

一、二手住宅备案量持续回升

美联物业全国研究中心

一．土地市场

上周（9.12-9.18）全市有 1 宗地块成功出让，该地块为商业用地，位于宝安区，出让面积为 7171.35 m²，由宏桥投资控股（深圳）有限公司以总价 9.06 亿元竞得，楼面地价为 15791 元/m²。

表 1：9.12-9.18 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
A002-0086	宝安 新安	商业	7171.35	57376	9.06	15791	宏桥投资 控股

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（9.12-9.18）全市共有 5 个新房项目取得预售许可证，南山 1 个、龙岗 2 个和光明 2 个，共带来近 5000 套房源，其中住宅 3500 余套。其中，联发悦尚居和雍山郡花园住宅都分为商品住宅及安居型商品房，星河盛境都荟大厦为纯安居房项目。

表 2：9.12-9.18 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) 南山 012 号	招商玺家园	住宅	604	12.0	深圳招商房地产	南山	9-13
深房许字(2022) 龙岗 017 号	星河盛境都 荟大厦	住宅 商务公寓 办公	376 644 454	待定 3.2 3.3	深圳市星河圆通 房地产	龙岗	9-15
深房许字(2022) 光明 009 号	宏发万悦山 璟庭	住宅 商业	676 57	5.17 8.5	深圳市宏发光明 房地产	光明	9-15
深房许字(2022) 光明 010 号	联发悦尚居	住宅 商铺	748 81	4.81 6.72	深圳联明房地产	光明	9-16
深房许字(2022) 龙岗 018 号	雍山郡花园	住宅 商业	1121 148	3.91 5.2	深圳市保捷 房地产	龙岗	9-16

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

[楼讯]

上周（9.12-9.18）全市共有 2 个项目入市销售，分别是龙岗的中海寰宇珑宸花园和宝安的大悦城三期，共推 369 套房源，其中中海寰宇珑宸花园继 8 月 27 日开盘后二次加推新品。

表 3：9.12-9.18 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)
9.12	中海寰宇珑宸花园	龙岗 宝龙	开盘	79-96 m ² 住宅	279	3.92	310-376
9.17	大悦城三期	宝安 新安	开盘	106-132 m ² 住宅	90	8.86	939-1170

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

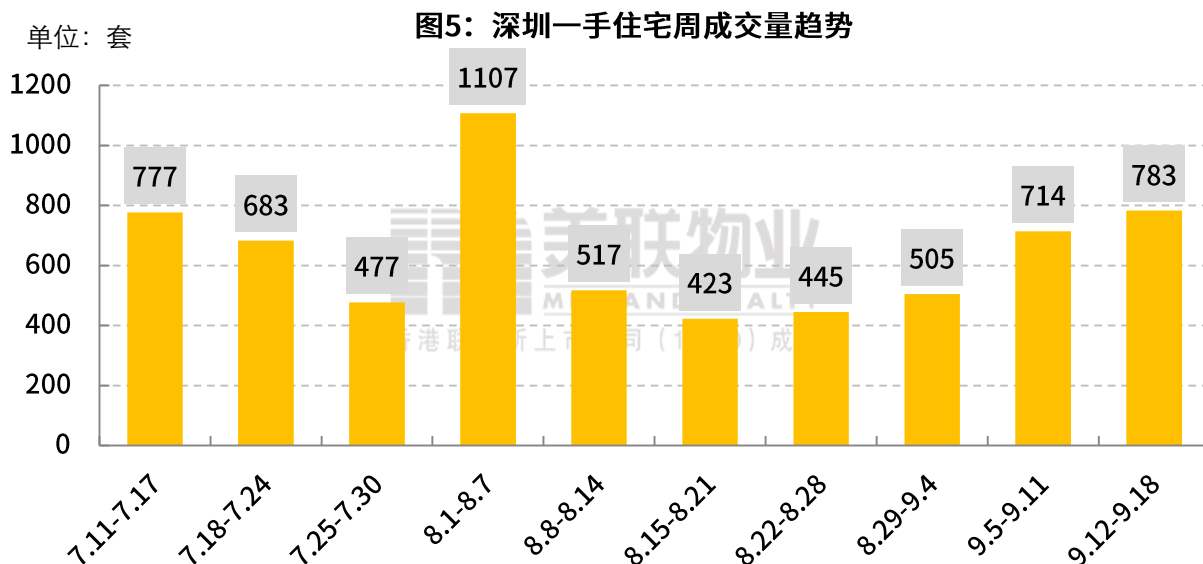
区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
南山	前海	颐城栖湾里	住宅	117-262 m ² 住宅
		颐城臻湾悦	住宅	112-220 m ² 住宅
	中心区	御成府	住宅	38-55 m ² 住宅
	西丽	丹华公馆	住宅	58-101 m ² 住宅
	蛇口	招商玺家园	住宅	126 m ² 住宅
宝安	尖岗山	万科未来之光	住宅	73-125 m ² 住宅
	西乡	海峦坊	住宅	52-96 m ² 住宅
龙岗	中心城	万科金域学府	住宅	78-183 m ² 住宅
	新生	保利招商雍山郡	住宅	69-94 m ² 住宅
	大运	仁恒公园世纪	住宅	109-185 m ² 住宅
龙华	大浪	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
		联发悦尚居	住宅	83-108 m ² 住宅
		宏发万悦山二期	住宅	79-118 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（9.12-9.18）全市累计网签 783 套一手住宅，环比上涨 9.7%，总成交面积为 74545.84 m²。

