅用地计划供应面积 (万㎡)





# 世联行



世联新房  
Shi Shuo Xin Fang  
微信扫码关注  
获取更多资讯



## 二级商品房市场 (惠州)



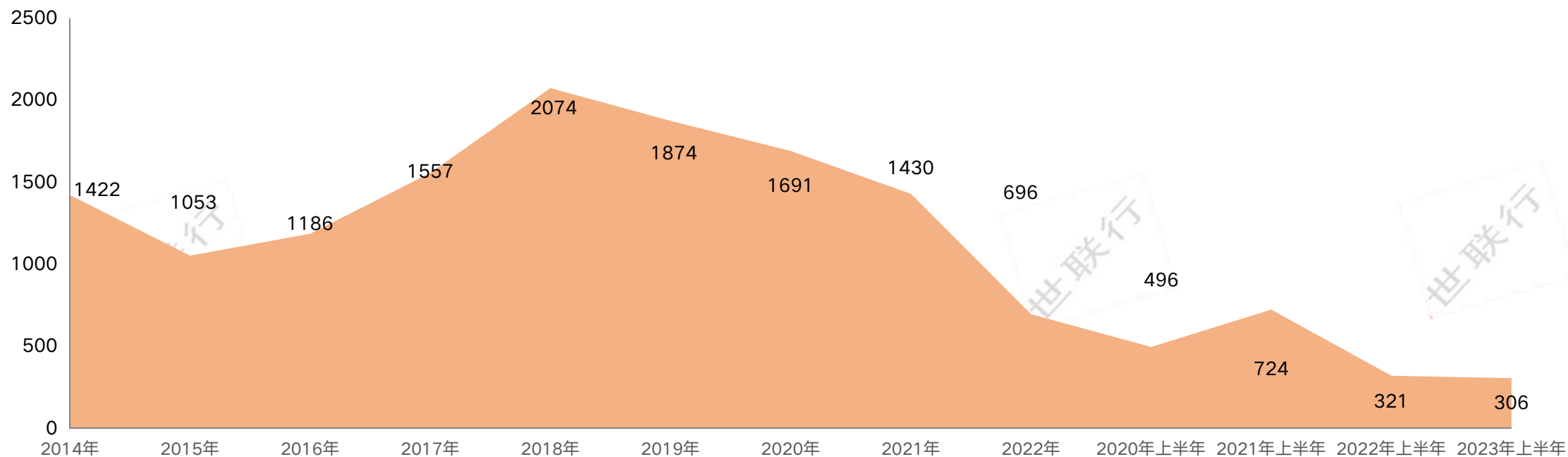
世联新房  
Shi Shuo Xin Fang  
微信扫码关注  
获取更多资讯



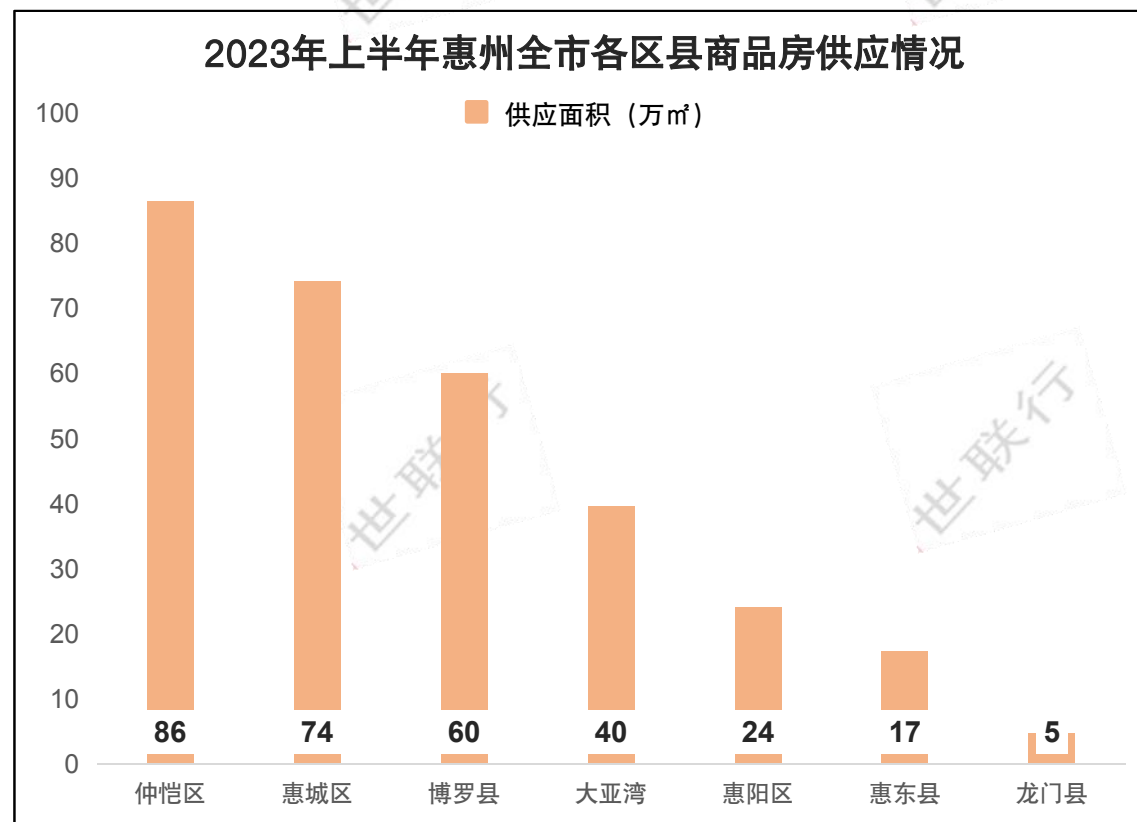
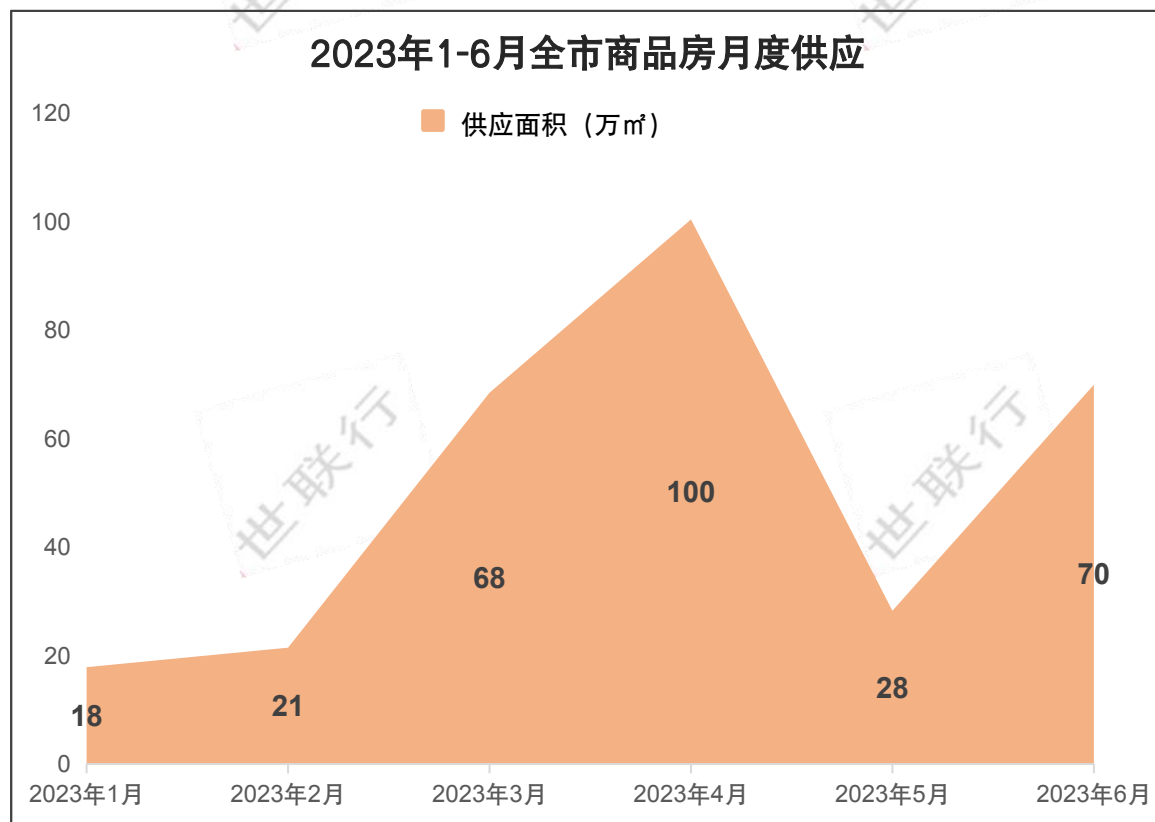


