

受“清明”小长假影响，住宅备案量再次回落

美联物业全国研究中心

一．土地市场

上周（4.4-4.10）全市无土地出让。

二．二级市场

[新增预售]

上周（4.4-4.10）全市无新项目获取预售许可。

[楼讯]

上周（4.4-4.10）全市无新项目入市销售，供应再次陷入停滞状态。

表 1：4 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 m ² 住宅
福田	中心区	佳兆业佳园	住宅	129-138 m ² 住宅
		深圳中心天元	住宅	313-330 m ² 住宅
	保税区	佳兆业航运红树湾	住宅	79-143 m ² 住宅
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 m ² 住宅
	南山中心	正东名苑	住宅、办公	57-142 m ² 住宅
	南头	鸿荣源尚璟公馆	住宅	60-80 m ² 住宅
盐田	沙头角	海智云轩	住宅	待定
宝安	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m ² 住宅 28-38 m ² 公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m ² 住宅
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 m ² 住宅
		广兴源蓝湾	公寓	82-112 m ²
	福永	兴围华府	住宅	65-93 m ²

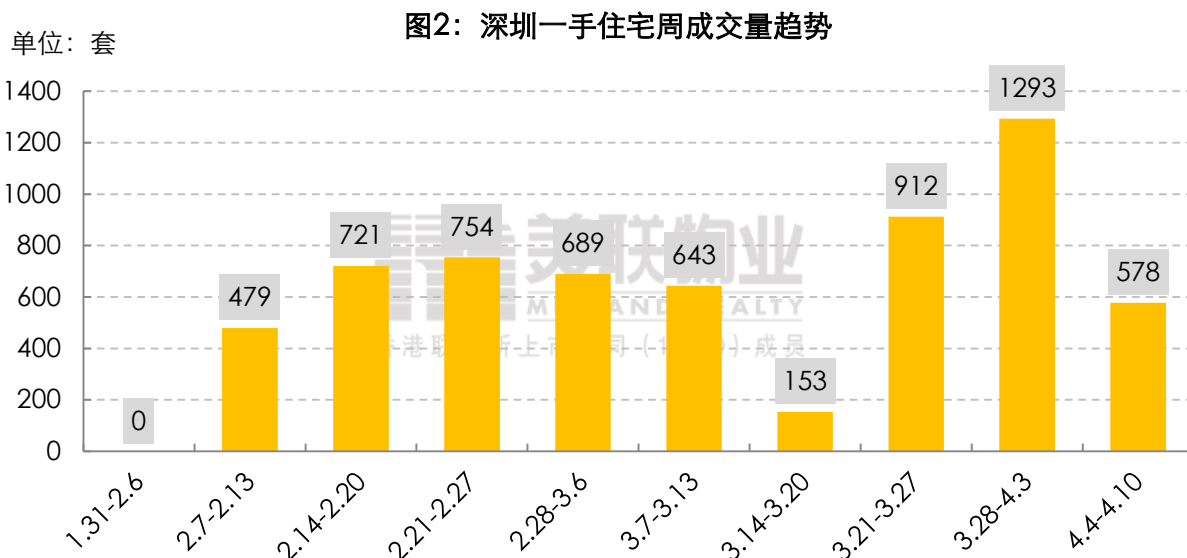
	西乡	广兴源蓝湾	公寓、办公	82-112 m ² 公寓 42-64 m ² 办公
	航城	卓越闽泰云奕府	住宅	85-110 m ²
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m ² 住宅
		信义君御山居	住宅	88-112 m ² 住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 m ² 住宅
	大运	世茂之都	公寓	113-309 m ² 公寓
	新生	颐峰名庭	住宅	65-130 m ² 住宅
		新霖荟邑花园二期	住宅	73-97 m ² 住宅
龙华	中心区	鸿荣源壹成中心十区	住宅	85-94 m ² 住宅
		卓越和奕府	住宅	93-113 m ²
坪山	碧岭	碧湖春天南花园	住宅	111-136 m ² 住宅
光明	光明	花润里	住宅	待定
		万悦山璟庭	住宅	79-118 m ² 住宅
		观月台	住宅	78-108 m ² 住宅

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（4.4-4.10）全市累计网签 578 套一手住宅，出现高位回落，环比下跌 55.3%，总成交面积为 62812.16 m²。