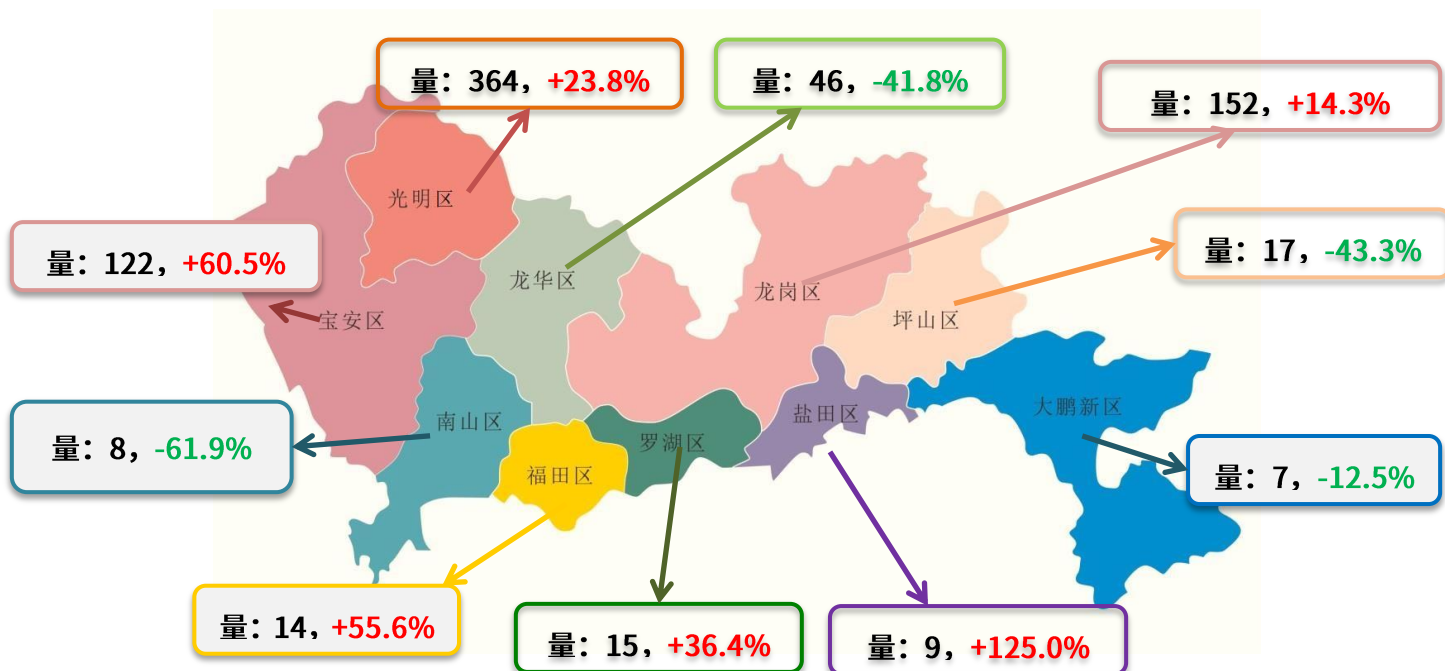


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周南山、龙华、坪山和大鹏一手住宅备案量均下跌，其中南山下跌幅度最大，为 61.9%；其余区域则均上涨，其中上涨最大的区域是盐田区，上涨 125.0%；其次是宝安区，为 60.5%。

从成交量排名分布来看，光明成交 364 套，稳居第一；龙岗成交 152 套，位居第二；宝安排名第三，成交 122 套。

