



JOIN SUN 众厦地产

深圳楼市周报 (2010年6月28日-7月4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

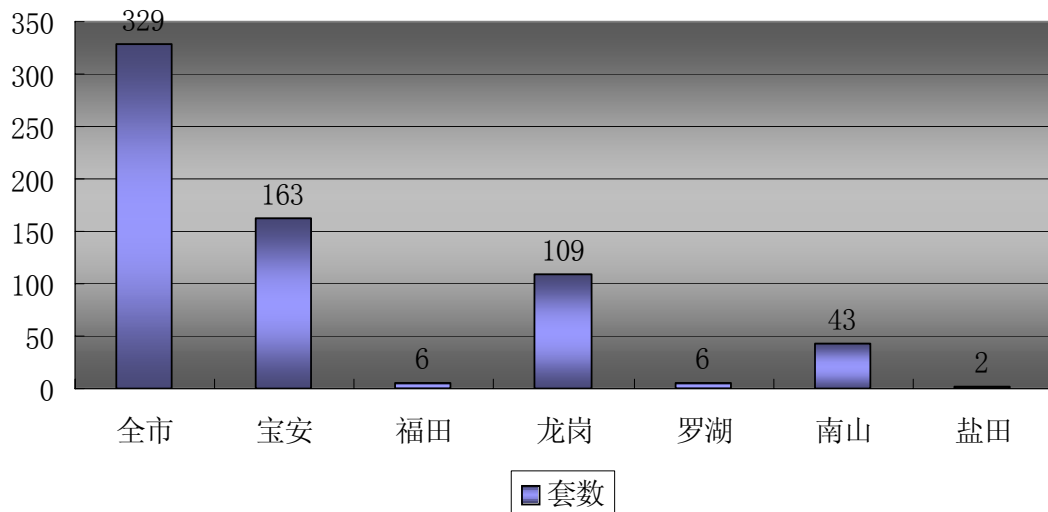
每日成交排行榜

一周要闻

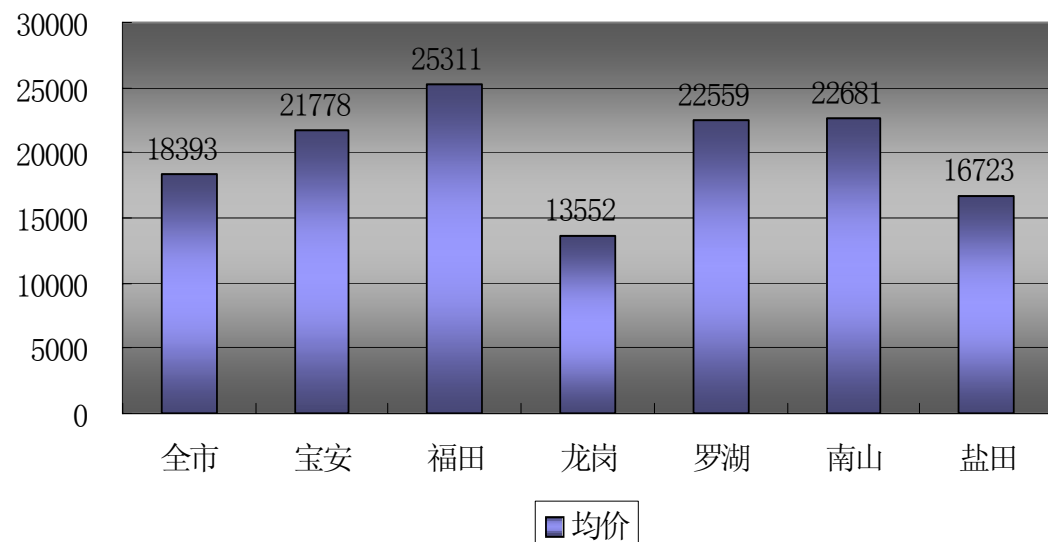
新房成交数据
本周深圳新房成交数据统计

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	47343	329	25739.99	18393	31684	3532816	429
宝安	23873	163	10961.75	21778	9135	921258	67
福田	780	6	308.17	25311	4516	477048	14
龙岗	14866	109	10969.73	13552	9090	1002738	259
罗湖	1576	6	698.61	22559	1623	233484	18
南山	5960	43	2627.72	22681	6823	809122	67
盐田	291	2	174.01	16723	497	89165	4

