

2021 年第三批集中供地完美收官，11 宗地收金近 370 亿元

美联物业全国研究中心

一. 土地市场

上周（11.22-11.28）深圳迎来今年第三批集中供地，共成功出让 11 宗涉宅用地，宝安区 2 宗、福田区 1 宗、前海深港现代服务业合作区 1 宗、南山区 1 宗、龙岗区 2 宗、坪山区 1 宗、光明区 3 宗，出让总土地面积约 38.07 万[㎡]，总建筑面积约 191.64 万[㎡]，起始总价 351.99 亿元。

本次土拍吸引了 20 多家房企参与，分别是：天健、华润、中海、招商、保利、安居集团、特发、建发、深业、金茂、深铁、星河、厦门国贸、深科创、中交、敏捷、正弘、颐安、深物业、城建集团、厦门万泰、深振业等。

从土拍过程来看，有 7 宗土地仅一家房企参与拍卖，均以底价成交。剩下 4 宗地块竞争较为激烈，全部进入要摇号环节，并全部顺利完成。最终，第三批集中土拍顺利收官，累计收金近 370 亿元。

表 1：11.22-11.28 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
B106-0065	福田	商用、居住	13414.58	202960	33.22	16368	深科创 (深业)
G14301-0115	坪山	居住	21610.93	102680	10.12	10791	深圳地铁
A407-1020	宝安	商用、居住	25541.93	172317	17.79	11225	深圳地铁
A004-0175	宝安	商用、居住	14556.31	123687	30.94	25426	鸿荣源
K103-0016	南山	居住&教育 &文体	133173.86	397030	87.02	21918	深圳地铁
T201-0168	南山	居住	51350.36	210040	86.65	56621	深业+安居 集团
G01063-0264	龙岗	商用、居住	56576.81	377758	54.12	14327	深圳地铁
G02315-0026	龙岗	居住	14800.71	87596	5.57	6359	星河控股
A606-0258	光明	居住	14901.80	81960	16.21	26461	深物业
A641-0029	光明	商用、居住	15964.35	71839	9.46	13702	深圳地铁
A641-0030	光明	居住	18839.88	88547	17.27	26847	深业集团

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（11.22-11.28）全市新房项目共有 6 个项目取得预售许可，包含 3 个纯住宅项目、2 个住宅&商业项目和 1 个住宅&商务公寓&办公项目，光明 2 个、龙岗 1 个、宝安 1 个、盐田 1 个和深汕合作区 1 个。

表 2: 11.22-11.28 新增预售证项目汇总表

预售证号	项目名称	批售面积 (m ²)	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） 光明 021 号	深铁瑞城	133327.11	住宅	1329	5.03	深圳市地铁集团有限公司	光明	11.22
深房许字（2021） 龙岗 021 号	合正方州 润园	58251.96	住宅	540	4.8	深圳市中龙信合投资有限公司	龙岗	11.22
深房许字（2021） 宝安 025 号	玖玖颂阁	39928.16	住宅 商业	379 52	5.25 12.8	深圳市俊弘星实业有限公司	宝安	11.25
深房许字（2021） 光明 022 号	凯旋君庭	20006.96	住宅 商业	167 61	5.18	深圳市信云建设开发有限公司	光明	11.26
深房许字（2021） 盐田 003 号	鹏瑞北区 尚府	46363.04	住宅 商务公寓 办公	312 67 69	5.8 5.4 5.5	深圳市和谐地产有限公司	盐田	11.26
深房许字（2021） 深汕 008 号	半山润府	37494.81	住宅	292	1.2	深圳市润鹏置业发展有限公司	深汕	11.26

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（11.22-11.28）全市共 3 个项目入市销售，分别为福田海德园 B 区、龙华盛璟润府、龙华鸿荣源博誉府。其中热门楼盘海德园带来 181 套房源，均价约 12.6 万/㎡，开盘当日全部售罄。而两个龙华楼盘认筹率低，销售不理想。

