



JOIN SUN 众厦地产

深圳楼市周报 (2010年6月7日-6月13日)

深圳市众厦实业发展有限公司

地址：深圳市福田区益田路西新世界中心19楼

邮编：518026

电话：0755-8230 0328 传真：0755-8236 6255

HTTP://www.joinsun.com.cn

Contents | 目录

新房成交数据

二手房成交数据

土地市场

预售开盘项目

每日成交排行榜

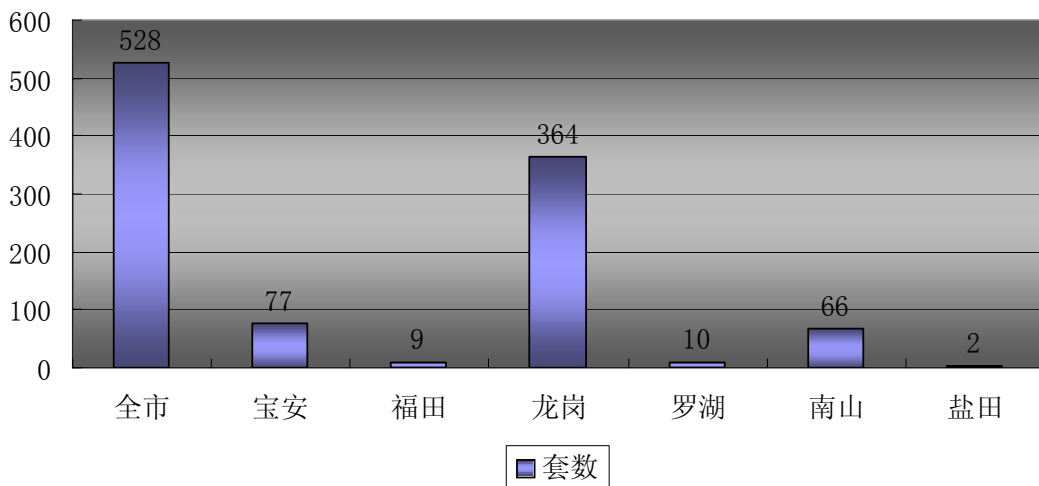
一周要闻

新房成交数据

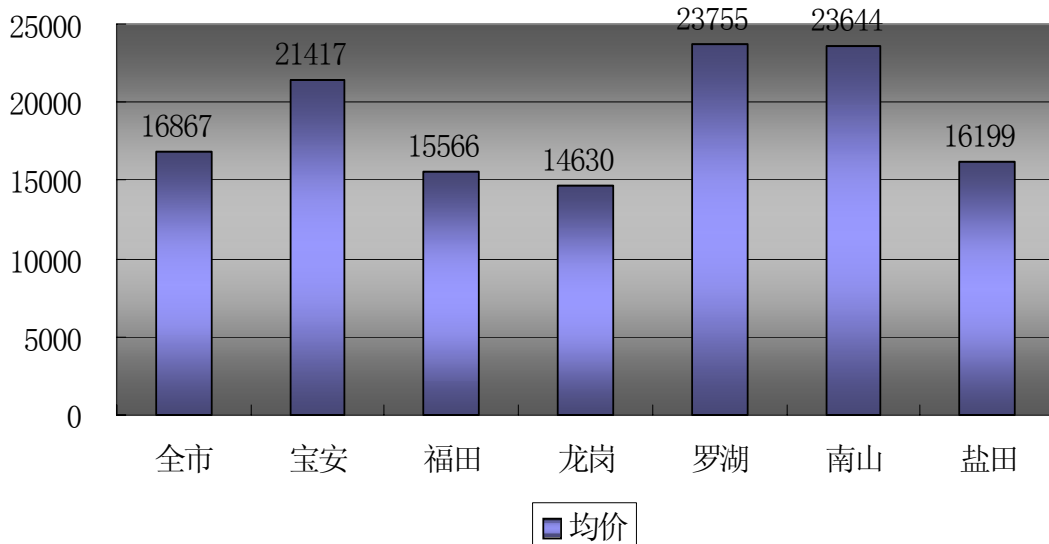
本周深圳新房成交数据统计

区域	金额 (万元)	成交(套)	成交 (平方米)	均价(元)	可售(套)	可售 (平方米)	备案(套)
全市	70911	528	42041.11	16867	32767	3722267.31	249
