

二手住宅备案量回升，环比上升超 1 倍

美联物业全国研究中心

一．土地市场

上周（4.11-4.17）全市无土地出让。

二．二级市场

[新增预售]

上周（4.11-4.17）全市共有 2 个新房项目取得预售许可，1 个为产业研发用房项目，位于福田区；另 1 个为住宅&商业项目，位于宝安区，带来 1051 套住宅和 33 套商业产品。

表 1：4.11-4.17 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） 福田 002 号	深业上城（南 区）三期	19855.77	产业研发 用房	24	6.7	深圳市科之谷投资 有限公司	福田	4-11
深房许字（2022） 龙华 002 号	壹城时尚花园	97142.99	住宅 商业	1051 33	7.18 4.5	深圳市鸿荣源控股 （集团）有限公司	宝安	4-15

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（4.11-4.17）全市无新项目入市销售。

表 2：4 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

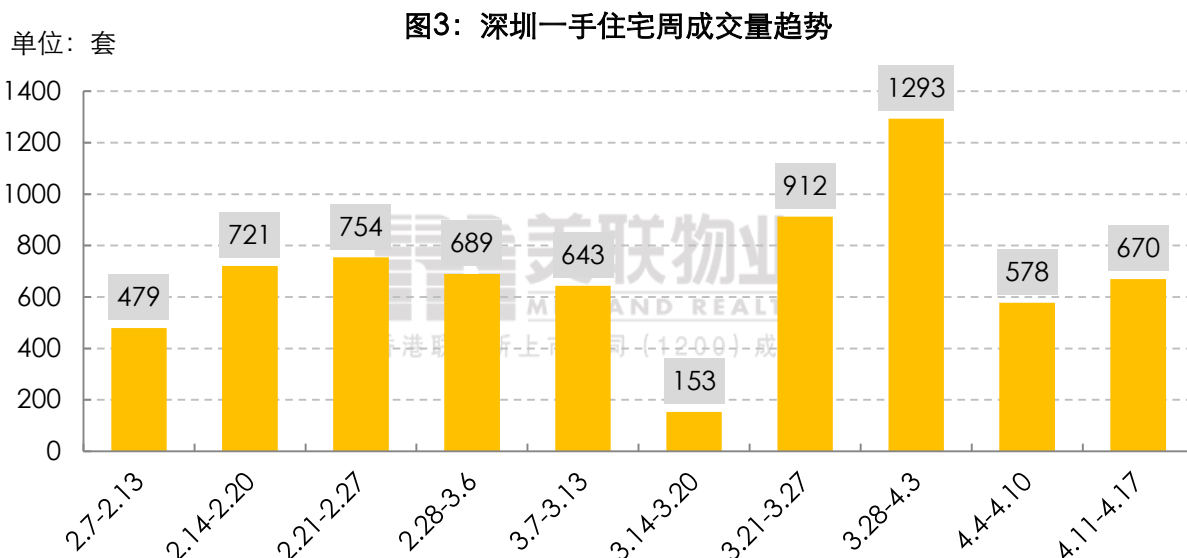
盐田	沙头角	海智云轩	住宅	待定
宝安	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m ² 住宅 28-38 m ² 公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m ² 住宅
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 m ² 住宅
		广兴源蓝湾	公寓	82-112 m ²
	福永	兴围华府	住宅	65-93 m ²
	西乡	广兴源蓝湾	公寓、办公	82-112 m ² 公寓 42-64 m ² 办公
	航城	卓越闽泰云奕府	住宅	85-110 m ²
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m ² 住宅
		信义君御山居	住宅	88-112 m ² 住宅
	布吉	招商臻城花园	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（4.11-4.17）全市累计网签 670 套一手住宅，环比上涨 15.9%，总成交面积为 69602.44 m²。

