

# 江静潮初落 当春花自开

世联行粤东城市2019年房地产市场报告

## 目录

<b>【序】</b> .....	1
<b>宏观经济背景分析篇</b> .....	3
<b>粤东城市市场概览</b> .....	6
<b>一、 2019 年惠州房地产市场形势分析</b> .....	7
（一）惠州土地市场 .....	7
（二）惠州商品房市场 .....	9
<b>二、 2019 年河源房地产市场形势分析</b> .....	23
（一）河源土地市场 .....	23
（二）河源商品房市场 .....	23
<b>三、 2019 年梅州房地产市场形势分析</b> .....	29
（一）梅州土地市场 .....	29
（二）梅州商品房市场 .....	29
<b>四、 2019 年汕头房地产市场形势分析</b> .....	32
（一）汕头土地市场 .....	32
（二）汕头商品房市场 .....	34
<b>五、 2019 年汕尾房地产市场形势分析</b> .....	38
（一）汕尾土地市场 .....	38
（二）汕尾商品房市场 .....	38
<b>六、 2019 年潮州房地产市场形势分析</b> .....	42
（一）潮州土地市场 .....	42
（二）潮州商品房市场 .....	43
<b>七、 2019 年揭阳房地产市场形势分析</b> .....	49
（一）揭阳土地市场 .....	49
（二）揭阳商品房市场 .....	52
<b>【后记】</b> .....	57
<b>【附：2019 年粤东城市房地产政策一览】</b> .....	59
<b>关于世联行</b> .....	68
<b>世联行粤东布局</b> .....	69
<b>免责声明</b> .....	70

## 图表目录

图表 1: 2011-2019 年三季度 GDP 季度同比增速 (%)	3
图表 2: 财新与中采制造业月度 PMI 走势 (%)	3
图表 3: 广义货币余额月度走势	4
图表 4: CPI 和 PPI 同比增速走势	4
图表 5: 商品房销售面积按月同比情况	4
图表 6: 商品房销售金额按月同比情况	4
图表 7: 房地产开发投资额及增速情况	5
图表 8: 房屋新开工面积及增速情况	5
图表 9: 2015 年以来商品房待售面积及同比变化趋势	5
图表 10: 2019 年粤东 7 市商品房销售情况	6
图表 11: 2019 年粤东 7 市商品房成交均价	6
图表 12: 惠州市近年土地供求及成交金额情况	7
图表 13: 惠州市近年土地挂牌成交地面价走势	7
图表 14: 2019 年惠州市各类型土地成交情况	7
图表 15: 2019 年各县区土地挂牌成交量价情况	8
图表 16: 2019 年惠州市各区县土地成交情况	8
图表 17: 2019 年部分品牌房企-惠州市拿地情况	8
图表 18: 惠州市近年商品房预售面积走势	9
图表 19: 2019 年 1-12 月惠州市商品房预售走势	9
图表 20: 2019 年惠州市各区县商品房预售情况	9
图表 21: 惠州市近年商品房销售情况	10
图表 22: 2019 年各区县商品房成交情况	10
图表 23: 惠州市近年住宅成交情况	10
图表 24: 惠州市近年住宅成交均价走势	10
图表 25: 惠州市近 12 个月库存面积与去化周期走势	11
图表 26: 2019 年（截至 12 月底）各区县库存情况	11
图表 27: 2019 年惠州市房企销售金额 TOP20	12
图表 28: 2019 年惠州市单盘销售金额排行榜 TOP10	12
图表 29: 惠城区近年商品房供求及成交金额走势	13
图表 30: 惠城区近年商品房均价走势	13
图表 31: 仲恺区近年商品房供求及成交金额走势	13
图表 32: 仲恺区近年商品房均价走势	13
图表 33: 惠阳区近年商品房供求及成交金额走势	14
图表 34: 惠阳区近年商品房均价走势	14
图表 35: 大亚湾近年商品房供求及成交金额走势	14
图表 36: 大亚湾近年商品房均价走势	14
图表 37: 惠东县近年商品房供求及成交金额走势	15
图表 38: 惠东县近年商品房均价走势	15
图表 39: 博罗县近年商品房供求及成交金额走势	15
图表 40: 博罗县近年商品房均价走势	15
图表 41: 龙门县近年商品房供求及成交金额走势	16



图表 42: 龙门县近年商品房均价走势	16
图表 43: 河源市区近年商业与住宅用地供求价走势	23
图表 44: 2019 年河源市区商业与住宅用地成交情况	23
图表 45: 河源市区近年商品房供求走势	24
图表 46: 2018 年-2019 年河源市区商品房成交均价走势	24
图表 47: 河源市区近年一手住宅库存面积及去化周期走势	25
图表 48: 梅州市 2013-2019 年土地供应情况	29
图表 49: 梅州市 2013-2019 年土地成交情况	29
图表 50: 梅州市近年住宅供应走势	30
图表 51: 梅州市近年住宅成交量价走势	30
图表 52: 梅州市近年商品房库存及去化周期走势	30
图表 53: 2019 年汕头市各类型土地供销情况	32
图表 54: 2014-2019 年汕头市住宅/商服用地成交情况	32
图表 55: 2018-2019 年汕头市商住地供销走势	33
图表 56: 2019 年汕头市住宅/商服用地成交分布图	34
图表 57: 2015-2019 年汕头楼市一手房/住宅量价走势	35
图表 58: 2018-2019 年汕头市商品房成交量价走势	35
图表 59: 汕尾市 2019 年土地供求走势	38
图表 60: 汕尾市近年商品房销售量价走势	39
图表 61: 2019 年潮州市各类型土地供销情况	42
图表 62: 2019 年潮州市商住用地成交分布地图	43
图表 63: 2014-2019 年潮州市历年供应（预售）情况	44
图表 64: 潮州楼市商品房月均成交走势	44
图表 65: 2019 年潮州市在售项目剩余库存量盘点	45
图表 66: 历年揭阳各类土地成交情况	49
图表 67: 2019 年揭阳市各类型土地供销情况	49
图表 68: 历年揭阳市住宅用地供求及楼面均价走势	49
图表 69: 2019 年揭阳各县区住宅用地成交量价	49
图表 70: 2019 年揭阳市土地成交之最榜单	50
图表 71: 2019 年揭阳市商住用地成交地图	51
图表 72: 揭阳市近年商品房销售走势	52
图表 73: 2019 年 1-11 月揭阳市商品房销售量价情况	52
图表 74: 2019 年揭阳单盘销售金额排名	53
图表 75: 2019 年全年揭阳开发商销售额排名	53

## 【序】

# 江静潮初落，当春花自开

## ——2020年：市场分化 平稳发展

粤东世联行总经理 周玉仁

我们曾在2018年年报《疾风知劲草，明月识路长》中提到，2019年惠州在市场调整下疲弱的市场需求，当时这一观点让人觉得危言耸听。回顾2019年，需求疲弱的市场行情得到印证。

宏观政策上看，2020年楼市仍以“稳”字当头，政策的主基调“稳地价、稳房价、稳预期”。2019年中央经济工作会议提出，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制。

回顾粤东城市（河源、汕头、汕尾、梅州、揭阳、潮州）市场表现，从二级市场端可见，粤东各个城市存在着相同的共性，成交价格稳定波动，除汕尾之外成交量均有不同幅度降低，整体呈现量降价稳态势。楼市横盘之下各开发商营销积极，以价换量、渠道分销及低首付营销方式逐渐成为市场常态；但在土地端可见，品牌房企积极进入，分食各城市优质商住土地，其中核心区域土地溢价率攀升，比如华侨城看中潮州旅游资源积极布局，说明品牌房企依旧看好粤东城市发展潜力，对粤东城市价值有着良好的预期，也可预见未来粤东市场品牌竞争更加激烈。

就惠州而言，将不断优化商品房价格备案机制，房地产市场保持平稳健康发展。另外，近几年惠州市逐步落地的发展规划及产能建设，已经初见成效，逐渐可以看到虹吸效应的显现。对于惠州2020年市场展望，我们主要有以下三点：

### 潜在供应加大，未来的库存风险上升。

且不论现有取得预售证未售部分的库存，仅惠州市住建局公布的施工数据显示，2018-2019年取得施工证的总面积累计达6677万平方米，而实际新开工面积预计将超过4000万平方米（其中取得新增预售证的面积为3693万平方米），已取得施工证未开工及已开工未入市的潜在供应远高于2000万平方米。

### 客户趋于全国化，多元化。

从全国的角度来看，世联监测的47个主要城市中，惠州全年商品房销售17.44万套，在全国排名第四，居大湾区首位。2019年2月18日，《粤港澳大湾区发展规划纲要》发布，打破了珠三角城市行政边界的限制，让更多的大湾区客户乃至全国的客户重新认识惠州。

目前惠州人口流入不足以支撑惠州巨大的市场供应量，加上深圳、广州等周边城市外溢客户减少，成交客户结构在发生着改变，2019年惠州商品房成交客户遍布全国15个省份，省外客户占比大

幅上升，部分项目最高达五成，其中以东北、江西区域的客户占比最高，预计2020年惠州市场客户全国化程度进一步上升。

### 市场分化将会延续，差异化拉大。

从各板块市场表现来看，2019年惠州各大板块整体开盘平均去化率差异加大，个盘之间表现两极分化，板块和个盘差异化拉大。惠州限价政策放松后，不同区域的楼盘，备案价不断突破。在售项目打折、低首付等促销手段如同家常便饭出现在我们的朋友圈，启动渠道带客，阶段性涨价刺激更是很多楼盘常用的应对措施。记忆中惠州上一次出现“低首付”还停留在2015年。当然，2020年不可能上演2016年补涨的行情。需求不足和前期透支逐渐暴露，市场分化将越来越明显。

谈及惠州的城市配套设施，很多人的印象是“进展缓慢”，但从城市规划与近期配套兑现速度来看，惠州城市价值未来仍是可期。2019年，粤港澳大湾区、先行示范区、全面放开港澳居民在大湾区买房等城市利好如潮，惠州金山新城建设、“丰”字交通体系规划，赣深高铁和广汕高铁惠州段建设全面铺开等利好进展不断加快。

不妨静待花开，待到蓦然回首时，百花齐放。

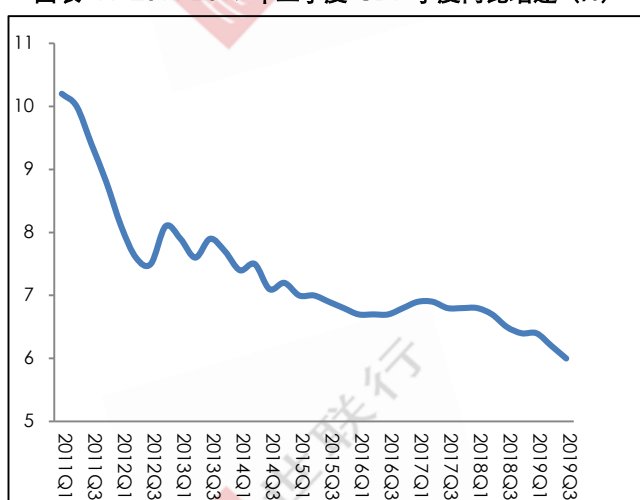
# 宏观经济背景分析篇

## 中国经济稳中向好、长期向好的趋势仍在，市场预期改善

今年以来中国经济增长总体平稳、稳中有进的态势持续，前三季度 GDP 增长 6.2%。这充分体现出在国际环境复杂严峻的条件下，中国经济确实具有强大的韧性、潜力和回旋空间，说明了中国宏观经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变。当然也要看到，当前国际环境还是比较复杂，不稳定、不确定因素还是比较多，经济运行当中还存在着下行压力。

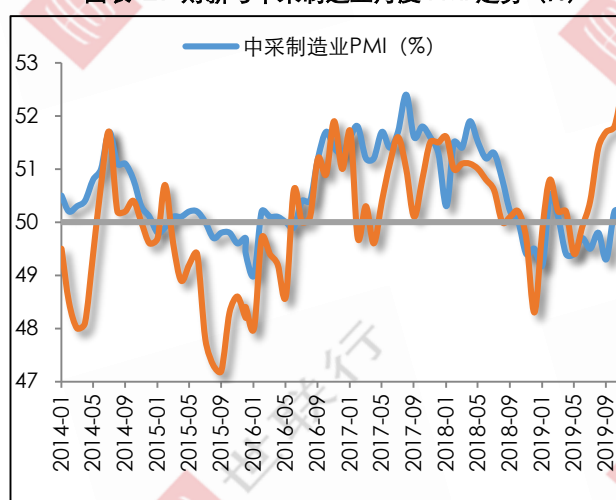
2019 年 12 月份，制造业 PMI 为 50.2%，与 11 月持平，连续两个月位于荣枯线以上，制造业延续上月扩张态势，景气稳中有升。

图表 1：2011-2019 年三季度 GDP 季度同比增速 (%)



数据来源：国家统计局

图表 2：财新与中采制造业月度 PMI 走势 (%)



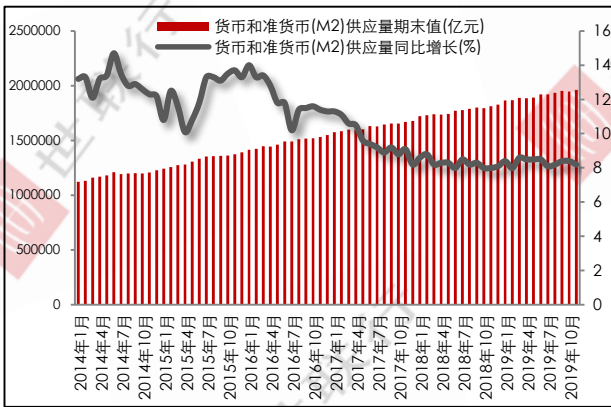
数据来源：国家统计局

## 逆周期调控效果逐步显现，CPI 同比涨幅扩大， PPI 同比降幅收窄

在货币供应量方面，11 月末，广义货币（M2）余额 196.14 万亿元，同比增长 8.2%，增速比上月末低 0.2 个百分点；狭义货币（M1）余额 56.25 万亿元，同比增长 3.5%，增速比上月末高 0.2 个百分点。央行流动性调控依然以稳为主，广义流动性基本稳定。

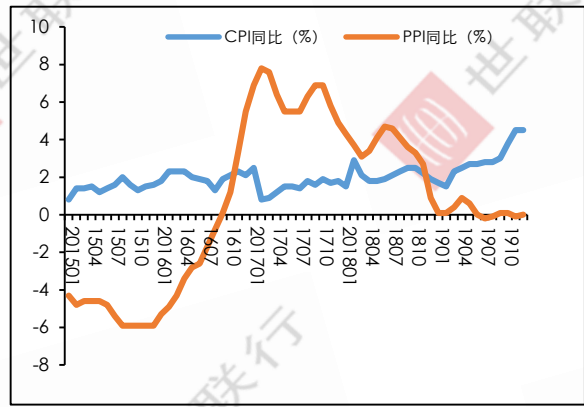
2019 年 12 月份，全国居民消费价格同比上涨 4.5%，全国居民消费价格环比持平。2019 年全年，全国居民消费价格比上年上涨 2.9%。2019 年 12 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 0.5%，环比持平；工业生产者购进价格同比下降 1.3%，环比持平。2019 年全年，工业生产者出厂价格比上年下降 0.3%，工业生产者购进价格下降 0.7%。

图表 3：广义货币余额月度走势



数据来源：国家统计局

图表 4：CPI 和 PPI 同比增速走势



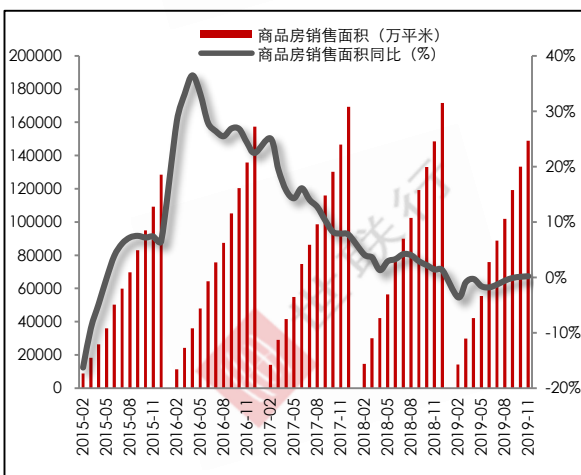
数据来源：国家统计局

### 商品房销售止跌上升，开发投资增速保持平稳

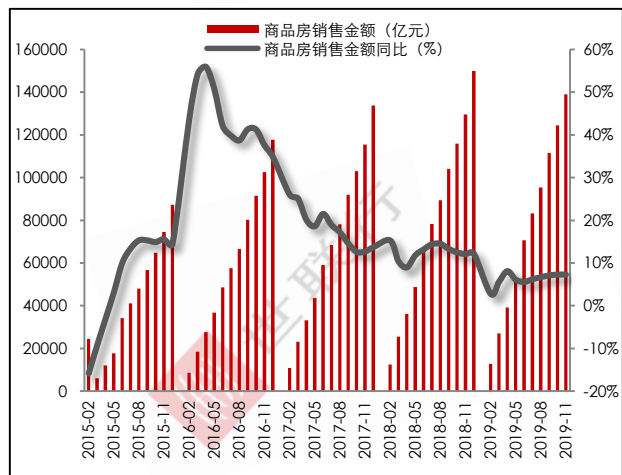
2019年1-11月，商品房销售面积14.89亿平方米，同比增长0.2%，增速比1-10月份加快0.1个百分点。其中，住宅销售面积13.08亿平方米，增长1.6%。商品房销售额13.90万亿元，增长7.3%，增速持平。其中，住宅销售额12.17万亿元，增长10.7%。

各地坚持“房住不炒”定位，一城一策、因城施策，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保障了房地产市场总体稳定。中央提出构建房地产市场平稳健康发展长效机制，“三稳”（稳地价、稳房价、稳预期）逐渐形成共识。

图表 5：商品房销售面积按月同比情况



图表 6：商品房销售金额按月同比情况



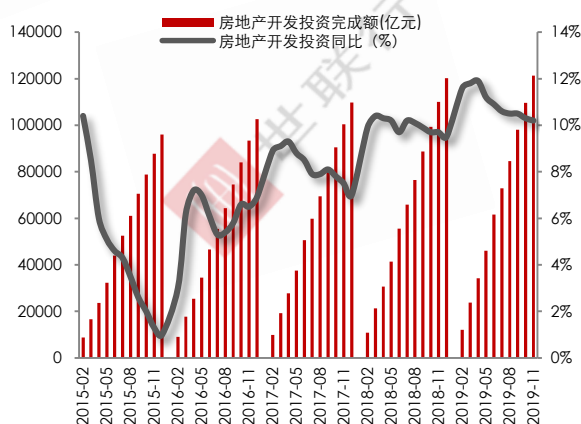
数据来源：国家统计局，世联数据平台



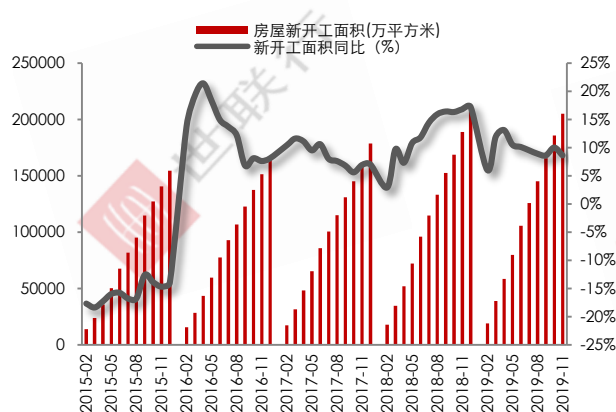
2019年1-11月份，全国房地产开发投资12.13万亿元，同比增长10.2%，增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资8.92万亿元，增长14.4%，增速回落0.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.58%。

2019年1-11月份，房地产开发企业房屋施工面积87.48亿平方米，同比增长8.7%，增速比1-10月份回落0.3个百分点。其中，住宅施工面积61.36亿平方米，增长10.1%。房屋新开工面积20.52亿平方米，增长8.6%，增速回落1.4个百分点。其中，住宅新开工面积15.14亿平方米，增长9.3%。

图表 7：房地产开发投资额及增速情况



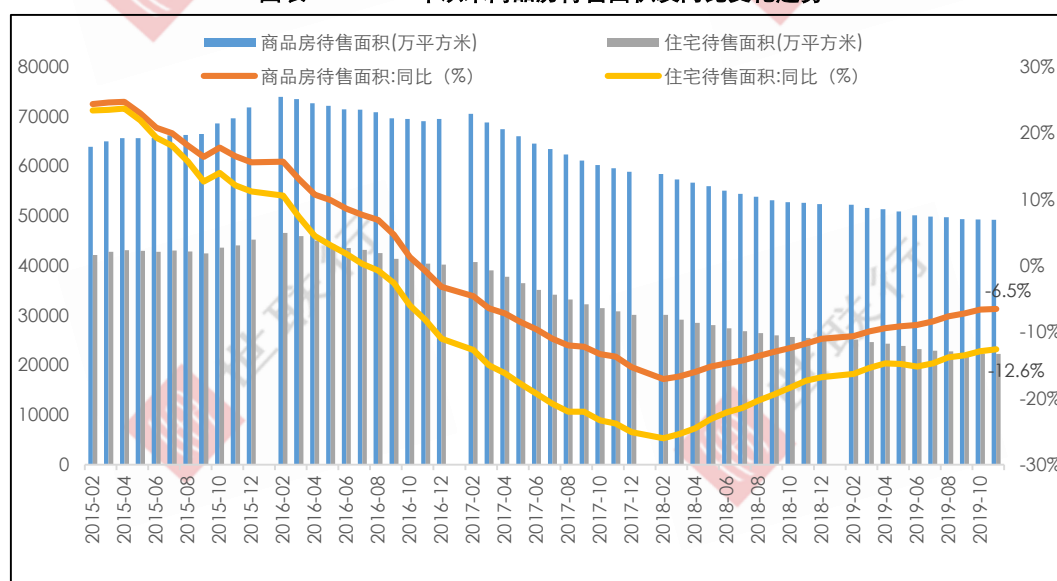
图表 8：房屋新开工面积及增速情况



数据来源：国家统计局，世联数据平台

2019年11月末，商品房待售面积4.92亿平方米，同比下降6.5%，比2019年末减少3193万平方米。其中，住宅待售面积2.23亿平方米，同比下降12.6%，减少92万平方米，比2019年末减少2810万平方米。

图表 9：2015年以来商品房待售面积及同比变化趋势

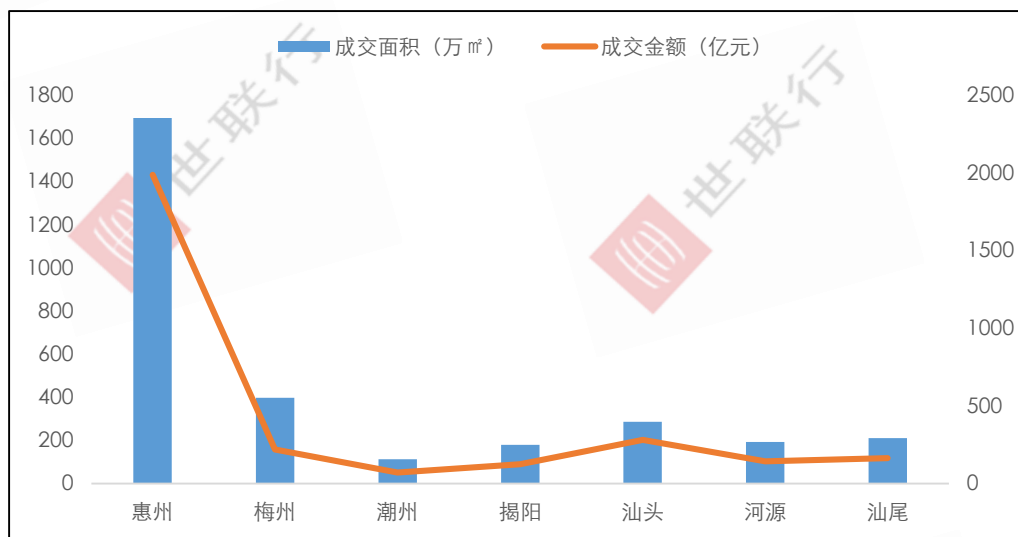


数据来源：国家统计局，世联数据平台

## 粤东城市市场概览

2019年粤东七市商品房销售面积共3078.76万 $\text{m}^2$ ，销售金额共2998.56亿元。其中，惠州市以1695万 $\text{m}^2$ 销量位居首位，其后依次为梅州、汕头、汕尾、河源、揭阳、潮州。