2023年上半年商品房供应面积为306万 $\text{m}^2$ ，疫情虽已放开，开发商仍受大环境经济复苏缓慢的影响持观望态度，推盘意愿较低，供应量同比小幅下降5%，预计在经济恢复势头较好以及近期政策利好刺激的作用下，下半年市场供应将不断向好。

惠州近十年商品房供应面积情况走势

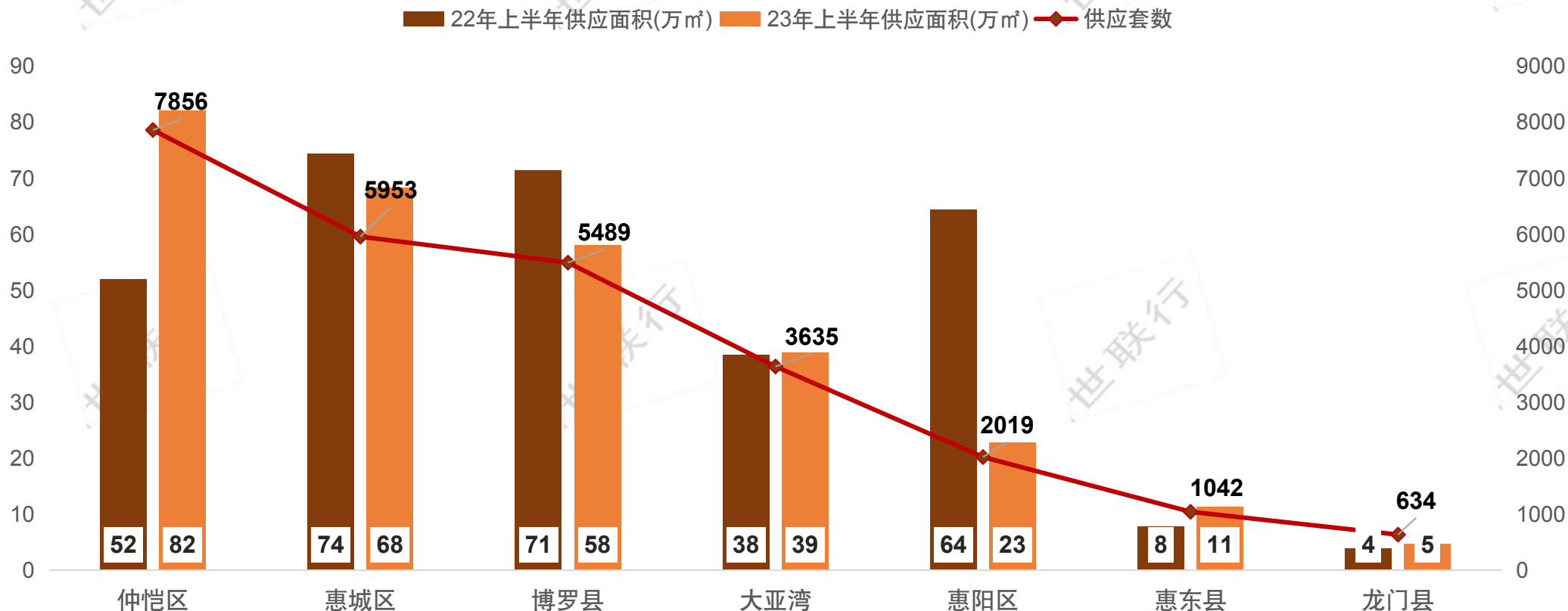
面积 (万 $\text{m}^2$ )

- 全市供应：2023年上半年（1-6月）惠州全市商品房供应量共计306万 $m^2$ ，分布呈现为市场环境缓慢复苏的“慢牛”曲线；供应量逐步上升在4月达到峰值100.28万 $m^2$ 后，5、6月呈现波动，其中1月受疫情放开首阳的影响供应量较为低迷；
- 各区县供应：与去年相比，2023年上半年各区县的供应量有所不同，其中仲恺区供应量跃升全市第一，同比上涨56%，惠城居第二，同比去年几乎持平。



2023年上半年住宅供应面积为286万㎡，同比下降8%，供应套数26628套，其中仲恺区住宅供应跃居全市第一，供应面积82万㎡，占全市近3成，其后为热点板块惠城、博罗、惠湾片区；大亚湾与去年基本持平，惠阳区下跌严重

