

5 盘拿预售证，二手住宅备案量继续上升

美联物业全国研究中心

一. 土地市场

上周（11.08-11.14）上周土拍市场顺利成交 2 宗土地，均为工业用地，分别位于龙岗区和坪山区，分别被润世华新能源控股集团和深圳市理邦精密仪器股份有限公司竞得，楼面价分别为 1673.56 元/㎡、6896.03 元/㎡。

表 1：11.08-11.14 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
G01064-0299	龙岗	工业用地	9000.44	43022	7200	1673.56	润世华新能源控股集团
G14321-0115	坪山	工业用地	13,775.62	55100	3780	6896.03	深圳市理邦精密仪器

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（11.08-11.14）全市新房项目共有 5 个项目取得预售许可，项目类型丰富，含住宅、商务公寓、商业、办公产品，分别来自龙岗区和光明区，其中龙岗 3 个、光明 2 个。

表 2：11.08-11.14 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) 龙岗 018 号	颐安雍悦华府	42022.24	住宅	460	5.4	深圳市荷康城房地产开发有限公司	龙岗	11.8
深房许字(2021) 龙岗 019 号	远洋新干线远洋广场	63973.72	住宅 商业 办公 商务公寓	88 338 259 69	4.6 4.5 2.8 4.0	天基房地产开发(深圳)有限公司	龙岗	11.9
深房许字(2021) 龙岗 020 号	恒大深汇大厦	43495.53	住宅 商业 办公	460 17 91	4.0 5.0 2.2	深圳市永恒置业有限公司	龙岗	11.9
深房许字(2021) 光明 017 号	宏发天汇城二期	23752.63	商务公寓	331	3.9	深圳市天荣盛房地产开发有限公司	光明	11.10

深房许字(2021) 光明 018 号	龙光玖瑞府	29059.52	住宅 商业	287 10	5.3 11.0	深圳市龙光骏凯房地 产有限公司	光明	11.11
------------------------	-------	----------	----------	-----------	-------------	--------------------	----	-------

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周(11.08-11.14)新盘入市速度加快,全市共 5 个项目入市销售,其中,备受市场关注的南山深铁懿府带来 648 套房源,全部售罄;南山新世界·临海揽山御园去化约 6 成;其他项目去化情况均一般。

本周,预计有 4 盘入市,分别是龙岗颐安雍悦华府、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,共计带来约 2000 套产品。

表 3: 11.08-11.14 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/㎡)
11.09	罗湖京基水贝时代广场	罗湖	开盘	44-69 ㎡	586	318-498	7.22
11.12	新世界·临海揽山御园	南山	开盘	107-225 ㎡住宅	251	1075-2938	10-12.98
11.13	东海富汇豪庭	罗湖	开盘	70-236 ㎡住宅	983	623-2100	8.90
11.13	半山润府	深汕合作区	开盘	80-125 ㎡住宅	475	94-146	1.17
11.14	深铁懿府	南山	开盘	95-230 ㎡住宅	648	979-2369	10.30

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	益田御龙土地	住宅	103-195 ㎡住宅
	清水河	亚太·半山樾府	住宅	64-119 ㎡住宅
	布心	独树阳光里	住宅	73-158 ㎡住宅
福田	景田	天健天骄北庐	住宅	158-321 ㎡住宅
	安托山	海德园	住宅	89-258 ㎡住宅
	保税区	佳兆业航运红树湾	住宅	76-143 ㎡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
	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
	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
光明	光明	深铁瑞城	住宅	95-130 m ² 住宅

