

新房市场供应持续加速，8 盘齐取预售证

美联物业全国研究中心

一. 土地市场

上周（11.15-11.21）上周土拍市场顺利成交 2 宗土地，分别为工业用地、商业用地，来自盐田和前海，分别被深国际全程物流（深圳）有限公司和深圳市前海桂湾商置发展有限公司竞得，楼面价分别为 1486.04 元/㎡、11567 元/㎡。

表 1：11.15-11.21 深圳土地出让汇总表

宗地号	土地位置	土地用途	土地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得企业
J306-0036	盐田	物流用地	31627.84	126511	18800	1486	深国际全程物流
T201-0153	前海	商业用地	26846.06	29998	34700	11567	深圳市前海桂湾商置发展

数据来源：深圳市土地房产交易中心、美联物业全国研究中心

二. 二级市场

[新增预售]

上周（11.15-11.21）全市新房项目共有 8 个项目取得预售许可，包含 3 个纯住宅项目、4 个住宅&商业项目和 1 个纯办公项目，分别位于福田区、深汕合作区、罗湖区、龙华区、宝安区和光明区，其中光明区为保障性住房项目。

表 2：11.15-11.21 新增预售证项目汇总表

预售证号	项目名称	批售面积 (m²)	用途	预售套数 (套)	备案均价 (万元/㎡)	开发企业	所在 区域	批准 时间
深房许字（2021） 福田 004 号	海德园 B 区	26720.04	住宅	181	12.6	深圳新润园房地产，深圳新活力实业，深圳常源实业	福田	11.15
深房许字（2021） 深汕 007 号	纯水岸 花园	42290.62	住宅 商业	294 27	1.5 2.8	广东深汕华侨城投资有限公司	深汕合作区	11.15
深房许字（2021） 罗湖 010 号	深业东岭 商务大厦	27767.36	办公	342	5.0	新旺实业发展（深圳）有限公司	罗湖	11.16
深房许字（2021） 龙华 012 号	盛璟润府	79143.2	住宅	736	7.3	深圳市盛宏置业，深圳市龙华清湖股份合作公司	龙华	11.17

深房许字（2021） 宝安 024 号	榕江壹号院	52346.54	住宅	397	7.8	深圳市榕江实业有限公司	宝安	11.18
深房许字（2021） 龙华 013 号	鸿荣源博誉府	88799.33	住宅 商业	772 33	7.6 4.0	深圳市佰亨置业有限公司	龙华	11.18
深房许字（2021） 光明 019 号	光明汇先丰保障性住房项目（北地块）	18282.06	住宅 商业	248 9	2.3 6.6	深圳市汇先丰实业发展有限公司	光明	11.19
深房许字（2021） 光明 020 号	光明汇先丰保障性住房项目（南地块）	69472.93	住宅 商业	971 37	2.5 7.3	深圳市汇先丰实业发展有限公司	光明	11.19

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（11.15-11.21）新盘入市速度有所放缓，全市共 3 个项目入市销售，分别为龙岗远洋新干线远洋广场、福田富通上舍和光明龙光玖瑞府。或受项目位置影响，3 个项目去化情况均不理想，如福田富通上舍备案住宅 65 套，仅 8 个人登记选房。

本周，预计有 4 盘入市，分别是福田海德园 B 区、龙华盛璟润府、龙华鸿荣源博誉府和宝安榕江壹号院，其中备受关注的网红盘福田海德园将带来 181 套房源，届时或带来一波市场热度。

表 3：11.15-11.21 深圳入市项目汇总表

入市时间	项目名称	区域	类型	主推户型	推售套数（套）	总价区间（万元/套）	开盘均价（万元/㎡）
11.18	远洋新干线远洋广场	龙岗	开盘	88 ㎡住宅 39-62 ㎡公寓 4-4166 ㎡商业 69-154 ㎡办公	754	397 117-186 17-1725 179-399	4.51 3.0 4.14 2.59
11.18	富通上舍	福田	开盘	116 ㎡住宅	65	1322	11.4
11.19	龙光玖瑞府	光明	开盘	96-114 ㎡住宅	287	497-591	5.18