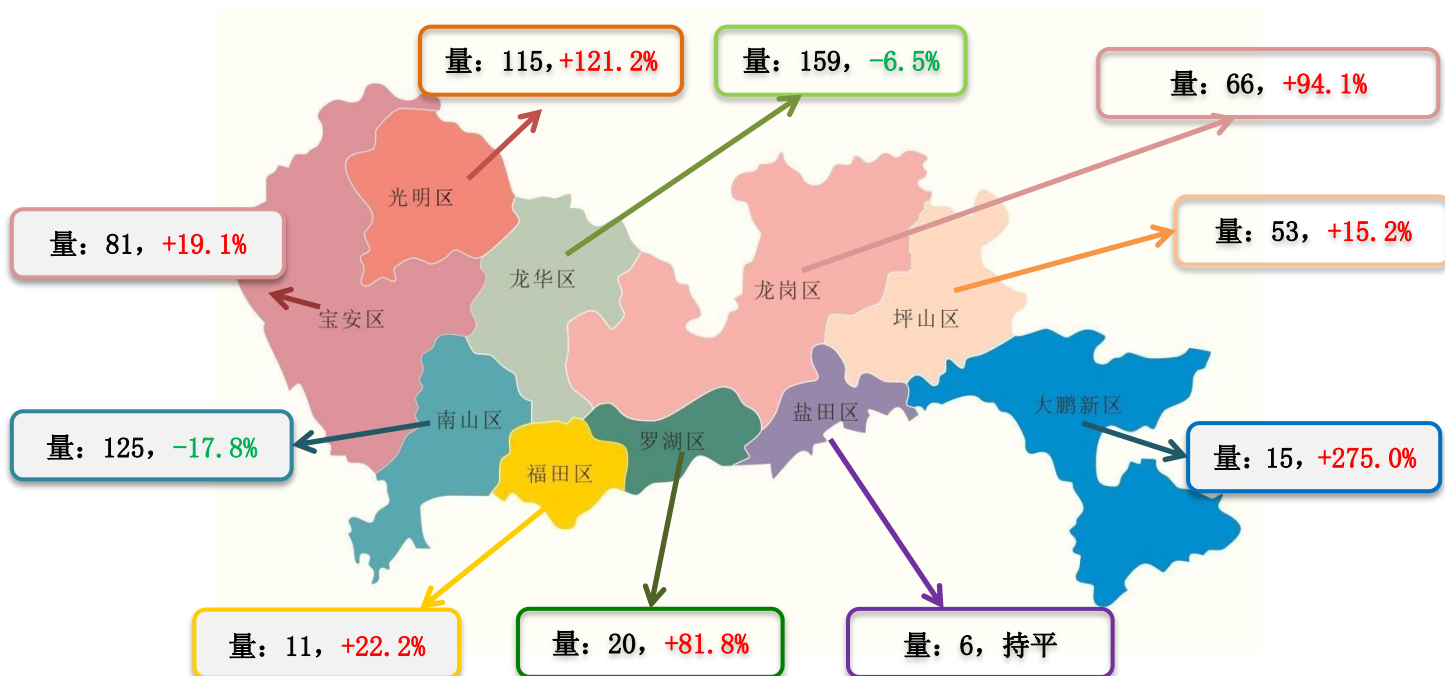


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周除南山和龙华一手住宅成交量分别下跌 17.8%、6.5%外，其他区域均上涨，其中大鹏上涨幅度最大，为 275.0%；其次是光明区，上涨 121.2%。

