



JOIN SUN 众厦地产



众厦地产2010年惠州市场周报（6月7日—6月13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：广东政府出台：广深等中心城市限发第三套房贷

核心内容：广州、深圳等中心城市要严格限制发放购买第三套及以上住房贷款，严格限制非本地居民购房……前天，广东省政府出台坚决遏制部分城市房价过高的相关意见，要求贯彻执行，并要求各地对房地产行业全面检查，结果6月25日前上报省政府。

意见1：限制发放第三套房款

省政府要求，坚决抑制不合理住房需求。广州、深圳等中心城市要严格限制发放购买第三套及以上住房贷款，严格限制发放不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民购买住房贷款。对第二套住房的认定要严格执行国家有关标准，各地房地产主管部门要对金融机构认定第二套住房工作予以积极配合。对境外机构和个人购房，省政府要求严格执行住房和城乡建设部《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》等有关政策。记者查阅得知，该规定意味着，境外机构在境内设立分支、代表机构，境外个人在境内工作、学习超过一年的，方可购买符合实际需要的自用、自住商品房。

意见2：不同类别购房税收有别

加强房地产税收管理，严格执行国家有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策，充分发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。

意见3：广深要增宅地供应

省国土资源厅要指导督促各地及时制定并向社会公布以住房为主的房地产供地计划，并抓好落实。广州、深圳等中心城市要切实增加今年居住用地的供应总量。住房和城乡建设、规划等有关部门要加强协调服务，加快审批速度，促进商品住房项目尽早开工建设和销售，增加有效供应。

政策解读：深圳楼市新政出台 开发商须按投资额15%存资本金

核心内容：深圳房地产市场监管办法出台 开发商须按投资额15%存项目资本金

深圳市政府常务会议8日通过《深圳市房地产市场监管办法》，旨在加强房地产行业管理，维护房地产市场秩序。

办法规定，房地产开发企业必须在商业银行设立项目资本金专户，按投资总额的15%存储项目资本金。开发商在销售商品房之前，应当合理确定销售价格，并报价格部门备案，明码标价销售商品房；确需调价且调整幅度超出备案价格15%的，应当在调价前办理备案变更。

房地产经纪机构应当在其经营场所公示主管部门发布的房地产经纪服务合同示范文本、服务内容标准和流程、收费项目、计费依据和标准；房地产经纪机构未经当事人书面同意，不得代收和监管当事人支付的任何款项；房地产经纪机构不得为当事人规避交易税费签订“阴阳合同”提供便利。

价格管理部门应建立房地产价格监测制度，对商品房市场价格的变动进行监测，对违反价格法律法规的企业进行处罚；工商等部门应当加强对房地产开发企业、经纪和估价机构的不正当竞争和价格违法行为的监管，并依法予以查处。

政策解读：北京拟对持有多套住房征房产税或物业税

核心内容:北京市政协常委会9日通过的“十二五”规划建议案称,北京在一定时期内应坚持一个家庭限新购一套商品住房,限制外地个人仅仅为了投资而在北京购买普通商品住房。对持有多套住房、高端住房等研究征收房产税或物业税,对闲置房产征收房产税或物业税。

根据这份《关于编制北京市国民经济和社会发展第十二个五年规划的若干建议》,北京市政协城建环保委报告建议,应分类有序的引导住房需求,对持有多套住房、高端住房等研究征收房产税或物业税,对闲置房产征收房产税或物业税。同时,保证居民自住和征地拆迁等刚性需求。

报告建议,对于来京工作时间较长,对北京建设发展作出贡献外地个人,购买自住普通商品住房的,给予本地居民同等的税收、信贷优惠;对工作时间较长收入水平不高的外地个人,以及来京创业的年轻大学生,可以纳入公租房解决范围;因建设世界城市所需吸纳的境内外高端人群提供相应品质的住房。

