

新盘入市提速，但反响一般，整体去化不理想

美联物业全国研究中心

一. 土地市场

上周（11.29-12.5）上周土拍市场顺利成交 3 宗土地，均为工业用地，均来自光明区，分别被 TCL 华星光电技术有限公司、深圳兰度生物材料有限公司、深圳成谷科技有限公司竞得，楼面价分别为 1013 元/㎡、298 元/㎡、448 元/㎡。

表 1：11.29-12.5 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
A501-0087	光明	新型产业用地	192259.45	1153557	11.68	1013	TCL 华星光电技术
A614-0511	光明	工业用地	6078.22	25528	0.076	298	深圳兰度生物材料
A612-1322	光明	工业用地	14775.96	59103	0.27	448	深圳成谷科技

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（11.29-12.5）全市无新增预售项目。

[楼讯]

上周（11.29-12.5）新房市场推盘速度加快，全市共 7 个项目入市销售，分别为龙岗的里城玺樾山、南山的华中泰印邸、福田测中洲滨海华府、盐田测鹏瑞北区尚府、宝安的玖玖颂阁、光明的中信凯旋君庭和深铁瑞城，带来近 2500 套房源。其中光明热门楼盘深铁瑞城去化最好，开盘当天推出 1329 套住宅，销售 1053 套，去化近 8 成；南山华中泰印邸和福田中洲滨海华府销售情况一般，去化 6 成左右；剩余项目则去化不理想，均去化不到 5 成。

表 3：11.29-12.5 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/㎡)
12.2	里城玺樾山	龙岗	开盘	80-94 ㎡住宅	68	437-513	5.46
12.4	中泰印邸	南山	开盘	59-88 ㎡住宅	124	634-945	10.74

12.4	中洲滨海华府	福田	开盘	89-166 m²住宅	120	828-1544	9.3
12.4	鹏瑞北区尚府	盐田	开盘	98-138 m²住宅	312	564-794	5.75
12.5	玖玖颂阁	宝安	开盘	84-132 m²住宅	379	774-1216	9.21
12.5	中信凯旋君庭	光明	开盘	89-124 m²住宅	167	458-640	5.16
12.5	深铁瑞城	光明	开盘	98-125 m²住宅	1329	493-629	5.03

数据来源：美联物业全国研究中心

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
	水贝	独树阳光里	住宅	73-158 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
	科技园	华润城润玺二期	住宅	120-270 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
	坂田	信城缙华府	住宅	95-120 m²住宅
	坂田	联发天境雅居	住宅	89-112 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

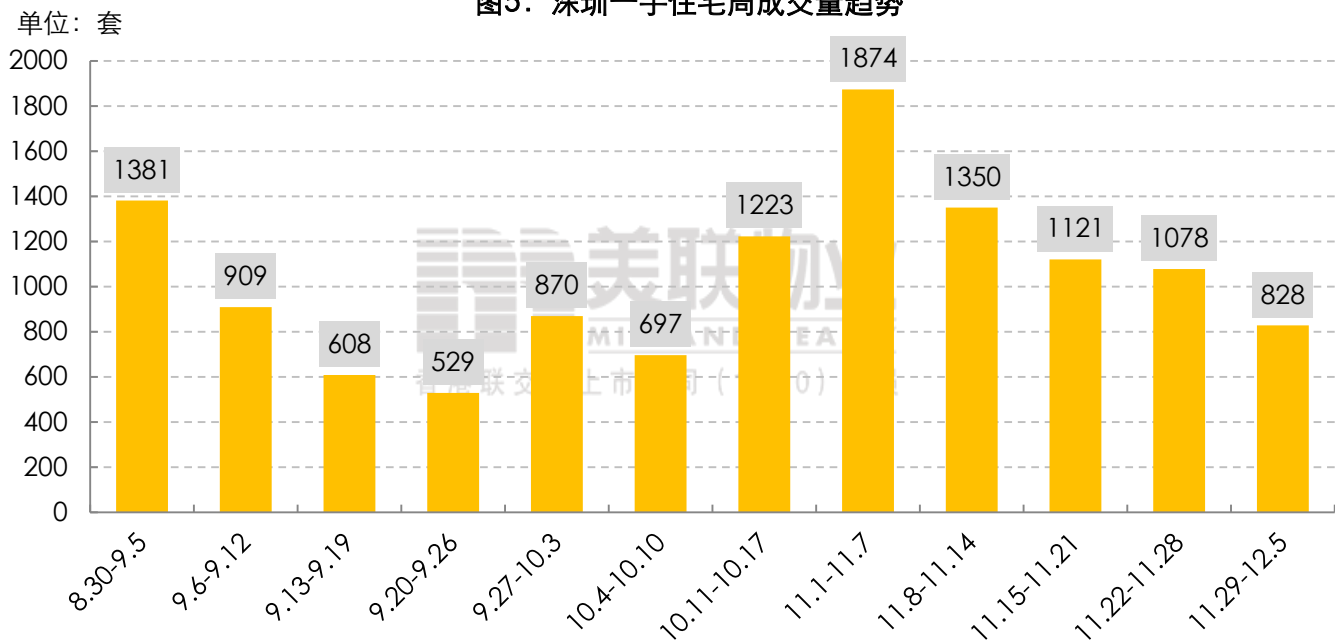
备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