宝安	13889	77	6485.18	21417	8616	846937.76	249
福田	1116	9	716.93	15566	4949	610839.26	21
龙岗	42761	364	29229.14	14630	9850	1092613.31	148
罗湖	2247	10	945.89	23755	1649	235953.93	40
南山	10616	66	4489.88	23644	7196	845894.36	186
盐田	282	2	174.09	16199	507	90028.69	2

新房成交数据



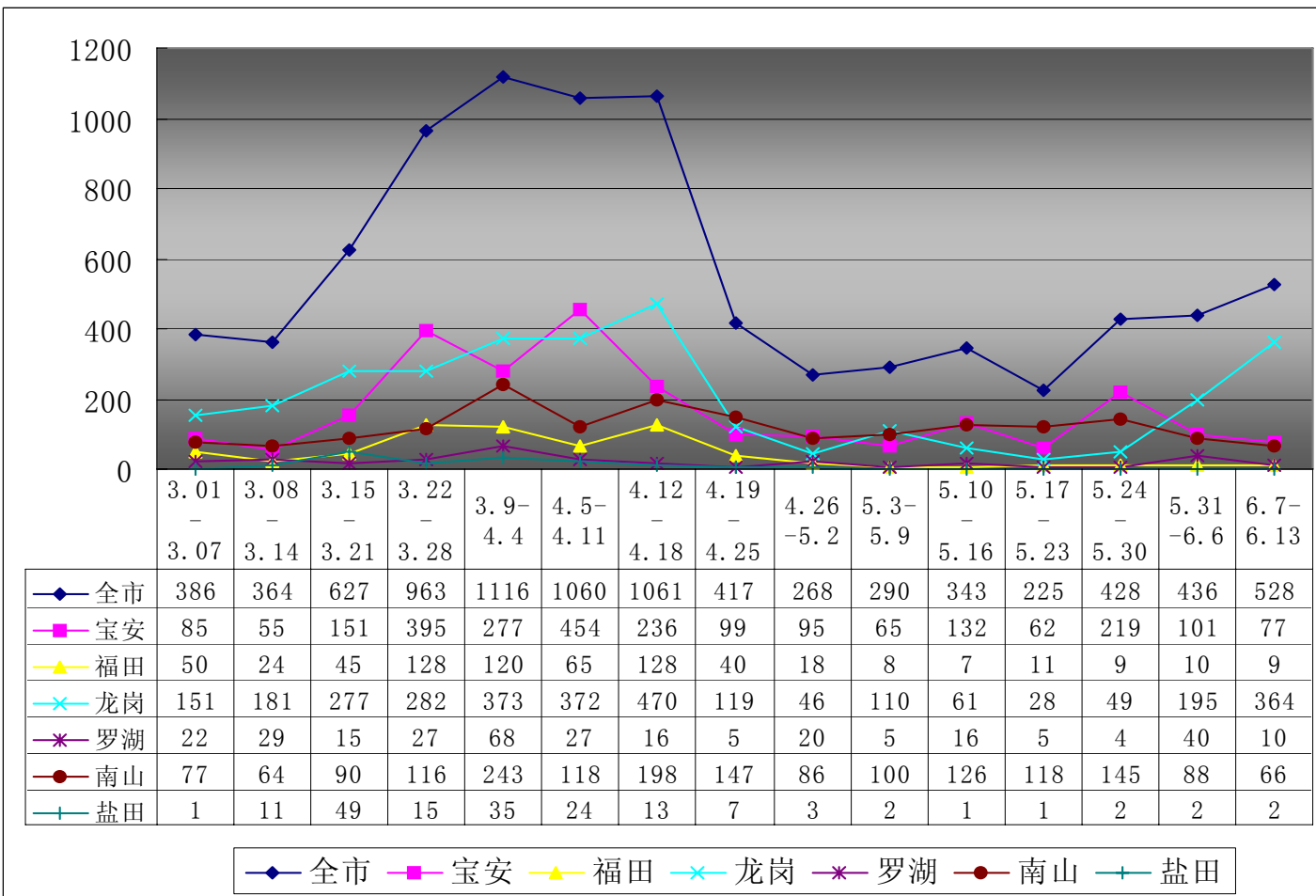
本周全市总成交量有所回升，共成交528套，环比上升21.1%。龙岗区共成交364套，成交量为本周各区最大，环比上升86.6%；其次是宝安，成交77套，但环比下降23.76%，南山区成交66套，排在第三位。



