



JOIN SUN 众厦地产

深圳楼市周报 (2010年6月21日-6月27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

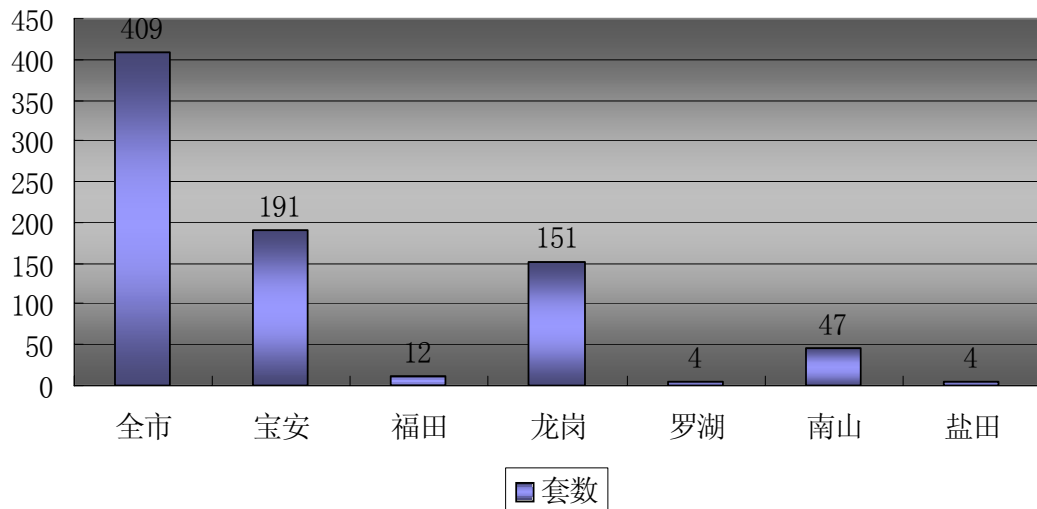
每日成交排行榜

一周要闻

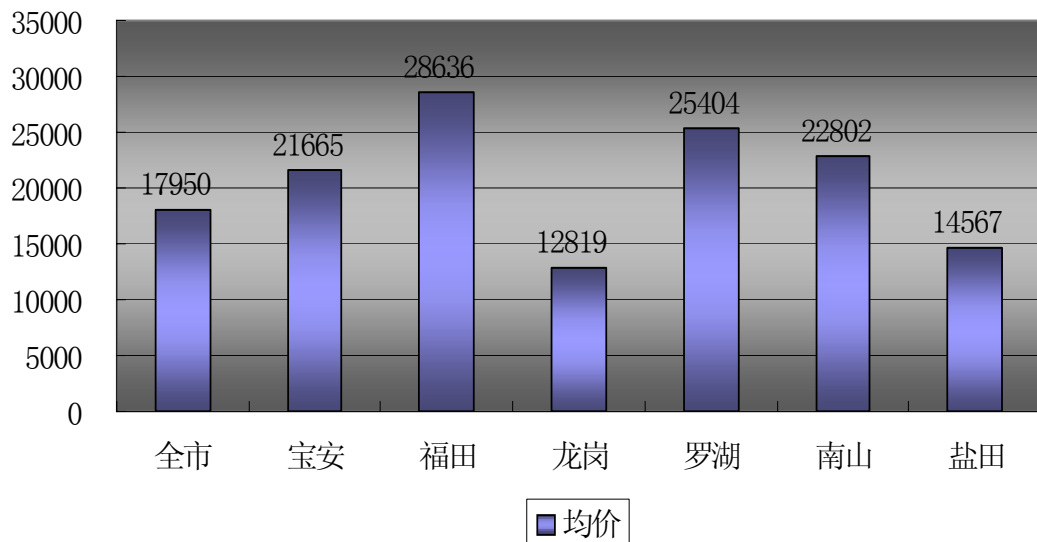
新房成交数据
本周深圳新房成交数据统计

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	59385	409	33084.34	17950	32713	3617313.65	546
宝安	30759	191	14197.71	21665	9594	950947.29	67
福田	1878	12	655.81	28636	4524	477925.53	2
龙岗	18779	151	14649.69	12819	9476	1041281.96	405
罗湖	838	4	329.87	25404	1629	234182.48	0
南山	6634	47	2909.39	22802	6991	823637.49	66
盐田	498	4	341.87	14567	499	89338.9	6

