

新房市场供应提速，5 盘取得预售许可证

美联物业全国研究中心

一. 土地市场

上周（12.6-12.12）上周土拍市场顺利出让 3 宗土地，1 宗为教育用地，来自南山区；2 宗为工业用地，分别来自龙岗区、坪山区。3 宗地块成交楼面价分别为 2596 元/㎡、456 元/㎡、290 元/㎡。

表 1：12.6-12.12 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
K410-0029	南山	教育设施 用地	17110.72	70500	1.83	2596	招商局蛇口工业 区控股、爱圣(深 圳)国际教育
G05701-0089	龙岗	工业用地	247279.72	346500	1.58	456	深圳市鹏芯微集 成电路制造
G12205-0007	坪山	工业用地	34703.84	69410	0.20	290	中芯国际集成电 路制造

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（12.6-12.12）全市新房项目共有 5 个项目取得预售许可，包含 2 个纯住宅项目、2 个住宅&商业项目和 1 个住宅&商务公寓&办公项目，龙岗 3 个、南山和罗湖各 1 个。

表 2：12.6-12.12 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) 南山 012 号	华润城润玺	150192.54	住宅	1024	13.1	华润置地(深圳) 有限公司	南山	12.6
深房许字(2021) 龙岗 024 号	联发天境 雅居	53409.12	住宅 商业	524 46	6.2 9.5	深圳联粤房地产 开发有限公司	龙岗	12.7
深房许字(2021) 龙岗 025 号	信城缙华府	49590.89	住宅 商业	512 53	6.2 10.8	深圳市坂腾发展 有限公司	龙岗	12.7
深房许字(2021) 龙岗 023 号	融湖盛世 花园	11234.92	住宅	112	4.3	深圳市鼎宏投资 发展有限公司	龙岗	12.8
深房许字(2021) 罗湖 011 号	独树阳光里	54194.63	住宅 商业 商务公寓	445 115 4	7.1 6.3 8.4	深圳市独树房地产 开发有限公司	罗湖	12.10

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（12.6-12.12）新房市场推盘速度减缓，全市仅 1 个项目入市销售，该项目为龙岗的信城缙华府，推出 512 套房源，销售情况不理想，仅去化 3 成左右。

本周，预计有 4 盘入市，分别是南山华润城润玺 2 期、宝安领航城领誉、龙岗联发天境雅居和罗湖独树阳光里，共带来超 2000 套房源。

表 3：12.6-12.12 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/㎡)
12.12	信城缙华府	龙岗	开盘	82-114 ㎡住宅	512	508-707	6.2

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 ㎡住宅
	清水河	亚太半山樾府	住宅	64-119 ㎡住宅
	水贝	独树阳光里	住宅	73-158 ㎡住宅
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 ㎡住宅
	前海	前海润峯府	住宅	110-150 ㎡住宅
	科技园	华润城润玺二期	住宅	120-270 ㎡住宅
宝安	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 ㎡住宅 28-38 ㎡公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 ㎡住宅
	西乡	领航城领誉	住宅	158-178 ㎡住宅
	福永	泰福名苑	住宅 公寓	66-135 ㎡住宅 27-83 ㎡公寓
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 ㎡住宅
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 ㎡住宅
	坂田	联发天境雅居	住宅	89-112 ㎡住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 ㎡住宅
	中心城	信诚缙悦花园	住宅	78-95 ㎡住宅
	大运	世茂之都	公寓	113-309 ㎡公寓

区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
	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