本周全市住宅成交均价16867元/平方米，环比下跌4.03%。福田区均价略有下降，其余五区均价与上周基本持平。

新房成交数据

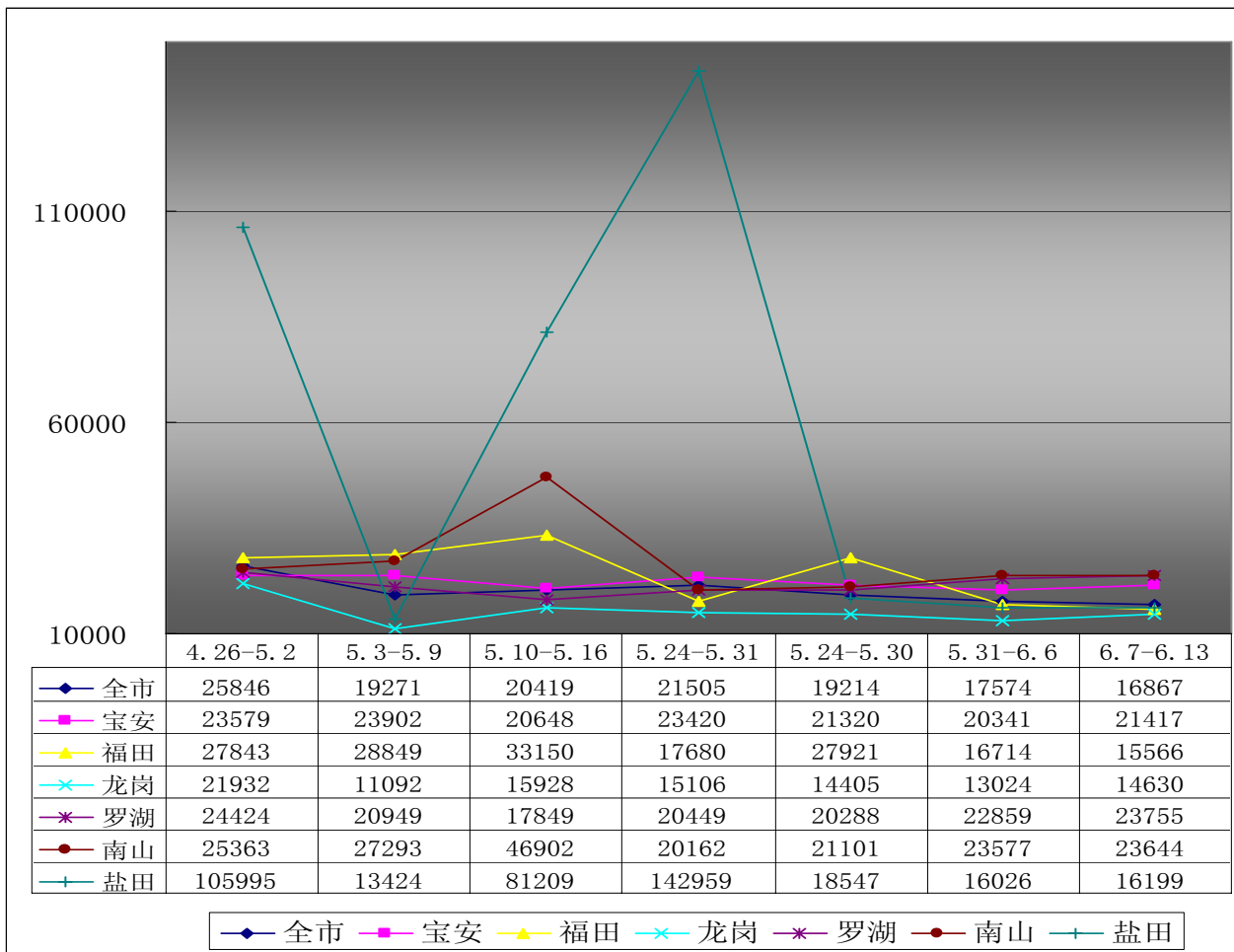
深圳新房成交套数走势图



本周成交套数回升，升幅达到20%以上，主要成交量集中在龙岗区。上周万科两个龙岗项目推出市场，价格低于预期，促进了楼盘销售，带动了整体成交量上升。

