

# 惠阳房地产市场分析 暨项目价格定位汇报

联冠地产

2007年6月16日

# 目 录

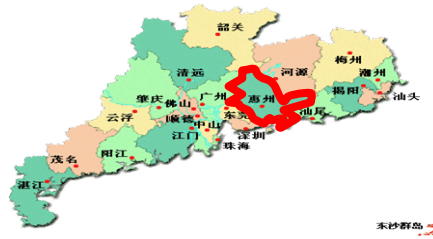
<b>第一部分 惠州惠阳经济及都市发展概况</b> .....	<b>2</b>
一、 惠州经济增长良好、惠阳关键地位明确 .....	2
二、 惠阳经济增长强劲 .....	5
三、 惠阳都市发展速度加紧，新的经营发展理念确立 .....	7
四、 深圳东进方略、大亚湾经济深入奠定惠阳经济发展基础 .....	9
<b>第二部分 惠阳房地产市场分析</b> .....	<b>11</b>
一、 惠阳区房地产市场概况.....	11
二、 中心区重要在售楼盘分析 .....	18
三、 惠阳房地产市场展望 .....	26
<b>第三部分 项目价格定位</b> .....	<b>28</b>
一、 项目所在区位 .....	28
二、 项目目的客户群分析 .....	29
三、 项目价格定位 .....	33
<b>第四部分：财务及敏感度分析</b> .....	<b>37</b>

# 第一部分 惠州惠阳经济及都市发展概况

## 一、 惠州经济增长良好、惠阳关键地位明确

### 1、 惠州地理位置优越，自然资源丰富

惠州位于广东省东南部，珠江三角洲东北端，南临南海大亚湾，与深圳、香港毗邻，是中国大陆除深圳市距离香港近来的都市，是珠三角经济区和承接未来深圳都市扩张和



江三角洲东北端港毗邻，是中国都市，是珠三角经济战略转移的

重要都市，现辖惠城、惠阳两区和博罗、惠东、龙门三县、66镇13街道1民族乡，设有大亚湾经济技术开发区和仲恺高新技术产业开发区两个国家级开发区。陆地面积1.12万平方公里，占珠三角经济区面积的1/4。

惠州是广东省的历史文化名城，在古代即有“岭南名郡”、“粤东门户”之称。从唐朝到近代的一千数年间，有480多位中国名人客寓或履临惠州，其中北宋大文豪苏东坡曾寓居惠州三年。

惠州的自然资源尤其是旅游资源非常丰富。全市具有旅游开发潜力的景点共有900多处，属景点高密度分布区，并具有资源多样性的特点，集山、江、湖、海、泉、瀑、林、涧、岛为一体，融自然景观与人文景观于一身，其中有6处被列入国家、省风景名胜及自然保护区，拥有“岭南奇山”——罗浮山，“北回归线上的绿洲”——南昆山，“东方夏威夷”——巽寮湾，“苧萝西子”——惠州西湖，尚有全国特有的海龟自然保护区等。

目前全市已形成由深水港、航空港、高速公路、铁路、内河航运以及发达通信系统构成的立体交通和通信网络。

## 2、 惠州经济增长创新高

2023年，惠州市实现生产总值937亿元，比上年增长16.5%，创下1998年以来增长新高，与2023年相比，4年年均增长（下同）14.9%。外贸出口120亿美元，增长12.6%，年均增长19.5%。4年合计实际吸取外商直接投资40.4亿美元，引进世界500强企业14家。

附表：惠州市历年GDP 单位：亿元

全市合计	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2023年	2023年	2023年	2023年	2023年	2023年
	230.43	271.84	318.57	356.01	392.37	440.35	480.31	522.86	590.98	685.1	803.9
市区	62.53	78.02	88.81	103.04	113.77	137.51	145.25	196.68	263.77	303.6	354.22

资料来源：惠州记录局

附表：惠州市人均GDP 单位：元

全市合计	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2023年	2023年	2023年	2023年	2023年	2023年
	9,089	10,537	12,099	13,272	14,483	16,025	17,207	18558	20758	23642	26834
市区	19,743	23,764	26,183	29,263	31,411	35,125	38,211	42183	46038	51024	54800