图 6：9.12-9.18 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 29 套，环比下跌 40.8%。

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（9.12-9.18）全市共成交 28 套一手商业，总面积为 2244.56 m²，环比大跌 88.9%。

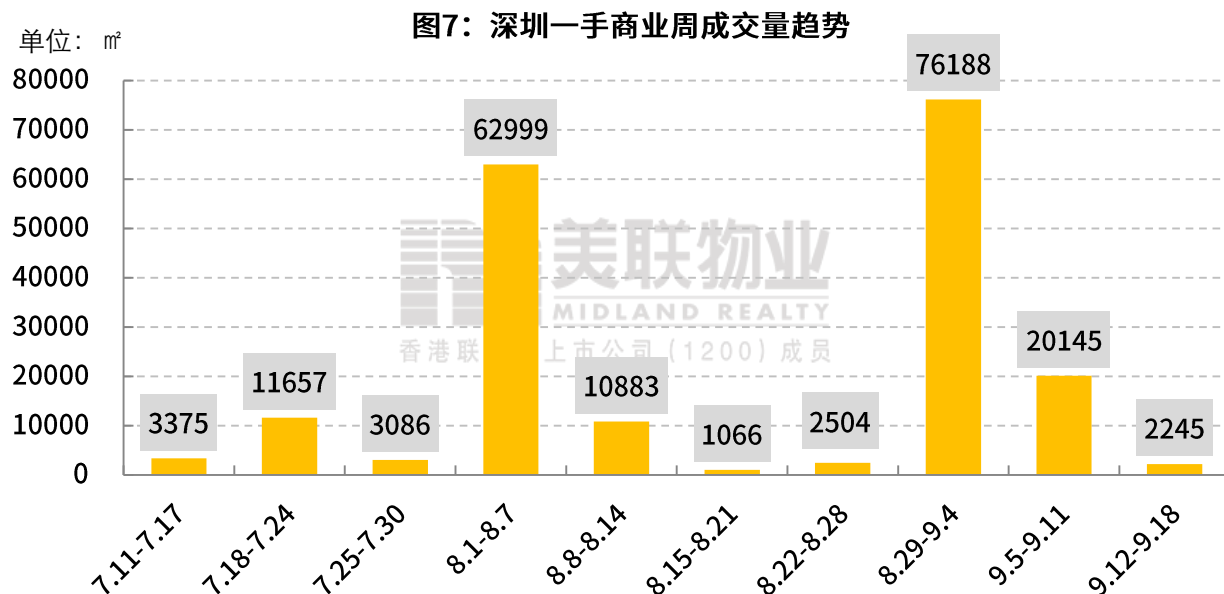
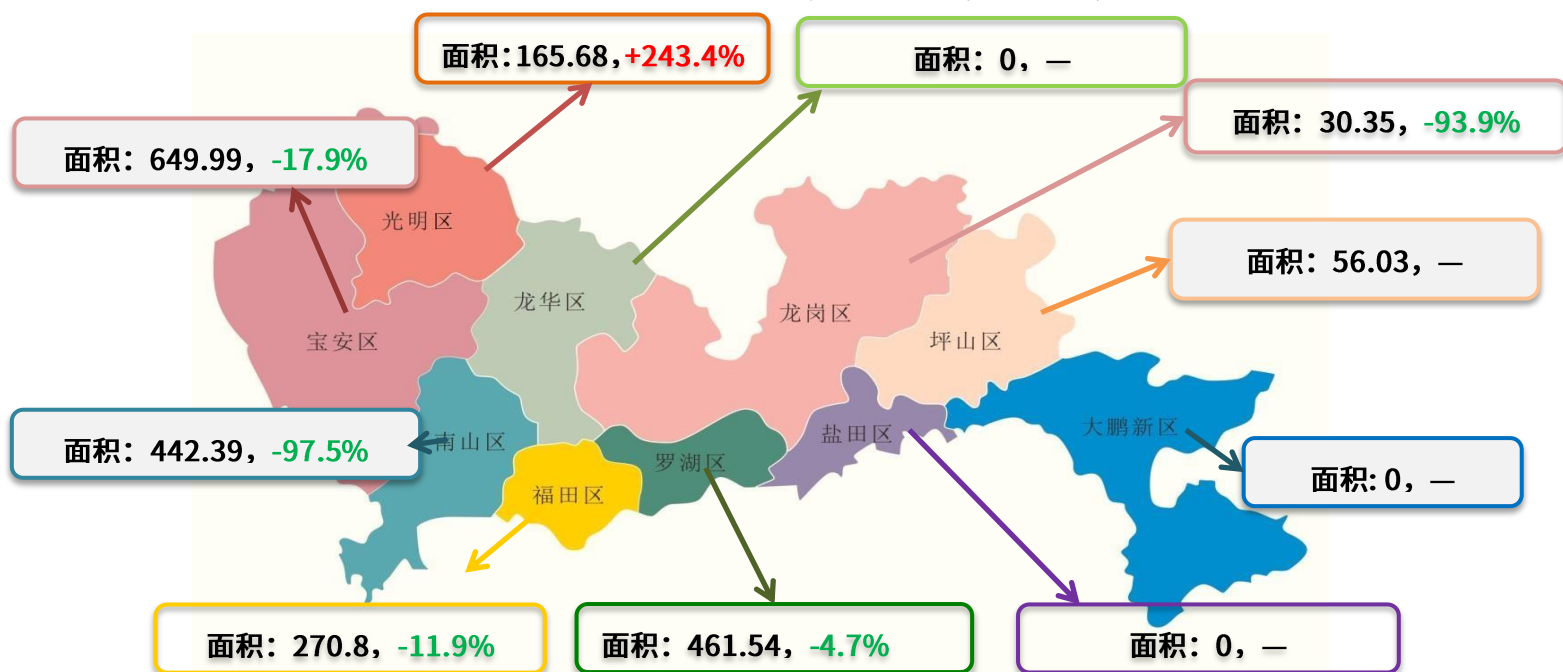