新房成交数据

深圳新房成交均价走势图



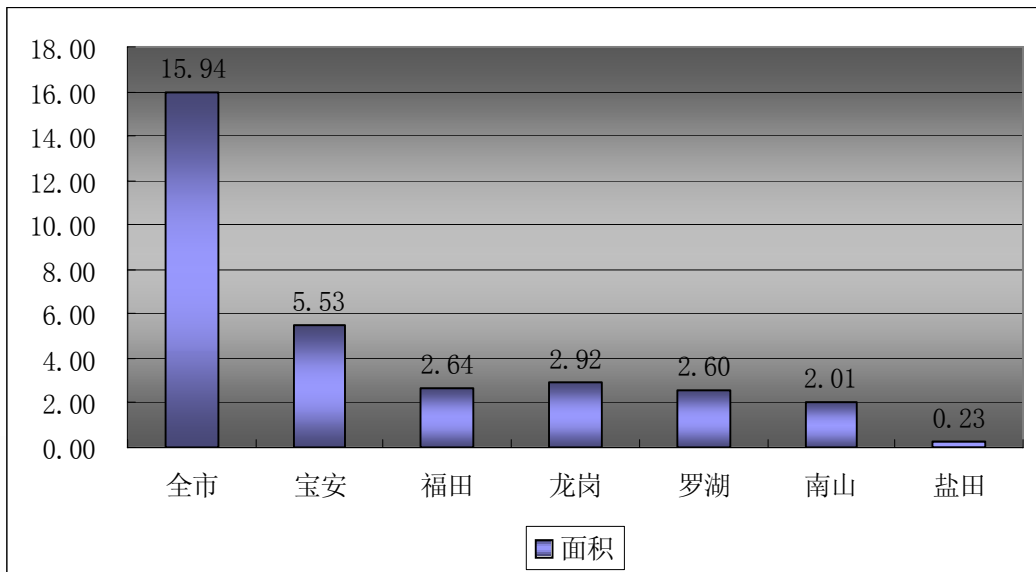
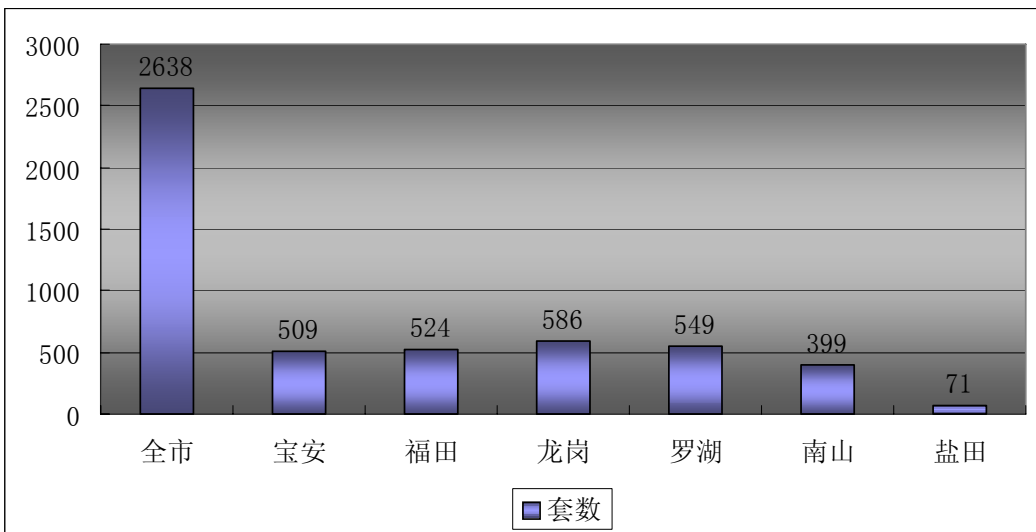
从近几周深圳新房成交均价走势来看，本周新房均价下降趋势明显且跌幅较大，新房均价再创新低，预计后期价格仍有下调空间。