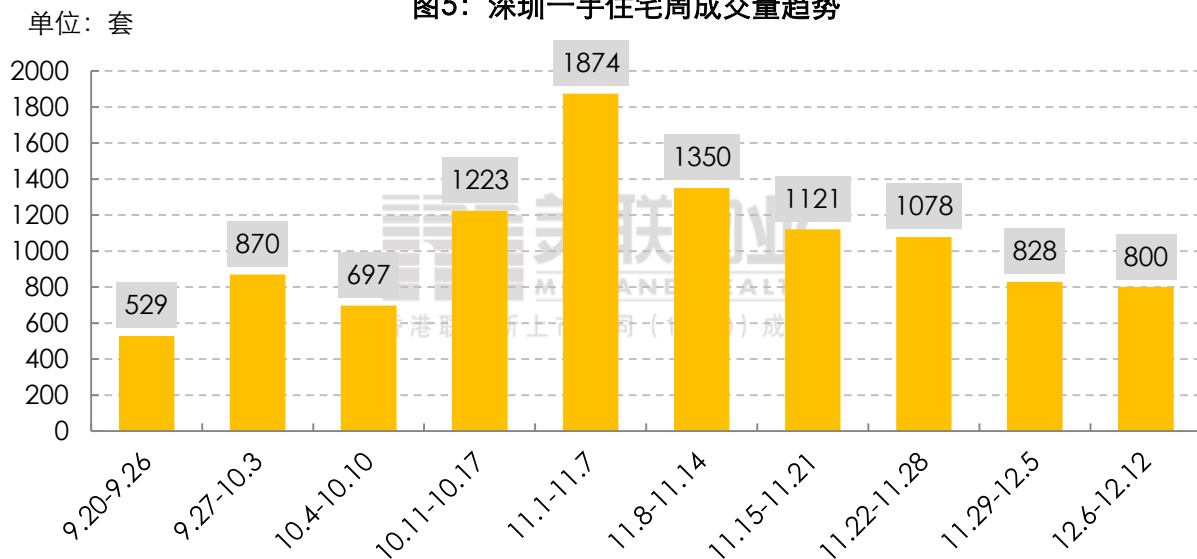
备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

数据来源：美联物业全国研究中心

[住宅全市成交]

