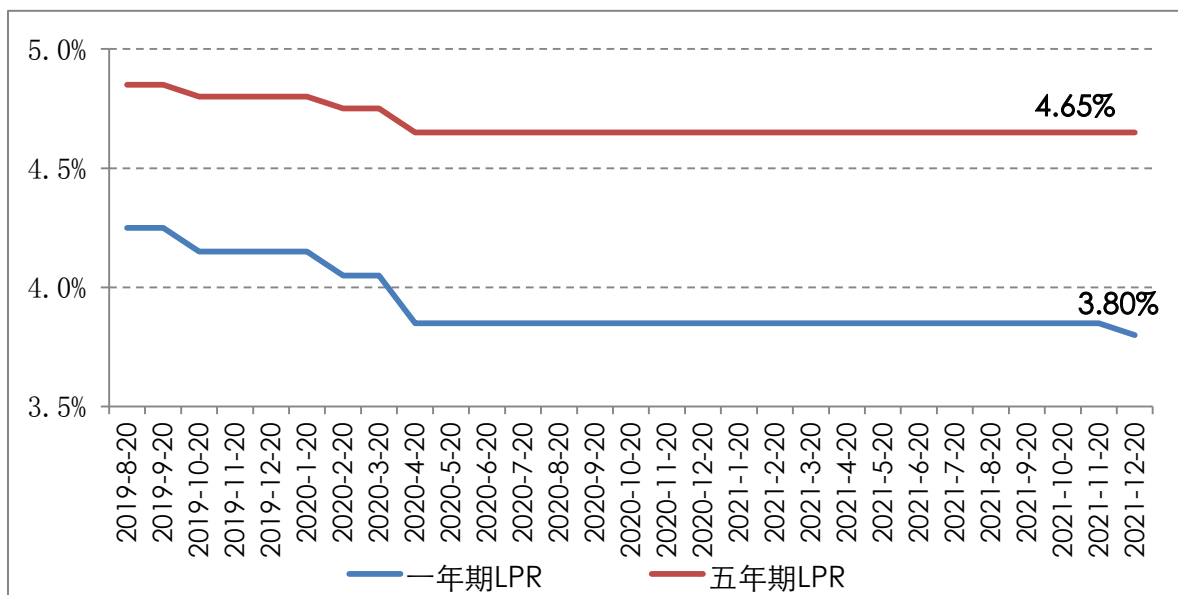


6 盘拿预售证，二手住宅备案量持续上升

美联物业全国研究中心

一. 房贷利率

图 1: LPR 月度变化情况走势图



数据来源：中国人民银行、美联物业全国研究中心

12月20日，央行公布了最新的LPR报价利率，1年期下调5个基点，为3.80%。这是央行连续维持19个月LPR不变后，首次调降1年期LPR，但5年期维持不变。

二. 土地市场

上周（12.13-12.19）上周土拍市场顺利出让2宗土地，分别来自宝安区和深汕合作区，分别被深圳麦克韦尔科技有限公司和深汕特别合作区御河天成实业有限公司&广东深汕森钢投资发展有限公司联合体竞得，2宗地块成交楼面价分别为14712元/㎡、2943元/㎡。

表 2: 12.13-12.19 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
A002-0083	宝安	商业用地	6640.92	66410	9.77	14712	深圳麦克韦尔科技有限公司
E2021-0003	深汕合作	商业用地	15290	45870	1.35	2943	深汕特别合作区御河天成实业&广东深汕森钢投资

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

三. 二级市场

[新增预售]

上周（12.13-12.19）全市新房项目共有 6 个项目取得预售许可，包含 2 个纯住宅项目、2 个住宅&商业项目、1 个住宅&商务公寓和 1 个纯宿舍项目，其中南山 2 个、宝安 2 个，深汕合作区和罗湖各 1 个。