2023年上半年惠州全市各区县住宅供应情况

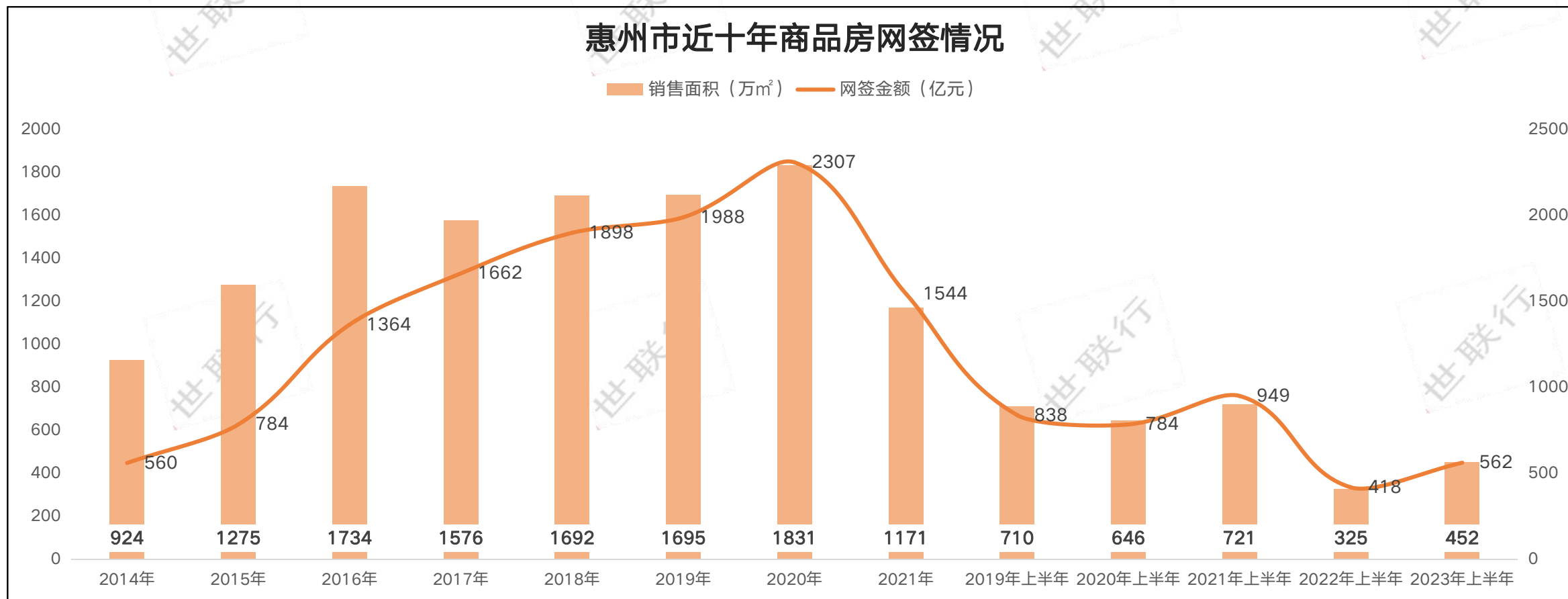




2023年上半年（1-6月），惠州全市单盘供应量TOP10项目中排名前五全位于仲恺片区，占据前十项目供应量的60%，紧随其后的供应量来自惠城、博罗、惠湾片区；较大的供应量也间接保证了热点片区的持续去化能力。

2023年上半年全市单盘供应量TOP10			
项目名称	区域	供应面积（万㎡）	供应套数（套）
昊翔源云珑花园	仲恺区	13.81	1373
星河臻誉府	仲恺区	8.29	802
南韵花园	仲恺区	7.08	683
伴山云境花园	仲恺区	6.48	606
星河冠誉府	仲恺区	6.38	641
德威花园	惠阳区	5.99	604
曦江润府	惠城区	5.75	518
五矿哈施塔特	博罗县	5.47	550
金沙濠逸花园	大亚湾	5.43	583
聚龙天誉湾	博罗县	5.02	457
共计		69.69	6817

- 网签量：惠州商品房网签总面积整体先缓慢上升，于2020年达到峰值1831万 $m^2$ 后呈先下降后回升的趋势；截止到今年6月，2023年商品房网签面积累计452万 $m^2$ ，同比上升34%；
- 网签金额：2023年上半年网签金额为562亿元，同比上升近4成。



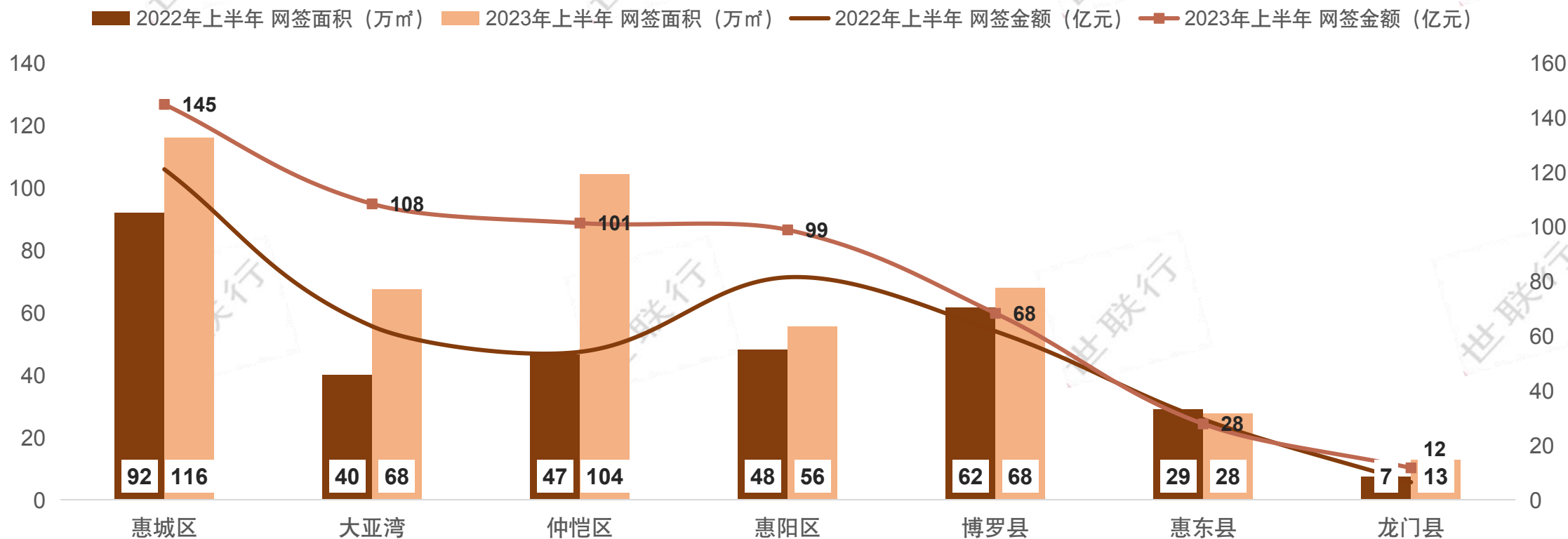
注：网签金额为备案价计算所得，非实际成交金额，真实金额以房管内部系统为准

统计数据截止日期：2023年6月28日

数据来源：惠州市住建局，世联数据平台

2023年上半年（1-6月），**惠城区网签面积及金额均为惠州全市首位**，网签金额为145亿元，其次为大亚湾、仲恺区、惠阳区、博罗县，惠东县、龙门县依旧垫底；对比2022年上半年，各区县网签面积整体上涨，仅惠东县下跌。