本周，预计有 5 盘入市，分别是光明深铁瑞城、宝安玖玖颂阁、光明凯旋君庭、盐田鹏瑞北区尚府和深汕半山润府一期，共带来超 2000 套房源。

表 3: 11.22-11.28 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/㎡)
11.24	盛璟润府	龙华	开盘	95-207 ㎡住宅	736	692-1507	7.28

11.26	海德园 B 区	福田	开盘	121-296 m²住宅	181	1525-3730	12.6
11.26	鸿荣源博誉府	龙华	开盘	94-143 m²住宅	772	713-1084	7.58

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 m²住宅
	翠竹	益田御龙天地	住宅	103-195 m²住宅
	清水河	亚太·半山樾府	住宅	64-119 m²住宅
	布心	独树阳光里	住宅	73-158 m²住宅
福田	景田	天健天骄北庐	住宅	158-321 m²住宅
	保税区	佳兆业航运红树湾	住宅	76-143 m²住宅
	皇岗	湾尚庭玺家园	住宅	122-147 m²住宅
	赤湾	半山港湾花园	住宅	115-175 m²住宅
	蛇口	开云府	住宅	123-200 m²住宅
	前海	锦尚公馆	公寓	80-180 m²公寓
	中心区	中泰印邸二期	住宅	60-89 m²公寓
	前海	前海润峯府	住宅	110-150 m²住宅
	湾厦	华侨城新玺	办公	320-400 m²办公
盐田	大梅沙	碧桂园心海天誉	住宅	83-187 m²住宅
	沙头角	鹏瑞尚府	住宅	98-138 m²住宅
宝安	新安	都市茗荟花园	住宅	61 m²住宅（现楼）
	新安	中熙玖玖颂阁	住宅	83-128 m²住宅
	松岗	松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m²住宅 28-38 m²公寓
	西乡	榕江壹号院	住宅	115-200 m²住宅

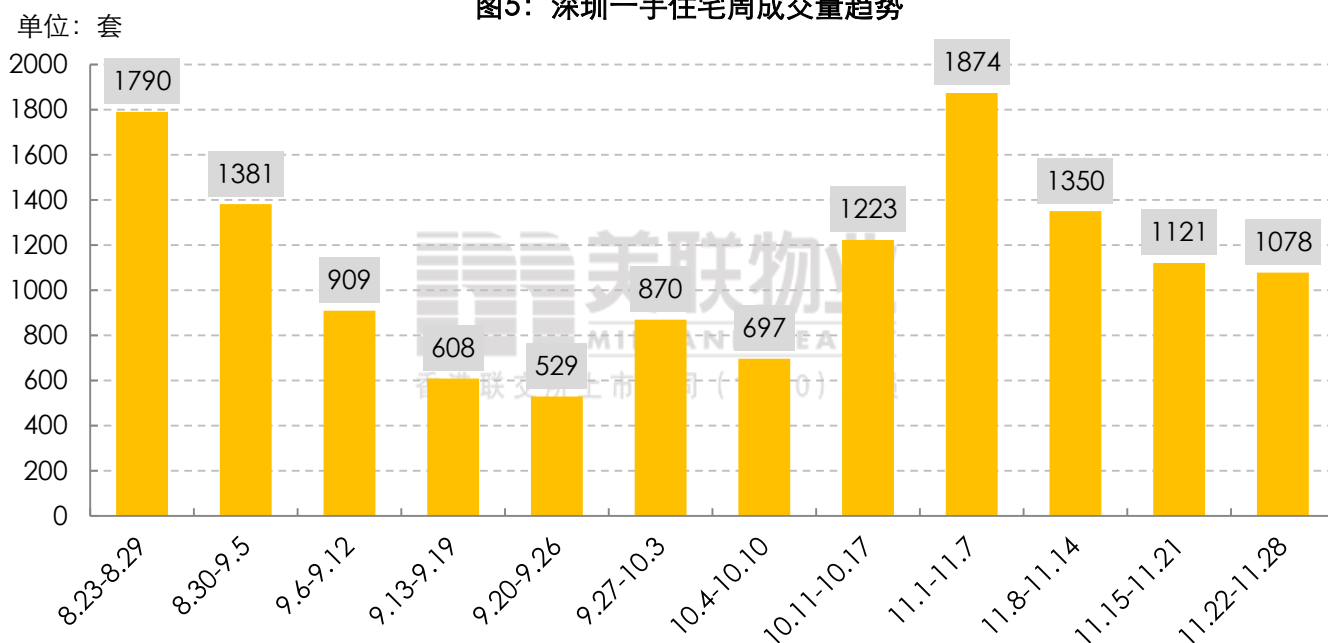
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m² 住宅
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m² 住宅
	坂田	信城缙华府	住宅	95-120 m² 住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 m² 住宅
	布吉	里城玺樾山	住宅	80-94 m² 住宅
	中心城	信诚缙悦花园	住宅	78-95 m² 住宅
光明	光明	深铁瑞城	住宅	95-130 m² 住宅
	光明	中信凯旋君庭	住宅	89-123 m² 住宅
大鹏	大鹏	诺德阅山海	住宅	86-185 m² 住宅
	葵涌	花样年家天下	住宅	75-106 m² 住宅
深汕	深汕	中国铁建·观山云邸	住宅	90-130 m² 平层、140-300 m² 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]

