

复工复产，市场恢复正常，住宅备案量大幅上涨

美联物业全国研究中心

一．土地市场

上周（3.21-3.27）土地市场顺利出让 1 宗土地，该宗地来自龙岗区，土地用途为普通工业用地&商业用地&交通设施用地，出让面积为 103707.87 m^2 ，被深圳市特区建工集团有限公司以总价 6.29 亿元竞得，楼面地价为 1570.78 元/ m^2 。

表 1：3.21-3.27 深圳土地出让汇总表

宗地号	土地位置	土地用途	土地面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/ m^2)	竞得企业
G02203-0022	龙岗	商业&工业&交通	103707.87	400439	6.29	1570.78	深圳市特区建工集团

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（3.21-3.27）全市仅 1 个新房项目取得预售许可，为纯办公项目，位于宝安区。

表 2：3.21-3.27 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/ m^2)	开发企业	所在区域	批准时间
深房许字（2022） 宝安 002 号	福城时代广场	82398.69	办公	389	5.9	深圳市百年春投资 发展有限公司	宝安	3-25

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（3.21-3.27）新房市场经过一个多月的断供后，终于迎来一个新房项目入市销售，该项目为龙华区的万科启城家园，总共推出来 519 套住宅，在目前的市场情况下，销售情况较理想，开盘当天销售 268 套，去化超一半。

表 3：3.21-3.27 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/ m^2)
3.26	万科启城家园	龙华 观澜	开盘	79-115 m^2 住宅	519	447-651	5.66

数据来源：美联物业全国研究中心

表 4：3 月预计入市项目一览表

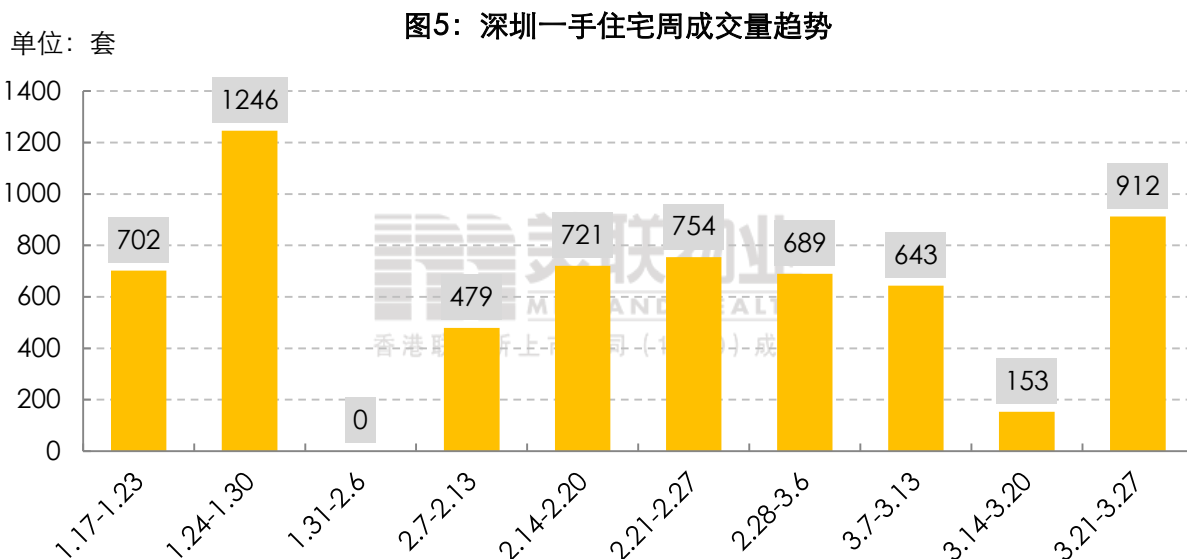
区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
罗湖	清水河	亚太·半山樾府	住宅	64-119 m²住宅
	南湖	兆鑫汇金广场	住宅	71-226 m²住宅
福田	中心区	佳园	住宅	129-138 m²住宅
		深圳中心天元	住宅	313-330 m²住宅
	保税区	佳兆业航运红树湾	住宅	79-143 m²住宅
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 m²住宅
	南油	正东名苑	住宅、办公	57-142 m²住宅
	西丽	丹华公馆	住宅	56-100 m²住宅
	太子湾	太子湾·鲸域	公寓	236-309 m²公寓
盐田	沙头角	海智云轩	住宅	待定
宝安	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 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
		广兴源蓝湾	公寓	82-112 m²
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m²住宅
	坂田	信义君御山居	住宅	88-112 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
		新霖荟邑花园二期	住宅	73-97 m²住宅
龙华	民治	皇嘉珑府	住宅	60-113 m²住宅
坪山	碧岭	碧湖春天南花园	住宅	111-136 m²住宅
光明	光明	中海寰宇时代	别墅	待定
		深业云筑	住宅	87-143 m²住宅
		观月台	住宅	78-188 m²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（3.21-3.27）全市累计网签 912 套一手住宅，环比大涨 496.1%，总成交面积为 105326.56 m²。