资料来源：惠州记录局

## 3、 投资、消费总量增长惠阳名列前茅

2023年，惠州固定资产投资总量及社会消费品零售总额迅速增长，惠阳增长速度排惠州各区县前列。由于惠阳区历史投资总量与社会消费品总量基数大，占惠州比例份额较大，加上增长速度较快，对目前重要以固定资产投资与以消费品为主的内需增长作为拉动惠州经济发展的关键方略的惠州来说，对其经济发展奉献率较为突出。

固定资产投资增长名列第二。分县（区）看，各地的全社会固定资产投资增长分别为：惠城区33%、惠阳区41.2%、大亚湾区-58.6%、惠东县18.7%、博罗县45.8%、龙门县-13.3%。

社会消费品零售总额增长名列第一。分县（区）看，各地的社会消费品零售总额增长分别为：惠城区18%、惠阳区20%、大亚湾区20.1%、惠东县15.6%、博罗县18.6%、龙门县19.5%，显示除惠东县外，各县（区）的消费增长普遍较快，惠阳区自9月后来消费的增幅也突破20%大关，与大亚湾区齐头并进。

从数据显示看，惠阳区固定资产投资增长率名列惠州各县区第二，仅次于博罗县；社会消费品零售总额增长速度与大亚湾齐头并进。由于博罗县历年固定资产投资额较低，大亚湾作为刚刚开发的石化数码基地，消费品零售额基数较小，占惠州总量比例比较小，随增长速度快，但对惠州整体增长的影响较小，而惠阳区基数大，增长速度迅猛，对惠州固定资产投资与社会消费品总额增长率奉献较大。

#### 4、 惠州整体发展规划强调三区，惠阳中心地位明确

惠州都市近期建设目的是奠定和完善“一城三片”的主体框架，即构建惠城中心区—惠阳副中心区—

陈江地区的都市空间构造，拉开都市发展架构，全面建设新城。强化都市中心服务

功能，实现西控、北进、南优、东拓的发展格局，深入提高都市品质，构筑组团式山水生态都市基本格局，营造开放而有活力，宜居而又安全的友好都市。

从地理位置上看，惠阳是惠州滨海都市重要组团，离现阶段惠州经济中心惠城区有近1个小时的旅程，距离相对较远，过去地理位置作用并不明显，但伴随惠城区都市土地开发资源日益枯竭，都市发展潜力逐渐萎缩，都市关键对经济的推进作用和辐射作用日益减弱，从惠州长远经济发展定位来看，重新规划都市经济发展中心势在必行。惠阳撤市设区的措施战略意义明确，首先运用惠阳承接深圳东进、产业转移所带来的企业流、资金流、人才流，为惠州经济发展发明新的增长点。另首先为整合惠州都市经济，建立“大惠州经济圈”铺路，即以大亚湾数码石化、物流产业城、惠阳后勤服务基地为经济关键，逐渐弱化经济惠城，代以专属政治文化的惠城为主的新经济圈。惠阳南连大亚湾、北接惠城区，作为惠州都市整合和构建“大惠州经济圈”中最关键一环，其饰演的角色和都市地位不言而喻，其政治经济地位也将因此在很大程度上得以提高。

## 二、 惠阳经济增长强劲

### 1、 惠阳是惠州经济的一只雄鹰和打开惠州经济的北大门

惠阳区位于广东南部，东江中下游，地处珠江三角洲经济区和亚太经济增长带中心，南临大亚湾，毗邻香港，西依深圳、东莞市，中部与惠州相接,是距离深圳、大亚湾近来的城区，深圳经济、大亚湾经济的直接受益者。从深圳中心区到惠阳仅仅需要45分钟-1个小时，若从龙岗中心城驾车到惠阳，大概只需要15分钟-20分钟的车程。同步惠阳还是惠州滨海都市重要组团，具有得天独厚的自然地理条件。