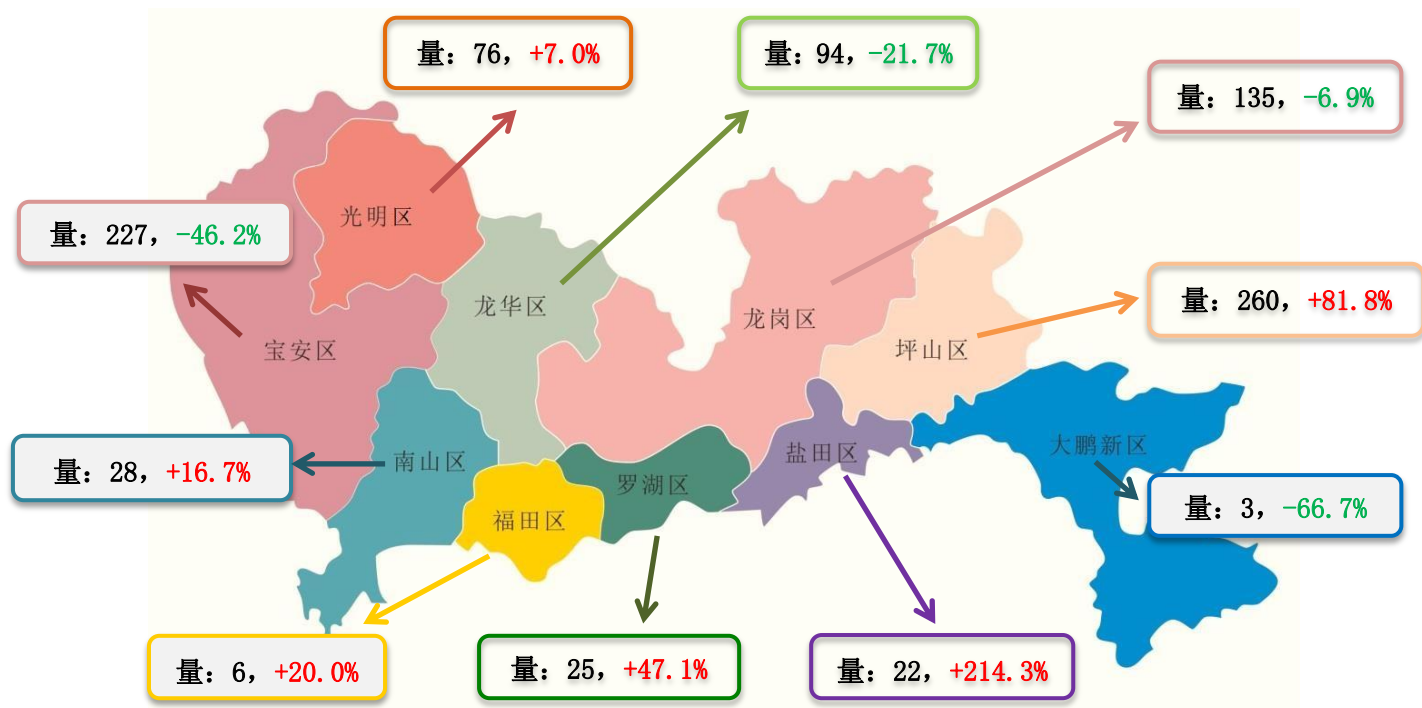
图5：深圳一手住宅周成交量趋势



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

上周（11.22-11.28）全市合计网签 1078 套一手住宅，环比下跌 3.8%，总成交面积 104176.91 m²。

图 6：11.22-11.28 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 202 套，环比上涨 27.8%。