



JOIN SUN 众厦地产



众厦地产2010年惠州市场周报（5月31日—6月6日）

深圳市众厦实业发展有限公司

地址：深圳市福田区益田路西新世界中心19楼

邮编：518026

电话：0755-8230 0328 传真：0755-8236 6255

HTTP://www.joinsun.com.cn

惠州市众厦地产顾问有限公司

地址：惠州市惠城区新岸路一号世贸中心25E2

邮编：51600

电话：0752-2530329 传真：0752-2530269

HTTP://www.joinsun.com.cn



JOIN SUN 众厦地产



不断追求卓越的房地产专业服务商

Contents | 目录

近期政策解读

土地市场

二级市场概况

重点片区成交分析

项目营销动态

政策解读：上海房产税方案已上报中央 投资炒房设门槛

核心内容：中国证券报记者从权威渠道了解到，上海征收房产税方案已经上报中央，但征收面积界限说法不一，或人均超过70平方米征税，或以户为单位，超过200平方米征税。同时，针对投资炒房客设置门槛，无沪籍或无上海居住证，不能提供3年以上工作纳税记录，购房也将征税。如果以人均面积征收，容易出现做假现象，房屋持有人可以把父母、祖父母、岳父母等都算作房屋居住人，以此来逃避征税。

此外，房产税执行面临诸多困难。中国证券报记者查阅上海住房保障和房屋管理局网站发现，目前上海注册房产估价师有1351名。据统计，截至2009年，上海存量房面积为4.98亿平方米。评估一套住宅大约需要3个工作日，按每套100平方米计算，上海1351名评估师大约需要1万天评估完毕，也就是28年才能完成，还不包括期间新增房屋面积。房产税与车船税都是按年征收，但汽车购买保险以及年检时必须缴纳车船税，而房产税又该采取什么办法来防止拒缴行为值得研究。

政策解读：北京市银行6月开始全面叫停三套房贷

核心内容：楼市调控政策日趋严厉，记者从多家银行和房地产中介了解到，从6月开始，京城银行全面停止三套房贷的发放。而一些希望通过打“擦边球”贷到房款的方式，如今也已经不再奏效。此前公布的京城房贷新政指出，商业银行可以根据风险状况来决定是否暂停发放第三套及以上住房贷款。由于其中有“银行可根据风险状况”的“活话”，所以在5月初，很多银行还能申请到三套房贷。据我爱我家一位房贷专员称，从实际操作看，5月中上旬，招行、邮储、中信等部分银行对于本行的优质客户，还是可以发放三套房贷的。只不过，这些银行在三套房贷的发放上要求比较高，例如招行表示，如果二套房贷没有还清，那么第三套房首付高于50%的基础上，利率也要上浮15%-20%不等；中信银行的三套房首付最低5成，利率上浮20%。

进入6月以来，北京各家银行对第三套房均已全面停止发放贷款。一家国有大行的房贷工作人员对记者表示，“目前我们已经接到行里的正式通知了，三套房贷不能申请了，可能你早一段时间还能申请，不过现在都不可能了。”

民生银行三元桥支行房贷工作人员则明确表示，不管有没有贷款记录，不管此前房贷有没有还清，甚至是VIP客户，只要是第三套房，“绝对不可以做”。随后，工行、建行、招行、北京银行多个网点的房贷经理都表示三套房贷“肯定办不了”。

政策解读：二套房认定新规实行“认房又认贷”关键在执行公平

核心内容:近日，住建部、央行、银监会发出通知明确，对于二套房的认定不仅要以家庭为单位，同时执行认房又认贷的严厉政策。“认房又认贷”比之前的“认贷不认房”要严厉不少，这对利用信贷资金投机炒房行为有一定遏制。而事实上，三部委出台的第二套住房认定标准关键不在于是否更严厉，而在于这一标准在执行时是否公平公正公开。

首先，政策执行是否公平，关键在于两点：一是产权系统、银行系统、民政系统信息是否完善；二是这三个系统间是否有效联网。但目前这两点仍存疑。以北京为例，产权系统与银行系统的联网还在进行中，民政系统与银行系统是否着手启动联网尚没有说法。

