

两盘入市均售罄，助力一手住宅备案量持续上升

美联物业全国研究中心

一．土地市场

上周（9.19-9.25）全市有 1 宗地块成功出让，该地块为新型产业用地，位于盐田区，出让面积为 102998.62 m²，由深圳华大基因科技有限公司、深圳华大智造控股有限公司等 4 家联合体竞得，楼面地价为 884 元/m²。

表 1：9.19-9.25 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 (亿元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得企业
J402-0349	盐田 梅沙	新型产业	102998.62	308880.24	2.73	884	华大基因科技、华大智造控股等 4 家联合体

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（9.19-9.25）全市新房获批速度加快，共有 8 个新房项目取得预售许可证，南山和龙岗各 2 个；宝安、龙华、光明和坪山各 1 个，其中 4 个纯住宅项目，2 个住宅&商业项目，1 个纯宿舍项目，1 个住宅&商业&办公项目，共带来近 6000 套房源，其中住宅 3000 余套。

表 2：9.19-9.25 新增预售证项目汇总表

预售证号	项目名称	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 010 号	深铁珑境花园	住宅	344	7.08	深圳市地铁集团	龙华	9-19
深房许字(2022) 龙岗 019 号	金域学府	住宅	932	4.61	深圳市万科回龙埔房地产	龙岗	9-19
深房许字(2022) 前海 002 号	颐城栖湾里	住宅	352	10.25	深国际前海投资管理（深圳）	南山	9-19
深房许字(2022) 宝安 018 号	凤鸣水岸花园	住宅 商业	369 14	8.82 /	深圳市金桂商务信息有限公司	宝安	9.19
深房许字(2022) 南山 013 号	丹华公馆	宿舍	1795	8.5	深圳市桑泰房地产；福光实业	南山	9-20
深房许字(2022) 坪山 005 号	保利明玥澜岸花园	住宅	318	4.18	深圳市保发房地产	坪山	9-20

深房许字 (2022) 宝安 019 号	海峦坊	住宅 商业 办公	287 96 193	7.42 5.32 4.62	深圳市三才创展 投资有限公司	宝安	9-21
深房许字 (2022) 龙岗 020 号	四季雅园	住宅 商业	931 63	5.53 8.8	深圳市龙威信投 资实业有限公司	龙岗	9-23

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（9.19-9.25）新房市场共有 3 个新房项目入市销售，分别为南山蛇口片区的招商玺家园和光明的宏发万悦山璟庭、联发·悦尚居，从开盘情况来看，网红热盘蛇口招商玺家园，推出 604 套住宅产品，均价为 12.02 万元/㎡，开盘即售罄，收金超 115 亿，成为今年深圳第二个“日光盘”；光明网红盘宏发万悦山璟庭二期开盘，因其地理位置较优越、交通条件不错、总价低等原因，此次开盘仍延续了一期开盘的热度，再次日光，676 套房源全部售罄，再次点燃光明楼市热度，这也是今年深圳第三个“日光盘”；而另 1 个光明新盘联发·悦尚居则销售情况不太理想，仅去化 33%，形成强烈对比。但整体来说，上周新盘销售情况较为乐观，助力一手住宅备案上涨。

表 3：9.19-9.25 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)	开盘均价 (万元/㎡)	总价区间 (万元/套)
9.21	招商玺家园	南山 蛇口	开盘	124-127 m ² 、 424 m ² 住宅	604	12.02	1490-6800
9.24	宏发万悦山璟庭	光明	开盘	80-118 m ² 住宅	676	5.17	414-610
9.24	联发·悦尚居	光明	开盘	69-108 m ² 住宅	418	4.81	332-519

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

表 4：9 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
南山	前海	颐城栖湾里	住宅	117-262 m ² 住宅
		颐城臻湾悦	住宅	112-220 m ² 住宅
	中心区	御成府	住宅	38-55 m ² 住宅
	西丽	丹华公馆	住宅	58-101 m ² 住宅
宝安	尖岗山	万科未来之光	住宅	73-125 m ² 住宅
	西乡	海峦坊	住宅	52-96 m ² 住宅