图8：9.12-9.18 深圳十区商业成交 情况（单位：m²）



（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 167.78 m²，环比上涨 130.9%。

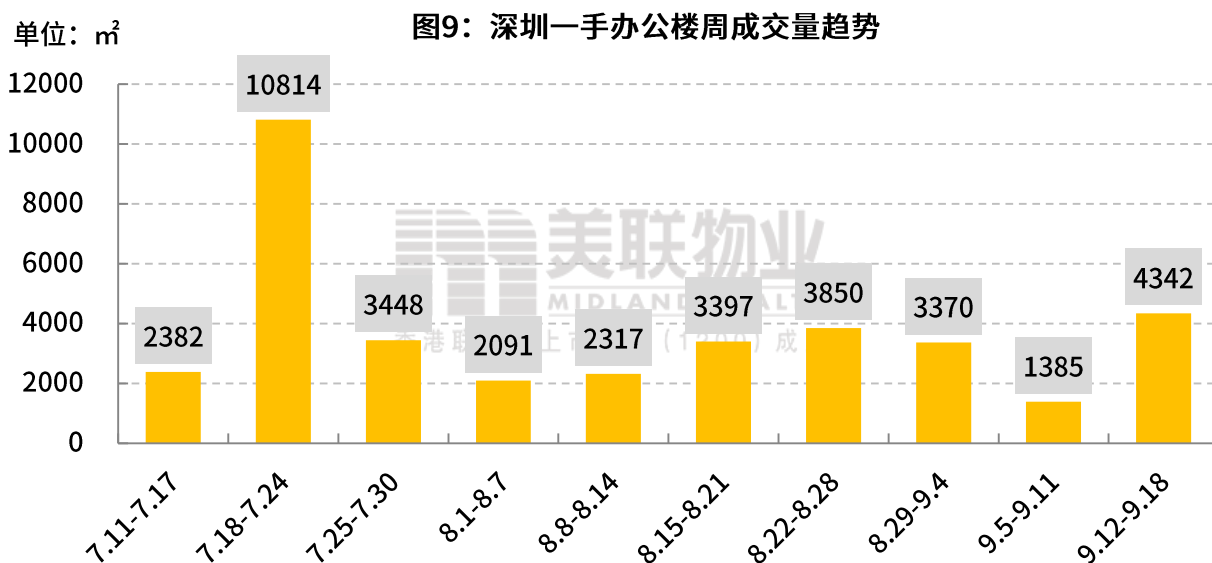
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上周全市一手商业成交中，罗湖、福田、南山、宝安和龙岗一手商业成交量环比均下跌，其中南山下跌幅度最大，下跌 97.5%；其次是龙岗，为 93.9%；光明则上涨 243.4%；坪山突破零成交；盐田、龙华和大鹏零成交。

从成交量排名分布来看，宝安成交 649.99 m²，位居榜首；罗湖成交 461.54 m²，排名第二；南山位居第三，成交 442.39 m²。

[办公楼全市成交]

