



JOIN SUN 众厦地产



## 众厦地产2010年惠州市场周报（7月26日—8月1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  
23E

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:上海规定购买经适房契税减半免征印花税

**核心内容：**上海市房管局等七部门日前联合发出通知，公布了上海市经济适用住房的购房税费贷款优惠政策。**购买经济适用住房的，契税在上海市现行3%契税税率基础上减半征收。**

根据上海市房管局、财政局、地税局、发改委、央行上海分行、银监局、公积金中心此项《关于购买经济适用住房适用税费贷款政策的通知》，购买经济适用住房的，在上海市现行3%契税税率基础上减半征收。其中，首次购买90平方米及以下经济适用住房的，**凭上海市房地产交易中心出具的首次购房证明，契税税率暂按1%征收。此外，免征购买经济适用住房印花税。免收经济适用住房交易手续费。经济适用住房房屋登记费减半收取。**

购买经济适用住房可以使用住房公积金贷款，有关住房公积金贷款最高贷款限额等事项，按照已经公布的《上海市住房公积金个人购买经济适用住房贷款实施细则(试行)》执行。

《通知》还规定，购买经济适用住房可以向有关银行申请商业性购房贷款，符合相关条件的，贷款利率、最低首付比例，可以比照首套购房优惠政策执行。

## 政策解读：国土资源部：“招拍挂”程序将修改

**核心内容：**防止“串标”、完善商业规则，解决工业用地出让的公平问题，国土资源部政策法规司司长王守智称，针对评估出来的上述问题，国土资源部将进一步修改“招拍挂”制度。

近期，国土部对招拍挂出让国有建设用地使用权和矿业权的效果进行了评估，并据此制定了《国土资源部规章和规范性文件后评估办法》，将于8月1日施行。王守智昨日表示，在对土地招拍挂制度的评估中，“串标”成为主要问题之一，这反映出招标过程的运作不规范。

今年年初，国土部曾表示将改善土地招拍挂制度，并鼓励各地多采用招标的方式出让土地。此后，不少地方的住宅用地出让价格比新政前大幅降低。王守智还表示，对于土地交易中可能存在的关联交易，目前我国尚没有商业规则予以约束，国土部也将在这方面予以完善。

为防止上述关联交易，不少国家规定参与土地一级开发的企业不得再参与土地出让。我国的现实则是参与一级开发的企业更容易获取该地块的土地使用权，这也被一些业内人士诟病为“不公平竞争”。基于同样的思路，工业用地出让也可能更多采用招拍挂方式。王守智表示，工业用地出让的标准、价格、过程应全部向社会公开，而招拍挂制度可以满足此要求。

去年8月，国土部、监察部出台《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，进一步予以明确。但《每日经济新闻》记者了解，在我国基建、能源类的工业用地在出让中，往往采取划拨方式；重点工程项目或特殊项目用地的出让，则较多采用协议出让。而为了遵守规定，一些地方政府往往在土地出让中找若干“陪练”，做到形式上的招拍挂。

王守智表示，国土部正在修改招拍挂办法和《土地管理法》，相关内容都将在上述文件中体现。

## 政策解读：国土部称下半年继续调控房地产

**核心内容:**在调控政策“组合拳”的影响下，上半年全国房地产用地供应出现价跌量增的情况。国土资源部强调，下半年应保持现有房地产调控政策的持续性和稳定性，确保实现调控目标。国土部昨日对外发布“上半年全国土地市场动态监测分析”认为，今年上半年，宏观经济运行较为平稳，经济增长的协调性和宏观调控的主动性增强，经济“二次探底”的可能性基本排除。央行在昨日发布的《2010年二季度中国宏观经济形势分析》中也认为，中国经济增长虽然出现放缓迹象，但二次探底的可能性不大。

随着房地产调控新政的出台，房屋销量开始下降，市场观望气氛转浓，房企拿地热情明显降低，市场竞争强度有所回落，一些城市开始出现流标（流拍）现象。从房地产调控政策出台前后的供地情况看，5月份全国84个重点城市房地产出让平均价款环比下跌10.9%，住宅用地出让平均价款环比下跌7.5%。昨日在“地产中国新思维论坛”上，阳光100常务副总裁范小冲表示，今年楼市调控一来，目前影响最大的不是房子，价格真正下跌的是土地，而土地跌价是地方政府无法承受的。他认为，地价下跌不仅影响地方政府的土地收入，更影响到地方的融资平台。