产权系统何时才能完善？相关系统之间何时联网？若这些问题不确定，三部委的认定标准实际制约效果还需观察。其次，商业银行是否严格执行规定影响公平。三部委对商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准进行了规范，实际上规范的是商业银行行为，但如果商业银行不遵守这样的规定，显然规定只约束了老实人或者说有改善性住房需要的人，却约束不了有门道的炒房人。有银行人士坦言，银行是看人下单的。还有银行人士说，越是有第二套住房的人，放贷的资金风险越小。如此，银行能否严格遵守三部委新规很可疑。而且，还有银行与中小企业主合谋，打着申请经营性物业贷款的幌子，实际上却将贷款用于投资住房。

市场动态:一线城市5月楼市成交量锐减 总跌幅44%

核心内容: 中国指数研究院的统计数据显示，一线城市5月成交量“腰斩”，在监测的30个城市中，成交面积几乎全线下跌，总跌幅约44%。记者6月7日从21世纪不动产获得的最新监测数据显示，5月份京沪深三地楼市成交量集体大幅下行。其中，北京二手房成交量环比降58.8%、上海环比降69.0%、深圳环比降24.1%。其中，北京、上海、深圳、杭州及南京跌至其历史最低水平(春节期间除外)。与此同时，房价的议价空间加大，成交价格普遍下降。

据21世纪不动产和北京房地产交易管理网的数据显示，5月，全市一、二手房的成交量分别为9639套、14501套，环比上月分别下跌50.0%、58.5%。其中，住宅分别成交6360套、13545套，环比分别下跌47.8%、58.8%。

市场动态:深圳本周全市均价下跌14.10% 特价房本周受热捧

本周（5.31-6.6）深圳有一个项目新批准上市，为龙岗区的万科清林径，共新增批准上市商品房289套/2.07万平方米，其中，新增批准上市商品住宅268套/1.95万平方米，新增批准上市商业用房21套/0.12万平方米。开盘方面，本周全市无新项目开盘。成交方面，本周成交面积共计3.59万平方米，环比增加1.80%。本周总成交套数为436套，环比增加1.87%。本周成交量与上周基本持平，成交主力主要是来自近期新开盘项目及特价房。像佳兆业地产旗下金翠园、茗萃园及上品雅园三个楼盘自5月8日推出促销政策以来，市场反应良好，本周这三个楼盘成交总量达183套。

成交价格方面，深圳商品住宅成交均价为17574元/平方米，环比下跌14.10%。全市六大城区中，除罗湖、南山两区价格上涨外，其他城区价格下跌。

市场动态:深圳5月新房价跌破两万元 成交套数下降五成

数据显示，5月份全市新房成交1423套、118878平方米。成交套数比4月份大幅下降55.8%。业内人士表示，从5月来看，楼市调控的效果已经初步显现，置业者对楼市价格下跌的预期与日俱增，深圳楼市成交大幅萎缩。

在调控政策的作用下，中小户型成为5月份深圳楼市销售的绝对主力。当月共成交一房和两房户型共648套，占当月总成交的近一半。值得注意的是，5月份全市别墅销售量为0。而四房以上仅销售4套，复式销售53套。

二手房方面，中原地产昨日发布5月份深圳楼市领先指数为318.5点，全市六区175个样本楼盘成交均价为每平方米17804元，比4月份下跌2.9%。

上月的最后一周，全市二手住宅成交套数为2511套，日均成交502套，成交面积为20.76万平方米，日均成交面积4.15万平方米，日均成交套数和日均成交面积和前一周相比均出现较大幅度下滑，降幅分别为22.3%与33.6%。

市场动态:上海二手房源首破12万套关口 恐慌性抛房潮或重现

截至6月6日18点,《第一财经日报》通过查询上海官方“网上房地产”最新数据发现:上海全市二手房存量首次突破12万套关口。二手住宅出售套数为120239套,住宅出售面积为1392.49万平方米。

二手房维持了两周的11.3万余套挂牌量,上周跃升至11.8万余套,一周猛增5000余套,抛盘潮再现。昨天,这一数据再次刷新为12万套。此外,住宅出租套数首次突破2万套,为21451套。二手房存量数据的剧烈上升显示,获利的投资者抛售撤离的趋势十分明显。对此,易居臣信市场研究中心杨晨青告诉记者,从门店的反馈来看,各区域二手住宅均价实际上均已出现不同程度的松动。“差异化信贷政策”对投资投机性需求的影响较大,不少人选择退出市场。