从成交量排名分布来看，龙华成交 159 套，位居第一；南山成交 125 套，排名第二；光明跃居第三，成交 115 套。

图 4：4.11-4.17 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）

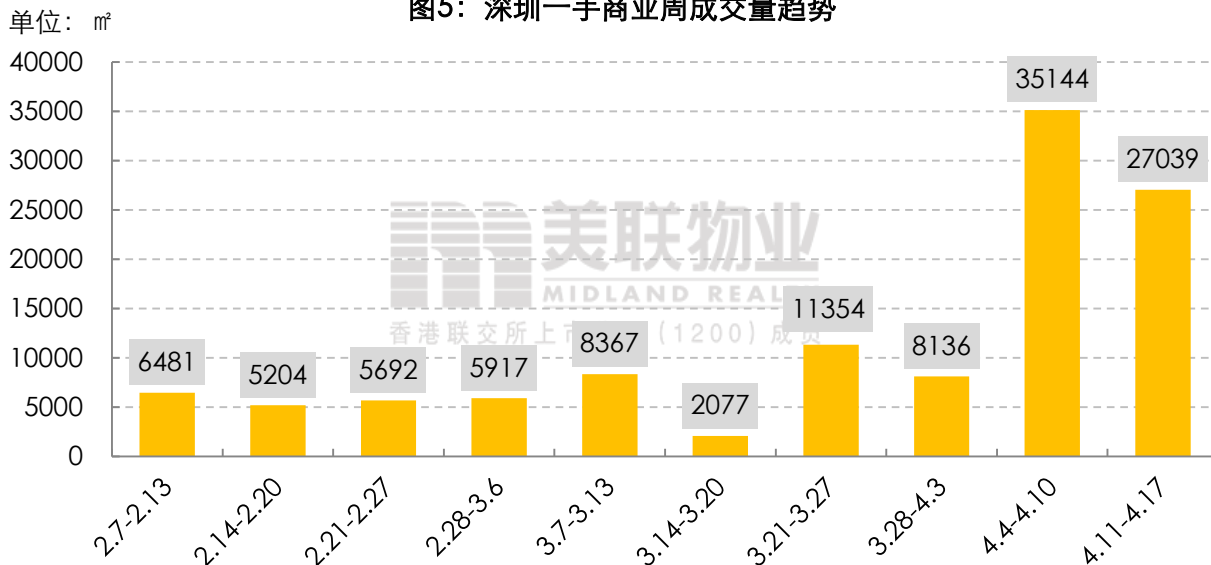
深汕合作区上周住宅成交 19 套，环比下跌 26.9%。

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]

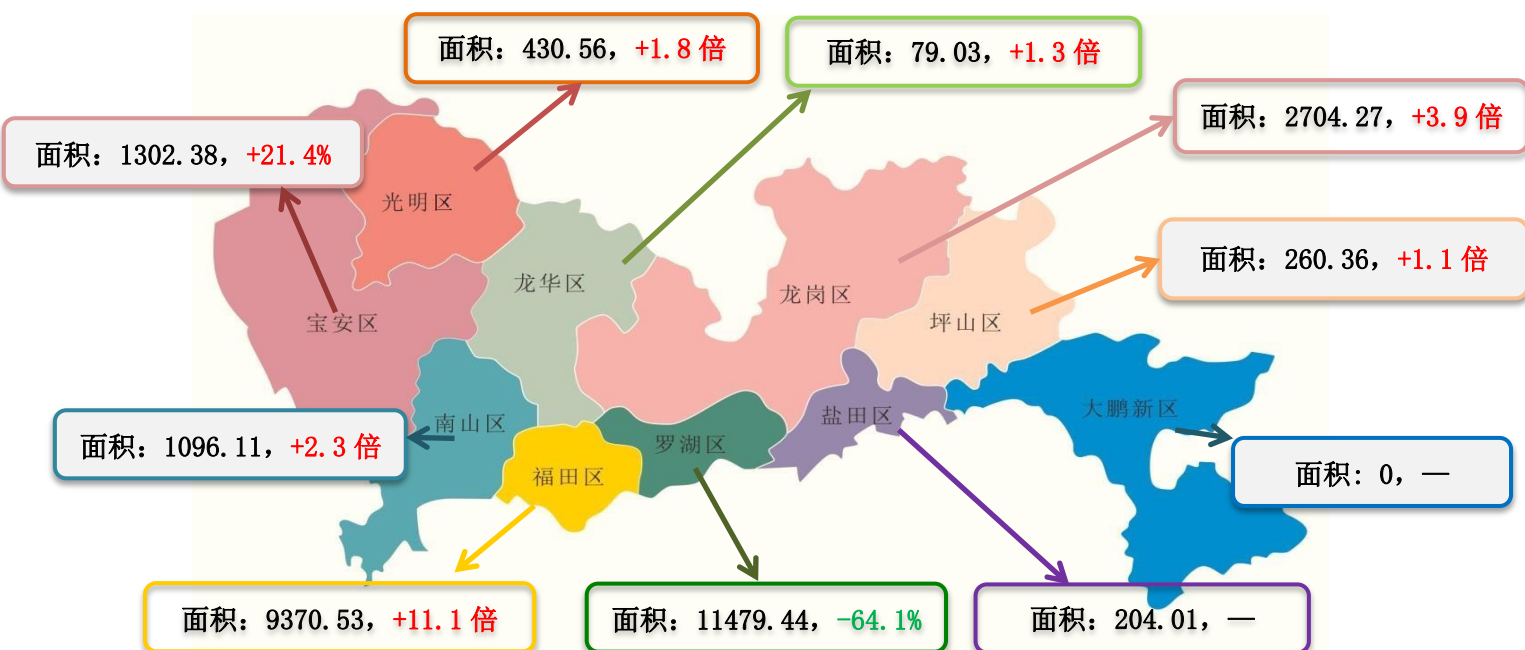
上周（4.11-4.17）全市共成交 532 套一手商业，总面积为 27039.18 m²，环比下跌 23.1%。

