



JOIN SUN 众厦地产

深圳楼市周报 (2010年6月14日-6月20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

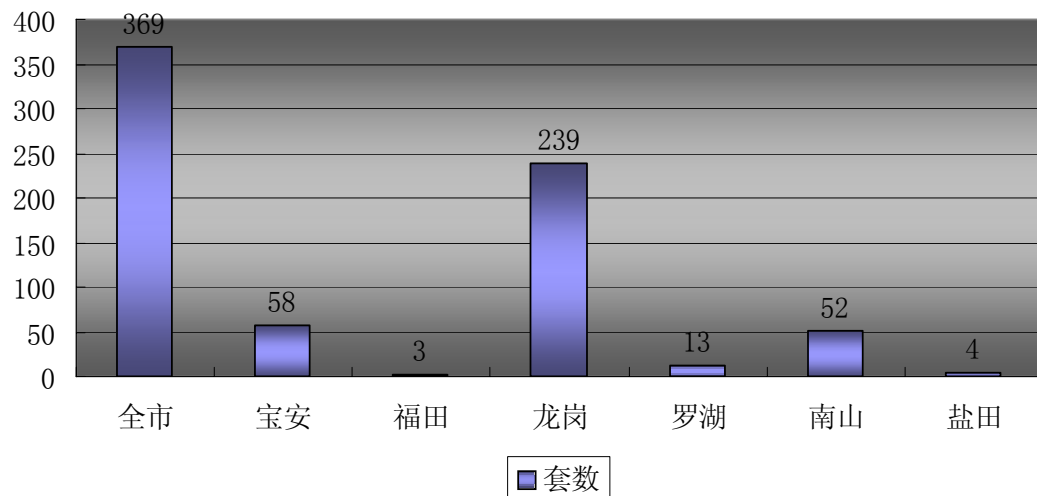
每日成交排行榜

一周要闻

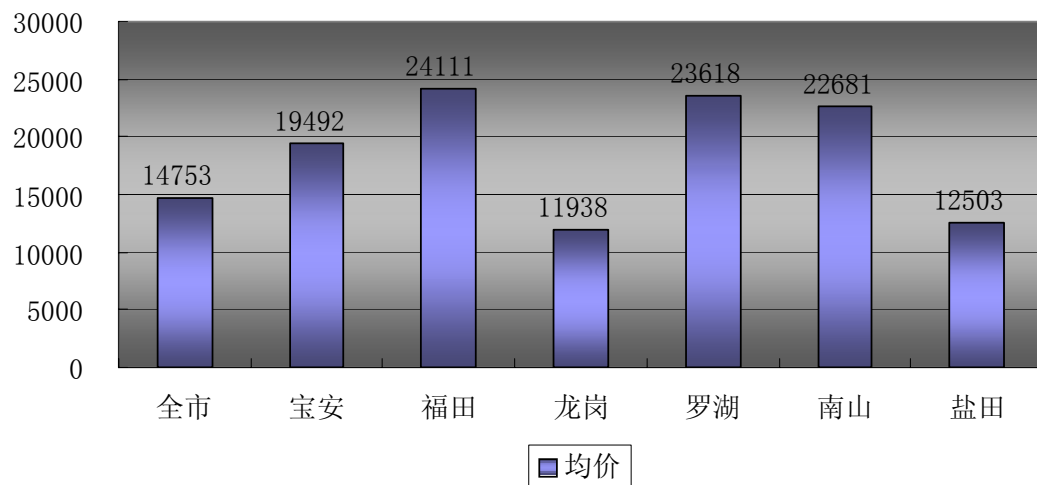
新房成交数据
本周深圳新房成交数据统计

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	44098	369	29891.66	14753	33403	3754764.69	63
宝安	9015	58	4624.95	19492	9516	908622.51	63
福田	310	3	128.57	24111	4893	599327.15	0
龙岗	24424	239	20459.09	11938	9703	1078980.14	68
罗湖	2362	13	1000.09	23618	1636	234953.84	8
南山	7555	52	3331.04	22681	7152	843200.28	0
盐田	435	4	347.92	12503	503	89680.77	0