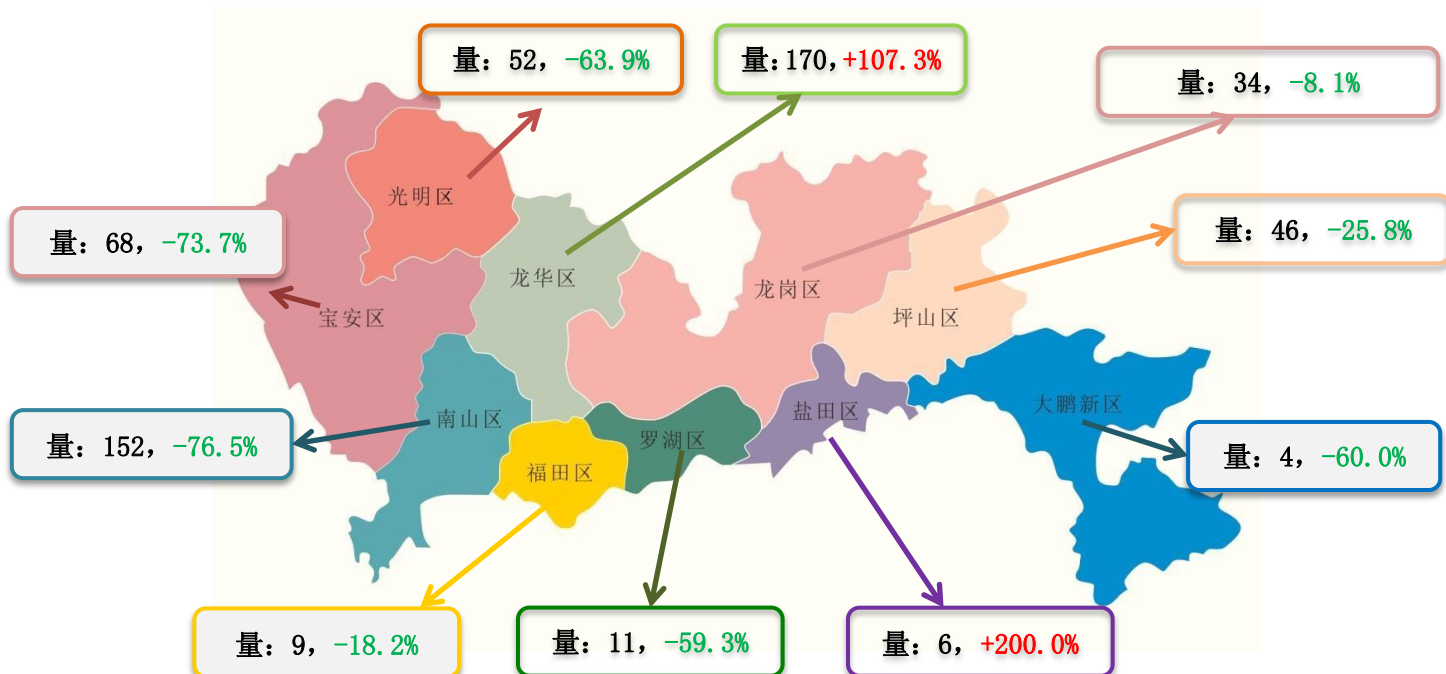


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周除盐田和龙华一手住宅成交量分别上涨 200.0%、107.3%外，其他区域均下跌，其中南山下跌幅度最大，为 76.5%；其次是宝安区，下跌 73.7%。