尽管如此，国土部报告仍然建议，要保持现有房地产调控政策的持续性和稳定性，确保实现调控目标。现阶段宏观经济复苏基础不稳，加之通货膨胀和人民币升值预期的存在，引发了社会各界对经济复苏和房地产调控持续性的担忧。“因此，在本轮房地产市场调控中，相关部门一是要继续采取有力措施，促进民生用地供应计划切实‘落地’，保障民生用地供应。二是要在保持政策持续性、稳定性的基础上，提高针对性和灵活性，避免政策起伏过大，确保调控效果实现。”

## 政策解读：财政部：房产税2012年开征 税率初定标准有点轻

**核心内容：**房产税开征时间终于“尘埃落定”。近日，在财政部举行的地方税专题工作研讨会上，有关人士透露，作为地方税改革的一部分，房产税试点将于2012年开始推行，试点将从个别城市开始，但未提及具体城市。业内人士分析指出，房产税一旦开征，可能会助涨楼价。

### 税率初定标准有点轻

在上海提交的房产税试点方案中，税率初定在0.5%~0.8%，略低于经营性物业的税率。但房产税征收是否会“照顾”自住型需求和人均住房面积低于当地平均水平的家庭，目前尚不明确。

满堂红研究部经理周峰认为，若房产税是按每年0.5%~0.8%的税率征收，实际上对楼市的负面影响很有限，如评估价是100万元的房子，每年最多缴纳8000元的房产税。但按照过去几年的房地产市场走势，优质物业一年的升值空间起码达到20%，稍微差一些的物业，随市场大势而涨5%也是正常的，在扣除8000元的税费后，还是有足够的盈余，且多数业主不会让房子空置，用于出租所收回来的租金也足够支付房产税了。

著名房地产专家谢逸枫则指出，如果在2012年推出房产税，现在只有2年时间做准备，说明有关研究部门完全是在没有经过深思熟虑和具备条件情况下，被“人为”因素和偏好而发起的“起哄”做秀。房产税本身完善需要从专家讨论到税法修改，及到市场接受，再到城市试行，最后到开征，至少需要5年到10年时间。其实，房产税开征最大的问题是税法修改和开征的对象、标点范围及税率等问题的确定。

## 市场动态:上半年惠州房价同比涨幅4%

**核心内容：**自4月中旬被称为“史上最严厉的调控政策”出台至今，已过百日，昨日，国家统计局惠州调查队发布的最新数据显示，上半年惠州房屋销售价格同比上涨4.0%，房地产租赁价格同比上涨0.1%。

### 小户型售价同比上涨8.8%

根据国家统计局惠州调查队的调查数据显示，今年上半年，惠州市房屋销售价格累计同比上涨4.0%，6个月的价格同比分别上涨3.5%、4.1%、4.0%、4.2%、4.0%和3.9%；6个月中的1、2、4、6月份环比分别上涨1.2%、0.6%、0.1%和0.2%，3、5月份的环比持平。

从新建住宅的分类型看，价格涨幅最大的是高档住宅，累计同比上涨7.2%；普通住宅价格累计同比上涨3.7%，从数据上看，普通住宅的价格除4月份外，其他月份都呈逐月走高态势。从新建住宅的分套型看，90平方米及以下的住宅销售价格累计同比上涨8.8%。

从构成房屋销售价格总指数看，新建房销售价格累计同比上涨3.7%，二手房销售价格累计同比上涨5.0%。其中新建住宅销售价格累计同比上涨3.9%，新建非住宅销售价格累计同比上涨1.0%；二手住宅销售价格累计同比上涨3.0%，二手非住宅销售价格累计同比上涨10.7%。

而相对国内众多城市房租大幅上涨，惠州上半年房屋租赁价格累计同比持平，普通住宅租赁价格累计同比上涨0.1%，而高档住宅租赁价格累计同比下降1.1%。此外，上半年物业管理费累计同比上涨1.7%，其中住宅物业管理费累计同比上涨2.4%；环比基本持平。