新房成交数据



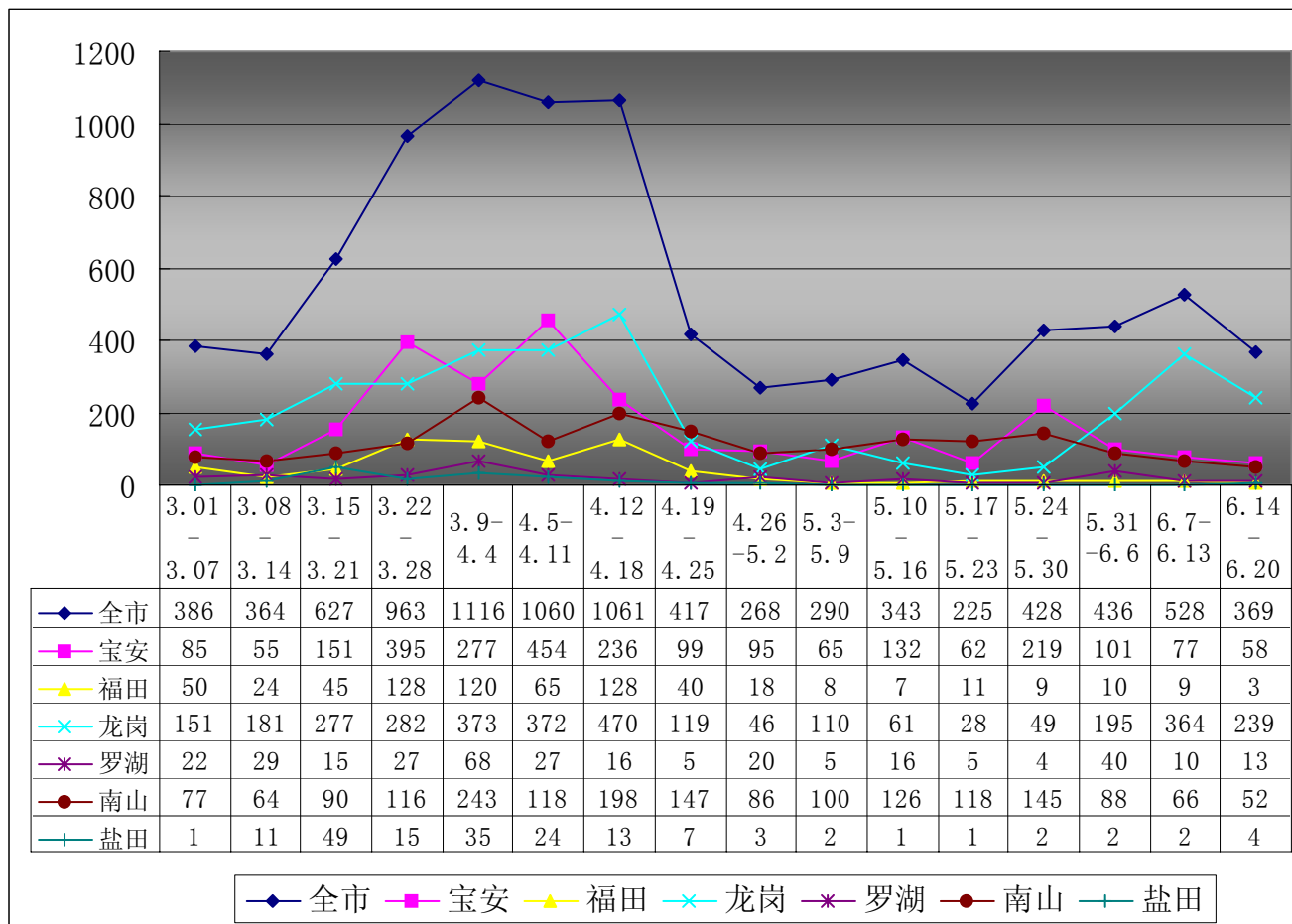
本周全市总成交量有所回升，共成交369套，环比下跌30.11%。龙岗区共成交239套，成交量为本周各区最大，但环比下跌34.34%；其次是宝安，成交58套，环比下降24.68%，南山区成交52套，排在第三位。