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

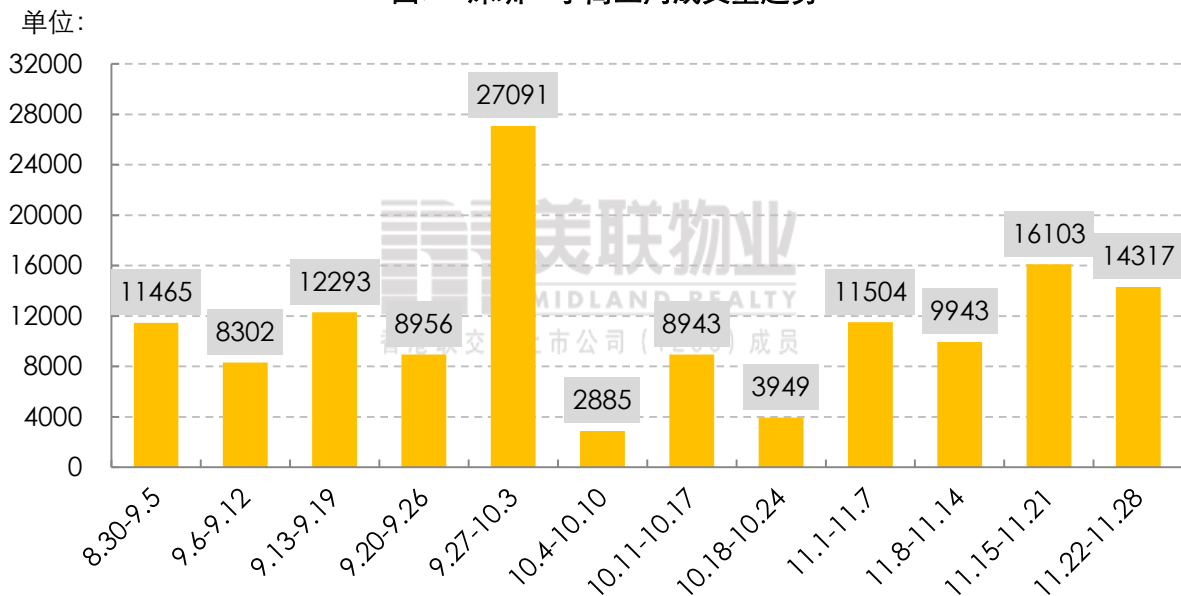
分区域来看，罗湖、南山、福田、盐田、坪山和光明成交均上涨，其中上涨幅度最大的是盐田，达 214.3%；其他区域均不同程度下跌，大鹏下跌幅度最大，为 66.7%。

从成交量排名分布来看，坪山成交 260 套，位列第一；宝安成交 227 套，位列第二位；龙岗成交 135 套，排名第三。

[商业全市成交]