惠阳2023年6月撤市设区，辖淡水、秋长、新圩、镇隆、沙田、永湖、良井、平潭、澳头、霞涌10个镇和三和经济开发试验区，面积1184平方公里，土地资源广阔

，未来在开发空间广博。



辖区内人口50.77万，全市有侨胞和港澳台同胞30多万人，是广东著名侨乡之一，综合人口素质较高。区委、区政府驻淡水镇。

惠阳旅游资源十分丰富。境内海岸线长51.8公里，其中有30多公里宜于建造港口码头，可建大小泊位200个，其中万吨级以上90个，最大泊位可达25万吨，且还可建度假村、别墅群、疗养区、游乐园等，素有“黄金海岸”之誉和“鱼米之乡”的美称。

## 2、 经济增长速度持续攀升

2023年，惠阳区经济运转良好，增长继续保持强劲态势。详细体现为：工业生产提速增效，投资、消费和出口三大需求扩张有力，实际运用外资形势很好，金融支持力度加大，财税收入持续高位增长，城镇居民收入有较大提高。

2023年，全区实现生产总值90.39亿元，同比增长16.2%，是1998年以来的最高增幅。其中，第一产业增长值4.80亿元，增长4.0%；第二产业增长值48.13亿元，增长19.0%；第三产业增长值37.46亿元，增长14.4%。经济增长体现为第一、第三产业平稳增长，第二产业高速增长的格局。三次产业分别拉动GDP增长0.2、10和6个百分点，三次产业构造为5.3：53.3：41.4。

## 3、 二、三产业发展均衡

从三大产业的增长速度来看，各产业发展均衡，展现协调增长局面。第二产业受工业提速的推进，增长有所加紧，增幅由一季度8.8%、上六个月11.3%、到前三季度上升为14.5%，对经济增长的奉献率为53.0%，拉动GDP增长7.4个百分点；

第三产业保持较快增长，对经济增长的奉献率为45.2%，拉动GDP增长6.3个百分点。其中，住宿和餐饮业、房地产业均展现20%以上增长，成为第三产业发展的突出亮点。

#### 4、 经济运行质量明显提高

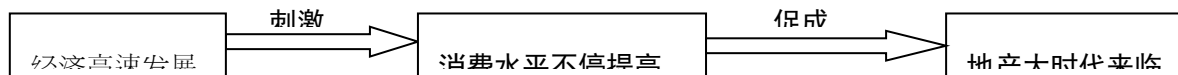
税收总额、财政收入同比分别增长38.0%、36.0%，增幅比去年同期提高7.6和22.1个百分点。财政收入占GDP的比重为7.9%，同比提高1个百分点，比重领先全市各县（区）。同步，农民收入、在岗职工平均工资、城镇居民储蓄存款均展现较大幅度增长。

#### 5、 经济的迅速发展，刺激房地产业高速发展

各项经济指标都显示2023年惠阳区经济运行处在良好状态。按国际经济组织记录经验表明，当一种地区的经济增长速度不小于5%的时候，当地的房地产发展也就存在着极为广阔的前途。

宏观经济增长	房地产业发展状况
不不小于4%	萎 缩
4 ~ 5%	停 滞
5 ~ 8%	稳定发展
不小于8%	高速发展

全区实现生产总值90.39亿元，同比增长16.2%。标志着惠阳的宏观经济发展已经处在高速发展阶段，同步，惠阳的房地产业的发展处在高速发展时期。



进出口贸易继续成为经济增长的重要原因。社会消费品零售总额的高速增长表明人们消费能力得到深入增长，大件消费、超前消费观念深入形成。政府各项政策在不停的规范着房地产市场，为房地产业的持续发展提供了有效的支持。

### 三、惠阳都市发展速度加紧，新的经营发展理念确立

2023年惠阳区政府及惠阳经济发展重要围绕推进工业化、都市化、商贸流通现代化“三大任务”，调整优化经济构造，构建“三环经济”发展格局；加强工业园区建设，以大项目为重点，提高工业经济质量；树立经营都市理念，提高都市规划建设管理水平，加紧都市建设步伐；发挥优势做大做强旅游和服务业，增强第三产业发展后劲；扶持民营经济发展，加强招商引资和外贸出口工作，增进内外经济协调发展等方面展开。详细都市发展规划如下：

