

节后市场迎来复苏，一、二手住宅备案量均大幅上涨

美联物业全国研究中心

一．土地市场

上周（5.9-5.15）土地市场顺利出让 3 宗土地，分别来龙岗和宝安，土地用途均为普通工业用地，出让总面积为 61384.69 m^2 ，分别被深圳秋田微电子股份有限公司、深圳市时创意电子有限公司和立讯精密工业股份有限公司竞得，楼面地价分别为 1109.47 元/ m^2 、437.61 元/ m^2 和 537.47 元/ m^2 。

表 1：5.9-5.15 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
G08406-0133	龙岗	工业用地	9678.98	40650	4510	1109.47	深圳秋田微电子
A324-0152	宝安	工业用地	10773.23	4,246	6850	437.61	深圳市时创意电子
A321-0944	宝安	工业用地	40932.48	176009	9460	537.47	立讯精密工业

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（5.9-5.15）全市共有 3 个新房项目取得预售许可，1 个为厂房&宿舍项目，位于光明，推出 140 套产品；2 个为纯住宅项目，分别是龙岗的勤诚达誉府和罗湖的青湖山庄，共带来 797 套住宅产品，预计本周开盘。

表 2：5.9-5.15 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） 光明 002 号	圳发云谷大厦	31161.91	厂房 宿舍	20 120	2.7 3.0	深圳市圳发投资有限公司&深圳市马田石围股份合作公司	光明	5-9
深房许字（2022） 龙岗 006 号	勤诚达誉府	56910.91	住宅	623	4.2	深圳勤诚达地产有限公司	龙岗	5-12
深房许字（2022） 罗湖 002 号	青湖山庄	16542.12	住宅	174	8.0	深圳亚太控股集团有限公司	罗湖	5-12

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（5.9-5.15）新房市场共有两个新房项目入市销售，均来自龙华区，1 个是民治片区的鸿荣源博誉府，共推出 986 套住宅，均价为 7.58 万元/ m^2 ；另 1 个项目为中心区的卓越和奕府，带来 701 套住宅产品，均价为 6.557.58 万元/ m^2 。从开盘当天销售情况来看，两盘去化情况均不太理想，其中鸿荣源博誉府因距离地铁口较远但价格不低等

因素，仅去化约 20%；而卓越和奕府则相对好一些，开盘当天销售 226 套，去化率约 32%。

表 3：5.9-5.15 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/㎡)
5.10	鸿荣源博誉府	龙华 民治	开盘	85-126 ㎡住宅	986	644-955	7.58
5.13	卓越和奕府	龙华 中心区	开盘	93-113 ㎡住宅	701	609-740	6.55

数据来源：美联物业全国研究中心

表 4：5 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 (青湖山庄)	住宅	64-119 ㎡住宅
福田	中心区	佳兆业佳园	住宅	129-138 ㎡住宅
		深圳中心天元	住宅	313-330 ㎡住宅
	保税区	佳兆业航运红树湾	住宅	79-143 ㎡住宅
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 ㎡住宅
	南山中心	正东名苑	住宅、办公	57-142 ㎡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 ㎡住宅 28-38 ㎡公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 ㎡住宅
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 ㎡住宅
		广兴源蓝湾	公寓	82-112 ㎡
	福永	兴围华府	住宅	65-93 ㎡
	西乡	广兴源蓝湾	公寓、办公	82-112 ㎡公寓 42-64 ㎡办公
	航城	卓越闽泰云奕府	住宅	85-110 ㎡
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 ㎡住宅
		信义君御山居	住宅	88-112 ㎡住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 ㎡住宅
	大运	世茂之都	公寓	113-309 ㎡公寓

