

最近发了一些珠海、中山的一些区域规划和发展，但是还是有一些网友私信咨询，有关于惠州的区域的抉择、现在惠州购房政策、惠州目前房价等一些问题.....

其实在惠州买房投资，核心价值就在于越靠近深圳，投资价值越高，因此，从投资置业角度来看，临深片区潜力还是很大。

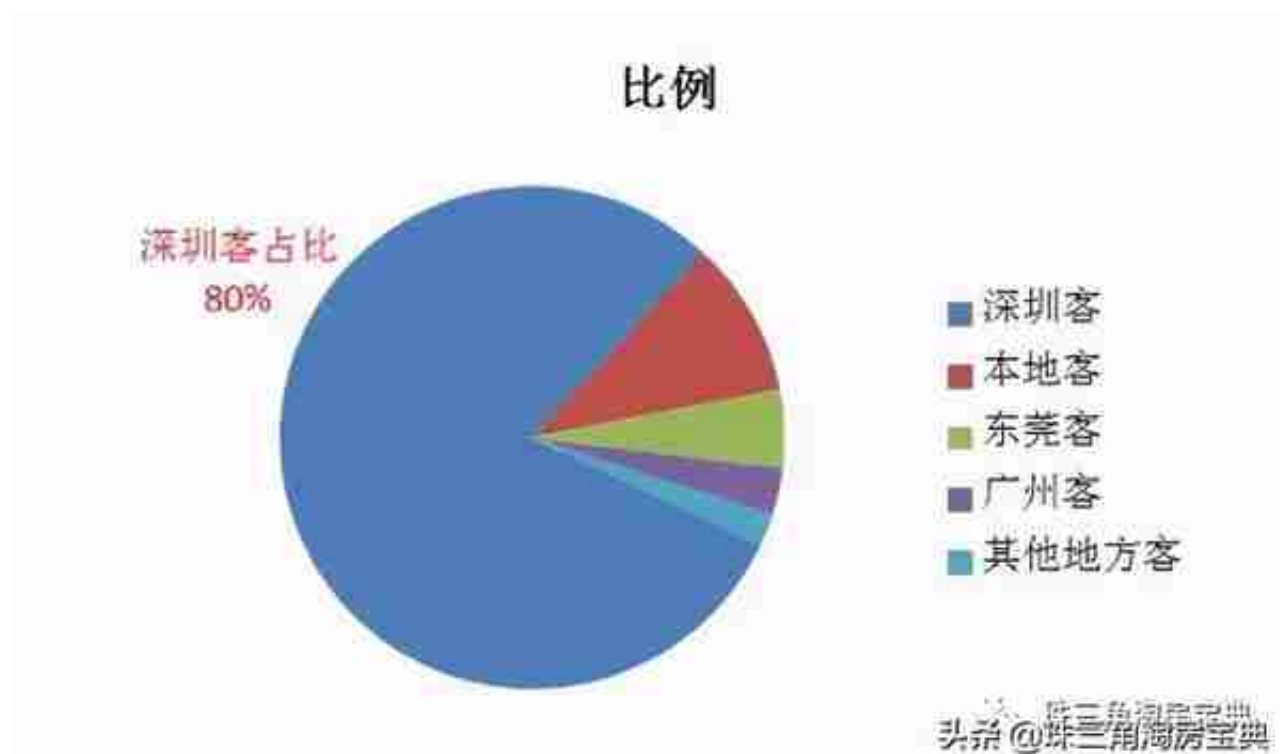


作为临一线城市片区，能承接起一线城市因高房价挤压下的被迫外溢置业群体，随着两城公共交通体系的全面升级和相应配套设施的逐步完善，长远来看，都会是多数人的一种必然选择。

而对于失去产业链支撑的三四线城市里，如果曾经是因棚改货币化所带动的房价高位，随着该红利的逐渐消失，长期的年轻人口净流出，以后房价在一定时期很可能出现断崖式下跌。

所以，投资买房，曾经那种买入即赚的粗暴财富增值时代已经过去了，就需要理清更好的置业思路，并不是哪里的房产都能闭着眼睛买的。

随着2017年粤港澳大湾区发展战略的提出，这座与广东最发达三个城市：广州、东莞、深圳接壤的城市，被寄予了更高的厚望。



惠州市一共是分为四区三县：分别是惠阳区、大亚湾经济技术开发区、惠城区（市区）、仲恺区、龙门县、博罗县、惠东县。

但是博罗、惠东和龙门三县的房子纯自住可以，但要考虑投资价值，或者保值的话就没必要买了。所以我们重点分析一下其他的四个区域。

其中惠阳区和大亚湾经济技术开发区离深圳最近，也是深圳客户置业选择买房最多的两个地方。

但是目前两地的房价也是不低的，在1.4-2.5万左右，越临深越贵！



其中惠阳临深最近的是淡水街道，它也是惠阳行政中心所在地。从2015年的这波楼市牛市开始，淡水和大亚湾的房价就开始爆发式增长，一度超过惠州市区，成为全惠州房价增长最快，价格最高的地方，成交量也是每年数一数二于其他区县。

淡水也是惠阳区距离深圳最近的片区，也是惠阳这边未来楼市提升空间最大具有投资价值的地方，分为两大最有价值投资片区：白云新城片区、南站新城片区。

1.白云新城片区

惠阳与深圳坪山新区交界处，处于惠阳、大亚湾、深圳坪山新区三城交汇的地方。白云新城，东起坪山河东岸，南至白云路，西临惠阳区与深圳市分界线，北临淡水河，总面积358.32公顷，规划配套人口7.8万人。



但是大亚湾的房价现在处于虚高的状态，都是房子，目前的开发商太多、大大小小的小区数不胜数，而且没有支柱产业（产业集中在石化区），知名学校和知名医院不够多。

其中最重要的是什么呢？其实是你后续的出手非常困难，你可以想象一下：你现在入手大亚湾的资产单价在1.6-2.5万，那在之前已经入手的是不是有非常多的购房者，那你后续出手在当地市场有竞争力吗？

没有，一点都没有：你入手较晚，许多早入手的，那人家可以以当前价格的基础上再减少一些，对于人家而言只是少赚一点点；而对于你来说，以相同的价格成交，可能勉强可以回报，也有可能亏本的。

除非你是考虑长期进行投资（10-15年，毕竟需要一定的时间去消化区域的房源库存的）或者是自住。

三.仲恺

仲恺的优势则在于临近东莞，且高新产业集中。但说实话，仲恺虽然临近东莞，但它的购房主力仍是深圳客，而且它靠近的也不是东莞的热门板块。高新企业虽然比较多，但还是有部分区域的配套现在也还没跟上。

毕竟有大量的高新企业，就会足够的人口，那肯定会带动本地的配套发展，而且潼湖的一个优势是大量的高新产业，那另一个优势就是赣深高铁，



仲恺站属于潼湖智慧园中心，潼湖规划和建设都非常好，未来潼湖将有40万就业岗位

，以后在潼湖上班的白领购房需求旺盛，而潼湖楼盘少，企业多，不像北站，楼盘多 企业少。潼湖湿地公园也是一个国家五A级旅游景区，生活环境舒服，从仲恺坐高铁回深圳北站仅18分钟，而且未来还有一条深惠城际轻轨，可以往返两地（城际轻轨建造要求比较低）。



惠州买房争议很大，有人认为是深坑，有人认为是洼地。

这个话题长期占据大湾区楼市话题榜前十名。我对惠州楼市的看法之前也写过多篇文章阐述，也不展开了。