#### 1、工业园区发展，“质”取代“量”，提高惠阳经济质量

2023年，惠阳区政府在大力发展园区经济，建设工业强区的经营理念基础上，确立了“以工业园区质量取代园区数量”的政府指导思想。“以既有园区为基础，构建工业经济发展新平台，以园区中的‘五大产业园区’为着力点，打造新型生态产业园区，同步发展高新技术产业区，提高惠阳经济工业质量”

的政策将成为惠阳未来工业园区发展的重要方向。

## 2、都市规划建设方面，经营都市理念和总体规划思想凸现

在都市规划方面，惠阳区政府已确立“经营都市的理念”和“总体规划思想”，以都市经营理念为基础，逐渐开始土地盘整工作。2023年，惠阳区政府以市场化为取向，逐渐以总体规划和“规划一片、盘整一片、建成一片”的指导思想，对闲置土地进行盘整，并按照“面积不变位置变，统一规划练成片”的措施对农民回拨土地进行整合，鼓励村集体办实业。

## 3、对都市进行总体规划，拓展都市发展空间

惠阳区总体规划确定本区为都市生活区和全区行政、商贸和文化中心，从惠阳都市发展战略出发，结合本区用地条件、区位优势、基础设施等综合原因，以体现“小城春秋，绿色家园”的都市特色为宗旨，分析论证确定本区规划性质为：由以行政办公为主的行政片区、以商贸为主的泗水片区、以文化娱乐为主的苏屋片区、以居住为主的土湖片区和以高尔夫球娱乐为主的高尔夫球场片区构成的多种职能的综合性中心区。

为拓展惠阳未来都市发展空间，增大惠阳城区发展潜力，惠阳区政府对所辖“十镇一区”进行总体规划，确定在2023年后来，惠阳区政府将逐渐实行“退二进三”战略，把工业项目引向城区外围落户，把淡水土地资源用来发展第三产业，并深入大力实行“东扩沙田，西拓秋长”的战略，把淡水、秋长、沙田有机连成一体，以此为惠阳增长新的发展空间和经济增长点。

#### 4、 加紧完善基础设施，使惠阳充足融入港深经济体系

作为珠江三角洲经济区的中心以及港深经济体系中关键一环，自2023年开始，惠阳区政府将加紧完善基础设施，并构筑以淡水为中心的公路交通网，使惠阳充足融入港深经济体系之中，并发挥惠阳港深之间经济联络的作用，加紧惠阳经济发展。在基础设施建设中，区政府重点推进惠澳高速公路、惠莞高速惠阳段、厦深迅速铁路惠阳段、城区过境道路、良湖大道，以及镇隆至平潭、平潭至横沥公路的改造建设。按照惠阳区“一揽子工程”安排，此后将加紧城区金星大道、爱民东路、长安北路、承修路、大埔路、教育路，以及秋长将军路等街道的改建；兴建金惠大桥、横岭桥、北环桥、阳光桥等桥梁，同步加紧淡水铁桥及人民桥扩建工作；城区新的客（货）运站、太阳城客运站及公共汽车宗旨的建设。同步对区内电力设施进行改造，更新电网及其他都市管理指挥系统，提高惠阳都市运行管理效率，使惠阳能充足融入港深经济体系之内。

#### 四、 深圳东进方略、大亚湾经济深入奠定惠阳经济发展基础

惠阳区位于广东南部，东江中下游，地处珠江三角洲经济区和亚太经济增长带中心，南临大亚湾，毗邻香港，西依深圳、东莞市，中部与惠州相接,是距离深圳、大亚湾近来的城区和深圳经济、大亚湾经济的直接受益者。