上周（11.22-11.28）全市共成交 192 套一手商业，总面积为 14317.42 m^2 ，环比下跌 11.1%。

图7：深圳一手商业周成交量趋势

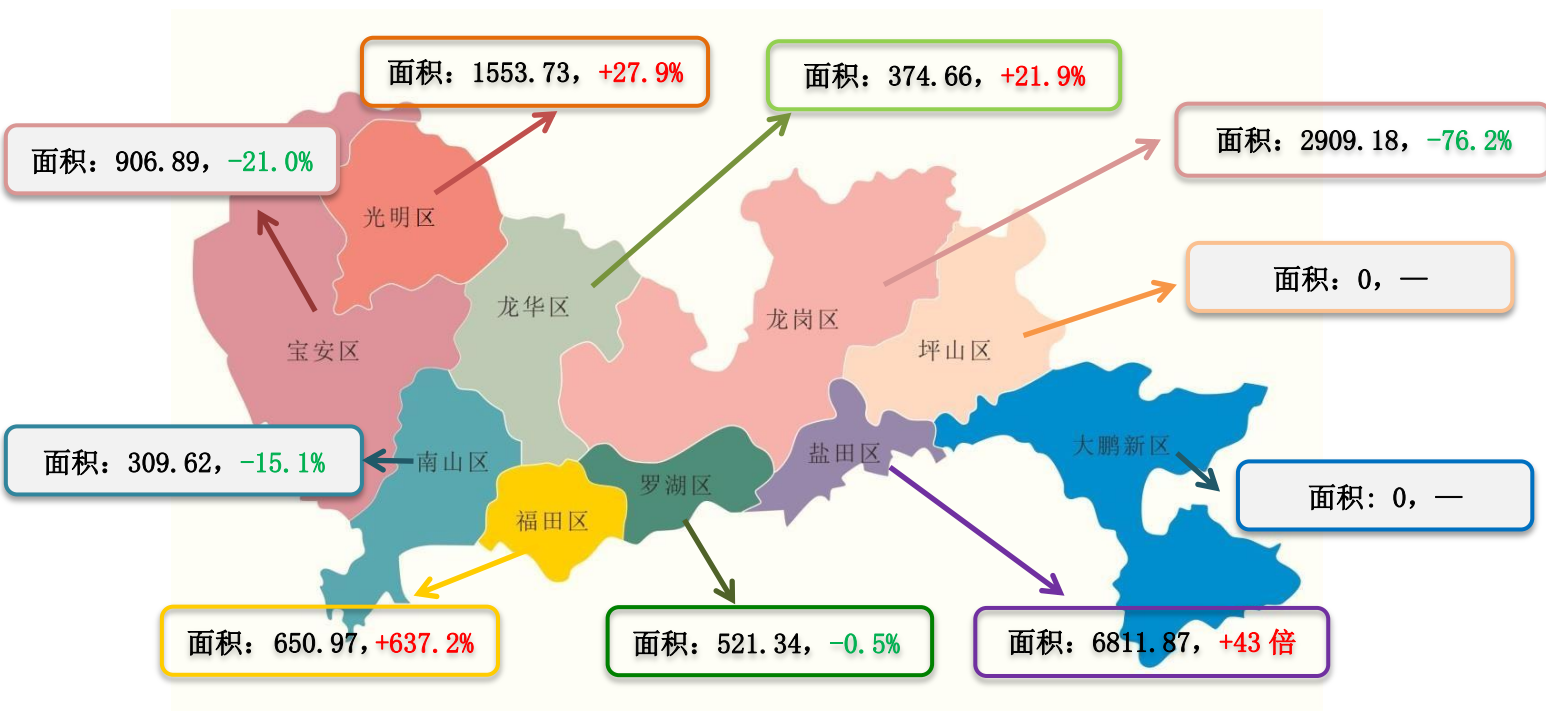


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周福田、盐田、龙华和光明均上涨，其中盐田表现最为突出，上涨高达 43 倍；坪山和大鹏则持续零成交；其他区域均不同程度下跌，其中龙华下跌最明显，下跌 76.2%。