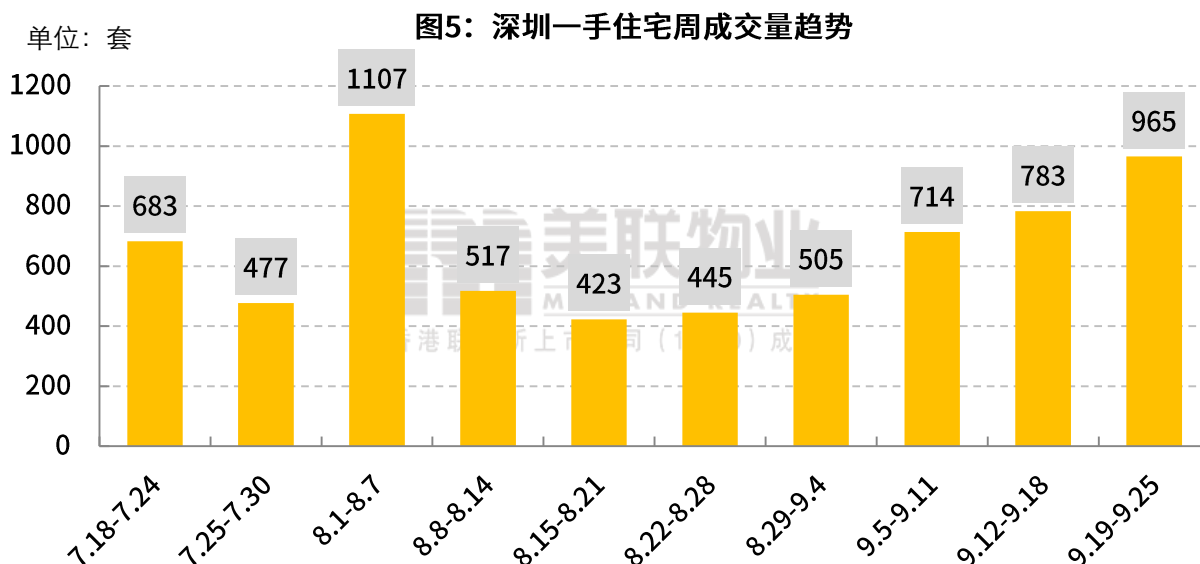
区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
龙岗	中心城	万科金域学府	住宅	78-183 m ² 住宅
	新生	保利招商雍山郡	住宅	69-94 m ² 住宅
	大运	仁恒公园世纪 (四季雅园)	住宅	109-185 m ² 住宅
龙华	大浪	深铁珑境	住宅	110-184 m ² 住宅
		华侨城龙胜云坊	公寓	24-55 m ² 公寓
坪山	坪山	保利明玥澜岸花园	住宅	70-113 m ² 住宅
		君胜熙玥湾	住宅	80-120 m ² 住宅
光明	光明	花润里	住宅	待定
		深业颐瑞府	住宅	105-125 m ² 住宅

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（9.19-9.25）全市累计网签 965 套一手住宅，环比上涨 23.2%，总成交面积为 91882.43 m²。