数据来源：美联物业全国研究中心

[住宅全市成交]

上周（11.29-12.5）全市合计网签 828 套一手住宅，环比下跌 23.2%，总成交面积 81298.76 m²。

图5：深圳一手住宅周成交量趋势

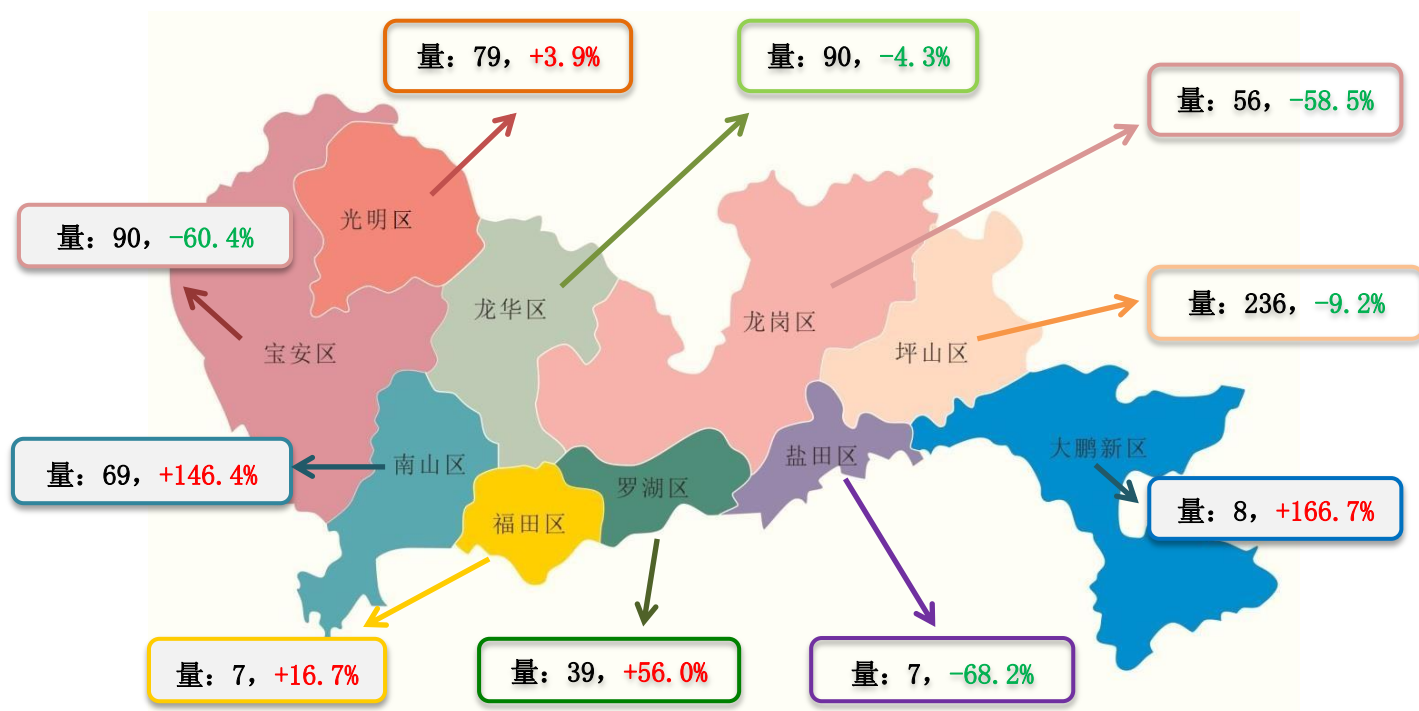


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，罗湖、福田、南山、光明和大鹏成交均上涨，其中上涨幅度最大的是大鹏，达 166.7%，其次是南山，上涨 146.4%；其他区域均不同程度下跌，盐田下跌幅度最大，为 68.2%。