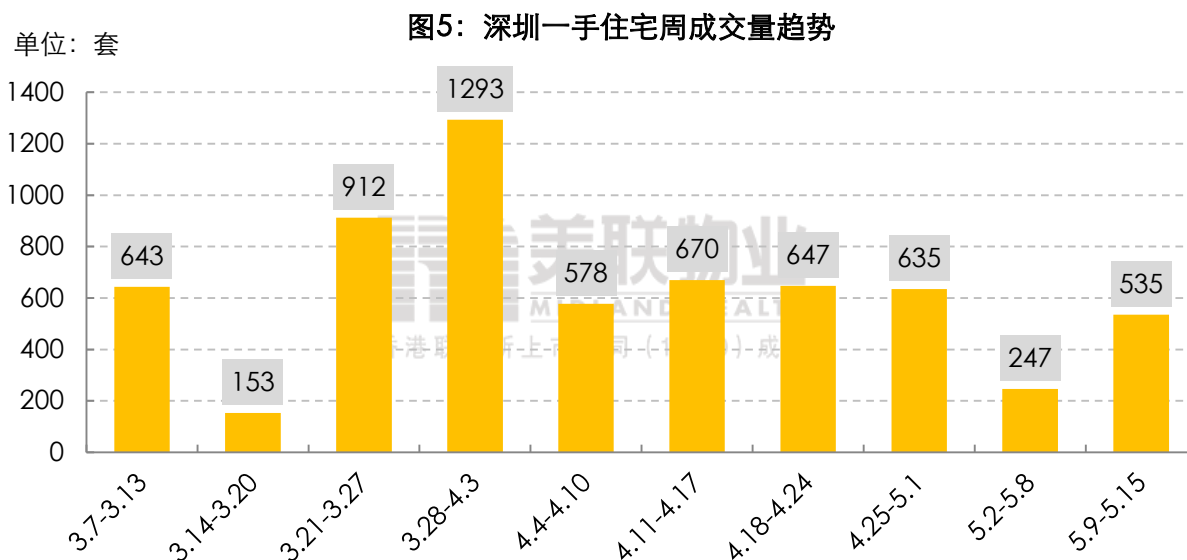
区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
	新生	颐峰名庭	住宅	65-130 m ² 住宅
		新霖荟邑花园二期	住宅	73-97 m ² 住宅
	中心城	勤诚达誉府	住宅	81-134 m ² 住宅
龙华	清湖	天和南苑	住宅	69-83 m ² 住宅
坪山	碧岭	碧湖春天南花园	住宅	111-136 m ² 住宅
光明	光明	花润里	住宅	待定
		万悦山璟庭	住宅	79-118 m ² 住宅
		观月台	住宅	78-108 m ² 住宅
		圳发云谷大厦	厂房、宿舍	待定

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（5.9-5.15）全市累计网签 535 套一手住宅，环比大幅上涨 116.6%，总成交面积为 52520.7 m²。