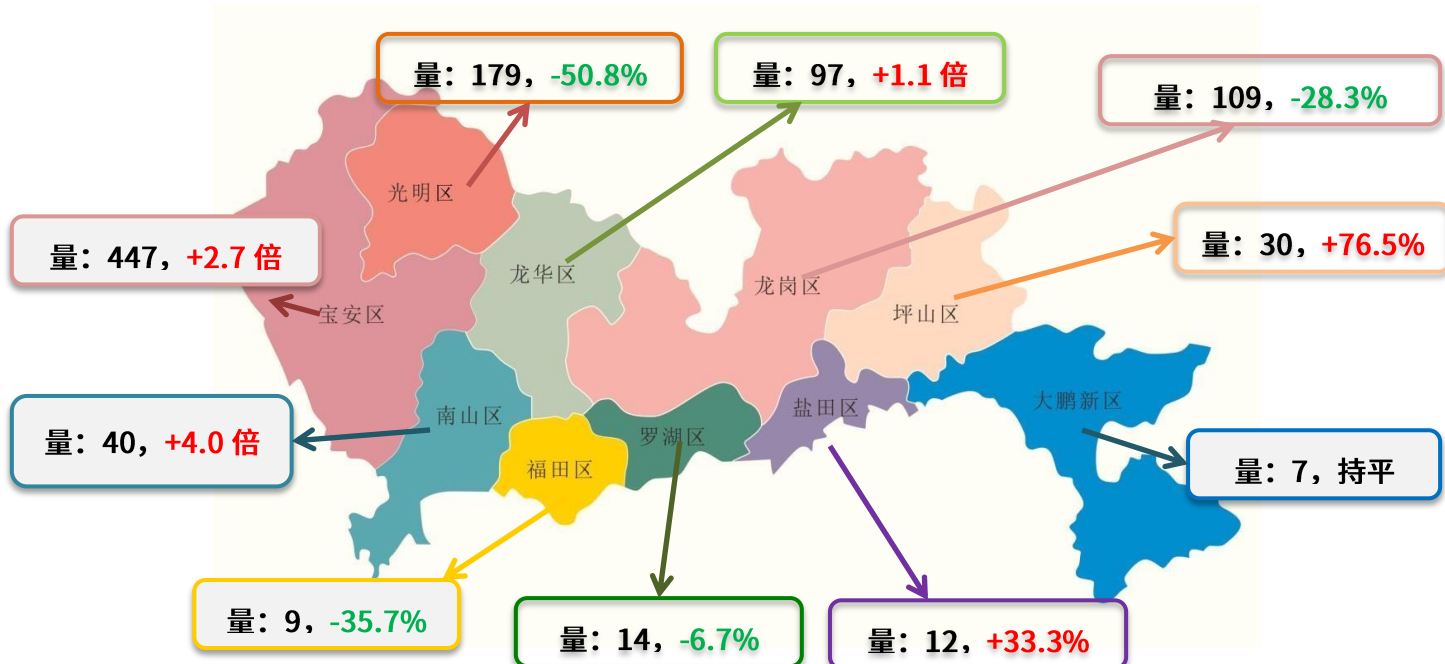
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周南山、盐田、宝安、龙华和坪山一手住宅备案量均上涨，其中南山上涨幅度最大，为 4 倍；其次是宝安区，上涨 2.7 倍；大鹏则持平；其余区域则均下跌，其中下跌幅度最大的区域是光明区，下跌 50.8%。