二手房成交数据

本周深圳二手房成交数据统计

区域	套数	金额	面积
全市	2638	81286.54	159363.94
宝安	509	15557.71	55283.47
福田	524	19716.48	26393.22
龙岗	586	12352.33	29212.5
罗湖	549	16342.97	26036.97
南山	399	16152.54	20133.73
盐田	71	1164.51	2304.05

二手房成交数据

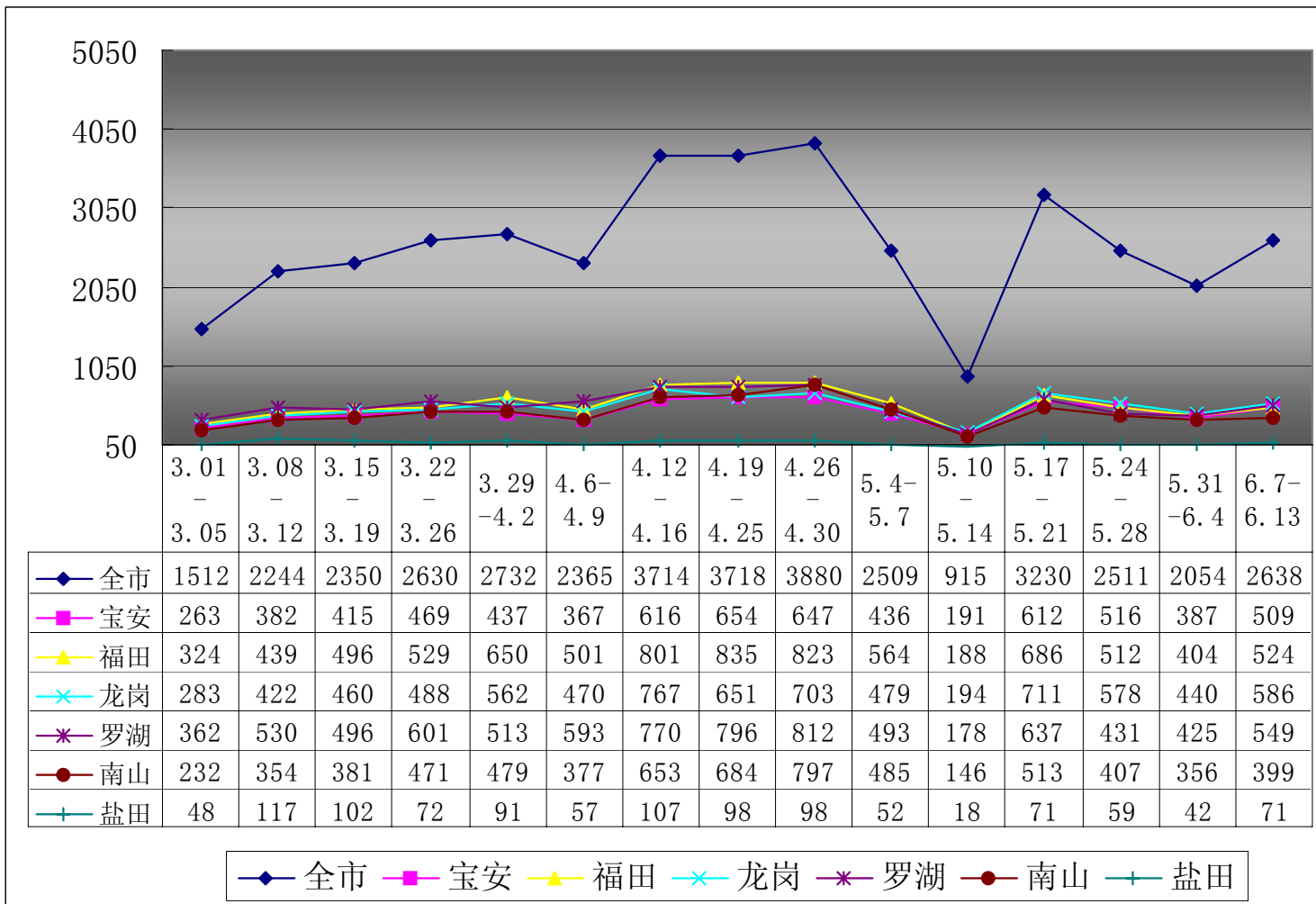


本周全市二手房成交2638套，成交量有所上升，环比上升为28.43%。成交面积15.94万平米，环比上升2.16%。

二手房成交量有所上升，主要是因为6月12日、6月13日调整为正常工作日，所以本周统计二手房天数为7天，非正常统计天数5天，所以整体成交数量增加。

二手房成交数据

深圳二手房成交套数走势图



土地市场

暂无土地出让。

预售开盘项目

取得预售证项目:

项目名称	所在区域	预售套数	预售面积(m ²)	批准时间
花样年花郡	宝安	1102	44657.71	2010-6-8

开盘项目: 暂无

每日成交排行榜

06月07日全市一手房成交前三名			06月08日全市一手房成交前三名		
项目名称	套数	建筑面积	项目名称	套数	建筑面积
第五园（四期）	32	2850.4	第五园（四期）	16	1425.05
侨城馨苑	19	1247.13	茗萃园三期	6	518.27
财富港大厦	10	552.23	绿景NEO	5	522.47
06月09日全市成交前三名			06月10日全市一手房成交前三名		
项目名称	套数	建筑面积	项目名称	套数	建筑面积
万科清林径	25	2579.45	家和盛世花园	12	785
第五园（四期）	15	1337.1	万科清林径	9	597.53
家和盛世花园	14	929.02	第五园（四期）	6	534.84
06月11日全市一手房成交前三名			06月12日全市一手房成交前三名		
项目名称	套数	建筑面积	项目名称	套数	建筑面积
万科清林径	45	3373.91	万科清林径	78	5586.21
第五园（四期）	11	978.59	第五园（四期）	4	357.19
水榭春天花园	3	357.83	万科金域华府（南地块）	3	261.93
06月13日全市一手房成交前三名					
项目名称	套数	建筑面积			
万科金域华府（南地块）	7	571.96			
家和盛世花园	4	268.26			
首地容御花园	3	326.1			

一周要闻

1. 广东严限中心城市房贷 非本地居民申请将被限

广东省政府官方网站上挂出《转发国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（下称《通知》），在国务院提出二套贷款首付款比例不低于五成等措施的基础上，省政府进一步提出，广州、深圳等中心城市要严格限制发放购买第三套及以上住房贷款，严格限制发放不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民购买住房贷款。

广深今年增加居住用地供应

根据《通知》要求，广东将加强房地产税收管理，严格执行国家有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策，充分发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。