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。

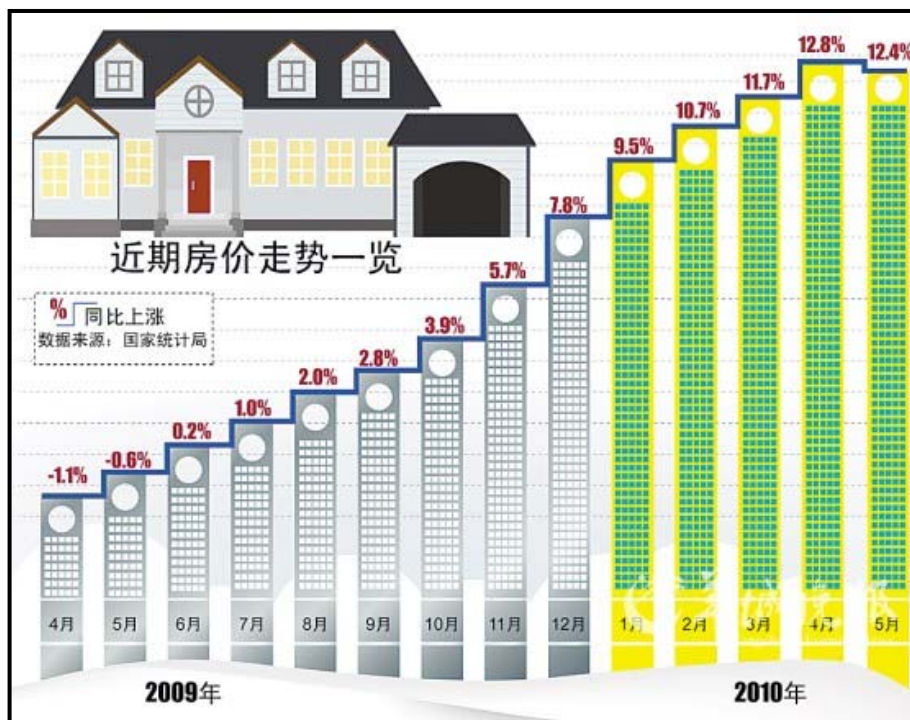
政策解读:住建部官员：楼市调控政策不会半途而废

核心内容：昨天，住建部政策研究中心副主任王珏林表示，中央已经对此次楼市调控有可能带来的影响做好了充分准备，调控政策不会半途而废。

王珏林说，目前包括部分地方政府在内，各方主体对此次楼市调控能力多少存在一些疑虑。有的甚至还认为之前的几次楼市调控最终都以“放松”或“救市”告终，并推断下半年或者明年年初中央可能会救市。

王珏林透露，事实上，中央已经对此次楼市调控有可能带来的影响做好了充分准备。今年GDP的目标是8%，一季度已经达到11.9%。4万亿的投资是分两年进行的，去年投了一半，今年还有一半，投资和消费的带动效应在今年将继续发挥作用。从这能看出，中央已经为调控预留了很大的空间。“因此本次调控不同于以往的几次调控，这次不会半途而废。”他说。

市场动态:全国房价涨幅14个月来首现回落 广州领跌全国



国家统计局昨日公布的数据显示，5月份70个大中城市新建住宅（即一手房）销售价格同比仍继续上涨，上涨了15.1%，涨幅比4月份缩小0.3个百分点；环比上涨0.4%，涨幅比4月份缩小1个百分点，这是全国房价涨幅14个月来首次出现回落。显示一系列楼市调控政策已初显成效，而广州一手房价较4月下跌0.9%，领跌全国。

市场动态:上周深圳新房量价齐跌 关外成交占全市77.4%

核心内容: 一项目获准预售, 一项目开盘入市

批售方面, 本周(2010.06.05~2010.06.11), 深圳房地产市场只有花乡家园(曼哈顿公寓)一个项目获得预售许可证, 推出住宅1102套/44658平方米, 商业61套/4469平方米。

推盘方面, 本周(2010.06.05~2010.06.11), 深圳房地产市场只有万科第五园一个项目开盘入市【按一个预售许可证开盘一次计算】, 推出住宅101套/8999平方米, 参考均价20500元/平方米。

新房日均成交61套, 均价1.8万元/平米

本周(2010.06.04~2010.06.10), 深圳全市共成交新房430套, 日均成交61套, 环比下降6.1%; 成交面积3.49万平方米, 日均成交0.5万平方米, 环比下降7.6%; 成交均价18101元/平方米, 环比微跌1.7%。本周关内成交新房97套/0.68万平方米, 占全市的比重分别为22.6%和19.5%; 关外成交新房333套/2.81万平方米, 占全市的比重分别为77.4%和80.5%。

市场动态:广州深圳数百家中介店铺关门 并购潮重新上演

核心内容：5月份市场监测数据显示,当月深圳市约有近百家中介铺面关门。5月份全市二手房仅成交3300套左右,至少有600家中介店铺零成交,有的店铺只有少量租单。

据了解,近期关闭的中介店铺大多在关外,涉及的中介公司几乎都是门店总量不超过10家的小型企业,一些中介机构甚者没有在房协正式备案登记。更有甚至,已有小型中介在此次调整中整体倒闭。