从成交量排名分布来看，宝安成交 447 套，跃居第一；光明成交 179 套，位居第二；龙岗排名第三，成

交 109 套。

图 6：9.19-9.25 深圳十区一手住宅成交情况（单位：套）



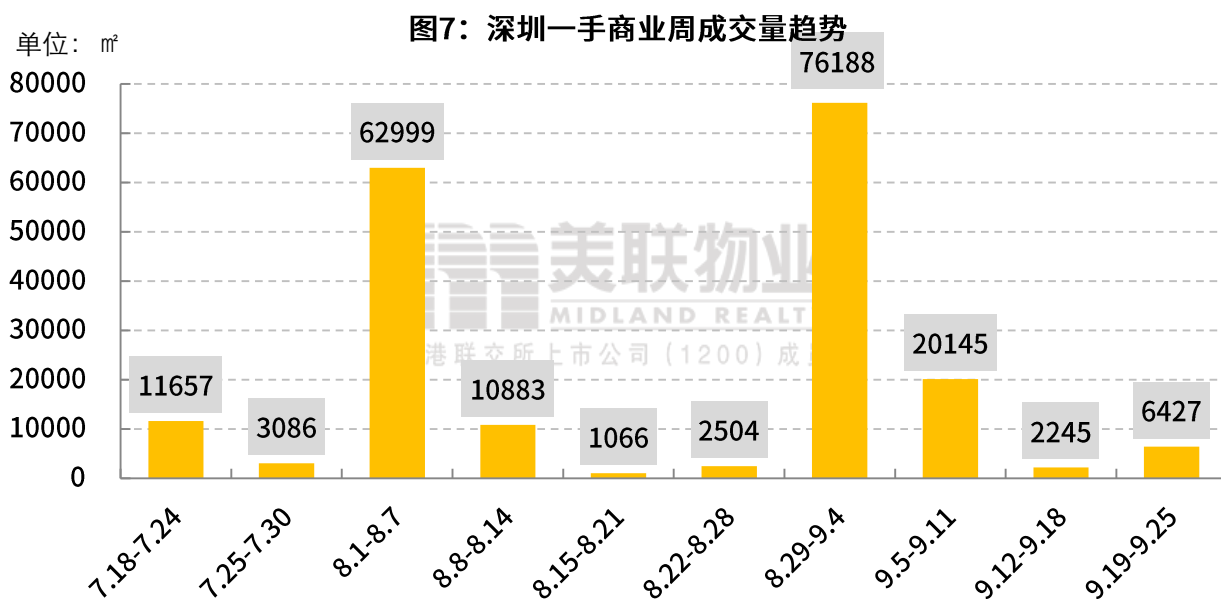
（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）

深汕合作区上周住宅成交 21 套，环比下跌 27.6%。

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（9.19-9.25）全市共成交 91 套一手商业，总面积为 6426.71 m²，环比上涨 186.3%。



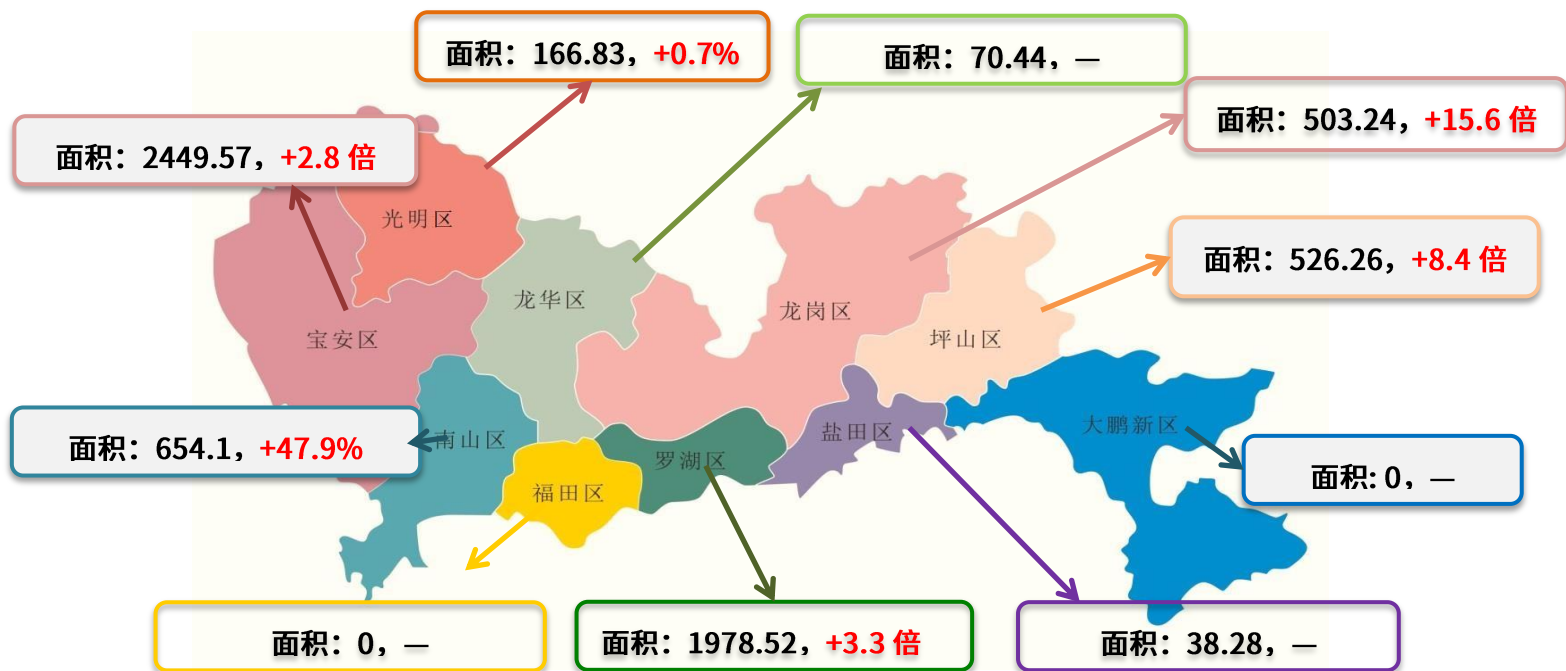
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周全市一手商业成交中，罗湖、南山、宝安、龙岗、坪山和光明一手商业成交量环比均上涨，其中龙岗上涨幅度最大，上涨 15.6 倍；其次是坪山，为 8.4 倍；福田则零成交；盐田和龙华突破零成交；

