



2026年第一季度惠州市 房地产市场资讯

核心区价稳量增、产业用地发力、区域分化、法拍市场平稳运行

一 政策解读

二 土地市场

三 商办市场

四 住宅市场

五 主要楼盘价格资讯

六 司法拍卖资讯

七 一季度整体总结



一、政策解读

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

2026年2月14日，惠州市住建局等七部门联合印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，围绕信贷支持、公积金提额、套数认定、税费简化、人才安居、交易优化等方面出台一揽子支持政策，精准降低购房门槛与成本，提振刚需及改善型住房消费，推动市场平稳健康发展。

(1) 公积金贷款力度加码

首套：个人最高贷50万元、家庭最高贷90万元；

二套：个人最高贷40万元、家庭最高贷70万元；

人才支持：I类人才家庭最高贷200万元，II类人才家庭最高贷120万元；

商转公取消“唯一住房”限制，支持更多家庭降低月供压力。

客观、公正、科学、高效

一、政策解读

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

(2) 信贷与套数认定优化

实行按区认房不认贷：仅核查购房所在县（区）住房套数，跨区购房可享首套政策；首付比例下调：首套最低15%、二套最低25%；多子女、赡养老人家庭：套数认定核减1套，进一步降低改善型购房成本。

(3) 税费与交易流程简化

取消普通与非普通住宅划分，统一税费标准，减少交易环节税费差异。

(4) 人才安居与品质提升

实行按区认房不认贷：仅核查购房所在县（区）住房套数，跨区购房可享首套政策；首付比例下调：首套最低15%、二套最低25%；多子女、赡养老人家庭：套数认定核减1套，进一步降低改善型购房成本。

客观、公正、科学、高效

二、土地市场

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

区域	挂牌编号	宗地位置	规划土地用途	出让年限	宗地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	成交日期	地面单价 (元/m ²)	竞得人
惠城区	GP2025-36	惠州市惠城区马安新群村XQC-04地块	二类工业用地	50年	10034	20068	930	2026-1-16	927	广东交工新材科技有限公司
惠城区	GP2026-1	惠城区马安木棉片区01单元MAMM01-02-04-01地块	一类物流仓储用地	50年	69138	241983	8210	2026-03-04	1187	惠州市惠城区惠科投资发展有限公司
惠城区	GP2026-5	惠州市青塘湖片区JD-116-24-01地块	商业用地 (兼容二类城镇住宅用地)	40/70年	33659	94245	39330	2026-03-09	4173 (楼面单价)	惠州市惠粮房产开发有限公司
惠城区	GP2026-9	惠州市惠城区高新科技产业园鹿岗片区02单元LG02-01-03-01地块	文化用地	50年	4271	6406	480	2026-3-19	1123	惠州市鑫慧城实业发展有限公司
博罗县	BLGP2025-81	博罗县园洲镇田头村田竹股份经济合作社地段	二类工业用地	50年	21321	25586	2220	2026-1-15	1041	惠州市昌盛发新材料有限公司
博罗县	BLGP2025-84	博罗县石湾镇产城大道西侧地段	二类工业用地	50年	1120	2800	116	2026-1-22	1036	惠州市全德力热处理有限公司
博罗县	BLGP2026-05	博罗县罗阳街道东北路学湖边地段	商业用地	40年	1157	1504	390	2026-3-3	2593 (楼面地价)	博罗县建臻置业有限公司
博罗县	BLGP2026-08	博罗县罗阳街道塍头村横岭经济合作社地段	一类物流仓储用地	50年	40647	81294	4411	2026-3-9	1085	博罗县工交实业投资有限公司
惠东县	HD2025-042	稔山镇范和村地段	工业用地	50年	4583.87	3667.10	336	2026-1-22	733	惠东县忠达船舶科技陆洋船厂
惠东县	HD2026-002	平山街道垞陂村横坑地段	工业用地	50年	39850.07	31880.06	2941	2026-3-3	738	惠州嘉源盛能环保科技有限公司
惠东县	HD2026-004	平山街道泰园社区地段	商业用地	40年	4818.39	9636.30	2322	2026-3-9	2410 (楼面地价)	惠东县交投惠湾投资开发有限公司
惠阳区	HYP2026-1	沙田镇肖屋村地段	一类工业用地	50年	13936	34840	1366	2026-2-14	980	惠州市润诚鑫科技有限公司