宏观经济:调控加强 今年新增贷款可能低于7.5万亿目标

根据政府工作报告，2010年新增人民币贷款目标为7.5万亿元左右。分析人士认为，随着房地产调控、通胀预期强化以及金融监管加强，这一目标可能难以超越，甚至不排除新增贷款低于这一目标的可能。首先，从信贷节奏来看，管理层已经明确今年将把均衡放贷作为监管工作重点，按照“3:3:2:2”的季度投放比例严格要求商业银行的信贷投放，防止贷款大起大落。消息人士透露，管理层已经要求商业银行对一季度的超量信贷投放，在二季度一并回补，4、5月新增信贷明显放缓。这将避免出现去年新增贷款大幅超过既定目标的情况。

今年经济增速连续数月走高，CPI涨幅连续4个月超过2%。从货币层面看，狭义货币(M1)增速不仅比广义货币(M2)快很多，而且还在加速，4月末M1同比增长31.25%。M1增势迅猛，表明经济活动非常活跃，也预示通货膨胀压力加大。央行在一季度货币政策执行报告中一年来首提稳定物价总水平，说明控制物价上涨的压力和难度在加大。

分析人士认为，5月-8月通胀压力较大，CPI同比涨幅可能超过3%的警戒线。在这种情况下，央行可能会通过严控货币供给来减轻价格上涨压力，其中最有效的手段就是管住信贷闸门。

宏观经济:各银行完成房贷压力测试 容忍度为20%到40%

记者昨日从北京市银监局获悉，各家银行已经完成了自今年4月开始的房贷压力测试，测试结果尚待向银监会上报后“出炉”。专家表示，由于各家银行的贷款结构不同，很难对房价下跌的银行普遍“容忍度”下结论。

在各家国有商业银行中，交通银行率先于今年4月底公布其房贷压力测试结果。测试显示，房地产价格下降30%，该行开发贷款不良率增加1.2%，个人按揭不良率提高0.9%。

银行业内人士推测认为，在各大国有商业银行及股份制银行中，交行的房贷压力“安全系数”处于中游水平，照此推算，各家银行对于房价下跌的“容忍度”约在20%至40%之间。

“从贷款结构来看，房地产行业企业贷款占比较小的银行资产相对‘安全’。”中银国际分析师江鹏表示，他认为，如果房价下跌，对企业贷款的影响远远大于个贷。而将民营企业 and 中小企业作为贷款主要方向的民生银行高层就曾数次公开表示，即使房价下跌四成，也不会影响该行资产质量。

宏观经济:5月经济数据下周公布 专家预计CPI涨幅不超3%

核心内容：5月份工业增加值和固定资产投资的增幅均有望稳中略降，PPI与CPI的剪刀差将进一步缩窄据证券日报报道，按照国家统计局的计划安排，5月份宏观经济数据将于6月11日公布。接受《证券日报》记者采访的专家普遍认为，5月CPI同比增幅虽然会较4月继续上升，但涨幅不会超过3%，通胀压力不会太大中金公司宏观经济研究员刑自强与银河证券宏观经济研究员郝大明预测的5月CPI涨幅同样都是3%。郝大明还表示，即使5月CPI超过3%，今年全年的CPI涨幅也能控制在3%以内。交通银行金融研究中心在其最新公布的研究报告中预计，5月份CPI同比增幅在2.4%-3%之间，取中位数，5月份CPI同比增幅为2.7%左右，涨幅与4月份基本持平。预计国内CPI将在6、7月份达到年内高点之后开始回落，下半年通货膨胀压力将明显减轻，全年CPI涨幅3%的目标有望实现。根据农业部及商务部监测的数据，2010年5月份以来，受季节性因素影响，国内食品价格处于持续回落过程中。但与历史相比，其季节性回落的幅度相对较小，食品价格环比跌幅大大小于往年。此外，由于去年同期基数较低，5月份翘尾因素的影响仍在加大。交通银行金融研究中心在其报告指出，受近期国际大宗商品价格持续回落的影响，5月份我国PMI中的购进价格指数回落13.7个百分点，表明近期国内PPI上涨的压力减轻，这会减少PPI上涨对CPI的传导压力；同时，由于国内资产价格近期涨幅明显趋缓，资产价格上涨对物价的推升作用也将减弱。

业内观点:5月PMI降至53.9% 经济二次探底争论升温

核心内容：6月1日，中国物流和采购联合会发布5月份PMI指数，从4月的55.7%回落至53.9%，回落1.8个百分点。同一天，汇丰中国也发布了5月PMI指数，从4月的55.2%(修正值)下降至52.7%，为11个月以来的最低点。这表明，5月中国制造业的复苏动力有所减弱。

