

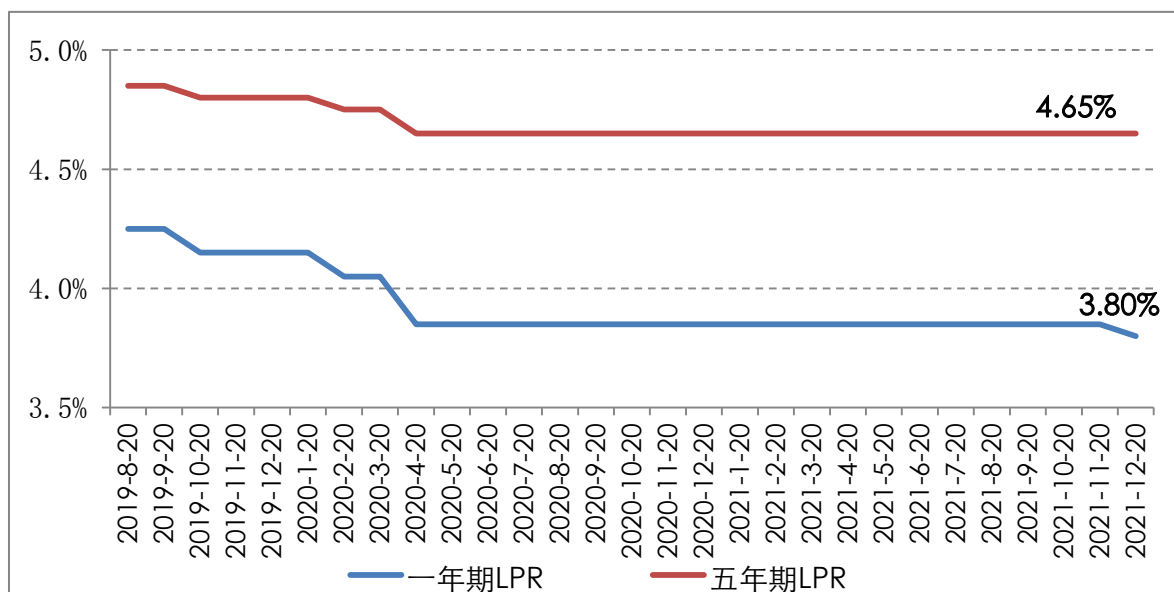
新盘入市提速，助力一手住宅备案量上涨

美联物业全国研究中心

一. 房贷利率

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。

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

二. 土地市场

上周（12.20-12.26）上周土拍市场顺利出让 1 宗土地，该宗地来自福田区，被深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司以总价 4.52 亿元竞得，成交楼面价为 3559 元/㎡。

表 2：12.20-12.26 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
B303-0064	福田	文体设施 用地	63922.48	127000	4.52	3559	深圳香蜜湖国际 交流中心发展有 限公司

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（12.20-12.26）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、1 个商务公寓&商业项目、1 个住宅&商业和 2 个纯商业项目，其中龙华、宝安、龙岗、光明各 1 个，坪山 2 个。

表 3：12.20-12.26 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) 龙华 014 号	万福花园	147452.87	住宅	1599	6.98	深圳市汕源新实业有限公司	龙华	12.21
深房许字 (2021) 宝安 028 号	玺玥麓坊	35502	商务公寓 商业	551	6.7 7.2	深圳市宏正达房地产开发有限公司	宝安	12.24
深房许字 (2021) 龙岗 026 号	佳兆业金御佳园	1955.64	住宅	18	4.4	深圳市桂芳园实业有限公司	龙岗	12.24
深房许字 (2021) 光明 023 号	安联尚璟府	38849.4	住宅 商业	399	5.3 7.6	深圳市安之联置业有限公司	光明	12.24
深房许字 (2021) 坪山 013 号	恒大成二期花园	15156.85	商业	116	3.8	深圳市鸿腾投资管理有限公司	坪山	12.24
深房许字 (2021) 坪山 014 号	恒大成一期花园	13710.86	商业	124	3.8	深圳市鸿腾投资管理有限公司	坪山	12.24