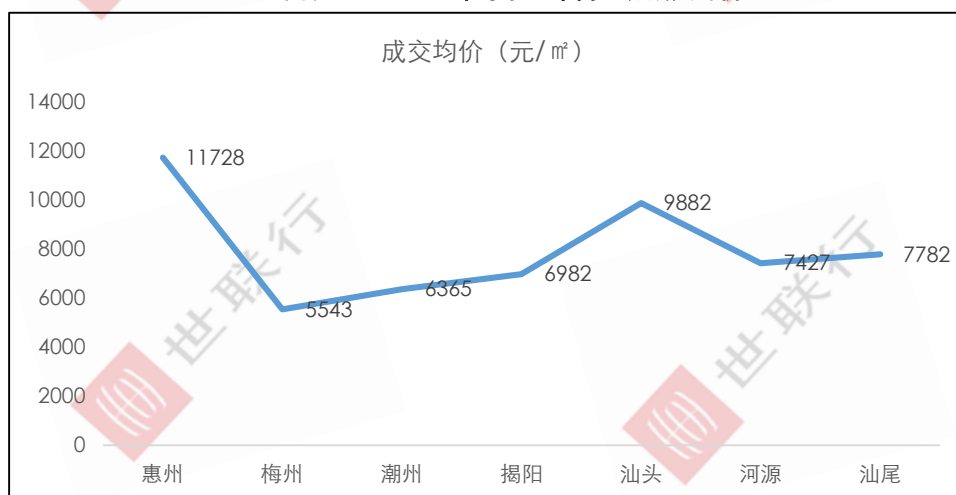
图表 10：2019年粤东7市商品房销售情况



数据来源：粤东各市房管局，世联数据平台

此外，根据监测数据，2019年粤东七市销售均价分别为：惠州市11728元/ $\text{m}^2$ 、汕头市9882元/ $\text{m}^2$ 、汕尾市7782元/ $\text{m}^2$ 、揭阳市6982元/ $\text{m}^2$ 、河源市7427元/ $\text{m}^2$ 、潮州市6365元/ $\text{m}^2$ 、梅州市5543元/ $\text{m}^2$ 。

图表 11：2019年粤东7市商品房成交均价



数据来源：粤东各市房管局，世联数据平台

## 一、2019 年惠州房地产市场形势分析

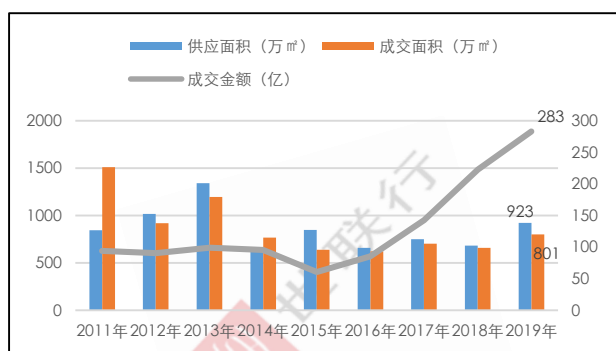
### （一）惠州土地市场

#### 1. 土地成交总量同比上升 品牌房企加速布局

2019 年惠州土地市场供求价均呈向上走势，今年全市共挂牌供应土地总量为 922.53 万  $m^2$ ，较 2018 年同比上升 34.95%；全市土地成交总量为 801 万  $m^2$ ，较 2018 年同比上升 21.53%；土地成交总金额为 283.28 亿元，较 2018 年同比上升 27.07%，其中从成交数据统计，2019 年惠州市土地成交的整体平均地价约为 3536.58 元/ $m^2$ ，较 2018 年土地成交的平均地价上升 4.56%。

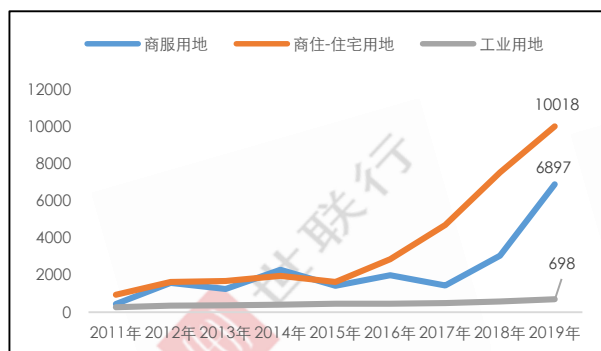
从土地供应节奏来看，土地供应量集中在下半年；而今年惠州市土地市场亮点主要有：①商住地块成交门槛趋高，核心区域拿地企业基本为品牌房企；②兼具产业功能的工业类型地块供应量骤增。

图表 12：惠州市近年土地供求及成交金额情况



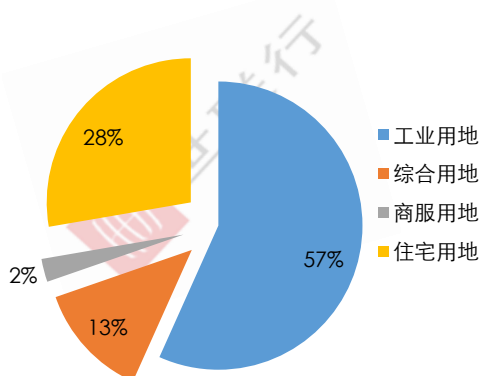
数据来源：中国土地市场网，世联数据平台

图表 13：惠州市近年土地挂牌成交地面积价走势



数据来源：中国土地市场网，世联数据

图表 14：2019 年惠州市各类型土地成交情况



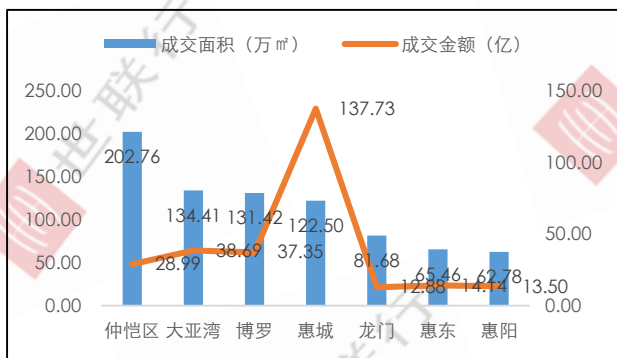
数据来源：中国土地市场网，世联数据平台

根据世联平台监测，2019 年惠州全市共挂牌 305 宗土地，除流拍及终止出让地块外，在最终成交的 261 宗地块中，经营性用地共 239 宗，非经营性用地 22 宗。

其中，工业（产业）类型地块占总成交量的 57%，成交地块基本集中于惠州产业转移工业园、惠南科技园、仲恺潼湖智慧生态园区等，与近年惠州提出“打造具有核心竞争力的产业集群”发展战略方向契合。

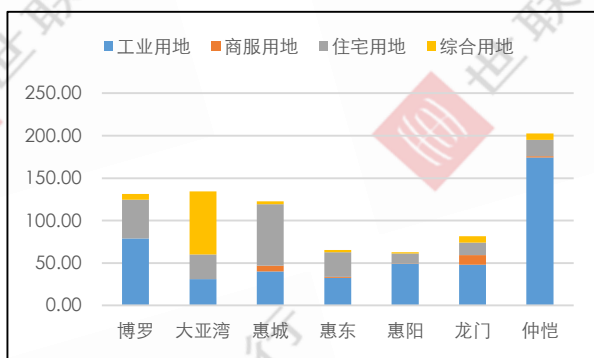
此外，住宅用地占今年全市土地总成交量约 28%，从监测信息来看，其中大宗地块主要分布于惠城、博罗区域。

图表 15：2019 年各县区土地挂牌成交量价情况



数据来源：中国土地市场网，世联数据平台

图表 16：2019 年惠州市各区县土地成交情况



数据来源：中国土地市场网，世联数据平台

2019 年，仲恺区土拍成交量位居全市各区县第一（图表 16），这与今年大部分成交的工业（产业）用地集中在仲恺潼湖、科技园有关。

另一方面，近年也是各大品牌房企加速布局惠州的关键时机，政府逐步加强城市产业建设的同时，对土地的出让，尤其是房地产开发用地的质量把控有所提升，今年年内成交的商住用地中，近 27% 由品牌房企竞得。

图表 17：2019 年部分品牌房企-惠州市拿地情况

房企	成交宗数	总成交金额 (亿元)	总成交面积 (万㎡)	总成交建面 (万㎡)
市城投	2	37.97	22.25	68.99
平安	3	22.56	19.43	50.08
碧桂园	7	10.24	17.86	24.60
旭辉	1	20.32	11.92	36.94
雅居乐	2	17.43	11.36	29.90
星河地产	2	3.92	8.23	13.64
佳兆业集团、力高集团	2	6.87	7.60	23.54
保利	1	11.53	6.00	16.81
中粮地产	1	4.78	5.59	19.58
万科、中天	1	6.45	4.19	11.73
中交地产	1	7.95	4.12	12.36
隆生集团（村企合作）	1	2.95	2.82	10.72
卓洲投资（村企合作）	1	2.46	2.74	9.59
泰丰	1	0.88	1.69	5.41
融创集团	2	1.54	1.61	3.92

数据来源：中国土地市场网，世联数据平台



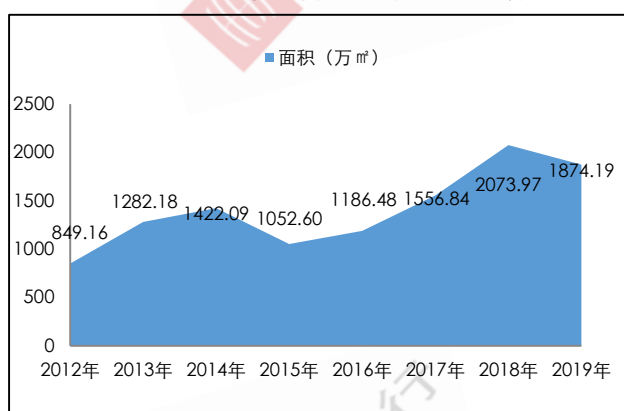
## （二）惠州商品房市场

### 1. 供应分析：全市供应总量小幅度下滑 区域推售表现两极分化

2019年惠州市商品房新增供应总量为1874.19万㎡，同比下降9.63%；供应总套数为184125套，同比下降6.89%。

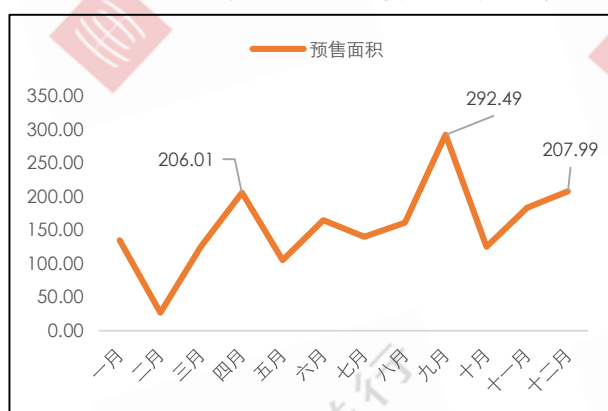
从整体供货量情况来看，供应方面对市场的信心度有所下滑，年内出现三次推售小高峰，分别为五一、国庆、元旦节点前。

图表 18：惠州市近年商品房预售面积走势



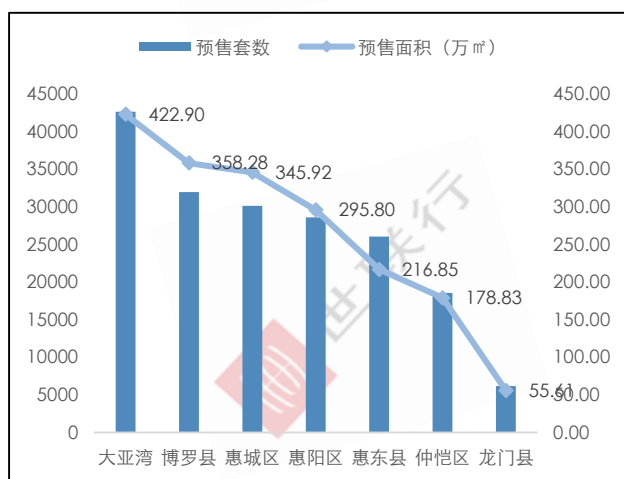
数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

图表 19：2019年1-12月惠州市商品房预售走势



数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

图表 20：2019年惠州市各区县商品房预售情况



数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

2019年惠州市单盘供应TOP10

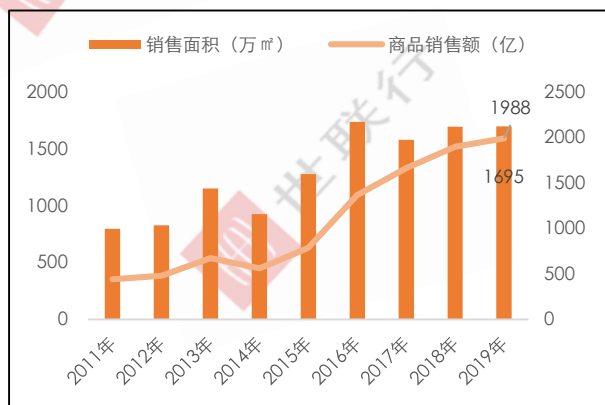
项目名称	预售总量 (万㎡)	预售套数
碧桂园十里银滩	42.13	3859
佳兆业·东江新城	41.43	3635
龙光城	36.04	3497
雅居乐花园	32.75	3254
棕榈岛渡假村	19.50	1745
海伦艺境花园	19.35	1748
碧桂园太东公园上城	19.15	1911
中海阅江花园	18.09	1585
富茂海滨城	17.71	3114
卓越东部蔚蓝海岸花园	17.56	1701

数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

## 2. 成交分析：商品房成交量价俱升 住宅均价持续稳步走高

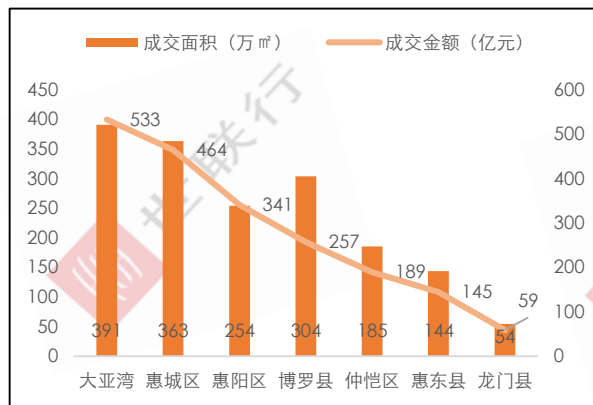
2019年惠州市商品房成交总量为1695万㎡，同比上升0.18%；成交总金额为1988亿元，同比上升4.77%；全年商品房成交均价约为11728元/㎡，对比2018年成交均价上升4.57%。

图表 21：惠州市近年商品房销售情况



数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

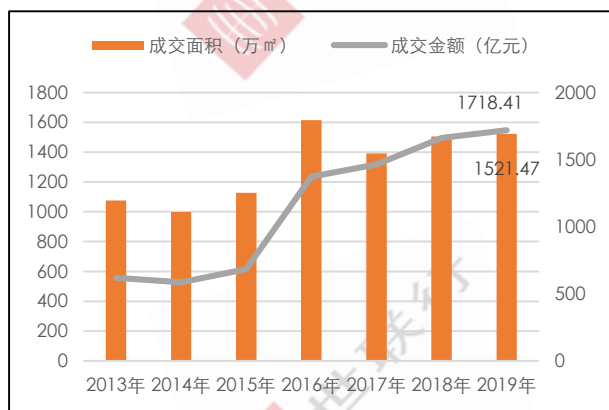
图表 22：2019年各区县商品房成交情况



数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

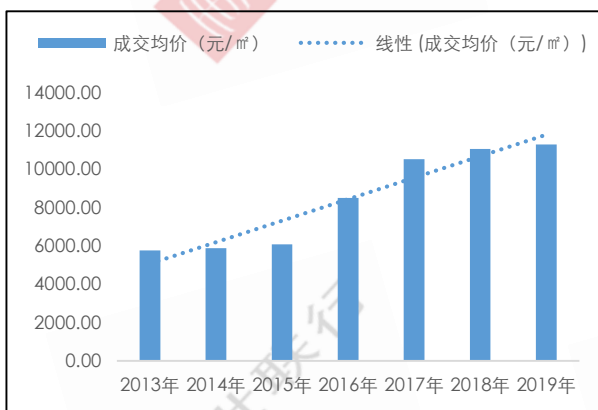
其中，住宅（车位/商业用途除外,含别墅）成交总量为1521万㎡，占商品房市场总量约90%，总成交金额为1718.41亿元；从成交量价情况来看，住宅市场自2017年以来，成交均价逐渐走高，在成交总量相对稳定的情况下，销售金额呈上升趋势。

图表 23：惠州市近年住宅成交情况



数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

图表 24：惠州市近年住宅成交均价走势

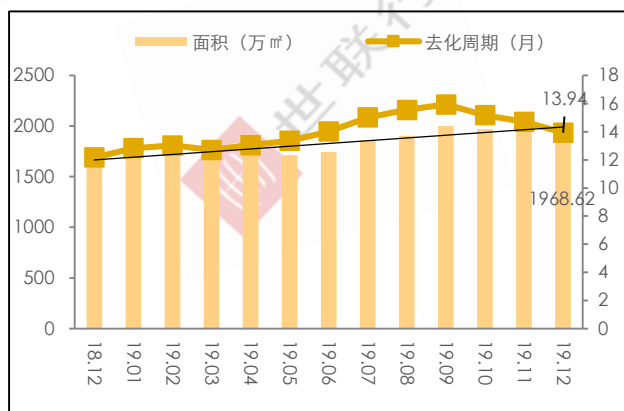


数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

### 3. 存量分析：库存总量增速减缓 去化周期降至 13.9 个月

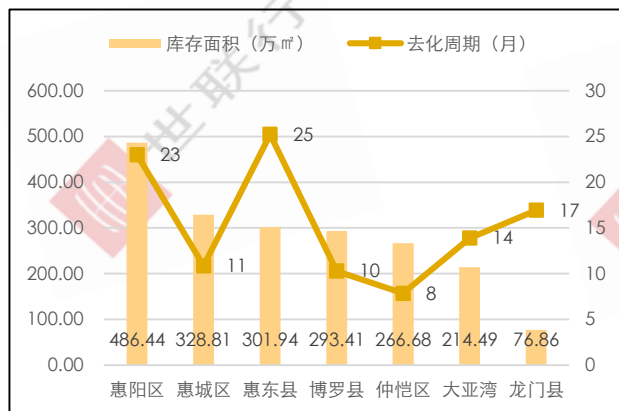
截止至 2019 年 12 月底，全市商品房库存量约为 1968.62 万  $m^2$ ，接近 12 个月月均去化速度计算，剩余库存量消化周期为 13.94 个月，该周期约一年，对比全国各城市商品房库存情况，惠州市整体库存量相对合理。

图表 25：惠州市近 12 个月库存面积与去化周期走势



数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

图表 26：2019 年（截至 12 月底）各区县库存情况



数据来源：惠州市房管局，世联数据平台

附：2019 年惠州市成交排名情况

图表 27：2019 年惠州市房企销售金额 TOP20

按金额排名	项目名称	销售额 (亿元)	市场份额	按金额排名	项目名称	销售额 (亿元)	市场份额
1	碧桂园集团	249.87	12.57%	11	奥园集团	31.12	1.57%
2	龙光地产	104.28	5.25%	12	雅居乐集团	29.03	1.46%
3	星河控股集团	82.94	4.17%	13	合生创展	27.64	1.39%
4	恒大集团	62.10	3.12%	14	卓越集团	26.56	1.34%
5	海伦堡地产	57.77	2.91%	15	汇景丰地产	25.80	1.30%
6	中洲控股	50.18	2.52%	16	泰丰集团	23.23	1.17%
7	中海地产	47.08	2.37%	17	华润	21.40	1.08%
8	富力地产	44.45	2.24%	18	蓝光集团	20.83	1.05%
9	新力控股	41.02	2.06%	19	德威集团	20.55	1.03%
10	佳兆业集团	40.79	2.05%	20	金地集团	17.79	0.89%
合计						1024.43	51.53%

统计规则：2019 年惠州市房企销售金额（所有物业）

图表 28：2019 年惠州市单盘销售金额排行榜 TOP10

按金额排名	项目名称	成交金额 (亿元)
1	龙光城	49.34
2	碧桂园太东公园上城	38.67
3	雅居乐花园	28.52
4	牧云溪谷花园	25.80
5	卓越东部蔚蓝海岸花园	24.44
6	棕榈岛渡假村	24.40
7	新力花园	23.61
8	碧桂园十里银滩	23.20
9	星河丹堤花园	22.66
10	碧桂园·太东天樾湾	22.59

数据来源：世联数据平台

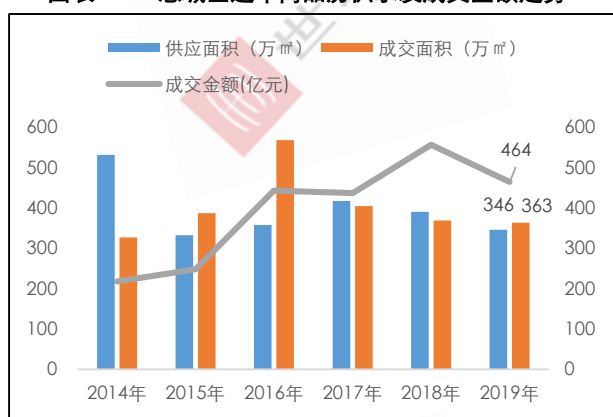


## 4. 惠州市各区县商品房供求分析

### 4.1 惠城区商品房供求分析：供求下降 均价趋升

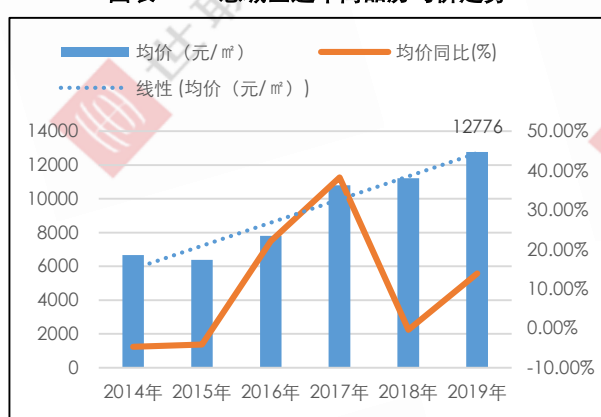
惠城区 2019 年商品房供应量为 346 万  $\text{m}^2$ ，同比下降 11.28%；成交量为 363 万  $\text{m}^2$ ，同比下降 1.4%；成交均价约为 12776 元/ $\text{m}^2$ ，较去年上升 13.93%，从价格走势来看，近年惠城区商品房成交均价持续走高。

图表 29：惠城区近年商品房供求及成交金额走势



数据来源：惠城区房管局，世联数据平台

图表 30：惠城区近年商品房均价走势



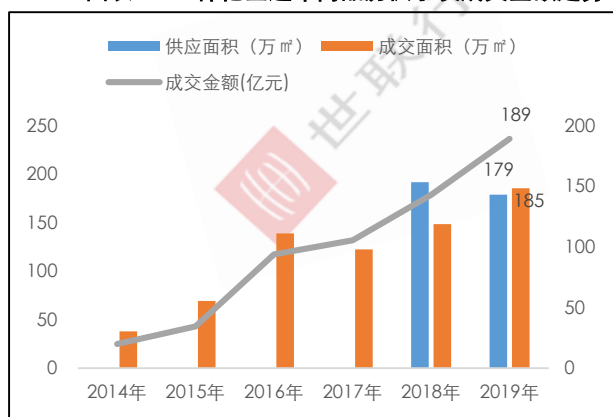
数据来源：惠城区房管局，世联数据平台

### 4.2 仲恺区商品房供求分析：新房入市总量同比下降 成交量价齐升

仲恺区 2019 年商品房供应量为 179 万  $\text{m}^2$ ，同比下降 6.69%；成交量为 185 万  $\text{m}^2$ ，同比上升 24.89%；成交均价为 10194 元/ $\text{m}^2$ 。

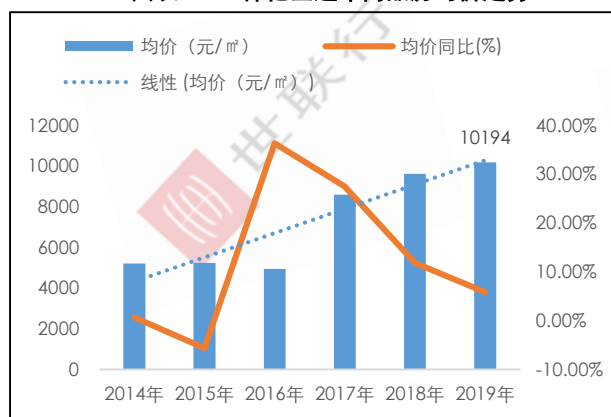
相较 2018 年，今年仲恺全区商品房供应有所下降，成交量则呈反方向上升，该区域自提出潼湖生态智慧区建设以来，商品房市场一度出现新增长点——潼湖片区智能配套产品，价格一度上升。

图表 31：仲恺区近年商品房供求及成交金额走势



数据来源：仲恺区房管局，世联数据平台（2014-2017 年供应暂缺）

图表 32：仲恺区近年商品房均价走势



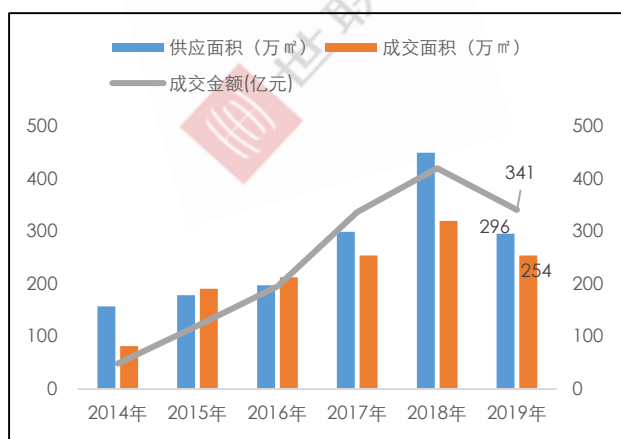
数据来源：仲恺区房管局，世联数据平台

### 4.3 惠阳区商品房供求分析：供求俱降 价格坚挺

惠阳区 2019 年商品房供应量为 296 万  $m^2$ ，同比下降 34.23%；成交量为 254 万  $m^2$ ，同比下降 20.58%；成交均价为 13424 元/ $m^2$ 。

