



JOIN SUN 众厦地产



众厦地产2010年惠州市场周报（6月14日—6月20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：深圳版“国十条”出炉 业内评价其“心太软”

核心内容：深圳市规划和国土资源委员会下发《关于印发深圳市贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的意见的通知》。这个被称为深圳版“国十条”的新政规定：暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供1年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民，暂停发放购买住房贷款。

由于此前市场预期强烈的“非户籍居民只能购买一套房”等条款并未出现在细则中，一些接受《每日经济新闻》记者采访的业内人士对深圳版“国十条”的评价是：心太软，毫无杀伤力。

条文：“限购令”意外落空

昨日出台的细则共有五大条十三小条。尽管是千呼万唤始出来，依旧让不少业内人士有“犹抱琵琶半遮面”的感觉。一位长期跟踪关注深圳版“国十条”的业内人士认为：“很多预期的东西都没有出台，没什么新意。”

此前，一位深圳开发商私下向《每日经济新闻》记者提供了深圳版“国十条”的草案。该草案明确规定，“不能提供1年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民只能购买一套房”，这也正是业内所说的“限购令”（限制非深圳户籍居民购房）。该条款被认为是深圳楼市新政中最严厉的撒手锏。不过，在昨日正式发布的细则中，该条款没有出现。

政策解读：国土部将约谈地方政府 剑指土地违法

核心内容：为了遏制土地违法违规行为,国土资源部（下称“国土部”）近期将会约谈部分土地违法严重地区的市政府主要负责人,挂牌督办一批重大典型案例。

问责方式最重可予以撤职处分。

“即使调走了,但如果这个（土地违法违规）事情发生在任期内,也要追究责任。”在日前接受中央电视台采访时,国家土地总督察办巡视员张璞表示。

为了给违规违法用地严重的地方亮出“黄牌”警告,国土部自2008年开始动约谈方式,并逐渐常态化。今年也不例外,派驻地方的国家土地督察机构已经采用过约谈地方政府负责人的手段。

3月25日,国家土地督察上海局局长高向军一行专程赴浙江省湖州市约谈了湖州市及安吉县党政主要负责人,目的是对督察区域内可能因15号令被实施问责的地方政府领导进行预警。

施工旺季更须严格监管

“约谈”只是预警,如果大量土地违法违规问题仍得不到解决,国土部就可能动用其他手段。

对于今年的土地违法形势,国土部部长、国家土地总督察徐绍史坦言反弹压力很大。

今年第一季度,全国查处的违法违规用地案件宗数下降了19%,但是违法占用土地的面积上升了23%,受到党纪政纪处分、刑事处罚的有123人。

“这有一个很重要的数字,就是违法违规用地的面积上升了23%,这还是一季度,二、三季度是施工建设的黄金季节,所以说,反弹的压力很大,这是一个总体的判断。”徐绍史在此前举行的“未报即用”违法用地清查整改情况通报会上透露。

严峻的形势也迫使国土部不断加大监管和查处力度。今年5月4日,国土部公开挂牌督办4起违法案件,责成有关省级国土资源行政主管部门会同监察机关严肃查处上述案件,查处结果将适时公布。

政策解读：新华社批地方楼市政策刚性不足 调控远未到位

核心内容:新一轮房地产调控政策实施已一月有余，众多消息纷扰迷眼，有说调控已经有明显成效的消息，也有楼盘逆市涨价的消息。这些互相矛盾的信息不但让整个楼市走向仍处“混沌期”，也让公众对楼市的认识进入了“混沌期”。新华社昨天发文，担忧“调控成效不容乐观”。

——北京4月30日发布的调控细则明确要求“暂停购买三套房贷款”，措词严厉，似乎更甚于“国十条”；而入5月后，各地方细则陆续发布，调子明显趋向“温和”。

——深圳5月6日发布细则，直接针对炒家。西安在同日公布的通知中，没有强调对投机购房的打压，而是着眼调控供给，稳字当头。

——浙江在5月19日“亮剑”，对首次购房给予公积金贷款优先保障，同时要求研究实行特定的限购政策，可谓“有保有压”，理性但相对温和。

——广州在5月21日亮明“底牌”，24条措施，重在加大土地和保障房供应、加强市场监管等，但不涉及抑制需求。

——重庆在5月21日公布了十条细则，鼓励首次购房，强调差别化引导，意在楼市平稳健康，严厉程度低于先前预期。

综合看来，尽管已出台的地方版楼市调控细则均在中央调控的大框架内，一些地方政策刚性不足，余地充分。

政策解读：十部委整治违法用地 将建“违法用地项目清单”