本周全市住宅成交均价14753元/平方米，环比下跌12.54%。除福田区均价上涨54.89%外，其余五区均价都呈现不同程度下跌。

新房成交数据

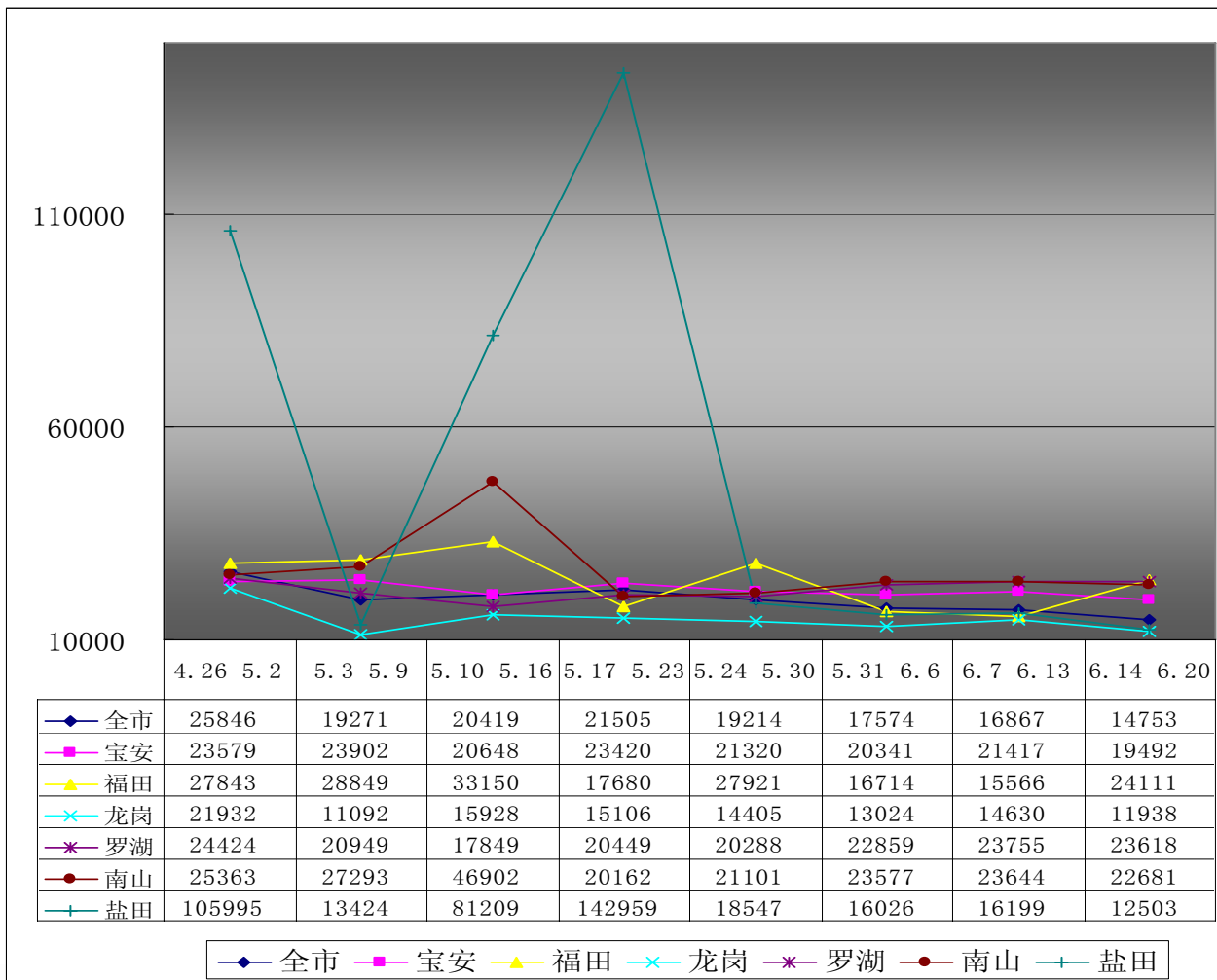
深圳新房成交套数走势图



本周成交套数下跌幅度较大，主要成交量仍在龙岗区。近几周部分项目价格出现松动，带动了成交量的上升，但市场观望气氛渐浓，一段时间内成交量将在低位徘徊。