从成交量排名分布来看，盐田成交 6811.87 m²，排名首位；龙岗成交 2909.18 m²，排名第二；光明成交 1553.73 m²，排名第三。

图 8：11.22-11.28 深圳十区商业成交 情况（单位：m²）



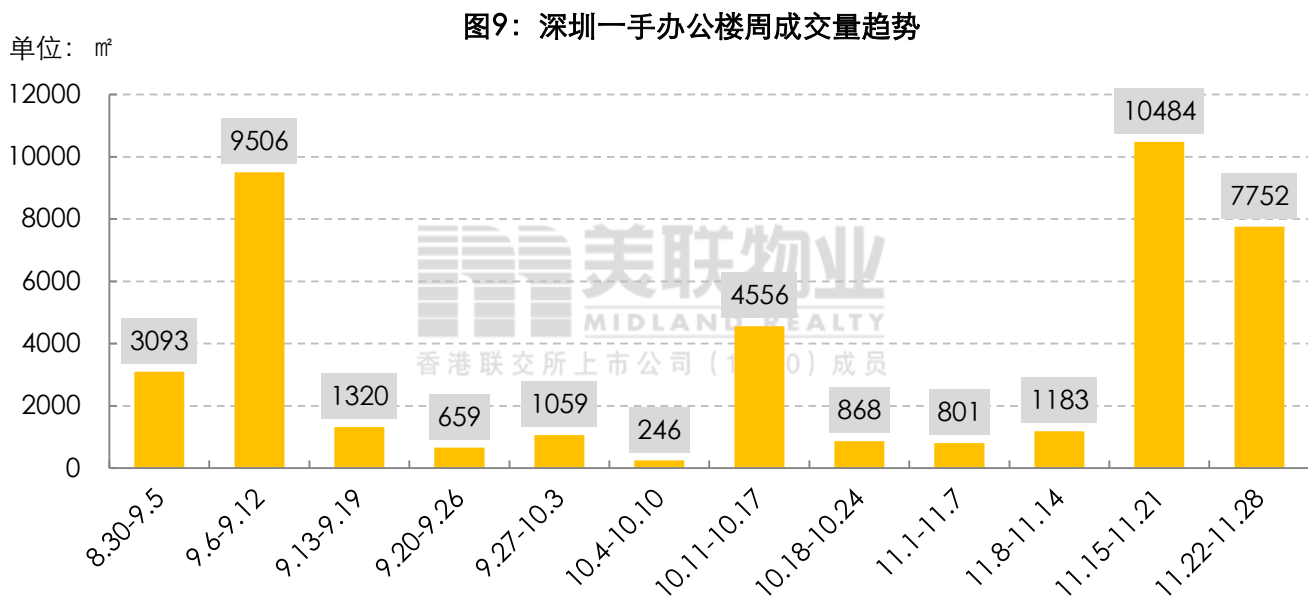
（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）

深汕合作区上周成交 279.16 m²，环比下跌 11.1%。

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]