在广州,同样有成批的中介店铺关门,关门的店铺数量或达到300家—400家。“新政前广州中介门店的数量大概在3000家—4000家,新政后这一数字大概减少了10%。”满堂红研究部主任沈锐培表示。

宏观经济:北京银监局: 各家银行能承受30%左右的房价下跌

核心内容: 房地产调控政策的连连出击使各界的眼光投向了银行房地产贷款的抗风险能力上。记者昨天从北京银监局获悉，截至3月末的北京市各家银行房贷压力测试结果已经出炉，目前正在审批过程中，或将不久发布。正像之前陆续透露的信息，测试结果普遍乐观，银行大致能承受30%左右的房价下跌。

房价跌利率涨

一直以来，压力测试这个词被周知，但是具体的形式却很少有人能说出来。兴业银行风险管理部总经理邹积敏表示，实际上，此次银监会部署的压力测试涉及两种情形，一是在房价分别下跌10%、20%、30%的情况下，另一种是在利率分别上升27、54、108个基点的情况下，分别对银行开发贷款与个人贷款不良率的影响。

这两种情形相应可以设置三种假设情景，在三种情景下，分别对商业银行个人住房贷款、开发贷款、土地储备贷款以及房地产上下游贷款质量的迁徙情况进行检测。具体分为，轻度压力环境，即利率上浮27个基点，房价下跌10%；中度压力环境，即利率上升54个基点，房价下跌20%；重度压力环境，利率跳升108个基点，房价下跌30%。

在结果判断上，商业银行压力测试采用“专家判断”法，基本步骤为设定压力情景，分析借款人现金流，财务成本变动时，第一还款来源影响程度；分析抵押物变现收入覆盖贷款本息情况；综合评估判断借款人足额偿还贷款本息能力；判断对五级分类结果变动。

对房地产开发贷款而言，监管机构则要求预测房地产价格下跌和基准利率上升对企业还款能力带来的影响。

银监会要求银行分析房地产价格下跌，抵押物变现收入能否足额覆盖贷款风险敞口。

宏观经济:5月国民经济五大指标数据公布 CPI同比涨3.1%

核心内容：国家统计局昨日公布的数据显示，5月份中国的CPI升穿3%——政府为今年全年设定的通胀目标，创2008年11月以来19个月新高。但是其他的经济数据却显示经济活动增速正在放缓。由于一些宏观数据被证实已提前泄露，因此市场对数据反应有限。

通胀预计下半年登顶

5月份CPI同比增长3.1%，大大高于4月份的2.8%，PPI同比增长7.1%，CPI和PPI的涨幅分别高于市场预期的3%和6.8%。

不过，通胀并不会持续快速上升。“蔬菜价格在5月份有所下降，原材料价格也下降了2.4%，照目前这个速度，预计CPI会在今年下半年达到顶峰。而PPI相信已经达到顶峰。”美国银行及美林银行中国经济学家陆挺认为。摩根士丹利经济学家王庆称，虽然CPI和PPI都比预期的要高，但是相信在未来几个月内即会到达顶峰。兴业银行经济学家鲁政委预计CPI在未来数月内继续上升，年内高点可能在7~10月份之间出现；PPI可能已达年内高点。

“经济正在软着陆”

宏观经济方面，摩根大通董事总经理李晶断言，由于出口市场的打击及国内实施紧缩政策，中国的经济增长下半年将开始大幅放缓。“由于工业生产占GDP比重超过40%，工业生产值的下降意味着三分之一的经济学家要把他们对今年中国GDP同比增长的数值从10.5%拉下来。”陆挺认为。

“中国经济正在软着陆，而之前股市的低迷反映的正是由于对欧洲债务危机及国内收紧政策所共同导致的经济硬着陆的担忧，但是我们认为这种担忧过头了。首先虽然欧洲的出口占中国总出口的20%，但是正在遭遇债务危机的欧洲四国出口市场只占中国出口总额的3.5%。其二，中国35个最大城市中的民用住宅的建设只占整个中国建

业内观点:莫天全建议:买房如果不太急 再观望3到6个月

核心内容：全国42家网络媒体掌门人齐聚重庆体验红色文化，并就“网络新媒体与红色文化传承”的主题进行了座谈。会后，搜房控股董事长莫天全在接受记者专访时表示：买房如果不太急，可再观望3到6个月。