数据来源：美联物业全国研究中心

表 4：深圳市 11 月入市项目预测

区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
罗湖	翠竹	德弘天下华府	住宅	67-76 ㎡住宅

	翠竹	益田御龙天地	住宅	103-195 m ² 住宅
	清水河	亚太·半山樾府	住宅	64-119 m ² 住宅
	布心	独树阳光里	住宅	73-158 m ² 住宅
福田	景田	天健天骄北庐	住宅	158-321 m ² 住宅
	安托山	海德园	住宅	89-258 m ² 住宅
	保税区	佳兆业航运红树湾	住宅	76-143 m ² 住宅
	皇岗	湾尚庭玺家园	住宅	122-147 m ² 住宅
	赤湾	半山港湾花园	住宅	115-175 m ² 住宅
	蛇口	开云府	住宅	123-200 m ² 住宅
	前海	锦尚公馆	公寓	80-180 m ² 公寓
	中心区	中泰印邸二期	住宅	60-89 m ² 公寓
	前海	前海润峯府	住宅	110-150 m ² 住宅
	湾厦	华侨城新玺	办公	320-400 m ² 办公
盐田	大梅沙	碧桂园心海天誉	住宅	83-187 m ² 住宅
	沙头角	鹏瑞尚府	住宅	98-138 m ² 住宅
宝安	新安	都市茗荟花园	住宅	61 m ² 住宅（现楼）
	新安	中熙玖玖颂阁	住宅	83-128 m ² 住宅
	松岗	松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m ² 住宅 28-38 m ² 公寓
	西乡	榕江壹号院	住宅	115-200 m ² 住宅
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m ² 住宅
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m ² 住宅
	坂田	信城缙华府	住宅	95-120 m ² 住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 m ² 住宅
	布吉	里城玺樾山	住宅	80-94 m ² 住宅
	中心城	信诚缙悦花园	住宅	78-95 m ² 住宅

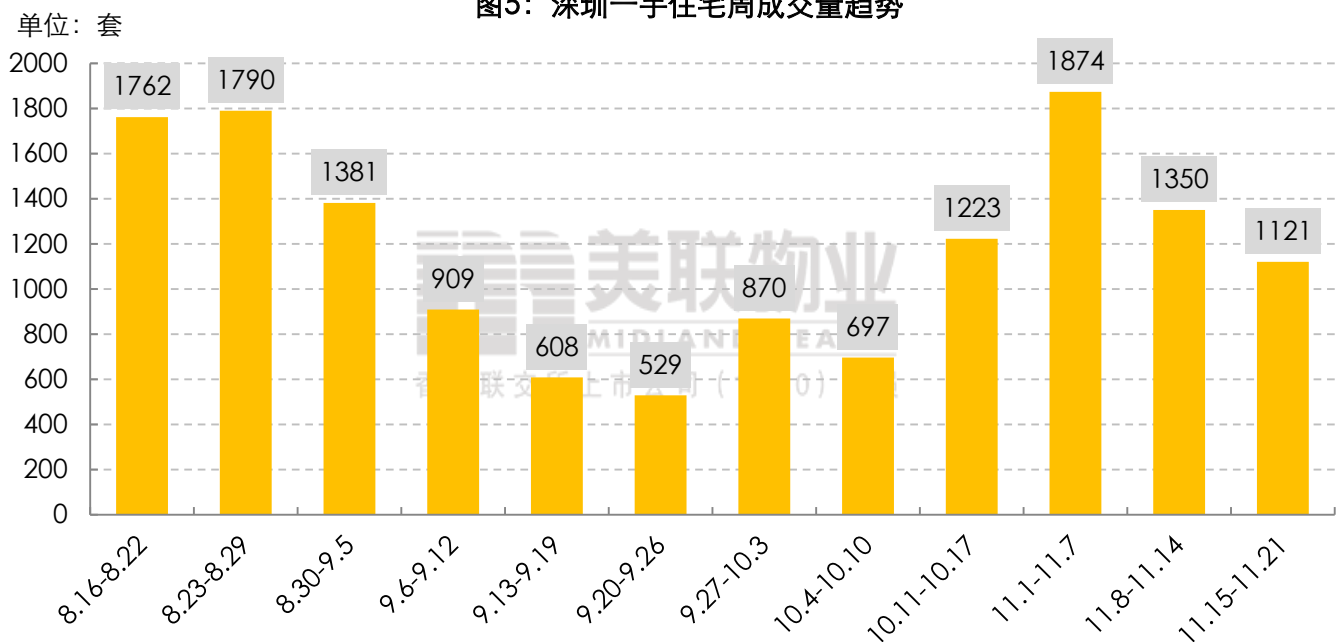
龙华	清湖	盛璟润府	住宅	95-143 m ² 住宅
	民治	鸿荣源博誉府	住宅	94-143 m ² 住宅
光明	光明	深铁瑞城	住宅	95-130 m ² 住宅
	光明	中信凯旋君庭	住宅	89-123 m ² 住宅
大鹏	大鹏	诺德阅山海	住宅	86-185 m ² 住宅
	葵涌	花样年家天下	住宅	75-106 m ² 住宅
深汕	深汕	中国铁建·观山云邸	住宅	90-130 m ² 平层、140-300 m ² 别墅

