

二手住宅备案量环比升 3 成，冲上去年 6 月以来的高位

美联物业全国研究中心

一．土地市场

上周（4.18-4.24）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，出让面积为 55949.58 m^2 ，该宗地以公开招标方式出让，共三家投标人参与投标，分别是深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司、深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司和深圳市深业兴鹏投资有限公司，最终被深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司以总价 1.676 亿元竞得。

表 1：4.18-4.24 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
G02109-000 7,G02113-0 057,G02109 -0008	龙岗	工业用地	55949.58	251895	16760	665	深圳湾宝龙生物 创新投资发展

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（4.18-4.24）全市无新项目获取预售许可。

[楼讯]

上周（4.18-4.24）新房市场共有两个新房项目入市销售，一个为龙华区的壹城时尚花园，总共推出来 1050 套住宅，均价为 7.18 万元/ m^2 ；另一个项目为宝安沙井的星河·荣御，推出 139 套，均价为 5.09 万元/ m^2 。

从开盘情况来看，龙华壹城时尚花园开盘销售情况不太理想，开盘当天仅去化 3 成；而沙井星河·荣御则销售良好，开盘当天去化达 9 成。可见，尽管当下市场相对理性，但地段好、配套成熟、性价比高的项目依然备受购房者青睐。

表 2：4.18-4.24 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)
4.21	壹城时尚花园	龙华 龙华	开盘	85-94 m^2 住宅	1051	610-675	7.18
4.23	星河·荣御	宝安 沙井	开盘	89-125 m^2 住宅	139	453-636	5.09

数据来源：美联物业全国研究中心

表 3：4 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	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

区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
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

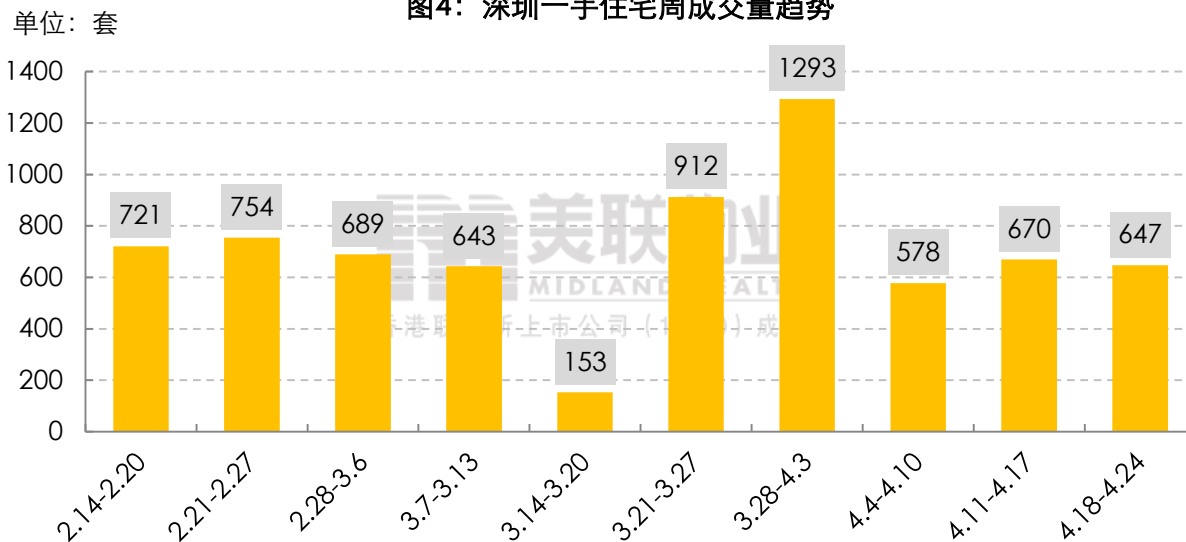
备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

数据来源：美联物业全国研究中心

[住宅全市成交]