### 2022年上半年与2023年上半年各区县网签情况

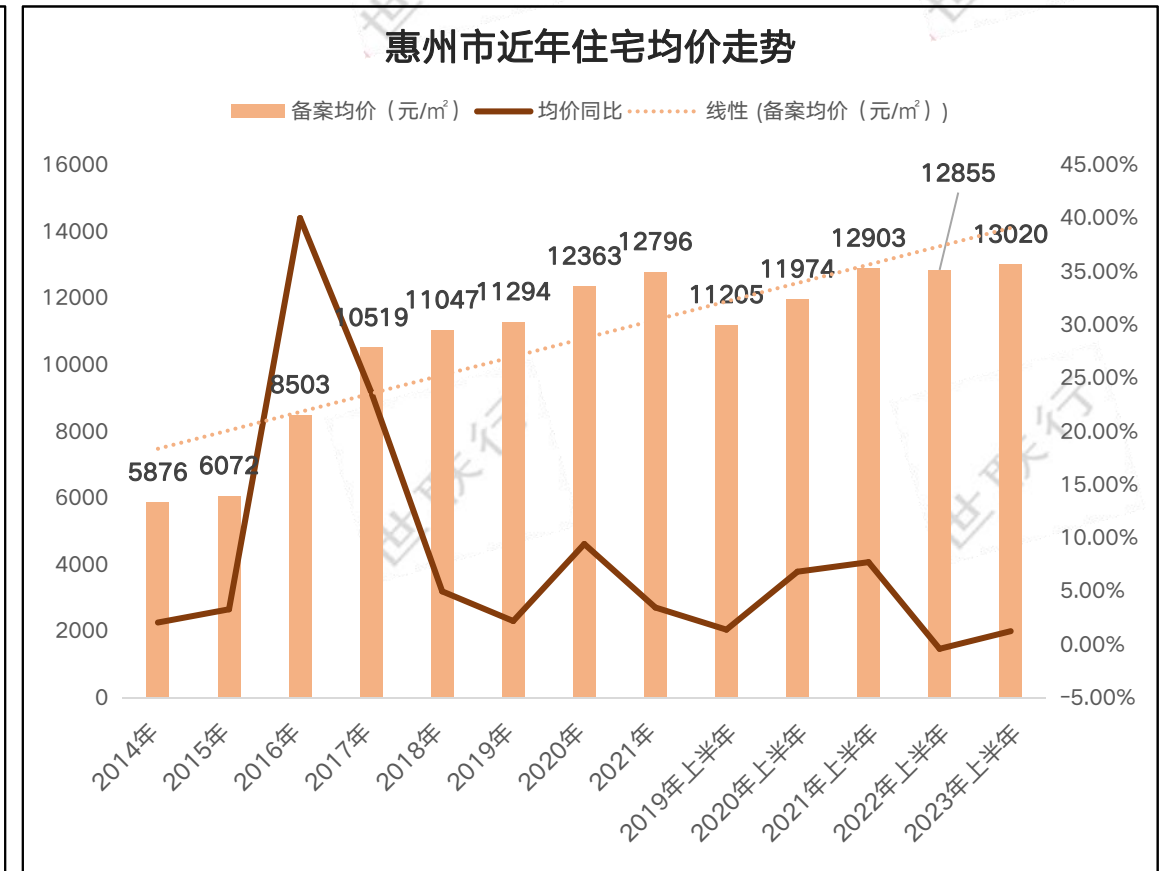
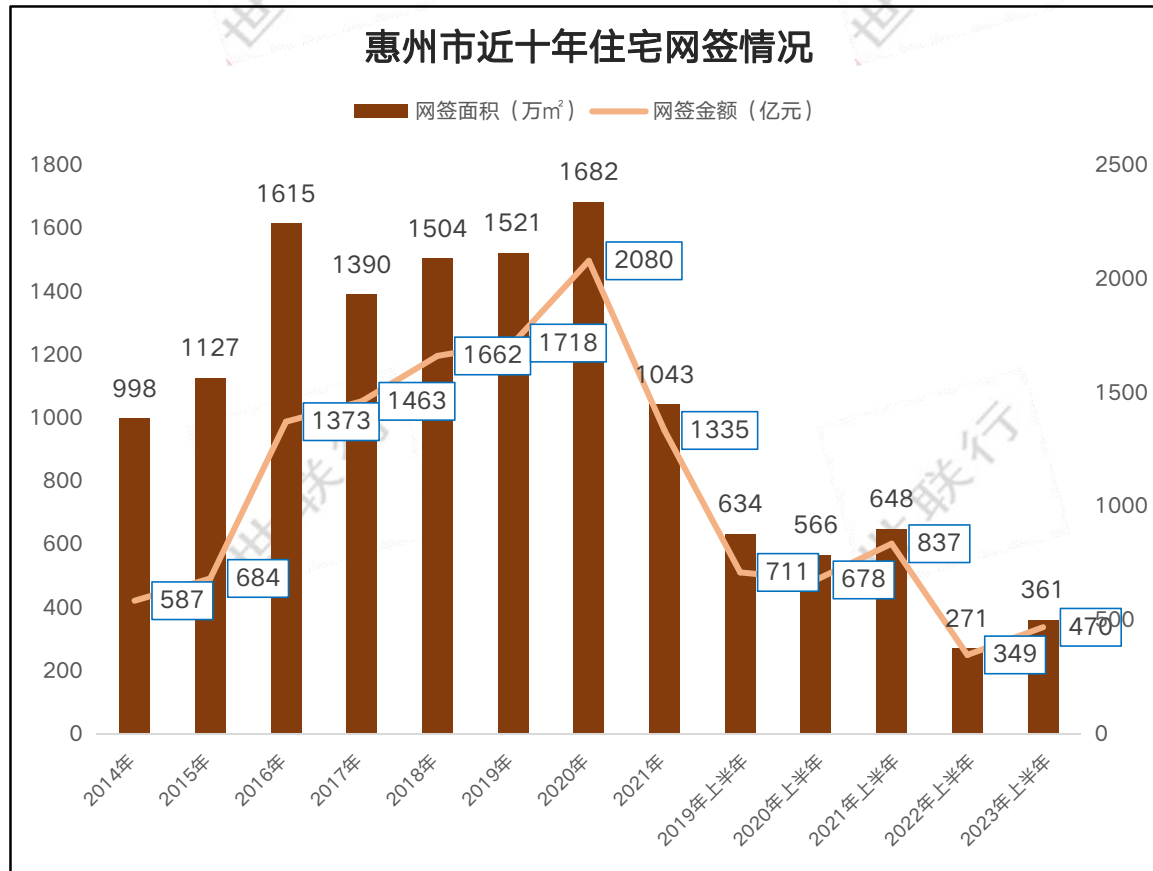