表 3：12.13-12.19 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） 前海 008 号	润峯府	95341.21	住宅 商业	864	11.2	深圳市前海深港现代 服务业合作区管 理局	南山	12.13
深房许字（2021） 深汕 009 号	观山云邸 一期（A 区）	44272.82	住宅 商业	332	1.2 2.0	深圳市规划和自然 资源局深汕管理局	深汕 合作	12.15
深房许字（2021） 宝安 026 号	泰福名苑	24408.53	住宅	261	6.41	深圳市规划和国土 资源委员会宝安管 理局	宝安	12.16
深房许字（2021） 宝安 027 号	珑湾上城 花园	50576.06	住宅	508	5.28	深圳市规划和国土 资源委员会	宝安	12.17
深房许字（2021） 罗湖 012 号	益田御龙 华府	137654.4 3	住宅、商 务公寓	972	8.58 6.62	深圳市益田集团股 份有限公司	罗湖	12.17
深房许字（2021） 南山 013 号	玖裕茗院	22407.08	宿舍	312	8.61	深圳市玖裕房地产 开发有限公司	南山	12.17

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（12.13-12.19）新房市场推盘速度加快，全市共 4 个项目入市销售，分别为龙岗的联发·天境雅居和融湖盛世花园、南山的华润城润玺二期和罗湖的独树阳光里，带来超 2000 套房源。其中网络红盘华润城润玺二期供应 1024 套房源，约去化 8 成；而平湖的融湖盛世花园因临近地铁口，单价低，开盘即售罄；剩余两个盘则销售情况一般。

本周，预计有 4 盘入市，分别是南山前海润峯府、宝安泰福名苑和珑湾上城花园和深汕合作区观山云邸一期，共带来近 2000 套房源。

表 4：12.13-12.19 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/㎡)
12.16	联发·天境 雅居	龙岗	开盘	89/112 ㎡住宅	524	554-698	6.23
12.17	华润城润玺 二期	南山	开盘	120-270 ㎡住宅	1024	1584-3564	13.20

12.17	融湖盛世花园	龙岗	开盘	90-112 m²住宅	112	386-480	4.29
12.18	独树阳光里	罗湖	开盘	38-158 m²住宅	455	300-1248	7.90

数据来源：美联物业全国研究中心

表 5：12 月预计入市项目一览表

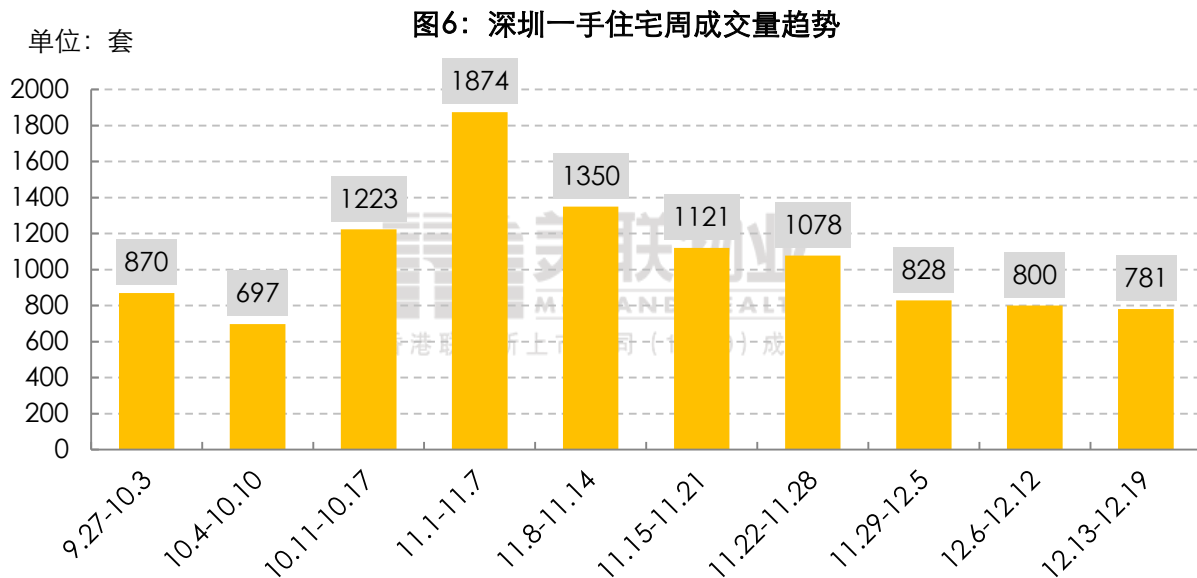
区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
罗湖	翠竹	益田御龙天地	住宅	103-195 m²住宅
	清水河	亚太半山樾府	住宅	64-119 m²住宅
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 m²住宅
	前海	前海润峯府	住宅	110-150 m²住宅
宝安	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m²住宅 28-38 m²公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m²住宅
	西乡	领航城领誉	住宅	158-178 m²住宅
	福永	泰福名苑	住宅 公寓	66-135 m²住宅 27-83 m²公寓
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 m²住宅
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m²住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 m²住宅
	中心城	信诚缙悦花园	住宅	78-95 m²住宅
	大运	世茂之都	公寓	113-309 m²公寓
	新生	颐峰名庭	住宅	65-130 m²住宅
龙华	观澜	御景华府	住宅	67-112 m²住宅
	观澜	万科启城家园	住宅	78-110 m²住宅
	大浪	卓越柏奕府	住宅	108-125 m²住宅
	民治	皇嘉珑府	住宅	60-113 m²住宅
光明	光明	安联尚璟府	住宅	89-111 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]