从成交量排名分布来看，龙华成交 170 套，跃居第一；南山成交 152 套，排名第二；宝安排名第三，成交 68 套。

图 3：4.4-4.10 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）

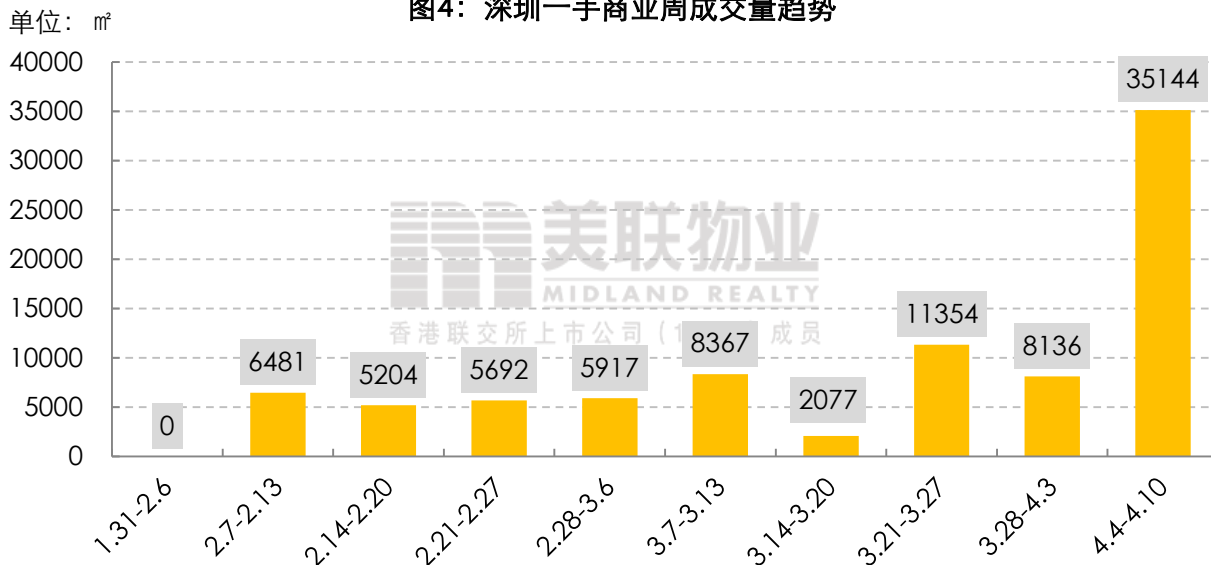
深汕合作区上周住宅成交 26 套，环比上涨 100.0%。

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（4.4-4.10）全市共成交 661 套一手商业，总面积为 35143.84 m²，环比大涨 331.9%。