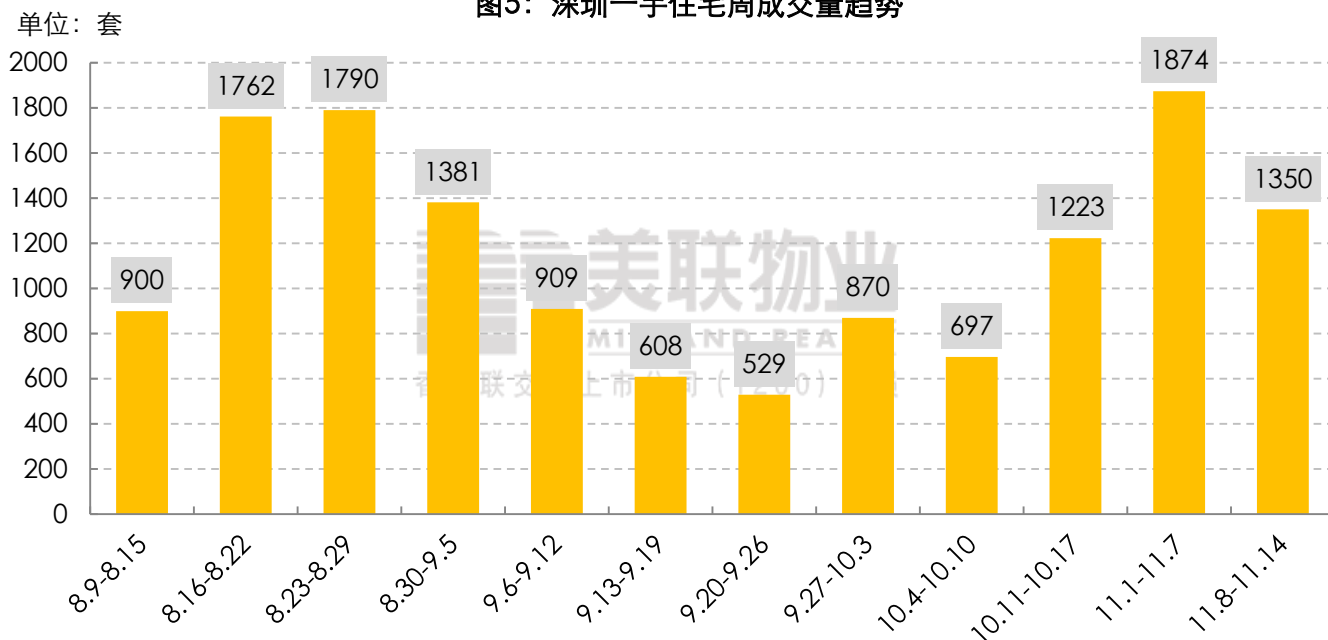
	光明	中信凯旋君庭	住宅	89-123 m ² 住宅
	光明	龙光玖瑞府	住宅	88-111 m ² 住宅
大鹏	大鹏	诺德阅山海	住宅	86-185 m ² 住宅
	葵涌	花样年家天下	住宅	75-106 m ² 住宅
深汕	深汕	中国铁建·观山云邸	住宅	90-130 m ² 平层、140-300 m ² 别墅

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

[住宅全市成交]

