

TATA HIA

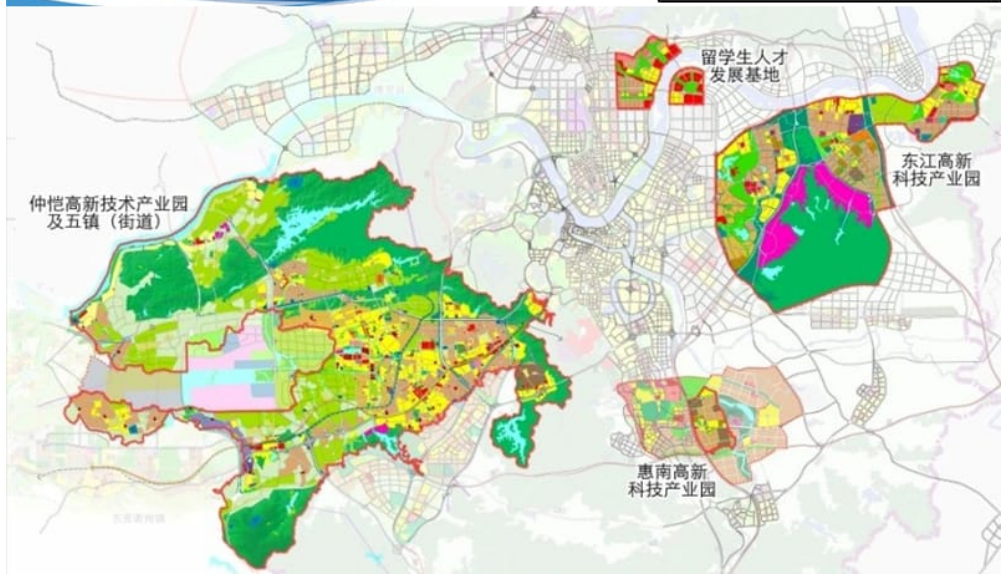
惠州市惠城区水口镇  
金宝东鑫广场

市场报告

人 群

项目行政划分属于惠城区  
水口镇仲恺高新区东江科  
技园，定位属于仲恺高新  
区一区四园东区。

这是网上公布的行政划分，但提供的资料显示属于仲恺高新区，所以这个需要确认项目地址





- 东江科技园于2008年设立，位于惠州市区东部、东江之滨，是仲恺(国家级)高新区“一区四园五镇(街)”重要组成部分。现已建成约8平方公里的高新技术产业聚集区，成为仲恺高新区产业转型升级的主战场和新的经济增长极。
- 这是一个集约发展的高端园区。重点对标深圳等发达地区，承接高端技术产业转移。落户企业基本是细分行业前三名，80%以上为上市公司或正在筹备上市的公司，严格集约用地，落户项目投资强度达每万平方米6000万元，产出达每万平方米1.5亿元。
- 这是一个创新集聚的活力园区。建成国家级科技企业孵化器、国家级众创空间，以及6家省级工程研究中心和重点实验室、2家新型研发机构，引进多名国家“千人计划”专家等高端人才，设立4支共9亿元规模的创业投资基金。
- 这是一个产城融合的精品园区。建成省一级派出所、省一级公立学校、日处理污水4万立方米的水质净化中心、占地4万平方米的社区体育公园、2.7万平方米的礼乐公园;开发工业观光产业，年接待游客2万多人;荣获省市共建循环经济产业基地称号。

三房和两房比例为：6.7:3.3

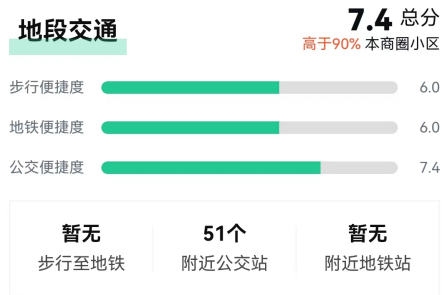


楼号	户型编号	户型套建筑面积	户型	套数	户型梯建筑面积
1号楼A栋	01	84.93	三房两厅	27	2293.11
	02	85.19	三房两厅	27	2300.13
	03	95.94	三房两厅	27	2590.38
	04	77	两房两厅	27	2079
	05	77	两房两厅	27	2079
	06	95.98	三房两厅	27	2591.46
1号楼B栋	01	84.93	三房两厅	27	2293.11
	02	85.19	三房两厅	27	2300.13
	03	95.94	三房两厅	27	2590.38
	04	77	两房两厅	27	2079
	05	77	两房两厅	27	2079
	06	95.98	三房两厅	27	2591.46
3号楼	01	85.22	三房两厅	27	2300.94
	02	84.97	三房两厅	27	2294.19
	03	94.49	三房两厅	27	2551.23
	04	76.06	两房两厅	27	2053.62
	05	76.06	两房两厅	27	2053.62
	06	94.49	三房两厅	27	2551.23
4号楼	01	84.94	三房两厅	27	2293.38
	02	85.19	三房两厅	27	2300.13
	03	94.45	三房两厅	27	2550.15
	04	76.03	两房两厅	27	2052.81
	05	76.03	两房两厅	27	2052.81
	06	94.45	三房两厅	27	2550.15
合计				648	55470.42

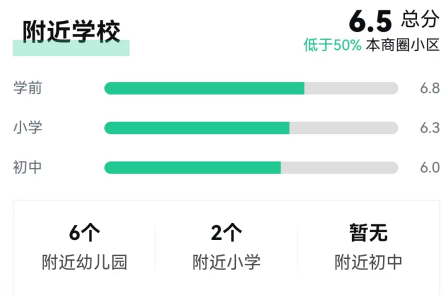
资料提供住宅数据	647	55280.96
根据资料提供数据模拟数据与原提供数据差	1	189.46