从成交量排名分布来看，坪山成交 236 套，位列第一；宝安成交 90 套，位居第二位；光明成交 79 套，排名第三。

图 6：11.29-12.5 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）

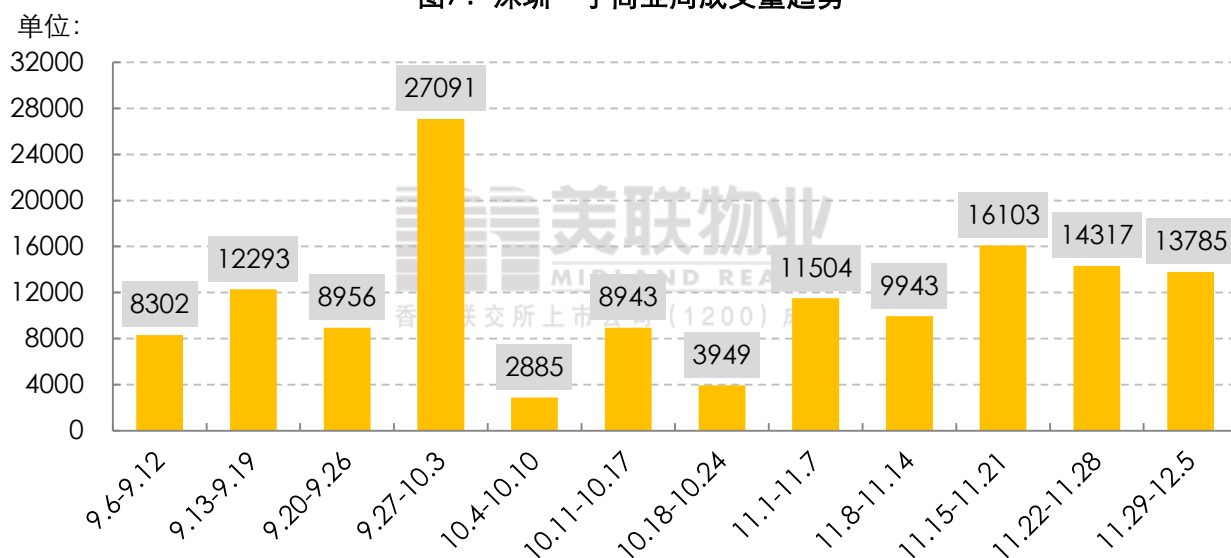
深汕合作区上周住宅成交 147 套，环比下跌 27.2%。

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（11.29-12.5）全市共成交 242 套一手商业，总面积为 13785.2 m²，环比下跌 3.7%。