二、土地市场

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

区域	挂牌编号	宗地位置	规划土地用途	出让年限	宗地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	成交日期	地面单价 (元/m ²)	竞得人
惠阳区	HYGP2026-3	新圩镇南坑村地段	工业用地	50年	24264	60660	2670	2026-2-27	1100	惠州万洋众创科技有限公司
惠阳区	HYGP2026-2	淡水街道洋纳村地段	工业用地	50年	162087	567304.5	15723	2026-2-27	970	文英科技(惠州)有限公司
龙门县	LM2025-50	龙城街道水西村	商业用地	40年	22520.29	27024.34	4427	2026-2-9	1638 (楼面地价)	惠州市浅山温泉度假酒店有限公司
龙门县	LM2025-51	惠州龙门产业园北片区	工业用地	50年	15254.4	53390.40	656	2026-2-12	430	惠州龙鑫新材料有限公司
龙门县	LM2026-2	龙华镇高沙村	旅馆用地	40年	6258.35	7510.02	992	2026-3-16	1321 (楼面地价)	龙门县莞溪温泉度假酒店有限公司
大亚湾区	DYW2025017	大亚湾塘横片区西组团	二类城镇住宅用地	70年	36908	110724	36871	2026-1-15	3330 (楼面地价)	惠州大亚湾区兴晟投资有限公司
大亚湾区	DYW2025016	环大亚湾新区石化产业起步区	三类工业用地	50年	22171	26605.2	1596.31	2026-1-6	720	埃克森美孚(惠州)化工有限公司
大亚湾区	DYW2026001	大亚湾坪山河西部片区	一类工业用地	50年	11958	29895	1600.	2026-2-11	1338	惠州大亚湾区坪山河科创走廊投资发展有限公司
仲恺区	惠仲土(用地)挂[2025]048号	惠州仲恺高新区沥林镇区	工业用地	20年	1818	--	186	2026-2-2	1023	海城五金家私制品(惠州)有限公司
仲恺区	惠仲土(用地)挂[2026]001号	惠州仲恺高新区陈江白云片区	二类城镇住宅用地, 用地兼容性为城镇社区服务用地、商业用地	40/70年	40719	128366	39273	2026-2-14	3059 (楼面地价)	广州海致投资开发有限公司
仲恺区	惠仲土(用地)挂[2026]002号	惠州潼湖生态智慧区国际合作产业园西区	商业及商务金融用地	40年	33946	67892	20149	2026-3-18	2968 (楼面地价)	惠州仲恺荣晟发展有限公司

一季度土地市场分析

- 1、成交规模：**一季度共成交63宗地块，其中1宗住宅用地、2宗商住用地、10宗商业用地，另有多宗工业、仓储用地，总成交面积约164.3595万 m^2 ，总成交金额28.2207亿元，土地市场成交规模阶段性回落。
- 2、拿地主体：**成交结构以工业、仓储及少量商住用地为主，拿地主体仍以本地国企、平台公司为主，民营房企拿地意愿偏谨慎，市场呈现“产业导向、国企主导”的特征。
- 3、价格特征：**商住用地楼面价集中在3000-3500元/ m^2 （楼面地价），工业及仓储用地地面单价集中在400-1300元/ m^2 ，区域价差显著，核心片区（惠城、仲恺、大亚湾）土地价值凸显。

三、商办市场

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

写字楼市场

2026年一季度惠州无新增甲级写字楼入市，核心区（江北、金山湖）以存量去化为主；仲恺、大亚湾少量产业配套办公放量。全市平均空置率31.1%（环比上升15.8%）；江北CBD甲级空置率约18%-22%，乙级、普通写字楼空置率约35%-49%；仲恺、大亚湾产业配套型更低，空置率约22%-24%。

商业地产市场

1、2026年一季度惠州商业综合体出租市场呈现核心坚挺、区域分化、社区偏弱的格局，江北、河南岸核心商圈标杆项目凭借成熟区位、稳定客流与首店及体验业态集聚优势，整体出租率维持在90%以上，经营韧性较强；金山湖、仲恺、惠阳大亚湾等区域型综合体依托片区居住及产业人口支撑，出租率多集中在75%-90%区间，但高层及传统零售业态空置压力相对突出；而水口、惠城高新及大亚湾偏远片区的社区型商业综合体受周边楼盘入住率不足、商业供应饱和、线上消费分流影响，出租率普遍仅维持在50%-70%，市场去化及经营承压明显，整体呈现头部项目稳租满租、中端项目依靠业态调改维持出租水平、近郊社区商业空置偏高、租金与出租率同步走弱的分化态势。