图4：深圳一手商业周成交量趋势

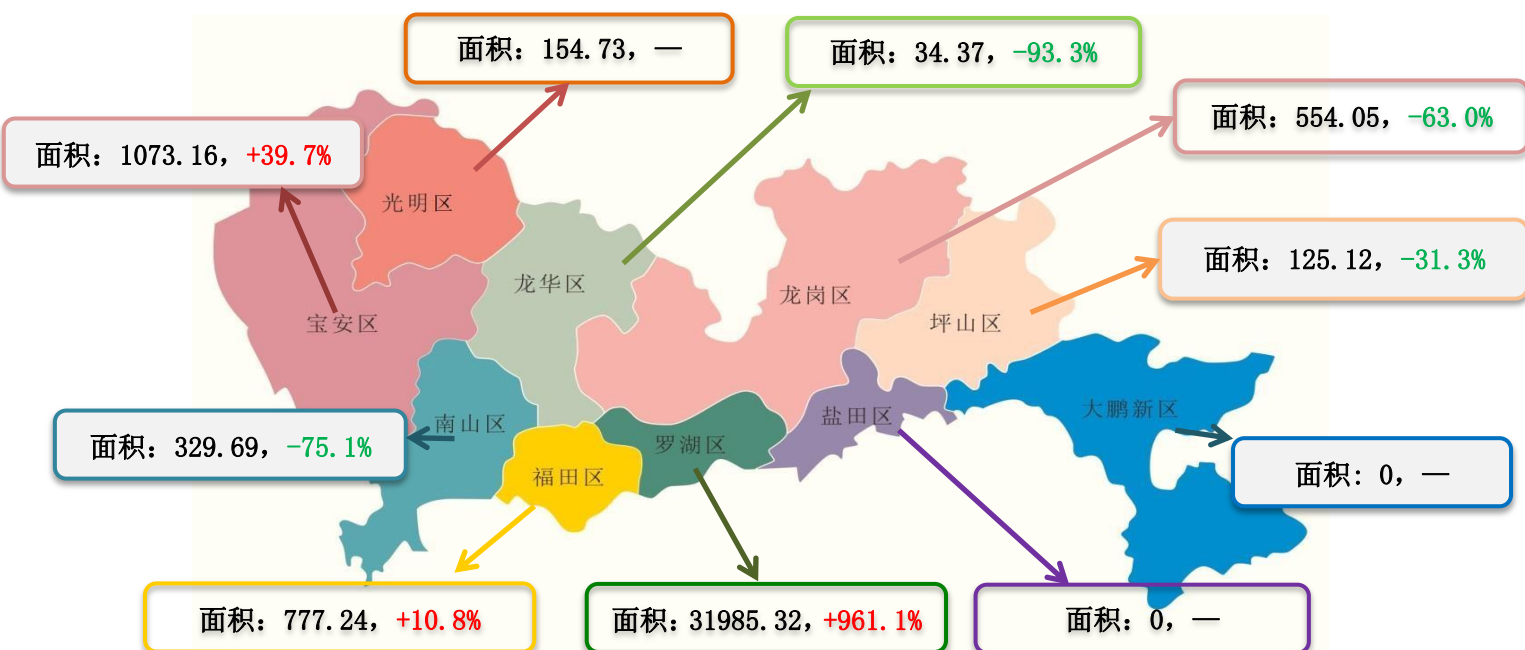


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、福田和宝安成交均上涨，其中罗湖表现突出，上涨近 10 倍；光明突破零成交；盐田和大鹏持续零成交；其余区域成交均下跌，其中龙华下跌幅度最大，下降 93.3%。

从成交量排名分布来看，罗湖成交 31985.32 m²，稳居榜首；宝安成交 1073.16 m²，位居第二；福田成交 777.24 m²，排名第三。

图 5：4.4-4.10 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）

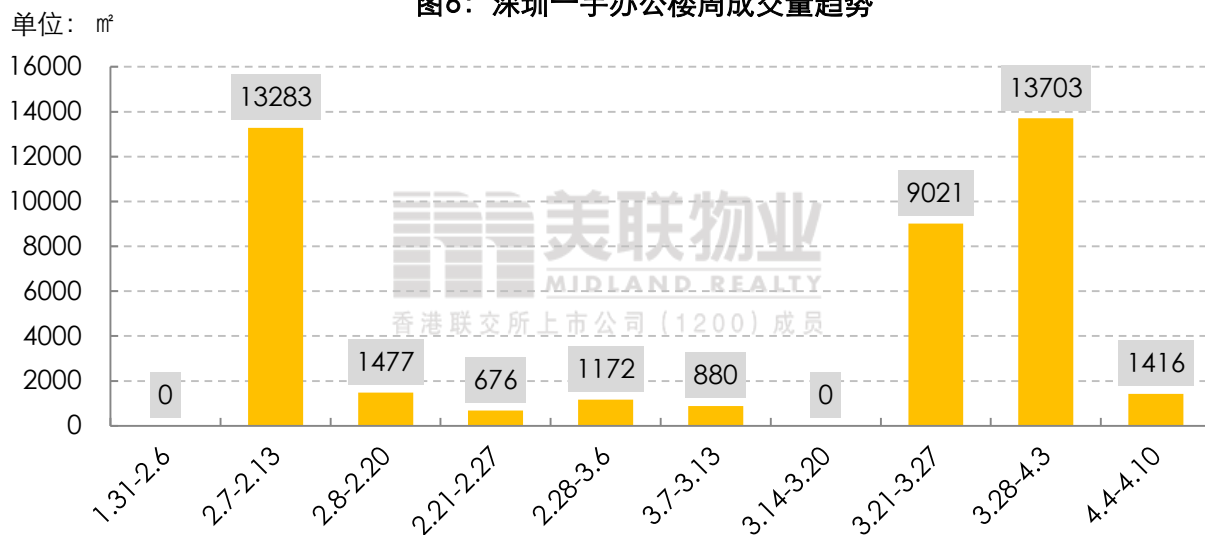
深汕合作区上周商业成交 110.16 m²，环比下跌 15.2%。

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（4.4-4.10）全市共成交 14 套一手办公物业，总成交面积为 1415.5 m^2 ，环比下跌 89.7%。