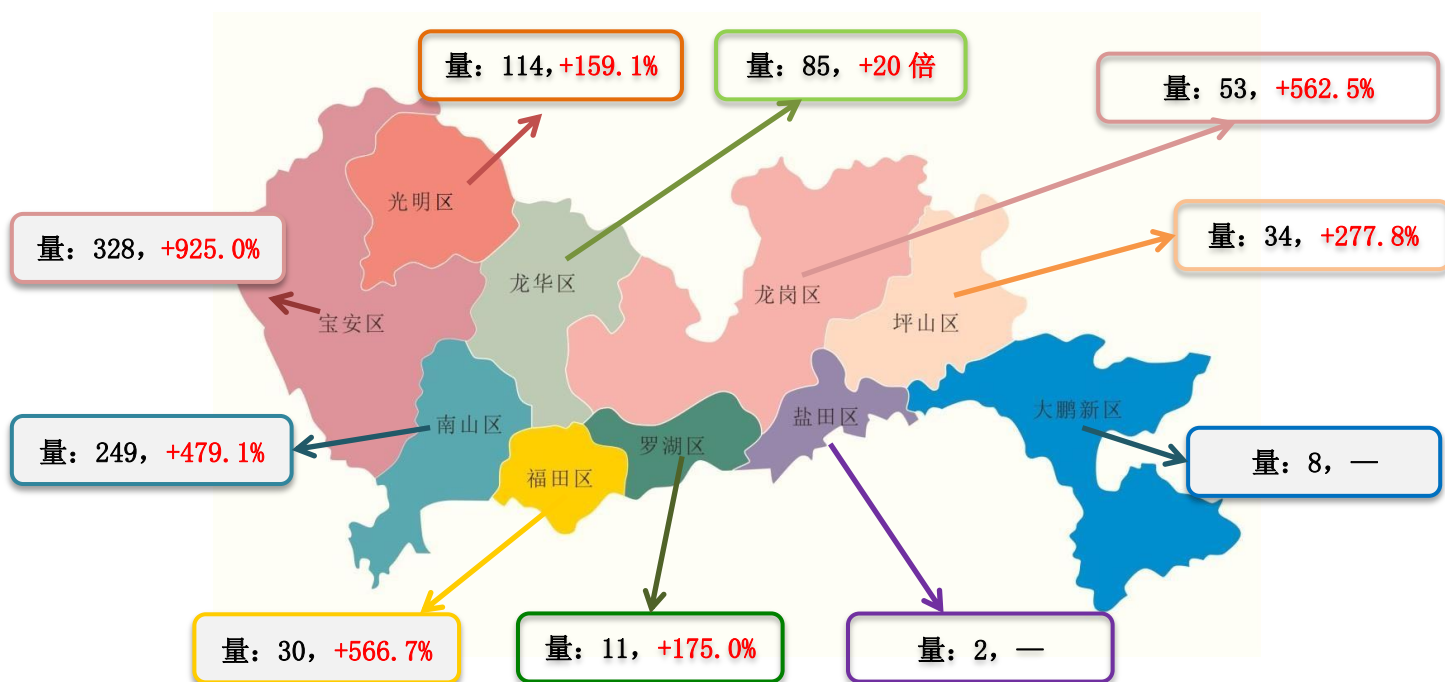


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，随着疫情的控制，市场交易恢复正常，上周全市各区一手住宅成交量全线上涨，其中盐田和大鹏突破零成交；其余区域均上涨，其中龙华上涨幅度最大，为 20 倍；其次是宝安，上涨 925.0%。