注：网签金额为备案价计算所得，非实际成交金额，真实金额以房管内部系统为准

统计数据截止日期：2023年6月28日

数据来源：惠州市住建局，世联数据平台

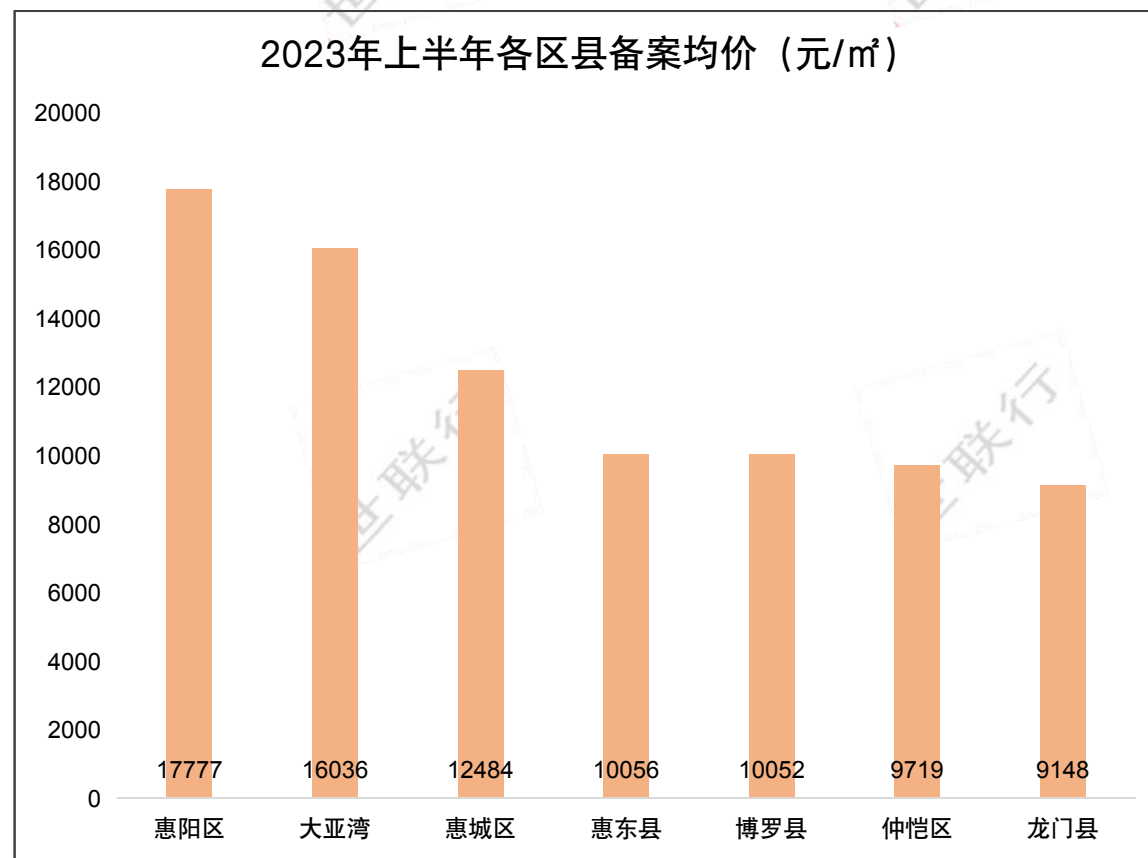
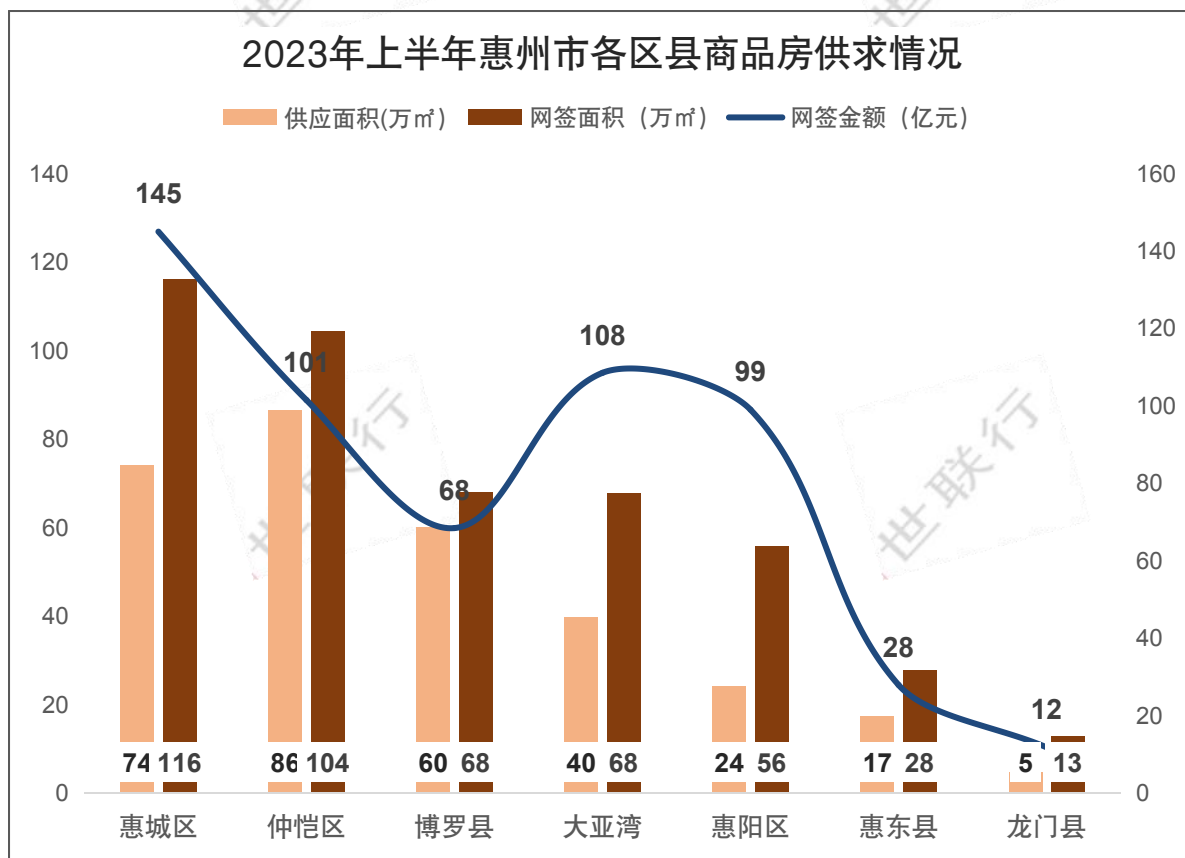
- 住宅网签情况：惠州商品房网签总面积整体先缓慢上升，于2020年网签量达到峰值1682万m<sup>2</sup>后呈下降态势；截止到6月，2023年网签面积共计361万m<sup>2</sup>，同比2022年上半年上升33%，总网签金额约470亿元，同比上升35%，
- 住宅备案均价：2023年上半年住宅备案均价约13020元/m<sup>2</sup>，同比上升1.28%，同时今年楼盘普遍折扣力度较大，预计实际网签均价同比去年下降5-10%。