如果确实需要住房随时都可下手

“未来3~6个月以内，买房子请谨慎。”作为全国知名房产门户网站搜房网的掌门人，搜房网董事长、CEO莫天全告诫广大市民，买房切忌不要当成投资品，但是如果确实有住房需要，随时都可下手。

他认为，目前随着各种房地产调控手段的出炉，房价走势至今还不明朗，还处于各方的博弈之中。如果买房者的购房需要不是那么的强烈，建议在接下来的3~6个月内谨慎出手。

业内观点:绿地董事长张玉良: 上海楼价降20-30%相对合理

核心内容: 8日,绿地集团上海正式对外宣布,从6月8日开始,绿地集团分布在全国41个城市的100多个项目启动6月全线优惠。这是继恒大地产之后,又一举起降价大旗的大型地产公司。

“其实在此之前,绿地今年在全国的许多盘,都是按照比周边楼盘价格低20%-30%开盘,取得了一定效果。”绿地集团董事长张玉良同时透露了其降价的逻辑,“2009年之时,全国的楼市价格上涨不大合理,需要有一些市场的回归。”

绿地集团董事长张玉良表示,“房价应该下来,但现在的问题是下到什么程度合理,如果下调20%-30%之后能维持一个很好的销售量,其价位就可能相对合理了。”

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 (m ²)	容积率	总建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑限高	挂牌起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)	挂牌时间
GNA 2010-3号	惠州市河南岸18号小区	住宅用地	3174	5.73	18189	45.1	30	1385	1385	2010年7月5日9时至2010年7月16日16时
GSK 2010-6	惠州市水口荔城工业区	工业用地	7844	1.5-2.0	11766-15688	38	30	220	220	2010年6月30日9时至2010年7月13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358套，比上周上涨87套，网上签约价格为5405元/㎡，较上周上涨550元/㎡，签约面积为4.14万㎡，较上周上涨0.83万㎡。
- 本周市场新批预售项目3个，供应住宅套数为630套，新增预售面积为8.4万㎡。
- 本周1个项目开盘销售，为麦地的泰豪广场项目，共推出374套单位，成交均价为7000元/㎡左右。

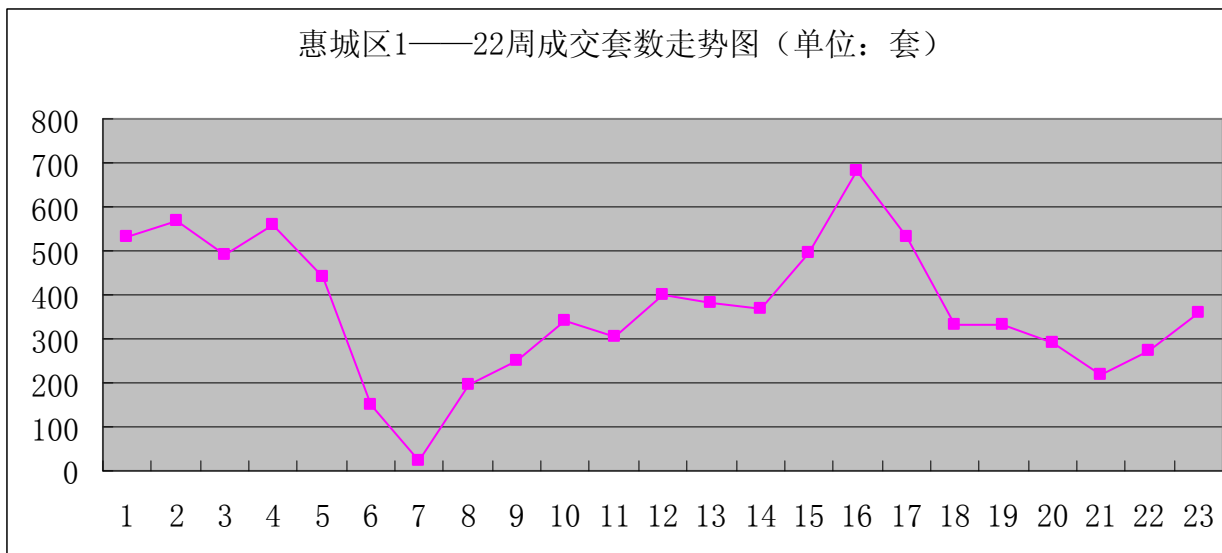
新批预售项目：

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)073号	东平	花语岸	光耀集团有限公司	6月13日	228套	19475 m ²
惠市房预许(2010)074号	汝湖镇	雅居乐白鹭湖	白鹭湖旅游实业开发有限公司	6月13日	28套	5834 m ²
惠市房预许(2010)072号	麦地	泰豪广场	广东泰豪实业发展有限公司	6月10日	374套	15329 m ²