新房成交数据

深圳新房成交均价走势图



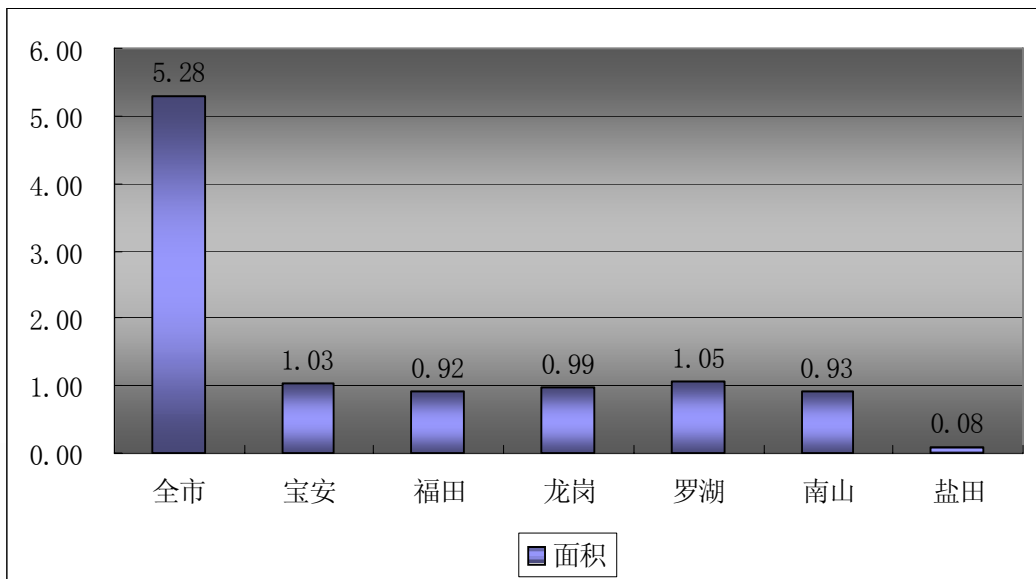
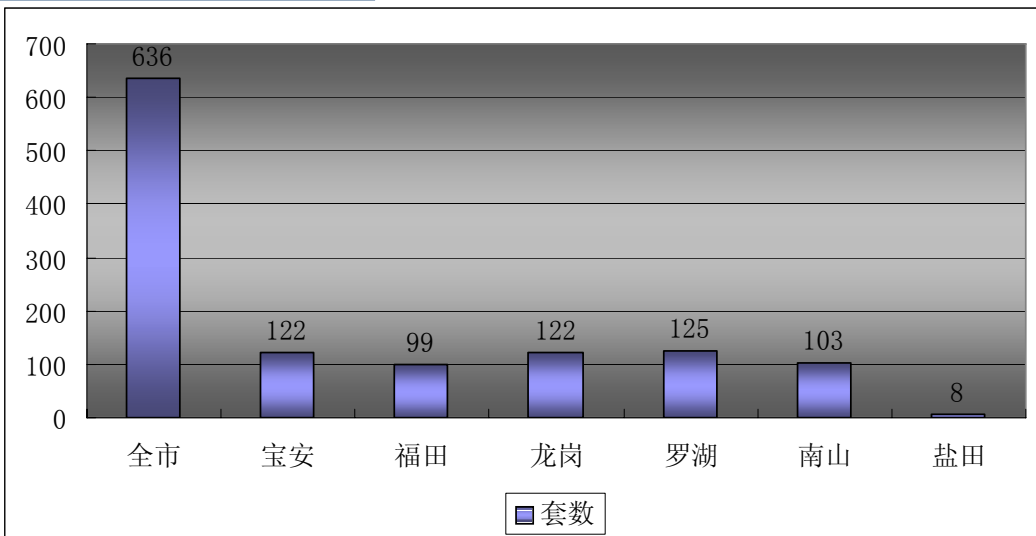
本周新房均价继续下跌趋势，跌破1.5万元关口，跌至14753元/㎡，如果成交量继续下跌，价格仍有下降空间。