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（12.20-12.26）全市共 4 个项目入市销售，分别为南山前海润峯府、罗湖益田御龙天地、宝安泰福名苑和珑湾上城花园，共带来超 2000 套房源。其中备受市场关注的网络红盘前海润峯府带来 743 套房源，再现“日光”；沙井珑湾上城花园销售情况良好，去化超 7 成；而罗湖益田御龙天地和西乡泰福名苑开盘当天销售情况不理想，仅去化约 3 成。

表 4：12.20-12.26 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/㎡)
12.21	前海润峯府	南山 前海	开盘	109-151 ㎡住宅	743	1222-1693	11.21
12.24	益田御龙天地	罗湖 翠竹	开盘	103-200 ㎡住宅	708	885-1718	8.59
12.24	泰福名苑	宝安 西乡	开盘	66-135 ㎡住宅	261	423-865	6.41
12.25	珑湾上城花园	宝安 沙井	开盘	78-131 ㎡住宅	508	413-694	5.30

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	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
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
	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

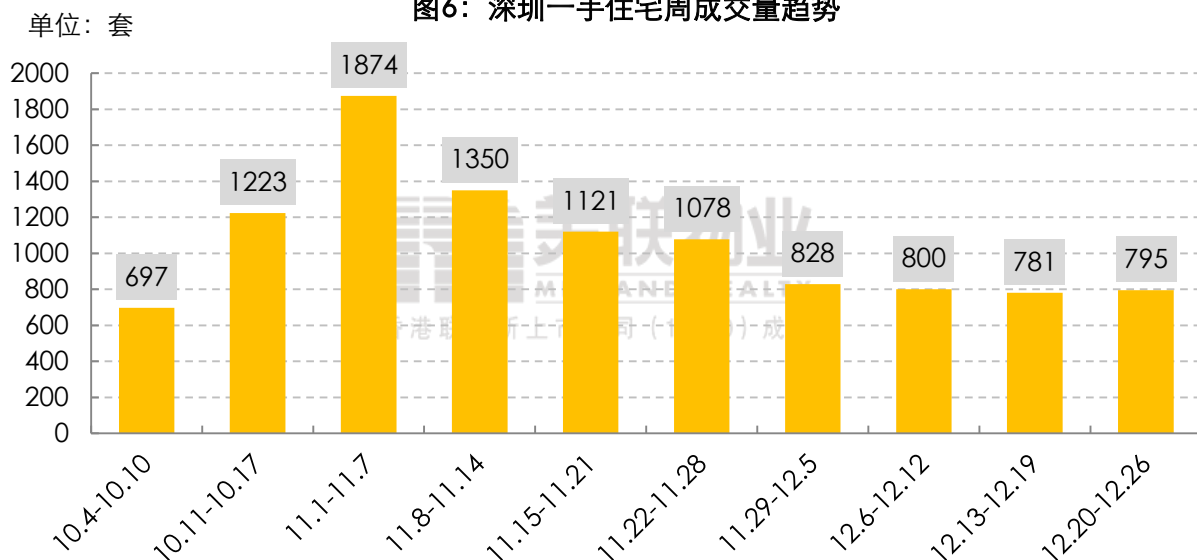
备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

数据来源：美联物业全国研究中心

[住宅全市成交]