备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

数据来源：美联物业全国研究中心

[住宅全市成交]

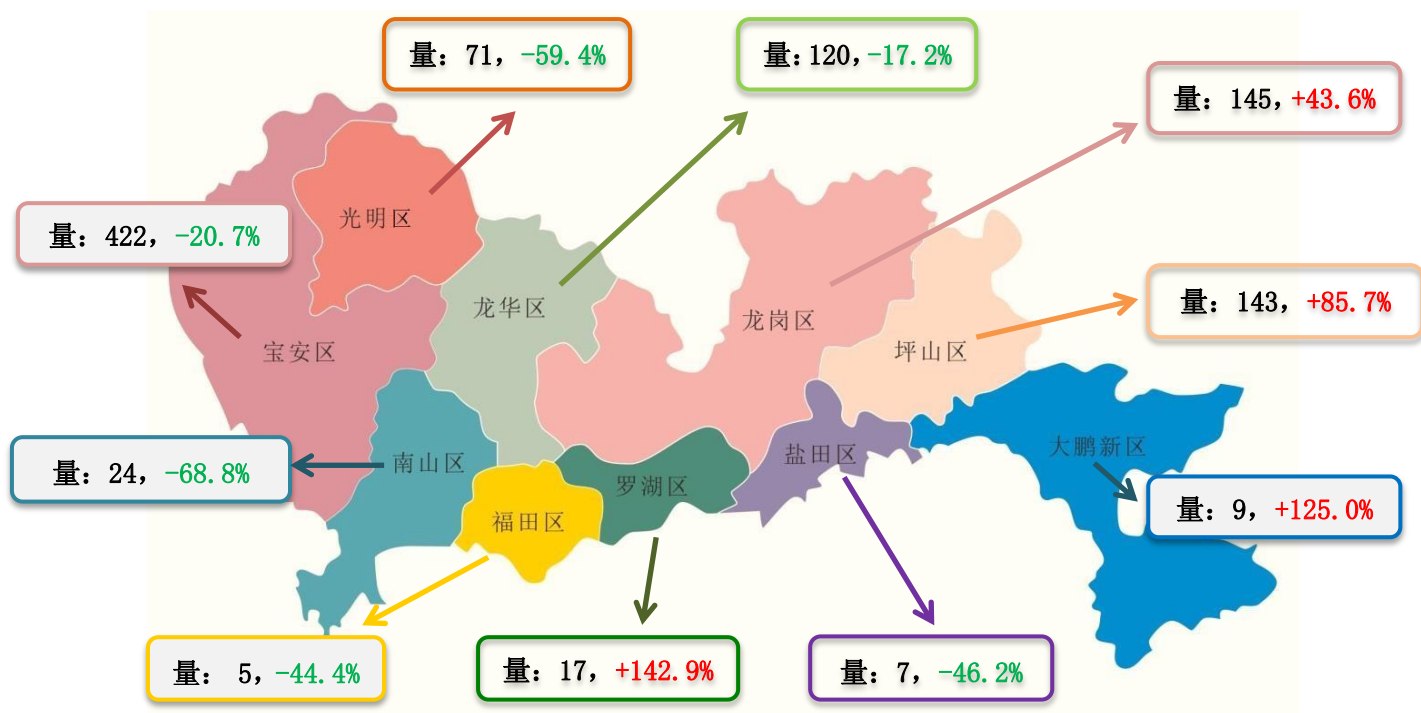
图5：深圳一手住宅周成交量趋势



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

上周（11.15-11.21）全市合计网签 1121 套一手住宅，环比下跌 17.0%，总成交面积 109917.62 m²。

图 6：11.15-11.21 深圳十区一手住宅成交情况（单位：套）