上周（12.6-12.11）全市合计网签 800 套一手住宅，环比下跌 3.4%，总成交面积 80528.40 m²。

图5：深圳一手住宅周成交量趋势

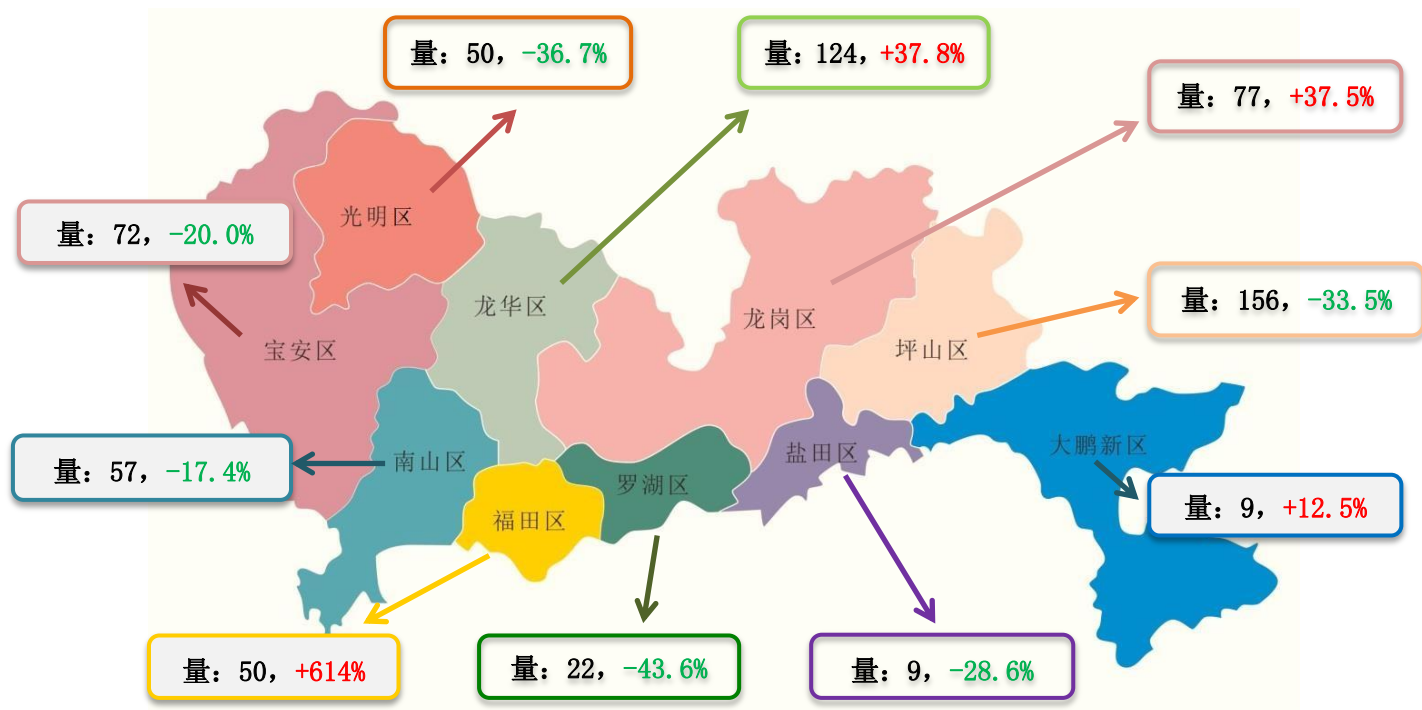


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，福田、龙岗、龙华和大鹏成交均上涨，其中上涨幅度最大的是福田，达 614%，其次是龙华，上涨 37.8%；其他区域均不同程度下跌，其中罗湖下跌幅度最大，为 43.6%。

从成交量排名分布来看，坪山成交 156 套，位列第一；龙华成交 124 套，位居第二位；龙岗成交 77 套，排名第三。

图 6：12.6-12.12 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）

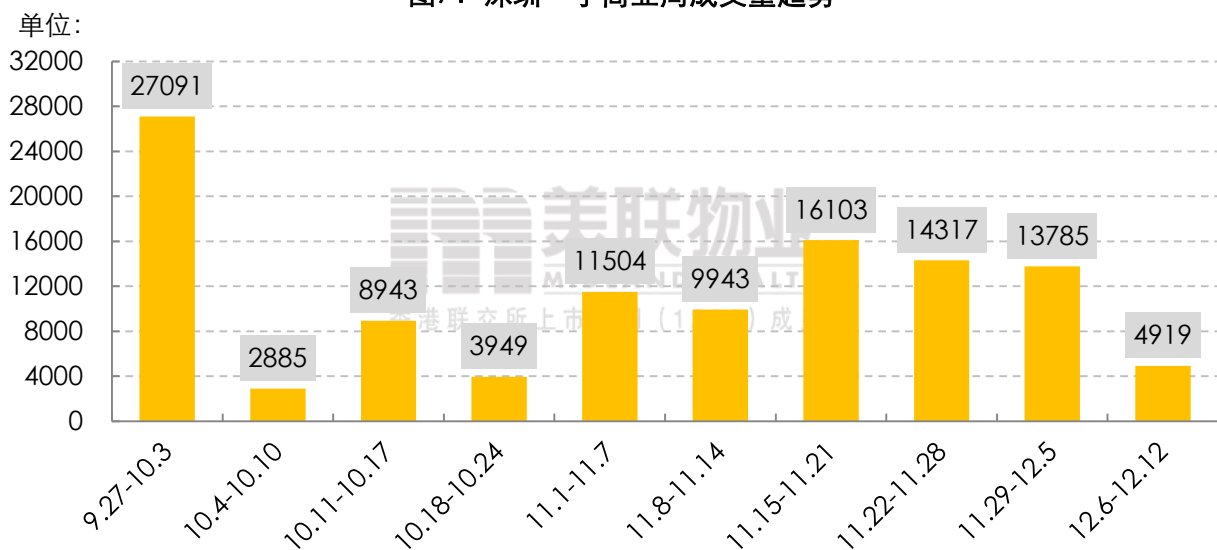
深汕合作区上周住宅成交 174 套，环比上涨 18.4%。

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（12.6-12.12）全市共成交 70 套一手商业，总面积为 4919.26 m²，环比下跌 64.3%。