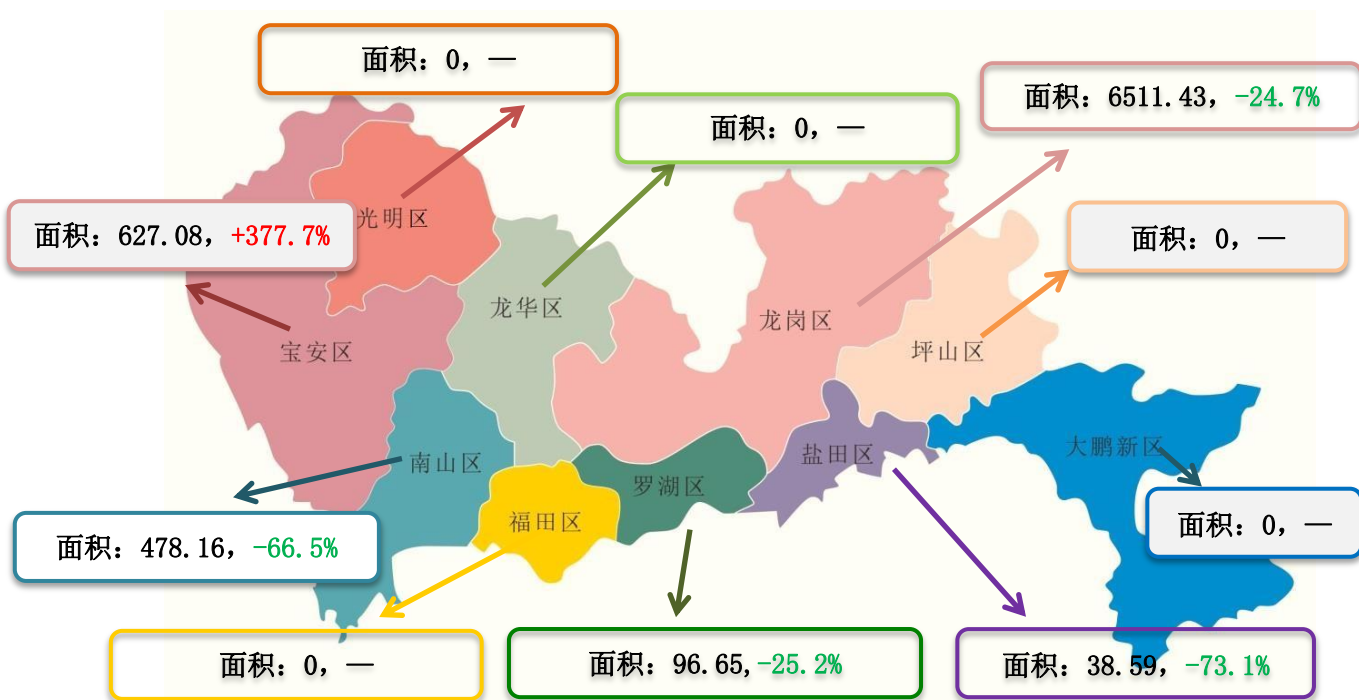
上周（11.22-11.28）全市共成交 41 套一手办公物业，总成交面积为 7751.91 m²，环比下跌 26.1%。



分区域来看，上周罗湖、南山、盐田、宝安和龙岗有成交，其中仅宝安成交上涨；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，龙岗成交 6511.43 m²，排名第一；宝安成交 627.08 m²，排名第二；南山成交 478.16 m²，排名第三。

图 10：11.22-11.28 深圳十区办公楼成交情况（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

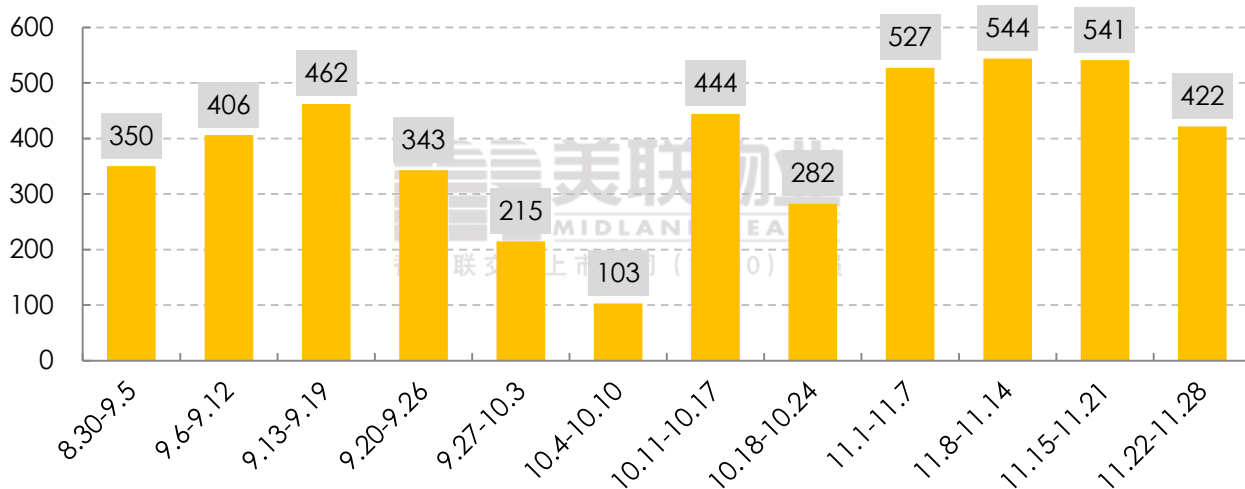
三．三级市场，

[全市成交]

