

受“五一”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（5.2-5.8）土地市场顺利出让 2 宗土地，均来自深汕合作区，土地用途均为普通工业用地，出让总面积为 75051 m^2 ，分别被智造未来（深圳）实业有限公司、深圳市中深光电股份有限公司竞得，楼面地价分别为 310.83 元/ m^2 、412.76 元/ m^2 。

表 1：5.2-5.8 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
E2022-0001	深汕合作区	工业用地	19732	59196	1840	310.83	智造未来 (深圳) 实业
E2022-0002	深汕合作区	工业用地	55319	165957	6850	412.76	深圳市中深光电

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（5.2-5.8）全市仅有 1 个新房项目取得预售许可，该项目为纯住宅项目，位于龙华区，共带来 701 套住宅产品。

表 2：5.2-5.8 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） 龙华 005 号	卓越和奕府	70839.43	住宅	701	6.55	深圳市正基房地产开发 有限公司	龙华	5-6

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（5.2-5.8）全市无新项目入市销售。

表 3：5 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

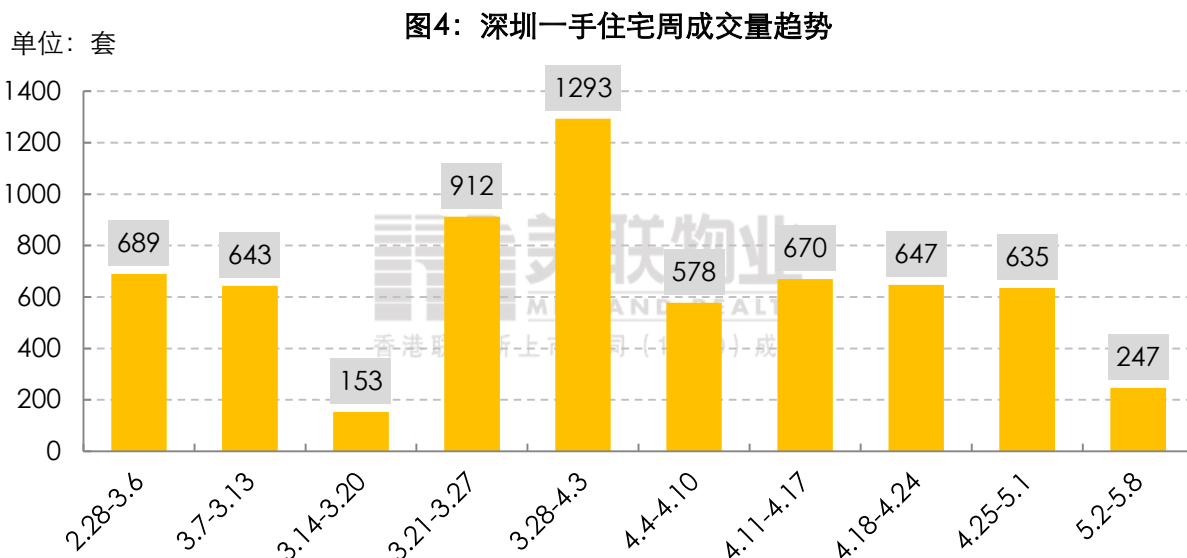
区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 m ² 住宅
	南山中心	正东名苑	住宅、办公	57-142 m ² 住宅
盐田	沙头角	海智云轩	住宅	待定
宝安	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m ² 住宅 28-38 m ² 公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m ² 住宅
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 m ² 住宅
		广兴源蓝湾	公寓	82-112 m ²
	福永	兴围华府	住宅	65-93 m ²
	西乡	广兴源蓝湾	公寓、办公	82-112 m ² 公寓 42-64 m ² 办公
	航城	卓越闽泰云奕府	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
	吉祥	合正方州泓园	住宅	97-143 m ² 住宅
	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
	民治	鸿荣源博誉府	住宅	85-126 m ² 住宅
	清湖	天和南苑	住宅	69-83 m ² 住宅
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（5.2-5.8）全市累计仅网签 247 套一手住宅，环比下跌 61.1%，总成交面积为 24841.85 m²。