(注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨)

深汕合作区上周住宅成交 158 套，环比下跌 24.8%。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

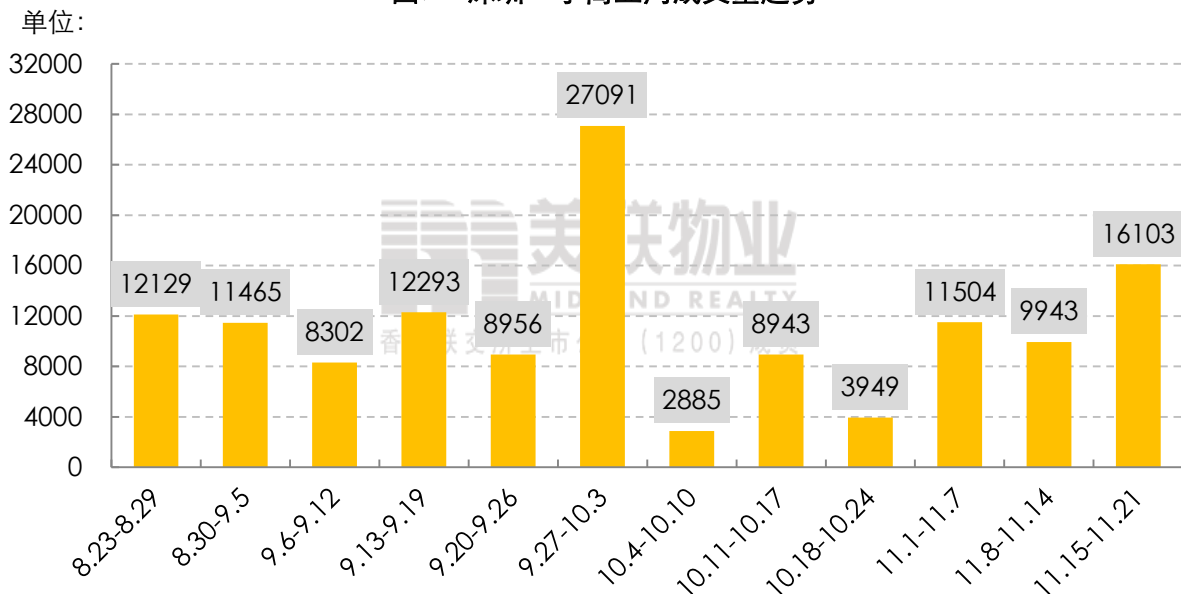
分区域来看，罗湖、龙岗、坪山和大鹏成交均上涨，其中上涨幅度最大的是大鹏，达 125.0%；其他区域均不同程度下跌，南山下跌幅度最大，为 68.8%。

从成交量排名分布来看，宝安成交 422 套，位列第一；龙岗成交 145 套，位列第二位；坪山成交 143 套，排名第三。

[商业全市成交]