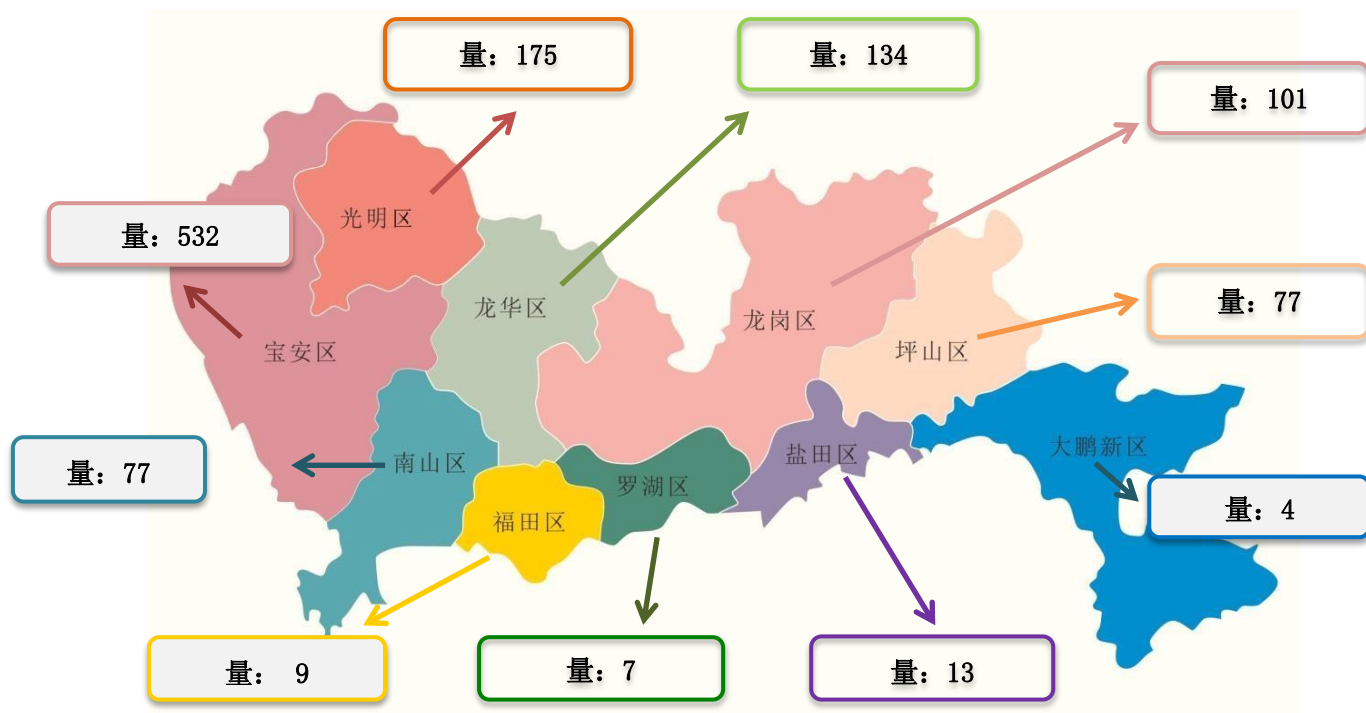
图5：深圳一手住宅周成交量趋势



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

上周（11.08-11.14）全市合计网签 1350 套一手住宅，环比下跌 3.2%，总成交面积 135804.98 m²。

图 6：11.08-11.14 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 221 套。

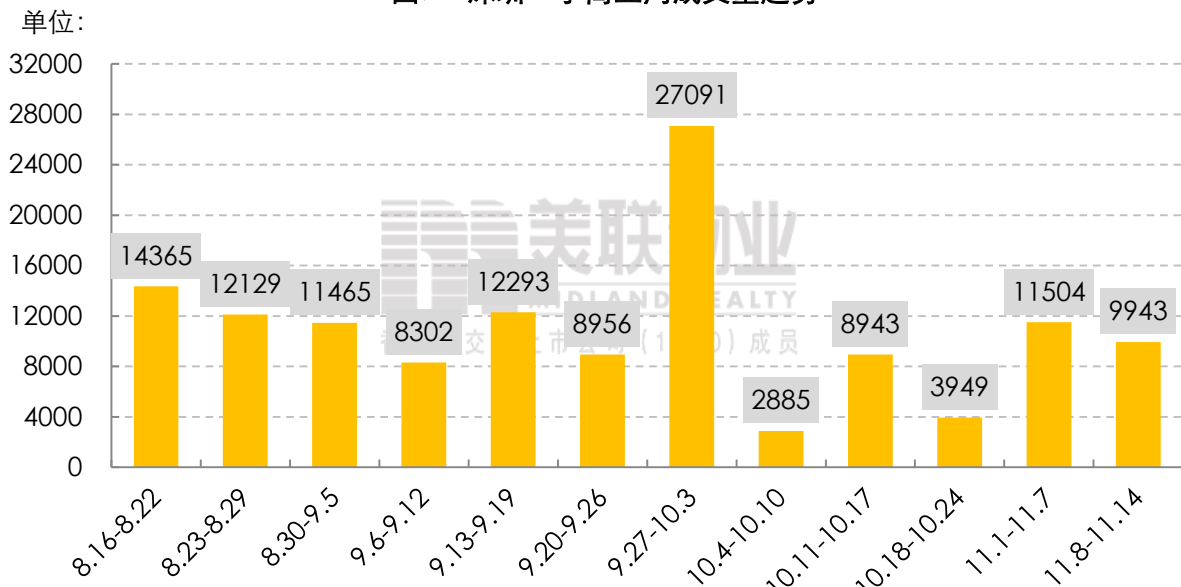
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