新房成交数据



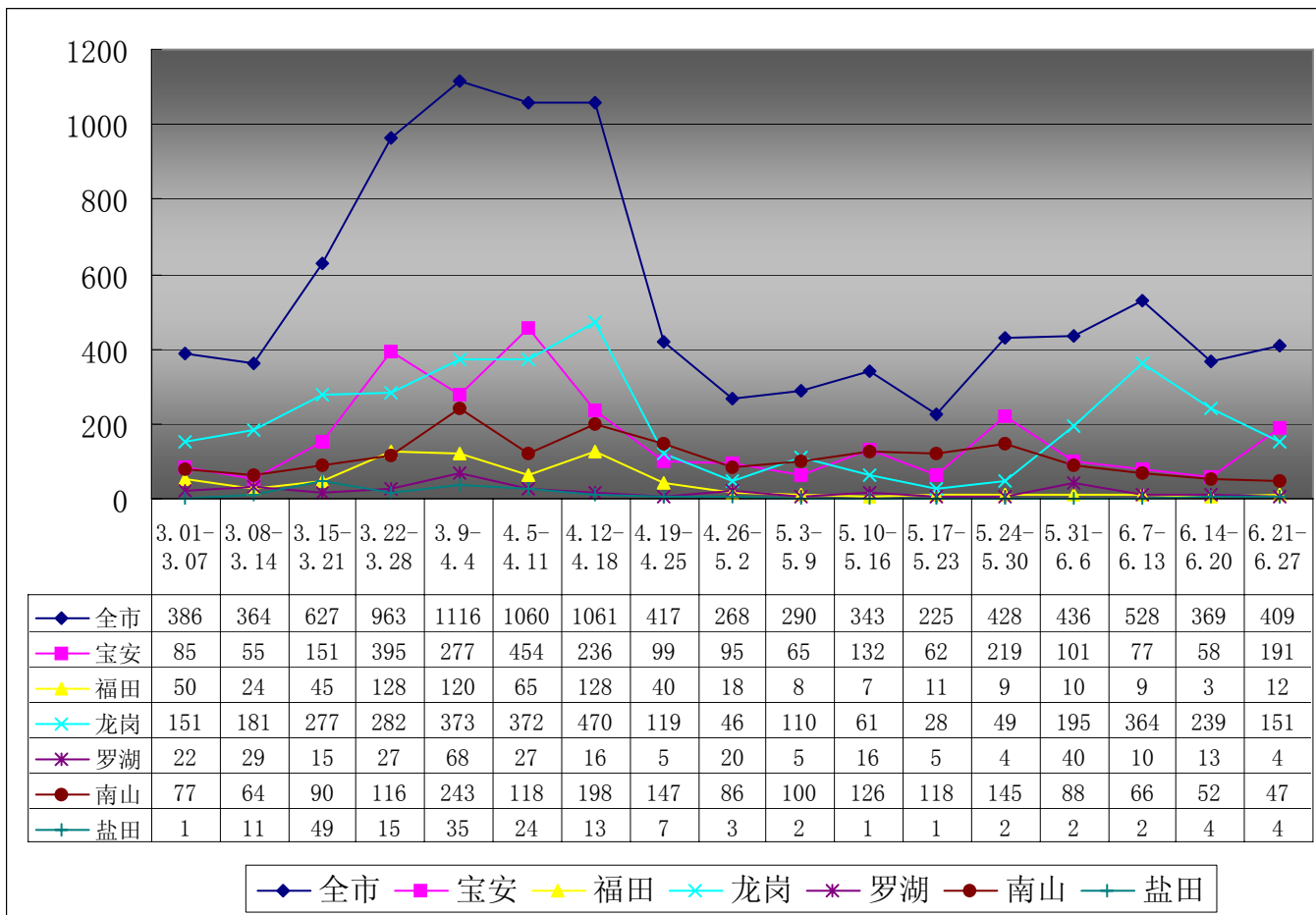
本周全市总成交量有所回升，共成交409套，环比上升10.84%。宝安区共成交191套，成交量为本周各区最大，环比上升229%；其次是龙岗，成交151套，但环比下降36.82%，南山区成交47套，排在第三位。