上周 (11.15-11.21) 全市共成交 254 套一手商业，总面积为 16102.72 m²，环比上升 61.9%。

图7：深圳一手商业周成交量趋势

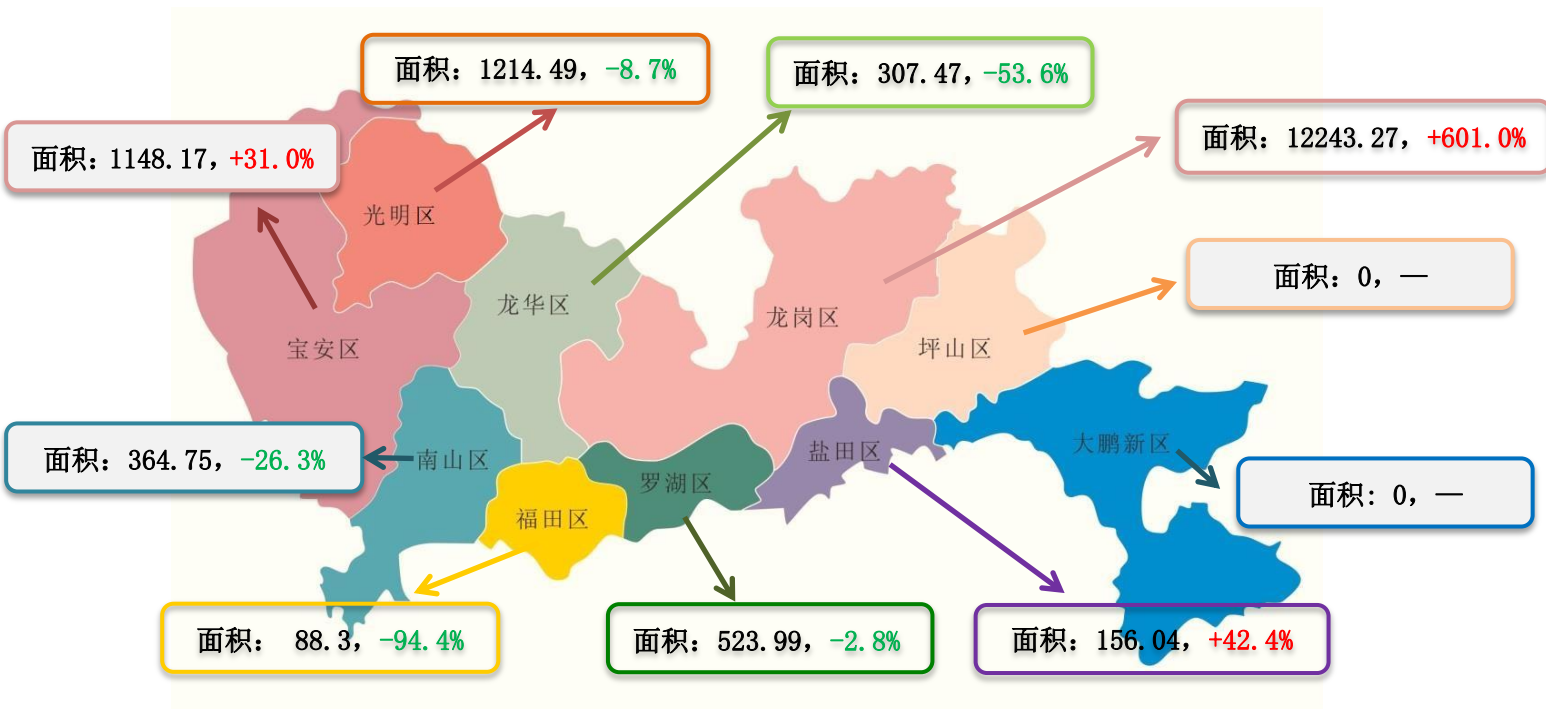


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周龙岗、宝安和盐田均上涨，其中龙岗表现最为突出，成交面积超万平，上涨幅度高达601.0%；坪山和大鹏则零成交；其他区域均不同程度下跌，其中福田下跌最明显，下跌94.4%。