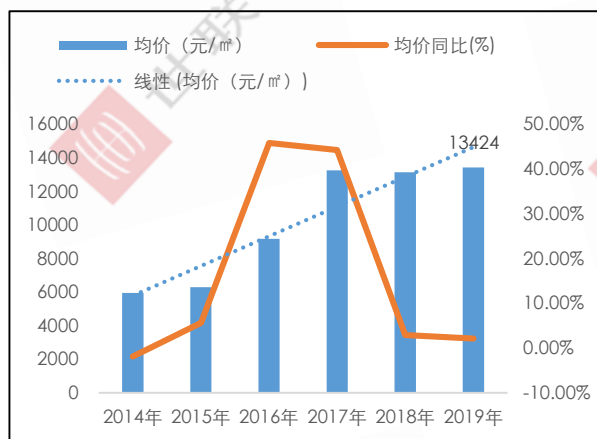
今年，惠阳区供应及成交量均出现同比下降，且下降幅度比较大，上半年延续 2018 年底的市场预期，各项目推售力度都比较弱；同时，在营销减少的情况下，成交总量相应下降。

图表 33：惠阳区近年商品房供求及成交金额走势



数据来源：惠阳区房管局，世联数据平台

图表 34：惠阳区近年商品房均价走势

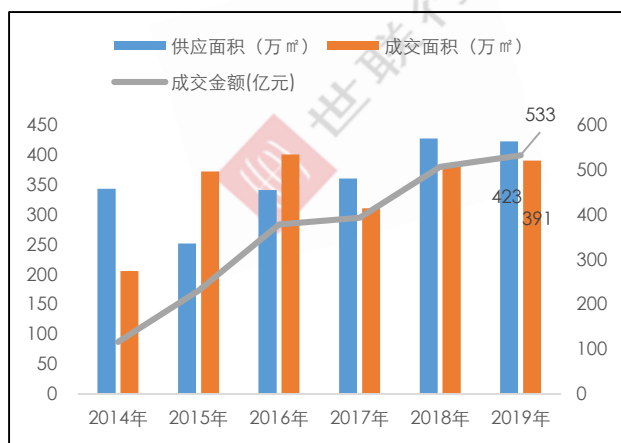


数据来源：惠阳区房管局，世联数据平台

### 4.4 大亚湾商品房供求分析：供求平稳 价格高企

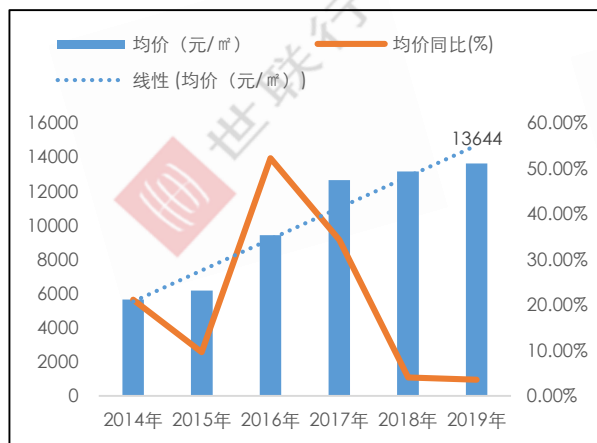
大亚湾 2019 年商品房供应量为 423 万  $m^2$ ，同比下降 1.13%；成交量为 391 万  $m^2$ ，同比上升 1.55%；成交均价为 13644 元/ $m^2$ ，较 2018 年同期价格上升，从价格走势来看，近年价格渐渐形成一定刚性。

图表 35：大亚湾近年商品房供求及成交金额走势



数据来源：大亚湾房管局，世联数据平台

图表 36：大亚湾近年商品房均价走势

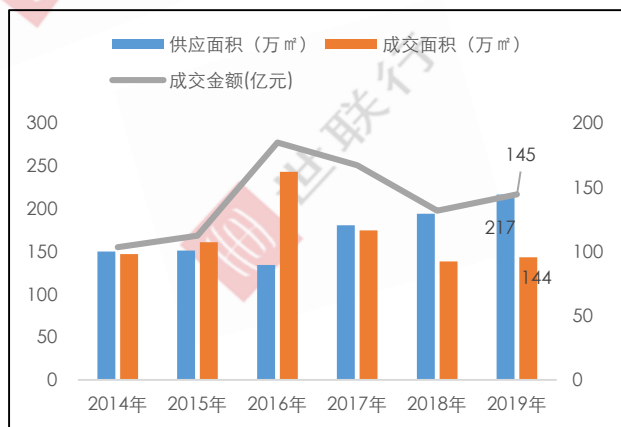


数据来源：大亚湾房管局，世联数据平台

## 4.5 惠东县商品房供求分析：供求上升 均价上涨

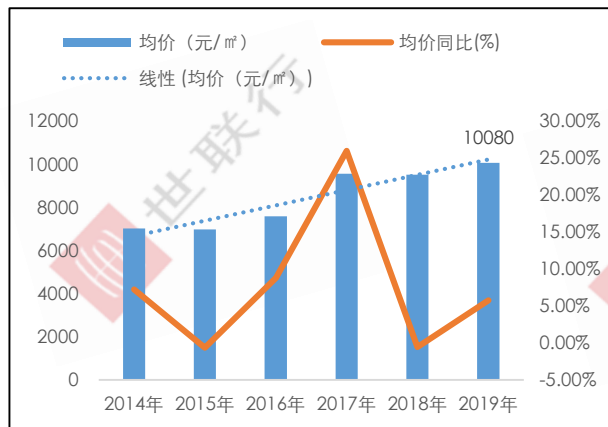
惠东县 2019 年商品房供应量为 217 万  $m^2$ ，同比上升 11.53%；成交量为 144 万  $m^2$ ，同比上升 3.62%；成交均价为 10080 元/ $m^2$ 。

图表 37：惠东县近年商品房供求及成交金额走势



数据来源：惠东县房管局，世联数据平台

图表 38：惠东县近年商品房均价走势



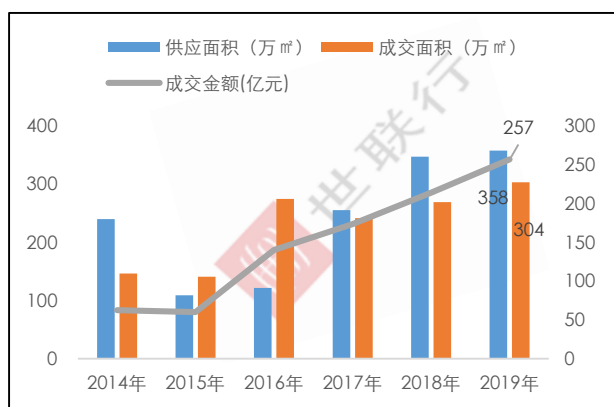
数据来源：惠东县房管局，世联数据平台

## 4.6 博罗县商品房供求分析：供求平缓上升

博罗县 2019 年商品房供应量为 358 万  $m^2$ ，同比上升 3.09%；成交量为 304 万  $m^2$ ，同比上升 12.72%；成交均价为 8473 元/ $m^2$ 。

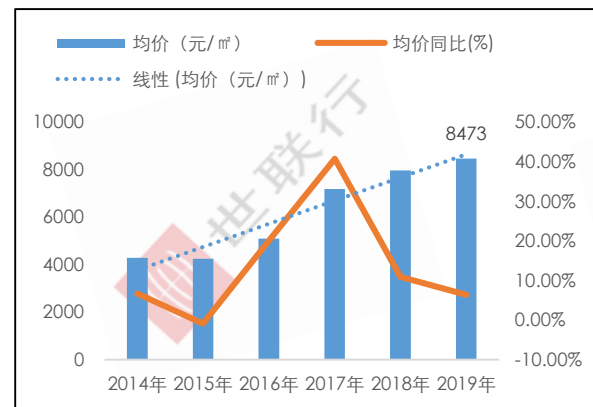
从各项目监测资料来看，博罗县近两年无论是商品房供求节奏，还是成交客户，整体表现都很稳定。

图表 39：博罗县近年商品房供求及成交金额走势



数据来源：博罗县房管局，世联数据平台

图表 40：博罗县近年商品房均价走势



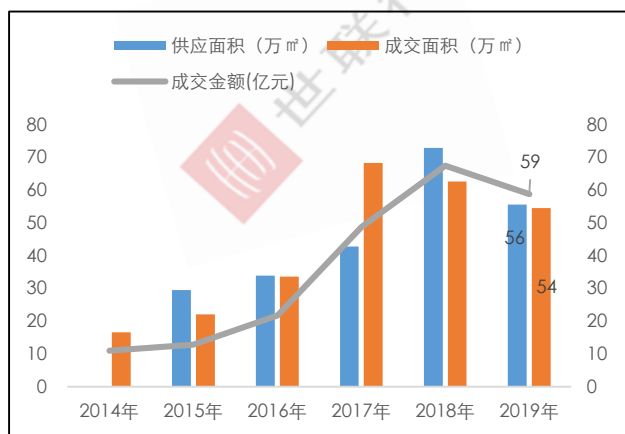
数据来源：博罗县房管局，世联数据平台

## 4.7 龙门县商品房供求分析：供求稍降

龙门县 2019 年商品房供应量为 56 万<sup>m</sup>，同比下降 23.77%；成交量为 54 万<sup>m</sup>，同比下降 13%；成交均价为 10791 元/<sup>m</sup>。

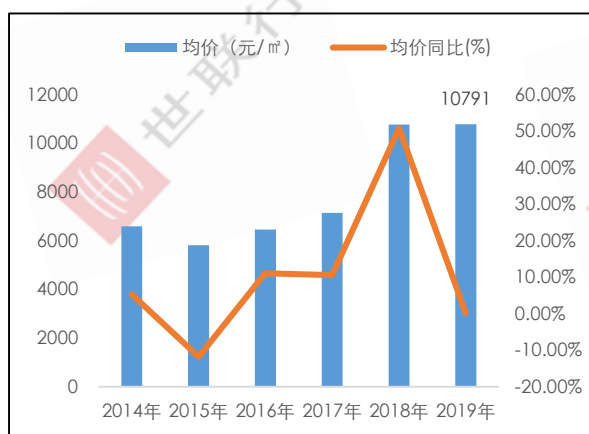
龙门的商品房项目多为旅度型产品，供求量价随本地资源及政府发展规划影响直接，整体开发速度及销售价格平缓向上。

图表 41：龙门县近年商品房供求及成交金额走势



数据来源：龙门县房管局，世联数据平台

图表 42：龙门县近年商品房均价走势



数据来源：龙门县房管局，世联数据平台



## 2019年惠州房地产市场总结及2020年展望

### ◆ 惠城区

#### 2019年市场总结：

##### 一、市场需求有限，新房推货量谨慎。

19年惠城新增供应与成交比是0.99，接近平衡，其并非是供应量不足或需求旺盛，事实是，在前三季度限价的情况下，热点区域惜售或故意放慢施工进度；第四季度“限价令”失效后，备案价开始明显放松，但由于客户需求有限，导致开发商推货仍非常谨慎。所谓的供求平衡其实是“需求限制下的供应”。

##### 二、市场成交分化加大，板块特征明显。

从城区各板块成交情况来看，分化严重，特征明显。热点区域，如金山湖区域，新中心区，市场追捧的热点，看房的客户量及成交量都比较理想。第四季度的千花岛、保利天汇、鑫洲湖心岛一号都在量价上有不俗表现。桥东及马安等靠近金山新城规划的区域都借势，在成交上有良好表现，如御水龙庭、中洲天御、金悦华府、德威江誉城、中海阅江府等。而一些轨道交通带动的新区，如北站区域、潼湖区域，供应量巨大，利用渠道高佣带客，才能维持较高的走量且价格较低。

##### 三、竞争压力大，价格上涨受限。

19年城区内各板块同质化供应量都较大，受去化压力的影响，实际成交价格走高仍不明显。

##### 四、本区域客户仍是主力，外区域客户增量不明显。

粤港澳大湾区、高铁等利好的炒作进入疲态，外区域客户并没有出现大量增长，本区域客户仍是主力。

##### 五、渠道成为客户增量的主流，佣金一路上涨。

19年城区内出金山湖区域外（30%楼盘启动渠道），惠博、水口马安、下角等区域的内70%的楼盘都启动渠道分销进行增客。佣金从年初平均3%增至平均6%。

#### 2020年市场展望：

2020年惠城市场的表现预计不会好过19年，几个方面的判断：

1、惠州整个城市经济情况来看，19年GDP增长不足5%，低于广东省平均水平，市场发展原动力不足；政府在城市发展规划利好方面的牌都已经打出，在粤港澳大湾区的整体定位下，未来可出的有力牌不多了，加之城市建设可兑现的配套速度仍然较慢。

2、基于以上大环境的情况，外区域客户对惠州整个城市的预期及信心不会有明显增长，这也意味着外区域客户补充不会有明显增加。

3、城区内新增供应量仍非常大，各板块都有充足货源，在容量有限的情况下，量价都不会有明显增长。

2020年各房企想在市场上有良好业绩表现，必须真真实实的回归产品自身，回归营销本质，做好产品打造竞争力，找准客户做好推广。

## ◆ 仲恺区

回望仲恺区 2019 年房地产市场，可谓是“变幻莫测，两极分化”。对比 2018 年而言，仲恺片区品牌房企进驻，片区供应急剧上升，供过于求；但由于客户观望情绪浓厚，投资客户占比下降，且成交周期拉长，区域内以刚需型自住客户成交为主；虽然 2019 年下半年区域内的备案价格有所松动，但整体成交价格仍然向低；片区内竞争激烈，渠道为王，各大房企纷纷以低首付、特惠房等政策以价换量，抢占市场。

具体可从以下几个方面而言：

### **首先，政策方面，区域发展利好频现，城市更新进展如火如荼**

上半年，主要受到 2 月《粤港澳大湾区发展规划纲要》文件出台刺激，仲恺区 3 月份市场走出一波“小阳春”行情。随后仲恺区政府关于城市更新政策的逐步兑现，以及高新技术人才引进的系列措施，促进了区域的发展与建设，一定程度上给予了相应的发展利好；

### **第二，区域方面，两级分化严重，片区内竞争激烈**

仲恺片区内板块分化严重，尤以潼湖板块及惠环板块最为明显，潼湖板块由于具备潼湖硅谷的区域规划利好，以及品牌房的低价高佣的刺激，使得潼湖板块成为仲恺片区的明星区域，而惠环板块由于板块地理位置及规划不明晰等原因，成交一直较为惨淡。作为区域内较为醇熟的中心区域，陈江片区表现一直较为平缓。

### **第三，供求方面，区域内供过于求，库存压力大**

随着品牌及本地房企的纷纷进驻，对比于 2018 年区域内供应急剧上升，呈现供过于求的状态。并且成交均价有所回落，市场表现平平，去化艰难，区域内房企相互竞争，出现不同程度的低首付，降低置业门槛，启动高佣低价、以价换量营销模式，但开盘去化率仍然持续向低，仲恺库存仍处于高位，去化周期长。

### **第四，价格方面，房住不炒大势所趋，但部分项目备案价格突破新高**

2019 年，依然坚持“房住不炒”调控方向，但随着库存持续高位，市场去化预冷，片区内部分项目备案价出现松动，但仍处于合理水平。而且楼盘上调备案价同时配合促销政策，实际涨幅不大。

### **第五，客户方面，主要以本地及外区域刚需客户为主**

随着调控政策及金融股市影响，客户房产投资客户热情降低，成交周期拉长。但随着区域内各大房企的促销力度加大、购房门槛降低，刺激本地及外区域的刚需自住兼投资的客户成交，其年龄阶层偏年轻化，多为首次置业，更注重产品的性价比。

总体而言，2019 年仲恺片区成交呈波段式变化，利用低价高佣模式去化，成为片区各大房企成交的主基调。

展望 2020 年，仲恺区仍是一个变幻莫测的市场，随着区域内各大房企强劲的推货节奏，区域内市场供应不断增加，在去化率平缓的状态下，库存量也将持续攀升。而对于各大房企的产品性价比，以及营销实力的考验也将更为严峻。当然，考虑到仲恺目前处于土地盘整，城市更新政策陆续落地兑现，仲恺区的发展后劲依然可期。

## ◆ 惠湾区

回顾整个 2019 年的惠湾房地产市场，可以用两个词进行概括“半推半就，波澜不惊”。

每一次粤港澳大湾区、深圳的政策发布都牵动惠湾的市场表现，2 月份《粤港澳大湾区发展规划纲要》出台，引发 3 月份市场的小阳春，政策被快速消解，4 月份市场持续回落并保持相对较低的水平；6 月份深圳史上最强土拍再度刺激市场，并随后引发 7 月份的成交提升；8 月份“中共中央，国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区意见”再度刺激市场，并带动随后的 8、9、10 三个月成交量提升。

惠湾市场对每次的政策利好都快速响应，但同时也快速消解回归到平稳水平，整个 2019 年惠湾市场就是在多次利好政策推动下快速波动，又快速回归平稳。

### 市场成交层面：

2019 年惠湾合计成交 645 万平方米，64280 套商品房，其中惠阳成交 254 万平方米，25031 套；大亚湾成交 391 万平方米，39249 套。总成交面积较 2018 年的 705 万平方米下降 8.5%。

纵向来看，市场成交上半年相对较为疲软，与去年同期相比下降幅度较大，但随着下半年深圳最强土拍/深圳先行示范区等重大利好政策的刺激，下半年市场被多次点燃，供货与营销策略调整能够抓住这些利好政策的楼盘，都取得了不俗的销售业绩。

### 市场供应层面：

2019 年上半年，由于市场上主力供应项目工程节点影响，加上市场的疲软，以及对惠州限价政策放松的预期，各大开发企业推货的意愿不强，促销力度较弱。随着时间进入下半年，基于全年业绩层面的压力越来越大，下半年的促销力度猛然加码，以恒大为代表，采用大幅折扣优惠+分期政策进行刺激市场，极大降低客户准入门槛，分期政策来降低客户准入门槛已经成为惠湾市场较为普遍和行之有效的营销举措。

### 市场需求层面：

随着国家意志的介入，目前大湾区概念已经深入人心，并且随着几次相关政策的落地，让市场更加看到大湾区的未来与发展。最为直观的表现就是外省客户在惠湾片区的置业意愿逐步增强，惠湾个别楼盘外省客户阶段性占比可以高至 60%。

外来客户的填充将是未来惠湾市场客户的重要构成部分。

目前大湾区 9 市 1 区合计常住人口约 7000 万，15-20 年间粤港澳大湾区将大概率达到 1.5 亿常住人口规模（估算参考因素：总人口 14 亿，15-20 年间城市化率达到 75%，大湾区经济占比保守估计 13%），巨大的人口缺口保障了惠湾房地产市场发展的刚性需求空间。

深圳先行示范区角色定位转变，可持续发展和土地捉衿见肘之间的矛盾将更加明显，2020 年更是深圳改革开放 40 周年，临深惠湾将承接更多的利好，并留给市场客户更多的想象空间。



## ◆ 惠东滨海线

### ● 2019 年市场小结：

#### ➤ 政策：坚持“房住不炒”，调控力度不减

年初央行放水，银行贷款政策有所放松，利率上浮水平下降，对惠州市场有一定推动作用。基于政策环境影响，2019 年滨海限价政策并无全面放松，但其他区域，如惠阳、大亚湾的项目备案价已逐步上涨。

#### ➤ 供求总结：供过于求，库存压力大

2019 年滨海线整体供求关系为供过于求，库存压力较大。去化表现较弱，成交量相比 2018 年有所降低。为促进库存去化，各片区出现不同程度的低首付、降低置业门槛，启动以价换量的营销模式；而随着下半年新项目纷纷入市及品牌大盘的集中推货，库存压力依旧加大。

#### ➤ 价格总结：促销时代，以价换量

自 2016 年起滨海市场一路高歌猛进，至 2018 年下半年随着调控政策、金融等叠加效应，滨海房价出现回落。2019 年则进入促销时代，整体从 3 月份起，持续打响以价换量的基调，各项目持续进行促销降价，主要以降低备案价、低首付、免装修等手段为主，价格低至 7 字头；变换形式降低客户置业门槛，整体价格同比去年下滑明显。

#### ➤ 省外客户：全国客户占比提升，滨海线各项目已初步进行省外拓客动作

深圳客户依旧占主导地位，但随着调控政策及金融股市影响，来惠置业的深圳投资客热情降低，成交周期逐渐拉长；2019 年滨海线的深圳客户占比相比往年呈下降趋势，而省外客户占比在提升，各项目已进行相关省外拓客动作。

### ● 2020 年市场展望：

#### ➤ 政策：市场政策逐步放松，明年春季滨海线促销抢攻战将成为重头戏

随着中美贸易战暂停，部分城市出现首套利率下调，经济逐渐稳定；19 年末大湾区各地楼市放开限购，降低人才购买门槛政策，刺激市场再度涨潮。现阶段滨海各项目价格也基本趋稳，预计明年第一季度后各项目将会出现抢夺首波市场份额的状态，并在两会结束后进一步加强去化动作，全年以高频促销为主，进一步加快市场回温。

#### ➤ 交通：受限制行影响，明年巽寮湾将逐步放开政策，恢复旅游业市场发展

自 19 年清明节到年底，惠州巽寮湾片区实行节假日全天候限行，严重影响当地旅游业经济发展。根据市场下滑情况，预计明年惠东政府将逐步放开政策，恢复双月湾依靠“小星山”成为热门旅游胜地的效应，重新打开巽寮湾旅游业经济大门。

#### ➤ 省外客户：2020 年全国客户将持续上升，省外拓展将列为重要客户补充渠道

19 年末深圳市场频频发声，重点区域的新入市产品一度售罄，导致滨海线上的深圳客户出现退阶下滑现象，而外省客户进阶主力。预计 2020 年上半年各渠道将调整策略方向，着重导流省外其他区域客户，全国客户将持续性增长。

#### ➤ 库存：供货充沛，市场仍以买方市场为主，预计成交价格小幅上涨

目前滨海线大部分项目仍面临较大的库存压力，尤以大品牌项目突出，随着 19 年供求比的激增，20 年龙争虎斗局势大开，各项目应对价格战的方式必层出不穷，市场形势不容乐观，



预计 2020 年滨海成交价格小幅上涨。

## ◆ 博罗县

2019 年，得益于区域价格低及惠州北站规划的逐渐落地，拉动了博罗区域房地产的成交，博罗也一直作为惠州五县三区中的重点成交区域。随着 6 月份《惠州高铁北站片区控制性详细规划》的发布及五矿、雅居乐、万科、中天的拿地进驻，再次加强了客户对区域的认可度，同时也加深了区域内项目的竞争，多项目通过不间断的促销折扣，及吸引眼球的活动，使得片区越来越受客户青睐，成交量并未受市场影响有较大幅度的变动，全年的成交量都较为平稳。

### □ 政策总结：因地制宜，灵动调控

全年区域市场政策一直处于较为平稳的状态，惠博沿江片区与罗阳行政版块区域分开价格限价，限价比较灵动，各大房企的价格也有明显差异化，市场回归理性。

### □ 区域总结：高铁新城，区域价值凸现

惠州北站新城区域，已有多个品牌开发商入驻并开始销售，区域内项目均通过各自的渠道进行区域的炒作，北站的区域越来越被认可，吸引了很多外地因高铁因素购房的客户。同时，在城区项目价格上涨幅度较大的情况下，博罗区域保持平稳价格也是其他区域客户到博罗购房的因素之一。

### □ 客户总结：自住刚需客主导，外地投资客户增加

除了高铁等交通配套的规划建设，部分项目还通过项目配套的逐渐落地作为推广噱头，以此吸引客户的购买，如中洲半岛城邦、佳兆业东江新城均通过教育配套的落地作为重要宣传点，借此打响项目大城名声。外区域客户置业逐渐增加，其中东北、江西、深圳、东莞等外区域客户有一定的增加。随着人们对于居住环境、教育、配套、交通等追求越来越高以及各项利好的情况下，片区吸引大批刚需、投资客户先后入场，带动了区域的客户多元化。

### □ 渠道联动：加佣、垫佣是常态，而快速结佣也是渠道带客的主要渠道因素

博罗片区项目渠道点数上半年普遍为 2-4 万/套，而下半年普遍涨到了 5-7 万元/套，区域也是联动房企最多的片区之一。佣金高，奖励多，房企多，经纪人更愿意带客户上门。

### □ 成交总结：成交量大，渠道成交客户占比大

2019 年，各品牌开发商项目均启动渠道，且通过高佣、垫佣等形式吸引渠道带客，促进成交。尤其是惠博沿江路的深惠颐景园、中洲半岛城邦、方圆东江月岛、新城香悦澜山等，渠道客户占比已过九成，渠道带动了高效的去化。

### □ 价格总结：限价政策松动，整体成交价变化不大

2019 年博罗市场项目价格差异化较大，上半年价格较为平稳，下半年，虽然价格调控政策有所松动，区域内楼盘最高备案已达 16000 元/㎡，但多数项目价格平稳，由于折扣较多，折扣后价格有所下滑，多项目一直打着低首付、开发商垫息等优惠政策吸引客户，甚至出现 5 字头房源。开发的价格战已在上演，竞争激烈。