本周全市住宅成交均价17950元/平方米，环比上升21.67%。各区均价都呈现不同程度上涨，其中福田比较明显，上涨18.77%，均价达到28636元/平方米。

新房成交数据

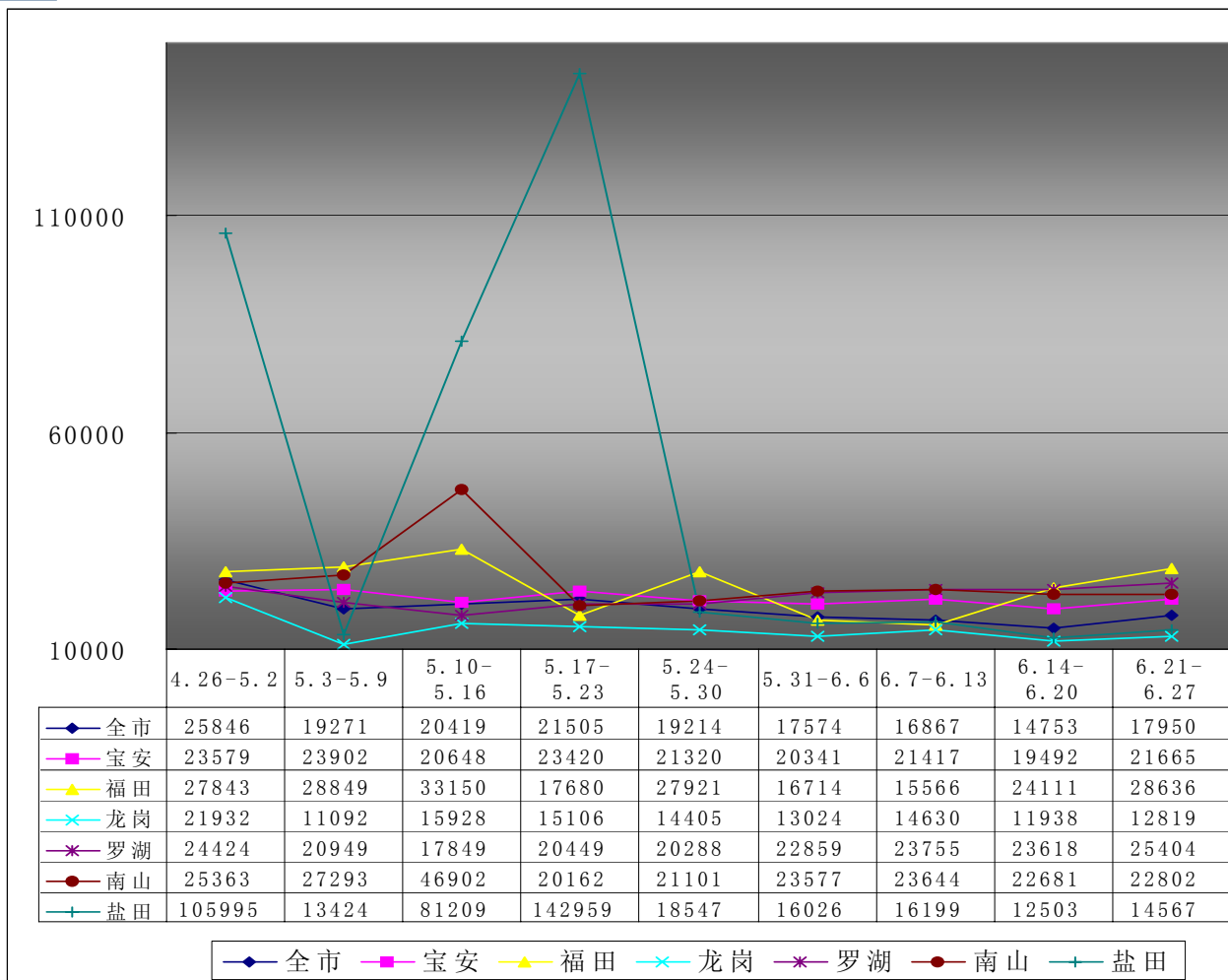
深圳新房成交套数走势图



本周成交套数有所上升，主要成交量在宝安区。在市场低迷情况下，部分项目推出限时优惠政策，例如花样年花郡，起到了促销作用，带动了成交量的上升。

新房成交数据

深圳新房成交均价走势图



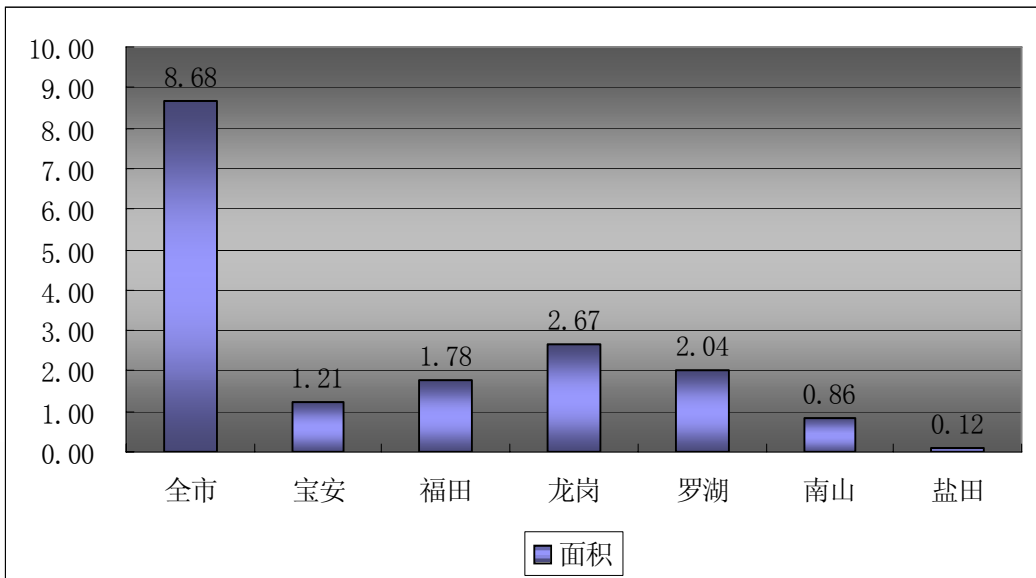