## 市场动态:深圳官方数据显示房价跌20% 业界质疑其真实性

**核心内容：深圳市规划国土委最近发布的统计数据显示，上半年深圳楼市呈现出量价齐跌的态势，成交量同比巨幅下跌60%，房价大幅下跌20%。**虽然深圳楼市向来上涨、下跌都较其他城市猛烈，但这样的数据还是让人疑惑：如此的跌幅是怎么来的？

根据国土委发布的统计数据，深圳市6月份新建商品住房平均价格环比5月份下降5.81%，比年初下降22.6%。从成交量上看，今年1月份至6月份，深圳全市新建商品房销售面积为152.92万平方米，同比下降了62.4%。

“这个统计数据不能反映楼市的真实状况。”深圳市社科院城市营运中心主任高海燕表示，今年4月份以来，房地产市场成交量很低，原来大量的豪宅成交没有了，中小户型成为成交的主角，在这种情况下，统计数据并不具有太高的参考价值。如果根据更为可靠的房地产商定价测算，深圳房价基本没有降。

高海燕说，深圳楼市上半年成交量大跌，主要是因为受国家宏观调控政策影响，购房者改变了购房预期，转为观望所致。另一方面，2009年上半年受国家刺激政策影响，深圳楼市迅速回暖，成交量大幅增加，以此作为比较的基数，今年上半年成交量难免出现大跌。

相比之下，**深圳二手房的交易则要平稳得多，反而更能反映市场变化。据统计，今年1月份至6月份，深圳市二手住房成交量为461.37万平方米，同比下降5.7%。二手住宅成交均价也只下跌10%左右。**

## 市场动态:7月广州一手房均价跌6.2% 二手房市场“大逆转”

**核心内容：**据广州市国土房管局阳光家缘网签数据显示，7月1日至7月30日，广州十区二市一手住宅均价为10386元/平方米，环比跌6.2%，但中心六区房价继续走高，环比猛升12.8%数据显示，7月1日至7月30日，广州十区二市一手住宅成交面积为44.07万平方米，环比升0.66%成交套数为4061套，环比回升2.29%，这意味着在连续三个月出现下跌后，广州一手住宅成交量出现企稳的迹象。

### 全国二手房市场“大逆转”

百日”新政刚满，2010年7月份，全国一线楼市二手房成交明显欢升现象。例如北京、深圳、广州、杭州、上海、天津等城市成交上升20%-30%，房价上涨5%-10%。毫无疑问，在政策调控“威慑”下，二手房成交却不断走高，背后隐藏着深层次原因。首先，政策调控周期延长和高房价不降及政策不稳定导致积累的刚性需求效应爆发。尤其是自新政颁布至今，刚性需求有了一定积累，进入7月，一些刚性需求较强的购房者不再持币观望，因此也造成了近段时期二手房交易量的回升

## 市场动态: 二季度地价环比跌10.6%

**核心内容:** 今年上半年，全国供地总量大幅增加65.1%，住宅用地供应总量同比增长112.5%。第二季度土地出让平均价款为948元/平方米，环比下跌9.8%，普通商品住房用地出让平均价款环比下跌10.6%。国土资源部在其网站发布上半年全国土地市场动态监测分析报告了上述数据。报告称，土地市场方面表现出积极变化，这主要是第二季度中央地产宏观调控政策逐步落实的结果。报告显示，上半年，房地产用地供应增长突出。全国31个省土地供应总量为17.9万公顷，同比增加65.1%。其中，房地产开发用地供应同比增加98.4%，商服用地、住宅用地供应量同比分别增长64.1%和112.5%。在住宅用地中，保障性住房用地供应量同比增加99.2%。

第二季度土地出让平均价款为948元/平方米，环比下跌9.8%，房地产、商服、普通商品住房用地出让平均价款环比分别下跌5%、17.4%和10.6%。

上半年市场观望氛围开始传导到土地市场，房企拿地热情明显降低，市场竞争强度有所回落，一些城市开始出现流标现象。

随着经济上升态势趋稳，同时，在上半年的宏观调控中，中央调整了信贷政策，使上半年人民币贷款增量同比减少37.2%，房地产市场调控初显成效。

## 市场动态:华润退出深国投房地产 8.23亿元转让49%股权

**核心内容:** 上海联合产权交易所的挂牌信息显示, 华润深国投投资有限公司拟转让深圳深国投房地产开发有限公司49%股权二次挂牌, 挂牌价格82320万元。 目前, 深国投房地产的开发项目多数已进入结算期, 华润本次股权转让意在兑现投资收益。持股51%的深圳市盛兴信息咨询有限公司表示不放弃优先受让权。