上周（9.12-9.18）全市共成交 11 套一手办公物业，总成交面积为 4341.86 m²，环比上涨 213.5%。

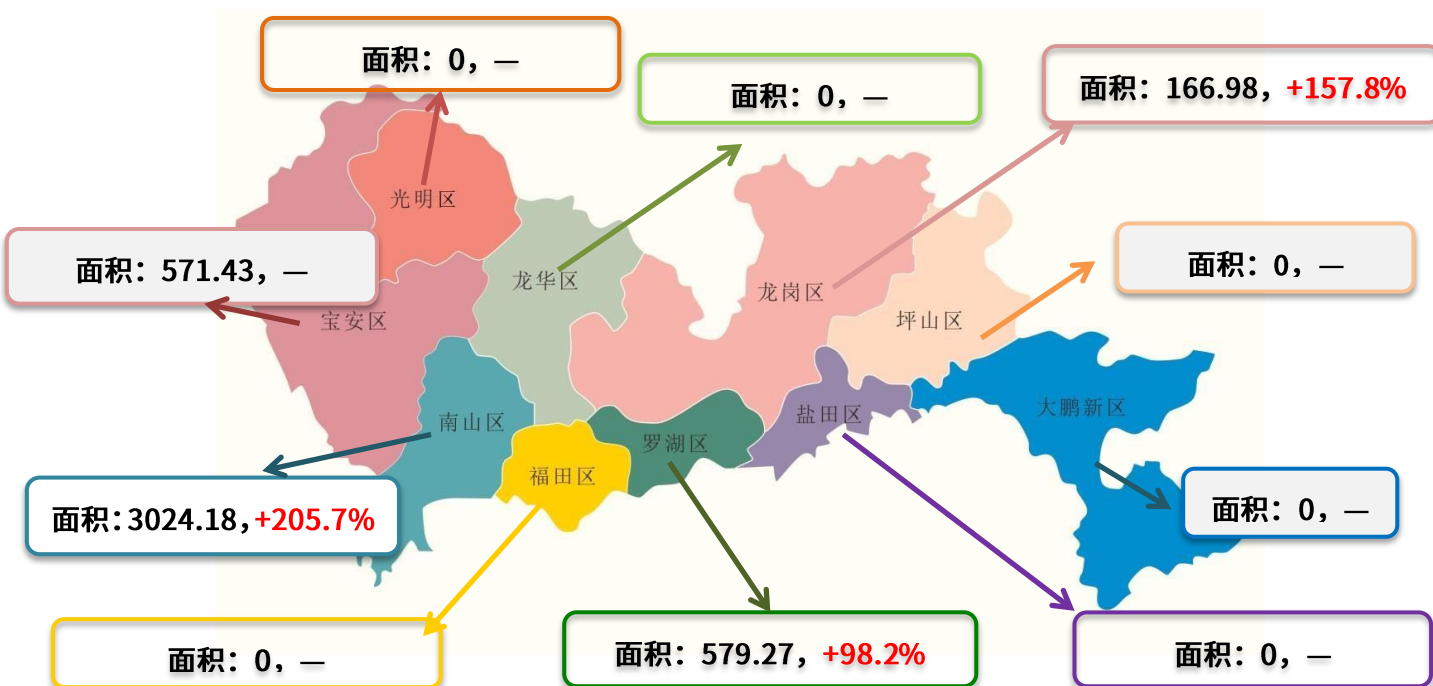


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，上一手办公市场仅罗湖、南山、宝安和龙岗有成交，其中罗湖、南山和龙岗环比分别上涨 98.2%、205.7%和 157.8%；盐田突破零成交；剩余区域均零成交。

从成交量排名分布来看，南山成交 3024.18 m²，排名第一；罗湖成交 579.27 m²，位居第二；龙岗紧随其后，排名第三，成交 571.43 m²。

图 10：9.12-9.18 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)

