

市场回暖，一、二手住宅备案量稳步回升

美联物业全国研究中心

一．土地市场

上周（3.28-4.3）土地市场顺利出让 1 宗土地，该宗地来自光明区，土地用途为普通工业用地，出让面积为 64273.36 m^2 ，被贝特瑞新材料集团股份有限公司以总价 6140 万元竞得，楼面地价为 272.94 元/ m^2 。

表 1：3.28-4.3 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 (万元)	楼面地价 (元/ m^2)	竞得企业
A644-0089	光明	工业用地	64273.36	224955	6140	272.94	贝特瑞新材料集团

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（3.28-4.3）全市共有 2 个新房项目取得预售许可，1 个为住宅&商业项目，来自龙岗区，带来 522 套住宅产品，已于 3 日入市销售；另 1 个为商务公寓&商业项目，位于宝安区，带来 791 套公寓和商业产品。

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） 龙岗 004 号	信城缙悦花园	45424.67	住宅 商业	522 26	3.95 4.5	深圳市深润川实业有限公司	龙岗	3-29
深房许字（2022） 宝安 003 号	和合时代大厦	34893.94	商务公寓 商业	791 48	4.0 6.2	深圳市恒居和信房地产开发有限公司	宝安	3-29

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）新房市场仅一个新房项目入市销售，该项目为龙岗区的信城·缙悦城，总共推出来 522 套住宅，均价为 3.95 万元/ m^2 ，从地理位置上看，项目位于龙岗街道五联朱古石片区，位置较偏，交通条件不理想。

表 3：3.28-4.3 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)
4.3	信城·缙悦城	龙岗 爱联	开盘	78-96 m^2 住宅	522	308-379	3.95

数据来源：美联物业全国研究中心

表 4：4 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 m²住宅
福田	中心区	佳兆业佳园	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
	南山中心	正东名苑	住宅、办公	57-142 m²住宅
	南头	鸿荣源尚璟公馆	住宅	60-80 m²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 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
	福永	兴围华府	住宅	65-93 m²
	西乡	广兴源蓝湾	公寓、办公	82-112 m²公寓 42-64 m²办公
	航城	卓越闽泰云奕府	住宅	85-110 m²
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m²住宅
		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
	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	中心区	鸿荣源壹成中心十区	住宅	85-94 m²住宅

		卓越和奕府	住宅	93-113 m²
坪山	碧岭	碧湖春天南花园	住宅	111-136 m²住宅
光明	光明	花润里	住宅	待定
		万悦山璟庭	住宅	79-118 m²住宅
		观月台	住宅	78-108 m²住宅

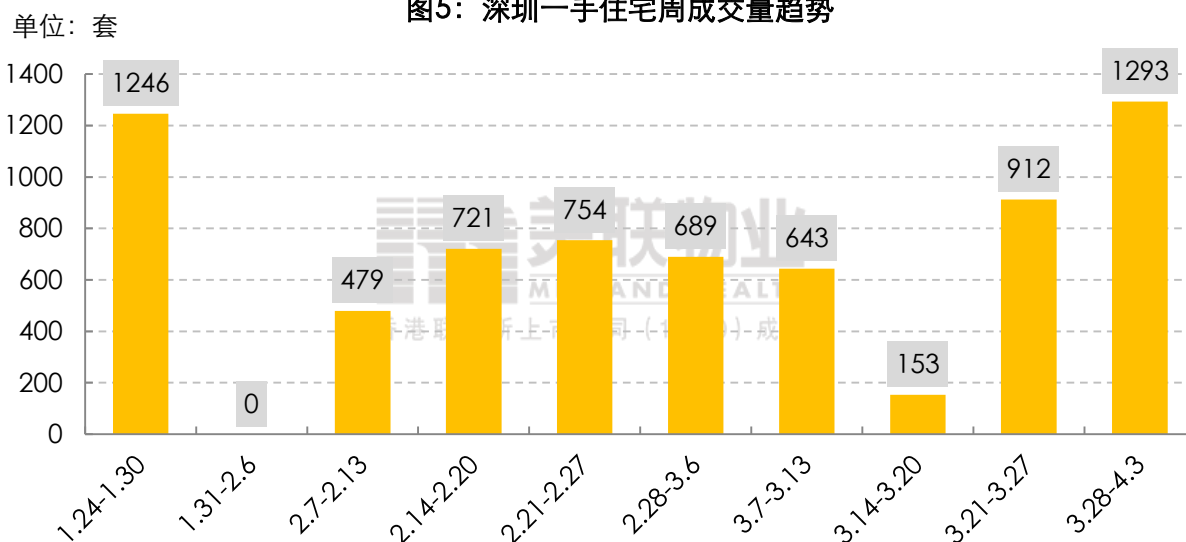
备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