转让方要求, 意向的受让方需为在中国内地注册并合法存续的企业法人, 不得采用联合举牌及委托方式举牌。意向受让方应具有良好的支付能力及银行信用, 须提供8亿元以上的银行资金存款证明。 深国投房地产注册资本34010万元, 2009年度公司实现营业收入208766万元, 实现净利润22335万元。 经评估, 截至去年末, 该公司的流动资产44497.10万元, 资产总计261369.63万元; 净资产156478.45万元。

## 宏观经济:惠州GDP同比增长18.9%，增幅继续居全省各市首位

上半年，GDP 779.3亿元，同比增长18.9%，增幅高于全省平均水平（11.2%）7.7个百分点，增幅继续居全省各市首位。

**关键词：GDP增幅继续领跑全省**

「数据」上半年，GDP 779.3亿元，同比增长18.9%，增幅高于全省平均水平（11.2%）7.7个百分点，增幅继续居全省各市首位。

「分析」上半年GDP增幅比上年同期回升8.5个百分点，比金融危机前两年（2006年和2007年）的年均增幅快1.7个百分点，第二产业是拉动经济增长的主因。据悉，上半年惠州第二产业增加值466.3亿元，增长26.8%，对经济增长的贡献率高达82.6%。

**关键词：国税增收94.7亿元**

「数据」上半年，全市国税收入189.3亿元，比上年同期增长100.2%，增收94.7亿元，增长幅度均居全省首位。

「分析」国税收入的快速增长主要得益于大项目——中海石油炼化有限责任公司惠州炼化分公司炼油项目的拉动。今年上半年，该公司入库税收47.4亿元，同比增收43.5亿元。该企业入库税收占上半年全市国内税收比重达43%，增收额占全市国内税收增收额的78%。

## 宏观经济:惠州GDP同比增长18.9%，增幅继续居全省各市首位

### 关键词：工业石化规模首超电子

「数据」上半年，全市石油化工产业实现增加值140.9亿元，增长83.7%。全市电子产业实现增加值123.8亿元，增长20.2%。

「分析」在中海油炼化项目和中海壳牌两个石化项目的拉动下，石化产业规模在今年4月份首次超过电子产业，改变了1995年以来电子产业规模和占比最大的局面。上半年石化产业增加值超过电子产业17亿元，占全市规模以上工业增加值比重上升至38.8%，占比高于电子行业4.7个百分点。

### 关键词：消费汽车销售额超过上年全年

「数据」上半年，限额以上（年销售额500万元）汽车销售企业完成零售额18.9亿元，零售总额超过2008年和2009年，增长37.8%。

「分析」国家近年来出台一系列汽车优惠政策，促进汽车消费。惠州汽车销售在上年全年增幅超过30%后，今年继续保持快速增长的态势。上半年，全市汽车新上牌2.01万辆，同比增长47.2%。

## 宏观经济:惠州GDP同比增长18.9%，增幅继续居全省各市首位

### 关键词：楼市开发快销售慢

「数据」上半年，房地产开发投资额119.3亿元，增长44.2%，增幅比上年同期上升52.5个百分点；商品房销售面积242.6万平方米，增长21.8%，增幅比上年同期回落58.2个百分点。

「分析」数据显示，销售增幅回落主要是受国家出台的一系列抑制房价过快增长的政策影响，包括收紧信贷、限制异地购房等。“房地产增幅的大幅回落是造成第三产业增幅回落的主要因素。”市统计局的上半年经济情况运行分析指出。据统计，今年上半年，惠州第三产业增加值262.1亿元，增长8.7%。增幅相比GDP的增幅低10.2个百分点；第三产业对GDP增长的贡献为15.9%，比一季度下降5个百分点。上半年，惠州房地产业增长5.5%，增幅比一季度回落19个百分点，对GDP增长的贡献下降7.7个百分点。为此，市统计局发布的情况分析提醒，“政府接下来要特别关注房地产市场的变化和国家金融政策的调整，努力保持房地产市场的平稳发展和适度的信贷投放规模。”