上周（4.18-4.24）全市累计网签 647 套一手住宅，环比下跌 3.4%，总成交面积为 68938.65 m²。

图4：深圳一手住宅周成交量趋势

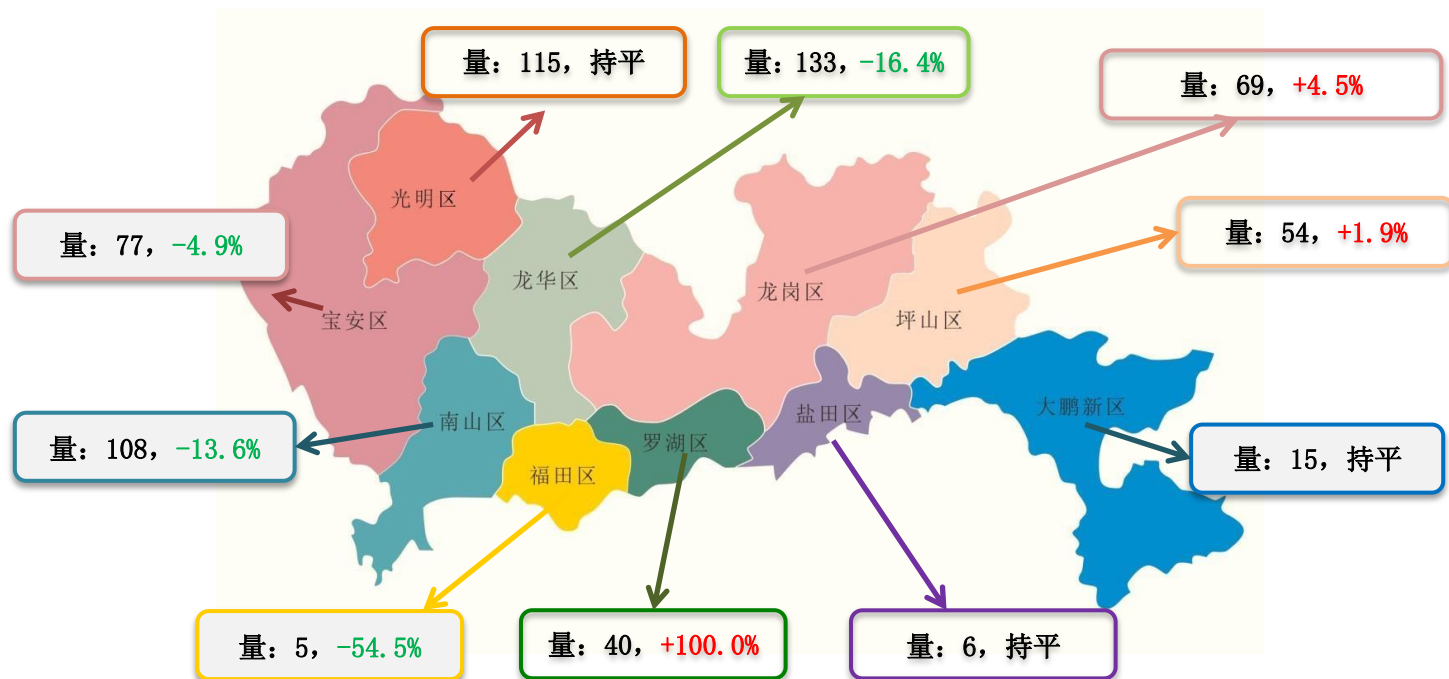


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周罗湖、龙岗和坪山成交均上涨，上涨幅度分别为 100.0%、4.5%和 1.9%；盐田、光明和大鹏成交则持平；其余区域均下跌，其中福田下跌幅度最大，下跌 54.5%。

从成交量排名分布来看，龙华成交 133 套，位居第一；光明成交 115 套，跃居第二；南山排名第三，成交 108 套。

图 5：4.18-4.24 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)