数据来源：美联物业全国研究中心

[住宅全市成交]

上周（3.28-4.3）全市累计网签 1293 套一手住宅，环比上涨 41.8%，总成交面积为 121585.51 m²。

图5：深圳一手住宅周成交量趋势

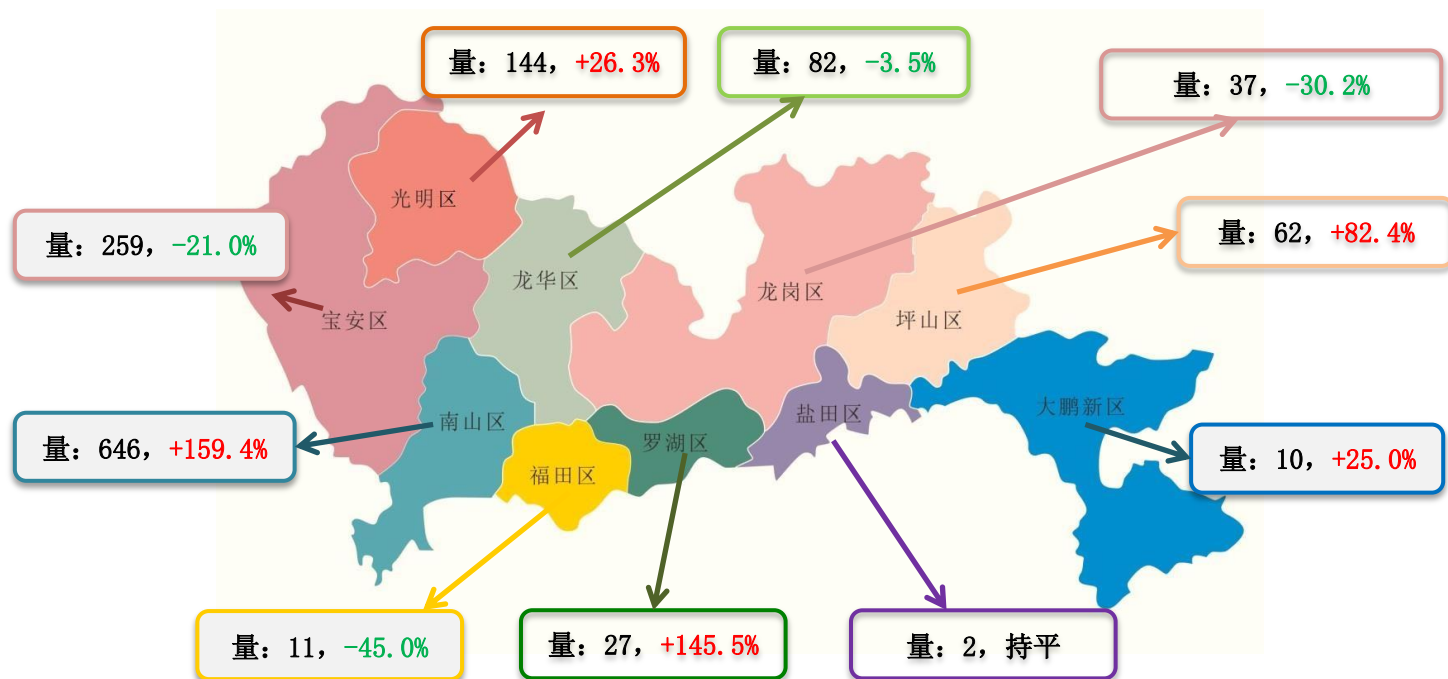


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、南山、坪山、光明和大鹏一手住宅成交量均上涨，其中南山上涨幅度最大，为 159.4%；盐田成交持平；其他区域均不同程度下跌，其中福田下跌 45.0%，成交全市下跌幅度最大的区域。

从成交量排名分布来看，南山成交 646 套，跃居第一；宝安成交 259 套，排名第二；光明排在第三名，成交 144 套。

图 6：3.28-4.3 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)