信息来源：惠州房管局

本周网上商品房住宅签约情况：

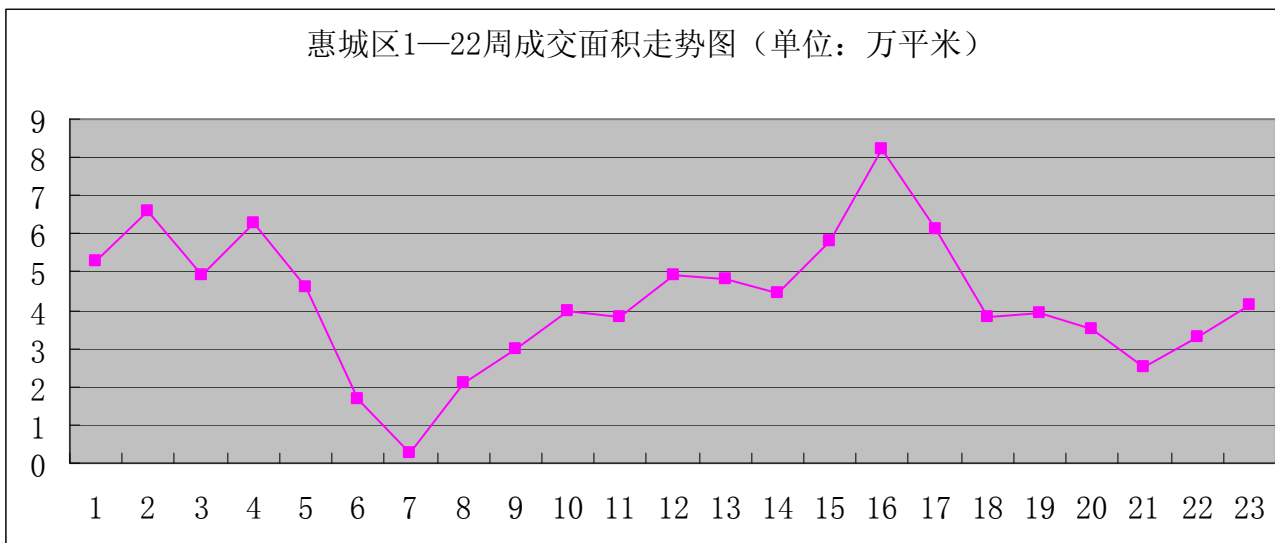
本周商品房网上签约套数为358套,较上周成交量上涨87套,成交套数环比上涨32.1%。



数据来源：惠州房管局

本周网上商品房签约面积：

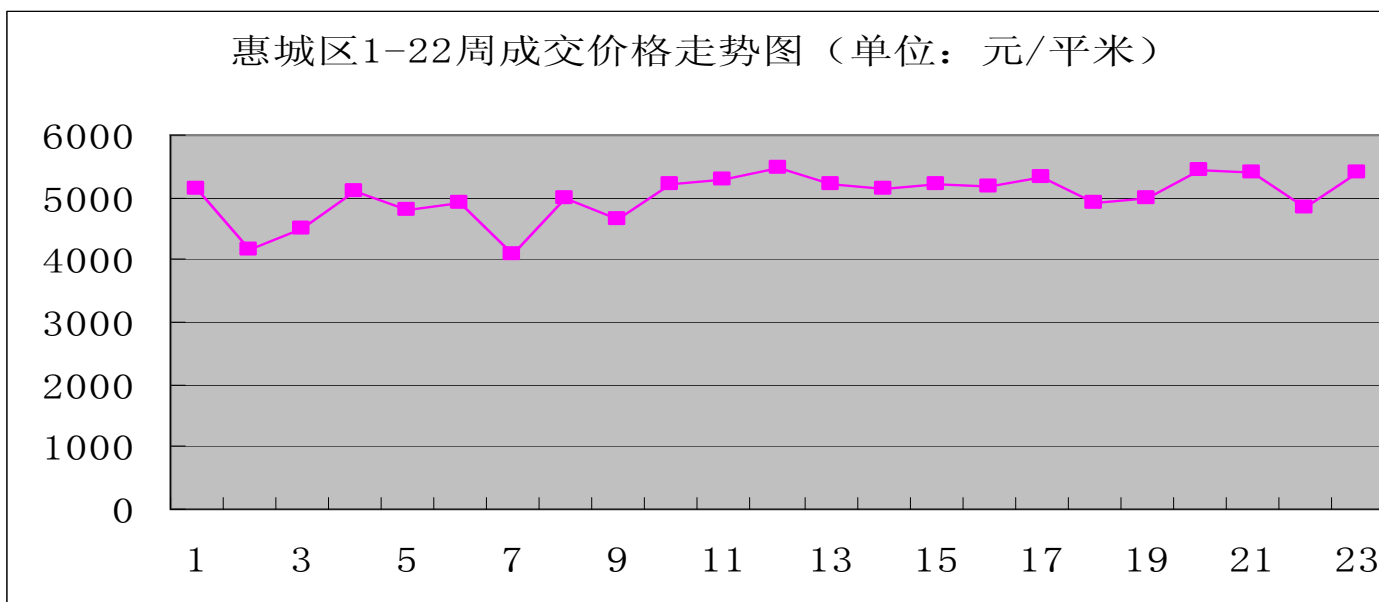
本周商品房网上签约面积为4.41万 m²，较上周增加0.83万 m²，成交面积环比上涨25%。



