

# 房价无泡沫 惠州楼市高价值低价格成就置业首选

2015-04-29 10:13 惠州日报

**【摘要】**有亲戚想来惠州安家，这下可忙坏了市民老王。原来老王的表弟老李想在惠州置业，他当然会第一时间咨询表哥的意见。除了对惠州方方面面做了系统介绍，老王更对惠州的优势做了仔细的描述和讲解。

有亲戚想来惠州安家，这下可忙坏了市民老王。原来老王的表弟老李想在惠州置业，他当然会第一时间咨询表哥的意见。除了对惠州方方面面做了系统介绍，老王更对惠州的优势做了仔细的描述和讲解。



惠州楼市发展稳健。

“说了惠州这么多优点，但是买房子不仅要自己住，还要能够保值升值。能不能跟我说说惠州房子投资潜力怎么样？”老李抛出了自己的想法。

其实，这样的问题怎能难住这位老惠州呢？老王随机拿出了一组珠三角房价对比图给老李看。

## 对比之下，惠州房价最便宜

“对比这些城市的房价，惠州的房价是最便宜的！”老王说，“但这并不说明惠州经济发展落后，老百姓没有钱，恰恰相反，惠州的GDP近两年增速飞快。”

老王介绍，2014年惠州全市实现地区生产总值3000.7亿元，增长10%；地方公共财政预算收入300.6亿元，增长20.2%。对比珠三角各地数据，惠州2014年GDP实现预期目标，增速与深圳持平，仅次于珠海。GDP及地方公共财政预算收入两项关键指标都实现了两位数增速，位居珠三角前列。

“既然经济发展这么好，为什么房价却不高？惠州楼市是不是有什么问题？”老李有些看不懂。

老王继而解释：“的确，这两年惠州楼市的供需结构或许不太平衡，但全国范围的二三线城市都有这个问题。不过中国指数研究院提供的数据显示，截至4月26日，18个监控城市中，库存总量下降速度最快的就是惠州，可售面积环比下降了3.5%，这说明市政府已经有意控制房地产行业开发速度，房企也在有意识减少供货量。”老王接着说，“事实上，从去年至今，惠州房价虽然稳中有涨，但相对其他城市来说，涨幅不大，这正说明本地市场没有多少房价泡沫，整体走势很健康！”

老王的话似乎对老李有所触动，在沉思片刻后，老李说：“看来惠州并不像外界传言的那样，这个城市的潜力还是很不错。”

## 核算成本，惠州房价降无可降

“既然你喜欢用数据说话，那我再告诉你一组数据，就知道惠州的房子为什么值得买！”老王介绍，以惠州新项目开发成本来说，按照目前6301元/平方米的均价出售，基本上无利可图。“去年，受市场原因，惠州掀起了降价促销潮，就我知道很多楼盘都是亏本卖房。那时虽然传出有3000多元/平方米的房子，但实际均价仍要到5000元/平方米以上。形势那么严峻的时候，房价都没有‘塌方’，现在市场行情好了，房价更不可能再降。”

“还有一个现象也要说一下，像去年惠州的市场环境真的很严峻，但即便是那样，无论是外地房企还是本土房企都没有撤离惠州市场，这说明房企们对惠州是有信心的。”说到这里，老王不禁自卖自夸起来，“去年开始，惠州不断在完善基建配套，现在海湾大桥通车了，惠州机场也复航了，改造、修通了很多条市政路，城际轻轨也在顺利建设中，教育、医疗等生活配套也在不断完善。惠州不缺环境，不缺经济基础，也不缺信心，还有什么好担心的？”

## 置业选择，这里有很多价值高地

老王告诉老李，正是开发成本与房价不成正比，惠州有很多质优价廉的好房子可供选择。“就我了解到的情况，惠州多家外地房企在惠州开发项目后，都吸引了本企业的员工在惠州项目买房，像保利·山水城和雅居乐·白鹭湖就有很多，因为他们比谁都清楚自己楼盘的价值，也知道这样的产品品质值什么样的价钱。”

老王介绍，仲恺有个项目叫天健·阳关花园也是这样，自从集团调整了布局二三线城市的发展目标后，惠州项目作为首个二三线城市的标杆项目，工程与园林等造价与广州项目相当，但售价不到广州项目的五分之一。“同样的钱在深圳、广州买套洋房，在惠州可以买套别墅，还有一辆小车，生活品质高多了。”

在老王的游说下，尤其是多组数据摆在眼前，老李终于松口问：“说了这么多，我要是想买房养老，该选哪些地方的房子呢？”

“既然是买房养老，环境一定要舒适，生活配套也要齐全一些，金山湖和江北三环路外，以及水口都有很多不错的房子，改天我带你去转转。”看到老李动心，老王终于松了一口气，不禁调侃道：“等你买了房子，我得管那个楼盘要提成才行！”

## 珠三角部分城市房价对比

珠三角部分城市最新成交均价

广州14342元/平方米

深圳26961元/平方米

东莞8720元/平方米

惠州6301元/平方米

中山6369元/平方米

汕头7900元/平方米

（数据来源：中国指数研究院）