## 宏观经济:央行:下半年经济放缓趋稳 二次探底可能性不大

7月27日，中国人民银行调查统计司发布的《2010年二季度中国宏观经济形势分析》**报告指出，未来经济放缓趋稳的可能性较大，但出现二次探底的可能性不大。**对物价上涨的可能性仍要保持警惕。

**虽然当前中国经济增长出现一些放缓迹象，但目前经济的基本面仍然良好，经济出现二次探底可能性不大，主要依据为：一是制造业景气指数（PMI）虽然有所回落，但仍在50%以上运行；二是城镇新开工项目计划总投资仍处于历史相对较高水平；三是社会消费品零售总额保持较快增长，居民消费稳定增长态势不变；四是全球经济总体保持复苏态势，我国外部环境好于去年，6月份出口规模创历史新高；五是从人民银行调查统计司测算的经济景气指数看，目前经济一致合成指数和先行合成指数呈下行态势，但从指数水平看，仍然处于历史高位。物价上行压力有所减缓，未来价格翘尾因素减小，但对物价上涨的可能性仍要保持警惕。一是食品价格的涨幅可能回升；二是前期货币信贷高增长的时滞效应还未完全显现；三是劳动力价格的提高也会推高物价水平；四是通胀预期仍较高。央行监测的5000户工业企业产品销售价格景气指数从第一季度的53.2%上升至二季度的54.2%，已经连续六个季度上升；人民银行储户问卷调查显示，2010年二季度未来物价预期指数达70.3%，比上季上升4.7个百分点。**

## 宏观经济：财政部部长：下半年的财政宏观调控以“稳”为主

财政部部长谢旭人27日在部署下半年工作时明确表示，**要把“稳定政策”作为宏观调控的主基调，继续落实好积极的财政政策，把握好政策实施的力度、节奏和重点，努力促进经济社会又好又快发展。**

谢旭人是在此间举行的2010年年中全国财政厅（局）长座谈会上说这番话的。分析人士指出，当前欧洲部分国家为缓解主权债务危机被迫削减政府开支，引发全球关于政府刺激政策是否该退出的新一轮热议。在这种背景下，中国积极的财政政策何去何从备受关注。

从经济发展形势看，世界经济复苏内生动力不足，接踵而至的欧洲主权债务危机使得全球经济复苏脚步放缓。国内经济回升向好，但也伴随着一些新的突出矛盾和问题，重大自然灾害的频频发生增大了农业稳定增产的不确定性，艰巨的节能减排任务、居高不下的住房价格以及潜在的通胀压力，给中国经济带来一系列“两难”考验。

**从财政收入形势来看，上半年全国财政收入43349.79亿元，同比增长27.6%。财政收入增长较快，一方面是经济回升向好及企业效益提高的综合反映，但也有价格水平上涨、2009年同期基数较低、税费改革及政策性调整翘尾等因素影响。**财政部预计，随着2009年同期财政收入基数的逐步抬高，全年财政收入增幅将呈现明显的前高后低走势，财政支出压力依然很大，全年财政收支紧张的矛盾仍较突出。

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 (%)	绿化率	挂牌起始价 (万元)	资金证明 (万元)	挂牌时间
GJB 2010-7	位于惠州市惠博路北侧	商业及住宅用地	30万	≤ 2.0	≤ 50万	≤ 43	≥ 35	20100	50000	2010年8月17日9时至2010年8月30日16时
GJB 2010-8	惠州市惠博路北侧	商业及住宅用地	260798	≤ 2.0	≤ 406656	≤ 43	≥ 35	16600	50000	2010年8月16日9时至2010年8月27日16时

**信息来源：惠州国土局**

成交地块：

本周惠城没有地块成交

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：

- 本周周（7.26-8.1）惠城网上签约297套，环比上涨58套，成交量仍位于300套以下
- 网上签约价格为5400元/㎡，环比上涨100元/㎡。
- 签约面积为3.5万㎡，较上周增加1万㎡。
- 本周市场上批预售项目1个，为南部新城片区的阳光御园，新增供应套数为187套，新增供应面积为2万㎡