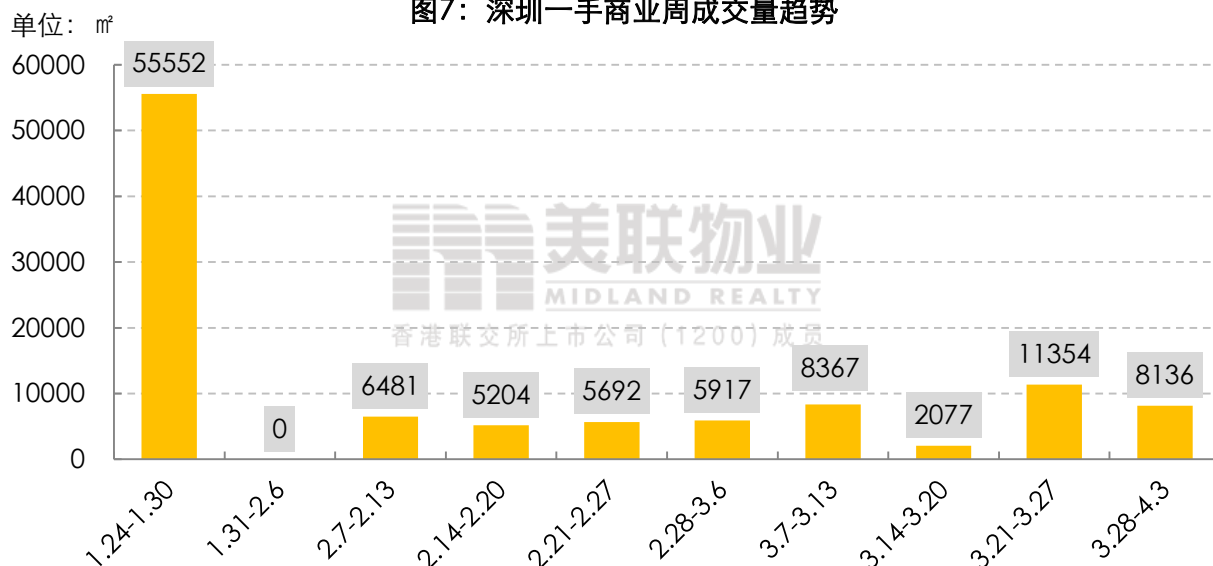
深汕合作区上周住宅成交 13 套，环比上涨 62.5%。

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 (3.28-4.3) 全市共成交 90 套一手商业，总面积为 8136.32 m²，环比下跌 28.3%。

图7：深圳一手商业周成交量趋势



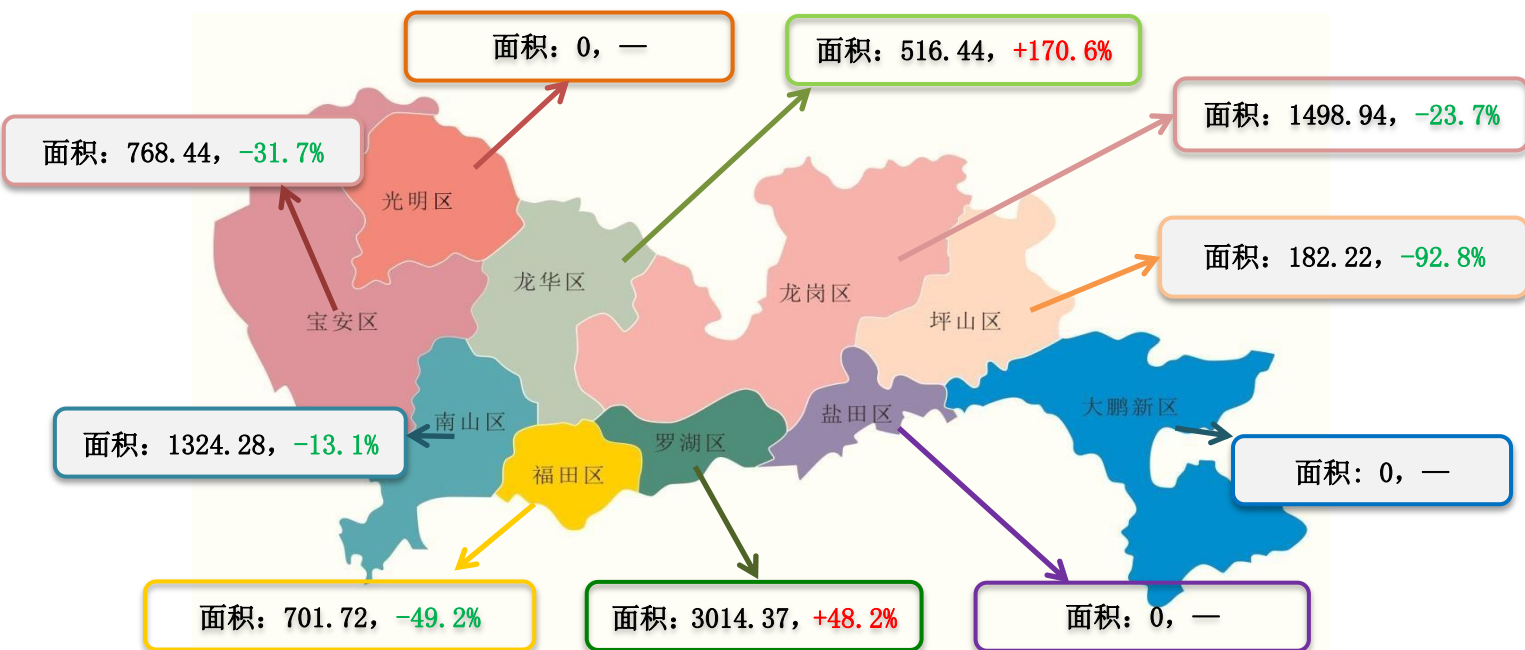
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖和龙华成交均上涨，涨幅分别为 48.2%、170.6%；盐田、光明和大鹏则零成交；其余区域均下跌，其中坪山下跌幅度最大，为 92.8%。