从成交量排名分布来看，宝安成交 532 套，位列第一；光明成交 175 套，位列第二位；龙华成交 134 套，排名第三。

[商业全市成交]

上周（11.08-11.14）全市共成交 129 套一手商业，总面积为 9943.13 m^2 ，环比下跌 13.5%。

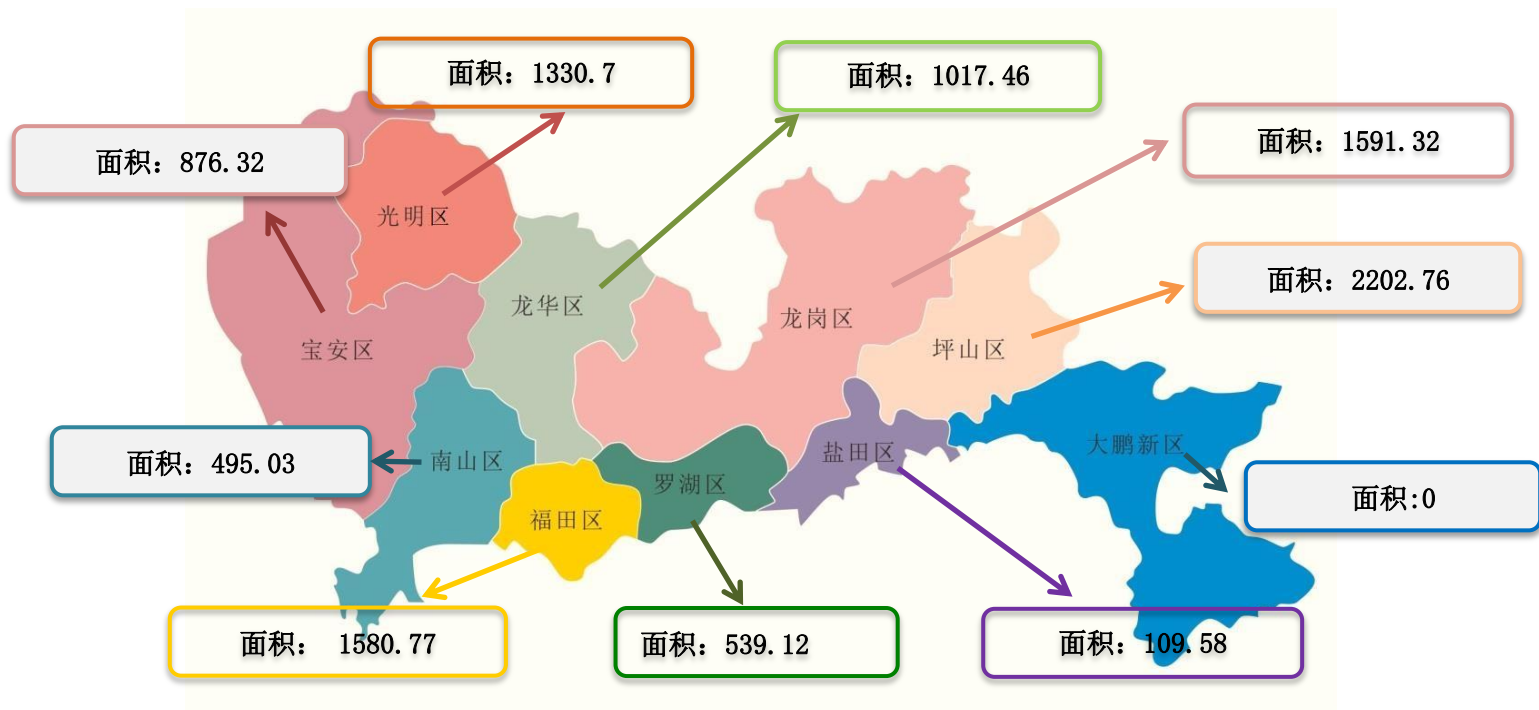
图7：深圳一手商业周成交量趋势



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