##### 1、深圳东进方略奠定了惠阳经济发展地位。

从深圳中心区到惠阳仅仅需要45分钟—1个小时，若从龙岗中心城驾车到惠阳，大概只需要15分钟—20分钟的车程。从深圳盐田到惠阳大亚湾的深惠沿海高速公路将在2023年终通车，近来尚有消息指深圳与惠阳的地铁轨道交通规划也许被提上议程，未来的深圳地铁有也许直通惠阳中心区。便利快捷的交通网络也为深圳经济转移奠定了坚实的基础。

目前，深圳已初步确定“文化、金融、高科技产业”为未来都市发展的三大支柱产业，作为目前深圳支柱产业之一的加工制造产业将会被逐渐转移，为深圳都市产业升级换代腾出发展的空间。“东进”作为深圳未来发展的重要战略，“东进路线图”上各都市地区将重要承担未来深圳所转移出来的制造产业。惠阳地处“东进路线图”主轴，并作为深圳打开惠州经济的北大门，将是深圳重要产业转移地之一，届时由大量制造企业所带来的人流、物流、资金流、信息流将为惠阳经济发展发明一种长时期的繁华。

## **2、大亚湾经济激活了惠阳整体经济发展，奠定了惠阳经济的发展基础。**

大亚湾位于惠阳东南方向，大亚湾“壳牌石油”基地距惠阳仅15分钟车程，作为距离惠阳近来的城区，大亚湾经济以及未来发展方向给惠阳都市发展、职能奠定了着坚实的基础。大亚湾定位“石化窗口”，惠阳无疑成为大亚湾经济的后花园。因而惠阳定位建设现代石化数码及中海壳牌石化项目后勤基地。

自中海壳牌2023年启动获准进驻大亚湾经济开发区，2023年12月3日年正式投产后，在大亚湾建设30平方公里的石化区，在谈在建的大项目和石化中下游项目已达26个，总投资额到达810亿元。

据悉自2023年以来，在惠阳、大亚湾，尾随中海壳牌而至的世界500强企业已

经有50多家。据国家计委研究所专家提供的数字，中海壳牌的下游带动效应为

1:50,其辐射半径到达200公里左右, 每年带来约6500亿元的工业产值。除此之外, 1月23日, 和记黄埔正式入驻大亚湾惠州港, 成为第一大股东, 未来, 惠州港将建设5万吨级以上深水泊位24个, 其中30万吨级泊位4个, 15万吨级原油泊位3个, 1万至5万吨级泊位25个, 5千至1万吨级泊位16个, 届时惠州港将建设成为年吞吐量为9000万吨的超大港口。与此同步, 尚有南海炼油、LNG电厂、华德石化、东风汽车城、普利司通轮胎等一批大项目。

紧靠惠阳的响水河工业区直接承接了中海壳牌南海石化项目的下游产业, 李嘉诚投资的惠州港的集装箱仓库也在该区域内。目前已经有永昶、宝兴、合正等20多家企业入园, 投资总额达2.5亿美元, 其中投资超过1000万美元的有8家, 上市企业多家, 东风本田、日本住金、台湾龙亿等企业分别在增资或投资, 这里是整个大亚湾工业发展最成熟的区域。2023年, 比亚迪总面积到达100多万平方米的厂区将完毕二期工程, 同步深圳厂区将正式迁移于此地, 3年内将带来约20万人口。

这些行业巨头的纷纷登陆, 不仅吞吐出超强的经济生产力, 同步激活了惠阳整体经济发展, 奠定了惠阳发展的基础, 直接带动惠阳服务行业和房地产市场的发展。



## 第二部分 惠阳房地产市场分析

### 一、 惠阳区房地产市场概况

#### 1、 房地产开发投资持续强劲上升，总量翻两番。

惠阳房地产2023年开发投资额1.97亿，2023年4.73亿，成倍增长。继2023年房地产开发投资实现成倍增长之后，2023年以来房地产市场继续保持了迅猛增长的态势，房地产开发投资持续强劲攀升，房地产各项重要指标体现突出、协调年完毕房地产开发投资11.06亿元，同比增长133.8%，高出全社会固定资产投资平均增幅76.5个百分点；占第三产业投资比重为57.9%，显示房地产业已成为推进投资增长和第三产业的重要力量。