上周（12.20-12.26）全市合计网签 795 套一手住宅，环比上涨 1.8%，总成交面积 84027.52 m²。

图6：深圳一手住宅周成交量趋势

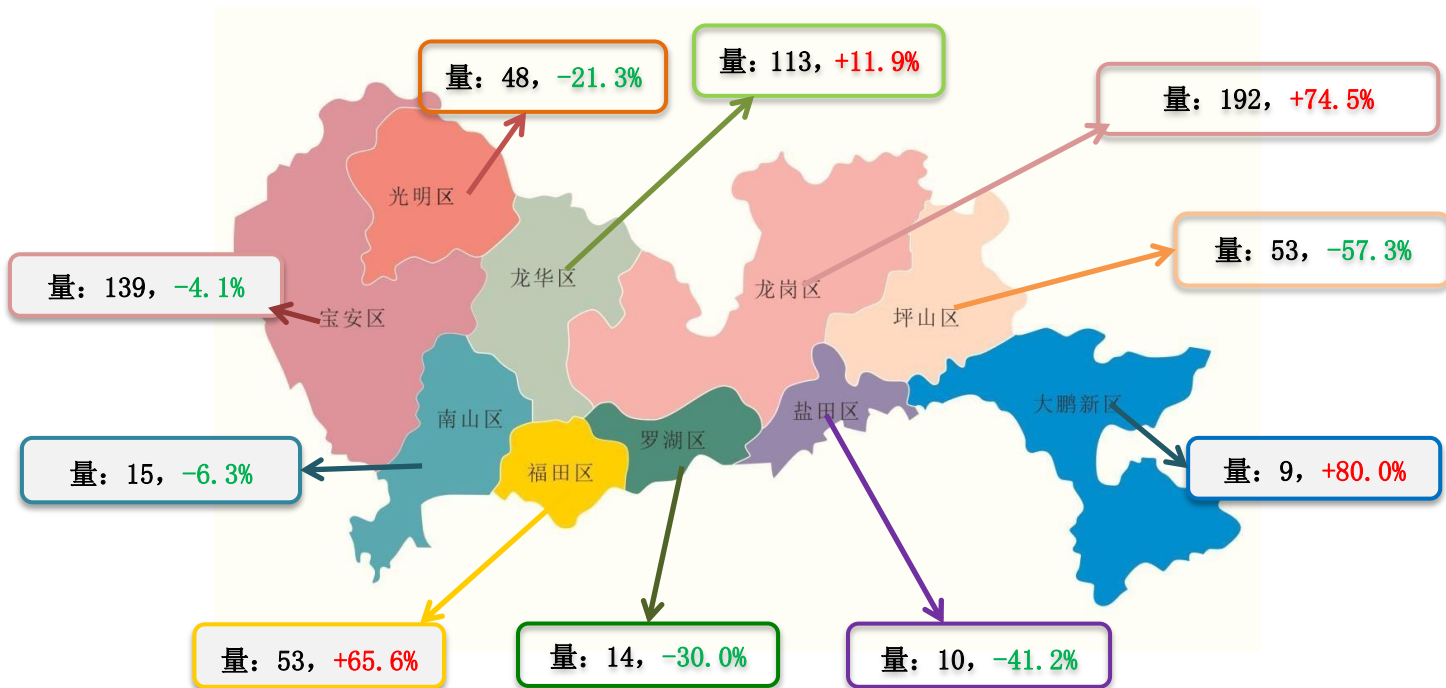


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，福田、龙华、龙岗和大鹏成交均上涨，其中上涨幅度最大的是大鹏，上涨 80.0%，其次是龙岗，上涨 74.5%；其他区域均不同程度下跌，其中坪山下跌幅度最大，为 57.3%。

从成交量排名分布来看，龙岗成交 192 套，位列第一；宝安成交 139 套，位居第二位；龙华成交 113 套，排名第三。

图 7：12.20-12.26 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)