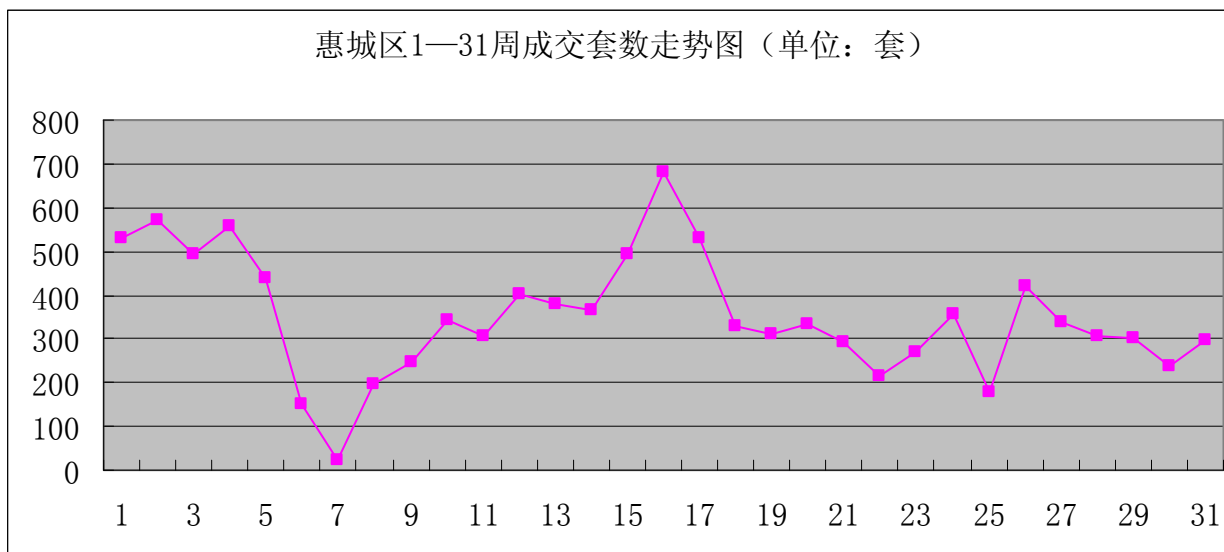
**新批预售项目：**

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)087号	南部新城	阳光御园	惠州市日升昌 集团有限公司	7月29日	115套	10044 (m <sup>2</sup> )
惠市房预许 (2010)088号					72套	10877 (m <sup>2</sup> )

信息来源：惠州房管局

## 本周网上商品房住宅签约情况：

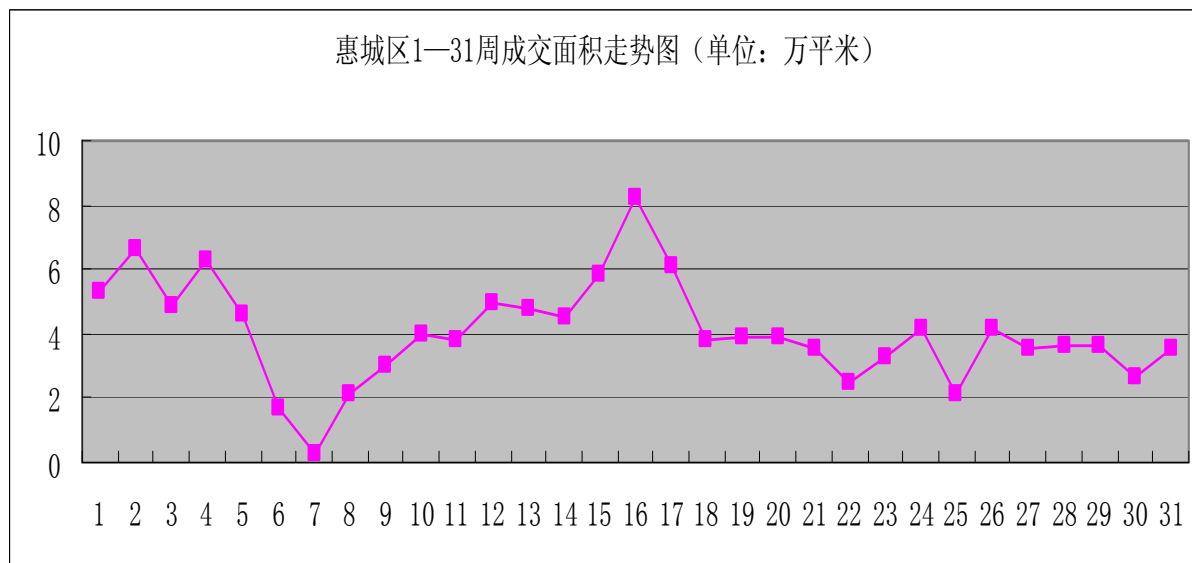
本周商品房网上签约套数为297套,成交量较上周上涨58套，成交量仍低于300套。