从成交量排名分布来看，宝安成交 328 套，位列第一；南山成交 249 套，排名第二；光明排在第三名，成交 114 套。

图 6：3.21-3.27 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）

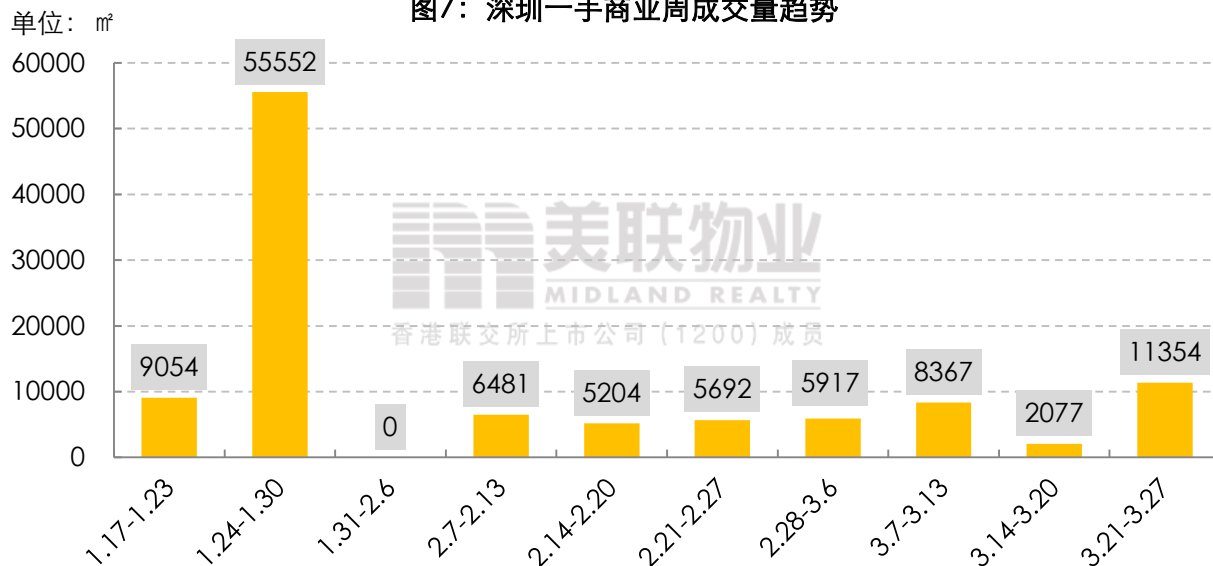
深汕合作区上周住宅成交 8 套，环比上涨 33.3%。

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（3.21-3.27）全市共成交 161 套一手商业，总面积为 11354.06 m²，环比上涨 446.7%。