图7：深圳一手商业周成交量趋势

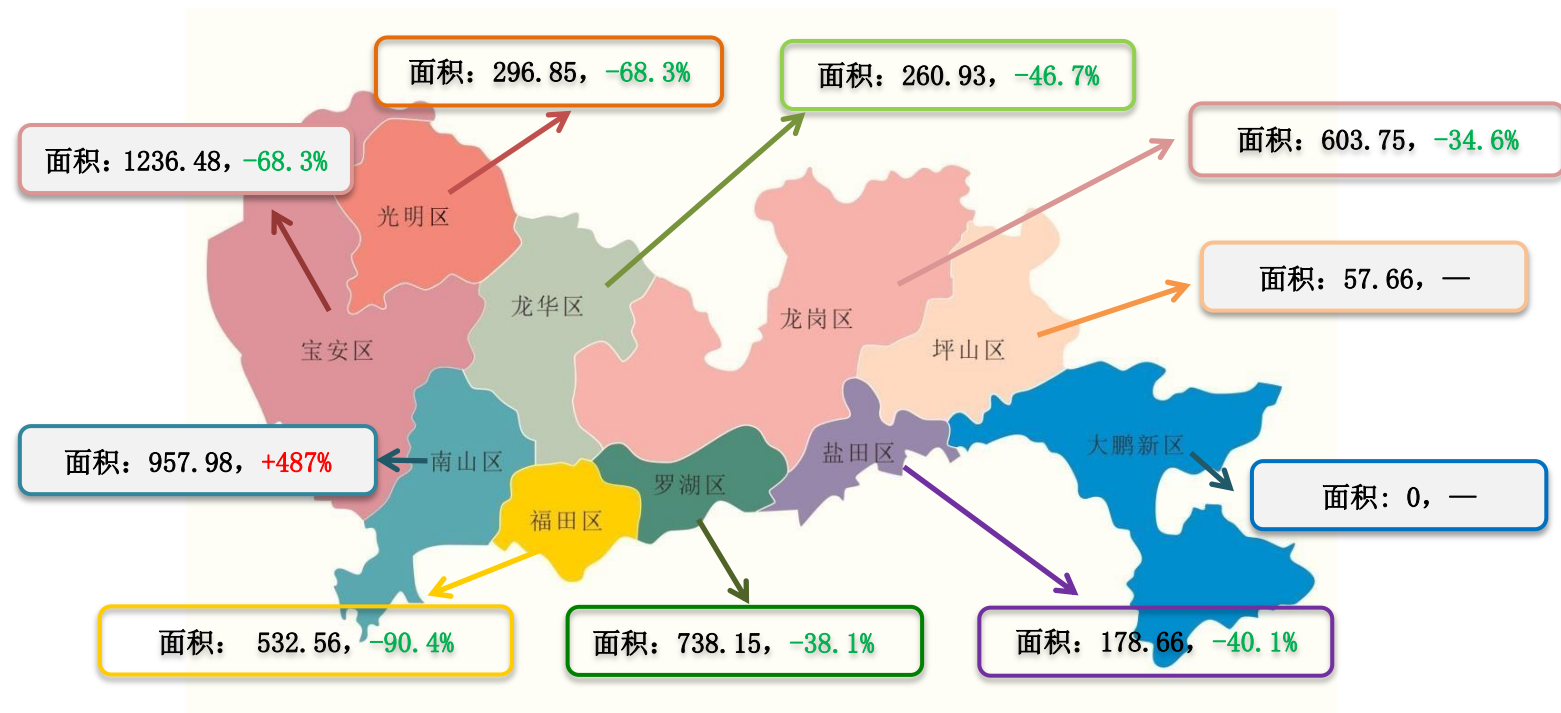


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周仅南山上涨，上涨幅度为 487%；坪山突破零成交，大鹏持续零成交；其他区域均不同程度下跌，其中福田下跌最明显，下跌 90.4%。