**总结：**博罗片区的竞争将随着市场供应的增大而越发激烈，各开发商需要时时关注市场动态，及时作出市场的营销措施。同时仍需加强项目自身的价值体系搭建，从多个方面促进项目的成交。

## 二、2019年河源房地产市场形势分析

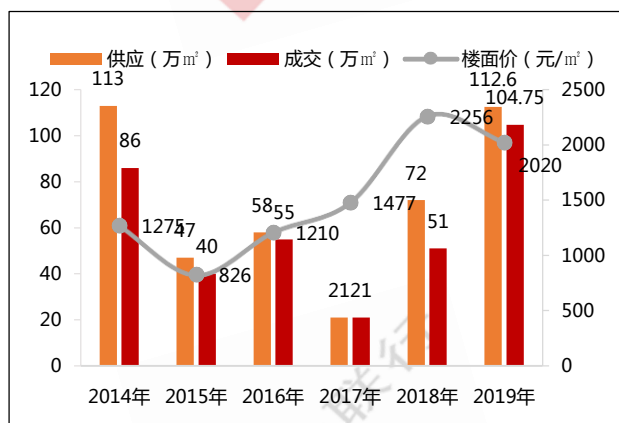
### （一）河源土地市场

**土地供求价走势：土地供应端明显增加态势，需求端土拍热度大幅增长，楼面价小幅下降**

2019年河源市区土地供应大幅增加，2019年土地供应面积112.6万㎡，较去年同期增加56%，成交面积104.75万㎡，同比增加105%，楼面价为2020元/㎡，同比下降10%。

2019年河源市整体土地市场供求对比2018年均大幅增长，区域优质地块依然是各大品牌房企的关注焦点，土拍市场热度依然不减，市场预期看好。

图表 43：河源市区近年商业与住宅用地供求价走势



图表 44：2019年河源市区商业与住宅用地成交情况



数据来源：河源市公共资源交易中心

### （二）河源商品房市场

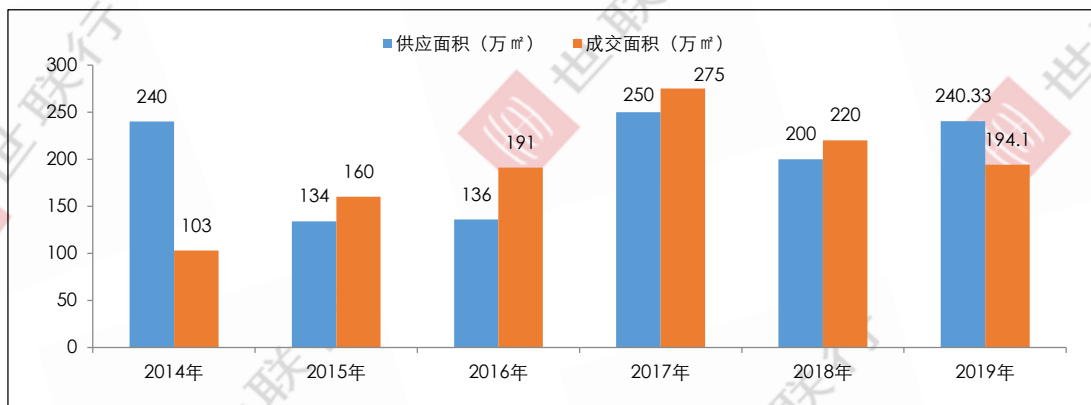
#### 1. 供求分析：供应增长，销量指标下滑，价格保持微涨

2019年河源市区商品房市场供应量呈增长态势，成交面积小幅略有下降，总供应面积240.33万㎡，同比增长20.17%；总成交面积194.1万㎡，同比下降11.78%；成交均价7457元/㎡，同比上升1.7%，成交均价趋于稳定。

**供应分析：**2019年土地出让面积剧增，住宅供应同比增长，主要增长量集中在下半年，其中保利堂悦林语、龙光城、恒大雅苑、雅居乐金麟府等品牌项目相继入市，2019年累计供应量同比环比均有所上升。

**成交分析：**2019年市区整体成交194.1万㎡，呈现量跌态势，同比下降11.78%。主要去化量集中在下半年，2019年整体市场仍处于低迷状态，部分项目月均成交量不尽人意，多数项目以中介联动和低首付分期政策维持走量，去化稳定且无较大波动，渠道分销及低首付营销方式已成为市场常态。

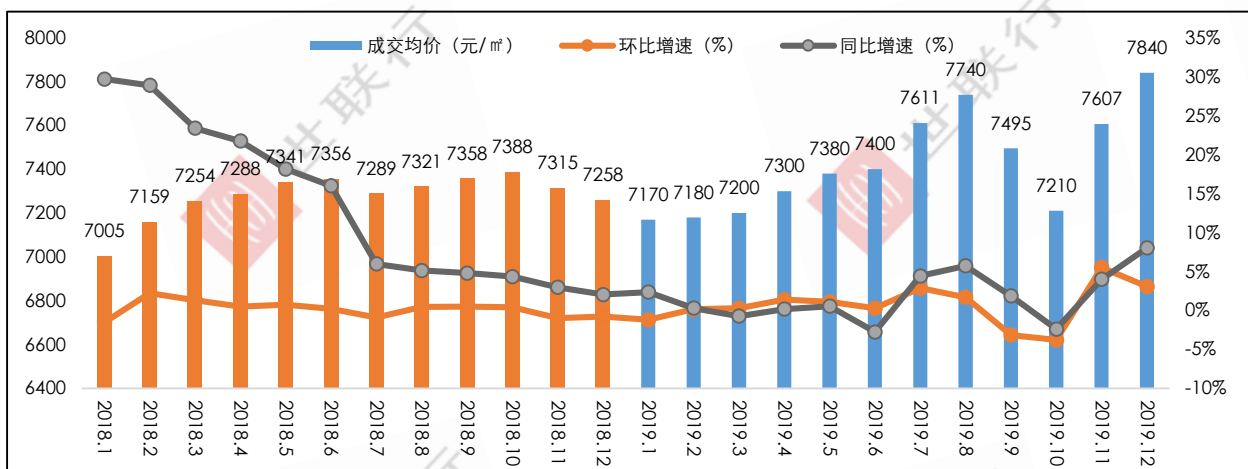
图表 45：河源市区近年商品房供求走势



数据来源：河源市房管局、世联数据平台

2019年，河源市区商品房整体成交均价为7427元/㎡，同比小幅上涨3.64%。房价继续维持平稳趋势，除10月国庆返乡各大项目打特价房导致均价有所下降，其余月份均价稳重带升态势。

图表 46：2018年-2019年河源市区商品房成交均价走势

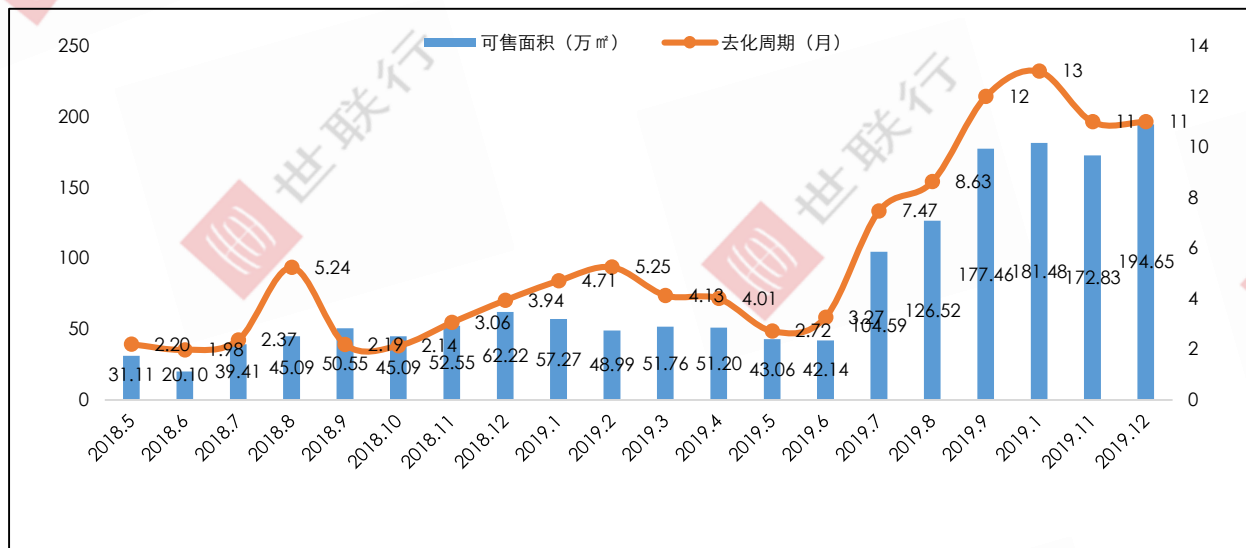


数据来源：河源市房管局、世联数据平台

## 2. 存量分析：供应增长存量面积持续增长，去化周期增长至 11 个月

截至 2019 年 12 月末，市区可售一手住宅面积为 194.65 万 m<sup>2</sup>，供应呈增长态势，但成交面积有所下降，供略大于求，库存增加。

图表 47：河源市区近年一手住宅库存面积及去化周期走势



数据来源：河源市房管局、世联监控

注：去化周期=现有存量/近 6 个月平均成交量



## 2019年河源房地产市场总结及2020年展望

### “扩容”雏形已成，“提质”稳步行进——

#### 2019年河源市房地产市场年度总结

#### 2019年总结

2019年，无疑是宏观政策环境调控最强力度年，多部门、多渠道、多方式联合调控楼市，金融方面贷款利率上浮20-25%，以及公积金额度缩减，当下河源市房地产市场已进入“买方市场”，正处于在增量市场转向存量市场的过渡期：历经2018年城市扩容调整规划，2019年，河源市发展步入“提质”元年，商品房供应量同比大幅度增长，商品房住宅均价稳中小升，成交面积小幅下降，导致总体供过于求，库存大幅增加。

#### ■ 城市规划：“扩容”雏形已成，“提质”稳步行进

河源市结合时代需求调整优化城市发展方向，不仅强化泛大湾区东北部枢纽门户城市定位，同时积极对接深圳帮扶、融入珠三角经济圈交通便捷圈，大力招商落户，成为大湾区产业重要承接地，与帮扶城市协同发展：于2018年整体扩容调规，2019年“一主三中心”发展雏形已初步形成：江东新区高铁新城发展全面开展——高铁2021年实现通车、高新区中央活力区蓝图初现——多条主干道道路施工中、东源县同城已初具规模，河源市发展提质建设稳步推进中。

#### ■ 土地市场：调规后土地供应放开，优质地块楼面地价居高不下

2019年河源市整体土地市场供求对比2018年均有所上升，但上涨幅度有所放缓，土地市场回归理性：主城区及东源城区土地市场容量接近饱和，几乎无供应，发展重心外移，供应地块多为郊区宗地，而随着江东新区成为市政府重点建设片区及高铁带来利好，集中品牌房企布局，土地市场表现最好，新晋开发商（时代中国）刷新江东新区楼面地价，楼面地价维持在3000元/㎡居高不下；城南片区随着龙光城大配套规划落地，住宅土地市场迅速走热，楼面地价飙升近一倍，达到1700元/㎡。

#### ■ 住宅市场：“内驱”动力不足，“外资”拉动减缓

2019年河源楼市承接2018年火热楼市的销售惯性，商品房销售价格稳中小升，而本地居民购买力不足以支撑购房成本不断上升，且全国市场下行对河源市场亦步亦趋，外地客户锐减过半，而河源作为一个以内生型需求为主导极度依赖外地投资拉动的欠发达地区，在“内忧外患”的同时供应量大幅度增长的环境下，致使成交面积下降，导致总体供过于求，库存大幅增加；高层畅销产品面积也由120-140㎡下滑至90-120㎡，尤其以龙光城的117㎡3+1房最为火爆，而大户型产品则陷入滞销；别墅畅销产品为小面积高拓型产品为主，如保利堂悦的138-168㎡的高拓联排小别墅及华南城十里东岸的277-381㎡的稀缺小双拼别墅走量迅速，而龙光城的160㎡的无庭院的联排小别墅市场接受度较差几乎无走量。

#### ■ 房企排名：强者越强，品牌开发商占据半壁江山，市场分化有所下降

2019年城市发展重心从新城区外移江东新区及城南（老城及高新区），同时主城区房价居高不下，价格导向置业热点片区外溢至郊区，雅居乐、碧桂园双雄争霸局面打破，龙光地产以强配套、大盘形象、高性价比抢占市场份额占据榜首，雅居乐地产深耕河源多年紧随其后，碧桂园集团新项目开



展不利主要以去库存为主，降至第三，恒大集团则因楼面地价高达 4881 元/㎡的城区恒大锦苑项目限于被动，城南的恒大雅苑项目一波三折方才在 10 月入市成功，故无缘前 10 榜单。

■ **营销手段：**渠道分销/首付分期/打折促销多手段轮番上阵，其中高佣渠道分销成效最大

2019 年为开发商抢夺客户冲刺年度目标，渠道分销/首付分期/主题活动等全促销手段轮番上阵成为营销主旋律，其中高佣渠道分销成效最大，渠道成交占比近 70%，从量价上看渠道佣金的高低可谓“项目销量的晴雨表”，高佣导客明显，颇有渠道为王的态势。

## 市场破冰回暖，江东南置业为主基调——

### 2020 年河源市房地产市场展望

预计 2020 年将承接 2019 年的冷淡楼市，主要以刚需为主，强大的刚需需求仍在，城市新区建设的全面开展将激发一部分投资改善型需求，同时更多新项目入市，尤其品牌开发商纷纷进驻，如中骏世界城、山湖海悦府、时代倾城、雅居乐悦江、美的中央公园、碧桂园凤凰名著、宝豪熙龙湾等，在政策松动且全球货币宽松的大潮下，预计 2020 年河源市场破冰回暖的可能性较大；2020 年河源整体供应量充足，加之房价较为稳定，刚需客户置业首付门槛受限，预计 2020 年河源房价将不会出现大幅度增长，竞争日趋激烈，通过渠道分销/首付分期等手段将有所加剧。

■ **政策展望：**深化市场监管，努力营造完善的营商环境，拉动人口流入

预计 2020 年河源房地产政策仍处于较为宽松的环境，积极参与深圳产业转移建设及粤港澳大湾区建设，继续大力推进招商引资，全面深化市场监管体系，营造完善的为服务粤港澳大湾区的营商环境；同时，赣深高铁河源段工程过半，预计 2021 年通车，河惠莞高速龙紫段圆满完成，预计于 2020 年初通车，随着河源交通格局发展，河惠莞高速、赣深高铁等交通配套的逐步兑现，河源融入粤港澳大湾区的发展虹吸效应日益突显，将进一步拉动人口流入。

■ **市场展望：**房价保持平稳，市场破冰回暖可能性较大

2020 年预计政策调控松动，全球货币宽松，河源楼市对于一二线城市楼市回暖反响亦步亦趋，2020 年多个品牌新项目入市，如中骏世界城、山湖海悦府、时代倾城、雅居乐悦江、美的中央公园、碧桂园凤凰名著、宝豪熙龙湾等，整体供应量增加且产品多样化，预计河源 2020 年楼市破冰回暖的可能性较大；部分品牌大盘或通过高佣转介/首付分期进一步将优势扩大来抢占客户，故预计 2020 年河源房价将不会出现大幅度增长，同时市场分化进一步加剧，强者越强，弱者越弱。

■ **竞争展望：**抢占市场制高点，重点关注江东及城南区域

2020 年品牌房企竞争继续集中江东及城南区域，主城区主要还是本土房企竞争为主；房企进入河源市需考虑进入的时机和布局，以抢占市场制高点，江东及城南区域竞争虽大，但江东新区建设全面启动及赣深高铁即将通车，南部新城土地广袤，产业驱动，江东及城南区域未来仍是成交主力；而源西及东源区域临近主城同时有着姣好的生态资源，也不容忽视。

■ **客户趋势：**刚需客户为主，交通建设进一步拉动外地客户流入

河源城市新区建设全面启动，同时与深圳教育、医疗合作完善城市配套，各项城市升级的配套利好逐步落地，品牌房企持续进入河源，虽一定程度刺激本地客户改善型需求，仍是刚需客户为

主，而河源政策相对宽松，河惠莞高速、赣深高铁等交通配套的逐步兑现，同样吸引珠三角客户置业于此。

## 2019年河源热点片区分析

### 江东新区：未来城市发展核心，品牌开发商争相进驻

江东新区现被河源市委市政府赋予了“河源未来城市发展核心”战略定位，依托高铁站及大学城发展高铁及教育新城。片区项目销量领先，目前碧桂园凤凰湾已售罄、碧桂园凤凰山及方圆月岛首府去化8成，十里东岸250万㎡占地大盘，月均去化约70套。片区主力价段为6500-8500元/㎡，因片区属性偏向投资，热销产品为100-120㎡的三至四房，而大面积总价高150㎡以上的产品陷入滞销状态。片区主要营销手段以启动中介分销促进来访和通过金融工具启动首付分期刺激成交。受高铁及规划利好，时代、山湖海、中骏、恒大、富力等大牌开发商陆续进驻。江东新区高铁新城发展全面开展，随着碧桂园的货量售罄，靠近江东新区美的城、雅居乐悦江的东源片区项目将弥补市场空缺，2020年江东新区也有多个品牌项目持续供货，中骏世界城、山湖海悦府、时代倾城，整体供应增加且产品同质化，市场竞争加剧。

### 城南片区：南部新城，土地广袤，产业驱动

城南板块逐步开发，高新区中央活力区蓝图初现，城南片区作为高铁辐射次要片区，属深河共建性质，是河源发展工业、承接海外及珠江三角洲产业转移的重要基地。区域以刚需客为主，主力价段为5800-7500元/㎡，热销产品为90-120㎡的三房，尤其以龙光城117㎡3+1房最为热销。片区因钓鱼台区域出台以“一心两轴五廊五区”规划及龙光城配套逐步落地，导致售火爆走热。龙光城以260万㎡建面占据片区中心位置，项目规划了约6万平方米的商业街区，目前已与沃尔玛、中影泰得影院等知名商家达成战略合作，同时规划8块教育用地，包括4所幼儿园和4所中小学，集街区商业、市政配套于一体生活大城。以强配套、大盘形象、首开货量即售罄；恒大雅苑作为品牌房企，凭借强大资金实力，全面启动中介分销促进来访和通过金融工具启动首付分期刺激成交，高性价比抢占市场份额。受龙光城配套利好，带动万隆湖景壹号、天才兴业城等周边项目价值升温，竖基开发商相续拿地进驻。品牌开发商汇集，城南片区土地广阔、产业驱动，是未来大牌开发商争逐的焦点区域。

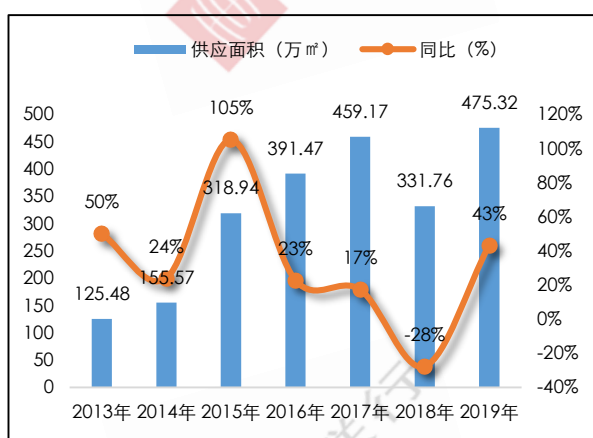
### 三、2019年梅州房地产市场形势分析

#### （一）梅州土地市场

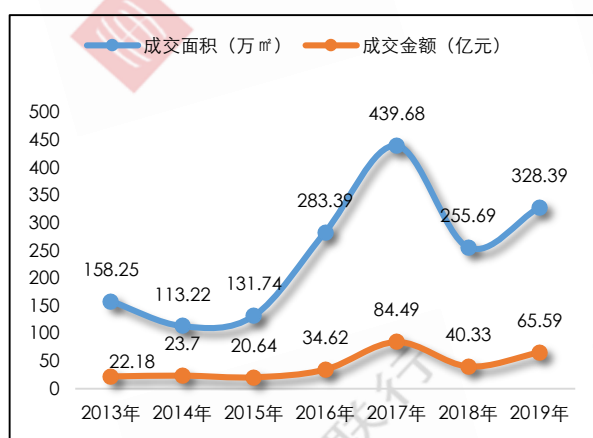
2019年梅州挂牌供应182宗，面积475.32万㎡，同比上涨43%；起拍金额总共85.93亿元（2018年72.45亿元），同比上涨19%。

2019年梅州挂牌成交157宗，面积328.39万㎡，同比上涨28%；成交金额共65.59亿元，同比上涨63%；土地流拍33宗，面积116.24万㎡，流拍率为17%，同比下降4个百分点（2018年流拍率为21%）。

图表 48：梅州市 2013-2019 年土地供应情况



图表 49：梅州市 2013-2019 年土地成交情况

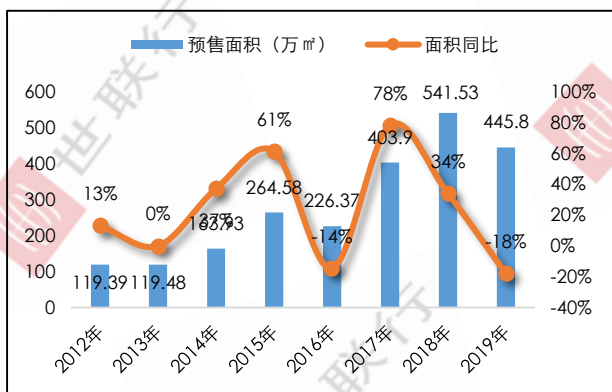


#### （二）梅州商品房市场

2019年梅州市商品房新增供应面积514.92万㎡，同比下降15%（18年供应面积606.6万㎡）。其中，住宅新增供应面积445.8万㎡，同比下降18%；全年住宅供应33735套，同比下降17%。

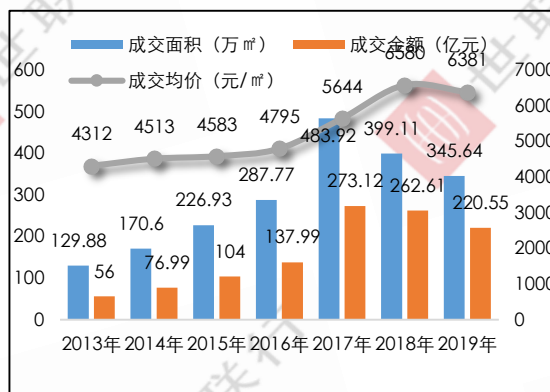
2019年梅州市商品房销售397.89万㎡，同比下降10%；其中住宅销售345.64万㎡，同比下降15%；销售金额为220.55亿元，同比下降13%；住宅均价为6381元/㎡，同比下降3%，恒大、富力、碧桂园等品牌房企纷纷降价以获得业绩突破。

图表 50：梅州市近年住宅供应走势



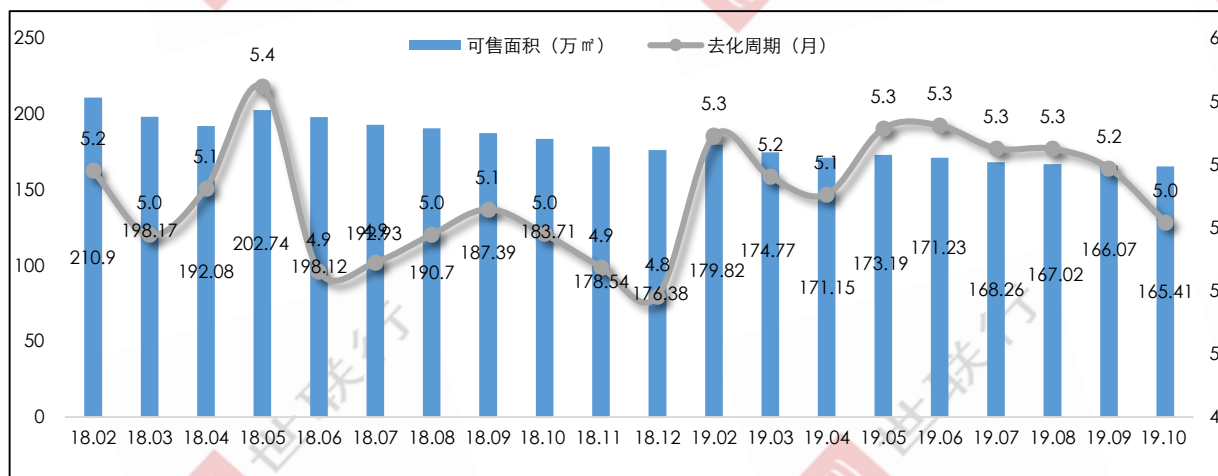
数据来源：梅州市房管局，世联数据平台

图表 51：梅州市近年住宅成交量价走势



数据来源：梅州市房管局，世联数据平台

图表 52：梅州市近年商品房库存及去化周期走势



数据来源：梅州市房管局，世联数据平台

## 2019 年梅州房地产市场总结及 2020 年展望

2019 年是房地产深入寒冬的一年。在“住房不炒”提出的第三年，宏观调控整体仍然趋紧，市场进入深度盘整期。梅州亦遭遇了高速发展路上的急刹车。

过去的一年，梅州市场整体低位运行，但在严峻的市场洗礼下，依然呈现出几个值得我们思考的现象：一边是土地市场自 2018 年下半年后触底反弹，呈现出快速恢复增长态势，保利、奥园、敏捷、碧桂园趁机大肆囤地，保利再下两城，牢牢占据江南新城；奥园住宅和商业双双在县區拿地，迅速拿下兴宁、五华、平远，扩大业务版图；敏捷连下 7 城，闪电布局四县两市……