数据来源：惠州房管局

本周网上商品房签约面积：

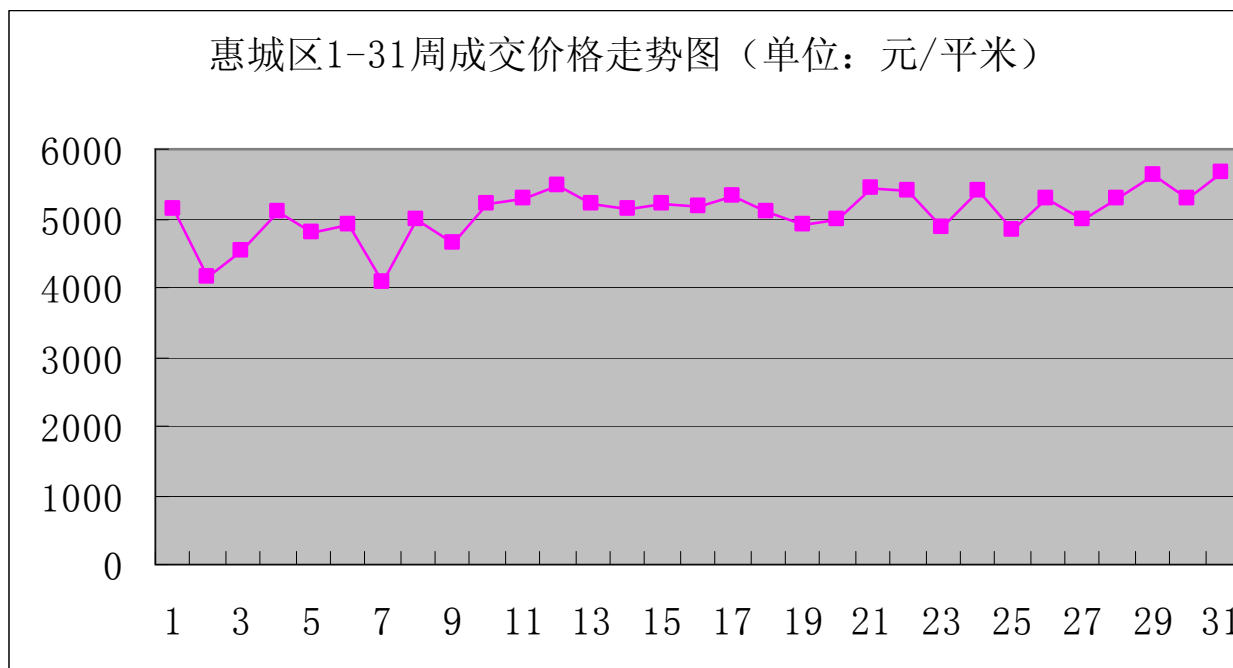
本周商品房网上签约面积为3.5万 m<sup>2</sup>，成交面积较上周增加1万 m<sup>2</sup>



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5400元/㎡,较上周成交均价上涨100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47套，其中德明合立方签约2套、山水华府18套、东江学府12套、南山诗意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/㎡)
瑞和家园	2009-11-15	占地：8万 建面：30万	共419户	330套	0套	2房：80\85 3房105\115 4房130\138	3房：123㎡	4800
南山诗意	2008-5-30	占地：4.7万 建面：12万	共685户	608套	5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	2400	997套	12套	3房：138 3房：142 4房：181	3房：138㎡	5000
恒和主场	2009-8-23	占地：5066 建面：5万	共692户	660套	0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	182套	8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	375套	0套	2房: 68\92 3房: 93\120	2房: 92㎡	4300
山水华府	2009-6-28	占地: 12万 建面: 23.8万	1200套	106套	18套	3房:141 4房:171	3房: 125㎡	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	640套	0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	487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	264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	187套	2套	三房: 117\122㎡	3房: 123㎡	5500
翡翠欧庭	2007-10-6	占地: 7.5万 建面: 19万	735套	361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12套，名流印象1套、幸福魔方2套、景辉豪庭1套、山水江南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	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	906套	1套	2房: 79\88 3房:109\120	3房:109 m <sup>2</sup>	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	745套	2套	2房:51 3房:81	3房: 81 m <sup>2</sup>	5100(含800元/平装修)
金迪星苑	2007-12-9	占地: 17万 建面: 34万	508套	456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	567套	5套	4房:179 5房:185	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	446套	2套	1房:51 3房:130 4房:187	2房: 50m <sup>2</sup>	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	408套	337套	1套	1房:25 2房:78-90 3房:95-140	2房: 78m <sup>2</sup>	2900
岭南雅苑	2010-5-10	占地:0.99万 建面:2.3万	198套	13套	1套	2房: 86 3房: 105—123 4房: 135—165	2房: 86m <sup>2</sup>	5000