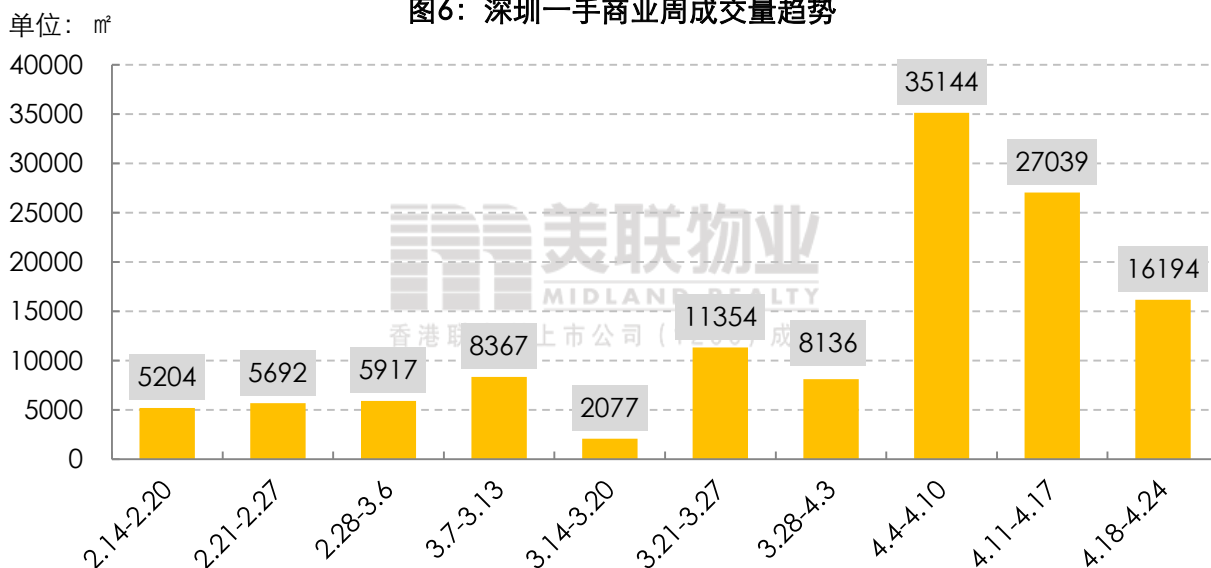
深汕合作区上周住宅成交 25 套，环比上涨 31.6%。

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（4.18-4.24）全市共成交 252 套一手商业，总面积为 16194.39 m²，环比下跌 40.1%。