从成交量排名分布来看，坪山成交12243.27 m²，排名首位；光明成交1214.49 m²，排名第二；宝安成交1148.17 m²，排名第三。

图8：11.15-11.21 深圳十区商业成交 情况（单位：m²）



（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）

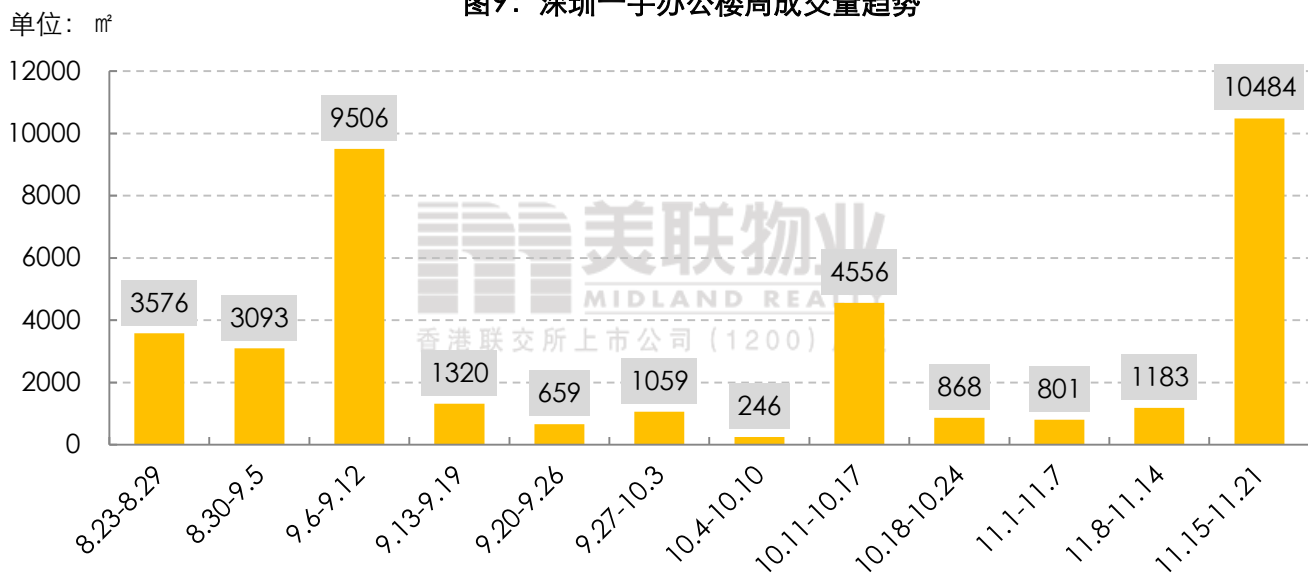
深汕合作区上周成交 56.24 ㎡，环比下跌 79.5%。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[办公楼全市成交]