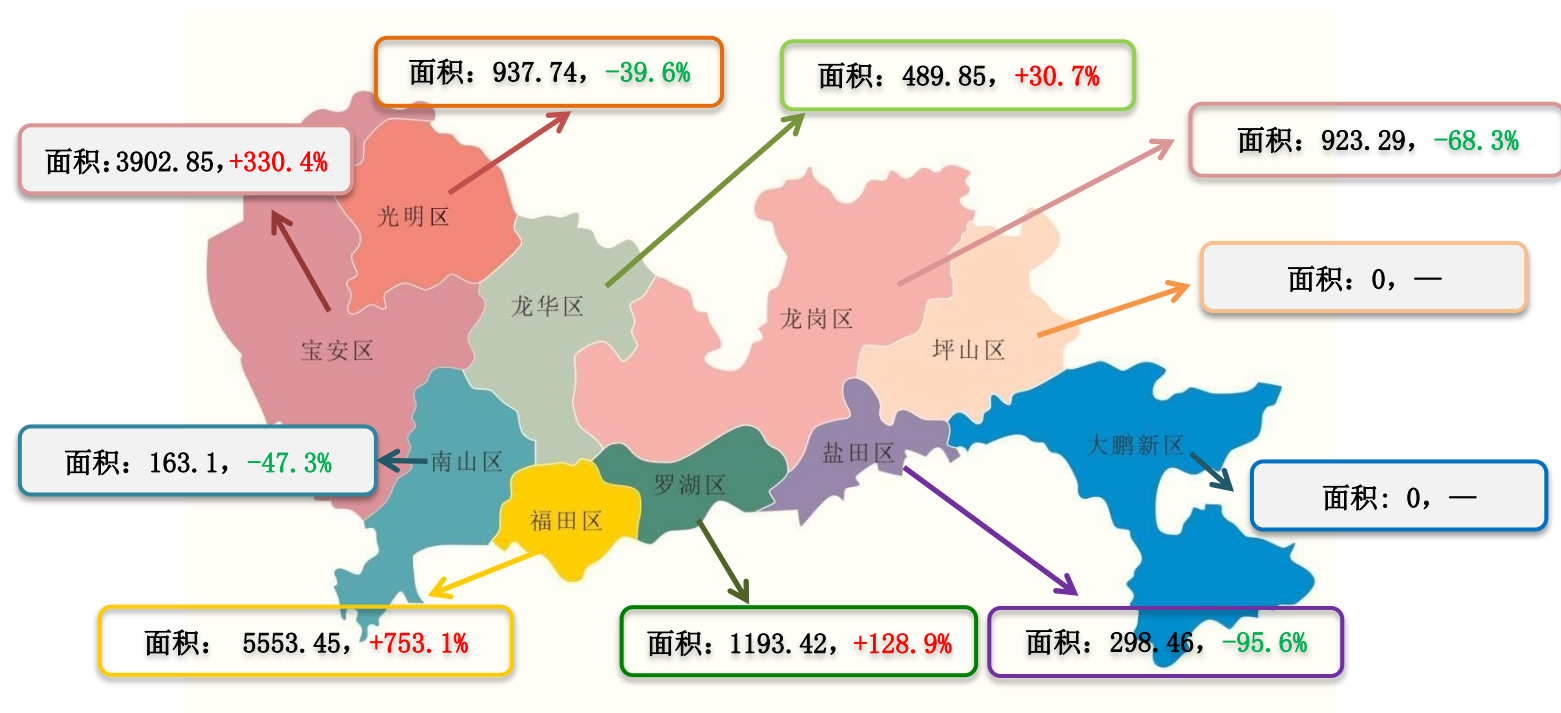
图7：深圳一手商业周成交量趋势



分区域来看，上周福田、罗湖、龙华和宝安均上涨，其中福田表现最为突出，上涨 7.5 倍；坪山和大鹏持续零成交；其他区域均不同程度下跌，其中盐田下跌最明显，下跌 95.6%。