从成交量排名分布来看，罗湖成交 3014.37 m²，跃居榜首；龙岗成交 1498.94 m²，位居第二；南山成交

1324.28 m²，排名第三。

图 8：3.28-4.3 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）

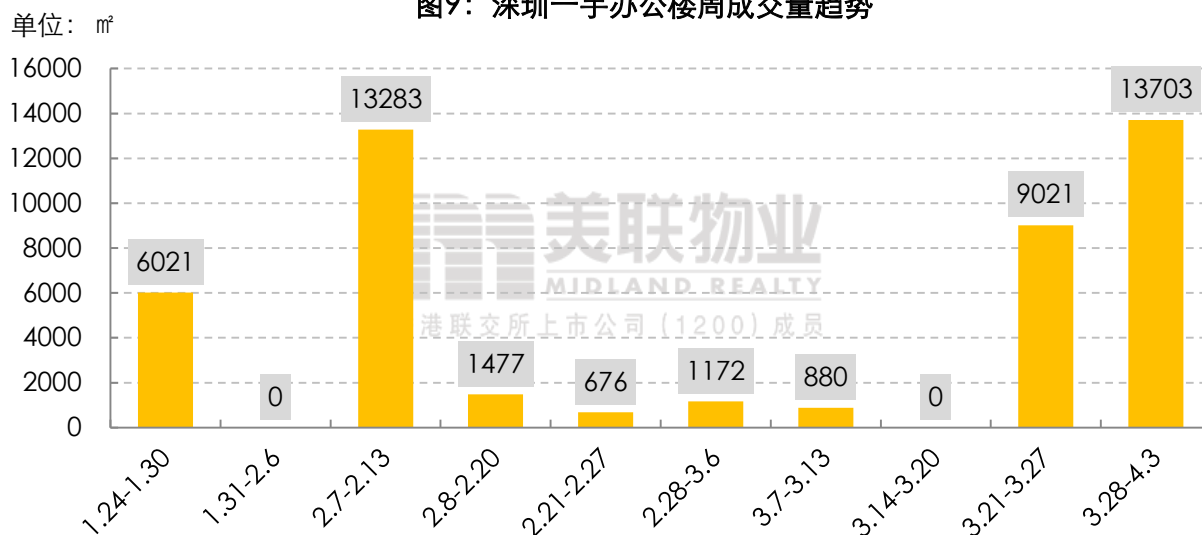
深汕合作区上周商业成交 129.91 m²，环比上涨 155.5%。

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（3.28-4.3）全市共成交 90 套一手办公物业，总成交面积为 13703.31 m²，环比上涨 51.9%。