图7：深圳一手商业周成交量趋势

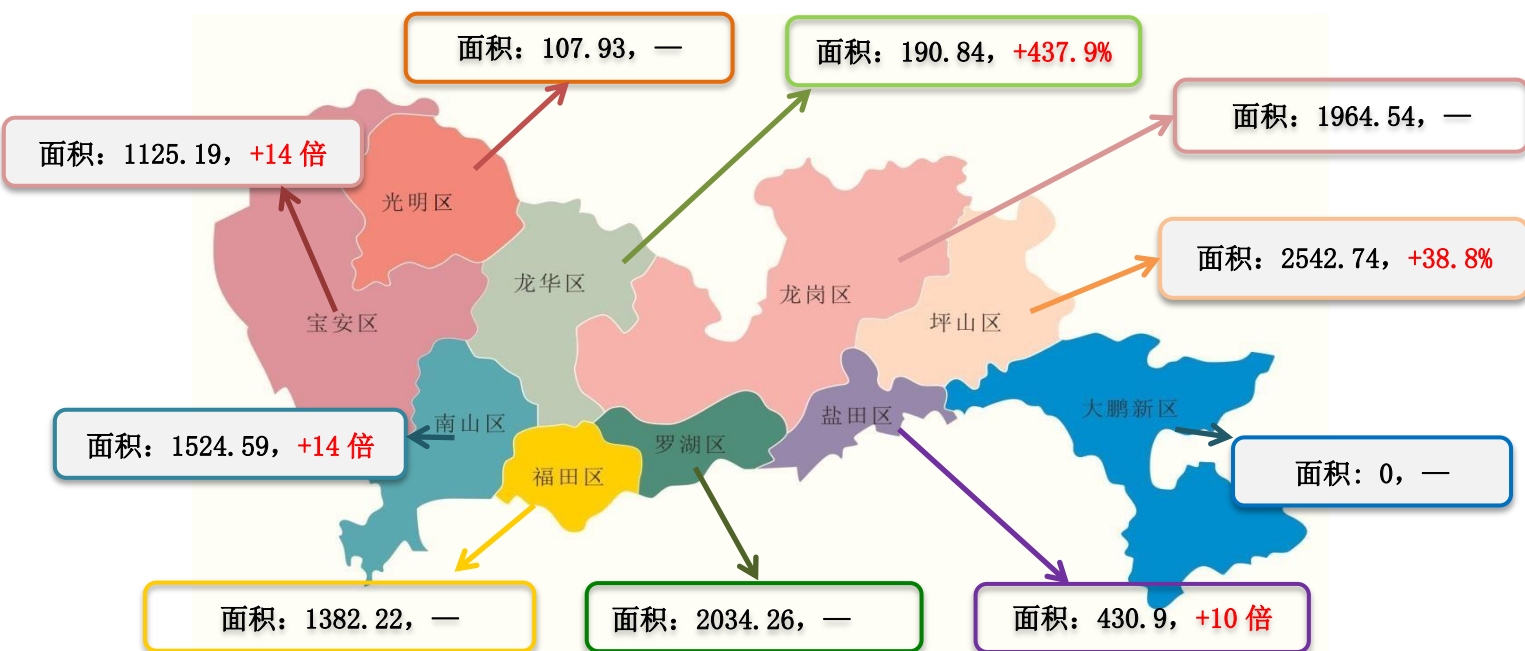


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、福田、龙岗和光明突破零成交；南山、宝安均上涨 14 倍，成为全市上涨幅度最大的两个区域；大鹏持续零成交。

从成交量排名分布来看，坪山成交 2542.74 m²，稳居榜首；罗湖成交 2034.26 m²，跃居第二；龙华成交 1964.54 m²，排名第三。

图 8：3.21-3.27 深圳十区商业成交 情况（单位：m²）



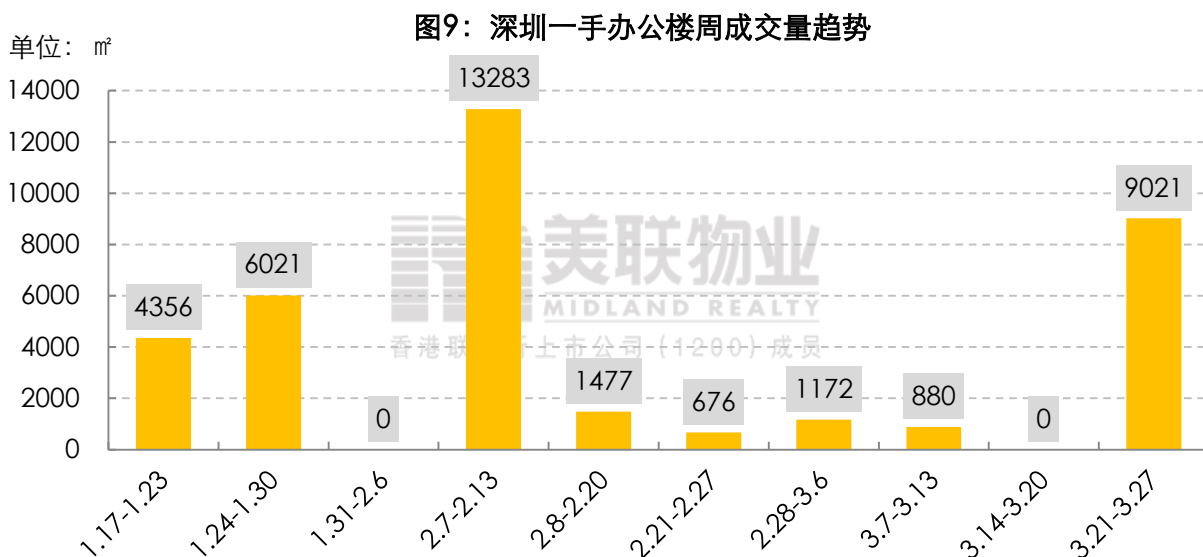
（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）

深汕合作区上周商业成交 50.85 m²。

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（3.21-3.28）全市共成交 82 套一手办公物业，总成交面积为 9021.45 m²。