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	636	34404.81	52843.07
宝安	122	5735.31	10347.79
福田	99	5161.91	9166.63
龙岗	122	5035.08	9860.11
罗湖	125	7945.25	10525.56
南山	103	5691.23	9259.12
盐田	8	614.74	831.21

二手房成交数据

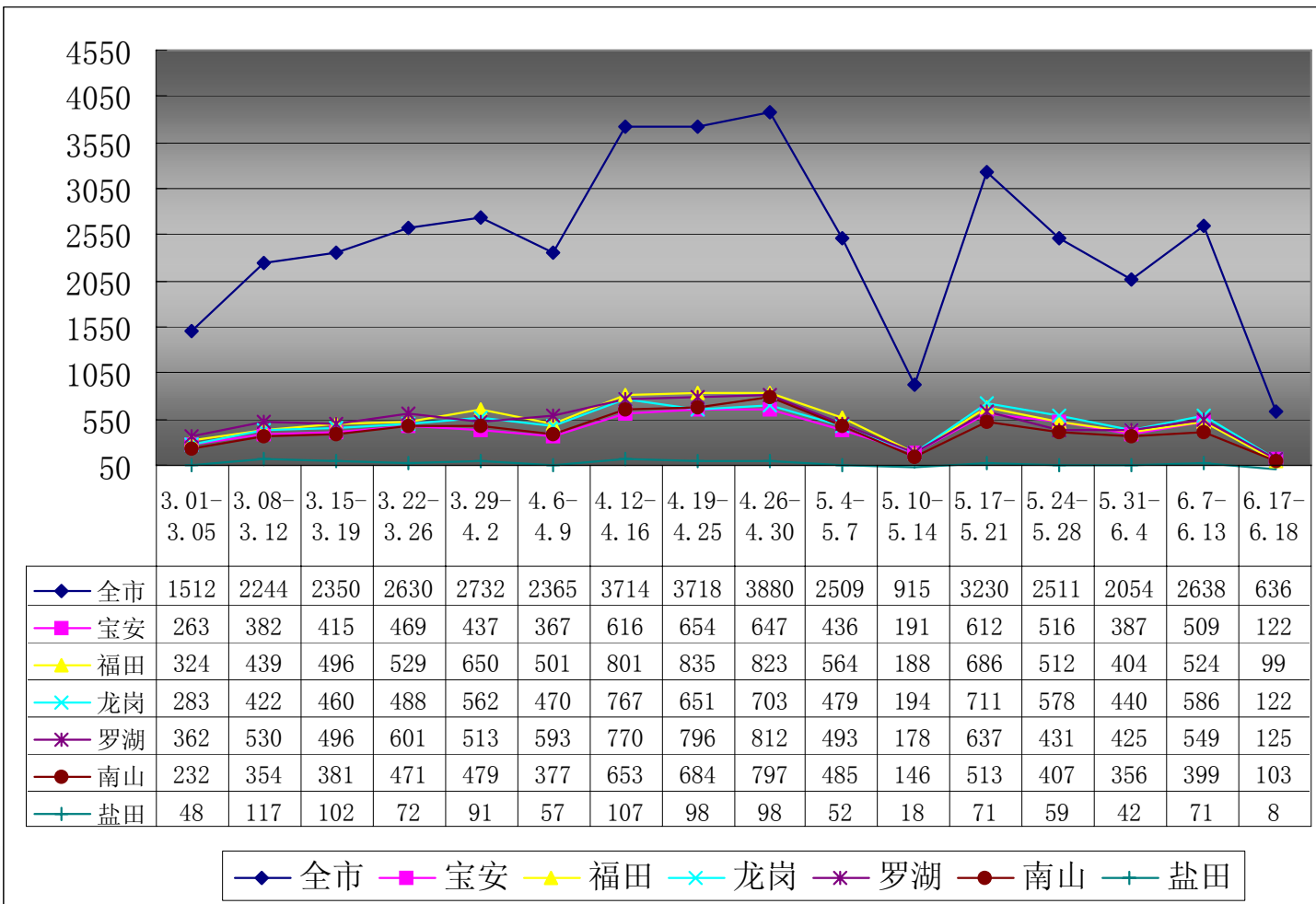


本周全市二手房成交63套，成交量有所下跌，环比下跌为75.89%。成交面积5.28万平方米，环比下跌66.64%。

二手房成交量下跌较大，主要是因为6月14日-16日为公众假期，本周统计二手房天数仅为17日、18日两天，因此整体成交数量出现明显下降。

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
金地上塘道	宝安	947	64910	2010-6-18

开盘项目:

项目名称	项目地址	销售均价	开盘时间
花样年花郡	宝安大道与玉律路交汇处	18000元/平米	2010. 6. 16
金地上塘道	宝安龙华街道布龙公路与上塘路交汇处	18000元/平米	2010. 6. 19

每日成交排行榜

06月14日全市一手房成交前三名			06月15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	4	263.69	丽湾商务公寓	4	178.11
首地容御花园	3	242.22	振业峦山谷花园	3	205.76