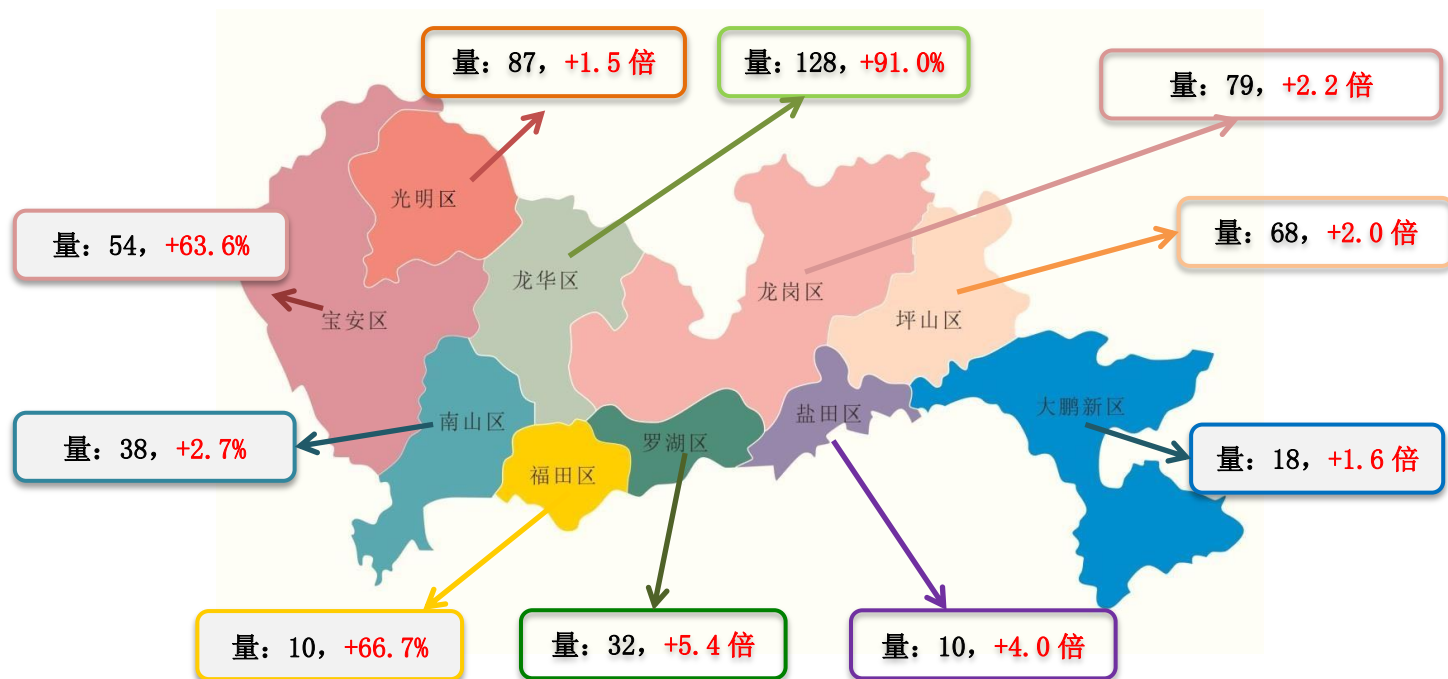


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周成交恢复近期水平，全市各区域一手住宅备案量全线上涨，且大部分区域上涨幅度较大，其中罗湖大幅成交 32 套，大幅上涨超 5 倍，成为全市下跌幅度最大的区域；其次是盐田，上涨约 4 倍。

从成交量排名分布来看，龙华成交 128 套，稳居第一；光明成交 87 套，跃居第二；龙岗排名第三，成交 79 套。

图 6：5.9-5.15 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)