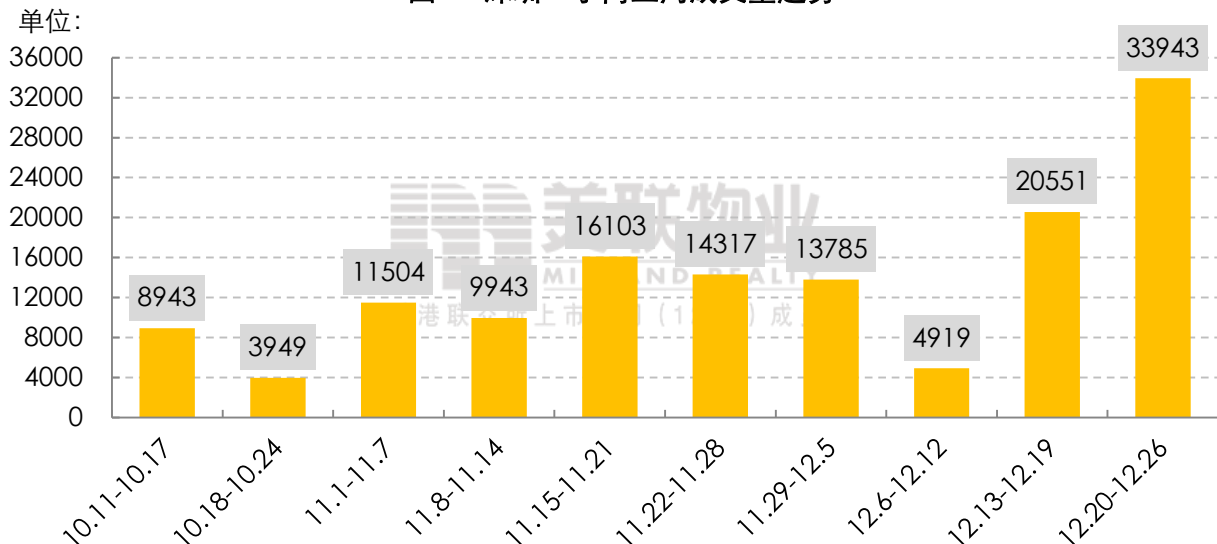
深汕合作区上周住宅成交 149 套，环比下跌 0.7%。

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（12.20-12.26）全市共成交 460 套一手商业，总面积为 33943.4 m^2 ，环比上涨 65.2%，近期商业市场持续回暖，成交量呈快速上涨趋势。

图8：深圳一手商业周成交量趋势

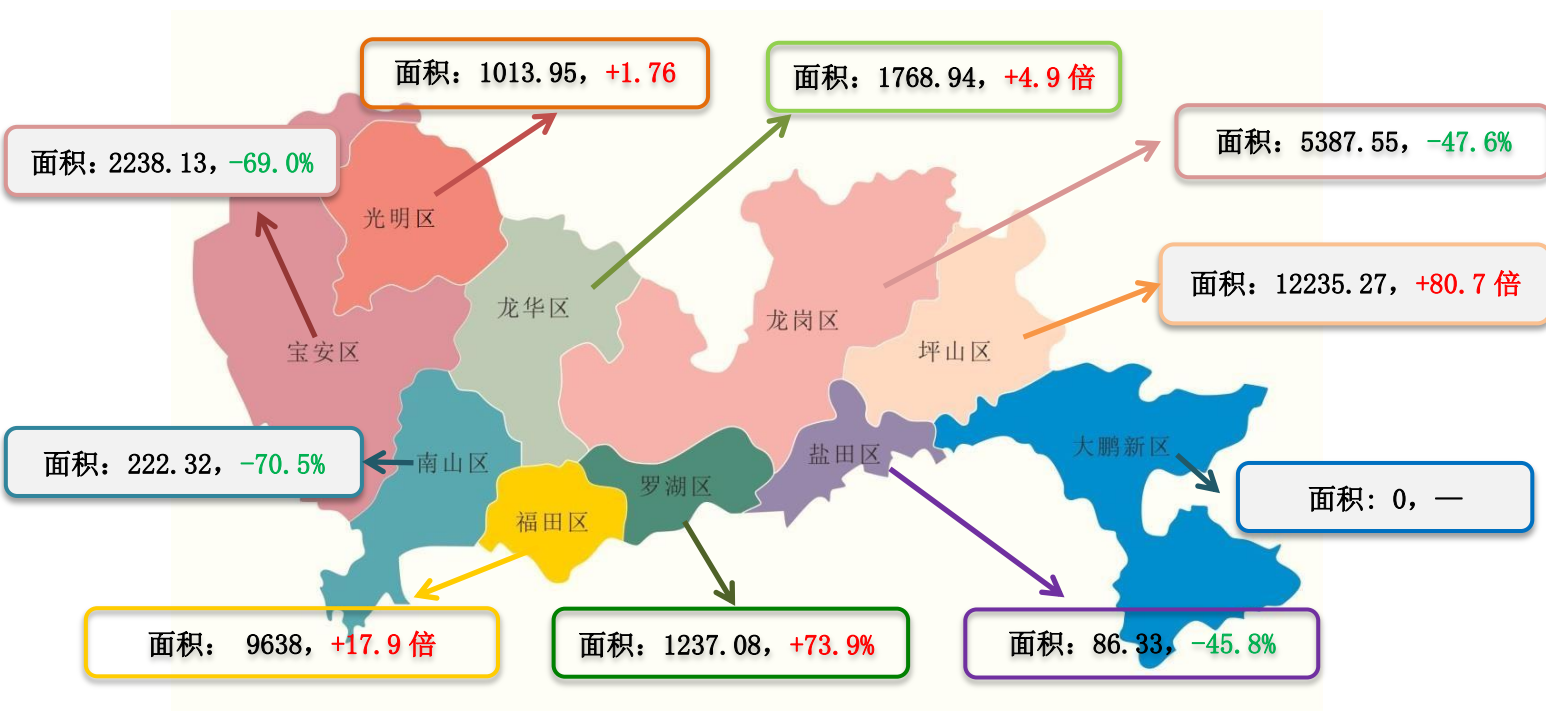


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、福田、龙华、坪山和光明均上涨，其中坪山表现最为突出，环比上涨超 80 倍，其次是福田，上涨近 18 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 70.5%。