《每日经济新闻》记者获悉，上述两组统计数据都出现回落，表明中国经济增长开始趋缓。由此引发业界争辩，中国经济会不会“二次探底”？多位经济学家与研究人士认为，5月PMI指数回落表明中国经济过热风险得以缓解，当前看，中国经济二次探底的可能性小，但是必须做好应对欧美乃至全球经济二次探底的准备。

业内观点:经济学家坦言政策远未出尽 房价下调30%合理

核心内容：在上周六举行的“股市楼市中国未来经济发展趋势”论坛上，业内专家指出中国此轮调控刚刚起步，政策远未出尽。多位经济学家坦言，北京、上海、深圳等地房价下调30%是完全合理的。

中国社会科学院金融研究所研究员易宪容表示，此轮的调控就是要彻底改变以前中国房地产的基本政策，房地产既不是支柱产业，也不是宏观调控的工具，它的基本功能居民居住。房地产市场投资为主导的模式也将改变为以消费为主导。

基于这种认识，与会经济学家认为房价下调将不可避免。中国风险投资研究院院长陈工孟表示，目前中国房地产市场的确存在泡沫，像上海、深圳、北京，调整20%、30%是比较合理的。

近期政策解读

土地市场

二级市场概况

重点片区成交分析

土地供应：

地块挂牌编号	宗地位置	土地用途	土地使用面积 (㎡)	容积率	总建筑面积 (㎡)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	挂牌起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)	挂牌时间
GJB 2010-3号	位于惠州市江北45号小区	商业及住宅用地	60490	2.5	151225 (其中：商业建筑面积11000)	30	30	1.07亿元	1.07亿元	2010年6月24日9时至2010年7月7日16时
GJB 2010-4号	惠州市江北区45号小区	商业及住宅用地	29845	2.5	74610 (其中：商业建筑面积3500)	30	30	5200	5200	2010年6月24日9时至2010年7月7日16时
GHH 2010-8号	位于惠州市仲恺高新区72号小区	为商业及住宅用地	59783	2.8	167393 (其中：商业建筑面积67000)	35	30	10040	10040	2010年6月25日9时至2010年7月8日16时

信息来源：惠州国土局

成交地块：

本周惠城区没有地块成交

信息来源：惠州国土局

近期政策解读

土地市场

二级市场概况

重点片区成交分析

项目营销动态

市场总体概况：

- 本周网上签约271套，比上周上涨54套，网上签约价格为4855元/㎡，较上周下降555元/㎡，签约面积为3.31万㎡，较上周上涨0.75万㎡。
- 本周市场新批预售项目2个，供应住宅套数为208套，新增预售面积为1.8万㎡。
- 本周1个项目开盘销售，为江北的宏益公馆项目，共推出118套单位，开盘当天共成交60多套，成交均价为5200元/㎡。

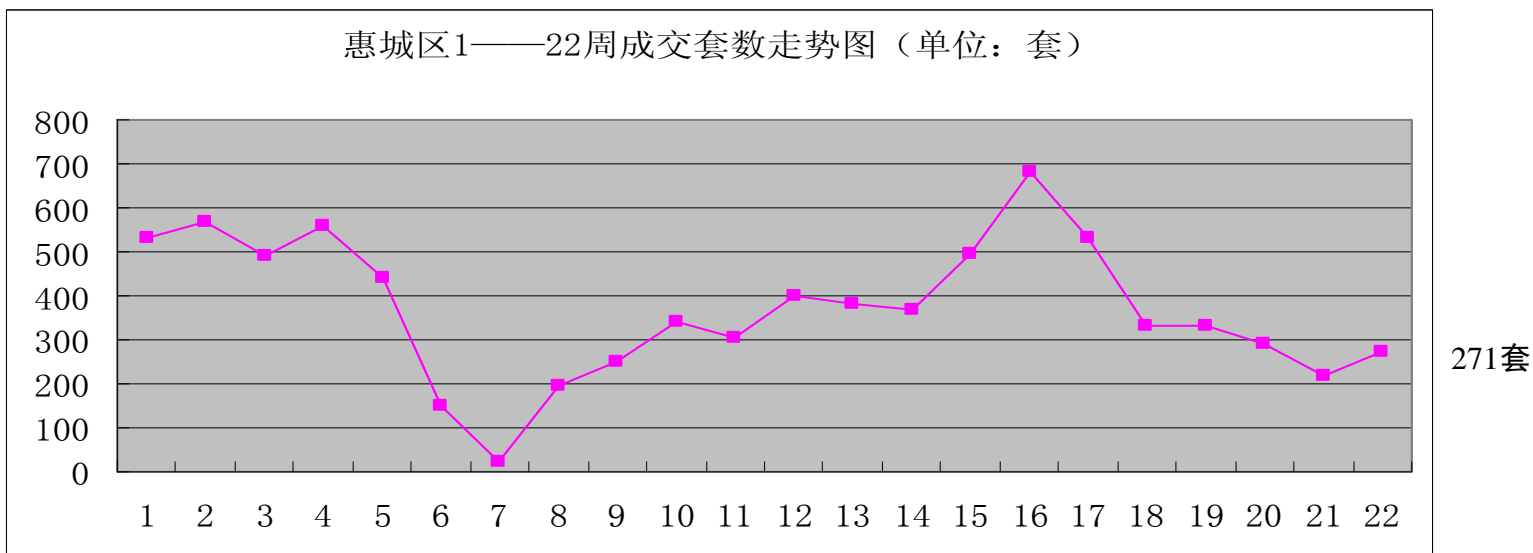
新批预售项目:

预售许可证号	片区	项目名称	开发商	取证时间	预售总套数	预售总面积
惠市房预许(2010)071号	水口	富达苑	富达置业(惠州)有限公司	6月3日	64套	6413 m ²
惠市房预许(2010)070号	陈江仲恺	富川瑞园	惠州市金大洲房地产开发有限公司	6月3日	144套	10806 m ²

信息来源: 惠州房管局

本周网上商品房住宅签约情况：

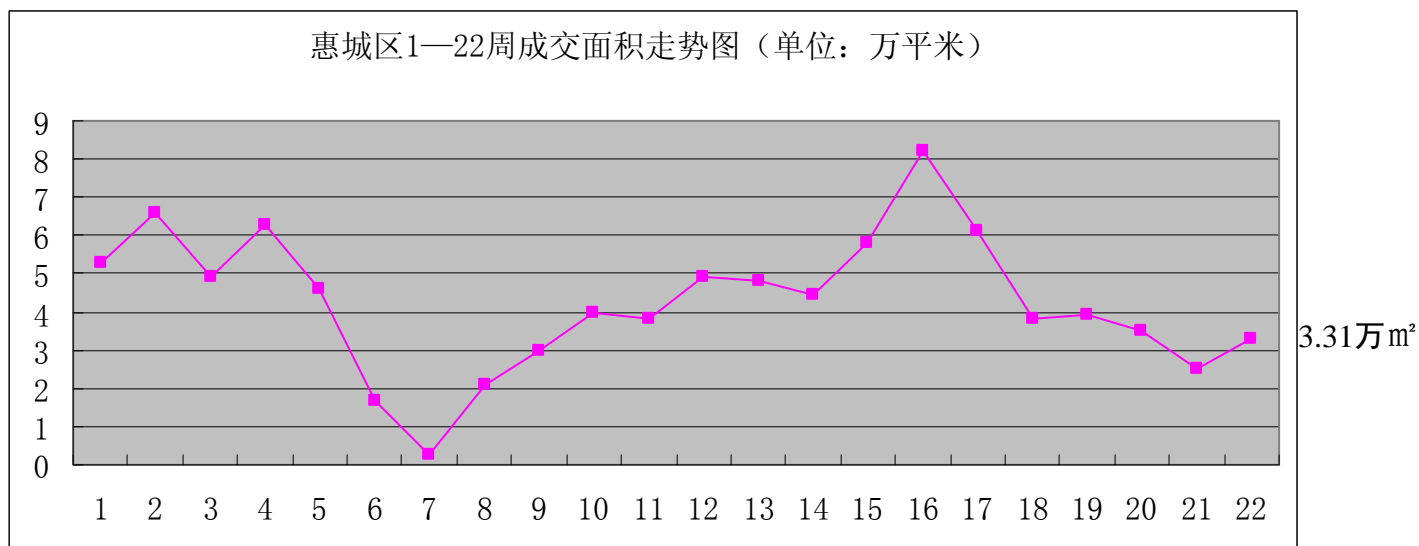
本周商品房网上签约套数为271套,较上周成交量上涨54套,成交套数环比上涨18.4%。