#### 2、 惠阳房地产开发商数量逐渐增多，开发产品多元化发展。

2023年，惠阳房地产企业逐渐增多，目前，正在运行的企业63家，其中：具有二级资质2家、三级资质7家、四级资质19家、暂定资质35家。伴随惠阳房地产的蓬勃发展，在当地民营房地产企业为主力军的带动下，外来品牌开发商的相继进驻，大盘、别墅、商业房产等纷纷出现，惠阳市场开发产品逐渐呈多元化发展，深入提高了房地产的开发理念与档次。

附表：2023—2023年惠阳房产产品类型发展一览表

产品分类	别墅	高档小区	商业	写字楼	投资物业
2023年	棕榈岛	中铭豪园	——	——	——
2023年	——	中区华府、中铭豪园、瑞景居	时代广场、裕华广场	——	博雅苑、开城豪庭、

2023年	半岛1号、 东方新城	丽江花园、尚城世家、隆基天地、	— —	世贸广场	广场明珠、锦江国际、都市广场
-------	---------------	-----------------	--------	------	----------------

**整体市场供销两旺。**

2023年惠阳房地产市场供销两旺,商品房施工面积134.84万平方米,同比增长164.1%;商品房竣工面积13.69万平方米,增长10.6%;整年商品房销售面积38.18万平方米,增长92.5%;商品房销售额9.04亿元,增长120.0%。

2023年市场供应量和销售量增长均超过130%,尤其是住宅,销售量成倍增长,整体市场供销两旺,在深惠沿海高速公路将在2023年通车,深圳与惠阳的地铁轨道交通规划也许被提上议程,大亚湾壳牌石油、惠州港、南海炼油项目陆续投产等种种利好消息刺激下,房地产市场进入高速发展阶段,成为拉动惠阳经济发展的重要力量。

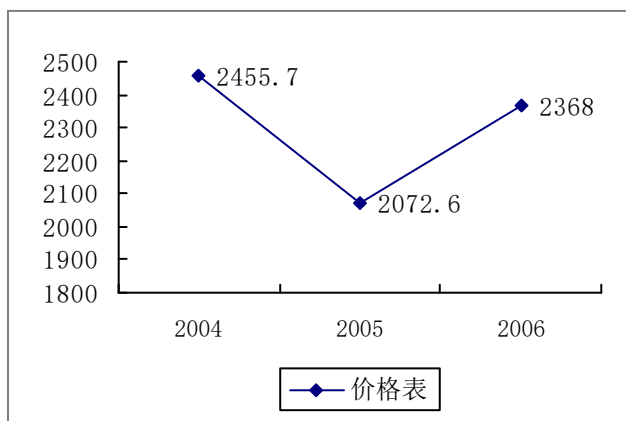
附表：2023年惠阳区房地产开发状况一览表

开发企业名称	项目名称	项目位置	占地面积	总建筑面积	建筑用途			总套数	栋号及层数	登记日期
					住宅	商用	其他			
粤海房产发展有限企业	丽江花园	白云二路	64863	158474.29	125163.1	4529.07	28782.12	927	13栋；7—18层	
隆基房地产开发有限企业	隆基天地	白云二路	42602	135355	82335	31150	21860/地下室)	820	1—6栋；8—25层	
大亚湾中雄实业有限企业	广场明珠	石坑仔	4384	45925	30897.97	8540.22	10654.16	266	A、B栋；23层	
惠州市润兴实业有限企业	润鑫花园	土湖金惠大道旁	5684	34274	26627	5332	2315	201	1—5栋；8—25层	
惠阳区中铭实业有限企业	润阳花园	新圩花边岭开发区	6174	28957.7	26457.7	2080	420	280 (268住宅, 12商铺)	2—4#；7—12层	
惠阳区德兴通实业有限企业	怡盛园A、B栋	淡水镇尧岭村	3617	18788	18788	—	—	92	两栋；15层	
星运房产发展有限企业	星运·绿洲嘉园	惠阳新圩镇产径村	19067	70966.75	59406.34	9827.82	1732.59	510	1—17栋；9—12层	
惠阳区德兴实业有限企业	德兴雅苑	三和开发区	1124	4936	2800	1255	881	45 (40套住宅, 5套商铺)	1栋；7层	
惠阳华星实业有限企业	华星·金碧雅苑	熊猫大道	30165	99776.18	81776.18	5000	13000	522	4栋11层、4栋8层	