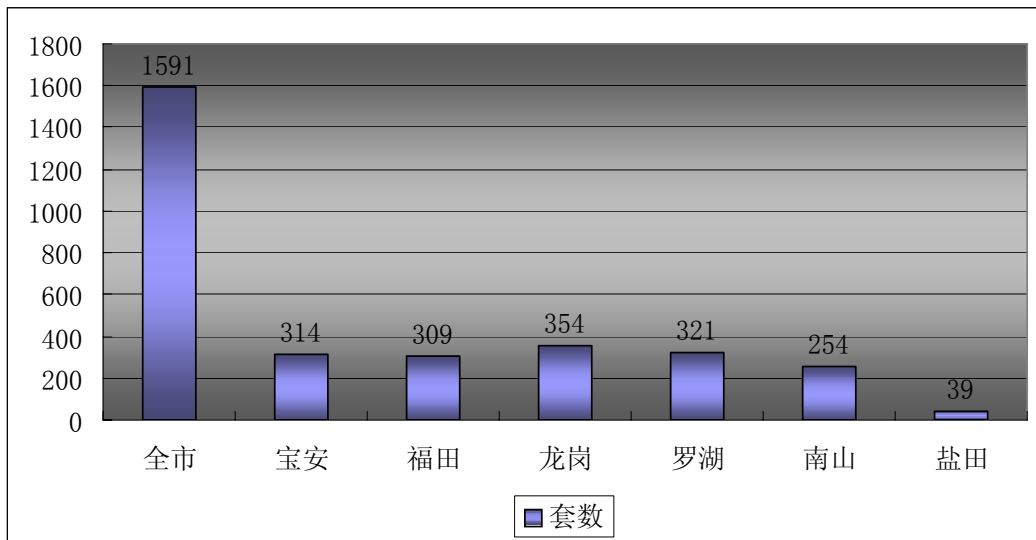
本周新房均价有所回升，达到17950元/平方米,各区均价都呈现上涨趋势。

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	1591	43189.14	86812.89
宝安	314	8166.77	12081.11
福田	309	13247.68	17804.19
龙岗	354	7081.93	26718.23
罗湖	321	8800.89	20440.22
南山	254	5149.1	8613
盐田	39	742.77	1156.14