从成交量排名分布来看，坪山成交 12235.27 m^2 ，排名首位；福田成交 9638 m^2 ，排名第二；龙岗成交 5387.55 m^2 ，排名第三。

图 9：12.20-12.26 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)

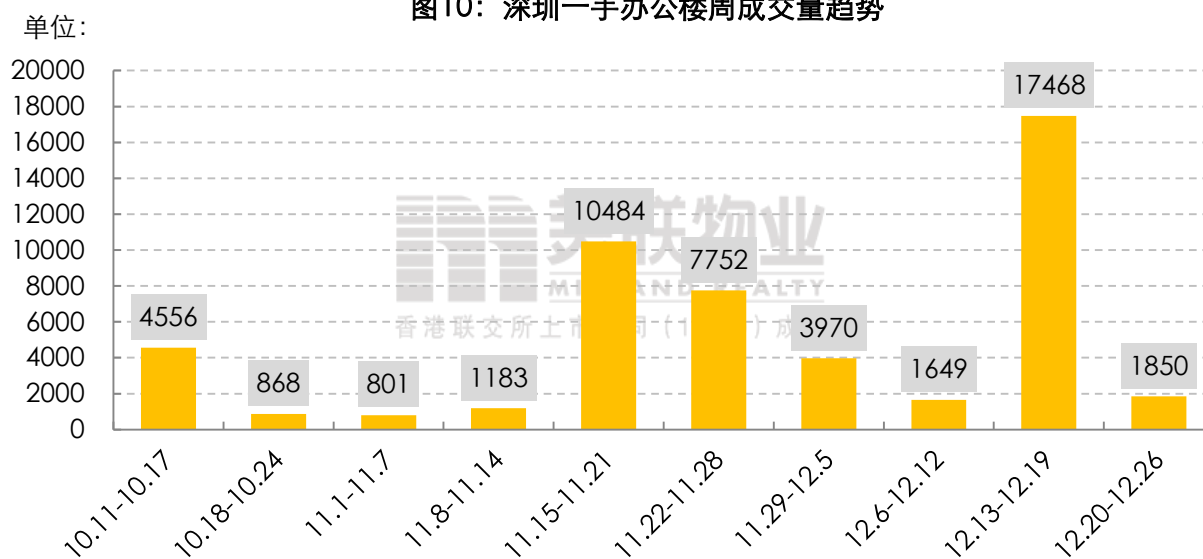
深汕合作区上周成交 115.83 ㎡，环比上涨 6.5%。

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 (12.20-12.26) 全市仅成交 15 套一手办公物业，总成交面积为 1850.45 ㎡，环比下跌 89.4%。