数据来源：惠州房管局

本周网上商品房签约面积：

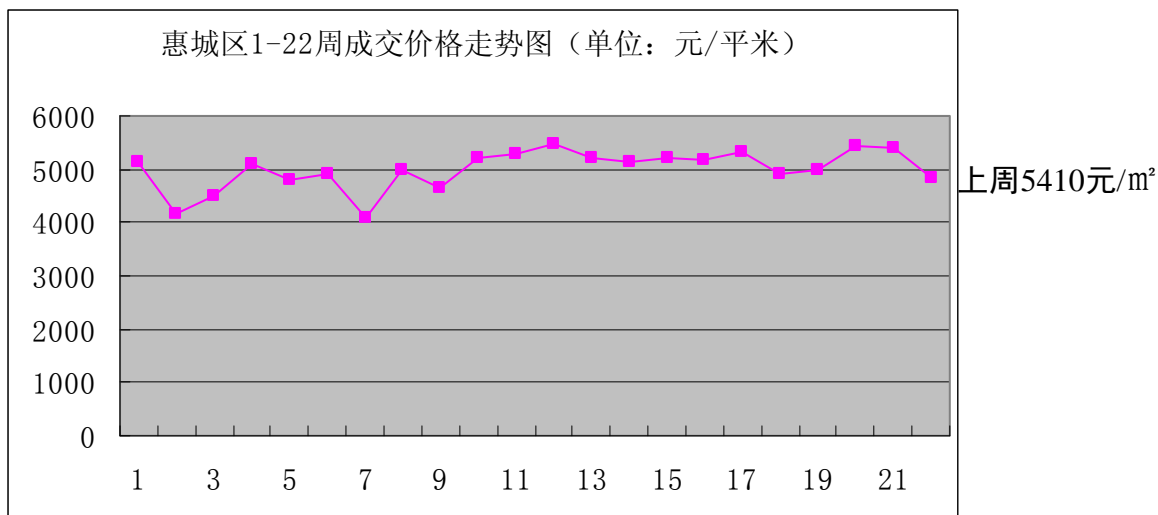
本周商品房网上签约面积为3.31万 m²，较上周增加0.79万 m²，成交面积环比上涨30%。



数据来源：惠州房管局

本周签约均价：

本周网上签约单位均价为4855元/㎡，较上周成交均价下降555元/㎡，由于近期市场上豪宅项目成交量较小导致整体均价下降幅度比较大。



数据来源：惠州房管局

近期政策解读

土地市场

二级市场概况

重点片区成交分析

项目营销动态

河南岸、麦地 演达南坛南部新城片区：

本周河南岸、南部新城片区签约共计49套，本周签约量最高的为东江学府22套,德明合立方2套,恒和主场6套。

项目名称	开盘时间	总体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
瑞和家园	2009-11-15	占地：8万 建面：30万	共419户	314套	4套	2房：80\85 3房105\115 4房130\138	3房：115㎡	4800
南山诗意	2008-5-30	占地：4.7万 建面：12万	共685户	586套	0套	2房:86 5房:180	---	4200-4600
阳光御园	2009-12-6	占地：2万 建面：7万	共363户	265套	0套	2房:83 3房:148 3房:136	---	5400
东江学府	2009-5	占地：16万 建面：45	共2983户	1710套	22套	3房：138 3房：142 4房：181	3房:142㎡	4600
恒和主场	2009-8-23	占地：5066 建面：5万	共692户	634套	6套	1房:40-50	1房:40-50	5500(含800元/㎡装修)
泰豪广场	认筹中	占地：1.1万 建面：5.7万	370户	未售	0套	1房：45	---	未定

河南岸、南部新城片区：

项目名称	开盘时间	总体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
金山湖国墅园	2009-12-16	占地: 4万 建面: 9万	606套	412套	1套	2房: 68\92 3房: 93\120	--	4300
山水华府	2009-6-28	占地: 12万 建面: 23.8万	1200套	售罄	0套	3房:141 4房:171	--	洋房5000 联排别墅8000
茉莉花开	2009-5-23	占地:0.5万 建面:3.6万	816套	620套	6套	1房:41\30 2房:63	1房:46㎡	5600(含800元/平装修)
港惠新天地	2009-6-20	占地:2万 建面:11万	819套	476套	3套	66\99\180\780\300\107\2000	78㎡	7200(写字楼)
金山湖花园	2009-3-28	占地:8.2万 建面:21万	599套	260套	5套	4房:153-159	--	5200
德明合立方	2010-4-10	占地: 3万 建面: 20万	住宅: 515 公寓: 1092	132套	2套	三房: 117\122㎡	1房: 46㎡	5500
翡翠欧庭	2007-10-6	占地: 7.5万 建面: 19万	735套	336套	0套	3房:153 5房:194	--	4300