丽湾商务公寓	3	137.66	观湖园	1	247.49
06月16日全市一手房成交前三名			06月17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
家和盛世	4	268.26	上品雅园	19	1649.41
富通御岭公馆	3	267.38	侨城馨苑	15	1054.32
丽湾国际公寓	2	91.64	茗萃园三期	8	641.1
06月18日全市一手房成交前三名			06月19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	1887.91	上品雅园	28	2485.61
上品雅园	15	1303.98	茗萃园三期	8	672.18
万科金色沁园	14	1239.6	阳光天健城	6	871.62
06月20日全市一手房成交前三名					
项目名称	套数	建筑面积			
万科清林径	29	2158.18			
富通御岭公馆	3	267.39			
万象天成	3	207.83			

一周要闻

1.深圳最大未开发区域 前海概念性规划方案出炉

受到广泛关注的深圳前海地区概念性规划国际咨询评审会昨日在规划大厦举行。专家组经过三天的踏勘和评议，来自美国的7号方案最终获得第一名。

该方案提出，引进五条线性滨水走廊，将前海地区建设成为一个充满活力的21世纪新城。

为高标准地指导前海地区开发建设，市规划国土委面向全球“借脑”，于去年12月启动了前海地区规划国际咨询工作。

据了解，报名截止日，共收到来自国内外61家设计机构或联合体的报名材料。专家组通过审查筛选，确定8家设计机构或联合体入围本次国际咨询。有两家设计机构自愿参加咨询活动。