上周（12.13-12.19）全市合计网签 781 套一手住宅，环比下跌 2.4%，总成交面积 79167.26 m²。

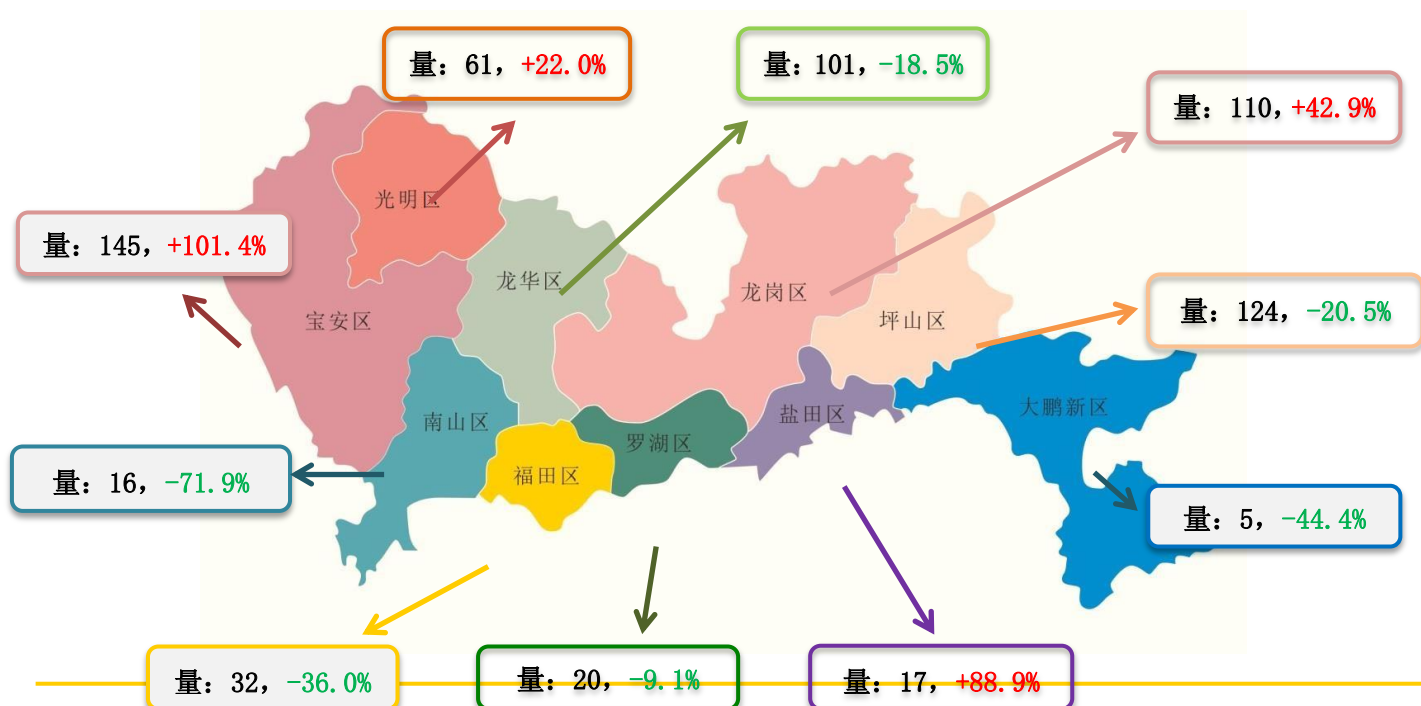


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，宝安、盐田、龙岗和光明成交均上涨，其中上涨幅度最大的是宝安，达 101.4%，其次是盐田，上涨 88.9%；其他区域均不同程度下跌，其中南山下跌幅度最大，为 71.9%。