上周（11.15-11.21）全市共成交 49 套一手办公物业，总成交面积为 10484.01 ㎡，环比大涨 786.4%，创近期新高。

图9：深圳一手办公楼周成交量趋势

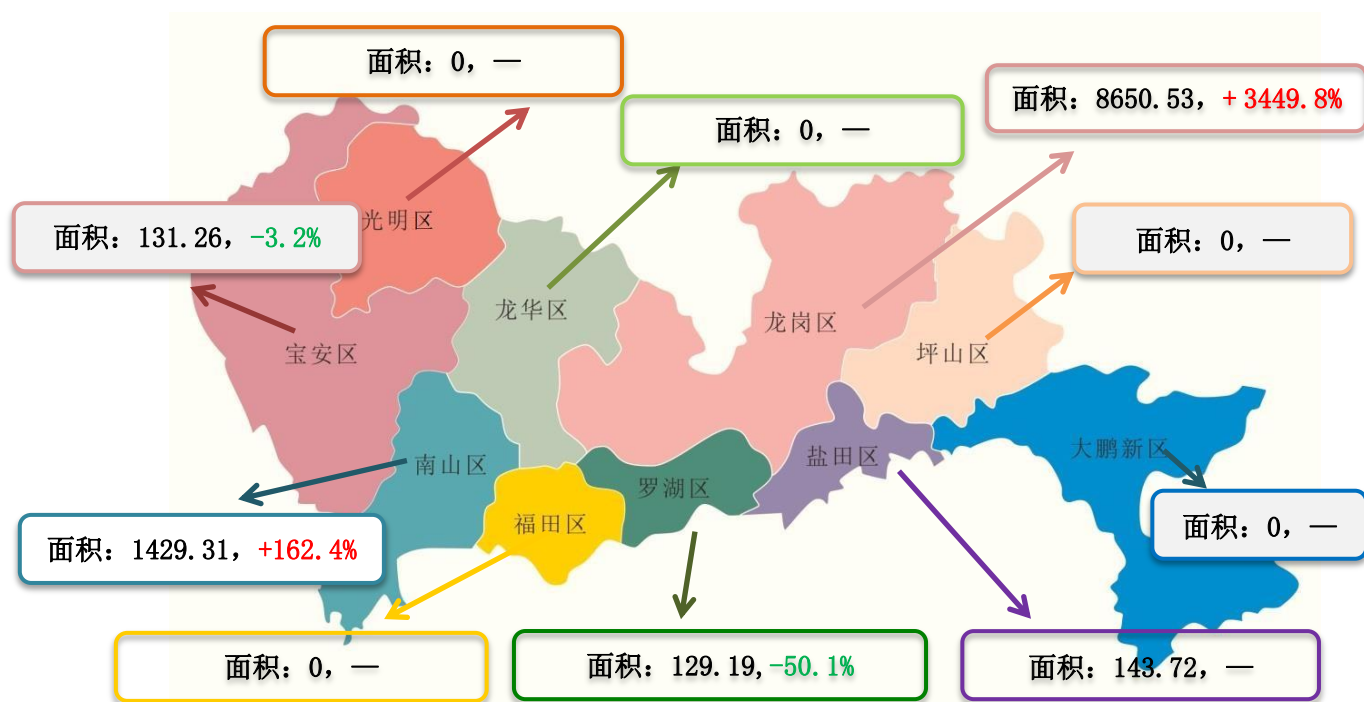


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、南山、盐田和龙岗有成交，其中龙岗表现最亮眼，上涨 3449.8%，其他区域均零成交。

从成交量排名分布来看，龙岗成交 8650.53 ㎡，排名第一；南山成交 1429.31 ㎡，排名第二；宝安成交 131.26 ㎡，排名第三。

图 10：11.15-11.21 深圳十区办公楼成交情况（单位：㎡）



(注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨)

深汕合作区上周无成交。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

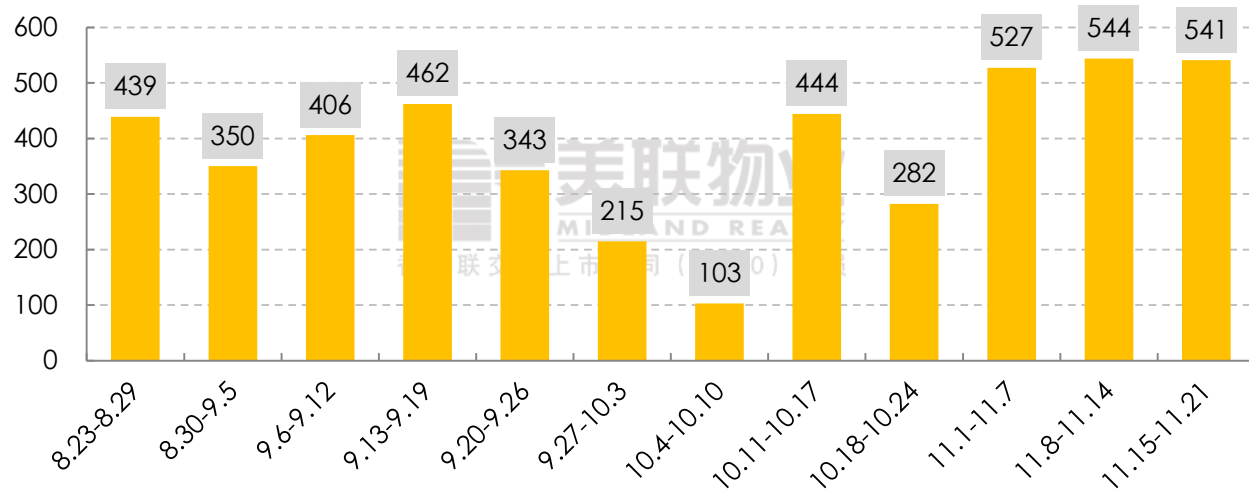
三．三级市场，

[全市成交]