来自印度、美国等国家及中国香港、台湾等地区的专家组经过现场踏勘，并对10个参赛方案进行了三天评议。以印度著名建筑师和教育家多西博士为评审主席的评审委员会最终通过无记名投票决定出优胜方案。来自美国的James Corner Field Operations（7号方案）获得第一名，西班牙的BLAU建筑景观事务所（6号方案）获得第二名，荷兰大都会建筑事务所（OMA）与中国中建国际、中国香港的科进香港有限公司以及麦肯锡组成的联合体的8号方案获得了第三名。评审会全程在纪检部门的监督下进行。

市规划部门有关负责人表示，下一步将按照市委市政府对前海地区的发展要求，对获奖方案进行深化、完善并调整。

一周要闻

2.端午前后上市房企深圳降价促销 万科等在领降

6月16日前后，深圳大部分在售楼盘都进行了促销，其中万科金色沁园推出了部分特价房，120平方米大三房加品牌精装后售价108万元，折算每平方米不到7000元。而佳兆业旗下金翠园、佳兆业上品、茗萃园三个楼盘再次推出10多套特价单位，优惠幅度相当明显。

而在此前的5月28日，佳兆业旗下的金翠园等三个在售楼盘分别推出20至60套不等的特价房，优惠幅度高达1万元/平方米；6月4日和5日，万科连夜突击推出万科清林径和万科第五园，售价远远低于此前预期，其中万科清林径均价1万元/平方米，而其在售的大户型产品均价为2万元/平方米。

佳兆业董事局主席郭英成6月3日在股东大会上向媒体表示，如市场表现不好，下半年还将继续考虑降价销售策略。深圳万科营销中心总经理罗霆6月中旬在接受《第一财经日报》采访时表示，市场预期总是在不断变化，万科的销售策略就是根据不同时期的情况进行灵活定价，不存在低于还是高于预期的说法，更不存在降价之说。不过，多数业内人士认为，万科在深圳开始进行实质性降价已是既定事实。深圳当地媒体援引业内人士的说法称，紧跟着万科的是，深圳未来或将有18个楼盘降价。

在楼市调控压力不改背景下，深圳几大上市房企的高层几乎无一例外地都预判房价将会下跌，并计划在下半年进行销售策略的顺势调整。金地集团董秘徐家俊和招商地产销售总经理王钻不久前在接受本报采访时表示，公司的销售策略会根据市场趋势进行灵活应对；中海董事局主席孔庆平在9日股东会上表示，中海地产下半年的开盘价格将会根据市场的情况做一个调整。万科董秘谭华杰不久前也表示，万科将积极主动地顺应市场变化的趋势，尊重市场实际情况合理定价。

一周要闻

3.为回笼资金先卖商铺 深圳近期商业地产成交升

楼市新政对住宅成交的影响显而易见，市场风向已发生明显转变，商业地产成为近期市场的热门。据中原地产的监控数据显示，深圳5月商业地产成交活跃，共有19个商业项目成交纪录，而其中以社区商铺为主，占到9成以上。目前在售的社区商业有中海阳光玫瑰园，万科第五园，摩尔城等8个项目，记者了解到未来还有卓越维港，佳兆业上品等项目的社区商铺将陆续推出。

据某机构写字楼部主管介绍，深圳中心区的写字楼还从来没有出现过二手价格跌破售价的情况，这给了投资者买写字楼保值的信心。像卓越世纪中心一期，发售价格为2.8万/平方米左右，但仅仅一年多的时间，其在二手市场的放盘价格就飙升到了4万/平方米，其升值收益非常可观。目前福田中心区等核心区域的可售写字楼也越来越少，使得价格维持在高位，投资者认为价格大幅下挫的风险不大。

另外开发商加大了商铺的推售力度，也导致近期商业地产成交上升。有开发商坦言，住宅不好卖，只好先卖商铺，多少可以回笼些资金。

::The end::
谢谢观赏

众厦地产战略研究中心

2010年6月21日