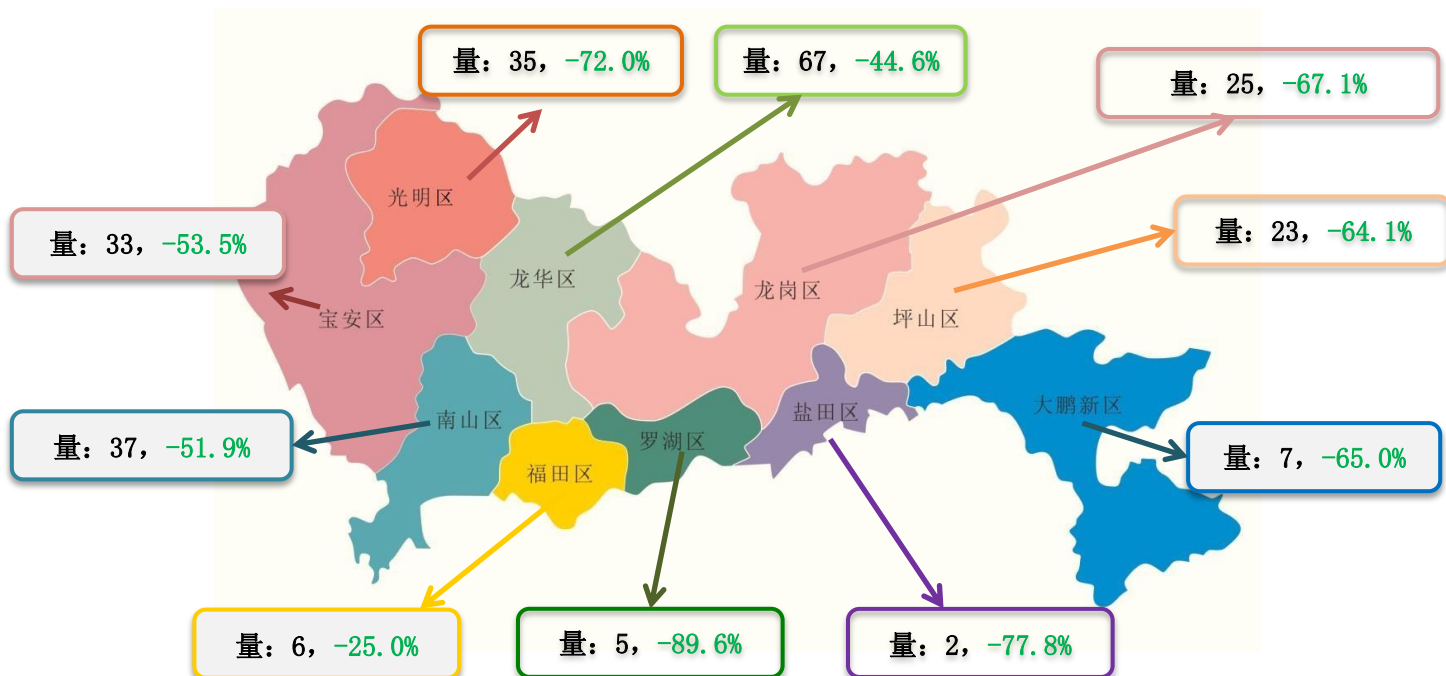


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周受“五一”小长假影响，全市各区域一手住宅备案量全线下跌，且下跌幅度较大，其中罗湖下跌 89.6%，成为全市下跌幅度最大的区域；其次是盐田，下跌 77.8%。