上周（11.22-11.28）全市二手住宅备案 422 套，环比下跌 22.0%，总成交面积为 40106.82 ㎡。

图11：深圳二手住宅周成交量趋势（单位：套）

单位：套

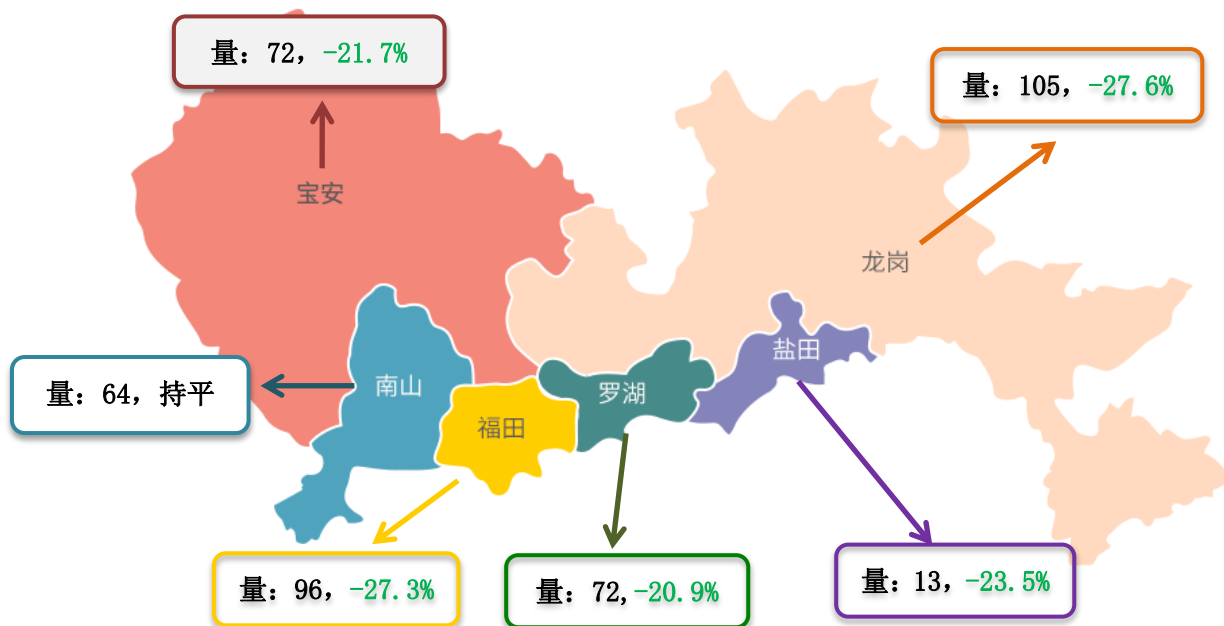


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，除南山备案量持平外，其它区域均下跌，其中龙岗下跌幅度最大，为 27.6%；其次是福田，下跌 27.3%。

从成交量排名分布来看，龙岗排在第一位，成交 105 套；福田第二位，成交 96 套；罗湖和宝安均成交 72 套，排在第三位。

图 12：11.22-11.28 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，深圳今年最后一批集中供地的 11 宗涉宅地块全部顺利出让，累计收金近 370 亿元；新房市场推盘节奏平稳，共有 3 个新盘入市，其中网络红盘海德园带来 181 套房源，开盘当日全部售罄，而龙华的两个新盘则去化情况不理想，分化明显；新房预售方面，共有 6 个住宅项目获批预售，其中有 5 盘预计本周入市，带来超 2000 套房源。住宅备案量方面，随着新房市场推盘速度有所减缓，一手住宅备案量小幅下跌；二手住宅备案量则低位运行，下跌超 2 成。



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。