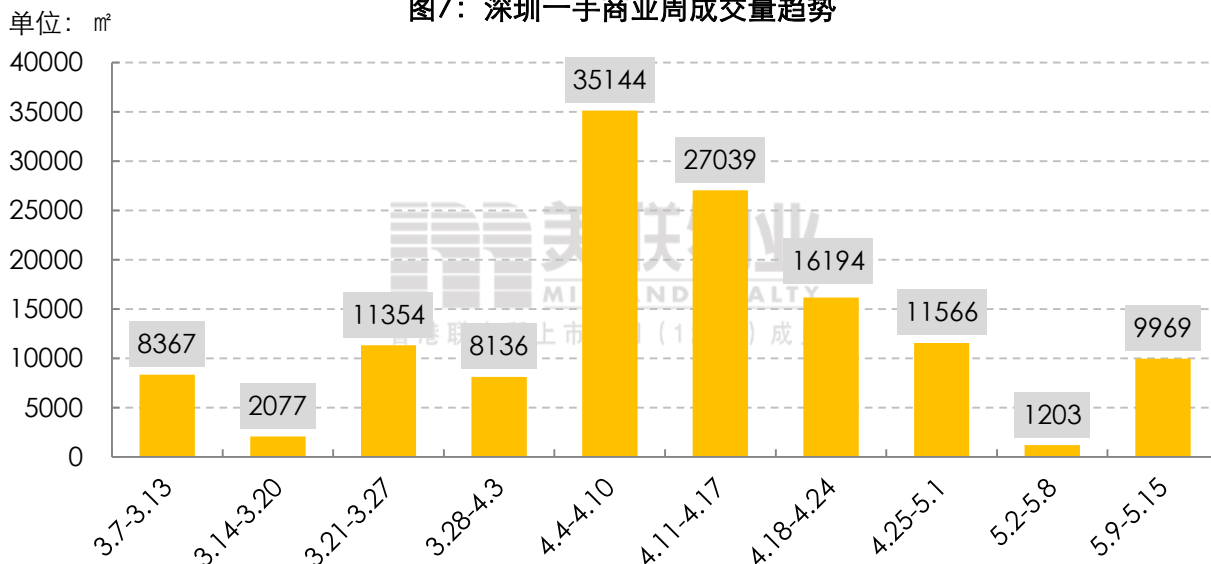
深汕合作区上周住宅成交 11 套，环比上涨 57.1%。

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 (5.9-5.15) 全市共成交 161 套一手商业，总面积为 9968.67 m²，环比大幅上涨 728.4%。

图7：深圳一手商业周成交量趋势

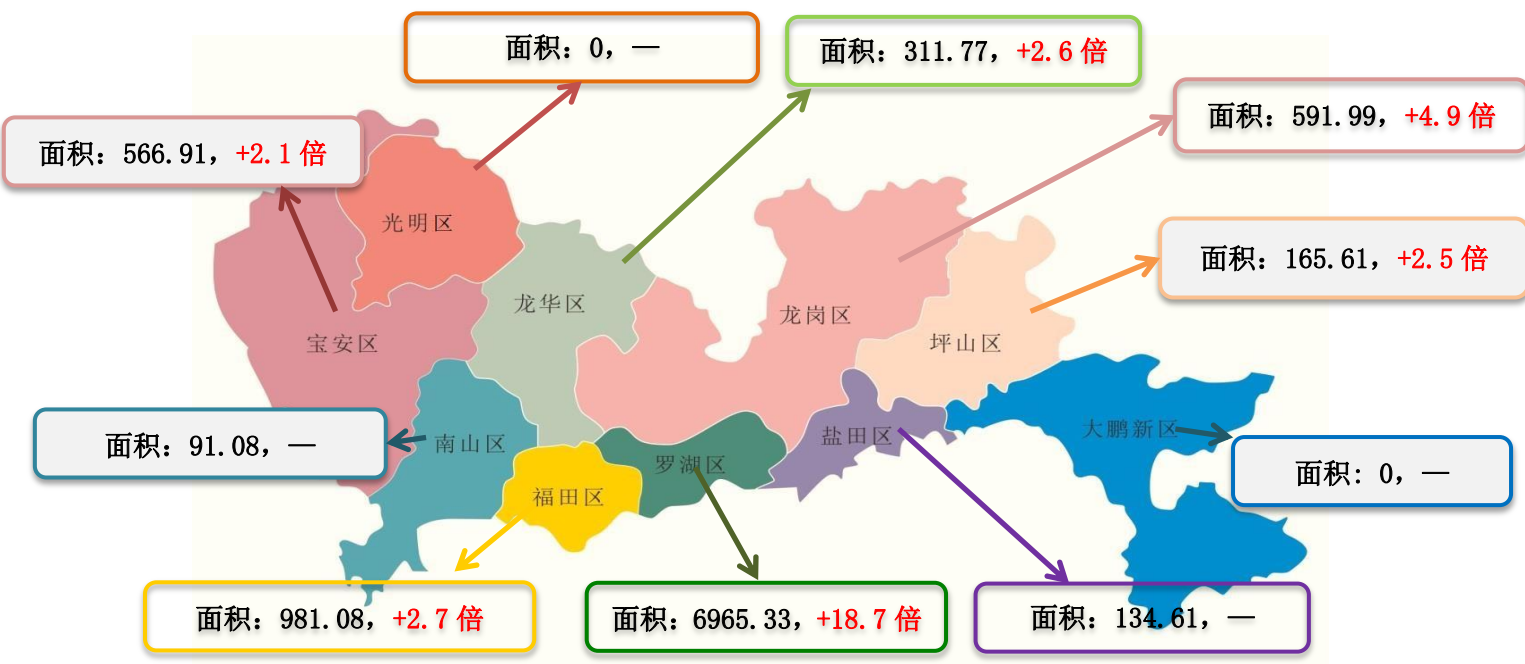


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周商业市场除光明、大鹏零成交外，其余区域均大幅上涨，其中罗湖上涨幅度最大，上涨 18.7 倍；其次是龙岗，上涨 4.9 倍。

