

新房供应速度加快，4 盘拿预售证

美联物业全国研究中心

一. 土地市场

上周（10.25-10.31）上周土拍市场顺利成交 2 宗土地，分别为交通用地和工业用地，该宗地是为工业用地&城市道路用地，分别来自盐田区和南山区，楼面地价分别为 14002 元/㎡、2791 元/㎡。

表 1：10.25-10.31 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
J301-0007	盐田	区域交通用地	676002.38	20925	29300	14002	盐田港东区国际集装箱码头有限公司
T401-0112	南山	工业用地	8194.22	52320	14600	2791	名家汇科技, 优博讯科技, 同为数码科技, 芯海科技, 欣锐科技

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（10.25-10.31）全市新房项目共有 4 个项目取得预售许可，两个纯住宅项目、一个住宅&办公混合项目、一个商务公寓项目，其中两个纯住宅项目均来自坪山区，分别是花样年旭辉好时光家园、和城里。

表 1：10.25-10.31 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)坪山 011 号	花样年旭辉好时光家园	75296.56	住宅	777	4.3	深圳市花样年房地产开发有限公司	坪山	10.27
深房许字(2021)前海 007 号	玖尚公寓	17859.10	商务公寓	167	9.5	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	前海	10.28
深房许字(2021)坪山 012 号	和城里	103120.15	住宅	1142	4.2	深圳市和城房地产开发有限公司	坪山	10.28
深房许字(2021)罗湖 006 号	京基水贝城市广场	112314.13	住宅 办公	441 354	8.3 7.0	深圳市京基房地产股份有限公司	罗湖	10.29

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（10.25-10.31）全市有 1 个项目入市销售，该项目为罗湖区的翠园华府，带来 289 套住宅，推售户型为 75-146 m²，均价约 8.88 万/m²，尽管有翠园东晓中学名校学位，但入围客户仅 59 位，去化效果不理想。

目前，坪山的和城里已启动登记，将带来 1142 套房源，预计本周入市销售，推售户型为 65-163 m²，均价约 4.2 万/m²。

表 2：10.25-10.31 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/m ²)
10.26	翠园华府	罗湖	开盘	75-146 m ² 住宅	289	666-1296	8.88

数据来源：美联物业全国研究中心

表 3：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 m ² 住宅
	翠竹	益田御龙土地	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
	莲塘	东海富汇豪庭	住宅	70-236 m ² 住宅
	布心	独树阳光里	住宅	73-158 m ² 住宅
	水贝	京基水贝时代广场	住宅、公寓	89-208 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
	新洲	富通九曜公馆	住宅	116 m ² 住宅
南山	华侨城	深铁懿府二期	住宅	95-230 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
	蛇口	新世界临海揽山	住宅	107-225 m ² 住宅
	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
	横岗	THE TOWN 乐城二期	住宅	79-128 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
坪山	坪山	花样年旭辉好时光	住宅	70-118 m ² 住宅
	坪山	和城里	住宅	66-110 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
	光明	龙光玖瑞府	住宅	88-111 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



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。