从成交量排名分布来看，龙华成交 67 套，稳居第一；南山成交 37 套，位居第二；光明排名第三，成交 35 套。

图 5：5.2-5.8 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）

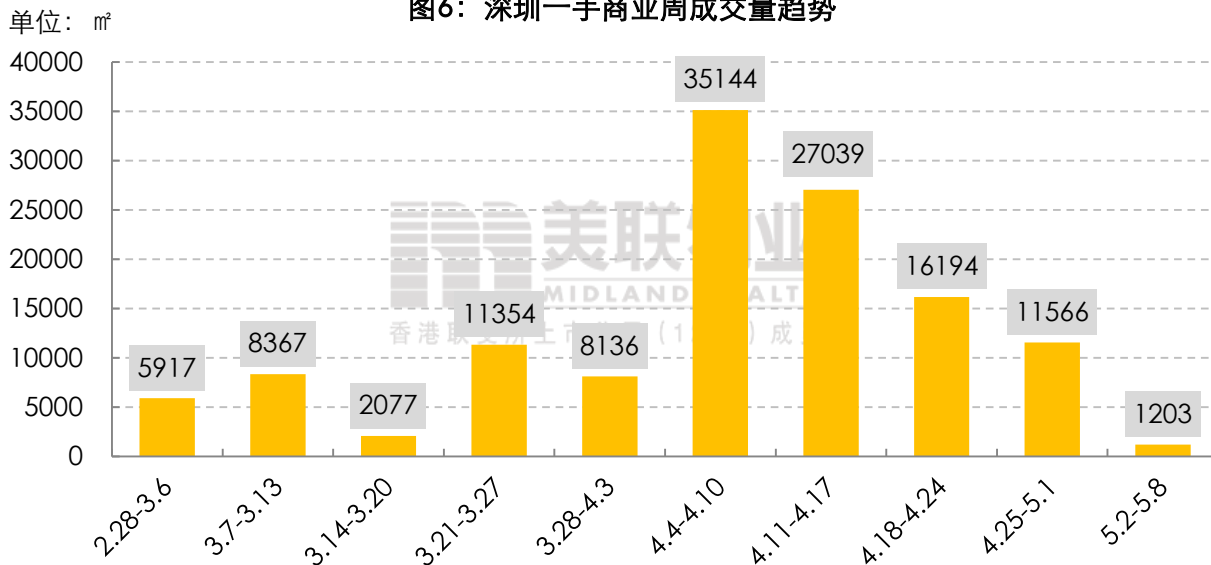
深汕合作区上周住宅成交 7 套，环比下跌 56.3%。

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（5.2-5.8）全市仅成交 22 套一手商业，总面积为 1203.41 m^2 ，环比大幅下跌 89.6%。

图6：深圳一手商业周成交量趋势

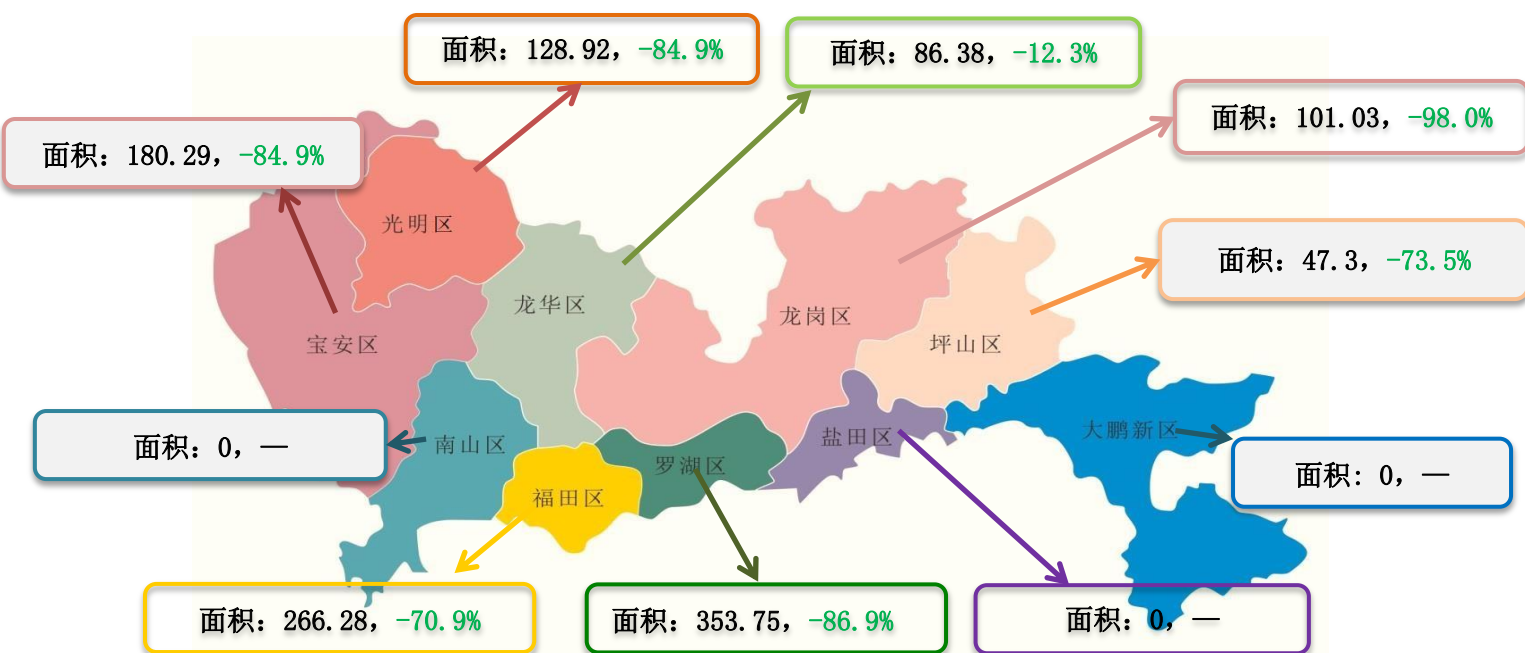


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周商业市场持续回落，南山、盐田和大鹏零成交；其余区域均下跌，其中龙岗下跌幅度最大，为 98.0%；其次是罗湖，下跌 86.9%；宝安和光明紧随其后，均下跌 84.9%。