2、2026年一季度惠州社区底商出租呈现成熟社区稳租高租、新区及近郊空置偏高、整体以刚需配套业态为主的特征，惠城江北、河南岸、麦地等成熟片区底商出租率约80%-90%，日均租金1.5-2.5元/m²，以便利店、生鲜超市、餐饮、美容美发等生活配套业态为主，客流稳定、租金议价空间小且免租期短（多为1个月）；金山湖、仲恺、惠阳等次新片区出租率约60%-75%，日均租金1.0-1.8元/m²，空铺多集中在社区入口内侧或二楼铺位，业主普遍通过1-2个月免租期、租金下调5%-10%吸引租户；水口、惠城高新、大亚湾偏远板块及入住率低于50%的新区社区底商出租率仅40%-60%，部分铺位空置超半年，日均租金低至0.6-1.2元/m²，业态单一且多为小型餐饮、便利店，面临租金下滑、空置周期拉长及业态调整压力，整体呈现核心区供需平衡、次新区小幅承压、新区供应过剩与消费不足叠加的分化格局。

3、2026年一季度惠州商业物业买卖成交呈现总量低迷、核心稀缺、刚需铺为主、价格承压的态势，整体成交活跃度偏低，市场以存量消化和议价成交为主。惠城江北、河南岸等成熟片区的临街旺铺与社区底商因租金稳定、出租率高，成交相对活跃，多为自用或长线投资客整间或小面积收购；金山湖、仲恺、大亚湾等次新及外围区域成交冷清，写字楼与大型综合体铺位因空置高、回报弱，买卖极少。整体市场呈现核心区抗跌、次新区降价去化、远郊难成交的分化，买家更倾向“低总价、稳出租、短周期”的社区铺与临街铺，大宗商业及写字楼买卖近乎停滞，业主普遍让利10%-20%以促进成交，法拍与急售房源增多，进一步压低区域成交均价。

三、商办市场

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

一季度商办市场分析：

2026年一季度惠州商业物业市场整体分化格局显著、整体活跃度偏弱、存量去化为主。商业综合体呈现核心商圈项目出租率高、经营稳健，区域及近郊项目空置偏高、依靠业态调整维持经营；社区底商成熟片区租售表现平稳，新兴及入住率偏低片区空置较多、租金承压明显；写字楼市场高端核心项目租赁韧性较强，普通及远郊写字楼空置高、需求不足。商业买卖市场整体成交冷清，仅有核心优质临街铺、社区小额底商存在少量自用及长线投资成交，大宗商业、写字楼买卖基本停滞，业主多以降价让利促成交，全市商业整体呈现核心抗跌保值、外围供应过剩、租赁分化、买卖低迷的运行特征。

客观、公正、科学、高效

四、住宅市场

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

1、整体走势

2026年一季度惠州住宅市场呈现量升价稳、二手主导、区域分化、政策驱动的“小阳春”特征，整体温和修复但基础仍弱。全市一二手住宅成交面积211万 m^2 ，同比增3%；其中新房66万 m^2 、二手145万 m^2 ，二手房占比近七成，成为成交主力。3月显著回暖，新房成交25万 m^2 、二手53万 m^2 ，节后需求集中释放。价格端，整体以价换量、核心区更坚挺：惠城（金山湖、江北）改善盘与优质学区房价格稳、去化快；大亚湾、惠阳承接深圳外溢，刚需70-90 m^2 走量；仲恺依托产业人口刚需稳定；博罗、惠东等远郊库存高、去化慢、价格承压明显。

2、区域分化

2026年一季度惠州住宅市场区域分化明显，全市新房实际成交均价约7800 - 8200元/ m^2 ，呈现核心区稳、临深强、产业区横盘、远郊冷的格局。惠城区实际成交价9500 - 10500元/ m^2 ，金山湖、江北等核心改善板块达1.2 - 1.8万/ m^2 ，配套与学区支撑房价韧性最强；大亚湾（7800 - 8800元/ m^2 ）、惠阳（7300 - 8200元/ m^2 ）依托临深优势，西区、白云新城等临深板块成交活跃、价格偏稳，非临深及滨海板块以价换量明显；仲恺区（7000 - 8000元/ m^2 ）靠产业人口支撑刚需成交，但整体横盘、促销普遍；博罗（6200 - 7200元/ m^2 ）为价格洼地，承接惠城、东莞外溢自住需求，成交平稳但升值动力弱；惠东（6500 - 7500元/ m^2 ）、龙门（5800 - 6800元/ m^2 ）以度假物业为主，入住率低、库存高，去化周期超24个月，房价与流动性持续承压。整体来看，市场已从普涨普跌转向由地段、配套、产业、人口主导的结构性分化，核心优质房源抗跌性强，远郊及配套不足的弱势房源仍面临价格回调与流通性压力。