图10：深圳一手办公楼周成交量趋势



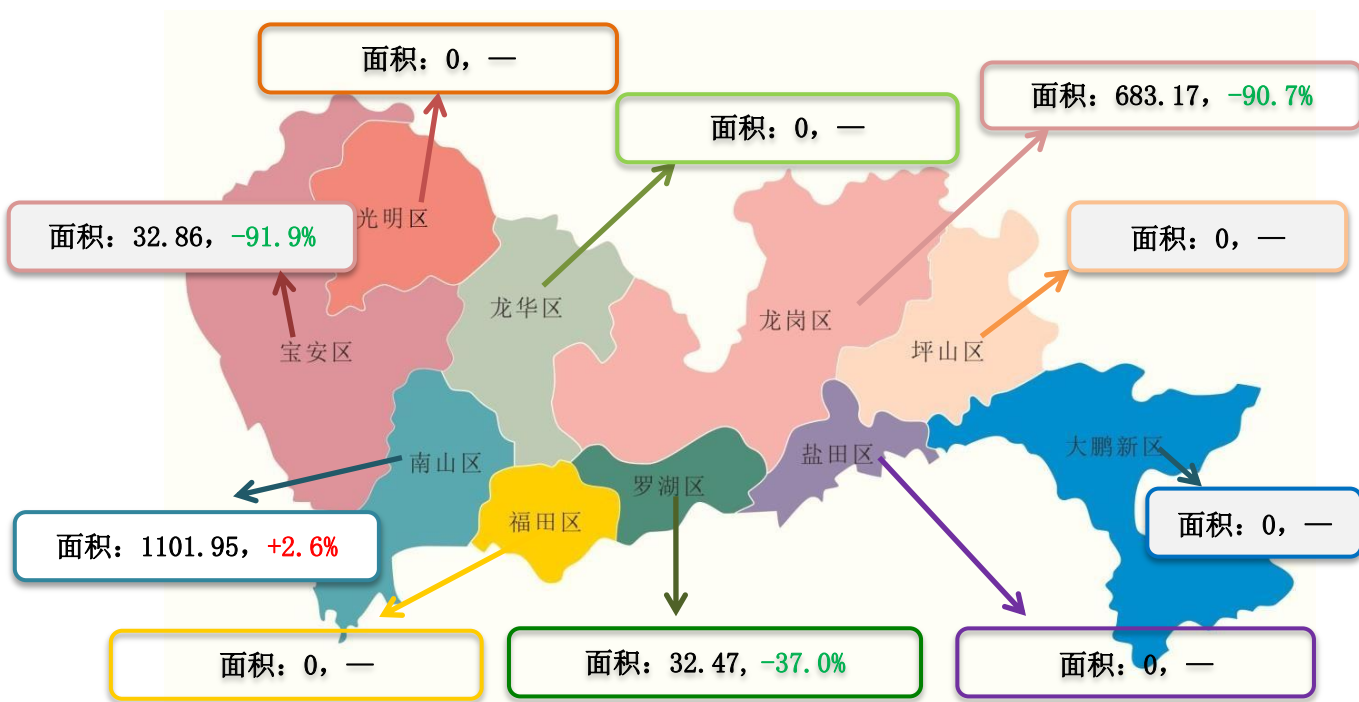
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、南山、宝安和龙岗有成交，其中仅南山成交上涨；福田、盐田、龙华、坪山、光

明和大鹏均零成交。

从成交量排名分布来看，南山成交 1101.95 m^2 ，排名第一；龙岗成交 683.17 m^2 ，排名第二；宝安成交 32.86 m^2 ，排名第三。

图 11：12.20-12.26 深圳十区办公楼成交情况（单位： m^2 ）



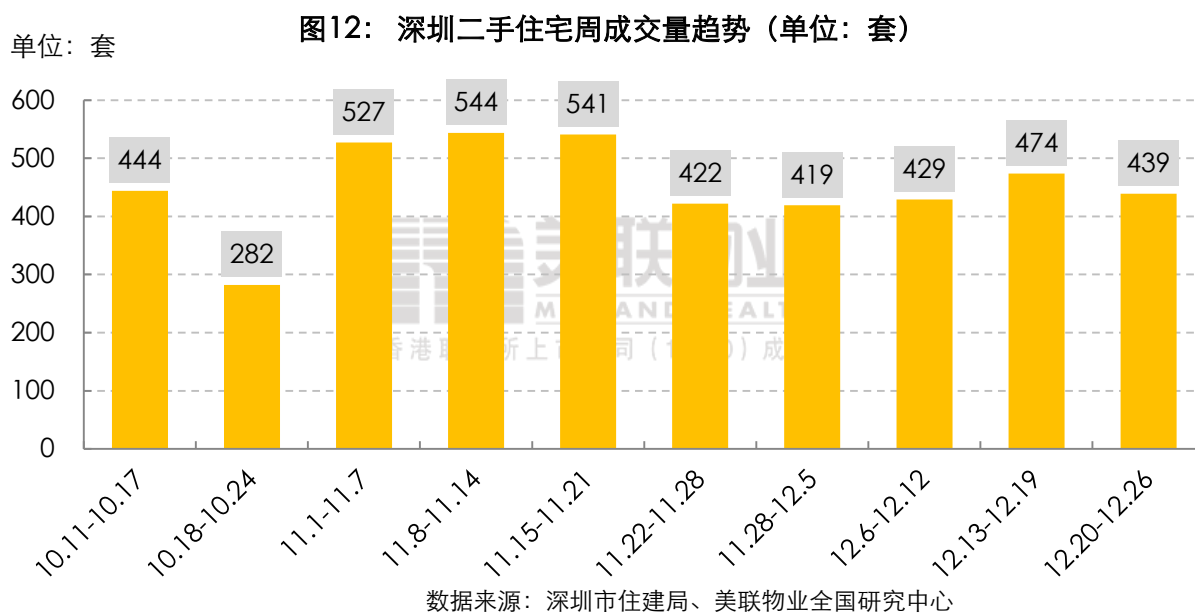
（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）
深汕合作区上周无成交。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