从成交量排名分布来看，宝安成交 145 套，位列第一；坪山成交 124 套，位居第二位；龙岗成交 110 套，排名第三。

图 7：12.13-12.19 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）

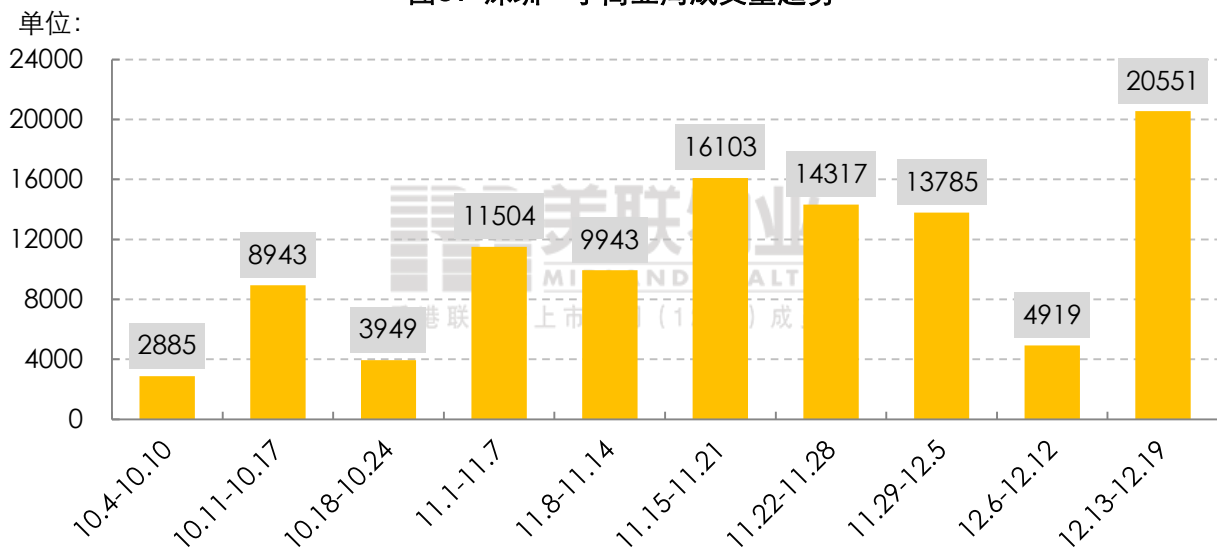
深汕合作区上周住宅成交 150 套，环比下跌 13.8%。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[商业全市成交]