3、驱动因素

2026年一季度惠州住宅房地产市场回暖运行，主要受多重因素共同驱动：楼市信贷首付下调、公积金贷款额度提升、交易税费优化等利好政策持续落地，有效降低购房门槛、提振市场信心；深圳、东莞外溢刚需持续向大亚湾、惠阳、博罗等临深临莞板块导入，形成区域成交重要支撑；惠城成熟配套与优质学区吸纳本地改善需求、仲恺产业人口稳定支撑刚性购房群体，自住需求成为市场基本盘；房企依托春节后营销节点集中推盘、以特价房源和让利促销加快去化，激活观望置业情绪，叠加节后返乡置业与季节性小阳春行情释放滞后需求，同时二手房现房高性价比优势凸显、替代效应增强，共同推动一季度住宅市场呈现量升价稳、结构修复、区域分化加剧的运行特征。

客观、公正、科学、高效

五、主要楼盘价格资讯

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

区域	楼盘名称	开盘时间	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	均价 (元/m ²)	同比/环比
惠城区	中海甲叁號院	2026-3	62000	248000	3.2	17500	+5.2%/-1.8%
惠城区	隆生鹿江花园	2024-5	166000	650000	3.5	12000	-2.1%/持平
大亚湾区	龙光城	2025-7	1800000	5000000	3.6	9500	-8.7%/-1.5%
惠阳区	星河丹堤花园	2025-9	1500000	26000000	1.8	12000	+3.1%/-0.82%
仲恺区	隆生仲恺花园	2024-12	320000	1500000	2.96	7500	-4.2%/+1.4%
博罗县	碧桂园天熹花园	2024	230000	590000	2.5	5100	-4.2%/持平%
惠东县	碧桂园臻山府	2025	25000	89700	2.8	6900	-1.2%/+0.5%

客观、公正、科学、高效

五、主要楼盘价格资讯

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

1、核心盘表现

集中在惠城江北、金山湖、大亚湾西区、惠阳白云新城，是全市“稳房价、稳去化”的压舱石。2026年均价约1.25 - 1.4万元/m²，抗跌性强，同比跌幅普遍在3%以内。代表楼盘如中海甲叁号院、隆生鹿江花园、中洲半岛城邦、华润润溪花园，主打120 - 180m²三四房，面向本地改善与深圳外溢高端自住客群。这类项目凭借成熟配套、优质学区、品牌物业，去化顺畅，部分高端盘甚至出现小幅溢价，是市场回暖的先行板块。

2、刚需盘表现

刚需盘以仲恺全区、博罗罗阳、惠博、惠城水口、马安为核心，承接本地产业人口与预算有限的自住需求。均价集中在5100 - 7600元/m²，以价换量特征明显，环比小幅波动，成交占比全市超60%。代表楼盘包括隆生仲恺花园、星河冠誉府、五矿哈施塔特、佳兆业东江新城、碧桂园青塘湖畔翰林府，主打85 - 105m²三房。仲恺依托电子信息产业，刚需成交最活跃；博罗为价格洼地，低密大盘走量平稳；惠城近郊盘靠性价比分流核心区外溢刚需。

3、旅游盘表现

聚焦惠东巽寮湾、双月湾、罗浮山，以文旅康养、度假投资属性为主，自住需求占比低。均价分化显著：惠东滨海盘5500 - 8500元/m²，罗浮山低密康养盘220万元/套起（别墅为主）。市场表现“冷热不均”：碧桂园十里银滩、金融街巽寮湾、罗浮山十里方圆等成熟大盘，凭借一线海景或山景资源，五一期间到访量回升，但成交仍依赖大幅促销（如特价房、低首付、送装修）；而双月湾等非核心滨海区域，因前期过度开发、库存高企，价格断崖式下跌，部分房源从峰值1.6万元/m²跌至3000 - 4000元/m²，累计跌幅超70%，投资客深度套牢，去化极度困难。整体来看，旅游盘流动性差、租金回报低，当前市场下仅适合长期持有或自用，投资属性大幅弱化。