图6：深圳一手办公楼周成交量趋势

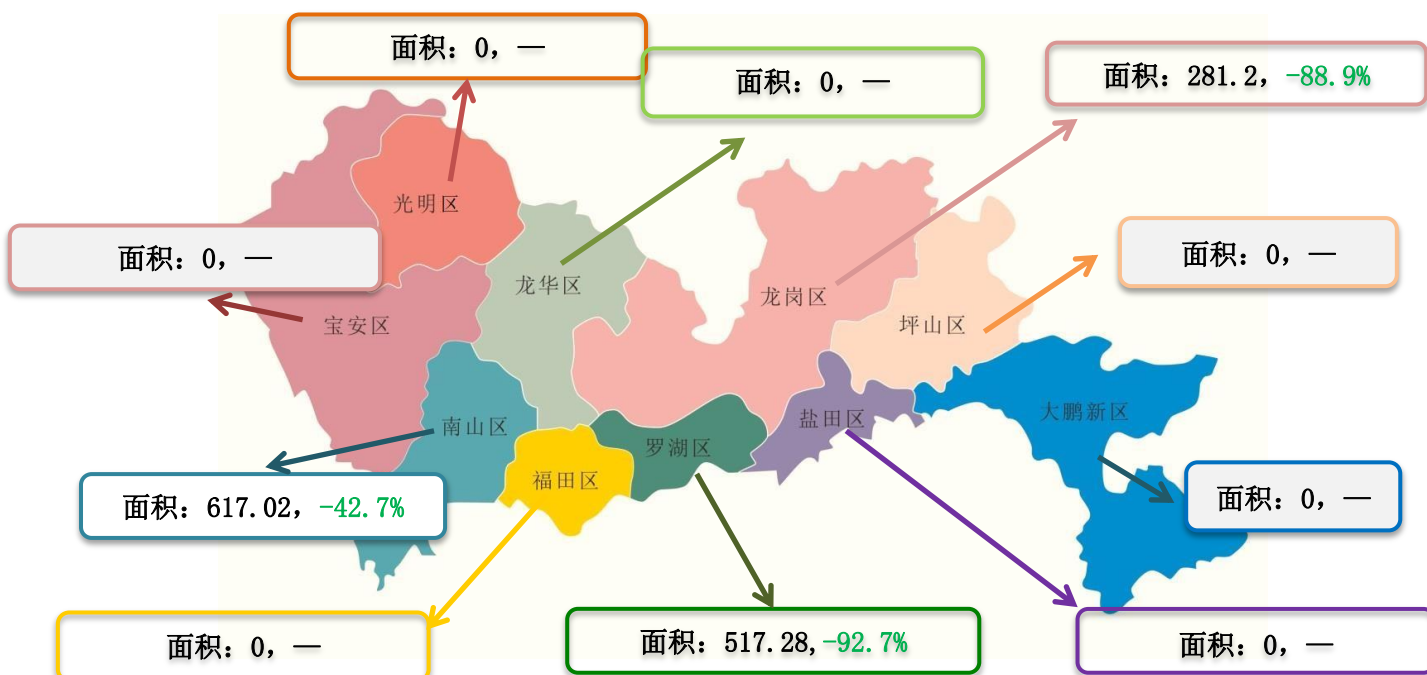


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周办公市场表现欠佳，仅罗湖、南山和龙岗有成交，且成交均下跌，下跌幅度分别为 92.7%、42.7%和 88.9%；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，南山成交 617.02 m^2 ，排名第一；罗湖成交 517.28 m^2 ，位居第二；龙岗排名第三，成交 281.2 m^2 。