从成交量排名分布来看，宝安成交 1236.48 m²，排名首位；南山成交 957.98 m²，排名第二；罗湖成交 738.15 m²，排名第三。

图 8：12.6-12.12 深圳十区商业成交 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）

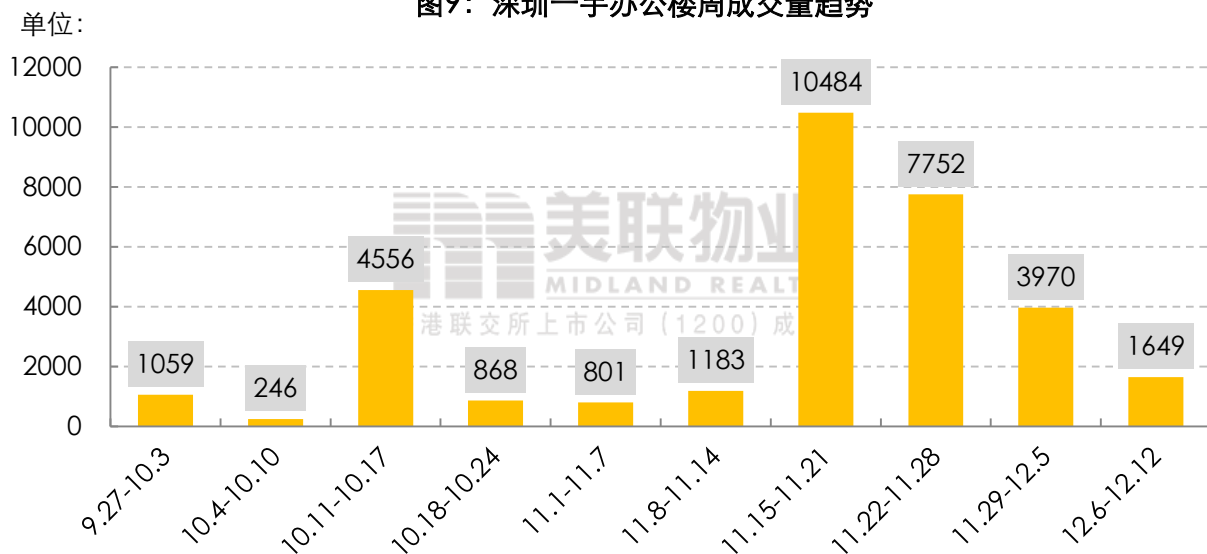
深汕合作区上周成交 56.24 m²，环比下跌 82.6%。

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（12.6-12.12）全市仅成交 12 套一手办公物业，总成交面积为 1649.27 m²，环比下跌 58.5%。