上周 (11.15-11.21) 全市二手住宅备案 541 套，环比微跌 0.6%，总成交面积为 49590.55 m²。

图11：深圳二手住宅周成交量趋势（单位：套）

单位：套

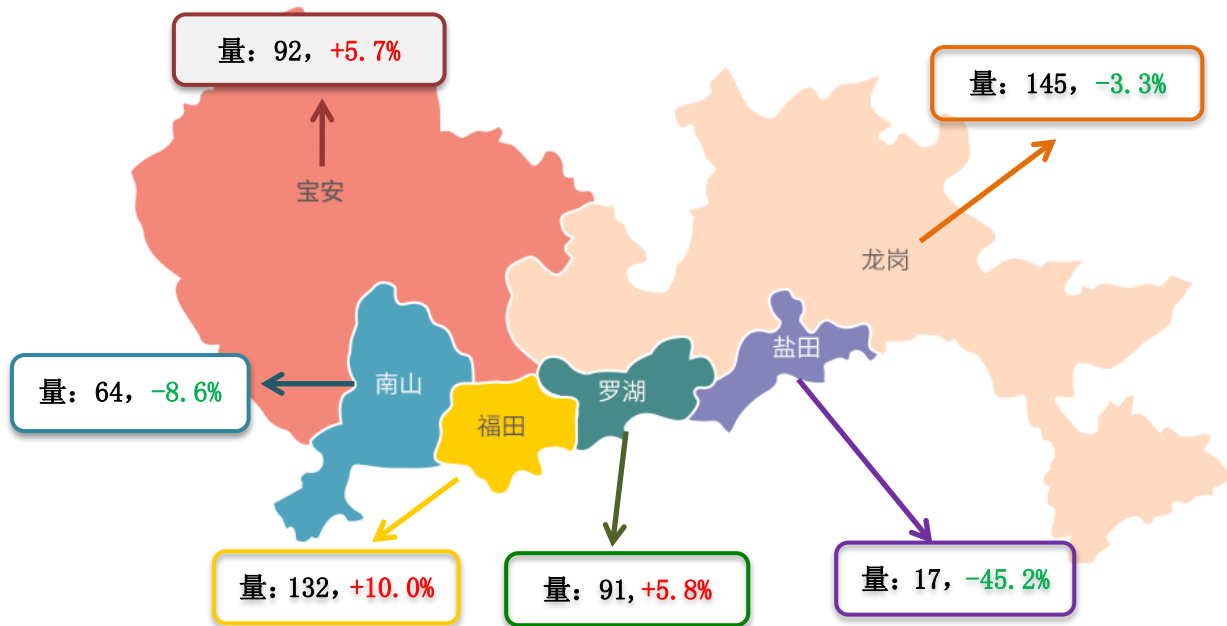


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、福田和宝安备案量均上涨，其中福田上涨幅度最大，为 10.0%；南山、龙岗和盐田则均下跌，其中盐田下跌近 5 成。

从成交量排名分布来看，龙岗排在第一位，成交 145 套；福田第二位，成交 132 套；宝安成交 92 套，排在第三位。

图 12：11.15-11.21 深圳六区二手住宅成交情况（单位：套）



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[市场预期]

上周，新房市场推盘节奏稍有放缓，共有 3 个新盘入市，去化情况不理想；新房预售方面，新房获批持续加速，共有 8 个住宅项目获批预售，其中有 4 盘预计本周入市，其中包含网络红盘福田海德园。近期新房市场推盘速度保持平稳，一手住宅备案量虽下跌但仍保持过千套水准；二手住宅备案量近期也保持较稳定的水平。



免责声明

本文提供的所有数据仅供参考。
美联物业全国研究中心在筹备本文所有素材时，虽已作出合理谨慎处理，但若因错漏而引致任何不便或损失，美联物业全国研究中心概不负责。