而另一边，商品房市场持续下行，成交量持续萎缩、价格持续回落，退回到 16 年的水平，然后在整体趋冷下却出现了局部火热现象，保利、恒大、富力、奥园及客天下逆市大捷、成交表现依旧坚挺；



他们灵活调整销售政策，应市而变顺势而为，一切以成交为转移。市场遇冷加之品牌房企精装频爆交楼事件，在各房企完成年度业绩的巨压下，中介渠道强势抬头、精装频改毛坯销售、车位低价甩卖成为 2019 年先后涌出的新局面。

随着市场步入盘整的深水区，市场集中度进一步提高，实际成交量前 10 中，品牌房企占据 8 席，本土房地产企业在诸多外来名企的包围夹击下，仅老牌鸿艺、新秀铁汉抗压前行争得一席。在预期无重大利好情况下，2020 年市场仍将下行，基于各大开发商 19 年的积极拿地，2020 年新增预售将形成井喷态势，各大品牌房企之间、中介渠道间的客户抢夺大战在 2020 年只会加剧。

- 预判 1 在缺乏利好政策的刺激下，预计市场持续低位运行，品牌逐鹿，价格战将持续爆发，房价预期仍有下行可能。

- 预判 2 渠道为王，房企对渠道依赖愈加严重，中介联动继续成为各楼盘获取业绩的重要手段。

- 预判 3 梅州城区三足鼎立，由恒大、奥园、碧桂园领衔的芹洋市场成交火热，江南新城龙头地位或被撼动。

- 预判 4 市场下行，精装改毛坯、变相降价成了房企的自保手段，预计未来精装改毛坯、精装毛坯组合销售成新常态。

群雄争逐鹿，请君还看 2020。



## 四、2019年汕头房地产市场形势分析

### （一）汕头土地市场

2019年汕头市土地市场总供应面积为234.84万㎡，同比上涨31%，总成交面积198.64万㎡，同比上涨27%，出让金150.40亿元，同比上涨175%，出让金涨幅远大于成交面积涨幅，主要归因于住宅用地成交规模增加。

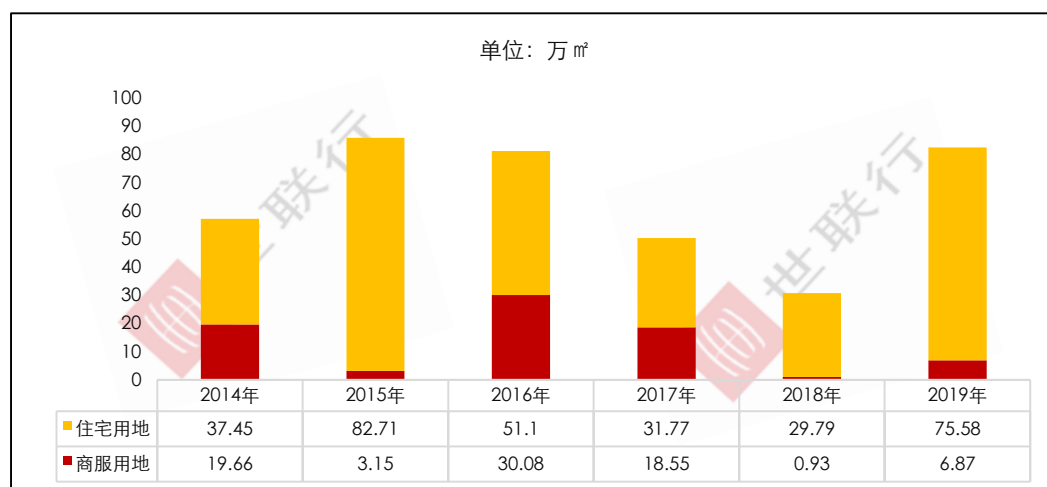
图表 53：2019年汕头市各类型土地供销情况

用地性质	土地供应		土地成交			土地流拍	
	宗数	面积（万㎡）	宗数	面积（万㎡）	金额（亿元）	宗数	面积（万㎡）
住宅用地	21	78.82	19	75.58	135.13	3	6.54
工业用地	61	142.50	56	110.31	12.48	8	34.23
商服用地	7	7.06	7	6.87	2.31	1	1.12
其他用地	3	6.46	2	5.88	0.48	1	0.57
总计	92	234.84	84	198.64	150.40	13	42.47

数据来源：汕头市国土局，世联行大数据平台

2019年，全市共供应28宗住宅/商服用地，供应面积85.88万㎡；成交26宗住宅/商服用地，成交面积82.45万㎡，同比上涨168%，成交总金额137.44亿元，平均楼面地价4770元/㎡。其中，住宅用地成交19宗，总面积75.58万㎡。

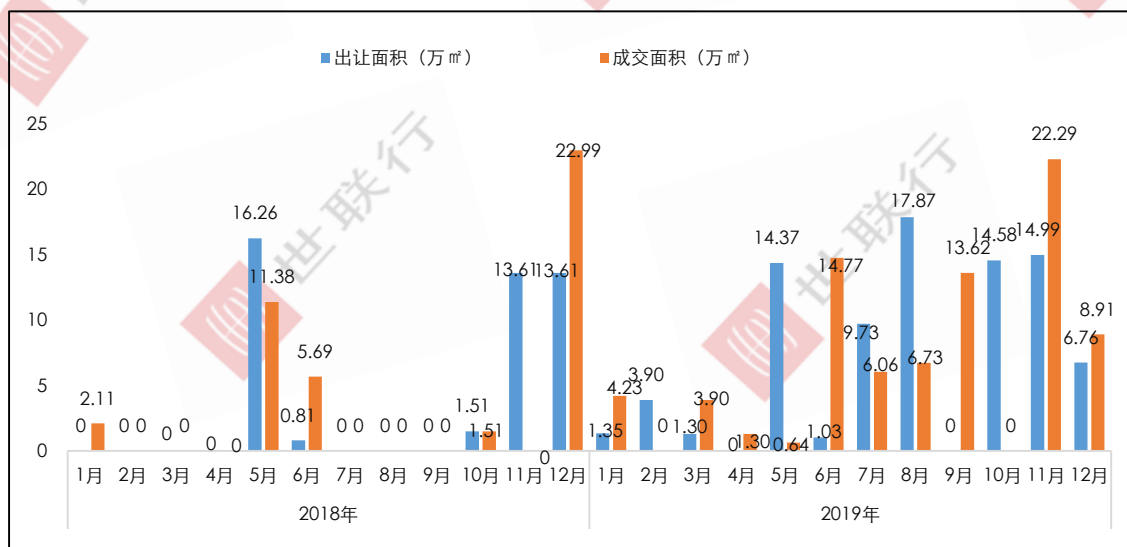
图表 54：2014-2019年汕头市住宅/商服用地成交情况



数据来源：汕头市国土局，世联行大数据平台

从月度成交走势看，4 个月份供应面积出超 10 万<sup>㎡</sup>，随时成交也出现小高峰。其中，5 月，金凤半岛超 13 万<sup>㎡</sup>大规模宅地挂牌出让，8 月主要为东海岸新津片区 E 组团、新溪片区 A 组团两宗宅地挂牌出让，10-11 月宅地供应量达 5 宗，分别为濠江南滨、澄海新区、金平金凤半岛和濠江茂洲。

图表 55：2018-2019 年汕头市商住地供销走势

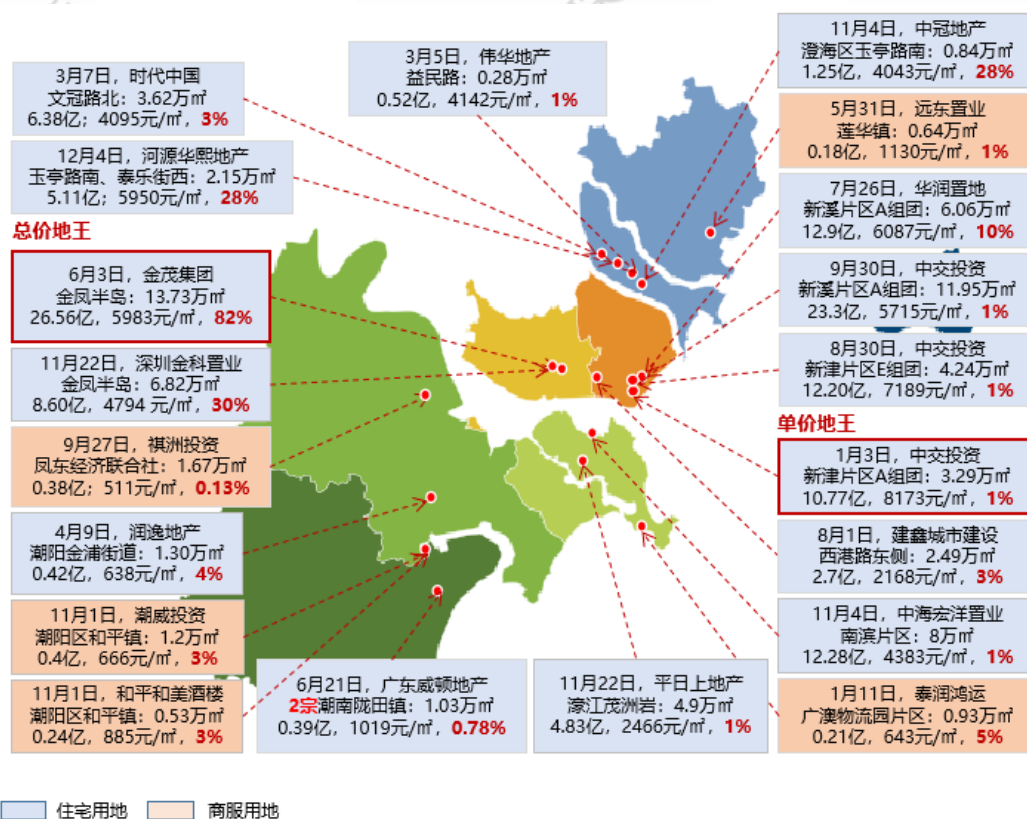


数据来源：汕头市国土局

2019 年，五家品牌房企首进汕头，其中中国金茂、招商蛇口、金科集团入驻金凤半岛，时代中国、中南置地进军澄海新区。

值得关注的是，6 月初，金凤半岛超 13 万<sup>㎡</sup>大规模宅地挂牌出让，保证金高达 2.9 亿元，吸引了中海、保利、招商、奥园、龙光、平安不动产、碧桂园和金茂 8 家品牌房企的参拍，经 60 轮竞价，最终中国金茂 26.56 亿元揽获地块，与招商联合开发，溢价率为 83%。12 月，金科集团以 8.6 亿元竞得金凤半岛 102 亩宅地，参拍房企包括金茂、招商、中南、雅居乐、奥园共 6 家，最终综合楼面价 4419 元/<sup>㎡</sup>、溢价率 30%。

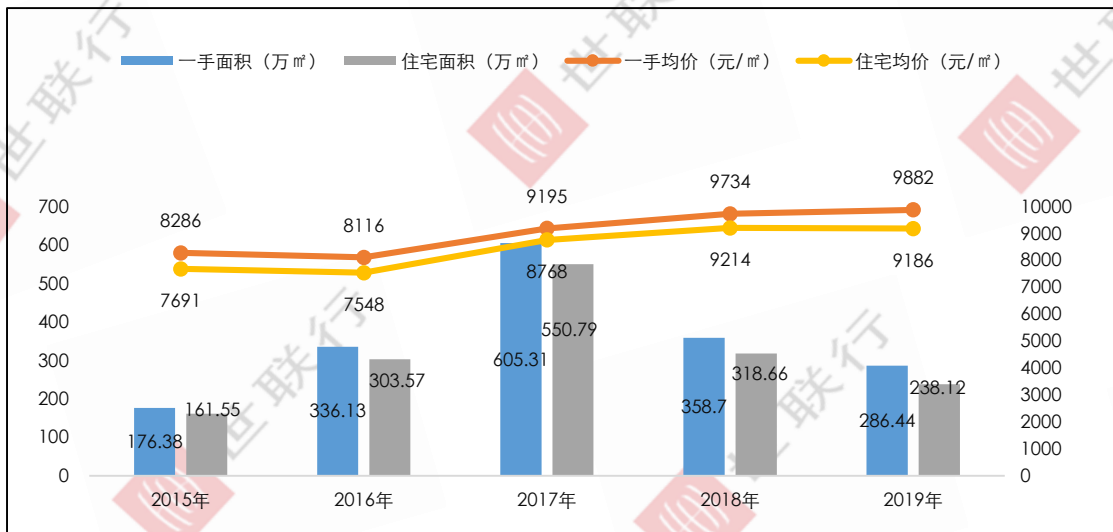
图表 56：2019 年汕头市住宅/商服用地成交分布图



## （二）汕头商品房市场

2019年，汕头一手房网签 286.44 万㎡（其中，住宅网签 238.12 万㎡，占一手房网签 83%），同比 2018 年（358.7 万㎡）下跌 20%。一方面，近几年土地端住宅用地供应收紧，新楼盘入市减少；另一方面，随着近几年房价逐步攀升，成交恢复理性，整体成交经历 2017 年的成交高峰后，成交逐年减少。

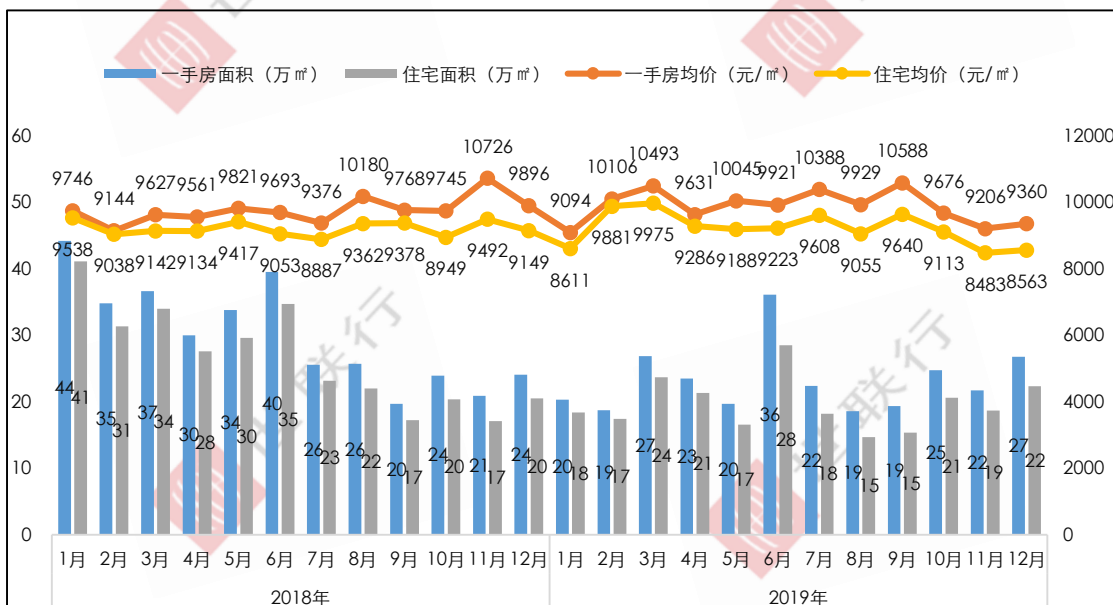
图表 57：2015-2019 年汕头楼市一手房/住宅量价走势



数据来源：汕头市房管局，世联行大数据平台

月均成交走势上，2019 年经历了 1 月、2 月的春节淡季之后，3 月随着新增供应的增量，出现一波小阳春，4、5 月有所回落，背后成交依旧疲软，5 月底，住建部发布全面清理已售未网签房源通知，已售未网签房源补网签增加，带动 6 月网签量的大幅上扬，当月网签成交 36 万㎡。10-12 月，四大新盘（中海黄金海岸三区、金茂双悦湾、锦绣星河名轩、碧桂园星荟园）陆续入市，楼市网签成交逐步走高。

图表 58：2018-2019 年汕头市商品房成交量价走势



数据来源：汕头市房管局，世联行大数据平台

## 2019 年汕头市场总结与 2020 展望

### 2019 年总结

汕头作为粤东的头部城市，人口基数大（2018 年常住人口 563.85 万人），民营企业发达，为房地产发展提供优越的环境。政策方面，汕头未执行“五限”政策，政府发布的条文以市场规范为主，房地产监管层面偏松。

在响应广东省“一核一带一区”发展建设中，汕头全力推进支撑省域副中心城市的重大基础设施建设。1 至 11 月，汕头市基础设施投资大幅增长 79.3%。广澳港区两个 10 万吨级集装箱泊位全面建成试运营；汕湛、潮汕环线高速公路分别完成总投资的 90%和 73%；海湾隧道、牛田洋快速通道、金砂西路西延、陈沙大道、凤东路、中阳大道、海滨路东延、黄河路与泰山路快速化改造等项目加快建设。岁末年初，汕汕高铁全面铺开建设，汕头高铁站枢纽一体化工程启动建设，更是为汕头交通建设添上浓墨重彩的一笔。

**土地市场：**由于大兴基建的持续高投入，2019 年汕头政府增加优质地块的供应，东海岸、南滨、金凤半岛等中心城区板块共出让 7 宗住宅用地，莅汕考察的品牌房企不断增加，时代中国、金茂集团、招商集团、中南置地、金科置业 5 家品牌房企首驻汕头。三季度以后，优质地块参拍房企依旧不少，但在房企融资渠道收紧的影响下，房企拿地热情下降，房企出价趋于保守，整体溢价率不高，单块地块溢价率不超 30%。

**市场方面：**承接 2018 年的下行趋势，2019 年汕头楼市以横盘震荡为主，供销两端同比双降。宏观上，中美贸易战逐渐影响实体经济，直接导致财富的缩水，客户购买信心受挫，进一步加剧市场观望。另一方面，受前几年汕头住宅用地供应持续收紧的影响，房企土地储备量少，叠加市场下行期，房企开发节奏放缓，全年新项目入市减少，在售楼盘亦是促销多加推少，楼市销售进入调整期。然而，在整体环境遇冷的背景下，仍然存在畅销红盘。澄海新区却交出优异的成绩，9 月锦绣星河名轩首推 353 套，售价 8680-12880 元/m<sup>2</sup>，当天去化超 70%，11 月时代天韵雅苑首推 600 余套，折后 9424-12450 元/m<sup>2</sup>，当天去化 90%。对于开发商而言，在下阶段的城市投资中，仍需做好细分板块的资质研究，以及客群与购买力的研究。

### 2020 年展望

随着城区可开发用地的枯竭，汕头新楼盘开始越来越走外围，生活配套尚未完善，且房价相对较高，进一步加深客户的对比和观望。从短期来看，在市场缺乏重大招商引资利好的刺激下，预计 2020 年汕头楼市仍将处于盘整期。

**中长期上，汕头正以亚青会为契机，全面提升城市能级。**

2021 年 11 月汕头市将举办第三届亚青会。作为一场洲际赛事，不仅得到社会各界的关注和支持，也为汕头市城市建设按下加速键。目前，多个体育场馆规划新建、升级改造提上日程，全面提升全市体育配套。交通上，东海岸内外部路网、汕头海湾隧道、牛田洋快速通道、黄河-泰山路快速路、城市 BRT 网络等交通项目加紧建设，力争亚青会前完成。而此前备受关注的汕汕铁路建设、5G 通讯等更具前瞻性的建设，也将随着亚青会的落地而进一步带动。城市基础设施配套建设的加快，也将推动新区板块的发展和完善，进一步为楼市带来新的发展动力。



## 城市发展格局

### 东海岸新城

东海岸新城规划定位为汕头新城市中心区，首发板块——新津片区，发展多年已经初具规模，政府高标准规划建设，加上板块优越的地段和景观资源，使其成为汕头楼市炙手可热的明星板块。2019年东海岸新津片区一手房网签成交42.52万 $m^2$ ，约占全市15%。伴随新津片区内多楼盘陆续交付，道路交通、生活配套逐步完善，房企为新城建设“添砖加瓦”阶段性的使命已基本告一段落。下阶段，东海岸新城新溪和塔岗围两大片区的广袤土地有待持续开发，而板块的发展后劲能否持续增强，政府对产业建设和招商引资也将成为区域发展的关键。

结合汕头市将举办2021年亚青会，目前汕头大学东校区暨亚青会场馆项目在东海岸新城塔岗围片区顺利动工，开启东海岸新城全域开发的新阶段，或将为东海岸新城的发展带来新的契机。

### 南滨新城

南滨新城位于汕头内海湾的南岸，依山傍水生态资源丰富，规划打造南岸商务休闲之都。2019年南滨新城一手房网签成交约19万 $m^2$ ，占全市7%。新的一年，南滨新城利好不断，1月1日起，连接汕头内海湾的礮石大桥停止收费，标志着汕头市区南北两岸车辆通行进入了“免费时代”；同一天，汕头市民的“后花园”礮石风景名胜区也对公众免收门票费；预计2020年，在建的汕头海湾隧道将实现双线贯通，潮汕历史文化博览中心也计划投入使用。多重利好之下，也为南滨片区的发展注入强劲动力。

### 金平西区

2019年，汕头金平西区板块逐渐进入视野，从5月汕头万达开业的火热开业，到土拍市场，金茂、招商和金科三大品牌房企陆续进驻金凤半岛，再到泰安、南信和汇联等旧改项目的入市，不断为金平西区注入新的活力。新的一年，在售项目也将面临挑战，如供应货量过大或过于集中入市，或将加速板块竞争进入白热化。对于新项目而言，如何在竞争红海中突围，既要迎合市场变化，踩准节点，又要加强自身竞争力，寻找市场突破点。

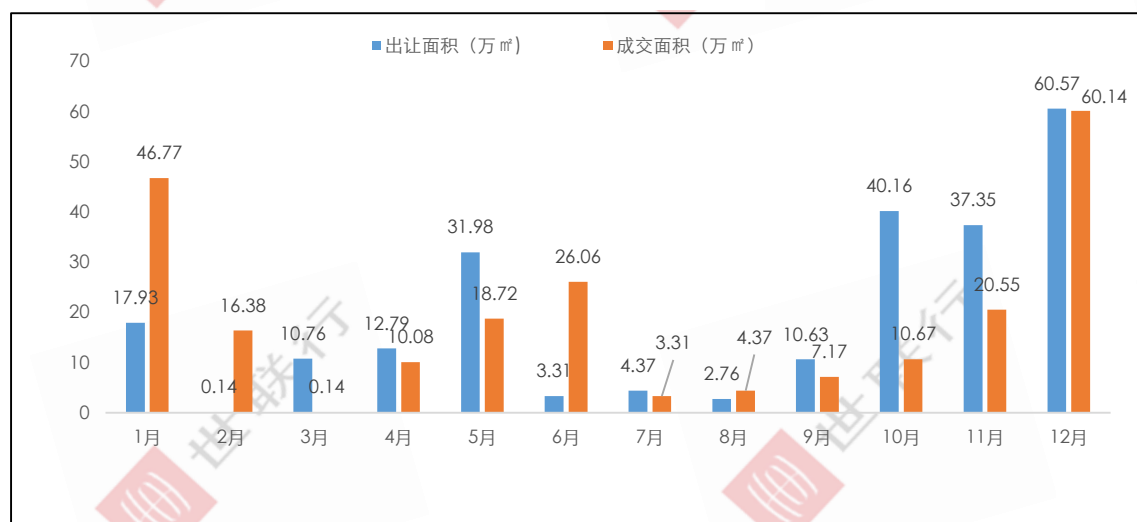
## 五、2019年汕尾房地产市场形势分析

### （一）汕尾土地市场

2019年，汕尾市土地挂牌出让总面积 232.75 万 $\text{m}^2$ ，其中商住用地供应面积 150.85 万 $\text{m}^2$ ；成交总面积 224.36 万 $\text{m}^2$ ，其中商住用地成交面积 151.07 万 $\text{m}^2$ 。对比 2018 年，土地供应大幅下降，相应土地成交亦有下滑。

成交区域中，城区成交面积达 98.49 万 $\text{m}^2$ ，表现最为活跃；陆河县成交面积 76.75 万 $\text{m}^2$ ，紧随其后；再者分别为海丰县和陆丰市。汕尾土地成交区域特征明显，陆河县土地成交 34 宗，性质以商住用地和工业用地为主，其中工业用地均分布于新河工业区；城区仅成交 12 宗，11 宗为商住用地及商务用地。海丰县成交 17 宗，住宅及商住用地为主，陆丰市成交 2 宗。

图表 59：汕尾市 2019 年土地供求走势



数据来源：广东土地市场网，世联数据平台

2019年，房企拿地更加理性，商住用地多以底价成交。华润、华发等品牌开发商首入汕尾，保利接连摘海丰、陆河商住地块，扩大地区布局；星河湾再下海丰北部教育园区四宗地块，打造百万建面品质大盘；碧桂园年底拿下中央商务区地块，维持汕尾市场份额。另外还有多家品牌开发商密切关注汕尾市场，而中央商务区的加速开发，使之成为汕尾土拍市场焦点片区。