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5405元/㎡，较上周成交均价上涨550元/㎡。



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34套，本周签约量最高的为东江学府8套，恒和主场11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	316套	2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	590套	4套	2房:86 5房:180	4房：146㎡	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	1718套	8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	645套	11套	1房:40-50	1房:40-50	5500(含800元/㎡装修)
泰豪广场	2010-6-14	占地：1.1万 建面：5.7万	共374户	未售	0套	1房：42	1房：42㎡	7000元/㎡

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	0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	3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	0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	0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	0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14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5套，山水江南签约3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	851套	5套	2房: 79\88 3房:109\120	3房:109 m ²	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	—	5000
幸福魔方	2009-5-1	占地:3万 建面:7万	780套	738套	1套	2房:51 3房:81	3房: 81 m ²	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	558套	3套	4房:179 5房:185	5房: 185m ²	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	2套	1房:51 3房:130 4房:187	1房: 51m ²	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	256套	3套	1房:25 2房:78-90 3房:95-140	2房: 90m ²	2900
城市原筑	2008-10-12	占地:2.6万 建面:6.7万	286套	193套	0套	4房:147 5房:210	---	5400

东平片区:

本周东平片区共签约9套单位，东湖花园签约2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	233套	1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	501套	4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	193套	2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	0套	3房: 110 4房: 140	——	4700
东湖花园	2008-12-8	占地: 3.9万 建面: 16万	336套	162套	2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105套，其中佳兆业中心签约39套，海伦堡签约2套，双城国际签约7套，盛世华府签约6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	291套	4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	1115套	7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	797套	2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	258套	6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	189套	9套	140-230的3房至5房	3房: 140	6500
富力丽港中心	2009-4-17	占地:6万 建面:30万	401套	330套	4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	562套	5套	1房: 40-50	1房: 50	5000(含800元/平装修)
城市花园(三期)	——	建面: 4.8万	118套	19套	39套	——	——	4800
佳兆业中心	2010-5-1	占地: 7.1万 建面: 70万	1267套	123套	39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100套，风华丽都签约3套，郿城水岸签约36套，富川瑞园签约43套，半山名苑13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	576套	2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	723套	3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	11套	1套	洋房: 80—140㎡ 房至4房 别墅: 220—240㎡	2房: 80	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	383套	36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	668套	43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	0套	2房:70/85 3房:81/122	---	3300

下角、水口片区：

本周下角、水口片区共签约42套单位，其中新开盘项目国兆蜜园签约25套，珠光御景湾签约14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	243套	1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	225套	1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	196套	14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	占地：0.7万 建面：4万	313套	100套	25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	393套	1套	116-180的3房至5房	3房：116	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
世纪伯爵	6月4日临时咨询中心开放
泰豪广场	6月14日晚上举行开盘活动,当天上午开始公布价格及进行算价,共推出374套复式单位,均价为7000元/m ²
花语岸	荷兰水乡第5组团花语岸6月14日样板房开放,预计19日开盘销售
德明合立方	德明合立方三组团6月15日清水房对开盘,6月21日开盘,均价为5500元/m ²

::The end::
Mage Mind Enterprise

众厦地产惠州公司研究中心

2010年6月