上周（12.13-12.19）全市共成交 277 套一手商业，总面积为 20550.99 m^2 ，环比大幅上涨 317.8%，创近期新高。

图8：深圳一手商业周成交量趋势

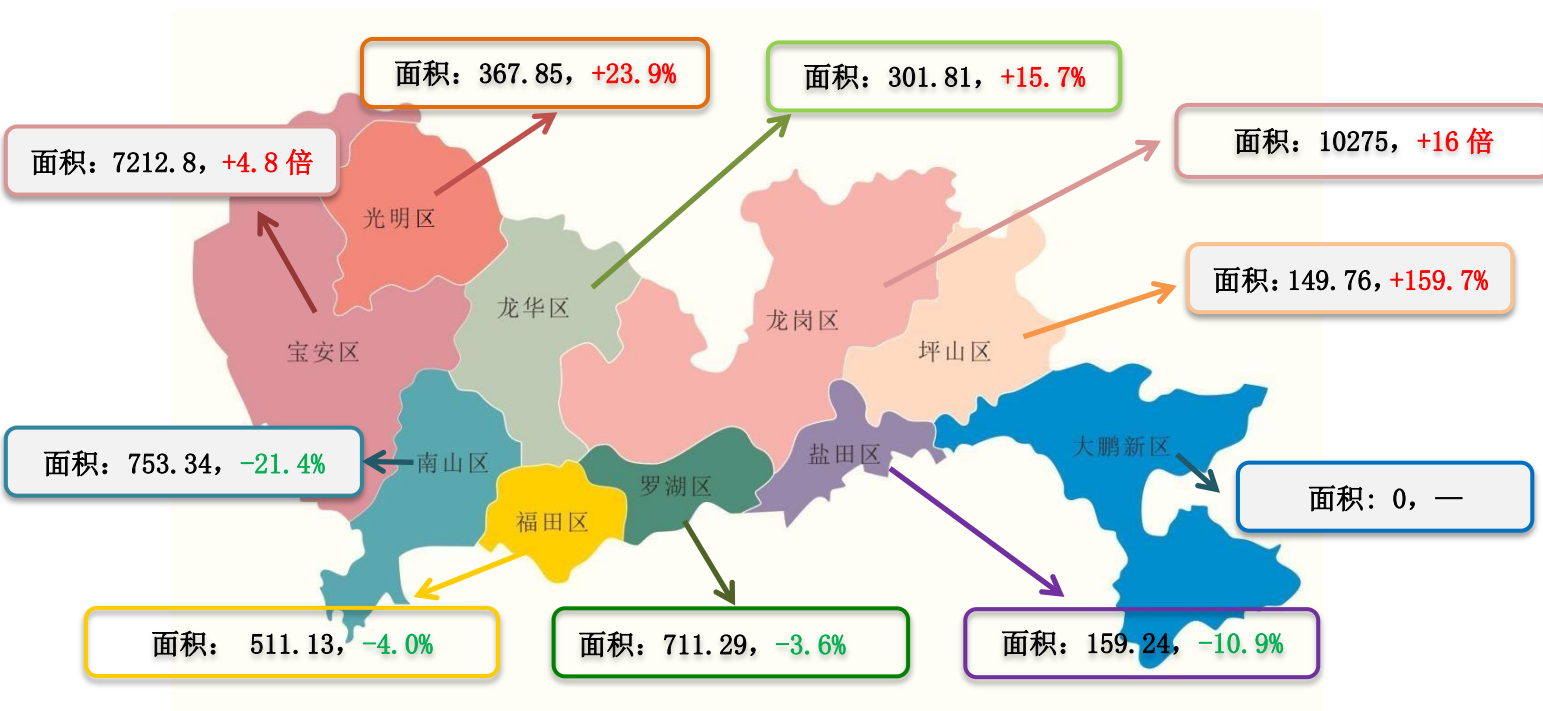


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周宝安、龙岗、坪山、龙华和光明均上涨，其中龙岗表现最为突出，环比上涨超 16 倍，其次是宝安，上涨 4.8 倍；大鹏持续零成交；其他区域均不同程度下跌，其中南山下跌幅度最大，为 21.4%。

从成交量排名分布来看，龙岗成交 10275 m^2 ，排名首位；宝安成交 7212.8 m^2 ，排名第二；南山成交 753.34 m^2 ，排名第三。

图 9：12.13-12.19 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)