从成交量排名分布来看，罗湖成交 353.75 m^2 ，跃居榜首；福田成交 266.28 m^2 ，排名第二；宝安成交 180.29 m^2 ，位居第三。

图7：5.2-5.8 深圳十区商业成交 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）

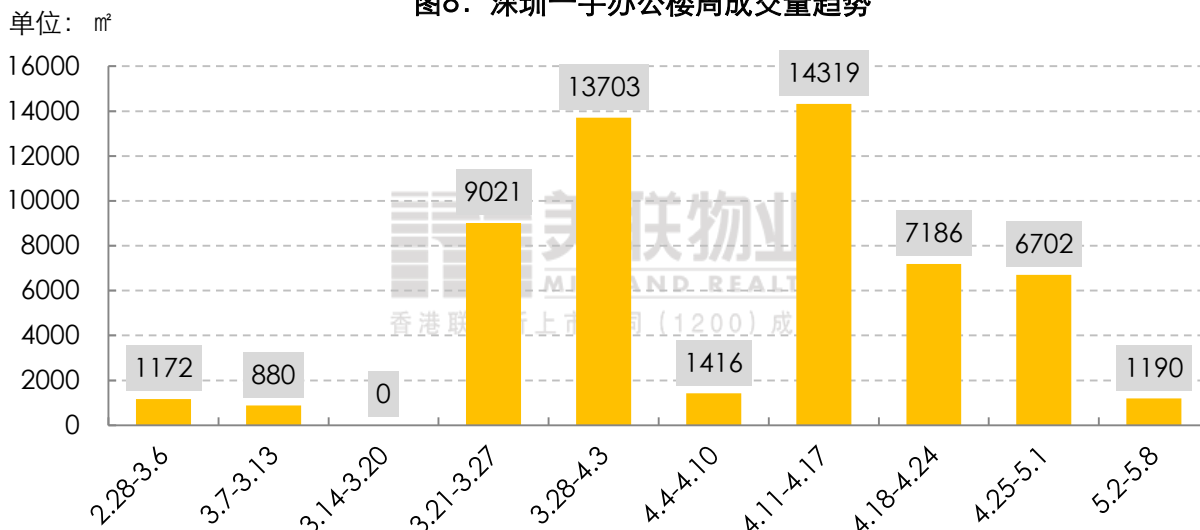
深汕合作区上周商业成交 39.46 m^2 ，环比下跌 36.7%。

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（5.2-5.8）全市仅成交 6 套一手办公物业，总成交面积为 1189.73 m^2 ，环比下跌 82.2%。