图6：深圳一手商业周成交量趋势

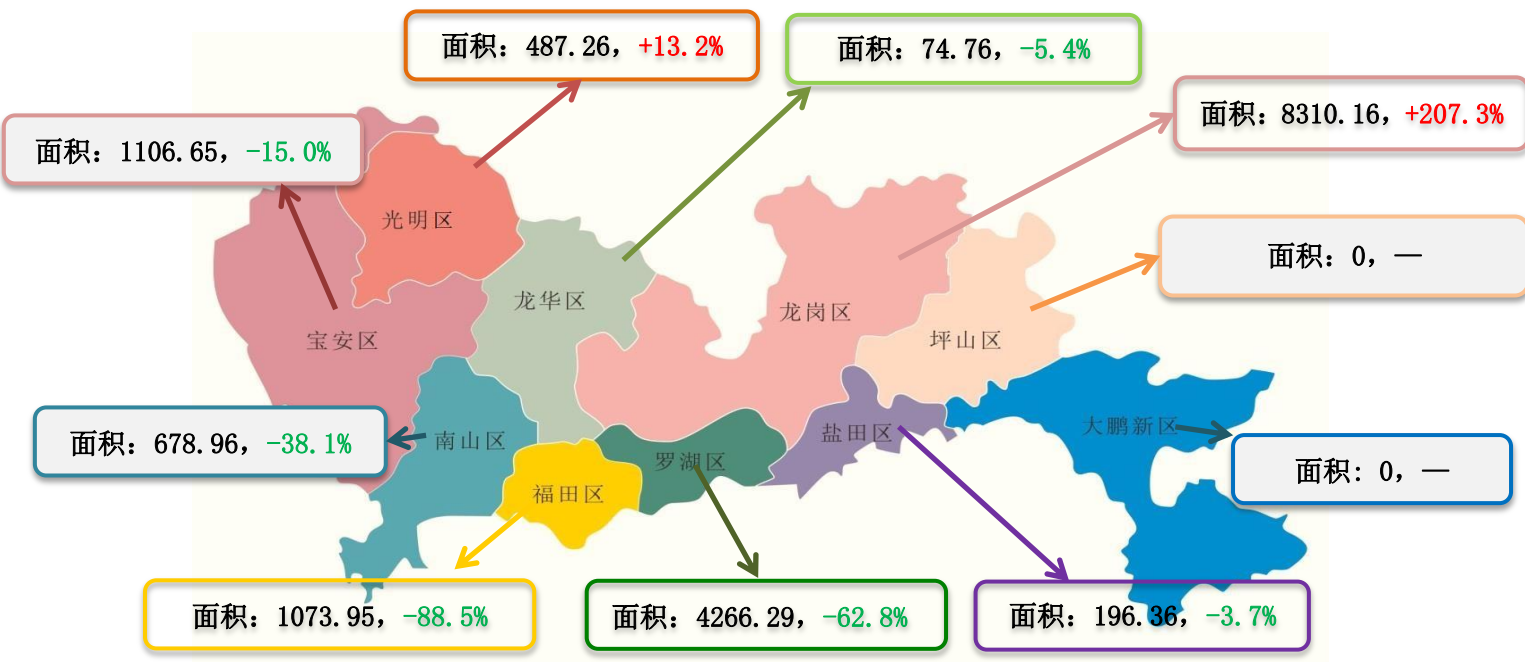


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周商业市场有所回落，仅龙岗、光明成交上涨，涨幅分别为 207.3%、13.2%；坪山和大鹏则零成交；其余区域成交均下跌，其中福田下跌幅度最大，为 88.5%；其次是罗湖，下跌 62.8%。

从成交量排名分布来看，龙岗成交 8310.16 m²，跃居榜首；罗湖成交 4266.29 m²，位居第二；宝安成交 1106.65 m²，跃居第三。

图 7：4.18-4.24 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）

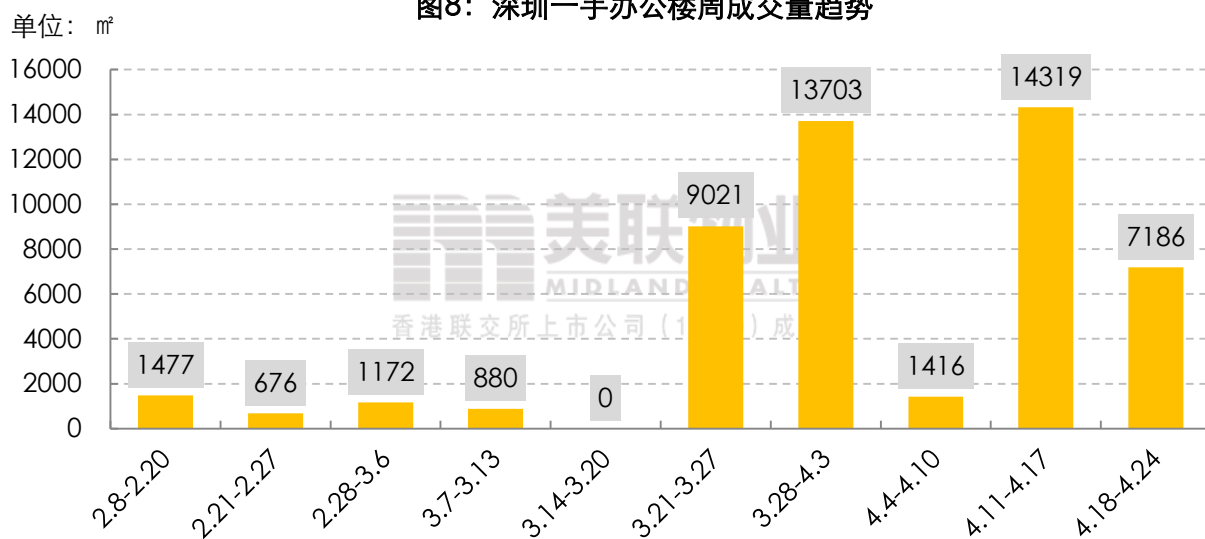
深汕合作区上周无商业成交。

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（4.18-4.24）全市共成交 57 套一手办公物业，总成交面积为 7186.25 m²，环比下跌 49.8%。