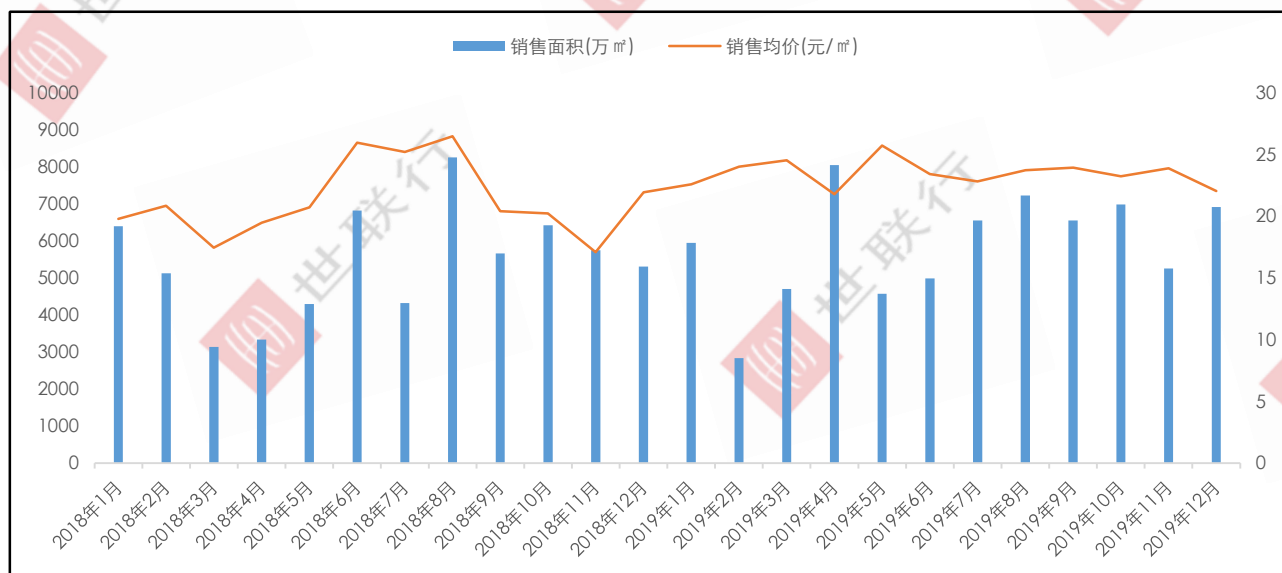
### （二）汕尾商品房市场

2019年，汕尾全市商品房销售面积 211.99 万 $\text{m}^2$ ，同比上升 8.86%，销售金额 164.96 亿元，同比上升 16.98%，成交均价 7782 元/ $\text{m}^2$ ，同比上升 7.47%。2019 年，汕尾整体市场呈现量价齐升，整体均价趋于稳定，成交主要集中在 4 月份“小阳春”以及下半年。

2019 年，汕尾楼盘显著增多，恒大、新城、华润等百万建面大盘相继开盘，整体供应饱和，客户选择增多，拉长成交周期，供求关系扭转，市场价格走向平稳。因多个项目处于销售初期和中期，叠加新项目入市，2020 年竞争将会更加激烈，预计价格将会维持理性平稳。

2019年，汕尾城区为主要成交区域及价格高点，保利金町湾以超18亿销售额居汕尾市场榜首。城区中央商务区出现加速开发趋势，多个项目集中开发，未来市场地位将更加显现。华润、保利、碧桂园等品牌开发商表现较为强势，抢占市场份额。

图表 60：汕尾市近年商品房销售量价走势



数据来源：汕尾市房管局，世联数据平台

## 2019年汕尾市场总结与2020年展望

2019年，汕尾市场依然维持“不限购、不限价”的政策，内部政策环境较为宽松。2月份粤港澳大湾区规划出台，叠加返乡潮，汕尾市场迎来“小阳春”；12月深汕合作区房地产解冻，未对汕尾市场产生波动。

2019年，品牌开发商拿地热情不减，华润、中骏、方直、华发等品牌开发商首次进驻汕尾，碧桂园、保利、恒大、星河湾等持续扩展版图。城区中央商务区依托高铁枢纽以及品清湖景观，集合优势资源，关注剪热度高，2019年相继有华润、方直、碧桂园以及多家本地开发商取得项目，目前已集合恒大、星河湾、雅居乐、华润、万升、金融中心、碧桂园商业中心等多个大型在售或开工项目，推动整个区域建设发展。

2019年多个新项目纷纷入市，形成持续的市场供应存留，供过于求局面更加明显，客户观望对比情绪严重，更加追求性价比，拉长成交周期。在营销手段及价格上，各项目以让利促销为大方向：大部分项目启动或完善渠道手段，以及通过全民营销促进带客；成交送车位成为缓解滞销手段，逐渐形成客户“买房送车位”意识；而特价房、低首付等噱头，更是被愈加普遍使用，短期内刺激成交。下半年以来，部分房企面临高周转压力，引领市场进入价格战，“5字头”、“6字头”等低价噱头层出不穷。另外，更多房企注重外地客户挖掘，通过圈层、联销、提佣等手段导客，成效暂不明显，整体客户依旧以本地为主。

整体上而言，汕尾城市经济加速发展，交通格局日益完善，区位优势突显，共同构成汕尾的房地产

繁荣基础条件。目前本地客户容量有限，外来客户导入效果欠佳，市场持续稳健基调。随着城市规划发展的不断完善、房企持续性入市及供货，未来的增量或在于外来需求的冲击，如汕尾籍深圳香港等外地客户，对客源的把握将成为项目取胜点。

## 2019 年汕尾热点片区分析

### 中央商务区：未来城市发展核心，品牌开发商争相进驻

中央商务区定位为汕尾的城市门户、交通枢纽和商贸办公综合区，高瞻规划打造形成汕尾的城市门户形象。片区二级市场方面，目前仅华润汕尾万象天地一个综合体项目，业态包含住宅、公寓、商业、写字楼。万象天地住宅产品首次开盘，新品售罄逆势飘红，均价 9100-9300 元/m<sup>2</sup>，热销产品为 98-132 m<sup>2</sup>的三至四房，一级市场方面，受高铁及规划利好，2020 年中央商务区将有碧桂园、方直、星河等大牌开发商同时进驻，预计 2020 年至 2021 年，市场供应急剧增加，片区竞争格局将全面铺开。目前中央商务区联通品清湖高端住宅区，成为汕尾最具发展潜力的区域，由于品清湖高端住宅片区通过降价、启动中介分销营销手段促进来访和通过金融工具启动首付分期刺激成交，使两者出现正面竞争的态势。

### 三环路段：环形圈层规划，各片区发展出现倾斜

海丰县以环形圈层模型规划城区发展，重点开发二环外、三环路两侧的建设用地。新规划重点打造三个片区，东部产业区、北部教育生态区和南部中心区，三个区域目前以刚需产品为主，主力价段为 7000-8000 元/m<sup>2</sup>，东部产业区价位低至 4600 元/m<sup>2</sup>，热销产品为 140 m<sup>2</sup>四房。南部中心区典型项目为华耀城，打造 60 万方旗舰商业综合体为核心，形成一个集大型 shopping mall、风情步行街、星级酒店、家居生活馆、soho 办公、品质住宅、综合商贸城、市政配套为一体的大型时尚生活圈，以强配套、大盘形象促成转化率位居海丰前列。西北部沿莲花大道打造海丰教育园区，建设一批职业教育设施及引进名校办学模式。现有教育资源为华中师范大学附属中学，碧桂园天玺山依托此教育资源拔升去化，新入市项目保利海德公馆，通过全员外拓模式蓄客，首开以 8000 元/m<sup>2</sup>的均价，去化高达 8 成。海丰二环外、三环内相继有中骏、时代、星河湾、恒大地产品牌入市，与现有的碧桂园、华耀城、保利、新城、领地品牌开发商共同组成环状土地开发群。日前海汕大道西闸至埔边路段主路已经全线贯通，双向十车道建成后将对海丰及汕尾人民产生极大利好。



## 六、2019 年潮州房地产市场形势分析

### （一）潮州土地市场

2019 年，随着潮州市文化旅游产业融合发展的不断推动，多家企业押宝潮州旅游资源，带动潮州市土拍市场的相对火热，摆脱 2018 年下半年土地流拍情况频出的窘境。

潮州土地市场出让 33 宗土地，总供应面积 146.42 万  $m^2$ ；土地成交 30 宗，总成交面积 142.5 万  $m^2$ ，同比上涨 90.60%；成交总金额 16.13 亿元，同比上涨 163.13%。其中，2 月深圳华侨城拿下意溪镇石牌村 3 宗商住地，面积共计约 14.64 万  $m^2$ ；万达拿下半岛广场 1 宗商住地，面积约 19 万  $m^2$ 。土地流拍 3 宗，其中 1 宗为商住用地，同比减少 82%。

图表 61：2019 年潮州市各类型土地供销情况

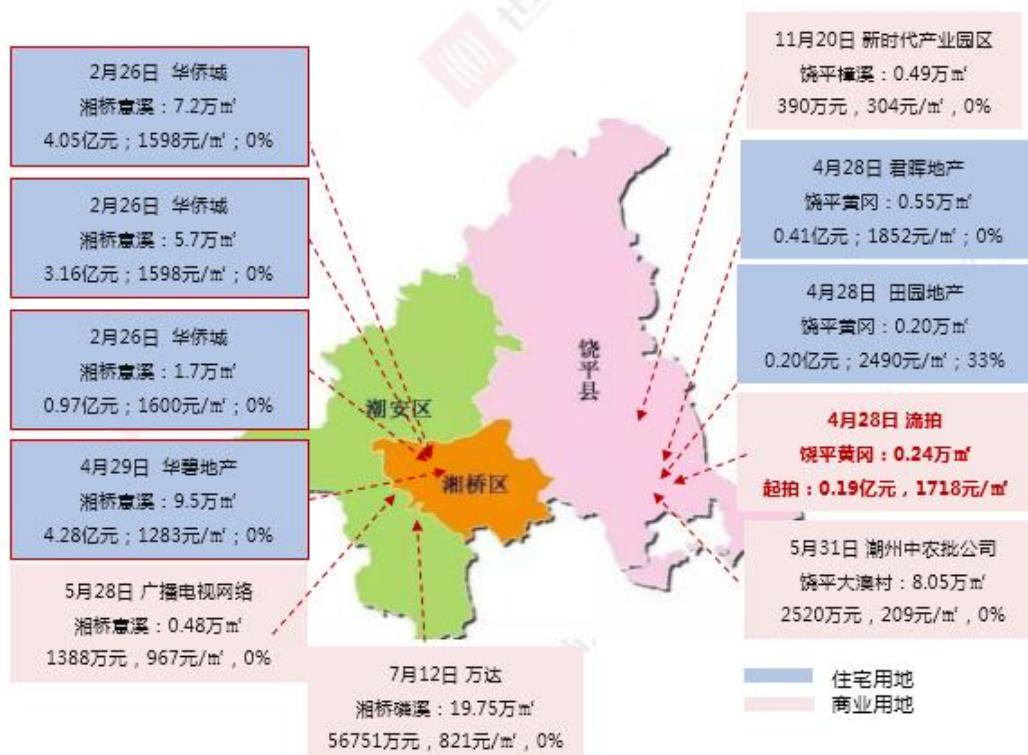
用地性质	土地供应		土地成交			土地流拍	
	宗数	面积 (万 $m^2$ )	宗数	面积 (万 $m^2$ )	成交金额 (亿)	宗数	面积 (万 $m^2$ )
住宅用地	6	24.94	6	24.94	13.09	0.00	0.00
工业用地	16	41.1	14	37.42	2.17	2.00	3.68
其他用地	1	16.8	1	16.8	0.71	0.00	0.00
商住用地/商务用地	5	28.93	4	28.69	6.11	1.00	0.24
公共设施用地	5	34.65	5	34.65	2.36	0.00	0.00
合计	33	146.42	30	142.5	24.44	3	3.92
同比	-39%	-34%	-6%	25%	168%	-82%	-93%

数据来源：广东土地市场网，世联数据平台

2019 年潮州市成交 10 宗住宅/商业用地，总面积达 53.7 万  $m^2$ ，集中在湘桥、饶平两大热点区域；

深圳华侨城连斩意溪镇三宗宅地，总面积达 14.64 万  $m^2$ ，首度进军潮州；联合碧桂园以 4.28 亿元底价拿下湘桥意溪 9.54 万  $m^2$  宅地，不断深化粤东战略布局。另外，万达首进潮州，以 5.67 亿元底价拿下 2019 年最大的地块，面积高达 19.75 万  $m^2$ ，两大开发商此次拿地入驻，将以文化旅游和城镇化为切入口，结合片区自身特有优势，实现区域空间价值的再升级。

图表 62：2019 年潮州市商住用地成交分布地图



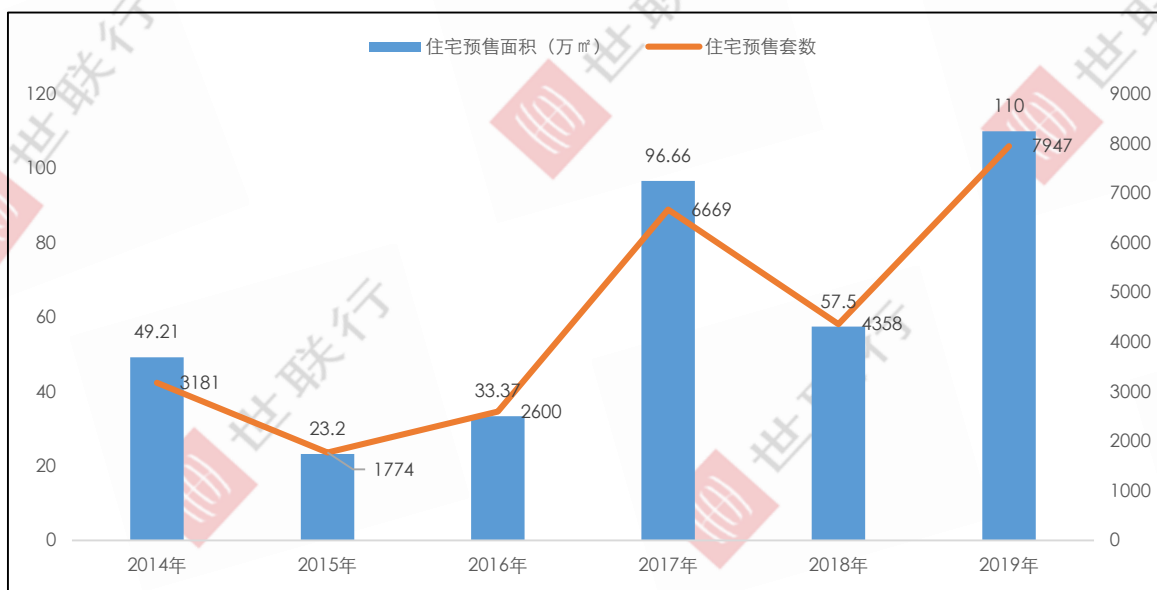
## （二）潮州商品房市场

### 1. 供求分析

2019年，潮州有19盘获得住宅预售，新增套数为7947套，同比上涨45%，新增预售面积为110万m²，同比上涨47.7%。

区域上，韩东新城依旧是市场供应主力，其中，华侨城纯水岸（12月首开）新增供应67万m²，占市场7.8%，中梁首府（9月开盘）新增供应5万m²，占市场0.05%，碧桂园云溪天境（2020年1月5号首开）新增供应43万m²，占市场5%，龙光阳光华府（10月首开）新增供应60万m²，占7%。

图表 63：2014-2019 年潮州市历年供应（预售）情况



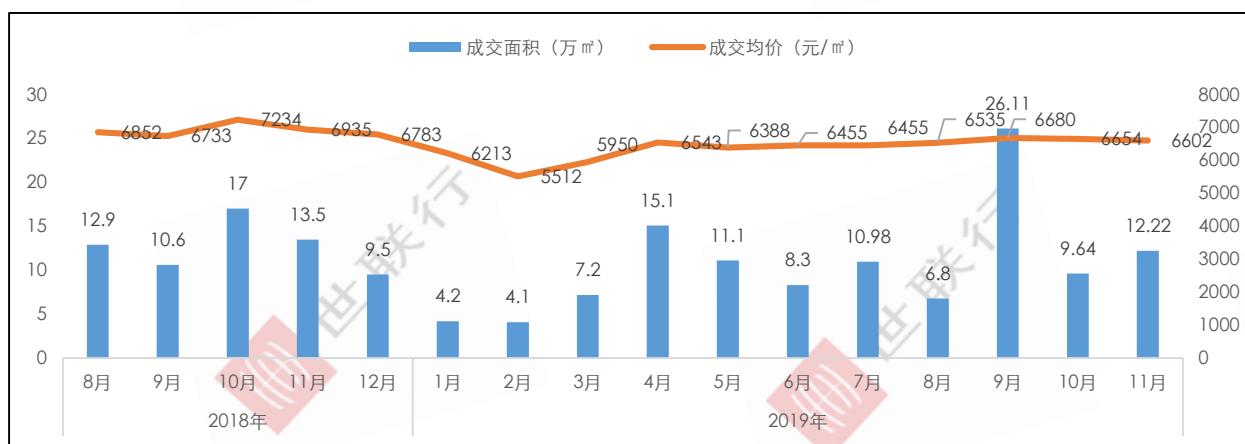
数据来源：潮州市房管局，世联数据平台

2019 年，潮州市商品住宅成交 113.35 万㎡，同比减少 9.95%，一手房整体成交均价 6365 元/㎡，虽然土拍市场较为火热，但作为目前潮州房地产市场供货大户恒大集团在 3-4 月、9-10 月实行全民营销策略，下半年各大开发商纷纷推出一口价房源，以价换量，潮州市整体成交均价下降。

市场方面，下半年新开楼盘中，除碧桂园天玺湾去化情况较为理想外，其他新盘开盘去化一般，供销双向回落。纵观整体市场，恒大三盘表现较为抢眼，延续全民营销策略，以低价抢占市场，促进快速去化；

2020 年，随着政府支持政策的出台以及各大品牌房企的不断进入，韩东新城仍是各房企关注重点。

图表 64：潮州楼市商品房月均成交走势



潮州市在售楼盘总建筑面积都较小，韩东新城片区作为热点片区多个品牌项目持续供货，而作为供货量大户的华侨城、恒大城、阳光华府等项目局处于韩东片区，由于片区配套不完善，整体销量不高，未售体量大幅增加。

图表 65： 2019 年潮州市在售项目剩余库存量盘点

板块	项目	目前阶段	首次开盘时间	在售物业形态	总建筑面积 (万㎡)	住宅体量 (套)	已售体量 (套)	住宅未售体量 (套)
韩东新城	潮州恒大城	在售	2013年	高层	165	15000	13200	1800
	碧桂园翰林府	在售	2018年10月	高层	24.4	1400	173	1227
	东城名苑	在售	2018年12月	高层	7	694	78	616
	腾瑞四季园	在售	2018年	高层	8.8	560	325	235
	龙光阳光华府	在售	2019年10月	高层	60	1559	142	5158
	华侨城纯水岸	在售	2019年12月	高层	67	6320	194	6126
	碧桂园华侨城·云溪天境	在售	2020年1月	高层	43	2600	83	2517
	裕和天地	在售	2017年	高层	16	585	494	91
城区北部	恒大山水城	在售	2014年	高层	55.58	4632	3840	792
	潮州恒大名都	在售	2017年8月	高层	35.67	2738	2738	0
	兴华宏天广场	在售	2010年	高层	98.09	4853	3974	879
枫溪区	中梁首府	在售	2018年9月	高层	5	310	164	146
	海博熙泰	在售	2014年	高层	160	2160	1281	879
	金城澜岸	在售	2010年	高层	9.7	1024	822	202
	碧桂园天玺湾	在售	2019年	高层	17	380	378	2
潮安区	碧桂园新城之光	在售	2018年11月	高层	19.5	1094	255	869
	中梁壹号院	在售	2019年	高层	14.57	905	84	821
饶平县	龙光阳光水岸	在售	2017年	高层	34	1000	783	217
	饶平碧桂园	在售	2018年11月	高层	16.05	763	683	80
合计					856.36	48577	28646	22657

数据来源：世联数据平台

## 2019 年潮州市场总结与 2020 年展望

### 坚持规划先行 推进项目建设——

#### 2019 年潮州市房地产市场年度总结

##### 2019 年总结

2019 年，持续的调控政策与权威的声音，使房地产市场走向平稳。潮州房地产市场逐渐恢复稳定，多数房地产企业以“维持稳定”为主，拿地将会更加谨慎，土地溢价相应减少。潮州房地产市场已进入“买方市场”，正处于在增量市场转向存量市场的过渡期，商品房供应量尤其韩东新城片区同比大幅度增长，本地开发商商品房住宅均价基本维持稳定，部分楼盘均价小幅度下降，导致总体供过于求，库存大幅增加。

#### ■ 城市规划：坚持规划先行 推进项目建设

潮州市在原有城市规划上调整优化城市发展方向，2019 年“一江两岸，四轴三区”发展雏形已初步形成，逐步完善中片区，近期发展北片区，重点发展东片区，大力招商落户，打造以地方特色产业、高新技术产业和现代服务业为主导产业的现代化生态宜居城市。潮州大桥半岛广场规划片区、潮州东大道项目建设现场和恒大城片区，聚焦核心区域，加强规划管控，优化区域环境，引进产业项目，不断完善市政配套设施，实施项目拉动和片区驱动，实现新区规划建设、招商引资、项目落地。

#### ■ 土地市场：气氛低迷，底价包揽

2019 年潮州市整体土地市场供求对比 2018 年均有所上升，但上涨幅度不高，潮州土地市场气氛虽然依旧未见高涨，但出让率明显提升。主城区土地市场容量接近饱和，几乎无供应，供应地块多为郊区宗地。发展重心随着韩东新城成为市政府重点建设片区，片区土地市场容量大使片区土地市场表现最好，潮州土地市场（住宅、商务）共成功出让 6 宗土地，深圳华侨城以 8.19 亿元拿下潮州意溪镇



三宗地，成交总面积约 220 亩，最高楼面价 1600 元/平，万达以 56751 万元拿下磷溪镇窖美村半岛广场片区，面积 197575.83 m<sup>2</sup>，大品牌开发商刷新韩东新城楼面地价，实现片区区域空间价值的再升级，也为当地经济带来更多的刺激与可能性。相比较于韩东新城片区，其他片区土地市场低供应低成交。

#### ■ 住宅市场：政策与楼市息息相关

潮州作为一个以内生型需求，正全力推动文化旅游产业融合发展为主地区，潮州市政府着重发展韩东片区的政策是楼市周期中起到决定性作用的因素。商品房销售价格稳中小升，城区北部碧桂园、恒大名都均已售罄，恒大山水城去化 8 成，城区北部的土地市场容量少，住宅市场供应有限，总体库存过少。韩东新区，碧桂园、华侨城、万达等大品牌开发商入驻，炒热片区，住宅市场供应量大幅度增长，其中恒大城开发时间最长，市场认知度最高，成交客户大多看好片区潜力，面积段 110-160 m<sup>2</sup>三房至四房比较畅销，180 m<sup>2</sup>以上产品接受度较差几乎无走量。但由于片区商业配套少，居住人口少，导致总体供过于求，成交面积下降，库存大幅增加。

#### ■ 房企排名：品牌开发商陆续进入，将瓜分恒大与碧桂园的市场份额

2019 年潮州城市发展重心从主城区外移韩东新城及高铁新城，同时主城区房价居高不下，价格导向置业热点片区外溢至郊区，恒大品牌以强配套、大盘形象、高性价比优先抢占韩东新城、城区北部市场份额，碧桂园在潮州发展迅速紧随其后，华侨城、万达因政府利好政策紧跟入驻韩东新城，恒大以及碧桂园品牌在潮州均取得优异战绩，恒大旗下名都售罄，恒大城、山水城去化占潮州楼市去化榜首，碧桂园、韩东府均售罄，华侨城、万达入驻潮州较短，目前发展有限。

#### ■ 营销手段：全民营销策略/打折促销促进去化

纵观整体市场，韩东新城片区营销动作较为频繁，全民营销策略/打折促销多手段轮番上阵，成为营销主旋律，其中打折促销成效最大，价格刺激市场，促进成交占比近 60%，从上半年，整体楼盘实行全民营销策略，强占市场到恒大三盘的价格策略，到下半年特价房、购房送物业费及老带新等一系列营销手段，配合现场暖场活动，促进去化，可以看出潮州客户对价格比较敏感。

### 重点发展韩东新城片区 市场供应增大——

#### 2020 年潮州市房地产市场展望

纵观市场，预计 2020 年，韩江新城半岛广场作为潮州市中心城区跨江发展的先行区，主要以刚需为主，刚需需求仍在（恒大城），城市新区建设的全面开展将激发一部分投资改善型需求（华侨城纯水岸），同时由于政策的利好，更多新项目入市，尤其品牌开发商纷纷进驻，2020 年潮州房价将不会出现大幅度增长，整体供应充足，主城区供应持续上涨，城区北部刚需供应较少，预计 2020 年潮州市场破冰回暖的可能性较大；竞争日趋激烈，通过全民营销、特价房、购房送物业费及老带新等一系列营销手段将有所加剧。

#### ■ 政策展望：积极发展韩江新城，找准城市发展的方向

预计 2020 年发展定位为“潮人新都会·滨江精致城”，提出了将韩江新城半岛广场及周边片区建设为粤东地区的总部经济新引擎、多元活力的中央公共活动区、潮汕特色的城市形象新客厅、自然舒适的生态宜居示范区的规划目标。韩江新城打造为集会展、文化艺术、总部办公、商业综合体、行政服务、娱乐休闲与居住等功能于一体的中央活动区 CAZ，外环大桥及连接线道路新建工程开工，梅汕铁路正式运营，大潮高速公路、中山大道预计 2020 年全线建成通车，随着潮州交通格局的发展，继续