注：网签金额为备案价计算所得，非实际成交金额，真实金额以房管内部系统为准

数据来源：惠州市住建局，世联数据平台  
统计数据截止日期：2023年6月28日

- 各区县供求：2023年上半年惠城区主城优势依然突出，网签面积、网签总金额均为惠州全市首位，其次为仲恺，但供应量供应跃居全市第一；上半年住宅网签虽有小幅上涨，但相对近年的供求量而言仍表现平淡；
- 网签备案均价：惠阳区、大亚湾依然占据价格高位，备案均价约16000-18000元/㎡；其次为惠城区，备案均价约12484元/㎡，各区县中，仲恺区、龙门县均价低于10000元/㎡。



注：网签金额为备案价计算所得，非实际成交金额，真实金额以房管内部系统为准

数据来源：惠州市住建局，世联数据平台  
统计数据截止日期：2023年6月28日

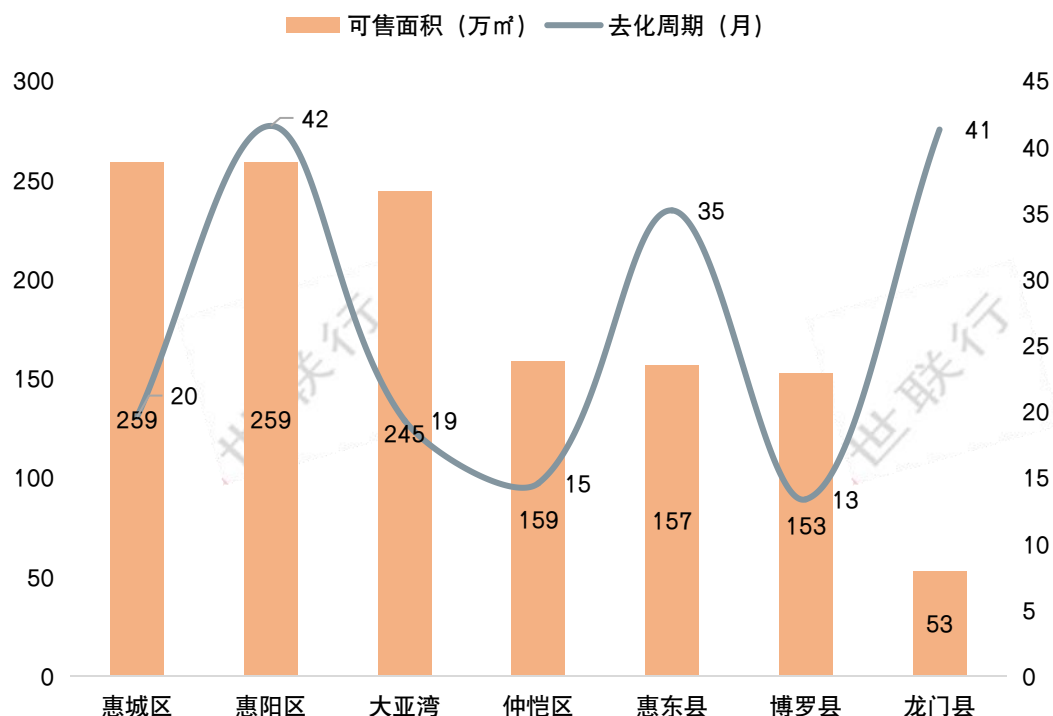




- 截止6月底，惠州全市住宅可售面积约为1284万㎡，按照近12个月月均去化60万平方米，去化周期约21个月；
- 分片区看：博罗县去化周期最短，约13个月，惠阳区、龙门县去化周期最长，均超40个月。

**(备注：本次发布库存数据为惠州短期内正常可售库存，已将抵押、暴雷等不可售部分剔除)**

2023年6月惠州各县区住宅库存量和去化周期



县区	可售面积 (万㎡)	去化周期 (月)	占比
惠阳区	259	42	20%
大亚湾	245	19	19%
惠城区	259	20	20%
博罗县	153	13	12%
惠东县	157	35	12%
仲恺区	159	15	12%
龙门县	53	41	4%
总计	1284	21	100%