图8：深圳一手办公楼周成交量趋势

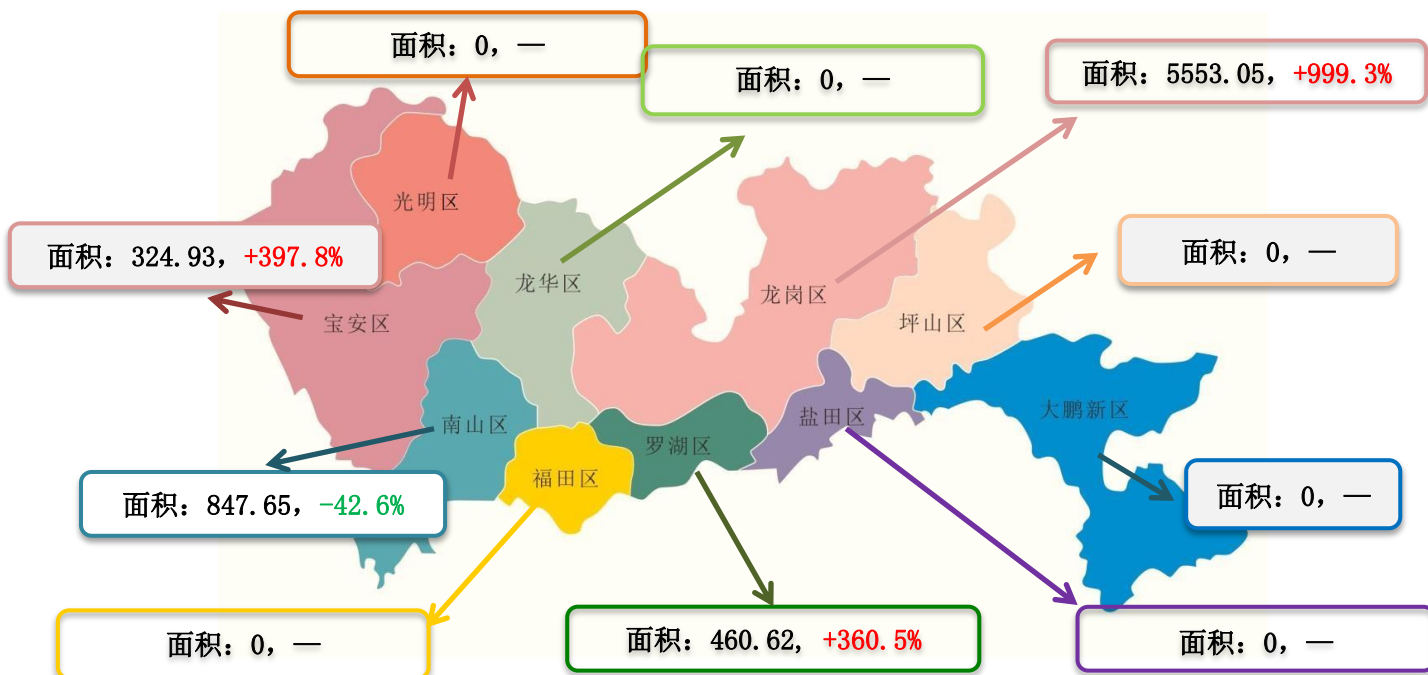


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周仅罗湖、南山、宝安和龙岗有成交，其中罗湖、宝安和龙岗成交均上涨，涨幅分别为360.5%、397.8%、999.3%；南山则下跌42.6%；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，龙岗成交 5553.05 m²，排名第一；南山成交 847.65 m²，位居第二；罗湖排名第三，成交 460.62 m²。