图8：深圳一手办公楼周成交量趋势

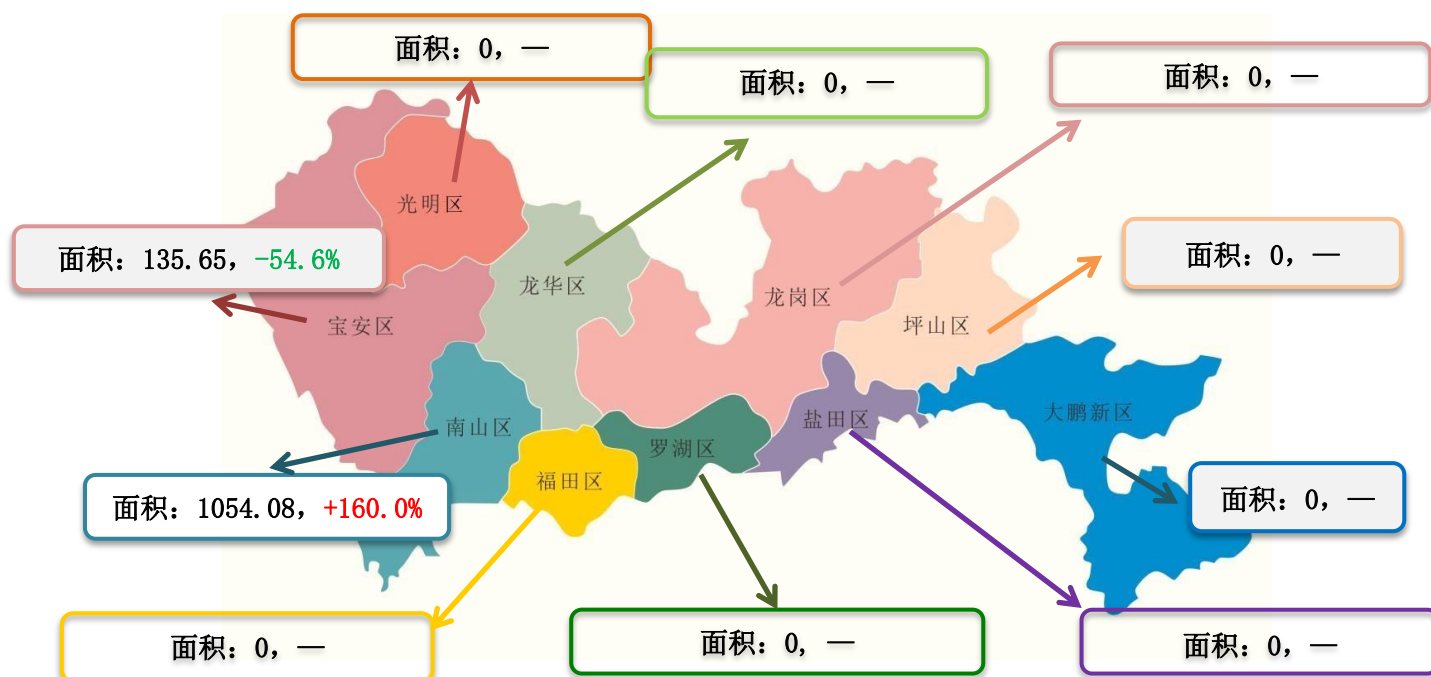


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上一手办公市场仅南山和宝安有成交，其中南山成交环比上涨 160.0%；宝安则环比下跌 54.6%；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，南山成交 1054.08 m^2 ，排名第一；宝安成交 135.65 m^2 ，位居第二。

图 9：5.2-5.8 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）

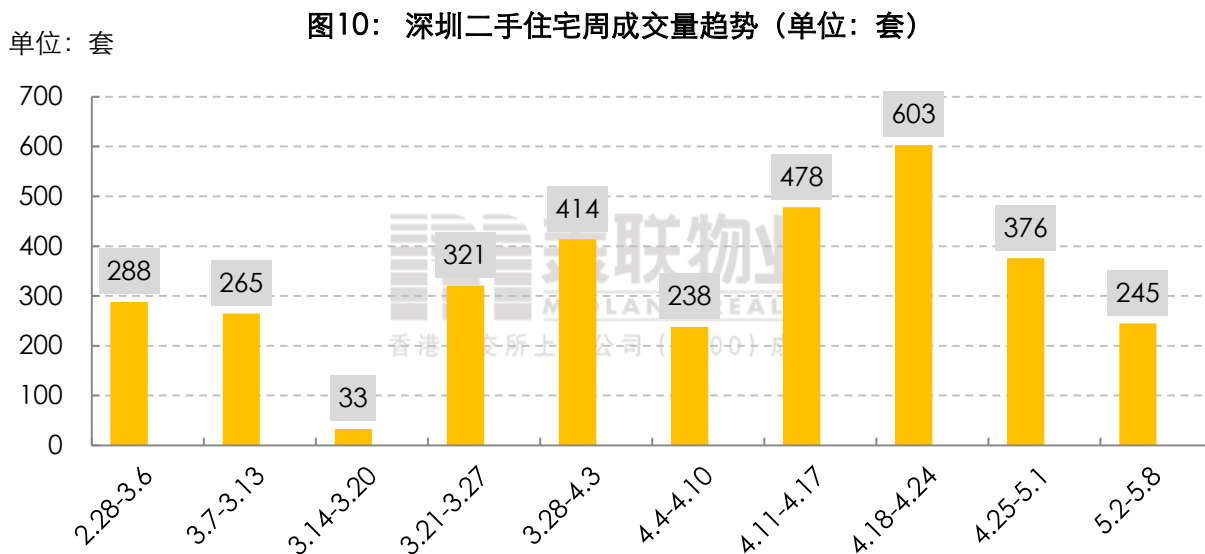
深汕合作区上周无成交。

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（5.2-5.8）全市二手住宅备案 245 套，环比下跌 34.8%，总成交面积为 23669.21 m²。