1

**供求方面：**2023年上半年商品房供应面积为306万 $m^2$ ，同比下降5%；商品房网签面积累计452万 $m^2$ ，同比上升34%，整体呈现供不应求。

2

**价格方面：**备案均价小幅上涨，但因上半年来各项目折扣加码、加大促销力度，实际网签均价预计同比下降5-10%。

3

**各县区表现：**惠城主城优势依然突出，网签面积、网签总金额均为惠州全市首位，其次为仲恺区，各县区仅惠东县网签面积下跌。

4

**库存方面：**住宅库存面积约为1284万 $m^2$ ，去化周期约21个月。



# 世联行



说新房  
Shi Shuo Xin Fang  
微信扫码关注  
获取更多资讯

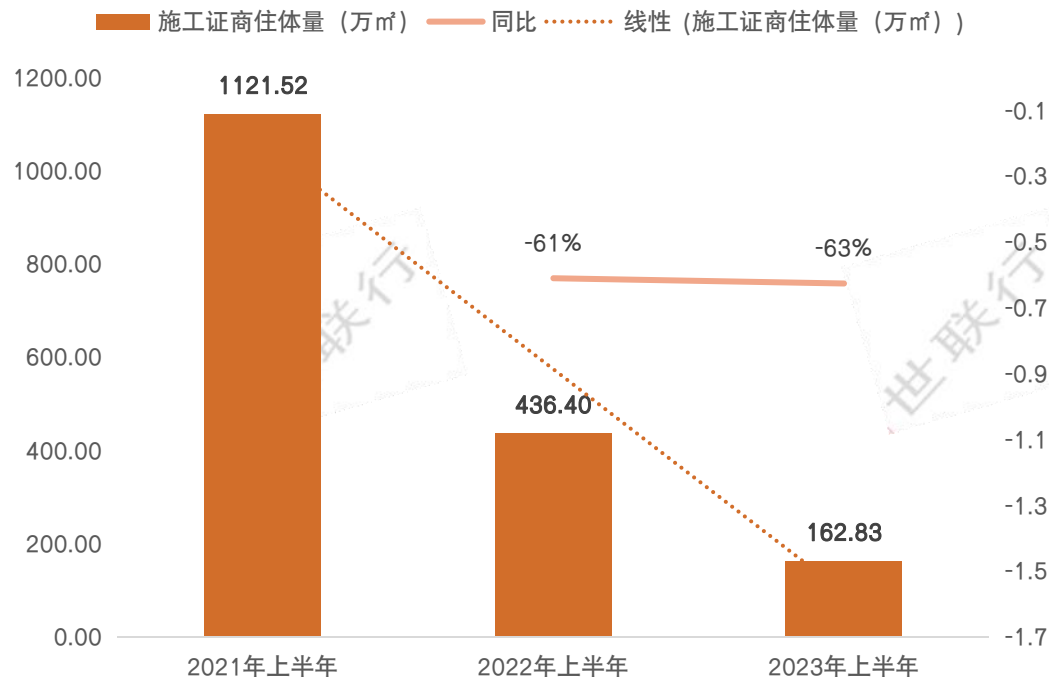


## 未来潜在供应盘点 (惠州)

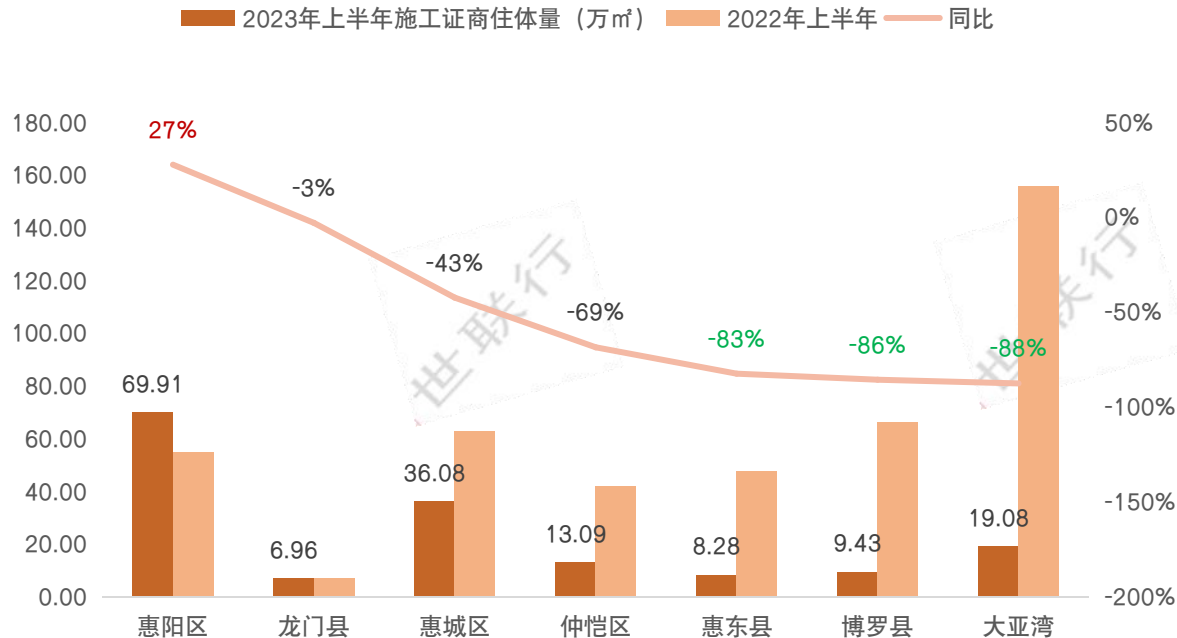
统计口径：已取施工证的商住体量预计，日期截至2023年6月28日

- 根据2023年1-6月已拿施工证项目估算，商住产品预计潜在供应约162.83万㎡，**同比下降63%**。随着土拍降温、市场下滑、库存充足，各房企施工积极性下降或暂停施工。
- **惠阳区**以潜在供应69.91万㎡位居榜首，占全市43%，**唯一同比上涨的区域**。其次为**惠城区**，36.08万㎡，**同比下降43%**，供应相对稳定；**惠东县、大亚湾区、博罗县**等三个区域外生市场下降严重，**施工体量同比下降超80%**。

近3年施工证的商住体量走势



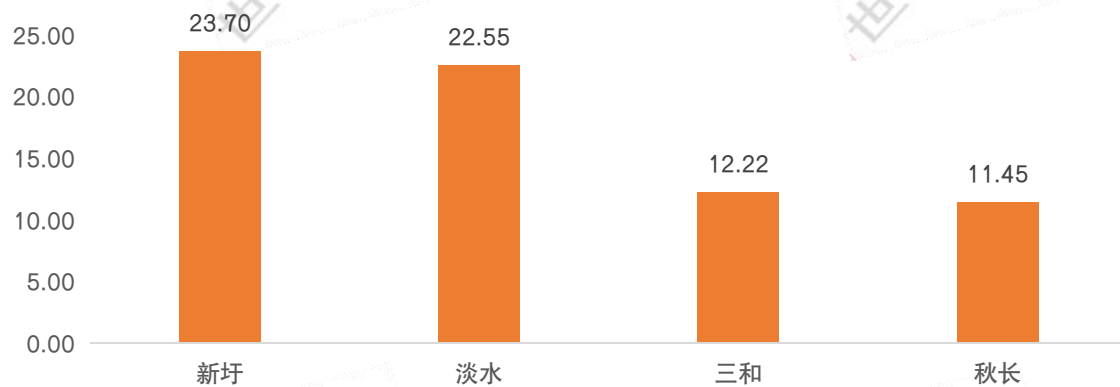
2023年上半年各区域预计潜在供应



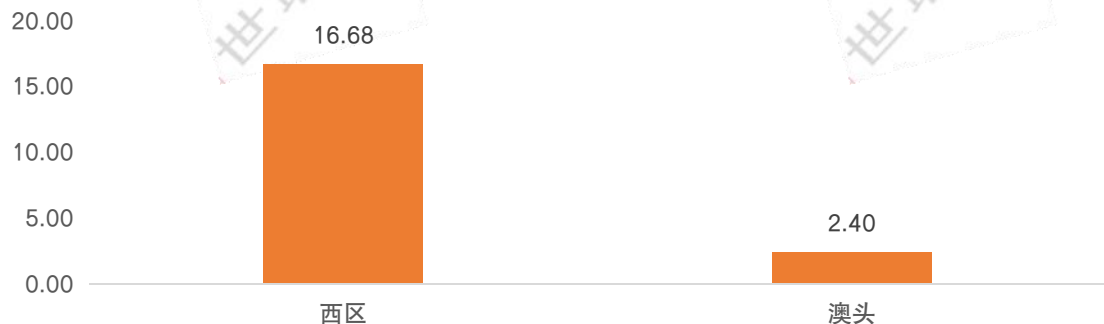
注：以上数据为估算，统计数据截止日期：2023年6月28日  
数据来源：惠州市住建局，世联数据平台