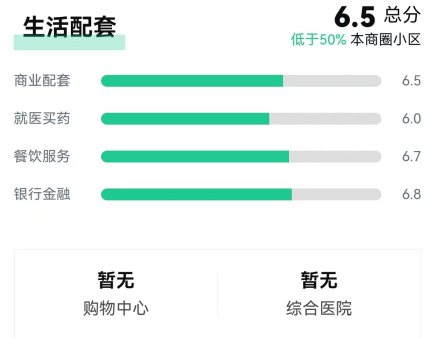
绿化率标准：小区的绿地面积占总占地面积应在30%以上，中心城区不低于25%。绿化率越高，居住环境更好。容积率的高低直接反应建筑密度，容积率越低建筑密度越小，居住的舒适度越高。



距离小区最近的公交站是惠州一中东江学校，202路、203路等会经停本站。交通配套越好，出行就越方便，房产也越保值。



距离小区最近的小学是大和小学。周边学校越多，对应小区配套的学校越好，上学越方便。学校配套综合考虑配套数量、距离、学校等级等因素。



小区周边没有大型商业和医院，人流量较低，适合喜欢安静居住环境的居民关注。



全国层面多措施并举以稳楼市的背景下，惠州也陆续出台多项措施提振楼市，如4月30日出台的惠六条，涉及取消限购、降首付降利率、公积金优化等，以促进房地产市场平稳健康发展。

进入下半年，房企更是花样促销吸引客户，实际打折力度非常大，部分项目综合折扣已经低至六五折，且随客户对于促销预期的增强，以及项目间销售竞争压力加大，加入强力促销的项目愈发增多。

**2月初**：促进大亚湾区住房消费健康发展若干措施》意见稿出台

**2月**：惠州主流银行执行2.5成首付

**4月**：惠州住建局发布《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》(惠六条)

**5月**：《便利港澳居民在惠州发展若干措施(征求意见稿)》发布，港澳居民在惠买房享同等贷款政策

**5月**：惠州住建局发布《关于实施商品房预售资金监管额度管理的通知(征求意见稿)》

**5月**：惠州公积金将可以提取公积金直接用作首付款

**6月**：“惠民安居”活动落地，购房享2万元补贴

**8月**：《关于调整惠州市商业性个人住房贷款最低首付款比例的决议》发布，惠州首套首贷降至两成

**8月**：《关于实施预提住房公积金支付购房首付款的通知》发布，惠州可提取公积金作首付款

**11月**：惠州部分银行开始执行二手房“带押过户”

- 截止2022年12月底，惠州市最新库存为1807万m<sup>2</sup>，同比上升2.74%，去化周期为34个月，同比拉长5个月；
- 2022年存量面积始终维持在1800万m<sup>2</sup>左右，全年处于高库存、低流速、强促销周期，而从去化周期来看，伴随着多重政策刺激及开发商促销折扣逐渐下探，现有存量逐步被消化，下半年去化周期有所缩短，显示惠州存量市场已越过鼎峰。新的一年库存及去化周期将缓慢下降；
- 就目前存量而言，主城区仍为库存主体，其中惠阳区达339万m<sup>2</sup>，去化周期达64个月，去化压力巨大；惠东具及龙门具整体存量较小但去化速度慢，去化周期均突破60个月；其余区县去化周期均维持在20个月左右，库存压力相对较小。

2022年12月底惠州市各区县最新库存情况		
区域	存量(万平方米)	去化周期(月)
惠城区	325	27
仲恺区	195	25
惠阳区	339	64
大亚湾	307	22
博罗区	312	33
惠东区	254	66
龙门县	76	67
合计	1808	34

水口仲恺高新区东江科技园在售项目一览表

	项目	在卖户型	货量	项目政策	原单价	折后单价
水口高新区	顺祺铖豪庭	80-89m <sup>2</sup>	80套	毛坯：送1.5成首付。 精装：借款1.5成首付免 息一年。可选择包租给 开发商。	10000	8000起
	中惠玥园	高层：86-96-109m <sup>2</sup> 商铺：67-217m <sup>2</sup> 别墅：123-141m <sup>2</sup>	100套	95折，前返1.5成首付不 用还。	高层：10000 商铺：18000 别墅：22000	高层：9000 商铺：16000 别墅：20000
	名悦公馆	100-117m <sup>2</sup>	30套	87折，10年车位使用权 送家电8件套	9500	8000起

平台	项目	挂牌量	挂牌单价	成交单价
安居客	顺祺铖豪庭	2	8705	
贝壳	弘泰映月城	54	7232	6466 ~ 6908
安居客		28	7567	
安居客	颐安天朗名庭	2	8421	
安居客	中惠玥园	2	8046	

抢占位  
(新盘销售) + 控售价  
(促销激烈) + 强联动  
(惠深莞港)

突围三面夹击，突破惠州市场高压局面

648套住宅目标销售周期6个月

- 重点落墨惠州阵地客户，全面抢占刚需、投资客户；同步辐射大湾区1小时生活圈的投资者群、湾区候鸟；
- 深圳，东莞，双城渠道资源触及各个区，全面铺开地推工作，call台同步上线；
- 香港渠道作为补充，顺势吸纳城市游离/流动客户。



- 销售中心整改
- 项目外广场整改
- 楼栋主力户型设置示范单位
- 住宅楼栋需有动工迹象

- 确定能有商业银行客户能为成交客户做按揭
- 公积金是否配适项目使用
- 确定交房时间并可对外输出