核心内容:国土资源部、发改委等10部委日前联合下发通知，要求整治重点项目的建设违法用地。通知表示，将建立“违法用地项目清单”，进而对其在投资安排、建设项目环评、建设项目招投标等方面予以限制。

通知要求，进一步加强和改进国家和省级的重点项目用地服务和监管，对已通过用地预审并经有关部门审批、核准的重点项目，各级国土资源主管部门要提前介入，按规定时限组织用地报批。对于急需开工建设的控制性工程，在确保被用地单位和被征地农民得到依法合理补偿的前提下，帮助申请办理先行用地手续。要建立重点项目用地审批快速通道，实行限时审批，加快推进并联审批制度，缩短审批周期。

要鼓励建设项目节约用地，对于违反国家产业政策的项目，不予核准或审批。在项目建议书、可行性研究等前期工作中，要将征地补偿安置费用、耕地开垦费以及按规定应缴纳的新增建设用地上地有偿使用费等费用纳入建设成本，足额列入投资概算。未依法办理用地手续的，一律不得开工建设。

宏观经济:中国金融竞争力北京不敌上海 重庆名次飙升

6月17日，综合开发研究院（中国·深圳）（CDI）发布第二期“中国金融中心指数”。结果显示，上海、北京、深圳处于金融综合竞争力前三甲，而广州、杭州等紧随其后。

“许多城市提出了建设金融中心的设想和目标。但是，金融产业的发展和金融中心的建设极为复杂，与国家的金融制度环境以及当地的经济状况高度相关，同时也与各个金融中心的发展定位、政策措施及生态环境建设等方面密切相关，一个城市的金融业发展水平是众多因素的综合体现。”综合开发研究院院长、中国经济改革基金会国民经济研究所所长樊纲认为，希望通过中国金融中心指数的编制，对我国各主要城市金融发展状况进行综合比较评价，为我国金融中心的建设和发展提供一定的参考借鉴。

“与第一期指数相比，两次上榜的24个金融中心城市中，仅有5个城市的得分下降，19个城市的得分上升。其中，重庆得分上升最快，名次也由上期的21名升至第8位。”据负责起草该报告的综合开发研究院金融和现代产业研究中心主任张建森介绍，金融综合竞争力评价体系由金融产业绩效、金融机构实力、金融市场规模和金融生态环境四个一级指标构成。

市场动态:北京楼市步入深度调整 或迎新一轮降价潮

核心内容：6月20日上午，燕郊新盘天洋城三期开盘，售楼处内“震撼底价”的招牌十分醒目。天洋城此次推出的新品以7800元/平方米的均价公开发售。而今年4月，天洋城二期楼座的均价曾达到11000元/平方米，与此相比，该项目的售价已“明降”30%。

“这应该是国十条新政之后，北京市及周边降价幅度最大的楼盘。”资深的地产人士蔡鸿岩指出。6月以来，北京不少楼盘步入降价行列，打折促销力度逐渐加大。“如果付全款，通州、望京等区域内的在售项目基本可以打到9折，部分项目的折扣甚至低于85折。”业内人士预计，下半年，地产调控仍将从紧，随着新房销售率的持续低迷，降价潮将逐步蔓延。

亚豪机构统计的数据显示，6月中上旬，京城新开盘项目整体开盘均价为23540元/平方米，而5月同期的整体开盘均价为25081元/平方米，6月开盘均价降幅仅6.1%。

市场动态:上海楼市成交价创新低 郊区房源泡沫率先挤出

核心内容：中央出台楼市的调控政策后,上海地方细则迟迟未出,由于看不清楚楼市走向,包括买卖双方在内的许多人都选择观望,上海楼市成交量持续低迷,郊区房源价格出现松动,新房成交价格创新政来新低。