国务院在发放通知时指出，国土资源部要指导督促各地及时制定并公布以住房为主的房地产供地计划，并切实予以落实。房价上涨过快的城市，要增加居住用地的供应总量。要加快处置闲置房地产用地，收回的闲置土地优先安排用于普通住房建设。

省政府在此基础上提出，广东将增加居住用地和住房供应。广州、深圳等中心城市要切实增加今年居住用地的供应总量。住房城乡建设、规划等有关部门要加强协调服务，加快审批速度。

开发商捂盘惜售要曝光

为加强本地商品房预售监督管理，省政府提出，对今年内已发放预售许可证的商品住房项目要进行全面清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价、不按规定明码标价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要依法取消其房地产开发资质。

一周要闻

2.深圳大部分银行已暂停三套房贷

记者走访了多家深圳银行获悉，目前大部分银行已暂停三套住房按揭贷款。

中行深圳分行相关人士称，他们已经早就不发放三套住房按揭贷款了，对非本地居民购买住房贷款也是严格发放。建行深圳分行也表示，目前该行也基本暂停了三套住房的按揭贷款。“我们发放第三套住房按揭贷款一直有着严格的限制。”工行深圳分行人士称。此外，记者还了解到，民生、招行、华夏、兴业、汇丰、恒生等多家在深银行在实际操作中已经基本停止受理三套住房按揭贷款，而深发展等一些银行目前已经大幅提高三套住房的首付比例和贷款利率。深发展总行相关人士表示，目前该行已经大幅提高了三套及以上住房按揭贷款首付比例及利率水平，对贷款购买第三套及以上住房的家庭，贷款首付款比例不得低于55%，贷款利率不得低于基准利率的1.2倍。

“目前房屋成交量同比下降了七成，这也意味着深圳房贷市场同比下降最少50%以上。从我们银行情况来看，现在前来申请办理三套住房的客户几乎没有。办理二套住房按揭贷款的客户有一些，但比例不高。他们中大多有改善住房的需求，对利率不是那么敏感。”深圳一银行房贷业务相关人士称。

近日，住建部、中国人民银行和银监会联合发文，对商业性个人住房贷款中第二套住房认定明确了标准“以家庭为单位，认房又认贷”。记者了解到，虽然目前一些深圳银行暂时还未收到总行的细则通知，但是各家银行都按照“认房又认贷”来认定二套住房。一银行业内人士称：“监管层这次如此明确二套住房的认定标准，目前各家银行应该都会严格执行。”

一周要闻

3.市规划国土委:旧居住区建筑不满20年不能改造

6月13日，市规划国土委正式发布《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》，规定申报城市更新单元用地为城中村、老屋村，须经占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上的权利主体同意申请拆除重建，方可申报。

指引特别提出，以下四类建筑不能申请进行城市更新：已纳入我市城中村综合整治（二类）计划且实施整治完毕未满5年的城中村区域原则上不得单独拟订为城市更新单元。零散用地、政府社团用地、特殊用地原则上不得单独拟订为城市更新单元。旧居住区建筑物建成时间未达到20年的，原则上不得拟订为城市更新单元。政府土地整备区范围内原则上不得拟订城市更新单元。

指引还规定，申报城市更新项目的权利主体应具备更新意愿，并满足以下三个要求。

一、申报城市更新单元用地为单一宗地的，须占建筑物总面积2/3以上且占总数量2/3以上的权利主体同意申请拆除重建后，方可申报。

二、申报城市更新单元用地为城中村、老屋村、原农村集体经济组织和原村民在依法划定的非农建设用地范围外形成的建成区域，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会或股东代表大会表决同意申请拆除重建后，方可申报；或经占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上的权利主体同意申请拆除重建，并经原农村集体经济组织继受单位同意后，方可申报。

三、申报拆迁范围内涉及多个地块的，同意申请拆除重建地块的面积占到拆迁范围用地面积4/5后，方可申报。

::The end::
谢谢观赏

众厦地产战略研究中心

2010年6月14日