从成交量排名分布来看，坪山成交 2202.76 m^2 ，排名首位；龙岗成交 1591.32 m^2 ，排名第二；福田成交 1580.77 m^2 ，排名第三。

图 8：11.08-11.14 深圳十区商业成交 情况（单位： m^2 ）



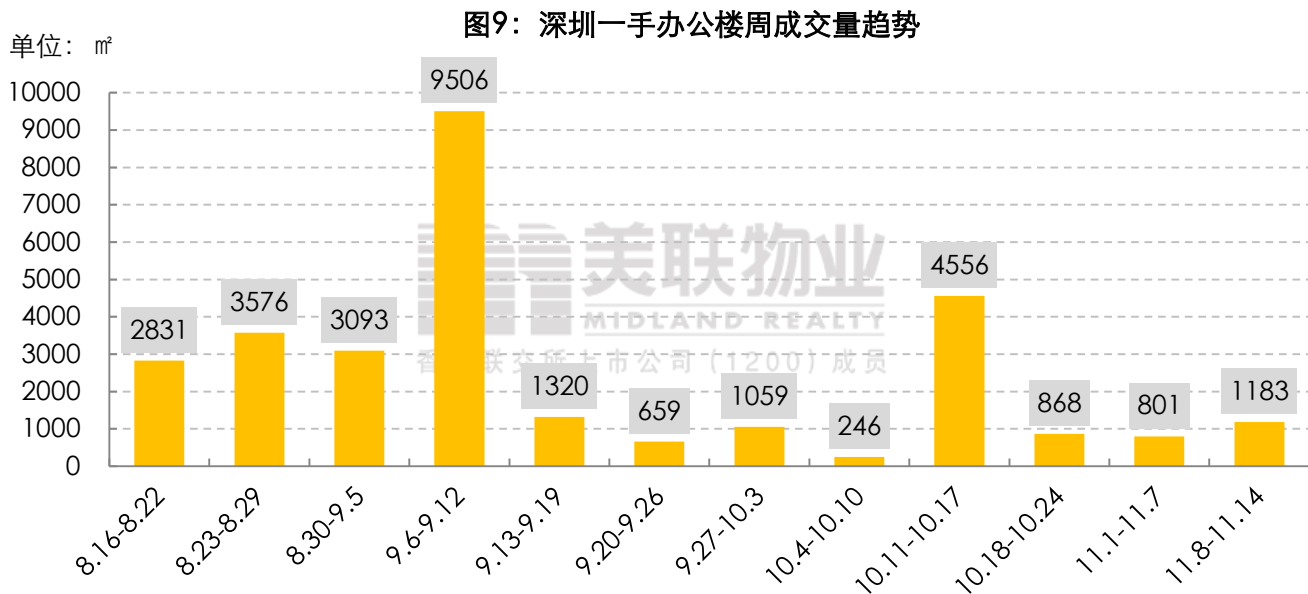
（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）

深汕合作区上周成交 200.07 m^2 。

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]