图 9：4.18-4.24 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

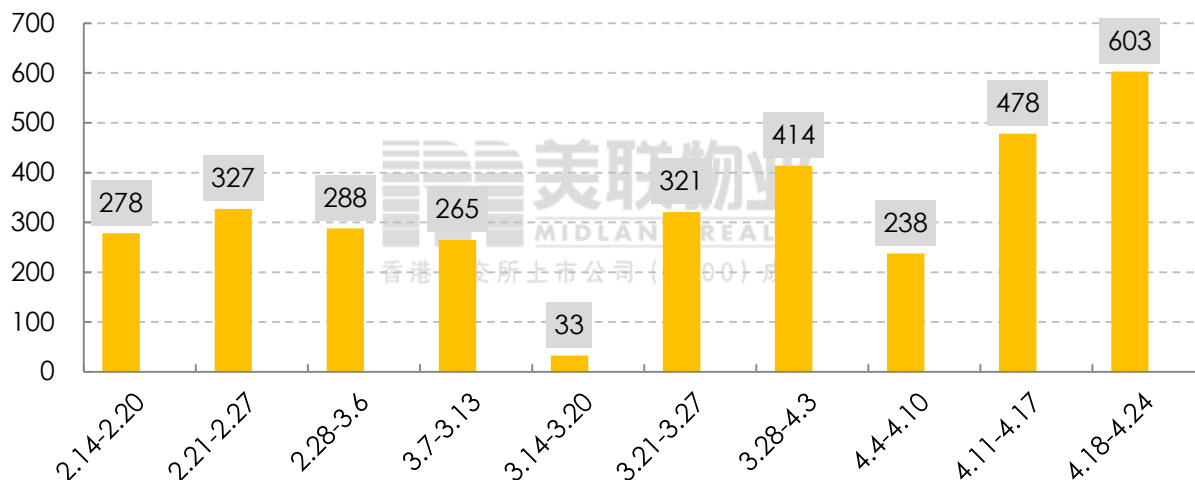
三．三级市场

[全市成交]

上周（4.18-4.24）全市二手住宅备案 603 套，环比上涨 26.2%，总成交面积为 58202.18 m²。

图10：深圳二手住宅周成交量趋势（单位：套）

单位：套

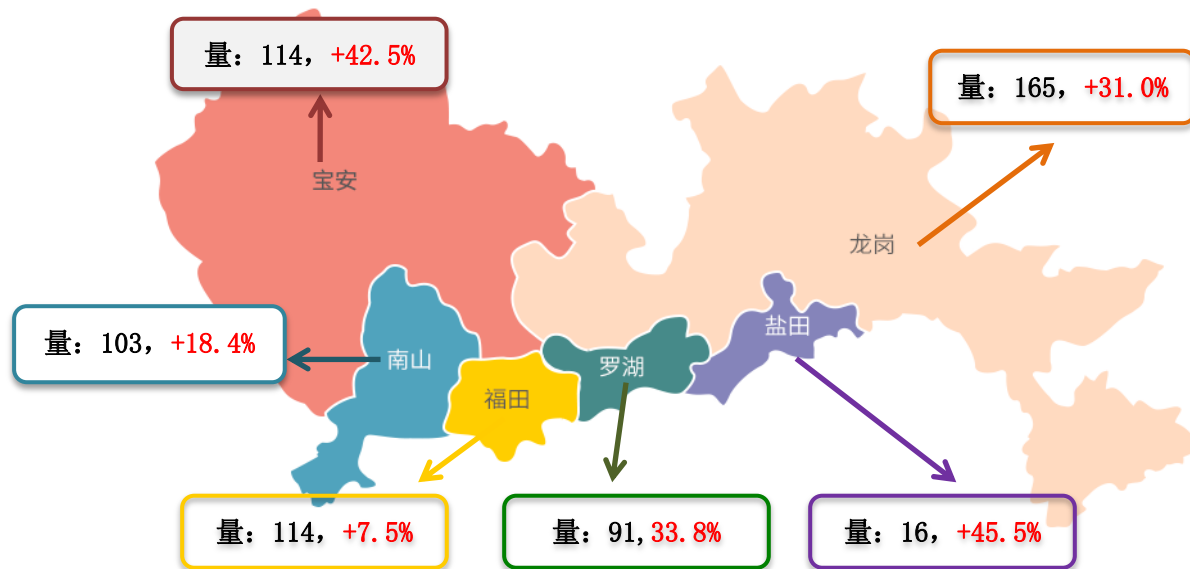


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周二手市场持续回暖，全市各区域二手住宅成交量全线上涨，其中盐田区上涨幅度最大，为 45.5%；其次是宝安，上涨 42.5%。

从成交量排名分布来看，龙岗稳居榜首，成交 165 套；福田和宝安均成交 114 套，并列第二；南山成交 103 套，排在第三。

图 11：4.18-4.24 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]

上周新房市场未有项目取得预售许可，但开盘方面，则迎来 2 个项目入市销售，一个为龙华区的壹城时尚花园，总共推出来 1050 套住宅，均价为 7.18 万元/㎡；另一个项目为宝安沙井的星河·荣御，推出 139 套，

均价为 5.09 万元/㎡。

从开盘情况来看，两个项目销售情况分别发展，其中壹城时尚花园仅去化 3 成，而星河·荣御则去化达 9 成，可见，在目前的市场环境下，地段好、配套成熟、性价比高的项目依然备受购房者青睐。住宅备案量方面，一手住宅备案量小幅下跌，而二手住宅市场继续回暖，成交破 600 套，上涨近 3 成，并冲上去年 6 月以来的周备案量高位位置。



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。