图7：4.4-4.10 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）

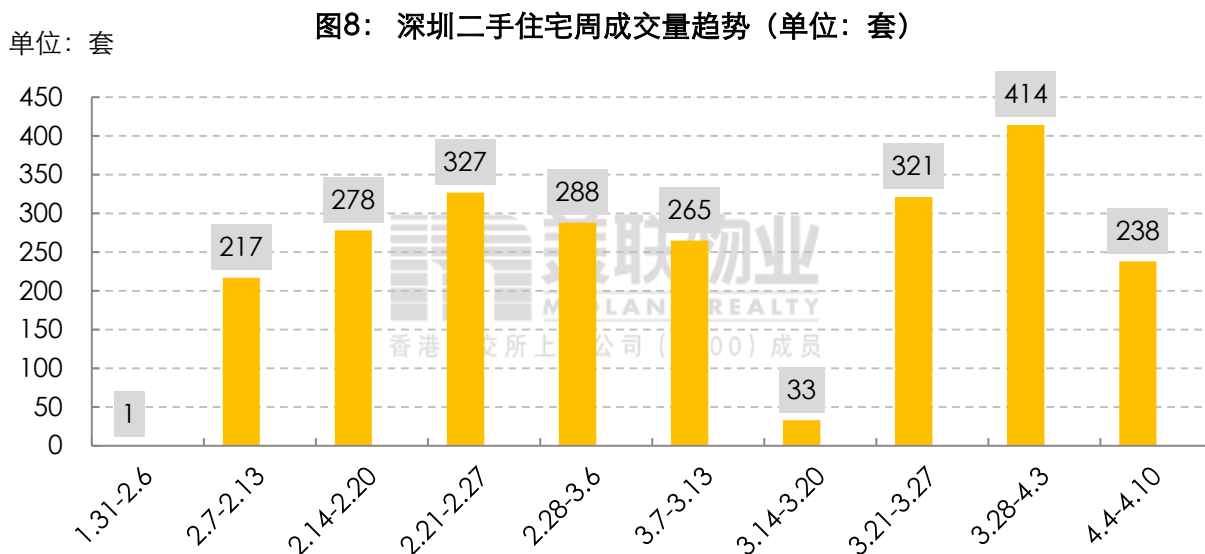
深汕合作区上周无成交。

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

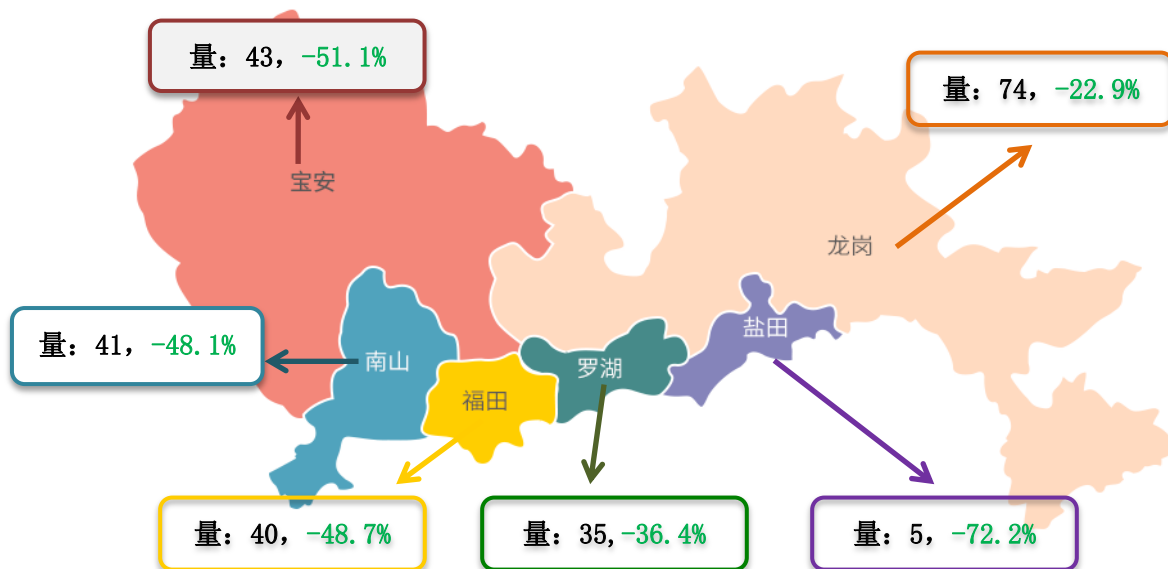
[全市成交]

上周（4.4-4.10）全市二手住宅备案 238 套，环比下跌 42.5%，总成交面积为 22512.43 m²。



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

图 9：4.4-4.10 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

分区域来看，上周全市各区域二手住宅成交量全线下跌，其中盐田区下跌幅度最大，为 72.2%；其次是宝安，下跌 51.1%。

从成交量排名分布来看，龙岗稳居榜首，成交 74 套；宝安成交 43 套，排名第二；南山成交 41 套，排在第三。

[市场预期]

上周或受“清明”小长假影响，新房市场再次陷入停滞状态，未有项目取得预售许可及入市；住宅备案量方面，一、二手住宅备案量再次回落，一手下跌超 5 成；二手跌破 300 套。根据目前情况来看，市场回暖时尚需等待。



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。