图9：深圳一手办公楼周成交量趋势

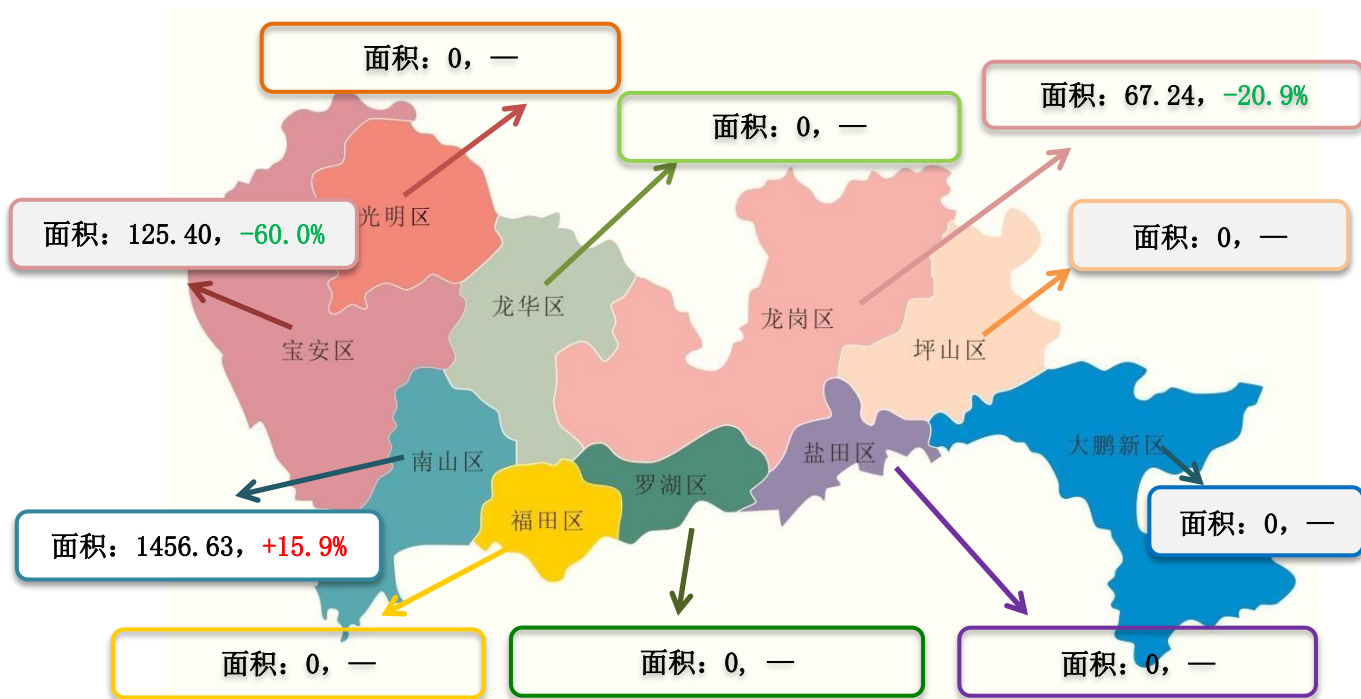


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周仅南山、宝安和龙岗有成交，其中唯南山成交上涨；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，南山成交 1456.63 m^2 ，排名第一；宝安成交 125.40 m^2 ，排名第二；龙岗成交 67.24 m^2 ，排名第三。

图 10：12.6-12.12 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）

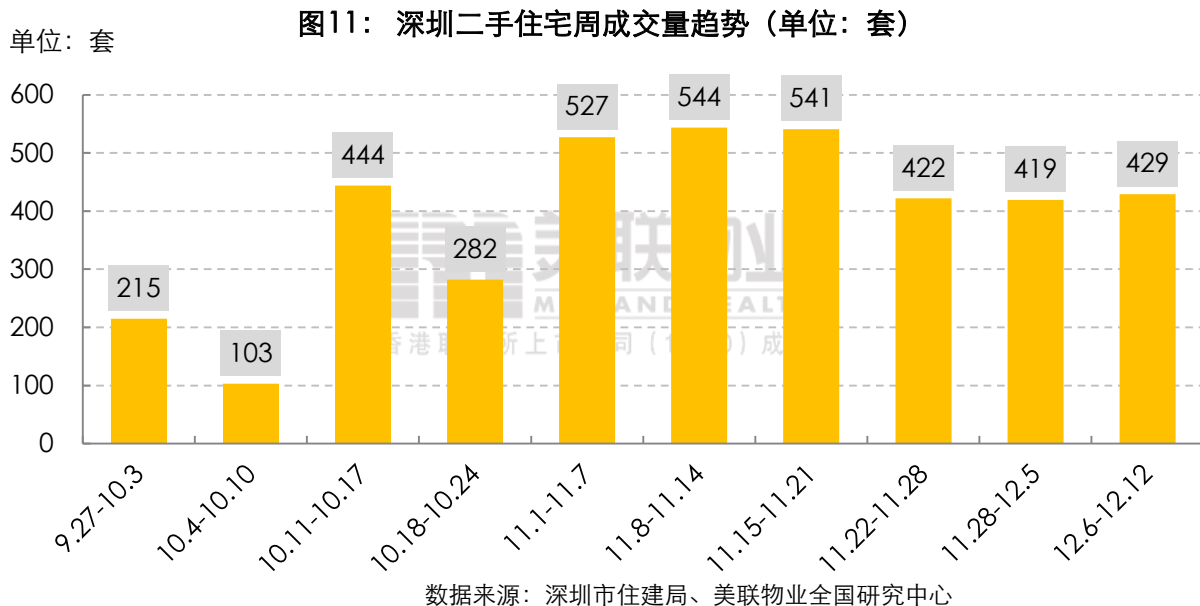
深汕合作区上周无成交。

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]