郊区房源泡沫率先挤出

据佑威提供的数据显示,上周(6月14日—20日)上海市的新房成交面积仅为6.5万平方米,环比前周下跌了23%,在低谷中继续滑坡,连续七周成交量低于10万平方米。成交楼盘中,均价低于2万元的低端楼盘占据总成交量的2/3,导致上周上海新房成交均价“变低”,为17998元/平方米,环比前周下跌了7%。这是4月中旬楼市新政颁布以来上海成交均价的新低。

市场动态:楼市仍在持续"冬眠" 深圳住宅成交下降逾三成

核心内容：北京和深圳楼市仍在持续“冬眠”中。中国指数研究院昨天发布的数据显示，上周北京住宅成交1194套，成交面积10.87万平方米，环比下降17.72%。如果剔除政策性住房，北京住宅成交套数仅为564套，成交面积6.67万平方米，环比下降33.67%。深圳楼市也出现了类似景象。对此，分析师认为，除去端午节假日因素外，市场低迷仍是成交量持续萎缩的主因。

深圳市规划和国土资源委员会最新数据显示，上周，深圳一手房市场共成交369套，环比下降30.1%。成交均价为14753元/平方米，环比下降12.5%。二手房市场上周共成交636套，一、二手房的成交量比例为0.58: 1。上周，深圳一手房关外两区共成交297套，占全市成交量的80.5%。其中龙岗区成交量占优，为239套，占全市成交量的64.8%。关内共成交72套，占全市成交量的19.5%。其中南山区成交52套，占全市成交量的14.1%。

市场动态:广州两成楼盘降价最高达20% 上涨楼盘比例减少

广州两成楼盘降价

5月份，在跟踪的广州100个楼盘中，约有六成楼盘的报价不变，28个楼盘不降反升，降价的楼盘只有12个。最高的升幅达到三成，最大的降幅将近二成。

一个月后，这些数字发生了明显变化。从6月和5月的报价来看，58%楼盘的报价不变，报价有所下降和依然上涨的楼盘各占21%。跟上月相比，上涨楼盘的比例在减少，而下降楼盘的比例逐渐增加，降价潮逐渐蔓延。

北京42个楼盘降价

5月14日新政满月的当天，从北京各个区域抽取100个具有代表性的楼盘做样本，进行了价格状况调查，结果显示有59个楼盘价格上涨。其中32个楼盘涨幅在10%以上，14个楼盘的涨幅在20%以上，1个楼盘涨幅在30%以上。仅有7个楼盘下调了价格，降幅超过10%的只有1个。

6月10日，再度对这100个楼盘进行了新政满60天的价格调查，结果显示，有42个楼盘出现降价。其中1个楼盘降幅在20%以上，9个降幅在10%-20%之间，21个降幅在1%-10%之间。还有18个项目继续涨价，最高涨幅达15%。一个月内，降价楼盘增加了5倍，涨价项目则减少了70%。

市场动态:央行报告：七成居民认为房价过高 难接受

核心内容：昨日，中国人民银行发布了第二季度全国城镇储户问卷调查，调查结果表明，73%的居民表示目前的房价水平过高，难以接受。这一比例创下了自2009年二季度以来的新高。

根据央行网站公布的消息，这一调查是2010年5月下旬央行在全国50个大、中、小城市进行的，调查对象主要是城镇的储户。调查结果显示，72.5%的居民认为当前的房价水平“过高，难以接受”。据悉，这一比例自2009年第二季度以来逐季攀升，至本季再创新高。

对未来的房价走势，29.3%的居民持上涨预期，比一季度低10个百分点，房价上涨预期有所弱化。在此预期下，城镇居民观望情绪浓厚，从而导致购房意愿下降。调查结果显示，未来3个月意欲购房的居民占比降至15.5%，连续二个季度回落，累计降幅近3个百分点，结束了2009年以来持续上升的势头。

宏观经济:央行: 北京5月金融机构个人住房新增房贷环比降46%

中国人民银行营业管理部公布的北京市金融数据显示,5月份北京市金融机构个人住房本外币贷款增加43.2亿元,环比大幅下降46%。

其中新建住房贷款增加10.7亿元,同比少增1.4亿元;二手住房贷款增加32.5亿元,同比少增3.4亿元。而4月份新房和二手房的新增贷款量分别是38.5亿元和41.5亿元。