图5：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

图 6：4.11-4.17 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 112.49 m²，环比上涨 2.1%。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

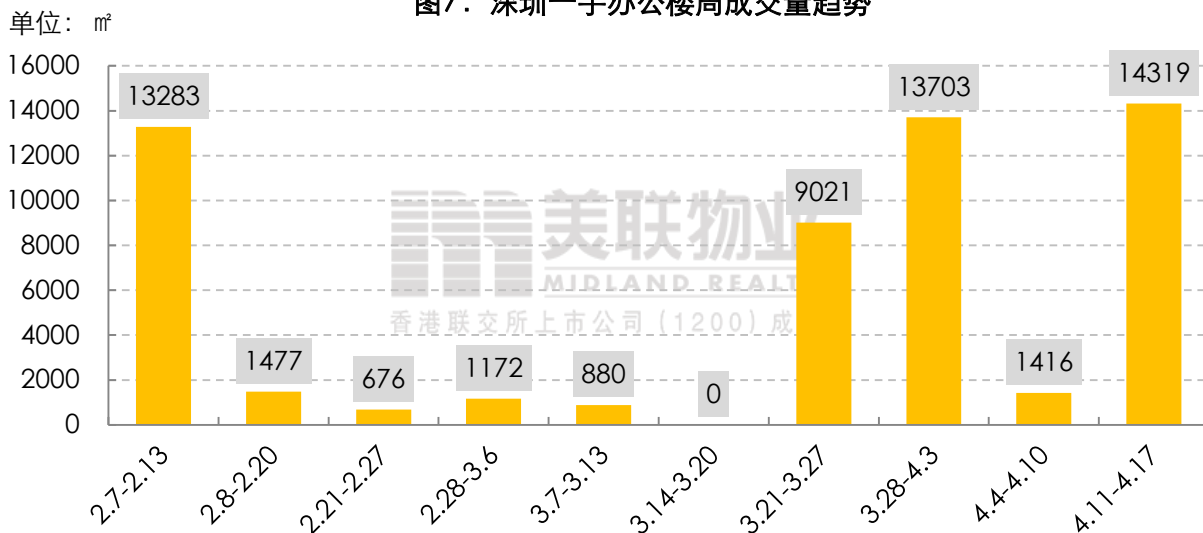
分区域来看，上周商业市场表现良好，除罗湖下跌 64.1%、大鹏持续零成交外，其余区域成交均上涨，其中盐田突破零成交，福田成交 9370.53 m²，大幅上涨约 11.1 倍，成为全市上涨幅度做大的区域；其次是龙岗区，上涨 3.9 倍。

从成交量排名分布来看，罗湖成交 11479.44 m²，稳居榜首；福田成交 9370.53 m²，跃居第二；龙岗成交 2704.27 m²，排名第三。

[办公楼全市成交]