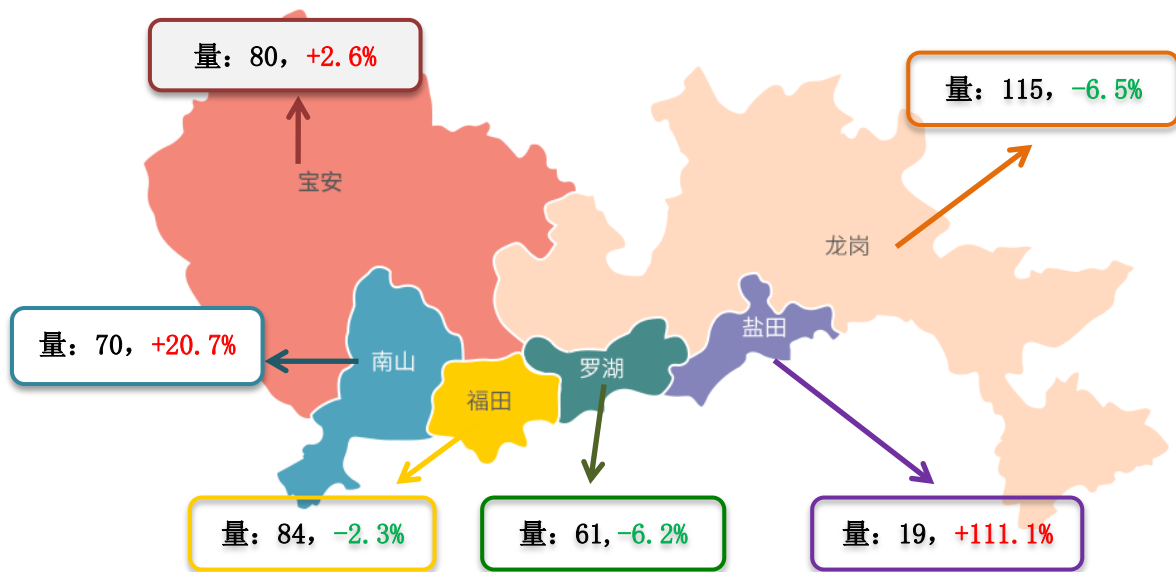
上周（12.6-12.12）全市二手住宅备案 429 套，环比上涨 2.4%，总成交面积为 42049.46 m²。



分区域来看，上周全市涨跌互半，其中南山、宝安和盐田成交均上涨，其中上涨幅度最大的为盐田区，为 111.1%；剩余区域均下跌，下跌幅度都控制在 10%以内。

从成交量排名分布来看，龙岗排在第一位，成交 115 套；福田第二位，成交 84 套；宝安成交 80 套，排在第三位。

图 12：12.6-12.12 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，新房市场推盘节奏减缓，仅有 1 个新盘入市，该项目为龙岗的信城缙华府，推出 512 套房源，受市场环境和项目地理位置等因素影响，开盘销售情况不理想，仅去化 3 成左右。但本周，预计南山、宝安和罗湖将有新盘入市，分别是南山华润城润玺 2 期、宝安领航城领誉和罗湖独树阳光里，或将为市场带来一波热度。新房预售方面，住宅获批速度加快，共有 5 个住宅项目获批预售。住宅备案量方面，由于上周新盘入市速度减缓，一手住宅备案量持续小幅下跌；二手住宅备案量虽小幅上涨，但短期内难以改变横盘状态。



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。