## 东平片区:

本周东平片区共签约20套单位，长湖苑和东湖花园分别签约2套、8套，花语岸签约2套、东方威尼斯8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	503套	8套	3房:125	3房: 125	5500
花语岸	2010-6-19	——	228套	185套	2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	214套	0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	435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	174套	8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46套，其中佳兆业中心签约18套，海伦堡签约8套，双城国际签约3套，盛世华府签约1套，碧水湾签约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	472套	300套	0套	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	1172套	3套	2房:79\86 3房:114\123	3房:114㎡	4600
海伦堡	2009-5-1	占地:7.8万 建面:24万	986套	836套	8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	698套	627套	18套	2房:89 3房:127	3房:127㎡	5400
华贸中心	未定	占地:13.5万 建面:71万	总户数2000套	未售	0套	1房:50 2房:85-95 3房:130-160	—	—
盛世华府	2009-5-23	占地:4万 建面:13.5万	478套	283套	1套	3房:135-146	3房:135㎡	5600
宏益公馆	2010-6-5		118套	97套	0套	2房:88㎡ 3房:127㎡	—	5200

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	538套	264套	5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	604套	555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	634套	1套	1房: 40-50	1房: 50m <sup>2</sup>	5000(含800元/平装修)
城市花园(三期)	——	建面: 4.8万	118套	26套	0套	3房: 116m <sup>2</sup>	——	4800
佳兆业中心	2010-5-1	占地: 7.1万 建面: 70万	1267套	372套	18套	1房: 38-65 2房: 78-106 3房: 96-136 4房: 129-137	2房: 78m <sup>2</sup> 3房: 136m <sup>2</sup>	7500
云山名苑	2009-9-30	占地: 08.万 建面: 3.1万	192套	170套	0套	3房: 89-143 4房: 125-160	——	4600
名流公馆	2009-9-6	占地:0.7万 建面:2.1万	216套	15套	2套	1房: 41 2房: 65m <sup>2</sup>	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25套，风华丽都签约10套，富川瑞园签约3套、德轩公寓1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	552套	0套	1房: 60 2房: 75-91 3房: 125 4房: 141	---	4200
风华丽都	2010-1-23	占地:5万 建面:14.5万	共1164套	754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	15套	1套	洋房: 80—140m <sup>2</sup> 房至4房 别墅: 220—240m <sup>2</sup>	---	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	363套	0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	733套	3套	2房：73\81 3房：89\126	3房：126m <sup>2</sup>	3800
德轩公寓	2008-11-16	占地：0.5万 建面：1.3万	299套	237套	1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	390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14套单位，其中合生国际新城签约3套，国兆蜜园5套，江南御都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/㎡)
翠湖雅苑	2009-10-1	占地：2万 建面：7.6万	472	252套	0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	839	597套	3套	别墅：300	别墅：300	7000
珠光御景湾	2008-9-26	占地：10万 建面：20万	384	211套	1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	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	110套	5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	357套	5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
山水华府	加推二批单位88m <sup>2</sup> 、103m <sup>2</sup> 的三房
金山湖1号小区	8月7日样板房开放
山水江南	推出180平米的5房特价单位4500元/平米
日升昌阳光御园	7月31日开盘，开盘当天可享95*96折优惠，推出187套，开盘当天成交92套
德明合立方	加推85—156m <sup>2</sup> 的2至4房珍藏单位

::The end::  
Mage Mind Enterprise

众厦地产惠州公司研究中心  
2010年8月