四．三级市场

[全市成交]

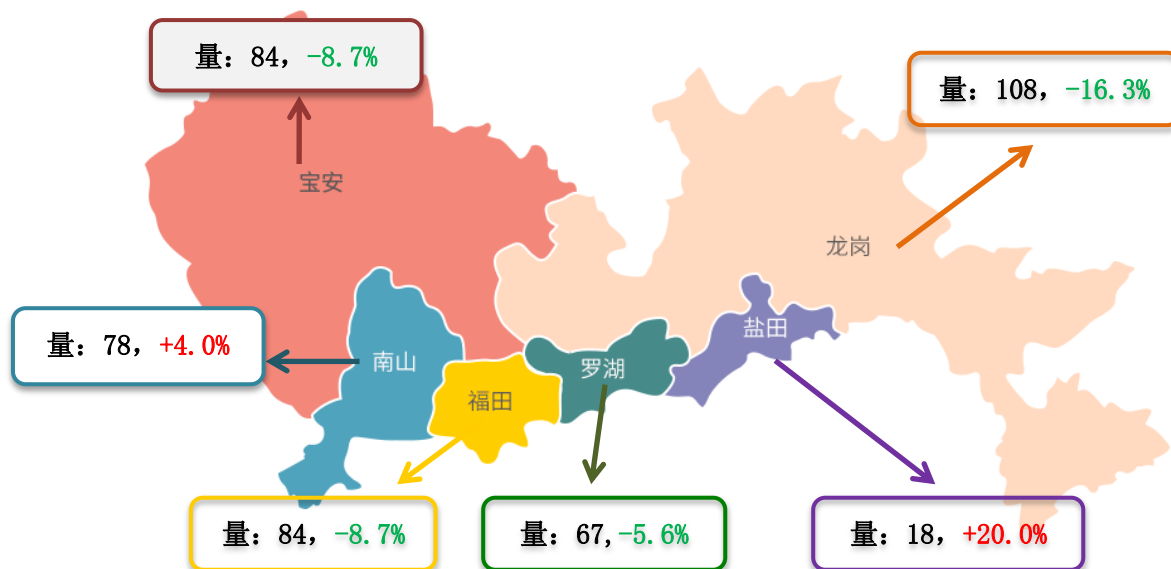
上周（12.20-12.26）全市二手住宅备案 439 套，环比下跌 7.4%，总成交面积为 41022.19 m^2 。



分区域来看，上周仅南山、盐田成交上涨，其它区域成交均下跌，其中下跌幅度最大的为龙岗区，为 16.3%，其次是福田区和宝安区，均下跌 8.7%。

从成交量排名分布来看，龙岗位居第一位，成交 108 套；福田和宝安均在第二位，均成交 84 套；南山成交 78 套，排在第三位。

图 13：12.20-12.26 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，新房市场共有 4 个新盘入市，分别为南山前海润峯府、罗湖益田御龙天地、宝安泰福名苑和珑湾上

城花园。其中网络红盘前海润峯府再现“日光”；沙井珑湾上城花园位于 11 号线和在建的地铁 12 号线、20 号线和穗莞深城轨站点的几何中心，地理位置不错，单价较低，销售情况良好，去化超 7 成；剩余 2 个盘，销售情况不理想，开盘当天仅去化约 3 成。新房预售方面，市场供应节奏持续加快，共有 6 个住宅项目获批预售。住宅备案量方面，新房入市速度加快，一手住宅备案量小幅上涨；二手住宅市场，从备案量来看，并未延续前期企稳的局面，再度陷入下行的颓势，短期内或难以得到改善。



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。