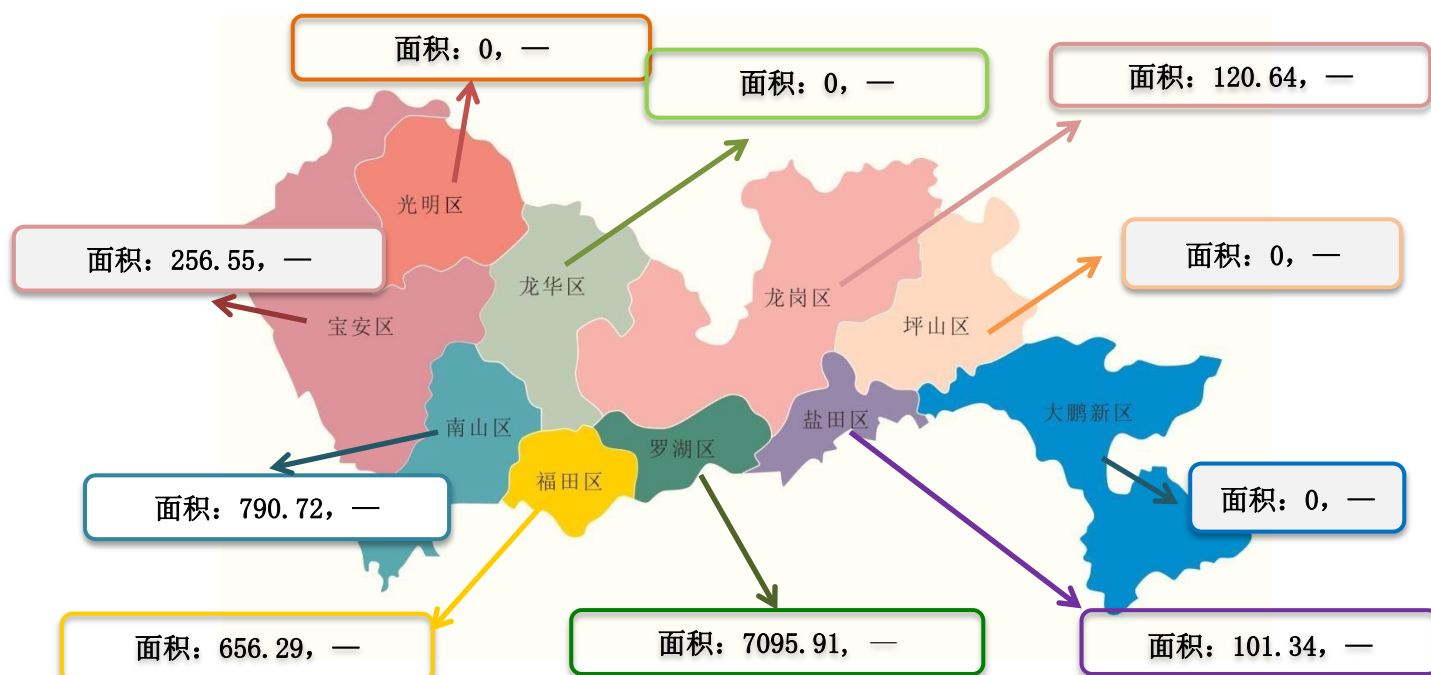


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、福田、南山、盐田、宝安和龙岗突破零成交；其他区域持续零成交。

从成交量排名分布来看，罗湖成交 7095.91 m²，排名第一；南山成交 790.72 m²，位居第二；龙华排名第三，成交 656.29 m²。

图 10：3.21-3.27 深圳十区办公楼成交情况（单位：m²）



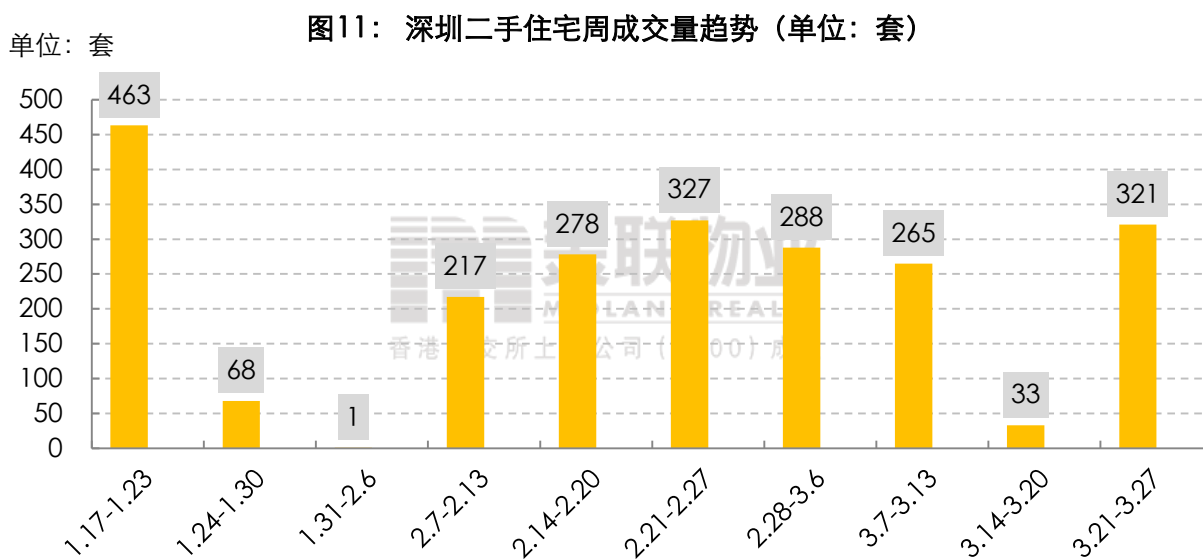
（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）
深汕合作区上周无成交。