二手房成交数据

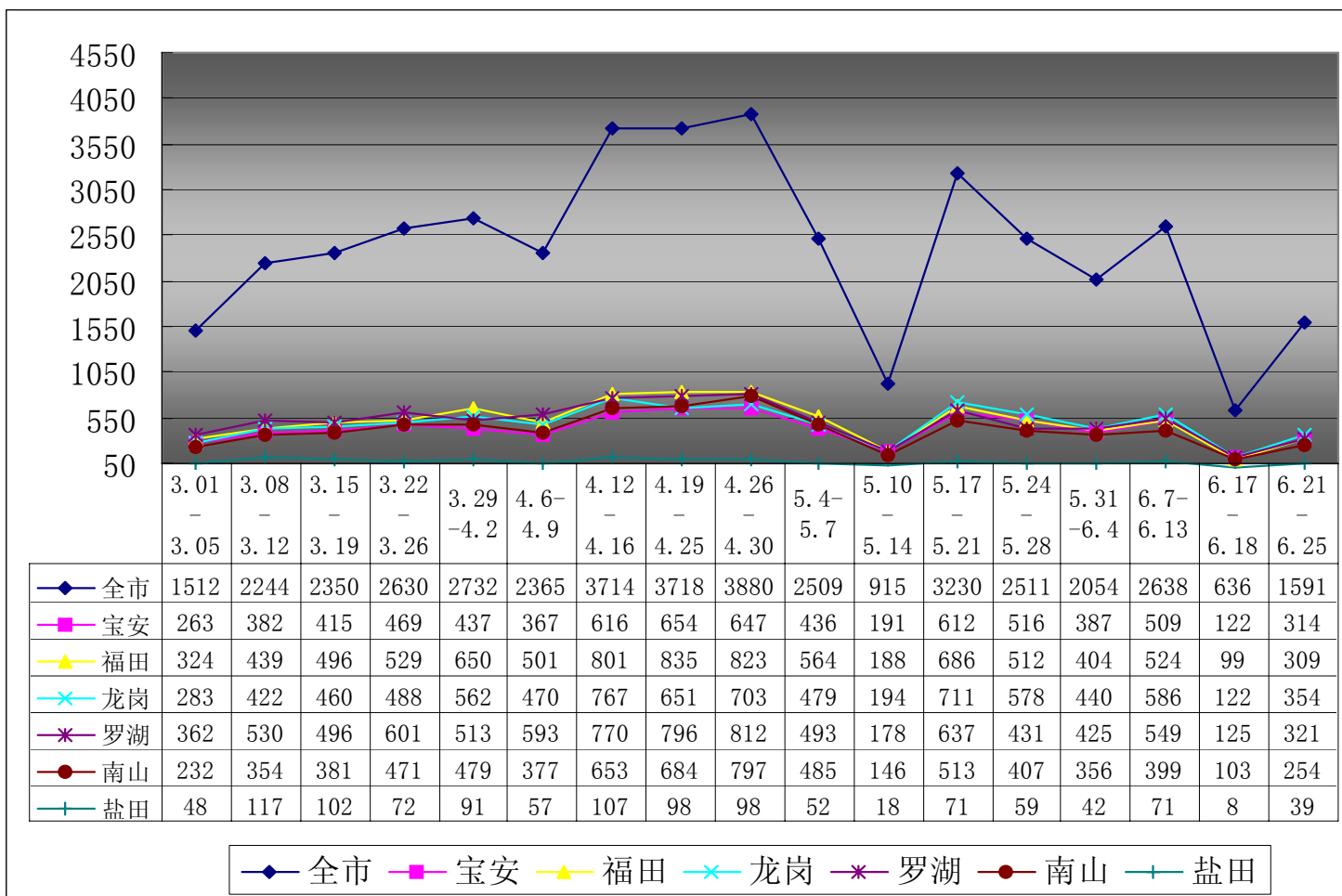


本周全市二手房成交1591套，成交量大幅度，环比上升为150.16%，成交面积8.68万平方米，环比上升64.28%。

二手房成交量升幅较大，主要是上周统计二手房天数仅为17日、18日两天，本周统计天数为5天，整体成交数量明显出现大幅上涨。

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： 暂无

开盘项目： 暂无

每日成交排行榜

06月21日全市一手房成交前三名			06月22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
上品雅园	15	1302.46	万科清林径	6	852.3
万科金域华府（南地块）	7	598.82	万科金色沁园	5	442.39
花郡	5	208.32	水榭春天花园	5	372.85
06月23日全市一手房成交前三名			06月24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
花郡	30	1349.01	花郡	17	801.07
万科清林径	10	1077.99	万科清林径	6	428.08
丽湾商务公寓	10	445.69	上品雅园	5	423.94
06月25日全市一手房成交前三名			06月26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
花郡	10	446.04	十二橡树庄园（一期）	10	703.26
水榭春天花园	7	645.02	万科清林径	5	617.93
首地容御花园	3	332.04	高发西岸花园	4	711.55
06月27日全市一手房成交前三名					
项目名称	套数	建筑面积			
花郡	24	1143.38			
金地上塘道花园	12	605.96			
万科清林径	5	354.39			