数据显示,5月末,北京市金融机构人民币贷款余额2.72万亿元,比4月增加248.2亿元,前5个月累计增加1750.8亿元。从新增贷款投向看,房地产业依然排名第一。

从具体行业看,5月份北京中资金融机构新增人民币贷款前5位的行业分别是:房地产业增加141.3亿元;信息传输、计算机服务和软件业增加87.6亿元;租赁和商务服务业增加51亿元;建筑业增加24.8亿元;制造业增加17.7亿元。

业内观点:大摩罗奇：内地楼市有需求 并不存在泡沫

核心内容：罗奇认为，人民币升值有利美国就业的说法是“可怕的误解”。

据港媒报道，内地楼市去年以来量价齐升，引发过热担忧，但摩根士丹利亚洲区主席罗奇认为，楼市并不存在泡沫，因为有实际的住宅需求支持。他接受彭博访问时称，虽然豪宅市场出现过热现象，但内地住宅需求仍维持强劲。

罗奇指出，二千年以来，每年均有一千五百万至两千万人口移居北京、上海与二、三线城市，此数目相当于每年创造两个半纽约。

他相信，此类人群支撑巨大住宅房产需求，故整体楼市不仅没有过热，住宅需求还相当稳健。政府连番出招抑制房价飞涨，他相信，相关措施逐渐奏效，部分楼市过热现象已经开始冷却。

对于人民币面临巨大升值压力，罗奇则直指中国不应对此让步，而应待财政体制更完善时再重估币值。他认为，人民币升值并不能扭转美国贸易逆差的现实，美国中产阶级生活亦不会因此改善，人民币升值有利美国就业的说法是「可怕的误解」。

他提醒，若美国不增加储蓄率，中国占有美国的庞大贸易赤字份额，只会流向其它较高生产成本的地方，最终由美国人承受。

业内观点:任志强:楼市宏观调控下 投资热点将为商业地产

在日前举办的“2010济南滨河新区城市发展高峰论坛”上，记者注意到与会多名地产界业内人士都表示，在当前住宅市场面临政策调控、短期前景不明朗的情况下，商业地产、旅游地产及园区地产近期表现都颇为抢眼。中国房地产业协会副会长朱中一就认为，商业性地产下一步有可能成为热点，值得投资者关注。

华远集团董事长任志强表示，京沪广等十大一线城市，近期平均销售下降接近60%。这其中住宅下降的比例巨大，但引人注意的是办公楼和商业部分上升的比例同样巨大。他称，5月份的数据显示，在总销售金额下降17%的情况下，而办公楼销售金额增长12%，抵销了住宅销售金额的下滑。

任志强还预测，这一轮房地产业调控的底线将是确保GDP保持在8%以上。他认为今年二季度的GDP增长，一定是低于一季度的11.9%。如果届时统计数字显示二季度GDP仍可不低于8%，则楼市的整体下调态势还将继续维持。

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 (%)	建筑限高 (层)	挂牌起始价 (万元)	资金证明 (亿)	挂牌时间
GNA 2010-3	位于惠州市河南岸18号小区	住宅用地	3174	5.73	18189	45.1	30	1385	1	2010年7月5日9时至2010年7月16日16时

信息来源: 惠州国土局

成交地块：

挂牌编号	地块位置	土地用途	土地使用权面积 (m ²)	容积率	土地使用年限	供地方式	开发程度	土地级别	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交时间	竞得人
GJB2010-1	江北南区27号小区	商业及住宅用地	18643	1.4-2.0	商业40年 住宅70年	挂牌出让	三通一平	3	5870	5870	6月18日	惠州市华润房地产开发有限公司

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：

- 上周（6.14-6.20）惠城网上签约179套，环比下降179套，网上签约价格为4818元/㎡，环比下降587元/㎡，签约面积为2.14万㎡，下降2万㎡。
- 上周市场新批预售项目1个，供应住宅套数为360套，新增预售面积为3.51万㎡。
- 上周1个项目开盘销售，为东平片区的花语岸项目，共推出228套单位，开盘当天成交200套左右，成交均价为5300元/㎡左右。