广东中核惠原工程有限企业	惠景豪苑	土湖金惠大道旁	21704	109217.4	109217.4	—	—	690	5栋22层	
深国投商用置业有限企业	深国投商业中心	淡水崇雅路	12688	38669	—	38669	—	—	—	
惠阳区南豪实业有限企业	华茂大厦	开城大道百老汇交汇处	3879.5	52470	13637.64	28617.71	10214.65	456	2栋23层	
惠州市世贸广场有限企业	世贸广场一号楼	惠阳淡水白云二路	2526	32716	—	32716	—	—	25层	
鸿亨隆房地产开发有限企业	东方新城二期A区	秋长镇向岭村	140000.7	57037	57037	—	—	106	36#—— 141#三层	
新都市房地产开发有限企业	半岛1号花园一期	惠阳区新城区泗水片区	35000	41128	34508	—	6620	267	—	
建艺惠州发展有限企业	锦绣豪苑	铁湖六村	7841.4	24846	24846	—	—	252	14、15、 16/9层	
惠阳联诚实业投资有限企业	都市丽景	开城大道边	2964.5	35217	27220	—	3476	288	A、B栋/21层	
鸿江房地产开发有限企业	长鸿花园会所	区政府北面、府西北街西侧	138770	3539	—	4521	3539	—	2层	
惠州市中山实业有限企业	商贸广场	崇雅路	16000	18526	18526	—	—	325	—	
惠州市中豪实业有限企业	中豪国际	白云三路	900	22078	17943	2676	1459	346	20层	
合计		21	559954.1	1125443.29	757186.31	174913.6	104951.53	5528	—	—

### 3、 商品房价格大幅上涨。

继2023年棕榈岛别墅入市销售价格拉升，惠阳商品房均价迅速攀升至历史高位，均价2455.7元；2023年，伴随大量中低价位楼盘入市，惠阳商品房均价有所回落；2023年，伴随一批中高档楼盘集中入市，拉升了惠阳整体房



价，去掉棕榈岛对2023年惠阳整体均价的影响，2023年惠阳2368元的整体均价仍然处在历史高位。

### 4、 中心区楼盘价格屡创新高。

中心区2023年年末整体均价攀升至2600元/平方米，2023年自半岛一号入市整体均价一路走高，由2700元/平方米升至3600元/平方米。至2023上六个月整体均价已达4500元/平方米，个别品质较高楼盘如惠阳丽江花园均价已达5200元/平方米。

附表：中心区楼盘各期销售价格一览表

项目名称	销售分期	开盘时间	推出货量	主力户型	实收均价	销售状况	销售周期
半岛一号	一期	06-5-28	180	121-136三房	<b>2800</b>	售罄	100天
	二期	06-10-18	234	143-149四房	<b>2900</b>	售罄	20天
尚城世家	一期	06-7-1	184	124-136三房	<b>2850</b>	售罄	150天
	二期	06-9-9	118	124-136三房	<b>3000</b>	售罄	90天
	三期	06-12-1	64	157-159四房	<b>3500</b>	95%	30天
东方新城	一期	06-11-28	336	2-5房均有，比较平均	<b>3050</b>	售罄	120天