图9：深圳一手办公楼周成交量趋势

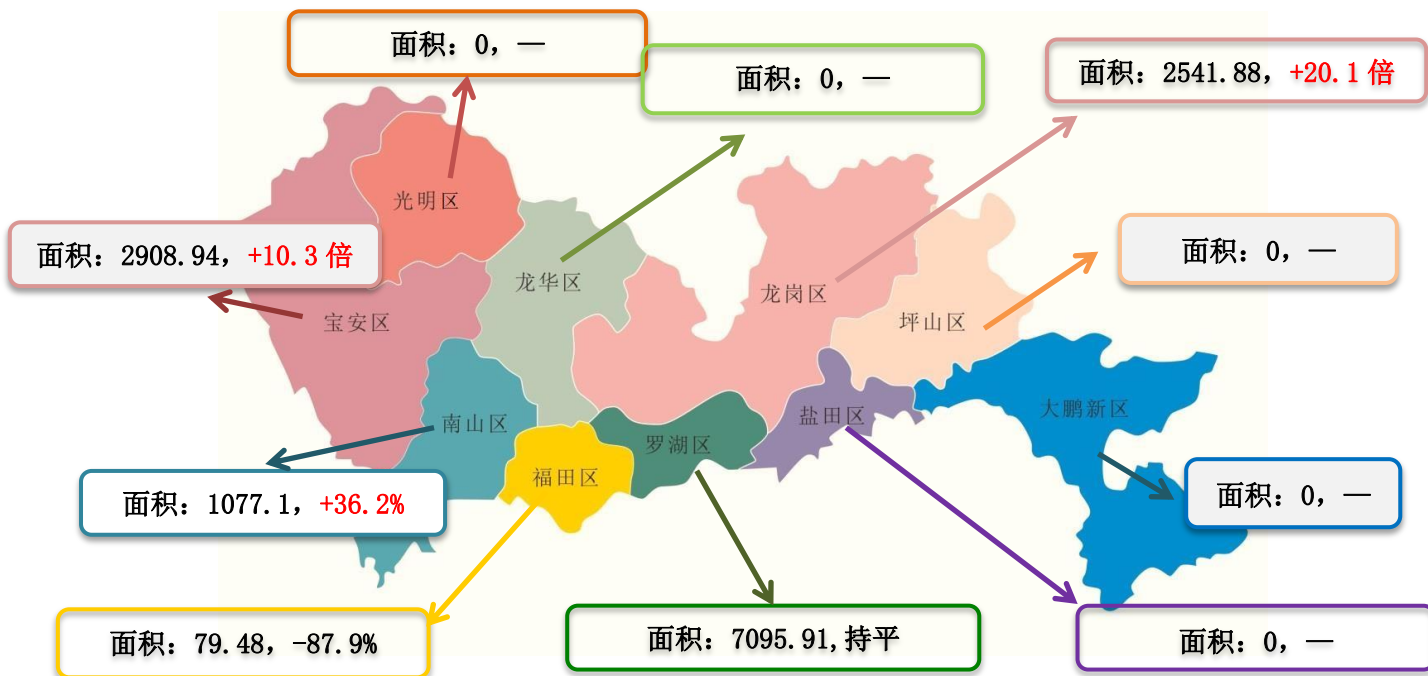


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周南山、宝安和龙岗成交均上涨，其中上涨幅度最大，上涨 20.1 倍；罗湖成交持平；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，罗湖成交 7095.91 m^2 ，稳居榜首；宝安成交 2908.94 m^2 ，位居第二；龙岗排名第三，成交 2541.88 m^2 。