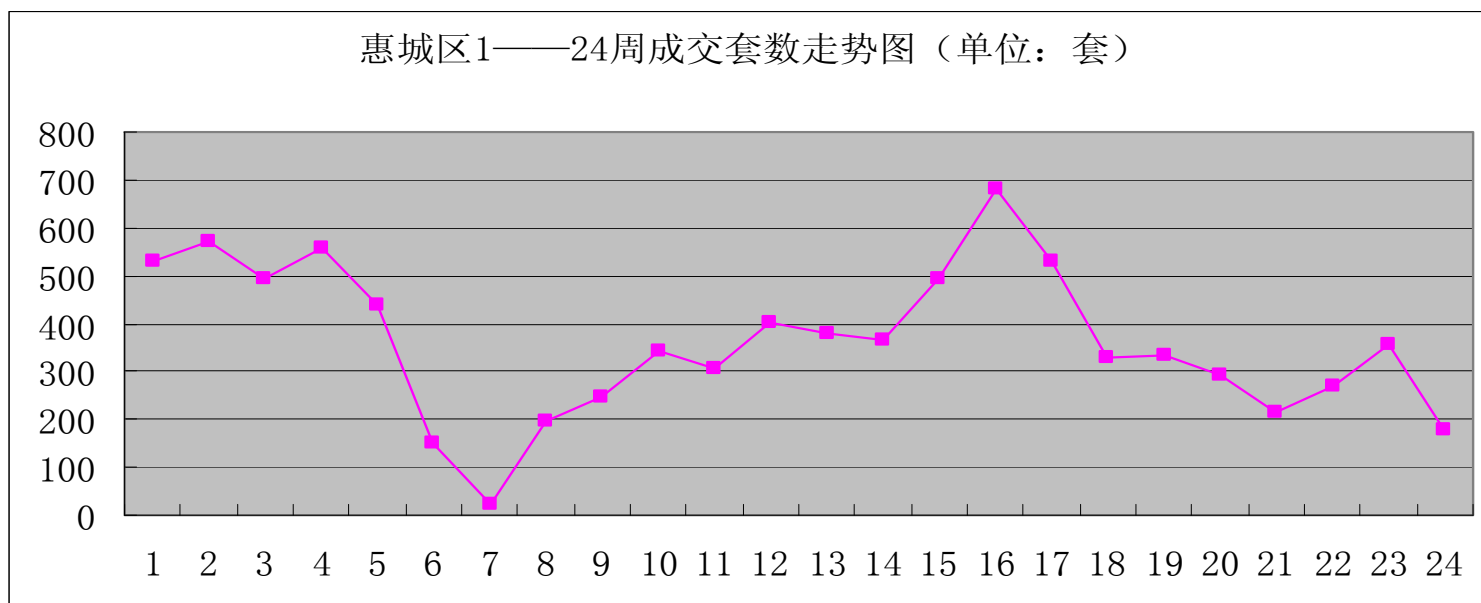
新批预售项目：

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)075号	南部新城片区	山水华府	惠州山水华府 置业有限公司	6月17日	360套	35130 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179套,较上周成交量下降179套,成交套数环比下降50%，本周网上签约量为新政之后签约量最少的一周。