从成交量排名分布来看，福田成交 5553.45 m^2 ，排名首位；宝安成交 3902.85 m^2 ，排名第二；罗湖成交 1193.42 m^2 ，排名第三。

图 8：11.29-12.5 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）

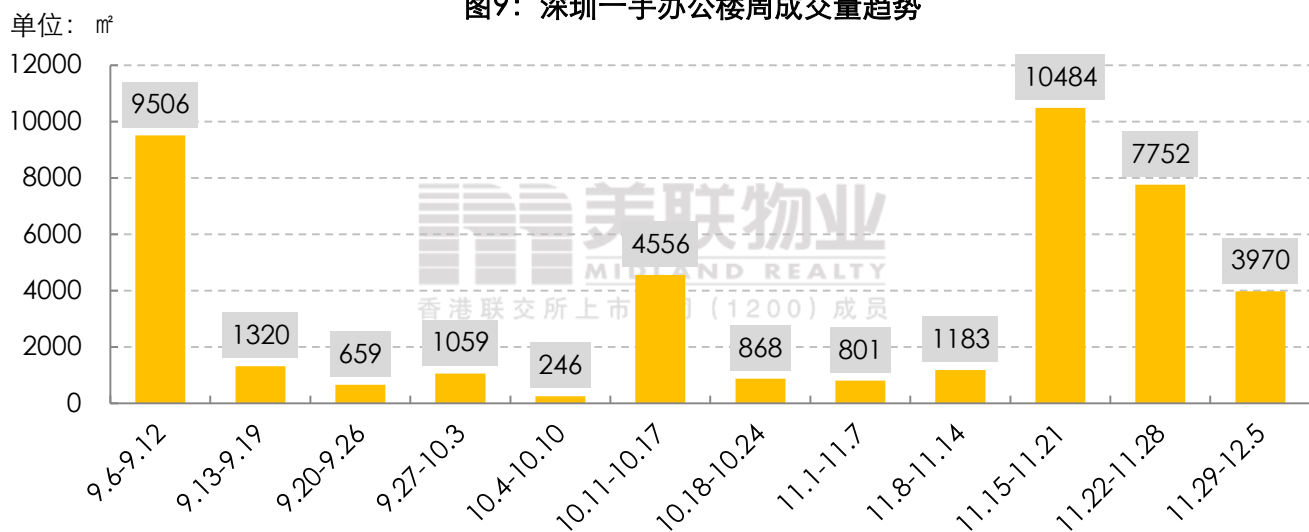
深汕合作区上周成交 323.04 m^2 ，环比上涨 15.7%。

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（11.29-12.5）全市共成交 49 套一手办公物业，总成交面积为 3969.94 m^2 ，环比下跌 48.8%。