鹅岭南/龙丰/上排片区：

本周鹅岭南片区、龙丰、上排片区共签约10套，片区目前新增供应量较小，导致成交量萎缩，其中名流印象签约4套，幸福魔方签约2套。

项目名称	开盘时间	总体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
南山公馆	2009-8-8	占地: 4.7万 建面:13.8万	428套	357套	0套	2房:66-72 3房:90	—	5000
名流印象	2008-7-19	占地: 11万 建面: 35万	3000套	846套	4套	2房: 79\88 3房:109\120	3房:109㎡	5000
熙龙小镇	2009-9-12	占地: 5万 建面: 13万	431套	412套	0套	2房:80 3房:120-130	3房: 120m ²	5000
幸福魔方	2009-5-1	占地:3万 建面:7万	780套	737套	2套	2房:51 3房:81	—	5100(含800元/平装修)
金迪星苑	2007-12-9	占地: 17万 建面: 34万	508套	434套	0套	4房: 144	—	4400
山水江南	2007-12-16	占地:7.2万 建面:7.2万	756套	555套	0套	4房:179 5房:185	—	6800

鹅岭南/龙丰/上排片区:

项目名称	开盘时间	总体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
泰富御山郡	2008-1-12	占地:2万 建面:6万	533套	441套	0套	1房:51 3房:130 4房:187	--	5200
兴合坊	2009-5-1	占地:2万 建面:5.8万	450套	450套	售罄	2房:66-75 3房:95-119 4房:159	---	4000
璟辉豪庭	2008-10-1	建面:4万	294套	253套	0套	1房:25 2房:78-90 3房:95-140	---	2900
城市原筑	2008-10-12	占地:2.6万 建面:6.7万	286套	193套	4套	4房:147 5房:210	---	5400

东平片区:

本周东平片区共签约7套单位，东湖花园签约1套，长湖苑签约2套，绿岛商城签约1套。

项目名称	开盘时间	体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
东方威尼斯	2009-7-1	占地:15万 建面:28万	1300套	232套	3套	3房:125	3房: 125㎡	5500
荷兰水乡	2009-9-19	占地:5万 建面:10万	603套	597套	0套	2房:80\87	——	4600
海燕绿岛商城	2009-9-18	占地:3万 建面:9万	336套	191套	1套	3房:77\94	3房: 77㎡	4400
长湖苑	2009-3-1	占地: 32.8万 建面: 52万	479套	402套	2套	3房: 110 4房: 140	3房: 110㎡	4700
东湖花园	2008-12-8	占地: 3.9万 建面: 16万	336套	160套	1套	3房:158 4房:190 5房:211 6房:237	4房: 186㎡	5800

江北片区：

本周江北区域共签约29套，其中佳兆业中心签约8套，海伦堡签约5套，双城国际签约10套，盛世华府签约1套。

项目名称	开盘时间	体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
帝景湾	2009-8-15	占地:20万 建面:60万	324套	287套	3套	6房:408	6房: 408	12000 (含2000元/ 平装修)
双城国际	2009-8-2	占地:7万 建面:21万	1254套	1108套	10套	2房:79\86 3房:114\123 4房:166	3房:114 ㎡	4600
海伦堡	2009-5-1	占地:7.8万 建面:24万	858套	795套	5套	3房:106 3房:117	3房:117 ㎡	5100
万科金域华庭	2009-7-10	占地:15万 建面:32万	650套	596套	0套	2房:89 3房:127	2房:89 ㎡	5400
华贸中心	未定	占地:13.5万 建面:71万	总户数 2000套 一期 532套	未售	0套	1房:50 2房:85-95 3房:130-160 4房:180-190 5房:220-260	——	——
盛世华府	2009-5-23	占地:4万 建面:13.5万	309套	252套	1套	3房:135-146	3房:135 ㎡	5600