客观、公正、科学、高效

六、司法拍卖资讯

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

区域	标的的位置	建筑面积 (m ²)	共有方式	保证金 (万元)	评估价 (万元)	起拍价 (万元)	成交价 (万元)	成交日期	评估价与成交价价格差 (%) (成交价-评估价) / 评估价
惠城区	君御花园	268.22	单独所有	80	590	413	413	2026-2-5	-30%
仲恺区	荣天名地	92.30	单独所有	9.8	49	34.3	34.3	2026-3-20	-30%
大亚湾区	时尚岛花园	75.41	单独所有	7.8	39	22.00	22.00	2026-3-25	-43.58%
惠阳区	雅居乐花园	77.11	单独所有	5	42	24.90	24.90	2026-1-4	-40.71%
博罗县	佳兆业东江新城	194.68	单独所有	24	120	84	84	2026-3-12	-30%
惠东县	富都花园	107.71	单独所有	5	43.08	27.60	27.60	2026-1-15	-35.93

客观、公正、科学、高效

六、司法拍卖资讯

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

市场分析:

2026年一季度惠州法拍房市场呈现整体供应走高、普遍折价成交、区域分化明显的运行特征，全市法拍房源大多以评估价6.5—7折区间底价成交，极少出现溢价竞拍，市场捡漏心态浓厚但理性观望情绪较强；惠城区核心地段优质改善法拍房折价相对可控，维持在30%左右，房源认可度高、一拍成交率稳，是法拍市场价值支撑板块；仲恺依托产业刚需支撑，小户型低总价法拍房源去化较快，折价幅度保持平稳，刚需接手意愿较强；大亚湾、惠阳临深片区法拍库存量大、房源同质化高，受住宅市场行情偏弱影响，折价普遍达到40%左右，多无人竞价直接底价成交；博罗知名大盘如佳兆业东江新城等改善型法拍房源体量偏大，折价适中但流动性一般，以本地自住客户承接为主；惠东县平山街道住宅法拍房贴合县域刚需需求，折价处于合理区间，而滨海文旅类法拍房源依旧流拍率高、保值性差；整体来看，惠州法拍房已形成核心城区抗跌稳成交、临深及远郊折价加深、文旅度假房源承压明显的格局，虽具备价格洼地优势，但普遍存在产权核查、腾退交付、欠费纠纷等隐性风险，刚需自住可择优谨慎入手，投资属性进一步弱化。

客观、公正、科学、高效

七、一季度整体总结

业务范围

房地产 | 土地 | 资产 | 价格鉴证 | 测绘 | 工程咨询 | 课题研究

2026年一季度惠州楼市在房贷宽松、公积金优化、房企让利促销等多重利好加持下，整体呈现温和回暖、淡季放量回暖态势，全市一二手住宅总成交同比小幅上涨，3月行情显著升温、环比大幅走高，二手房强势领跑市场，成交量占全市近七成，以高性价比现房优势承接大量刚需与刚改需求，新房成交平稳复苏，价格整体企稳、特价走量特征明显。

区域分化格局持续加剧，惠城核心板块依托优质配套支撑改善行情、成交稳居全市前列，仲恺依靠产业人口刚需稳定走量，惠阳、大亚湾承接深莞外溢需求热度较高，博罗、惠东远郊板块去化偏慢、价格承压；同时全市房地产开发投资同比下行，市场库存依旧偏高，买卖博弈持续，楼市复苏根基尚不牢固，整体以理性平稳、结构性分化为主，投资热度偏低、自住属性占据主导。

客观、公正、科学、高效



南|粤|机|构
NANYUE MECHANISM

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司（简称“南粤机构”）成立于1994年，由原广东省建设厅下属机构脱钩改制而来，是全国首批企业整体资产评估兼房地产一级评估机构，在省内外设10家分公司。公司拥有资产评估、房地产估价壹级等全品类资质，已通过质量/环境/职业健康安全管理体系认证，连续9年获评广东省守合同重信用企业。作为全国最高法院、省市区各级法院及多家央国企、银行选定服务机构，具备丰富的国企改革、资产处置、城市更新等评估经验，可全国范围跨领域执业。

客观、公正、科学、高效