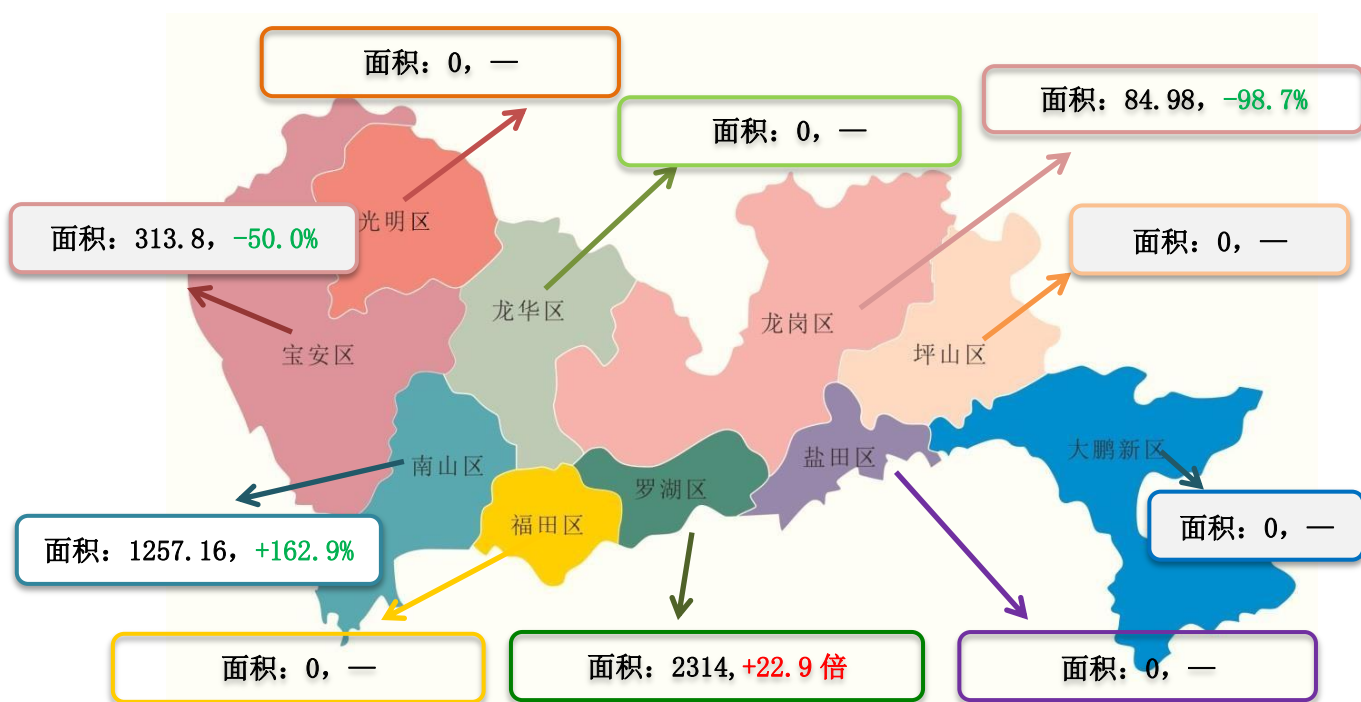
图9：深圳一手办公楼周成交量趋势



分区域来看，上周仅罗湖、南山、宝安和龙岗有成交，其中仅罗湖成交上涨；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，罗湖成交 2314 m²，排名第一；南山成交 1257.16 m²，排名第二；宝安成交 313.8 m²，排名第三。

图 10：11.29-12.5 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。

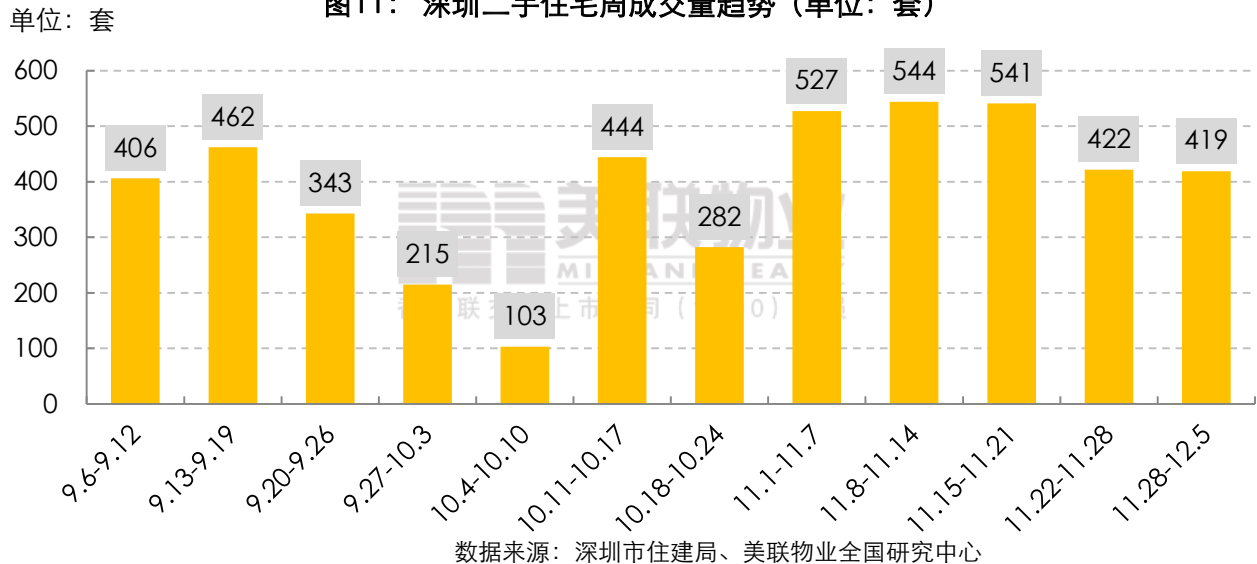
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