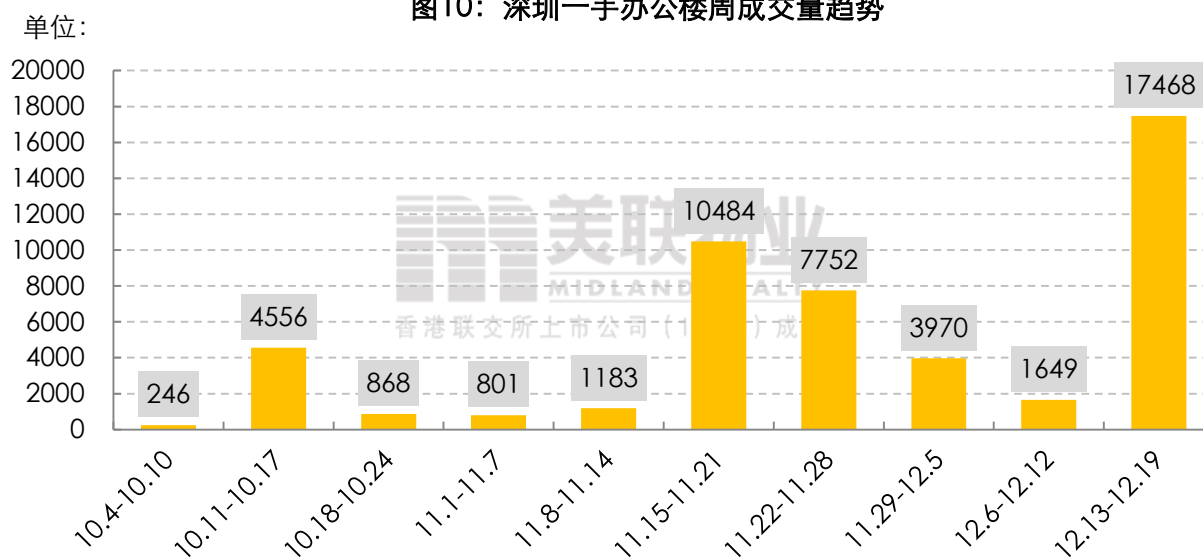
深汕合作区上周成交 108.77 ㎡，环比上涨 93.4%。

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 (12.13-12.19) 全市共成交 122 套一手办公物业，总成交面积为 17467.82 ㎡，环比大涨 959.1%。

图10：深圳一手办公楼周成交量趋势



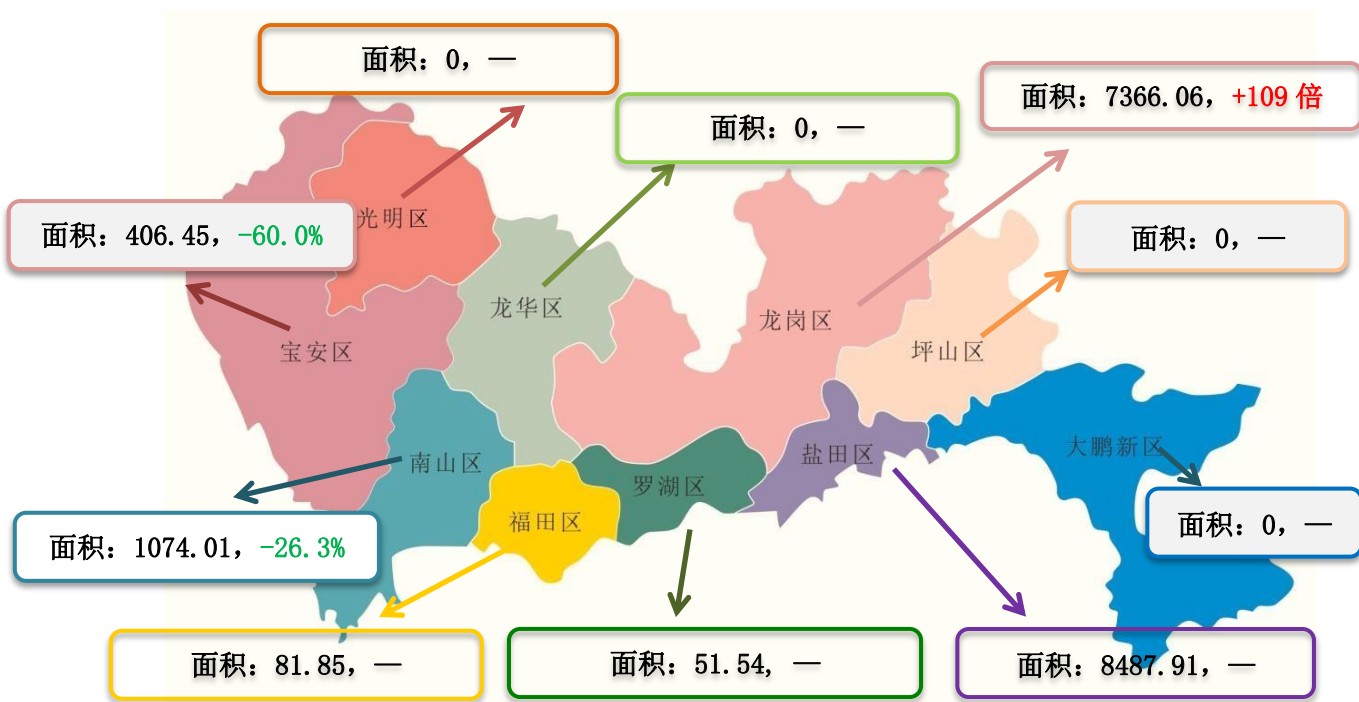
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周仅宝安、龙岗上涨，其中龙岗上涨超 100 倍；罗湖、福田和盐田突破零成交；南山下跌