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。本次咨询范围为裕安路、新湖路、湖滨西路、宝安大道、月亮湾大道、妈湾大道及建设中的海堤岸线所围合的地区，总面积1804公顷。同时规划考虑周边辐射地区，包括蛇口半岛、后海中心区、宝安中心区、大铲港区、大铲岛、小铲岛和孖洲岛在内的陆域及海域范围等。

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。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。

7号方案为前海地区构想了一个充满活力的21世纪新城，这个新城密集紧凑，丰富多样，遵循可持续发展的原则，并环抱着城市最重要的资源之一——水。

一周要闻

2.深圳甲级写字楼价格还在涨 开发商惜售是主因

住宅开发商已经在此起彼伏地推出特价房，但高端写字楼的价格还在上升，专家认为甲级供应减少是导致出现上述现象的原因。

有写字楼一年涨2万元/平方米

商住价格倒挂是很多业内人士喜欢用的词语，可是仔细观察这一年来写字楼的走势，其实已经有了一个很大的增幅。2009年5月30日，卓越世纪中心推出3、4号楼，均价3万元/平方米，到了4月，中原地产研究部数据显示，该写字楼成交价格为45000元/平方米，而5月份对外报价47000元/平方米。

据南都记者现场了解，目前卓越世纪中心已经达52000元/平方米，比开盘时已经超过2万元/平方米

甲级写字楼还有增长空间？

除了卓越世纪中心外，同样位于中心区的大中华国际金融中心写字楼也在半年的时间内每平方米涨价7000元。此外，NEO企业大道、中央西谷大厦等甲级写字楼价格都有不小幅度的提升。中原地产市场研究部主管周庆亮表示，这个上涨趋势未来会放缓，但是暂时中长期还是会上涨。

在成交比例上，当下也是高端为主。中原地产数据显示，5月份，写字楼成交八成以上都是高端写字楼。对于以上现象，世联地产工商事业部总监林杨表示，最直接的原因则是，高端写字楼可售的量越来越少，特别是京基金融中心宣布整体出租，令市场甲级可销售量更是大幅减少，给了甲级写字楼开发商更多信心。而对于未来的走势，林杨认为甲级写字楼还有增长空间。

一周要闻

3.多个城市房租持续上涨 专家建议尽快规范市场

近段时间以来，全国多个重点城市的房屋租赁价格持续上涨，北京、上海、深圳、广州等城市房屋租赁价格平均涨幅超过10%，广州部分地段好、公共资源便利地区的房屋租赁价格涨幅甚至达到20%。

业内专家指出，随着6月房屋租赁高峰期的到来，高企的租房成本将直接影响高校毕业生与广大城市低收入群体的切身利益，建议政府加大对困难群众租赁住房的支持力度，加快廉租房等保障性住房建设进度，同时规范租赁市场，避免业主在租赁期内跟风涨价，对哄抬房租的中介进行严厉查处。

记者在调查走访中发现，从4月底至今，广州地区房屋租赁价格接连“撑竿跳”，上升趋势明显。特别是在涉及城中村拆迁的广州市林和村、杨箕村、冼村周边等地段，各类房源均很抢手。多家房产中介的工作人员向记者渲染一个房源引来好几拨租客的“繁荣场景”。

对于房租上涨的原因，业内专家从不同角度进行了分析。民生证券房地产分析师王新亮认为，一方面是季节性的因素，大中专院校学生集中在这个时候毕业，大学毕业生对住房有较大的租赁需求。另一个原因是，今年租赁价格的上涨有其特殊性，政府房地产调控政策使得部分购房者推迟购房，持币观望，从一定程度上增加了房屋租赁市场的需求。

此外，房产中介手握大量房源，通过各种方法提高房租，也是租房价格上涨的重要因素。记者了解到，目前房产中介给房东打电话，劝说房东提价的行为十分普遍。

业内专家指出，按估算，广州、北京、上海等城市每个月房租与房屋总价的比值都在大约是1：600以上，虽然近期房租上升，但大部分房源的比值仍在1：500以上，仍然远离1：200的合理区间。

::The end::
谢谢观赏

众厦地产战略研究中心

2010年6月28日