三．三级市场，

[全市成交]

上周（11.29-12.5）全市二手住宅备案 419 套，环比下跌 0.7%，总成交面积为 39609.04 m²。

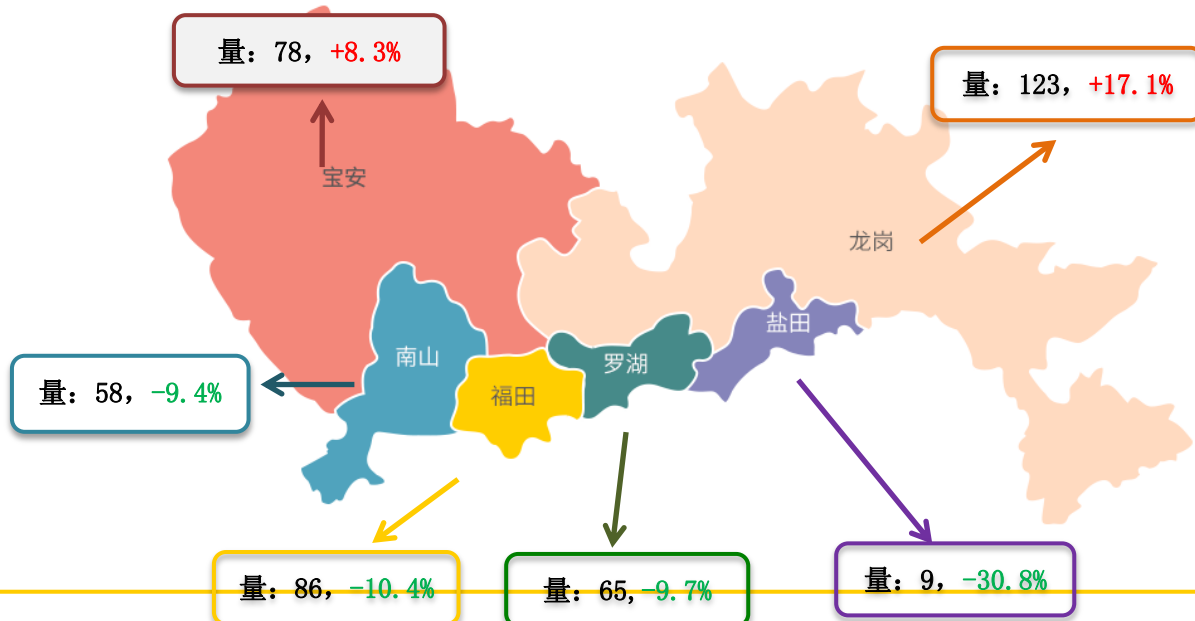
图11：深圳二手住宅周成交量趋势（单位：套）



分区域来看，上周仅宝安和龙岗成交均上涨，其它区域均下跌，其中盐田下跌幅度最大，为 30.8%；其次是福田，下跌 10.4%。

从成交量排名分布来看，龙岗排在第一位，成交 123 套；福田第二位，成交 86 套；宝安成交 78 套，排在第三位。

图 12：11.29-12.5 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，临近年底新房市场推盘节奏加快，共有 7 个新盘入市，带来近 2500 套房源，光明热门楼盘深铁瑞城去化较好，去化近 8 成；其次是南山华中泰印邸和福田中洲滨海华府，去化 6 成左右；剩余的项目去化不理想。住宅备案量方面，由于一手住宅项目集中在周末开盘，备案数据滞后，一手住宅备案量下跌超 2 成；二手住宅备案量持续低位运行，小幅下跌。



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。