大鹏持续零成交。

从成交量排名分布来看，宝安成交 2449.57 m²，稳居榜首；罗湖成交 1978.52 m²，排名第二；南山位居第三，成交 654.1 m²。

图 8：9.19-9.25 深圳十区商业成交 情况（单位：m²）



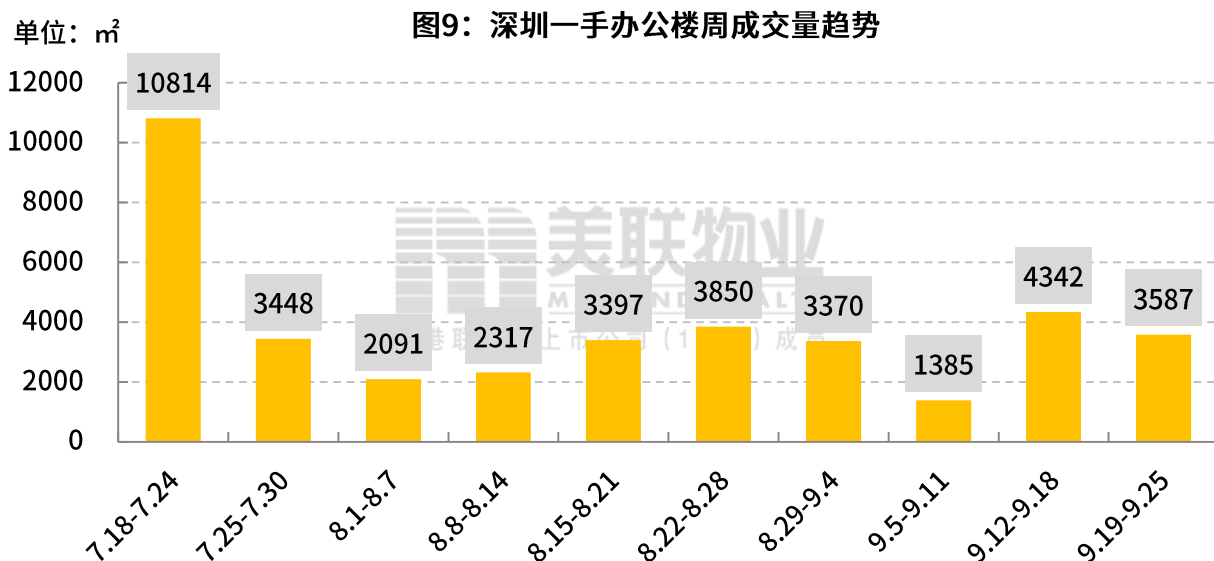
（注：量表示各区周成交套数，“-”表示环比下跌、“+”表示环比上涨）

深汕合作区上周商业成交 39.47 m²，环比下跌 76.5%。

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（9.19-9.25）全市共成交 36 套一手办公物业，总成交面积为 3587.06 m²，环比下跌 17.4%。