从成交量排名分布来看，罗湖成交 6965.33 m²，连续两周稳居榜首；福田成交 981.08 m²，排名第二；龙岗成交 591.99 m²，位居第三。

图 8：5.9-5.15 深圳十区商业成交 情况（单位：㎡）



（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）

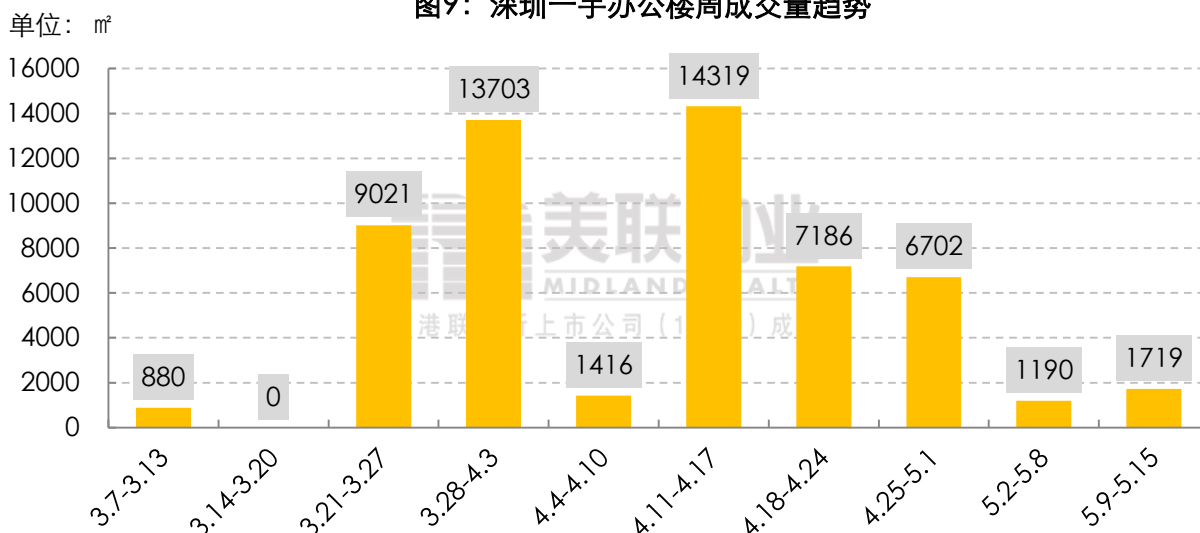
深汕合作区上周商业成交 160.29 ㎡，环比上涨 3.1 倍。

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（5.9-5.15）全市仅成交 10 套一手办公物业，总成交面积为 1718.71 ㎡，环比上涨 44.5%。