	二期	07-1-20	256	85二房	<b>3500</b>	售罄	30天
锦江国际	一期	06-1-1	325	125-130三房	<b>2500</b>	售罄	240天
	二期	06-7-15	185	110-130三房	<b>2900</b>	售罄	120天
广场明珠	——	06-10-15	342	70-90二房；114-140三房	2800	售罄	120天
都市广场	——	06-11-26	768	52一房；76-78二房	3150	售罄	150天
隆基天地	一期	07-1-20	634	110-150三房、四房	3800	90%	180天
	二期	07-6-9	90	40-90一房、二房	4800	90%	40天
丽江花园	一期	06-11-19	222	102-165三房	<b>3250</b>	售罄	60天
	二期	07-1-1	250	100-160三房	<b>3600</b>	售罄	100天
	三期	07-4-15	321	100-140三房	<b>4400</b>	售罄	45天
	四期	07-5-1	134	160-210四房	<b>5200</b>	60%	45天

## 5、重要购房群体深入向深圳地区倾斜。

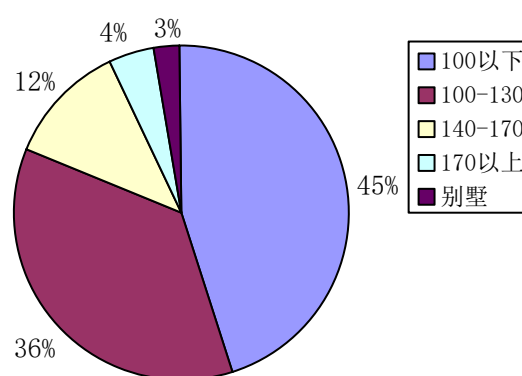
惠阳，作为距离深圳、大亚湾近来的城区和深圳产业转移、大亚湾经济的直接受益者，以制造业为主的企业的迁入，资金流、人才流的进入，以此为契机的惠阳将会步入一种迅速发展的轨道，作为经济发展重要缩影的房地产业，从而也将获得腾飞的强大内在驱动力和助推力。鉴于目前惠阳相对较低的房地产价格，以及对未来美好的预期，由此吸引了大量外来投资置业人员。数据表明，2023年外来人士的购房比例24%，2023年达43%，2023年，惠阳各重要楼盘外来人士的购房比例均超过50%，到2023年上六个月，外来人士购房比例已超过70%，其中来自深圳的购房人所占的比例最大。

从消费力比例看，据估算，2023年前3季度，深圳客户在惠阳购置商品房面积超过14万平方米，消费金额超过3.24亿元，超过惠阳房地产市场总购置力的50%。

名称	客户辐射区域状况
半岛一号	深圳客户约占70%，当地居民约占20%，其他约10%
尚城世家	深圳客户约占70%，当地居民约占20%，其他约10%
锦江国际	深圳客户约占90%，当地居民及其他客户约占10%
东方新城	深圳客户约占80%，当地居民约占10%，其他约10%
丽江花园	深圳客户约占70%，当地居民约占20%，其他约10%

## 6、 产品需求构造发生变化，主力户型逐渐由中大面积需求向中小面积户型转变。

2023年惠阳重要购房群体由惠阳当地客户深入向深圳地区客户转移的同步，客户购房置业需求也发生主线性转变，即由居住置业向投资置业转变，市场主力户型需求原本由惠阳当地需求（二次置业换房需求）向投资置业需求转变，需求户型面积从150-170m<sup>2</sup>大户型向中小面积户型转变。



从各在售楼盘户型面积区间销售状况看，惠阳房地产发展仍处在初级市场阶段。市场对两头户型承接力明显较强，中间户型需求（150-170m<sup>2</sup>）销售状况明显较差，市场对中间户型需求，对二次置业、舒适性换房需求尚未被真正激发。同期，投资热、投资置业一时成为惠阳购房置业的一种时尚，不仅吸引着深惠两地的投资客，同步也吸引和转变着二次置业群体由纯居住购置，向投资购置倾向，从需求（150-170m<sup>2</sup>）中间户型向中小户型面积需求导向。中小户型供应成为投资小、见效快的有力供应，深惠两地中小户型产品首选成为安全可靠和惠阳现阶段最受欢迎的户型产品。

附表：2023年惠阳重要在售楼盘供应状况一览表



项目名称	100如下	100-130	140-170	170以上	别墅	合计
------	-------	---------	---------	-------	----	----

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/508020106042006101>