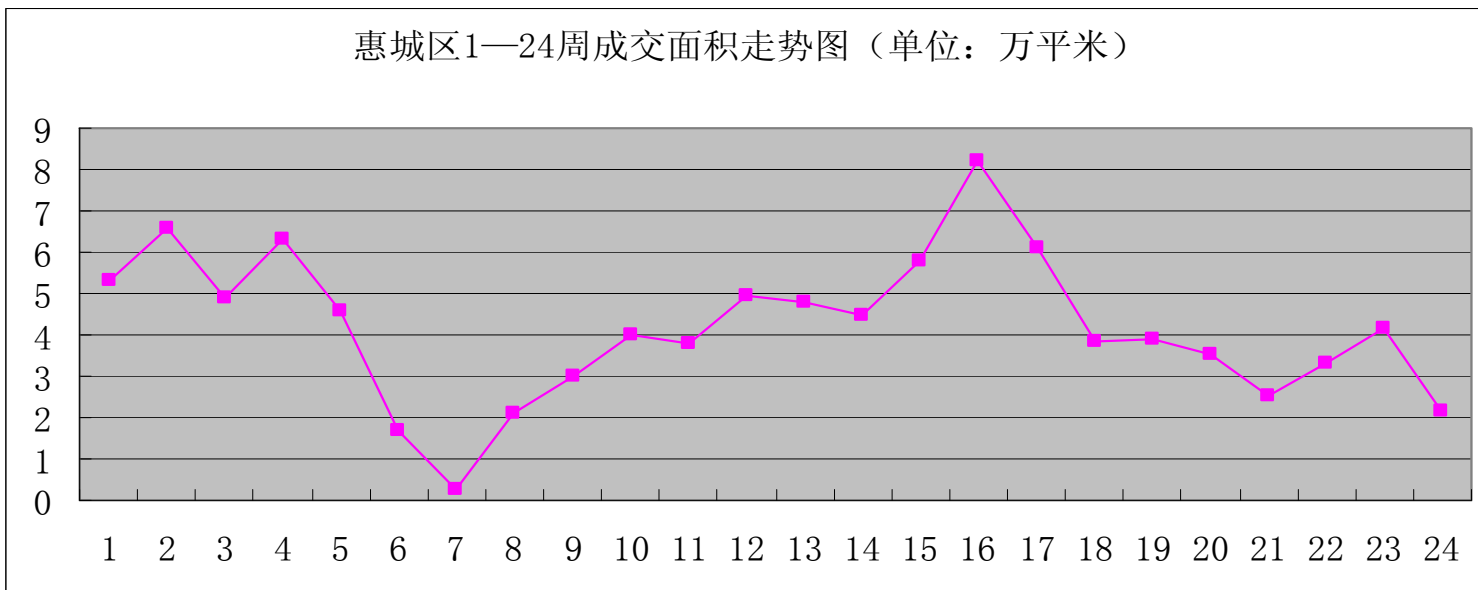


数据来源：惠州房管局

本周网上商品房签约面积：

本周商品房网上签约面积为2.14万 m²，较上周下降2万 m²，成交面积环比下降48.4%。

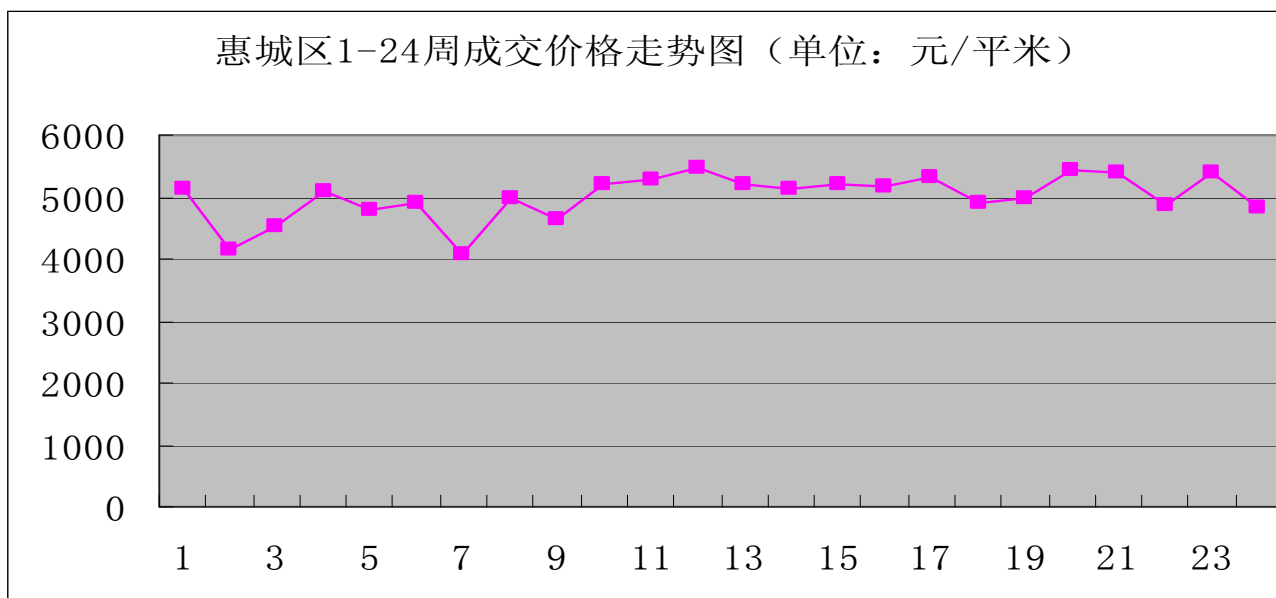
惠城区1—24周成交面积走势图（单位：万平方米）



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4818元/㎡，较上周成交均价下降587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46套，本周签约量最高的为东江学府25套,恒和主场5套,茉莉花开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	312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	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1085户	1735套	25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	633套	5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	370户	103套	0套	1房：45	1房：45㎡	6800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	415套	4套	2房: 68\92 3房: 93\120	2房: 92m ²	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 m ²	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	475套	2套	66\99\180\780\300\107\2000	78m ²	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 m ²	—	5500
翡翠欧庭	2007-10-6	占地: 7.5万 建面: 19万	735套	338套	2套	3房:153 5房:194	3房:153	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20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8套，山水江南签约3套，幸福魔方签约5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	360套	3套	2房:66-72 3房:90	3房: 90m ²	5000
名流印象	2008-7-19	占地: 11万 建面: 35万	3000套	850套	8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	3房: 120m ²	5000
幸福魔方	2009-5-1	占地:3万 建面:7万	780套	740套	5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	555套	3套	4房:179 5房:185	4房: 144m 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	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
岭南雅苑	2010-5-10	占地:0.99万 建面:2.3万	198套	12套	1套	2房: 86 3房: 105—123 4房: 135—165	2房: 86㎡	5000

东平片区:

本周东平片区共签约6套单位，长湖苑和海燕绿岛商城分别签约3套，花语岸6月19日开盘销售204套单位。

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	0套	3房:125	—	5500
花语岸	2010-6-19	—	228套	204套	0套	2房:80 3房:90	2房:80 3房:90	5300