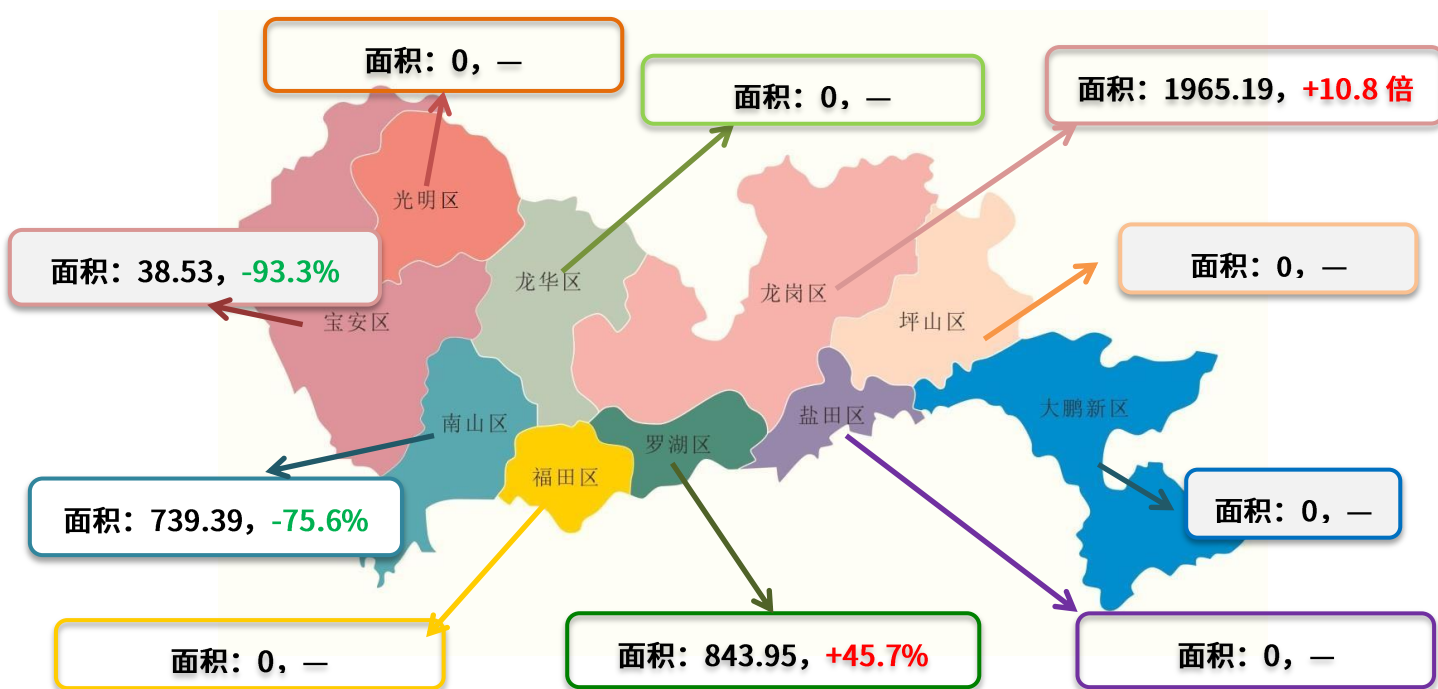


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周一手办公市场仅罗湖、南山、宝安和龙岗有成交，其中罗湖和龙岗分别环比上涨 47.5%、10.8 倍；南山和宝安则分别环比下跌 75.6%、93.3%；剩余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，龙岗成交 1965.19 m²，排名第一；罗湖成交 843.95 m²，排名第二；南山紧随其后，排名第三，成交 739.39 m²。