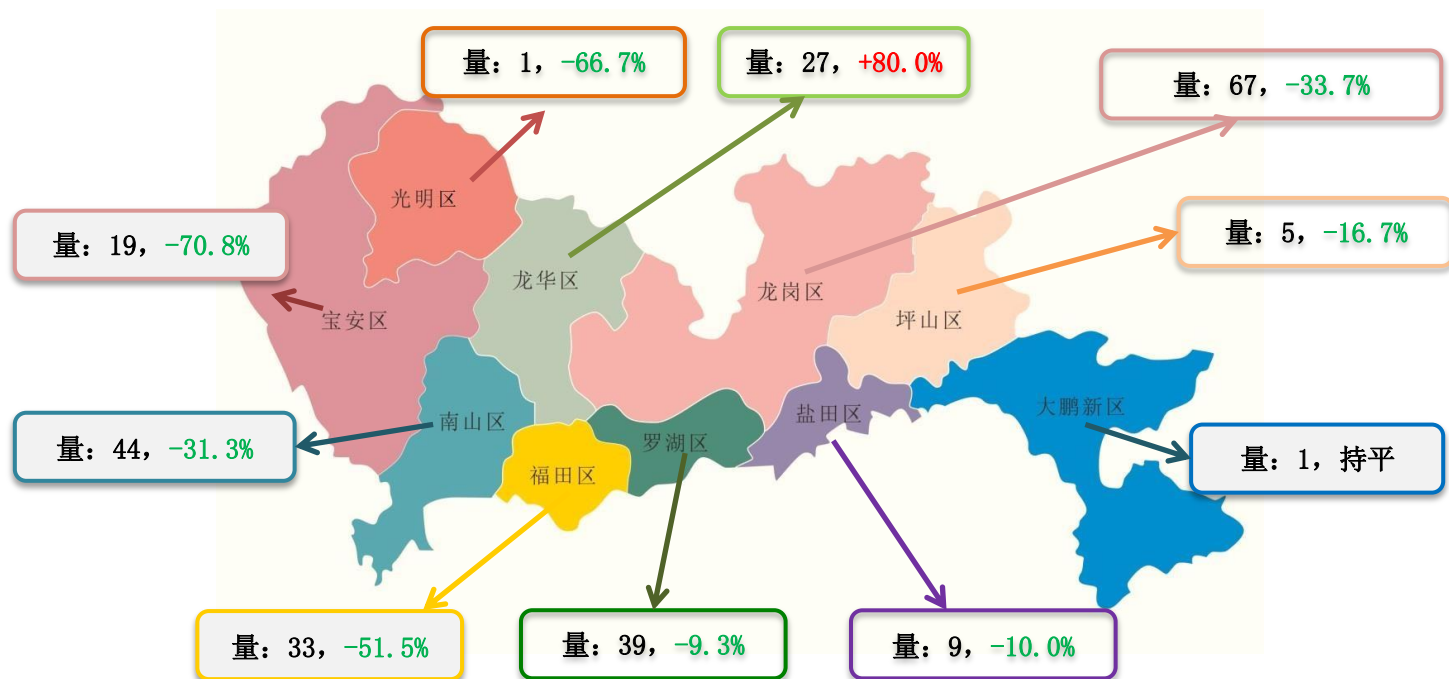


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周二手住宅市场除龙华成交上涨 80.0%、大鹏成交持平外，其余区域成交均下跌，其中宝安下跌幅度最大，为 70.8%；其次是光明，下跌 66.7%。

从成交量排名分布来看，龙岗仍然稳居榜首，成交 67 套；南山成交 44 套，排在第二；罗湖成交 39 套，排名第三。

图 11：5.2-5.8 深圳十区二手住宅成交情况（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）

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[市场预期]

上周受“五一小长假”影响，新房市场仅有 1 个项目取得预售许可，未有新盘入市。住宅备案量方面，一、二手住宅备案量均下跌，其中一手住宅下跌超 6 成，成交不到 300 套；二手住宅跌幅稍窄，但也下跌约 3.5 成。接下来，龙华区鸿荣源博誉府已启动诚意登记，预计本周入市，将带来近 1000 套住宅产品，或将为一手住宅市场添加活力；根据二手市场近期成交情况来看，二手住宅市场仍将继续回暖。



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。