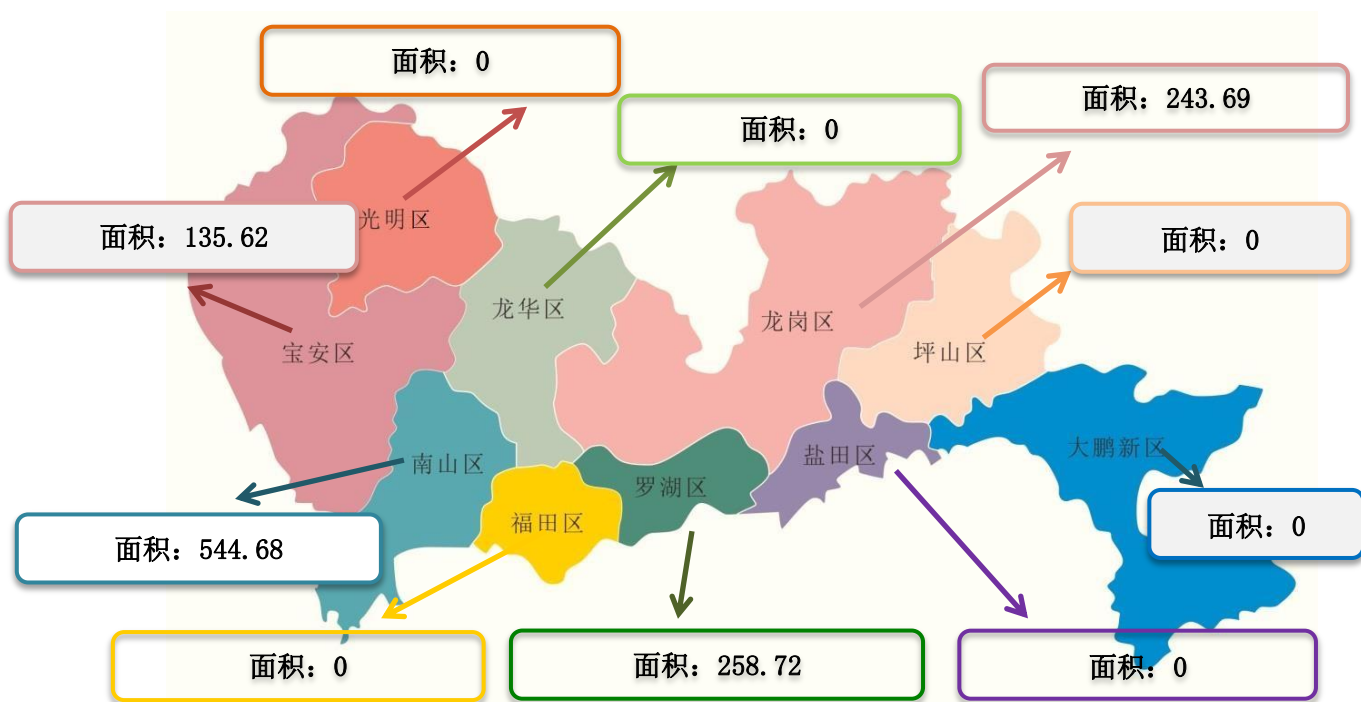
上周（11.08-11.14）全市仅成交 8 套一手办公物业，总成交面积为 1182.71 m^2 ，环比下跌 47.6%。