江北片区：

项目名称	开盘时间	体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
金裕碧水湾	2008-2-12	占地: 17万 建面: 40万	250套	180套	0套	140-230的3房至5房	——	6500
富力丽港中心	2009-4-17	占地:6万 建面:30万	401套	326套	0套	3房: 184 4房: 285	——	9000(含1000元/平装修)
丽格公寓	2008-9-6	建面:4.1万	764套	557套	0套	1房: 40-50	——	5000(含800元/平装修)
城市花园(三期)	——	建面: 4.8万	118套	19套	2套	——	3房: 116㎡	4800
佳兆业中心	2010-5-1	占地: 7.1万 建面: 70万	1267套	123套	8套	1房: 38-65 2房: 78-106 3房: 96-136 4房: 129-137	2房: 78㎡ 3房: 136㎡	7500
云山名苑	2009-9-30	占地: 08.万 建面: 3.1万	192套	169套	0套	3房: 89-143 4房: 125-160	——	4600
名流公馆	2010-5-23	占地:0.7万 建面:2.1万	216套	1套	0套	1房: 45 2房: 65㎡	1房: 45	6800(含800元/平装修)

陈江仲恺片区：

本周陈江片区签约共计45套，风华丽都签约10套，丽城水岸签约9套，富川瑞园签约9套。

项目名称	开盘时间	总体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价(元/㎡)
汇景中央	2009-5-1	占地:5万 建面:24万	共1452套	574套	6套	1房: 60 2房: 75-91 3房: 125 4房: 141	2房: 91㎡ 3房:125㎡	4200
风华丽都	2010-1-23	占地:5万 建面:14.5万	共1164套	720套	10套	1房: 30 2房: 67 3房: 92\126 4房: 137 5房: 181	3房: 126㎡	3300
格林童话	2010年3月28日	占地: 20万 建面: 40万	124套洋房 52套别墅	10套	0套	洋房: 80—140m ² 房至4房 别墅: 220—240m ²	---	别墅: 7000
TCL世纪康城	2008-7	占地: 40万 建面: 80万	共6000套	---	0套	2房: 66、72㎡ 3房: 88㎡	---	4200

陈江仲恺片区：

项目名称	开盘时间	总体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
丽城水岸	2009-10-1	占地：6.1万 建面：14万	共637套	347套	9套	2房：71\75 3房：88\124	3房:124 ㎡	3000
富川瑞园	预计3月份 开盘	占地：17万 建面：60万	共4000套	625套	9套	2房：73\81 3房：89\126	3房：126m ²	3800
德轩公寓	2008-11-16	占地：0.5万 建面：1.3万	299套	124套	0套	1房：40	---	4400
青青林语公寓	2007年	占地：2万 建面：4.8万	605套	537套	0套	1房：42 2房：65	---	3400
凯欣苑	2008-6-7	占地:3.2万 建面:6.8万	共485套	363套	11套	2房:70/85 3房:81/122	2房:85 3房:122	3300

下角、水口片区：

本周下角、水口片区共签约59套单位，其中新开盘项目国兆蜜园签约34套，珠光御景湾签约16套。

项目名称	开盘时间	体量 (㎡)	总套数	已售套数	本周签约套数	户型面积 (㎡)	本周畅销户型	均价 (元/㎡)
翠湖雅苑	2009-10-1	占地：2万 建面：7.6万	472	242套	4套	44-155的1房至4房	3房：126㎡	3500
合生国际新城	2007-9-22	占地：64万 建面：110万	272	224套	5套	别墅：300	别墅：300	7000
珠光御景湾	2008-9-26	占地：10万 建面：20万	192套	182套	16套	100-130的3房4房	3房：100㎡	4300
宏新富苑	2008-8-12	占地：1.5万 建面：4.2万	312	295套	0套	110-220的3房至5房	---	3300
国兆蜜园	2010-5-29	---	313套	85套	34套	3房：95㎡ 3房：115㎡	3房：115㎡	4000
江南御都	2008-04-26	占地：6.1万 建面：17.9万	1007	392套	0套	116-180的3房至5房	---	3800

近期政策解读

土地市场

二级市场概况

重点片区成交分析

项目营销动态

项目营销动态：

项目名称	营销动态
宏益公馆	于6月5日开盘，推118套单位，开盘当天成交70套左右，成交均价为5200元/m ² ，开盘当天可在首付款或总房款中优惠3万元。
泰豪广场	样板房于6月5日对外开放，6月14日开盘
花语岸	荷兰水乡第5期花语岸6月5日营销中心正式开放
双城国际	5月5日、5月6日两天成交客户可额外享受98折优惠

::The end::
Mage Mind Enterprise

众厦地产惠州公司研究中心

2010年6月