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

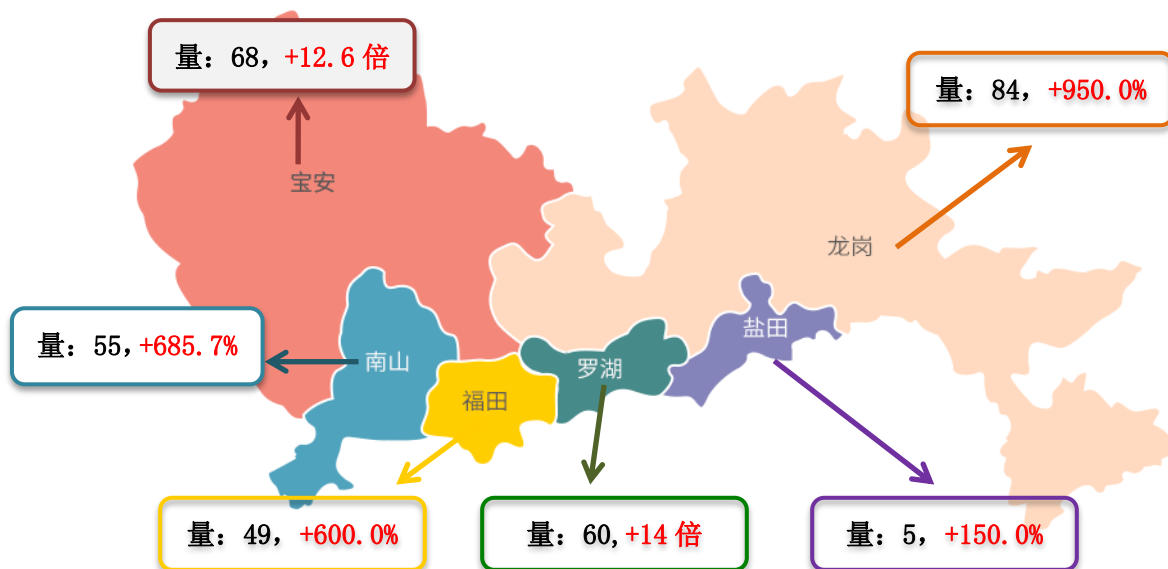
[全市成交]

上周（3.21-3.27）全市二手住宅备案仅为 321 套，环比上涨 872.7%，总成交面积为 29851.8 m²。



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

图 12：3.21-3.27 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环比均上涨，其中罗湖区上涨幅度最大，为 14 倍；其次是宝安区，上涨 12.6 倍。

从成交量排名分布来看，龙岗稳居榜首，成交 84 套；宝安成交 68 套，排名第二；罗湖位居第三，成交 60 套。

[市场预期]

随着新冠肺炎疫情的控制，房地产市场交易恢复正常，新房市场历经一个多月的断供后，终于迎来一个项目入市，该项目为龙华的万科启城家园，供应 519 套住宅，均价为 5.66 万/㎡，开盘当天去化超 5 成，可见，市场逐渐回暖，对于整体条件不错的项目，刚需客户购买意愿仍较强烈。住宅备案量方面，随着成交的恢复，一、二手住宅备案量大幅上涨，一手突破 900 套、二手亦成交 300 套以上。接下来，随着市场逐步回暖，一、二手住宅备案量或继续回升。



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。