图 10：9.19-9.25 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）

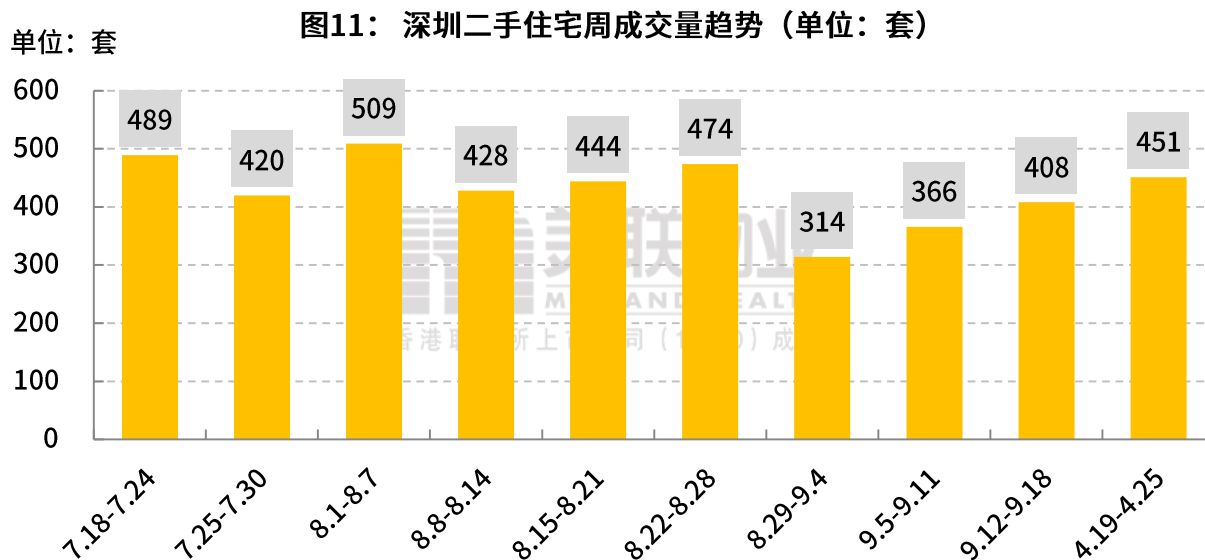
深汕合作区上周无成交。

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

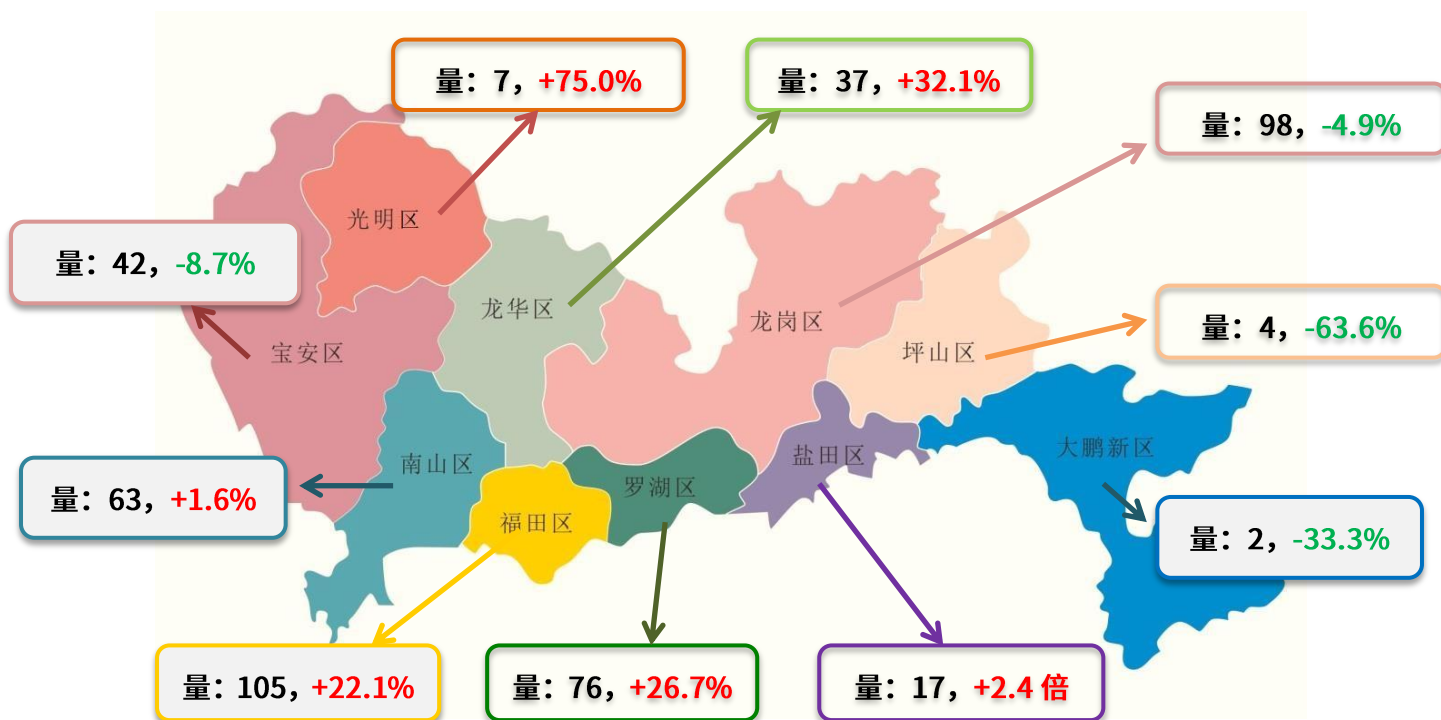
[全市成交]

上周（9.19-9.25）全市二手住宅备案 451 套，环比上涨 10.5%，总成交面积为 42241.36 m²。



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

图 12：9.19-9.25 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

分区域来看，上周全市二手住宅成交中，宝安、龙岗、坪山和大鹏分别环比下跌 8.7%、4.9%、63.6%和

33.3%；剩余区域均环比上涨，其中盐田上涨幅度最大，上涨 2.4 倍；其次是光明，上涨 75.0%。

从成交量排名分布来看，福田成交 105 套，排名第一；龙岗排名第二，成交 98 套；罗湖成交 76 套，排在第三名。

[市场预期]

楼市传统的销售旺季“金九银十”已至，上周新房市场热度不断，新房批售速度加快，共有 8 个新房项目取得预售许可证，南山、宝安、龙岗、龙华、光明和坪山均有项目取得预售许可，共带来近 6000 套房源，其中纯住宅项目有 4 个，推出 3000 余套住宅。开盘方面，迎来了一波推盘小高潮，共有 3 个项目入市，推出近 2000 套房源，从开盘当天结果来看，新盘销售情况较为乐观，其中网红盘招商玺家园和宏发万悦山璟庭二期开盘即售罄，再次点燃深圳楼市热度，迎来今年的第二、第三个“日光盘”，为市场增添信心。住宅备案量方面，新房供应加快，入市项目增多，助力一手住宅持续回升，备案量接近 1000 套，环比上涨超 2 成；二手住宅持续回暖，成交 450 余套。



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。