26.3%；龙华、坪山、光明和大鹏持续零成交。

从成交量排名分布来看，盐田成交 8487.91 m²，排名第一；龙岗成交 7366.06 m²，排名第二；南山成交 1074.01 m²，排名第三。

图 11：12.13-12.19 深圳十区办公楼成交情况（单位：m²）



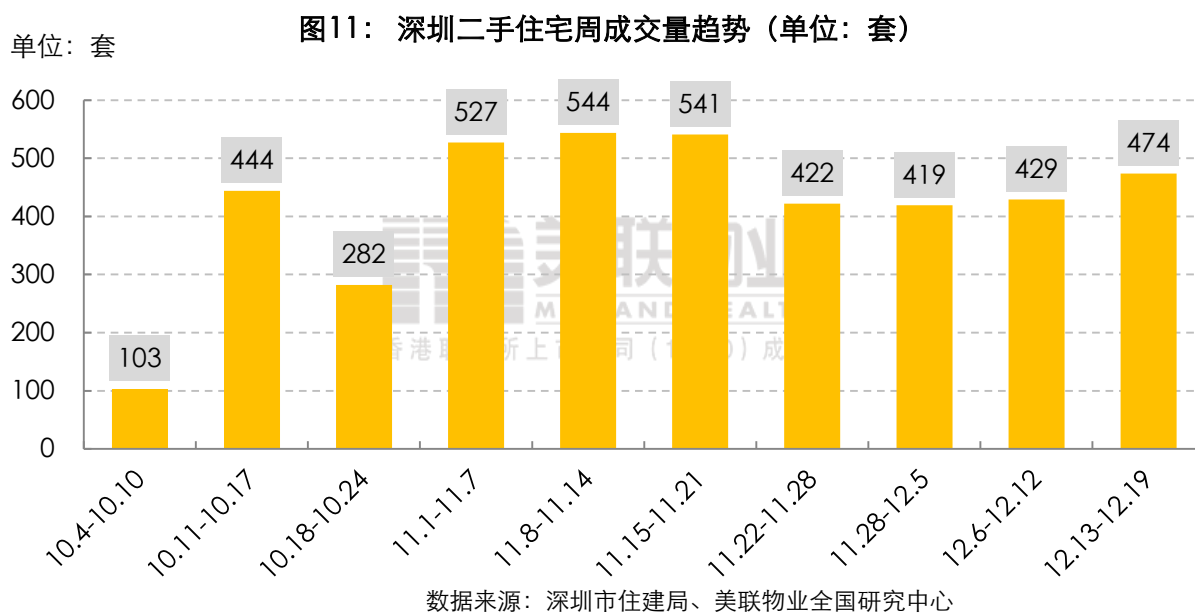
（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）
深汕合作区上周无成交。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