图9：深圳一手办公楼周成交量趋势

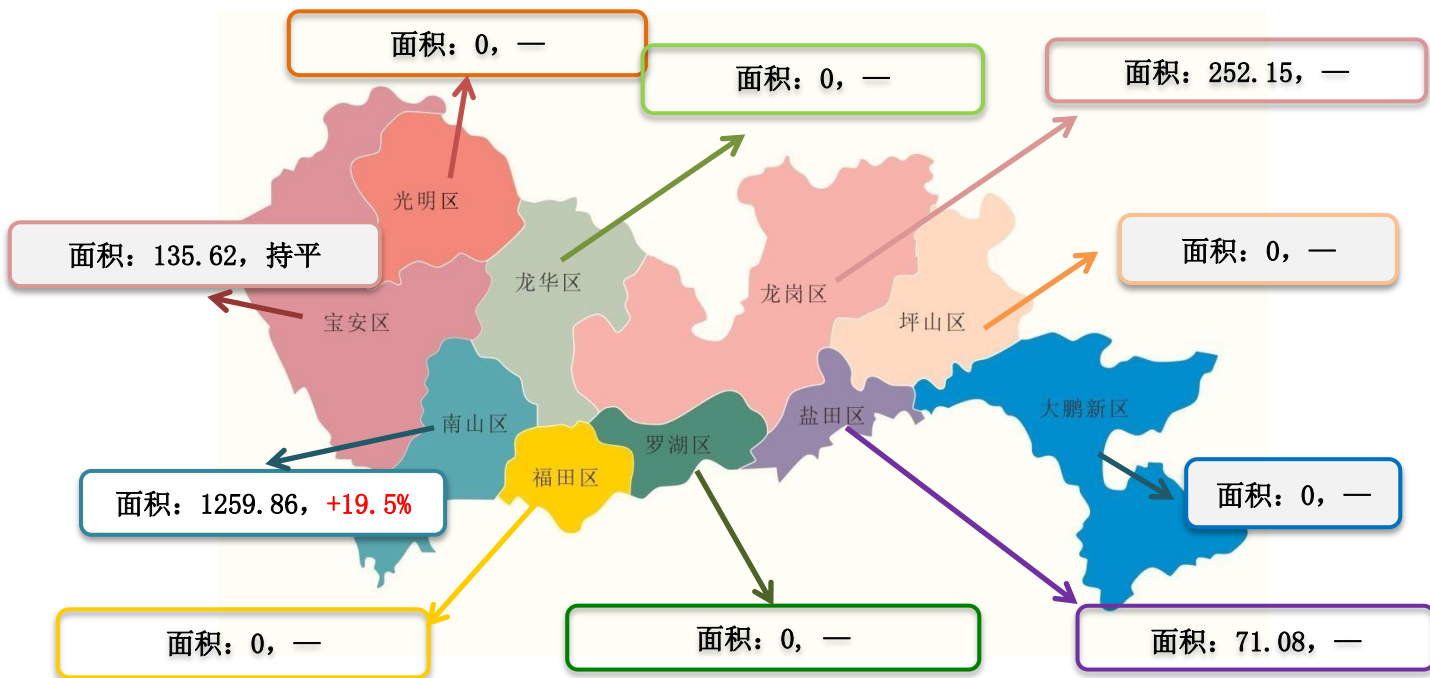


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周一手办公市场仅南山、盐田、宝安和龙岗有成交，其中南山成交环比上涨 19.5%，宝安持平；其余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，南山成交 1259.86 m^2 ，排名第一；龙岗成交 252.15 m^2 ，位居第二；宝安成交 135.62 m^2 ，排在第三名。

图 10：5.9-5.15 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

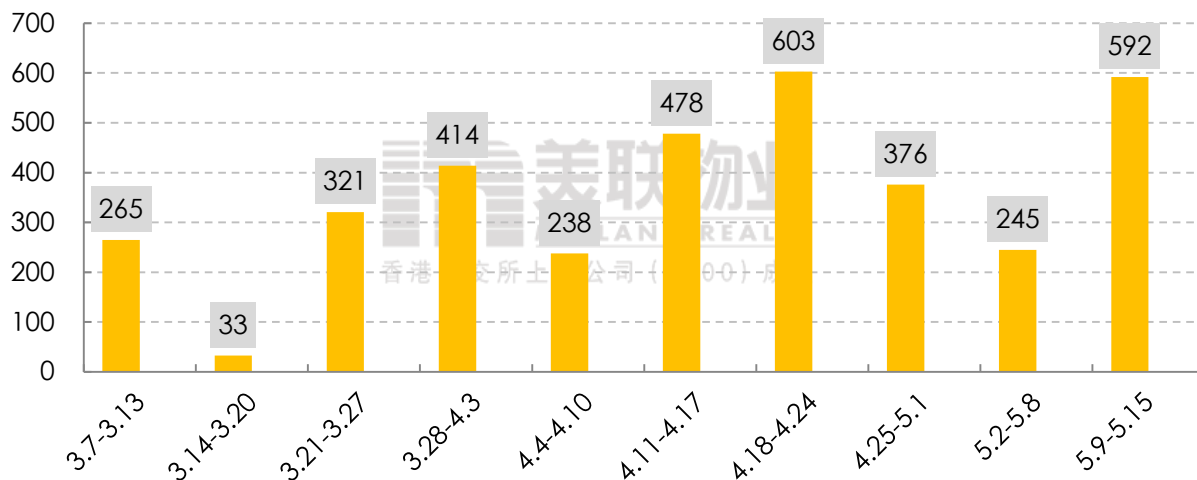
三．三级市场

[全市成交]