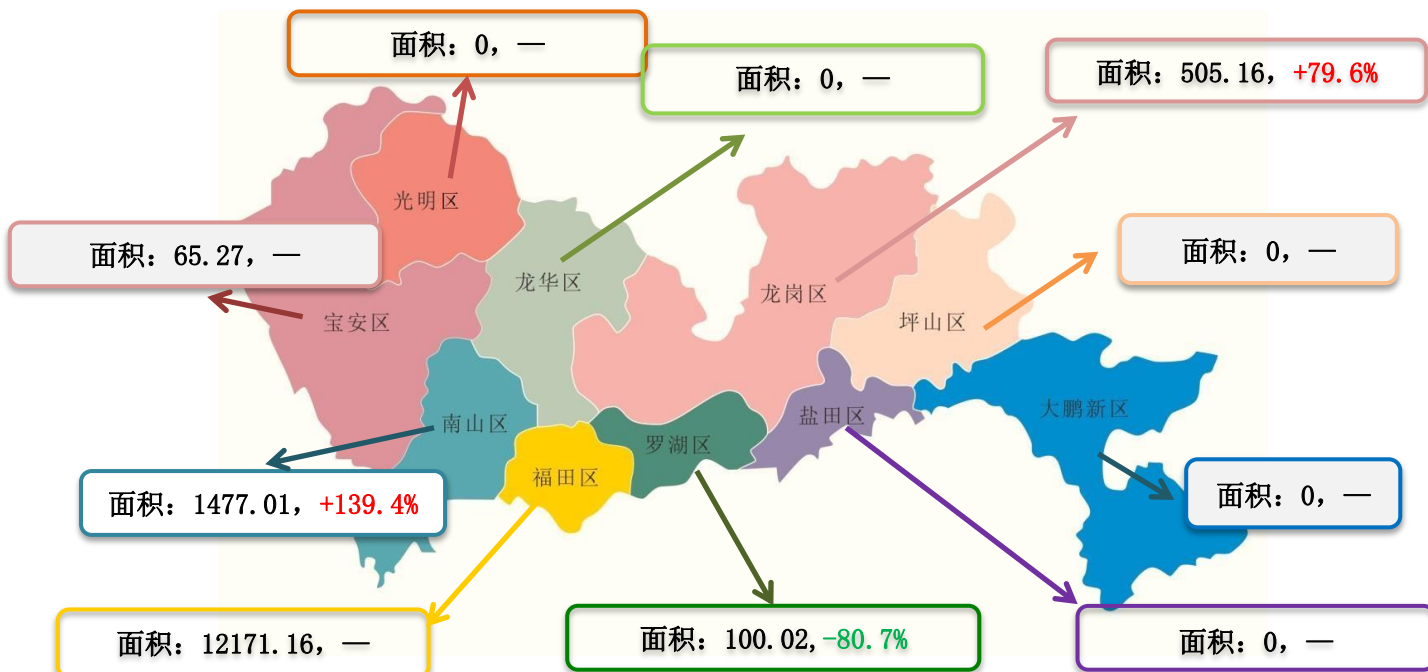
上周（4.11-4.17）全市共成交 93 套一手办公物业，总成交面积为 14318.62 m²，环比大幅上涨 911.6%。

图7：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

图8：4.11-4.17 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

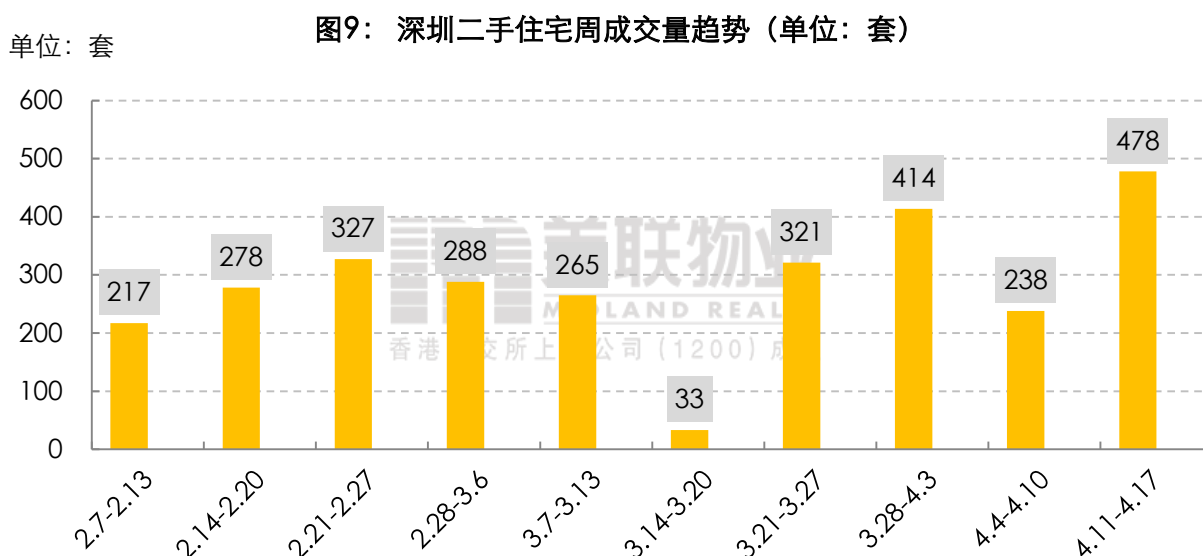
分区域来看，上周福田办公市场成交表现突出，从前一周的零成交一举成为全市成交量最大的区域，成交高达 12171.16 m^2 ；南山、龙岗分别上涨 139.4%、79.6%；宝安突破零成交；罗湖成交则下跌 80.7%；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，福田成交 12171.16 m^2 ，排名第一；南山成交 1477.01 m^2 ，位居第二；龙岗排名第三，成交 505.16 m^2 。