四．三级市场

[全市成交]

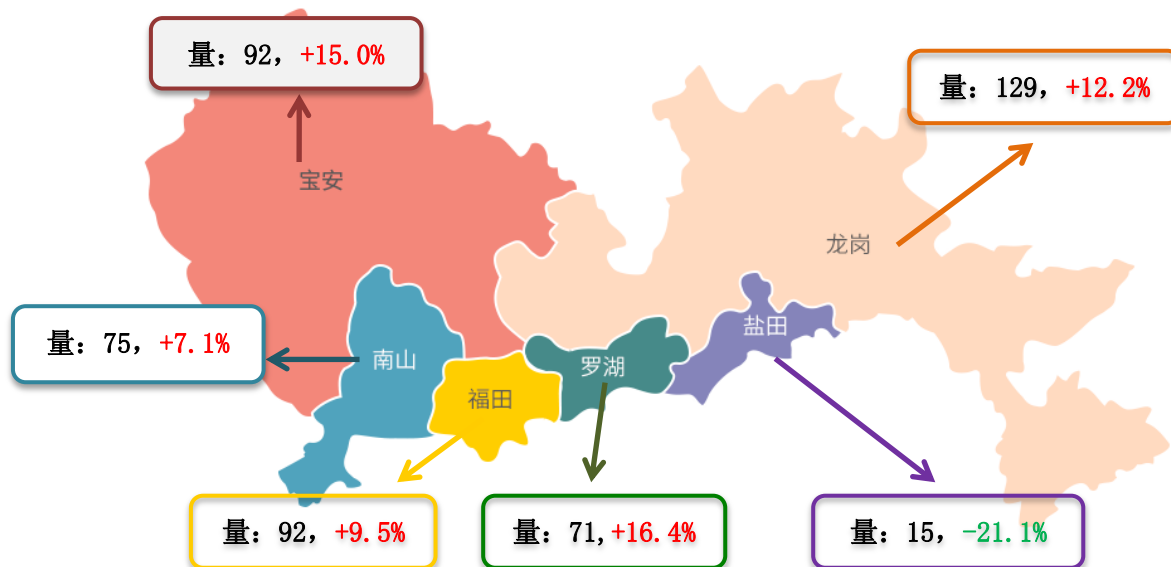
上周（12.13-12.19）全市二手住宅备案 474 套，环比上涨 10.5%，总成交面积为 43096.53 m²。



分区域来看，上周仅盐田成交下跌，其它区域成交均上涨，其中上涨幅度最大的为罗湖区，为 16.4%，其次是宝安区，上涨 12.2%。

从成交量排名分布来看，龙岗排在第一位，成交 129 套；福田和宝安并列第二位，均成交 92 套；南山成交 75 套，排在第三位。

图 12：12.13-12.19 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，新房市场推盘节奏加快，共有 4 个新盘入市，分别为龙岗的联发•天境雅居和融湖盛世花园、南山

的华润城润玺二期和罗湖的独树阳光里。其中网络红盘华润城润玺约去化 8 成；而平湖的融湖盛世花园因临近地铁口、单价低、推盘量小，实现了“日光”；剩余两个盘则销售情况一般。可见，在当下的市场环境下，地理位置好且价格略低的刚需盘更受市场欢迎。新房预售方面，住宅获批速度持续加快，共有 6 个住宅项目获批预售，带来 3000 多套房源。住宅备案量方面，一手住宅备案量持续小幅下跌；二手住宅备案量则持续上涨，呈现回暖趋势。

此外，此次降息力度虽小，但结合 15 日的“降准”，意味着货币政策有所放松，在“降准+降息”组合拳下，对经济、对楼市构成利好，将振奋市场信心。



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。