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

从成交量排名分布来看，南山成交 544.68 m^2 ，排名第一；罗湖成交 258.72 m^2 ，排名第二；龙岗成交 243.69 m^2 ，排名第三。

图 10：11.08-11.14 深圳十区办公楼成交情况（单位： m^2 ）



（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

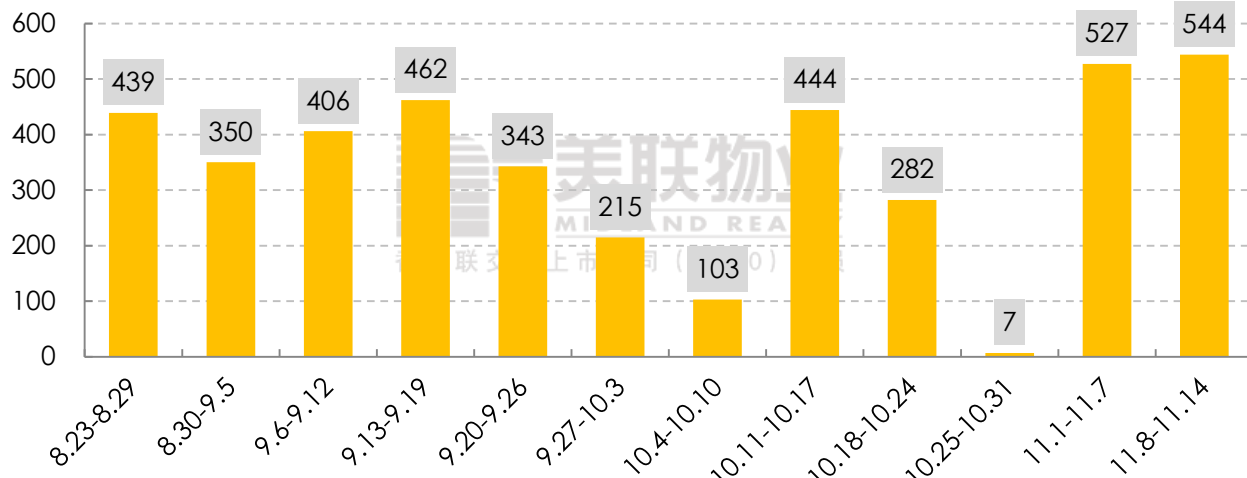
三．三级市场，

[全市成交]

上周（11.08-11.14）全市二手住宅备案 544 套，环比微涨 3.2%，总成交面积为 53106.56 m²。

图11：深圳二手住宅周成交量趋势（单位：套）

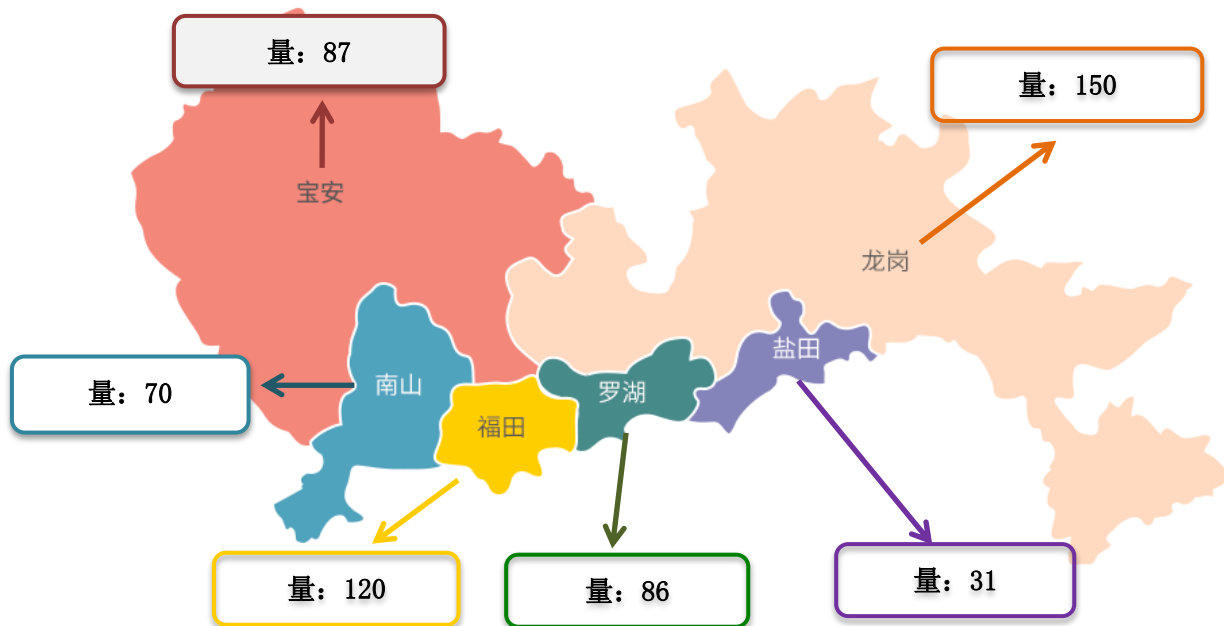
单位：套



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

从成交量排名分布来看，龙岗排在第一位，成交 150 套；福田第二位，成交 120 套；宝安成交 87 套，排在第三位。

图 12：11.08-11.14 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，新房市场恢复推盘节奏，共有 5 个新盘入市，其中备受市场关注的南山深铁懿府开盘售罄，而位置一般的项目去化结果不理想，分化明显。新房预售方面，新房获批速度持续加快，共有 5 个住宅项目获批预售，其中有 4 盘本周预计入市。由于推盘速度加快，一手住宅备案量持续保持过千套水准；二手住宅备案量近两周也持续保持上涨的趋势。



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。