三．三级市场

[全市成交]

上周（4.11-4.17）全市二手住宅备案 478 套，环比大幅上涨 100.8%，总成交面积为 43557.44 m^2 。

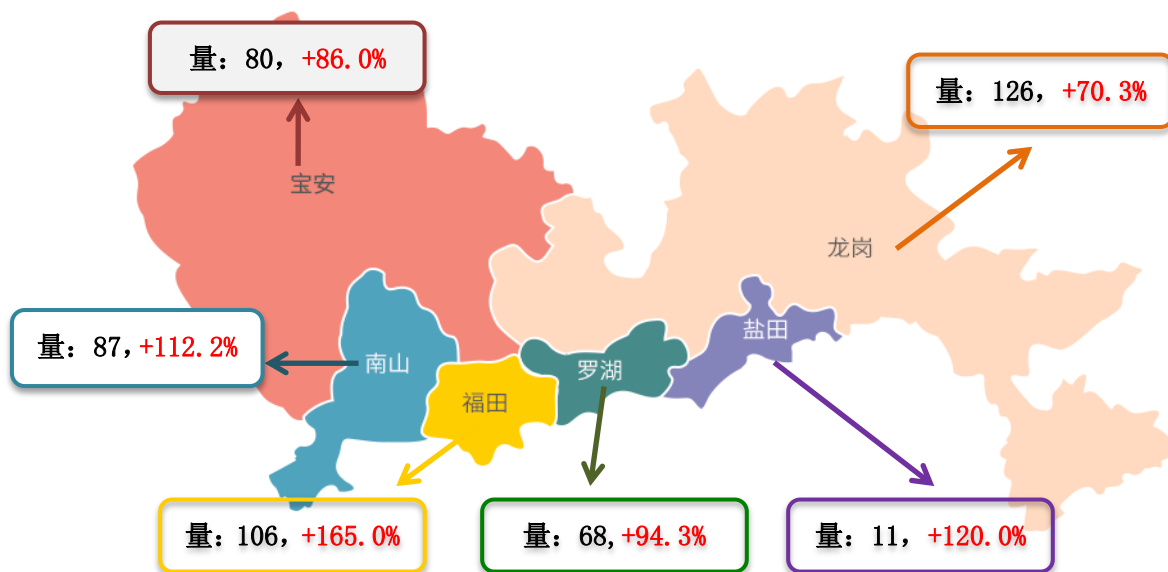


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周二手市场有所回暖，全市各区域二手住宅成交量全线上涨，其中福田区上涨幅度最大，为 165.0%；其次是盐田，上涨 120.0%。

从成交量排名分布来看，龙岗稳居榜首，成交 126 套；福田成交 106 套，排名第二；南山成交 87 套，排在第三。

图 10：4.11-4.17 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]

上周新房市场仅有 2 个项目取得预售许可，其中一个为深业上城（南区）三期，带来 24 套产业研发用房；另一个为宝安区的壹城时尚花园，带来 1051 套住宅和 33 套商业产品。开盘方面，未有新项目入市。住宅备案量方面，一、二手住宅备案量有所回升，其中二手住宅市场表现较突出，成交近 500 套，上涨超一倍。根据目前新房市场预售情况及二手市场成交情况来看，市场回暖态势进一步明朗。



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。