图 10：3.28-4.3 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

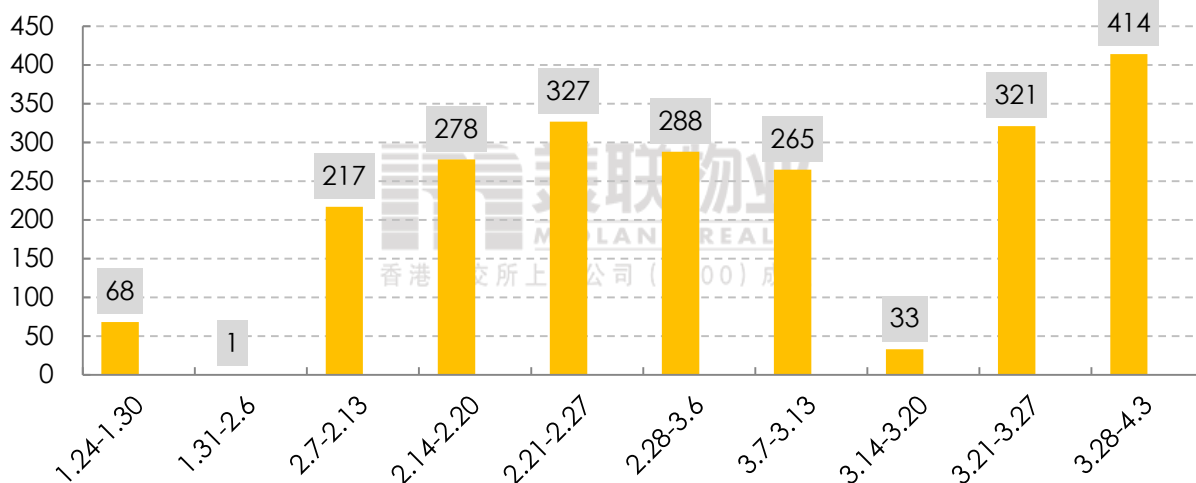
三．三级市场

[全市成交]

上周（3.28-4.3）全市二手住宅备案 414 套，环比上涨 29.0%，总成交面积为 39130.7 m^2 。

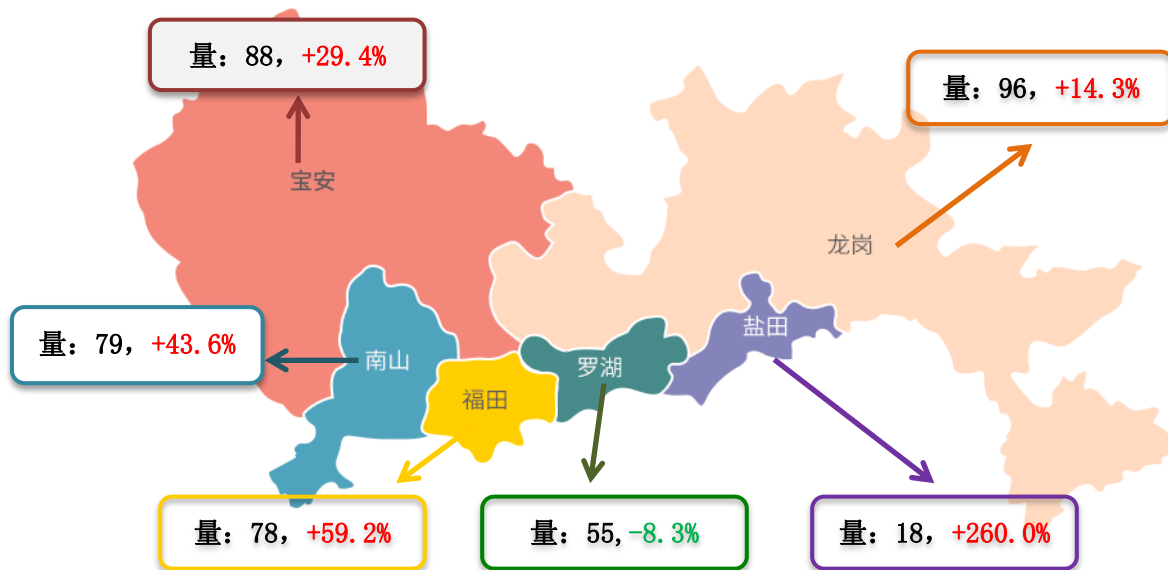
图11：深圳二手住宅周成交量趋势（单位：套）

单位：套



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

图 12：3.28-4.3 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除罗湖下跌 8.3%外，其他区域环比均上涨，其中盐田区上涨幅度最大，上涨 260.0%；其次是福田区，上涨 59.2%。

从成交量排名分布来看，龙岗稳居榜首，成交 96 套；宝安成交 88 套，排名第二；南山位居第三，成交 79 套。

【市场预期】

房地产市场持续回暖，新房市场方面，上周共有 2 个项目取得预售许可证，其中一个为龙岗区的信城·缙悦城，带来 522 套住宅产品，已于 4 月 3 日入市销售，均价为 3.95 元/㎡；另一个是宝安的和合时代大厦，带

来 791 套公寓产品，预计近期入市。住宅备案量方面，一、二手住宅备案量持续上涨，一手突破 1200 套、二手亦成交 400 套以上。接下来，随着疫情稳定，市场回暖，一、二手住宅备案量或继续上升。



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。