大力推进招商引资，坚持生态保护优先的基础上，统筹规划城乡基础设施建设，打造绿色、宜居、生态的人居环境。

■ **市场展望：**市场供应增大，竞争日趋激烈

2020年预计政策调控松动，潮州市场破冰回暖的可能性较大，一方面，恒大、碧桂园、中梁陆续进驻潮州，市场上精装产品供应增加，多个品牌新项目入市，如万达、华侨城等。与此同时，保利发展控股集团股份有限公司、华为及上海复星集团赴潮考察，寻求合作。整体供应量增加且产品多样化，预计潮州2020年楼市房价会出现小幅度增长，同时市场竞争日趋激烈，潮州市场未来可期。

■ **竞争展望：**重点韩东新城片区，品牌陆续进入抢占市场

2020年品牌房企竞争主要分布在韩东新城区域，主城区区域主要还是本土房企竞争为主；房企进入潮州市需考虑政策和进入的时机，韩东新城片区未来是成交的主力，后进开发商在政府政策利好基础上以抢占市场，瓜分原有恒大、碧桂园以及本土开发商的市场份额，各开发商从特价房、折扣、全民营销、送物业费礼品等营销手段争夺客户资源，而高铁新城作为政府发展新城市区域，未来的潜力也不容小觑。

■ **客户趋势：**刚需客户为主，激发一部分投资改善型需求

潮州城市新区建设全面启动，政府着重以**建设区域新兴产业中心、交通中心、文化中心、旅游中心、教育中心**为目标，强调韩江新城地处韩东新城南部片区，是当前要重点开发建设的区域，各级各部门要集中智慧力量推进韩江新城核心区建设同时深化教育、医疗合作完善城市配套，各项城市升级的配套利好逐步落地，品牌房企持续进入潮州，虽一定程度刺激本地客户改善型需求，仍是刚需客户为主，但韩东新城的生态优势，进一步激发了一部分投资改善型需求。

## 2019年潮州热点片区分析

### **韩东新城：**未来城市发展核心，多个项目落地建设

潮州韩东新城，全新设计，面积大，承担国家新型城镇化综合试点重担，有规划城际铁路仙田站，韩山师范、潮汕大学两个科教龙头，淡浮院、韩文公祠等景点，未来临江片公共设施多，发展潜力较大，片区也有承接更多高端产业的发展纵深用地。

片区目前在售及待售有11个楼盘，恒大城55万 $m^2$ 占地大盘，月均去化约56套，华侨城纯水岸占地45万 $m^2$ 大盘，月均去化40套，龙光·阳光华府、腾瑞四季园、东域名苑月均去化约30套，碧桂园韩东府已售罄，碧桂园翰林府、裕和天地去化8成，碧桂园云溪天境与龙光御水岸、万达待开盘等。片区主力热销产品为120-150 $m^2$ 的三至四房，价段为6000-8000元/ $m^2$ ，片区属性偏向潜力投资型，目前居住人口少、商业配套少，大面积总价高180 $m^2$ 以上的产品相对滞销。

片区主要营销手段以短期内价格刺激销量，达到提高去化率目的。受政府政策影响，谋划和引进相应重点项目落地建设，由点到面带动整体建设，逐步推进各片区功能完善发展，华侨城、碧桂园、万达大牌开发商陆续进驻，随着碧桂园韩东府的货量售罄以及恒大城的热卖，炒热了片区的热度，品

牌开发商汇集，提高了客户对片区期望值的认可、2020年韩东新城片区多个品牌项目持续供货，整体供应增加且产品同质化，市场竞争加剧。

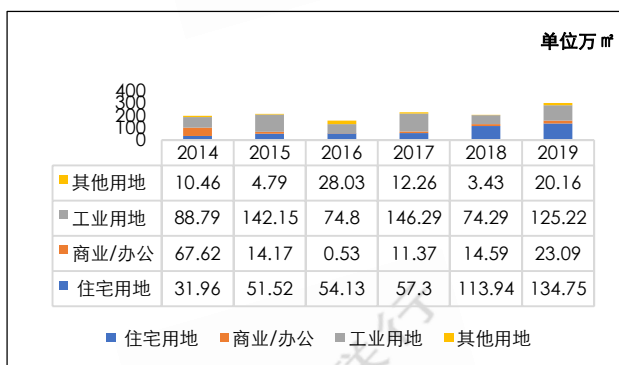
## 七、2019年揭阳房地产市场形势分析

### （一）揭阳土地市场

2019年，揭阳市住宅用地供应放量，拉动成交上涨，住宅成交面积148.96万㎡，占整体42.8%。总成交52宗，其中星宏地产揽获25宗，将打造星河明珠湾；住宅用地流拍5宗，其中普宁市、揭西县各2宗，空港经济区1宗流拍。

此外，商业/办公用地供应放量，全年供应11宗，成交11宗，主要位于空港经济区，将建设万达·汇金广场、绿地国际空港城等商业综合体；全年流拍数量共计11宗，主要位于揭东、揭西片区；工业用地成交大幅度上涨。

图表 66：历年揭阳各类土地成交情况

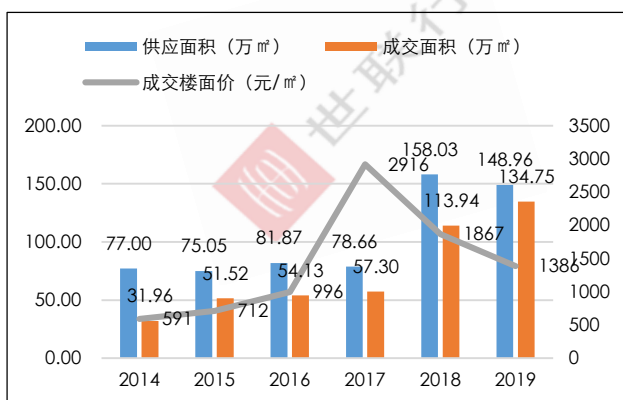


图表 67：2019年揭阳市各类型土地供销情况

用地性质	土地挂牌		土地成交			土地流拍	
	宗数	面积 (万㎡)	宗数	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	宗数	面积 (万㎡)
住宅用地	57	148.96	52	134.75	60.33	5	14.21
商业/办公用地	11	23.09	11	23.09	5.59	0	0
工业用地	37	130.14	35	125.22	7.22	2	4.92
其它用地	16	45.66	10	20.16	1.20	6	25.5
合计	119	347.85	108	303.22	74.34	11	44.63
同比	10%	15%	21%	32%	3%	-9%	9%

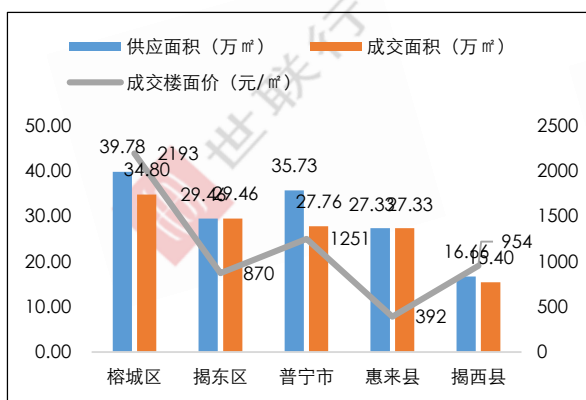
2019年揭阳宅地成交“量涨价跌”，宅地成交面积达137.75万㎡，同比上涨18%。成交楼面均价由1867元/㎡下滑至1386元/㎡。区域上，宅地成交较为均匀。除揭西县外，其他四个区县均超过27万㎡，其中榕城区重回成交面积首位，揭东区成交量大增185%，升至第二，普宁市大减57%，降至第三位。

图表 68：历年揭阳市住宅用地供求及楼面均价走势



数据来源：广东土地市场网，世联数据平台

图表 69：2019年揭阳各县区住宅用地成交量价



数据来源：广东土地市场网，世联数据平台

底价成交成为常态，溢价率普遍偏低，商服用地集中于空港区，商住用地的成交面积达 157.8 万 m<sup>2</sup>，同比上升 22.8%，将为楼市带来大量供应。

**品牌房企抢滩入驻：**

4-6 月，星河地产揽获 23 宗住宅用地和 2 宗商服用地，成为最大赢家；

6 月 12 日，中南置地以 8.1 亿拍下揭阳原糖厂地块，首进揭阳；

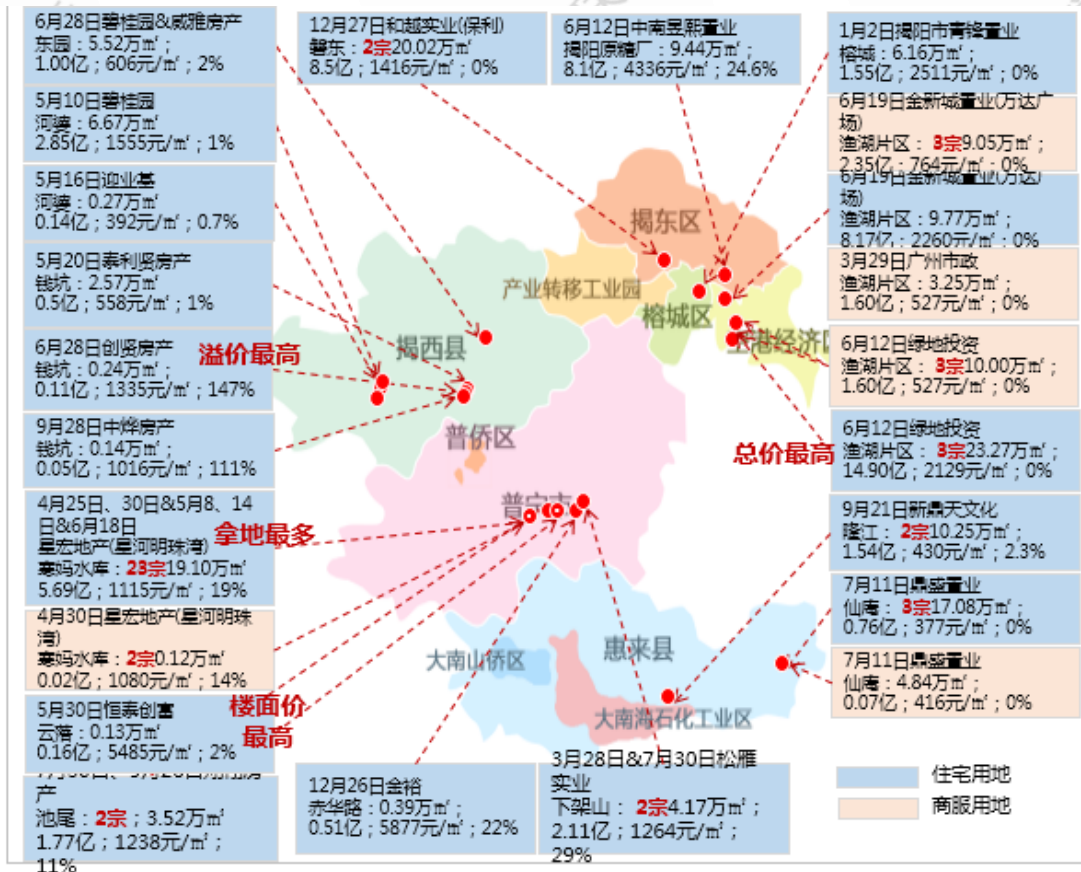
6 月 12 日，绿地首进揭阳，16.5 亿拿下鱼湖片区 6 宗地块，将建设绿地国际空港城；

6 月 19 日，万达首进揭阳，10.5 亿拿下空港 4 宗地块，将建设万达广场；

图表 70：2019 年揭阳市土地成交之最榜单

成交之最	地块亮点	拿地企业
总价最高 面积最大	总价 16.5 亿元、面积 33.27 万 m <sup>2</sup>	绿地投资
楼面价最高	楼面价 5485 元/m <sup>2</sup>	恒泰创富
拿地最多	共 25 宗地块，总面积 19.22 万 m <sup>2</sup> 、总价 5.71 亿元	星河地产
溢价最高	总面积 0.11 万 m <sup>2</sup> ；楼面积 1335 元/m <sup>2</sup> ；溢价率 147%	创贤房产

图表 71：2019 年揭阳市商住用地成交地图



数据来源：广东土地市场网，世联数据平台

2019 年揭阳成交楼面均价由 1867 元/㎡ 下滑至 1386 元/㎡，降幅达 25.8%，刺激开发商拿地意愿。全年住宅用地流拍 5 宗，商服用地无流拍。

地价过高，区域内价格战不断，房企却步

空港区 1 宗住宅流拍，尽管临近空港区税务局、教育局，交通便利，但土地的楼面地价达 3039 元/㎡，高于绿地国际空港城及万达广场约 2200 元/㎡ 住宅楼面价，加之区域内供大于求，开发商以价换量，价格战不断，导致房企却步。

此外，2019 年揭阳市出让 11 宗商服用地，无一流拍，地块集中于空港区榕江新城，将建设万达广场、绿地国际空港城等商业综合体，推动新城商业配套成型。

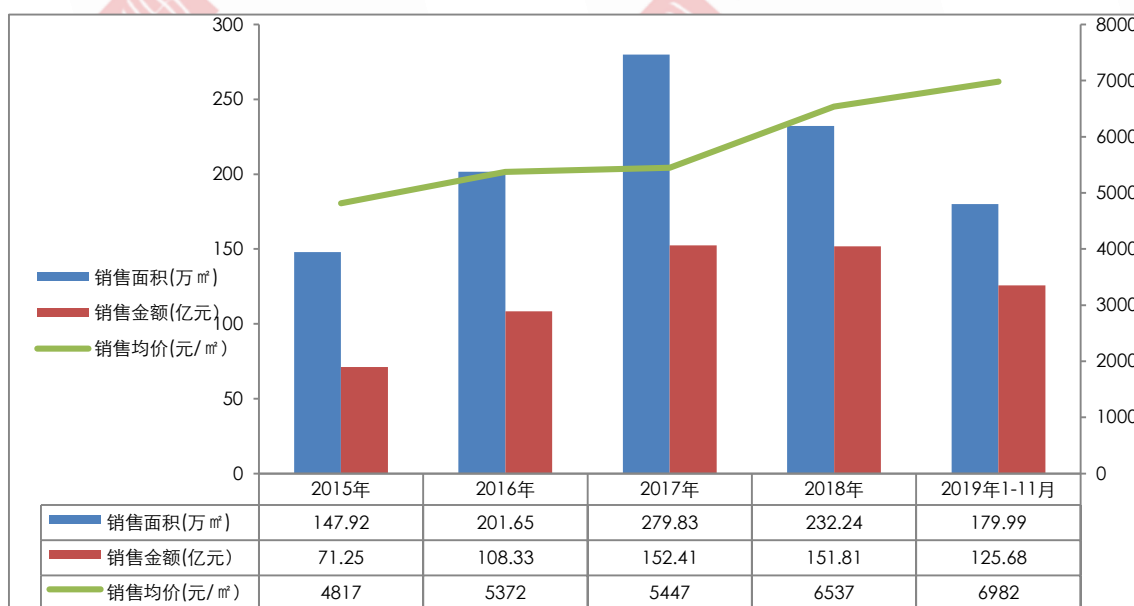


## （二）揭阳商品房市场

### 1. 供求分析

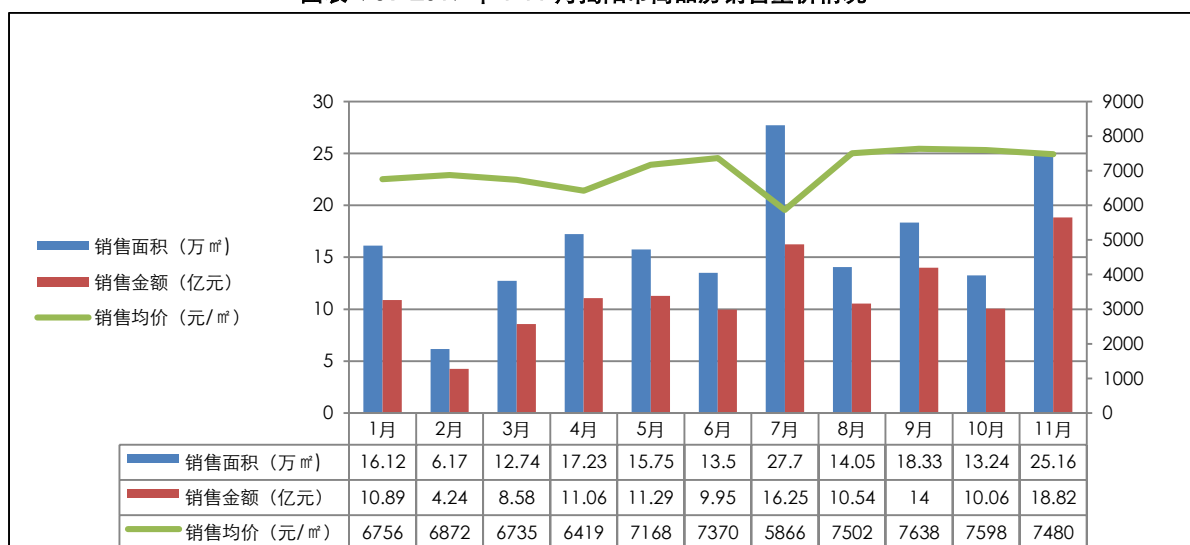
2019年1-11月揭阳市商品房销售有所降温，全市新建商品房销售面积179.99万 $\text{m}^2$ ，同比减少22.5%，销售额125.68亿元，同比减少17.2%，销售均价6982元/ $\text{m}^2$ ，同比上涨7%。虽然上半年揭阳市场调控政策相对宽松，但整体销量受市场下行影响明显，全市成交高峰主要集中在4月，7月及11月，其中，4月份和7月份销售均价出现回落，相对应4月及7月新房销量明显加速，凸显开发商以价换量的市场形态。

图表 72：揭阳市近年商品房销售走势



数据来源：揭阳市统计局，世联数据平台

图表 73：2019年1-11月揭阳市商品房销售量价情况



数据来源：揭阳市统计局，世联数据平台

图表 74：2019 年揭阳单盘销售金额排名

项目	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	销售额 (亿元)
星河明珠湾	1299	15.6	7500-12000	16.1
保利锦城	712	7.8	7800	6.8
恒大绿洲	545	6.9	8000	5.5
光明一号	366	5.5	9600	5.33
碧桂园豪园	415	6.1	毛坯：6500 精装：7000	4.09
恒大华府	386	5.1	7200	3.7
保利和府	372	4.7	毛坯：7500 精装：7900	3.6
恒大翡翠华庭	378	4.8	7300	3.5
东方首府	231	3.1	8000	2.4
雅居乐天成东玺	258	3.2	6600	2.1

图表 75：2019 年全年揭阳开发商销售额排名

开发商	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	销售额 (亿元)	市场份额
星河地产	1299	15.6	7800	16.1	8.9%
恒大地产	1354	15.1	7500	12.2	6.8%
保利地产	1159	13.9	7800	10.8	6%
碧桂园地产	655	9.2	6800	6.3	5.1%
盛迪嘉地产	584	7.2	8500	6.1	4%
乐万邦地产	323	3.9	8000	3.1	1.7%
雅居乐地产	258	3.2	6600	2.1	1.2%
裕东地产	204	2.48	7056	1.75	1%
金凤凰投资有限公司	108	1.53	7100	1.09	0.6%

## 2019年揭阳市场总结与2020年展望

### 2019年揭阳市房地产市场年度总结 2019年总结

2019年，在“房住不炒”、银行信贷收紧、市场调控仍在持续的背景下，揭阳楼市呈平稳态势，购房者买房更趋理性。房价方面，由于“以价换量”房企增多，房价有小幅回落；供应量方面，万亩大盘争相亮相，房源陡增；成交量方面，购房者出手谨慎，成交呈低迷状态；促销方面，开发商联合装修公司、中介机构等不同行业商家的跨界营销模式渐成主流；需求方面，面积较小、总价较低的小四房受到购房者的青睐。总体上看，在揭阳城市扩容提质提速的大背景下，开发商对后市仍有信心，万达、绿地、中南置地等有影响力房企纷纷进驻揭阳。另一方面，2019年，美壹城、万达广场、君和广场、汇金广场、宝德时代中心等商业地产纷纷涌现，展现出前所未有之活力，堪称“揭阳商业地产元年”。

#### ■ **城市规划：**区域合作不断推进，新区配套基本成型

揭阳市为适应发展需求，积极调整城市发展方向：区域合作方面，聚焦“一城两园”，加快揭阳滨海新区开发建设，推动全市全域融入粤港澳大湾区，大力推进“汕潮揭一体化”，随着潮汕机场、厦深高铁、汕揭、潮揭高速公路建设的推进，粤东交通立体网正在形成已具备共同合作、协调发展的基础；城市发展方面，榕江新城成为城市发展热点，基础设施陆续落地，一环两纵四横等骨干路网框架基本形成，骨干道路实现联网成环，教育、卫生、体育、休闲等公共服务设施加快推进，公共配套框架已基本成形。

#### ■ **土地市场：**主城区一地难求，榕江新城供大于求

2019年，揭阳市整体土地市场供大于求，土地市场回归理性：主城区土地市场容量接近饱和，几乎无供应，发展重心外移，供应地块多为榕江新城等郊区地块，而随着榕江新城成为市政府重点建设片区及配套陆续落地带来利好，品牌房企集中进驻，万亩大盘争相亮相，但由于购房者持续观望，供应量远大于需求量，成为房地产市场红海。

#### ■ **住宅市场：**大户型滞销，刚需改善成主角

随着“房住不炒”的提出、房地产调控政策的不断升级，市民购房渐趋理性，曾经的火热市场已成过去式，当前政策之下，投资客纷纷离场，改善型、刚需型成为揭阳房地产市场主角，价格仍是决定购房者出手的主要因素。120-140㎡的紧凑型小四房成为热销产品面积，如保利锦城的125-140㎡四房产品持续热销，走量迅速。105-110㎡的大三房刚需产品市场表现较好，而大户型产品则陷入滞销。

#### ■ **房企排名：**强者越强，品牌开发商占主导地位，市场分化明显

2019年揭阳城市发展重心从原东山区外移榕江新城，同时主城区房价居高不下，价格导向置业热点片区外溢至郊区，恒大地产进驻较早，深耕揭阳多年，仍是揭阳房地产市场销冠；星河地产凭借独占普宁市场半边天的星河明珠湾，居第二；碧桂园集团各项目去化一般，降至第三；保利进驻揭阳较晚，新盘销售不利，居第四。

- **营销手段：**渠道分销/首付分期/打折促销多手段轮番上阵，渠道分销成效明显。

2019年为开发商抢夺客户冲刺年度目标，渠道分销/首付分期/主题活动等全促销手段轮番上阵成为营销主旋律，其中高佣渠道分销成效最大，渠道成交占比近50%。

### 2020年揭阳市房地产市场展望

预计2020年将承接2019年的冷淡楼市，稳定仍是下一阶段房地产调控政策主基调，投资需求受抑制，仍以刚需为主。供大于求的基本面仍然不变，加上新项目入市，开发商将继续以价换量加快去化，市场竞争加剧，房价将保持稳定。

- **政策展望：**金融总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，房贷利率稳中有降

预计2020年的，货币政策将松紧适度，避免大水漫灌，但结构性宽松可期。房地产融资有望边际改善，但房企整体融资环境依旧偏紧。房贷利率大概率稳中有降，以便支持居民合理的自住以及改善性购房需求。

- **市场展望：**市场竞争及分化加剧，房价保持平稳

2020年预计房地产市场仍将是淡市，部分品牌开发商通过高佣转介/首付分期进一步将优势扩大来抢占客户，故预计市场竞争、分化进一步加剧，强者越强，弱者越弱。同时仍将处于买房市场，房价保持平稳。

- **竞争展望：**抢占市场制高点，重点关注榕江新城及揭东区

2020年品牌房企竞争继续集中榕江新城及揭东区，主城区主要还是本土房企竞争为主；房企进入揭阳市市需考虑进入的时机和布局，以抢占市场制高点，榕江新城竞争虽大，但榕江新城公共配套框架已基本成形，揭阳大桥、进贤门景观大桥都将陆续建成，新城大桥、京灶大桥有望动工，交通优势将进一步扩大，未来将是成交主力；而揭东区配套完善，加上大项目将陆续入市，也将是重点成交区域。

- **客户趋势：**刚需改善客户为主，置业以三四房产品为主

在当前市场改善需求主导下，展望2020年，三房产品将继续长期稳居成交主力，与此同时在购房消费理念升级追求舒适化，以及生育政策放开二孩家庭持续增多的影响下，四房成交比重有望继续保持较快增长，而随着刚需逐渐进入饱和，整体上二房成交量将进一步大幅走低。

## 2019年揭阳热点片区分析

### **榕江新城：**未来城市发展核心，品牌开发商争相进驻，公共配套基本成型

榕江新城紧扣“三年成形、五年成城”和“四个新城”建设具体目标，努力将新城建设成为科技新城、产业新城、服务新城。按照北商、东文、西居、中城划分功能定位，既按照新城标准规划建设，又以市区副中心的定位实行功能互补，打造符合新发展理念的新城。全力加快交通基础设施项目建设，滨江大道（环岛路）一期续建道路工程、发展大道南段、建设大道、吉祥路东段、崇学路等6