- 惠阳区：取得施工证项目6个，其中5个为新项目或新分期。牧云溪谷以超20万㎡的施工体量撑起新圩乃至惠阳区潜在供应；
- 大亚湾：取得施工证项目4个，其中2个为新项目或新分期。整体施工体量大跳水，但仍以西区供应为主。

惠阳区已取施工证的商住潜在供应 (万㎡)



大亚湾已取施工证的商住潜在供应 (万㎡)



惠阳区潜在供应项目排序

序号	项目名称	所属区域	备注
1	牧云溪谷花园	新圩	北区二、三、四期
2	鸿江深悦园	淡水	新项目
3	德威花园	三和	四期, 新分期
4	大华悦庭	秋长	新项目
5	星河丹堤花园	淡水	T区, 新分期
6	宝月公馆	淡水	新项目

大亚湾区潜在供应项目排序

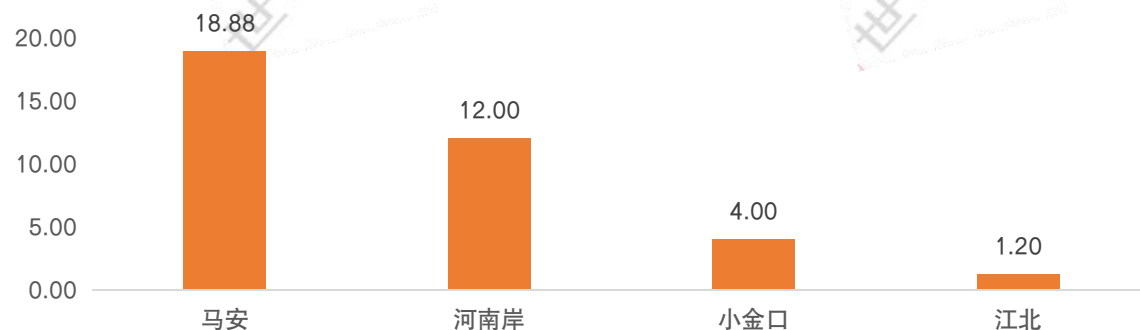
序号	项目名称	所属区域	备注
1	御蓝湾花园	西区	-
2	凯诚未来境花园	西区	新项目
3	桂香园	西区	二期住宅, 新分期
4	红树湾悦府	澳头	-

注：以上数据为估算，统计数据截止日期：2023年6月28日

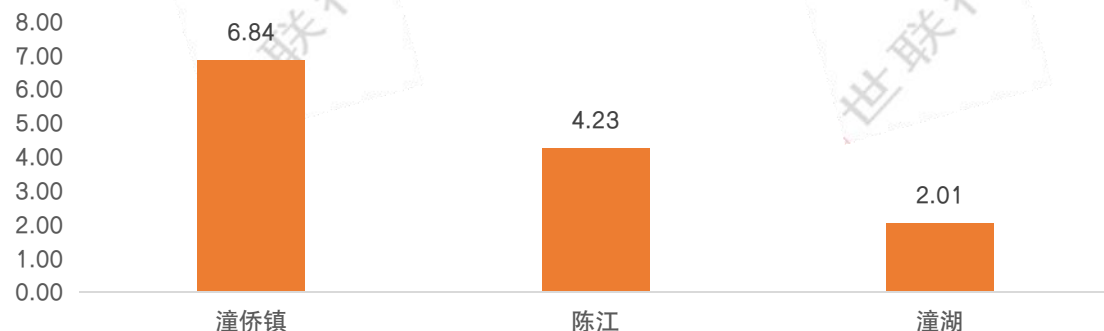
数据来源：惠州市住建局，世联数据平台

- 惠城区：取得施工证项目4个，均为新项目或新分期。马安（金山新城）板块供应高峰已过，热点开始分化；
- 仲恺区：取得施工证项目3个，其中2个为新项目。整体施工体量仅13.09万㎡，各区域施工积极性较弱。

惠城区已取施工证的商住潜在供应（万㎡）



仲恺区已取施工证的商住潜在供应（万㎡）



惠城区潜在供应项目排序

序号	项目名称	所属区域	备注
1	德威江誉诚花园	马安	四期住宅, 新分期
2	鹏达南山壹号	河南岸	三期住宅, 新分期
3	上善若水雅苑	小金口	新项目
4	城投新项目	江北	新项目

仲恺区潜在供应项目排序

序号	项目名称	所属区域	备注
1	吴艺尚城	潼侨	新项目
2	星河臻誉府	陈江	-
3	城发潼湖项目	潼湖	新项目

注：以上数据为估算，统计数据截止日期：2023年6月28日

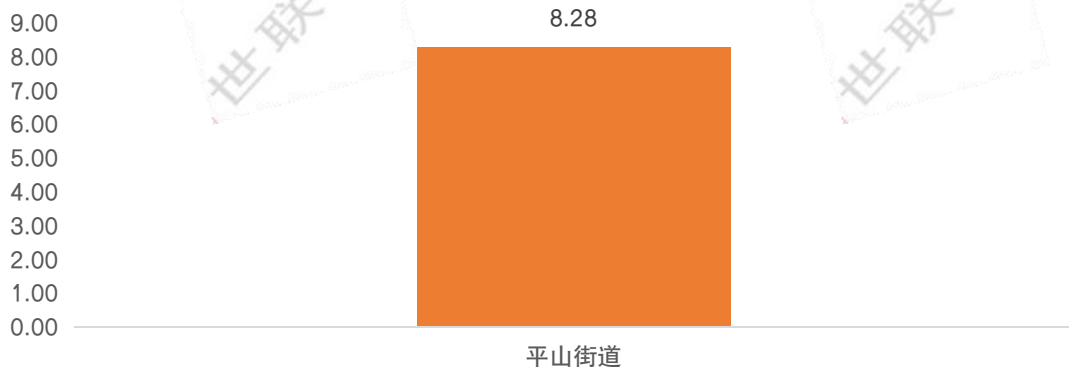
数据来源：惠州市住建局，世联数据平台

- 博罗县：取得施工证项目3个，其中2个为新项目。石湾、园洲、罗浮山景区等外生市场区域暂无新增潜在供应；
- 惠东县：取得施工证项目2个，新增潜在供应均在平山街道，滨海度假区及其他区域暂无新增潜在供应。

博罗县已取施工证的商住潜在供应 (万㎡)



惠东县已取施工证的商住潜在供应 (万㎡)



博罗县潜在供应项目排序

序号	项目名称	所属区域	备注
1	元亨第花园	罗阳	新项目
2	惠福家园	长宁	-
3	誉景花园	龙溪	新项目

惠东县潜在供应项目排序

序号	项目名称	所属区域	备注
1	凯旋华府	平山	-
2	海伦堡·弘诚厚园	平山	-

注：以上数据为估算，统计数据截止日期：2023年6月28日  
数据来源：惠州市住建局，世联数据平台

本报告仅作提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联行集团股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。



惠州世联行大数据中心微信公众号