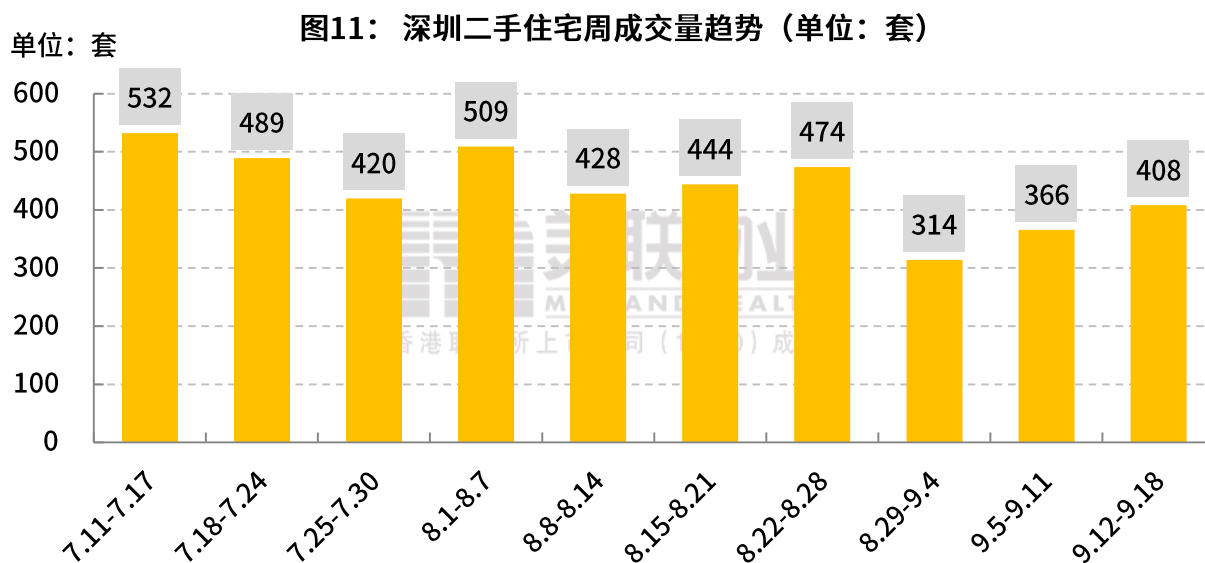
深汕合作区上周无成交。

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

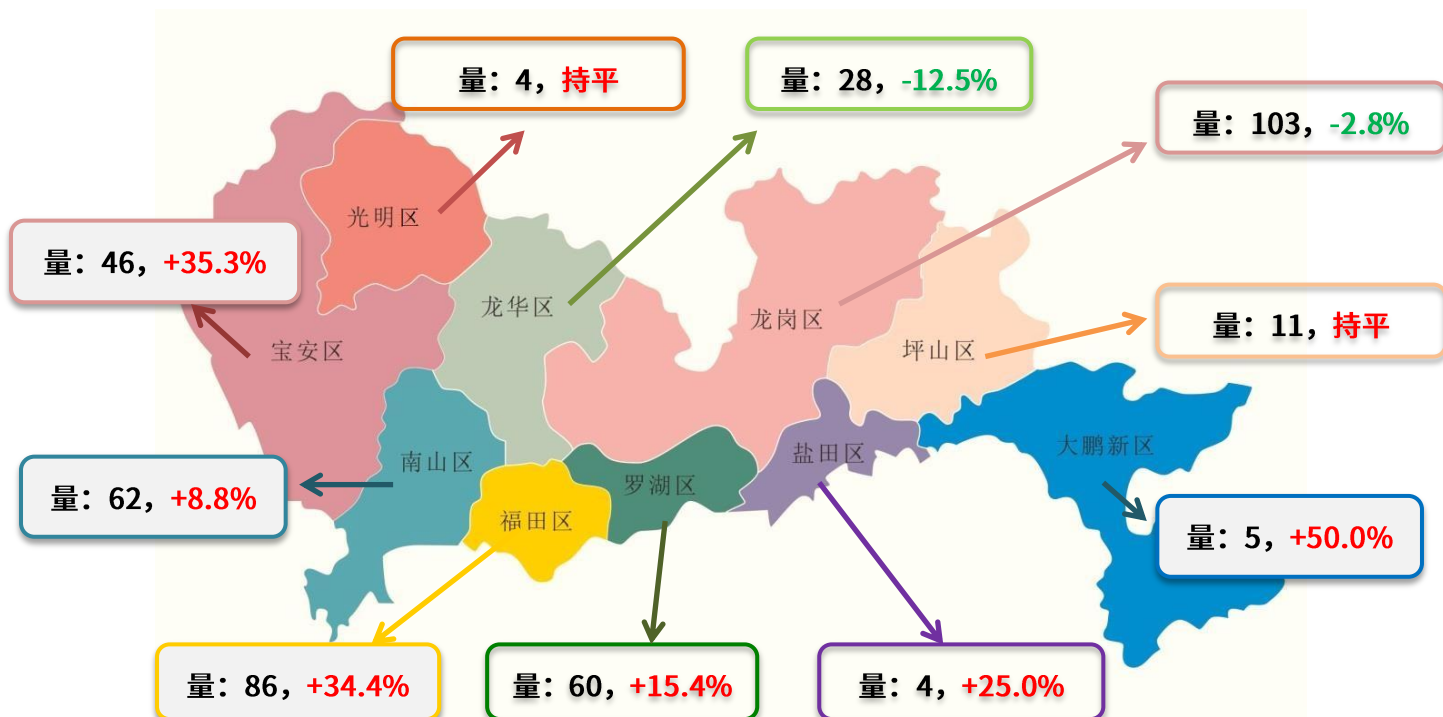
[全市成交]

上周 (9.12-9.18) 全市二手住宅备案 408 套，环比上涨 11.5%，总成交面积为 37447.75 m²。



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

图 12：9.12-9.18 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，龙岗、龙华分别环比下跌 2.8%、12.5%；坪山和光明成交持平；剩余区域均环比上涨，其中大鹏上涨幅度最大，为 50.0%；其次是福田，上涨 34.4%。

从成交量排名分布来看，龙岗成交 103 套，排名第一；福田排名第二，成交 86 套；南山成交 62 套，排在第三名。

[市场预期]

上周新房市场新房批售速度加快，共有 5 个新房项目取得预售许可证，分别来自南山区、龙岗区和光明区，共带来近 5000 套房源，其中住宅 3500 余套，其中，联发悦尚居和雍山郡花园住宅都分为商品住宅及安居型商品房，星河盛境都荟大厦为纯安居房项目。开盘方面，共有 2 个项目入市销售，分别是龙岗的中海寰宇珑宸花园和宝安的大悦城三期，共推 369 套房源。住宅备案量方面，市场恢复供应，助力一手住宅持续回升，备案量接近 7、800 套；二手住宅震荡回升，突破 400 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。