海燕绿岛商城	2009-9-18	占地:3万 建面:9万	336套	194套	3套	3房:77\94	3房:94	4400
长湖苑	2009-3-1	占地:32.8万 建面:52万	479套	405套	3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	159套	0套	3房:158 4房:190 5房:211 6房:237	—	5800

江北片区：

本周江北区域共签约68套，其中佳兆业中心签约21套，海伦堡签约5套，双城国际签约12套，盛世华府签约5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	1120套	12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	—	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	308套	257套	5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	183套	3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	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	1套	——	3房: 116㎡	4800
佳兆业中心	2010-5-1	占地: 7.1万 建面: 70万	1267套	136套	21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
中惠公寓	2009-9-6	占地:0.7万 建面:2.1万	336套	334套	0套	1房: 41	——	4500(含500元/平装修)

陈江仲恺片区：

本周陈江片区签约共计23套，风华丽都签约4套，郿城水岸签约3套，富川瑞园签约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	570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	724套	4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	341套	3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	630套	14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	352套	0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18套单位，其中合生国际新城签约2套，国兆蜜园4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	244套	6套	44-155的1房至4房	3房	3500
合生国际新城	2007-9-22	占地：64万 建面：110万	272	221套	2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	170套	4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	297套	2套	110-220的3房至5房	3房：110	3300
国兆蜜园	2010-5-29	占地：0.7万 建面：4万	313套	100套	4套	3房：95㎡ 3房：115㎡	3房：115㎡	4000
江南御都	2010-05-29	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
德明合立方	6月21日开盘，推出147套单位,开盘当天成交102套，均价5500元/ m ²
花语岸	6月19日开盘，推出228套单位，开盘当天成交204套，成交均价5400元/ m ²
泰豪广场	6月14日开盘，共推出374套复式单位，开盘当天成交100套左右，均价6900元/ m ²
TCL香榭园	在沃尔玛设临时展点，预计7月份现场营销中心开放及开始认筹

::The end::
Mage Mind Enterprise

众厦地产惠州公司研究中心

2010年6月