上周（5.9-5.15）全市二手住宅备案 592 套，环比上涨 141.6%，总成交面积为 56944.46 m^2 。

图11：深圳二手住宅周成交量趋势（单位：套）

单位：套

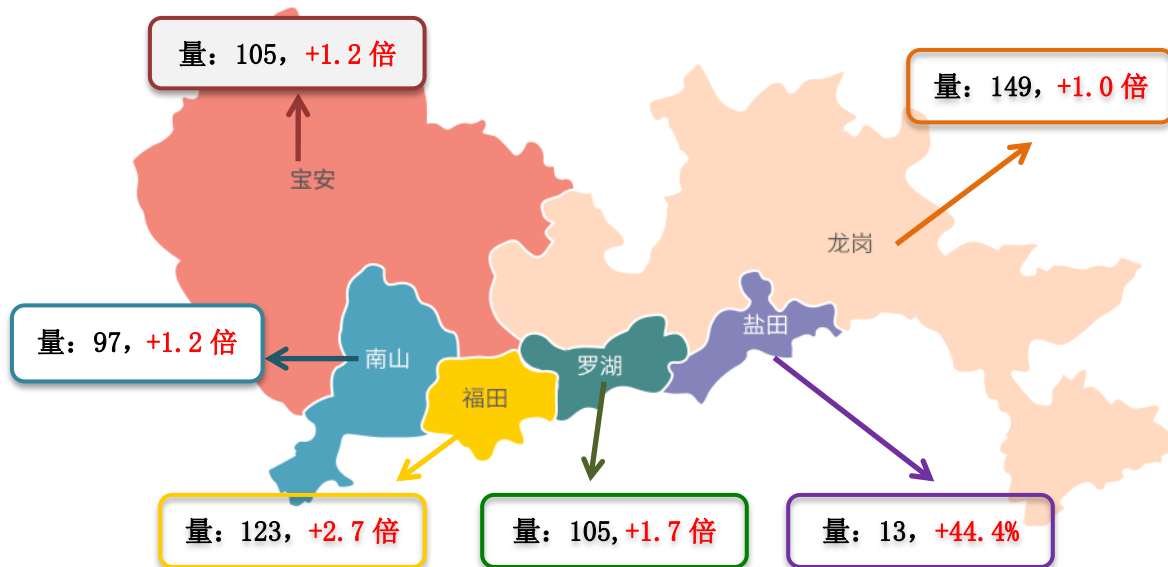


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周全市各区域二手住宅备案量全线上涨，其中福田上涨幅度最大，为 2.7 倍；其次是罗湖，上涨 1.7 倍。

从成交量排名分布来看，龙岗仍然稳居榜首，成交 149 套；福田成交 123 套，跃居第二；罗湖和宝安均成交 105 套，并列第三。

图 12：5.9-5.15 深圳十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]

上周市场有所回暖，新房市场共有 3 项目取得预售许可，其中两个为纯住宅项目，分别是龙岗的勤诚达誉府和罗湖的青湖山庄，共带来 797 套住宅产品，预计本周入市。开盘方面，有 2 个新房项目入市销售，均来自龙华区，分别是鸿荣源博誉府、卓越和奕府，共带来 1687 套房源，但由于地理位置及价格不够吸引等因素，两盘去化情况均不太理想，仅为 2~3 成。住宅备案量方面，一、二手住宅备案量环比均上涨超一倍，其中二手表现较为突出，成交近 600 套，上涨约 1.4 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。