条道路建成投入使用；滨江大道（环岛路）二期、新城大道等 8 条在建道路加速推进，新城交通基础设施“经脉”基本打通，骨干道路实现联网成环。片区各项目竞争激烈，南北分化严重：片区北部紧靠主城区，受东山、榕城区城市发展外溢影响强，人口密集，交通较为便利，配套较为成熟，去化情况较好，项目去化如恒大绿洲，保利锦城等楼盘去化居揭阳市场前列；片区南部距离主城区较远，受主城区外溢影响较弱，发展程度较低，交通配套尚未完成落地，生活配套尤其商业配套不足，去化情况较差，如华润榕江悦府，榕江四季城等楼盘去化缓慢，价格战愈演愈烈。



## 【后记】

### 行稳致远、进而有为

#### ——供应高企 稳中有升 分化加剧 未来可期

粤东世联行副总经理 胡光宇

仅就销售数据而言，2019年的惠州楼市必定是个丰年，毕竟自2015年始房企在惠州的高歌猛进布局之后，供应量持续高企是可预见的事实，虽然当前的楼市供求比尚在一个合理可控的范围，但在数据背后，市场还是发生了一些比较深远的变化，或许会对后市带来一些未知的影响，个人拙见与大家略作分享。

其一是资金问题，在全国房地产信托规模逼近3万亿大关之时，银保监会在5月开始出手治理业内乱象，带来的效果也非常明显，2019年三四季度规模房企的降价出货应该是最为明显的回应，面对去杠杆降低负债率和迎接已到来的偿债高峰期，特别是在全球经济颓势已显的背景之下，略显沉重。就惠州而言，银行信贷额度的增长已无法匹配楼市的增幅，钱的问题可能是中期内抑制市场规模的重要因素，值此之时，未来楼市价格的大幅增长不应抱有太乐观预期。

其二是政策问题，2019年10月，惠州的楼市限价令到期逐步退出，一时之间业内欢呼雀跃，其实不止惠州，在限购比较明显的大湾区城市，以人才购房等名义逐步政策放松的情况早已发生。政策放松是利好吗？至少我认为不是，政府态度的微妙变化，除了土地财政的问题，更多是行业确实出现了困难，高周转模式带来的后遗症需要空间去消化，政策的放松更多是避免后期的社会问题，比如质量差点都可以接受，烂尾的事情最好还是不要出现罢了。

其三是渠道问题，2019年全国渠道化爆发的一年，贝壳的高调推广让渠道销售这种模式进入大众视野，惠州的渠道平台也雨后春笋般出现，我无意以个人好恶来进行道德评判，毕竟从业人员多了难免良莠不齐。渠道的占比提升，某种层面似乎说明房子居住功能的弱化，买房成为一种信仰般的存在，市面上房子虽多，适合的好房子似乎越来越难找到。

惠州楼市是一个值得耕耘的市场，即便放眼全国市场来看，惠州楼市约占1%的比例，远超城市本身的经济地位，在这种逆差之下，人口并不是惠州发展的桎梏。发展城市的产业、提升城市资源优势、完善城市配套体系、善待外来的购房客户才是惠州楼市乃至惠州城市的发展之道。行稳方能致远、进取才能有为，在大湾区高歌猛进的时代，惠州楼市的美好未来需要行业人士的同心协力。

惠州市场的分化无论是从中观区域还是微观项目来看都在加剧，2019 年增长最明显的是博罗区域，在赣深高铁的拉动和东莞价格挤压的双重利好之下，博罗逐渐摆脱以惠州城区外溢需求为主导，形成了新的价值体系，对比于惠东滨海度假投资类物业的波动，相信博罗市场的未来更值得期待。

从近几年的数据来看，惠州市场的容量已相对未定，高供应带来的竞争和分化是需要客观面对的事实。2019 已然过去，但无论如何，用心去做好的产品，用心去挑好的产品，用心去卖好的产品，总不会是坏事。浮躁焦虑的年代，静下心来才能更好的认知这个世界。

## 【附：2019 年粤东城市房地产政策一览】

### 全国

时间	部门	政策/规划/事件
2019 年 1 月 22 日	国务院	《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》
2019 年 2 月 18 日	住建部	《关于等 38 项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》 *住宅建筑应以套内使用面积进行交易
2019 年 2 月 19 日	国务院	《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》 *允许承包土地的经营权担保融资
2019 年 2 月 20 日	国务院	重申：稳健货币政策没有变 坚决不搞“大水漫灌”
2019 年 2 月 26 日	中国人民银行	加强房地产金融审慎管理
2019 年 4 月 8 日	发改委	《2019 年新型城镇化建设重点任务》 *加快农业转移人口市民化，继续加大户籍制度改革力度
2019 年 4 月 10 日	国家市场监督管理总局	2019 年 4 月 1 日至 9 月 30 日期间，在全国范围内部署开展“守护消费”暨打击侵害消费者个人信息违法行为专项执法行动 *其中专项执法行动明确突出房产租售等违法行为多发高发的重点行业和领域
2019 年 4 月 19 日	中共中央政治局	再次强调房地产调控政策的总体基调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。
2019 年 4 月 22 日	自然资源部	制定实施 2019 年住宅用地“五类”调控目标 *消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36~18 个月的，要适当减少供地；18~12 个月的，维持供地持平水平；12~6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地
2019 年 5 月 5 日	发改委	发改委回应：放宽落户不等于放松房地产调控
2019 年 5 月 9 日	财政部	发关于公共租赁住房税收优惠政策的公告 *对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房免征房产税
2019 年 5 月 18 日	住建部	住建部点名预警提示佛山、苏州、大连、南宁等 4 个房价上涨较快城市
2019 年 6 月 25 日	财政部 税务总局	《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》 *房产继承、赠与直系亲属不征收个人所得税
2019 年 7 月 16 日	财政部 国税总局	《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》 *将集体房地产纳入了征税范围，在扣除项目、税收优惠、纳税义务发生时间和申报纳税期限、征收管理模式等方面做出了适当调整

时间	部门	政策/规划/事件
2019年7月18日	住建部	2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示 *北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都共16个城市
2019年7月30日	中共中央政治局	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段
2019年8月2日	自然资源部	《自然资源部关于规范临时用地管理的通知（征求意见稿）》 *临时土地使用不超2年，期满后1年内恢复
2019年8月12日	国务院	全国深化“放管服”改革优化营商环境电视电话会议重点任务分工方案 *结合城镇老旧小区改造 大力发展养老、托幼、家政
2019年8月16日	住建部	《关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》 *通知明确，在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖
2019年8月17日	中国人民银行	发布改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制 *与原有的LPR形成机制相比，新的LPR主要有以下几点变化： ① 加大市场化，报价方式改为按公开市场操作利率加点形成； ② 提升长期贷款利率定价参考性，贷款利率品种由1年期扩大至1年期与5年期以上两个期限品种； ③ 提高报价质量，银行报价频率由每日一次改为每月一次； ④ 增强报价范围代表性，报价行数由10家扩大至18家，报价行类型在全国性银行的基础上增加了城商行、农商行、外资行与民营银行。
2019年8月25日	中国人民银行	调整新发放商业性个人住房贷款利率 *公告明确： ①自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。 ②借款人申请商业性个人住房贷款时，可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期。重定价周期最短为1年。利率重定价日，定价基准调整为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率。 ③首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。 ④商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点等。 此外，公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。
2019年8月26日	十三届全国人大常委会	表决通过了关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定
2019年9月4日	国务院	国务院常务会议明确地方专项债资金不得用于土储和房地产相关领域

时间	部门	政策/规划/事件
2019年11月4日	国务院台办、国家发展改革委商中央组织部等20个部门	《关于进一步促进两岸经济文化交流合作的若干措施》 *台湾同胞享购房资格同等待遇
2019年11月16日	中国人民银行	重申不将房地产作为短期刺激经济的手段
2019年12月10日	中央经济工作会议	重申房住不炒 落实因城施策
2019年12月10日	中央经济工作会议	定调明年楼市，重申“房住不炒”
2019年12月26日	中共中央办公厅 国务院办公厅	《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》 *全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例
2019年12月28日	中国人民银行	2020年1月1日起，各金融机构不得签订参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款合同
2019年12月28日	中国人民银行	自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成。其中，商业性个人住房贷款定价基准转换应在双方协商一致的前提下，尽可能以简便易行的方式变更原合同条款。

### 粤港澳大湾区

时间	部门	政策/规划/事件
2019年2月18日	中共中央 国务院	《粤港澳大湾区发展规划纲要》
2019年4月10日	广东省自然资源厅	《广东省自然资源厅关于无居民海岛使用权市场化出让办法（试行）》
2019年5月27日	广东省人民政府	关于印发广东省城镇小区配套幼儿园治理工作方案的通知 *要求各地严格依标规划、配建幼儿园
2019年6月21日	东莞市政府	《东莞滨海湾新区发展总体规划（2019-2035）》
2019年6月22日	广东省财政厅	《关于贯彻落实粤港澳大湾区个人所得税优惠政策的通知》
2019年7月1日	广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局	《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》 *《通知》要求住房租赁合同期限不得超过二十年



时间	部门	政策/规划/事件
2019年7月4日	中山市人民政府	《中山市新型产业用地管理办法》 *提出“新型产业用地（M0）”概念，支持新型产业项目发展，为创新型企业发展和创新人才的空间需求提供用地保障
2019年7月5日	广东省自然资源厅	《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划(2018-2020年)》
2019年7月9日	东莞市住房公积金管理中心	《关于<东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法(修订征求意见稿)>及<东莞市住房公积金提取管理办法(修订征求意见稿)>征求意见的公告》 *最长贷款年限统一为30年
2019年8月8日	东莞市自然资源局	《东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）》
2019年8月9日	中共中央国务院	《中共中央 国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》
2019年8月13日	东莞市自然资源局	《东莞市加强居住项目规划管理指导意见》 *严禁变相建别墅
2019年8月13日	东莞市政府	《东莞市高端人才和企业人才子女入学实施办法》 *企业人才社保缴纳门槛降至满1年
2019年8月26日	深圳市规划和自然资源局	《深圳经济特区土地使用权收回条例》（草案公开征求意见稿） *完善补偿机制，置换安置用地可协议出让
2019年9月1日	广东省人民代表大会常务委员会第十三次会议	《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》 *自2019年9月1日《中华人民共和国耕地占用税法》施行之日起，广东省将适用新的耕地占用税税额标准，共有5种适用税额，分别为15、25、30、40、50元/平方米。 (根据新的耕地占用税税额标准表，惠州市每个县区税额标准有所不同，其中，惠城区适用税额为40元/平方米，惠东、惠阳、龙门、博罗适用税额为30元/平方米。)
2019年9月4日	广东省人民政府	《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》 *2/3权利人签字可申请政府裁决搬迁
2019年10月22日	中国人民银行广州分行	首套房贷不低于相应期限贷款市场报价利率
2019年10月28日	广州市住房和城乡建设局	《关于加强房地产开发项目装修工程监督管理的通知》 *楼盘带装修交楼的需公示装修标准
2019年11月6日	粤港澳大湾区建设领导小组	政策将便利香港居民在大湾区内地城市购买房屋，香港居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等的待遇

时间	部门	政策/规划/事件
2019年11月29日	佛山市人力资源和社会保障局	《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》 *认定为优粤佛山卡 A 卡、B 卡、C 卡、T 卡的人才，享受佛山市户籍人口购房政策；在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制
2019年12月18日	广州市不动产登记中心	港澳人士在广州购房 凭身份证、通行证即可
2019年12月24日	广州住房公积金管理中心	《关于大湾区城市缴存职工申请异地款有关问题的通知》 *大湾区 8 城申请广州公积金贷款无需提供缴存证明
2019年12月25日	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办	《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》 *严格登记备案管理、真实发布房源信息、落实网络平台责任、动态监管房源发布、规范住房租赁合同、规范租赁服务收费、保障租赁房屋安全、管控租赁金融业务、加强租赁企业监管、建设租赁服务平台、建立纠纷调处机制、加强部门协同联动、强化行业自律管理、发挥舆论引导作用

## 惠州

时间	部门	政策/规划/事件
2019年3月6日	惠阳区房产管理局	《惠州市惠阳区加强房地产经纪机构信用管理办法》 *企业只有完成信用档案才能在该局正常开展二手房网签业务
2019年3月23日	惠州市人民政府	《惠州市惠城区房地产开发项目停车位租售管理办法》 *小区未售车位不得只售不租
2019年3月25日	惠州市住房和城乡建设局	《关于进一步明确招标人选择招标代理机构委托办理前期物业服务招标投标相关事宜的通知》 *惠州物业投标保证金不超一年物业费 2%
2019年4月15日	惠州市住建局	《惠州市住房发展规划（2019-2022年）》
2019年5月8日	大亚湾房产管理局	《关于开展房地产广告“随手拍”监督活动的通知》
2019年5月10日	惠州市住房和城乡建设局	《惠州市住宅专项维修资金管理实施细则（修订草案）（征求意见稿）》
2019年5月17日	惠州市住房和城乡建设局	《惠州市住房和城乡建设局惠州市房地产开发企业信用管理办法（征求意见稿）》 *从事房地产活动的房地产开发企业及其从业人员都将纳入信用体系，建立

时间	部门	政策/规划/事件
		信用档案对公众公开；房企将根据评价结果分为 A-E 五个等级实行差异化管 理
2019 年 5 月 31 日	惠州市住房和城乡建 设局	《惠州市住房和城乡建设局惠州市房地产开发企业信用管理办法（征求意见 稿）》 *从事房地产活动的房地产开发企业及其从业人员都将纳入信用体系，建立 信用档案对公众公开；房企将根据评价结果分为 A-E 五个等级实行差异化管 理
2019 年 6 月 1 日	惠州市自然 资源局	《惠州市金山新天地分区规划》（草案）、 《惠州市金山水廊控制性规划》（草案）
2019 年 6 月 17 日	惠州自然资 源局	《惠州市市区提升开发项目建设品质的若干要求》（草案）
2019 年 6 月 18 日	惠州自然资 源局	《惠州市住宅项目配套教育设施建设管理试行办法（草案）》 *惠州新建住宅小区必须配建学校与首期同步交付使用
2019 年 6 月 19 日	惠州市自然 资源局	《惠州市市区提升开发项目建设品质的若干要求》 *新建住宅小区不得建设小区围墙（有特殊要求的公共建筑如中小学校区、 医院、消防部门等除外），形成封闭住宅小区
2019 年 6 月 19 日	惠州市自然 资源局	《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法（征求意见稿）》 *高新企业工业用地可配套商业和住宅
2019 年 6 月 24 日	惠州市自然 资源局	《惠州高铁北站片区控制性详细规划》（草案）
2019 年 7 月 2 日	惠州市住房 和城乡建 设局 惠州市住 房公积金管 理中心	《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施细则》 *开发商拒绝公积金贷款将“锁盘”
2019 年 7 月 10 日	惠州市自然 资源局	惠州推商住用地补足年限政策 *针对一些因为历史原因多年未开发的商住用地，必须按规定补足土地使用 年限后才能备案销售； 与此同时，自然资源局还计划针对一些长期未动工建设的土地，按照闲置土 地有关办法，依法采取收取闲置费乃至收回等措施，避免资源的闲置浪费， 确保资源能够高效产出效益
2019 年 7 月 23 日	惠州市住房 公积金管理 中心	《惠州市高级人才以及全日制研究生住房公积金优惠政策实施办法（征求意 见稿）》 *全日制研究生、副高级职称以上人才在住房公积金方面将享受放宽提取条 件、提高贷款额度、扩大缴存范围、优先办理业务等政策优惠
2019 年 7 月 31 日	惠州市住房 和城乡建 设局	《惠州市农村危房改造脱贫攻坚实施方案》 *根据方案内容，到 2020 年全市约有 1127 户贫困户将享受到危房改造补贴 福利，其中最高可获得 4.5 万元补贴

时间	部门	政策/规划/事件
2019年8月2日	惠州市自然资源局	《惠州市金山水廊修建性详细规划》 *根据金山水廊的目标定位，将打造金山新城山环水聚的生态核心、建立国内一流城市的形象核心、湾区科创产业的服务展示核心
2019年8月9日	惠阳区自然资源局	《惠州市惠阳区闲置土地处置的实施意见（征求意见稿）》 *则在认定环节进行规范，厘清土地闲置原因分类惩处，对于企业原因导致闲置的情况，超过合同约定动工时间满一年将按照地价20%计征闲置费，满两年将无偿收回土地使用权
2019年8月12日	惠州市自然资源局	《惠州市南四环沿线（河桥组团）控制性详细规划》 *根据该规划内容，作为城市科教片区的三个组团之一，河桥片区将建设城市产学研合作创新示范区
2019年9月11日	惠州市自然资源局	《惠州市小金口柏岗片区控制性详细规划及城市设计》（草案）
2019年9月12日	惠州市自然资源局	《惠州市江北金鸡地区控制性详细规划（调整）》（草案）
2019年9月17日	惠州市住房和城乡建设局	《惠州市住宅专项维修资金管理办法》 *本办法实施之日起，开发建设单位在取得《商品房预（销）售许可证》之前，应当将拟预（销）售物业的住宅专项维修资金一次性全额缴存至专户管理银行。开发建设单位在预（销）售物业时，应当在《商品房买卖合同》依法约定由物业买受人全额缴存住宅专项维修资金，并向物业买受人出示已垫资缴存住宅专项维修资金的凭证。物业买受人应当一次性全额向开发建设单位交纳该物业的住宅专项维修资金
2019年9月18日	惠州市住房和城乡建设局	《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》
2019年11月8日	惠州市自然资源局	《惠州市惠城中心区“三旧”改造专项规划》（征求意见稿） *规划范围为惠城中心区，包括桥东、桥西、龙丰、江南、江北、河南岸、水口、小金口等八个街道办和汝湖、马安、三栋等三个镇，总面积为561.56平方公里
2019年11月13日	惠州市发改局	《惠州市沿海经济带综合发展规划（2019-2035年）》 *规划期限为2019-2035年，近期至2025年，远期至2035年。战略定位为惠州沿海经济带要打造成世界级的石化产业基地，以及粤港澳大湾区能源科技创新中心
2019年11月18日	惠州市人民政府	《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》 *市民购买装配式建筑可优先放贷
2019年12月2日	惠州市惠城区人民政府办公室	《惠城区办理改变土地使用权年限业务工作方案的通知》 *惠城区新房年限不足65年将不予颁发预售证
2019年12月2日	惠州市自然资源局	《金山水廊控制性规划》 *金山水廊拟打造一流城市会客厅

时间	部门	政策/规划/事件
2019年12月19日	惠州市自然资源局	《惠州市惠城区马安南产业园控制性详细规划》（草案） *拟规划深惠城轨站点和地铁站
2019年	惠州市住房和城乡建设局	限价政策文件三年有效期到期，住建局：坚持调控不放松
2019年3月下旬	大亚湾房产管理局	《关于报送商品房宣传广告样式的通知》

### 粤东（汕头/汕尾/揭阳/潮州/河源/梅州）

时间	部门	政策/规划
2019年1月25日	汕头市人民政府	汕头市人民政府关于2019年度汕头市本级住房保障对象准入标准
2019年3月7日	汕头市人力资源和社会保障局	《汕头市新引进人才购房补助和住房补助发放办法》
2019年5月16日	河源市人民政府	《河源市中心城区“十三五”住房建设规划（2018—2020年）》
2019年6月4日	汕头市住房和城乡建设局	《汕头市“三旧”改造中推进保障性住房建设的意见（修订意见稿）》
2019年7月3日	汕头市公安局	《关于征求进一步开放购房入户政策公众意见的公告》 *将原“购买新建商品房”和“购买二手房”两项入户规定合并为“购房入户”一项；“购房入户”不再设置“合法稳定就业满三年、参加本市社会保险满一年且已申领《广东省居住证》”等入户附加条件；取消“已婚子女只限一人”限制，实现购房入户“零门槛”
2019年8月10日	汕头市住建局	《汕头市住房发展规划（2018—2022年）》
2019年9月17日	揭阳市揭东区人民政府	《揭东区中心区控制性详细规划（修编）》
2019年9月30日	汕头市人社局	《关于申报汕头市新引进人才购房补助的通知》 *新引进人才购房补助接受申报,高层次急需人才每人最高补助100万
2019年11月21日	汕头市住房和城乡建设局	关于市政府投资经济适用住房上市交易管理办法（征求意见稿） *经适房购满5年交款后可交易
2019年12月2日	深圳市深汕特别合作区管理委员会	《关于启动深汕特别合作区过渡期商品房销售的公告》 *深汕合作区内家庭限购2套（包含商务公寓），成年单身人士限购1套；合作区购买商品房套数不计入深圳其他区限购；只限个人购买，相关部门将实施销售价格指导；商品住房和商务公寓限售5年
2019年12月8日	汕头市住房和城乡建设局	《关于2020年度汕头市本级公租房保障标准的公告（征求意见稿）》 *明确六种情形不得申请公租房保障



交通进展（粤港澳大湾区/粤东/惠州）	
时间	内容
2019年1月11日	惠州隆生大桥通车
2019年7月10日	全国铁路实施新的列车运行图暨暑期运行图，新投用一批“复兴号”动车组，内地连通香港的高铁车站增至58个，广东省内增加4个车站可以坐高铁去香港，分别是肇庆东、三水南、佛山西和汕头站
2019年8月14日	河惠莞高速东源段全线贯通
2019年10月8日	梅汕铁路揭阳站、揭阳机场站正式启用 揭阳火车站正式改名“揭阳南站”
2019年10月9日	河惠莞高速龙川至紫金段全线贯通
2019年10月11日	梅汕铁路将正式开通运营
2019年11月12日	《惠州市“丰”字交通主框架总体布局规划》 打造“丰”字交通主框架和“五横五纵”骨干快速路
2019年11月下旬	《惠州市1号公路（南北轴线）详细规划（草案）》
2019年12月15日	穗深城际铁路正式开通运营

## 关于世联行

1993年成立于深圳，是境内首家登陆A股的房地产综合服务提供商（股票代码：002285），至今拥有72家分支机构，服务遍及中国201个城市。作为中国新房代理销售额最高纪录保持者及资产综合服务商，27年来，世联行始终以“挖掘物业价值、降低交易成本、规避专业风险、促进资产流通”为企业发展核心价值，以持续推动行业进步为己任，坚持以客户为中心，为“让更多人享受真正的不动产服务”而不断努力。

2014年初世联行宣布转型，“祥云战略”正式启动。2016年，覆盖交易、运营、金融投资等涉及资产全生命周期的服务价值链基本成型。在继续为中国不动产交易提供全链条服务的同时，世联行深耕存量市场，通过多样化的运营服务持续为资产持有者及使用者提升并创造物业价值，并打造专业的资产投资及资产金融化服务。世联行通过提供专业而系统的资产综合服务，不断建立人与资产联接。



## 交易

领跑中国不动产交易全链条服务

交易	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新房交易</li> <li>• 电商交易</li> <li>• 存量交易</li> <li>• 海外交易</li> </ul>
后服务	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 装饰装修</li> <li>• 金融服务</li> <li>• 社区管家</li> <li>• 数据服务</li> </ul>

## 投资

提供行业领先的金融投资及资产金融化服务

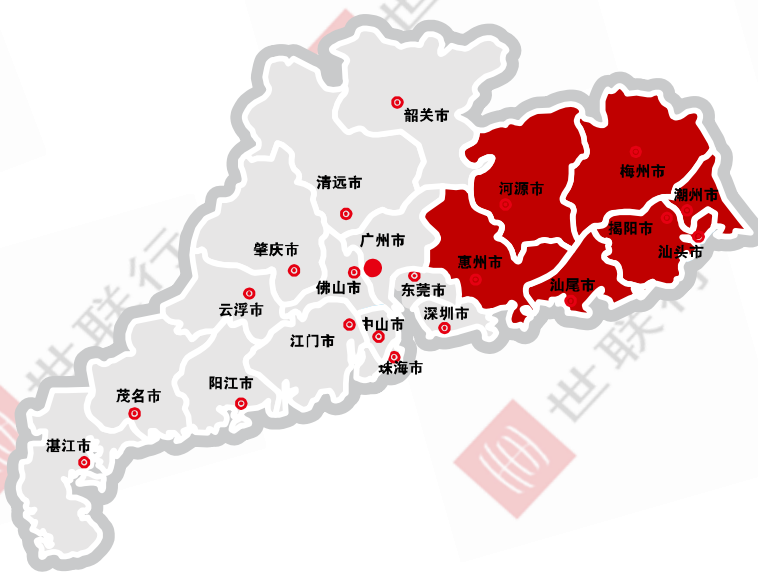
- 资产投资
- 资产管理

## 运营

持续为资产持有者及使用者提升并创造物业价值

- 公寓运营
- 顾问咨询
- 工商物业运营
- 工商物管

## 世联行粤东布局



### 惠城办公地点

地址：惠州市惠城区江北文昌一路 7 号华贸大厦  
3 号楼 1 单元 17 层 07-10 单元  
电话：0752-2817800

### 惠阳大亚湾办公地点

地址：大亚湾西区上杨开城大道南路侧富康国际  
803 室  
电话：0752- 5185008

### 汕尾办公地点

地址：汕尾市香洲和顺花园一栋 2 梯 703

### 汕头办公地点

地址：汕头市龙湖区长平路 59 号华润大厦北塔  
1106-1107  
电话：0754-87298693

### 揭阳办公地点

地址：揭阳市普宁万泰金融中心 1804 室

### 河源办公地点

地址：河源市源城区越王大道越王大厦 11 楼世联  
行  
电话：0762-3896580

### 梅州办公地点

地址：梅江区梅塘东路创杰金融中心 10 楼

### 潮州办公地点

潮州市湘桥区吉园街与吉地街交汇处富苑公馆营  
销中心  
电话：07682319920

## 免责声明

本报告仅提供资料之用，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地产顾问股份有限公司所有，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