新房成交数据



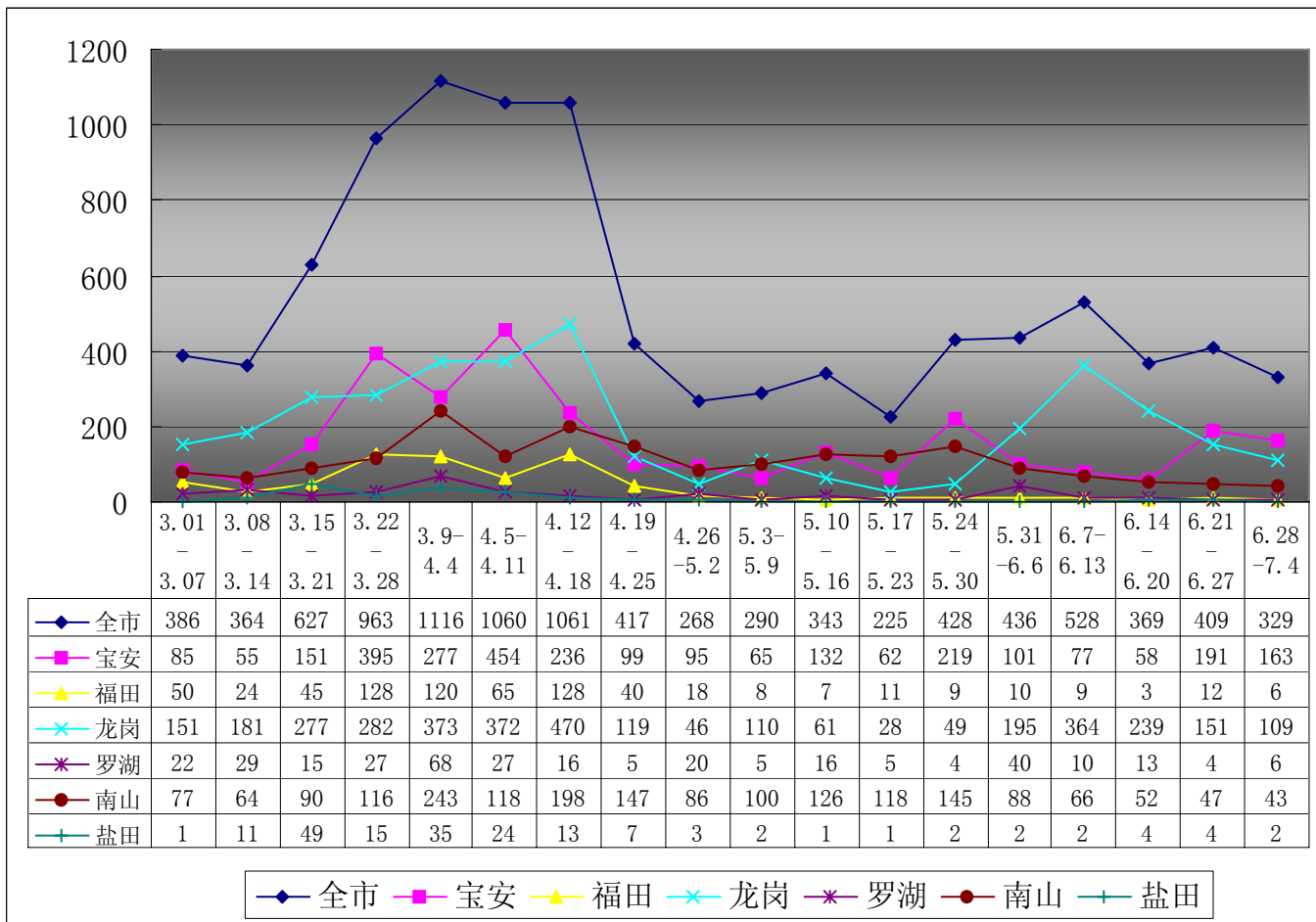
本周全市总成交量有所回升，共成交329套，环比下降19.56%。宝安区共成交163套，成交量为本周各区最大，但环比下降14.66%；其次是龙岗，成交109套，同样环比下降27.81%，南山区成交43套，排在第三位。



本周全市住宅成交均价18393元/平方米，环比上升2.47%。各区呈现不同趋势，其中盐田涨幅比较明显，上涨14.8%，均价达到16723元/平方米，而福田跌幅最大，下降幅度达到11.61%。

新房成交数据

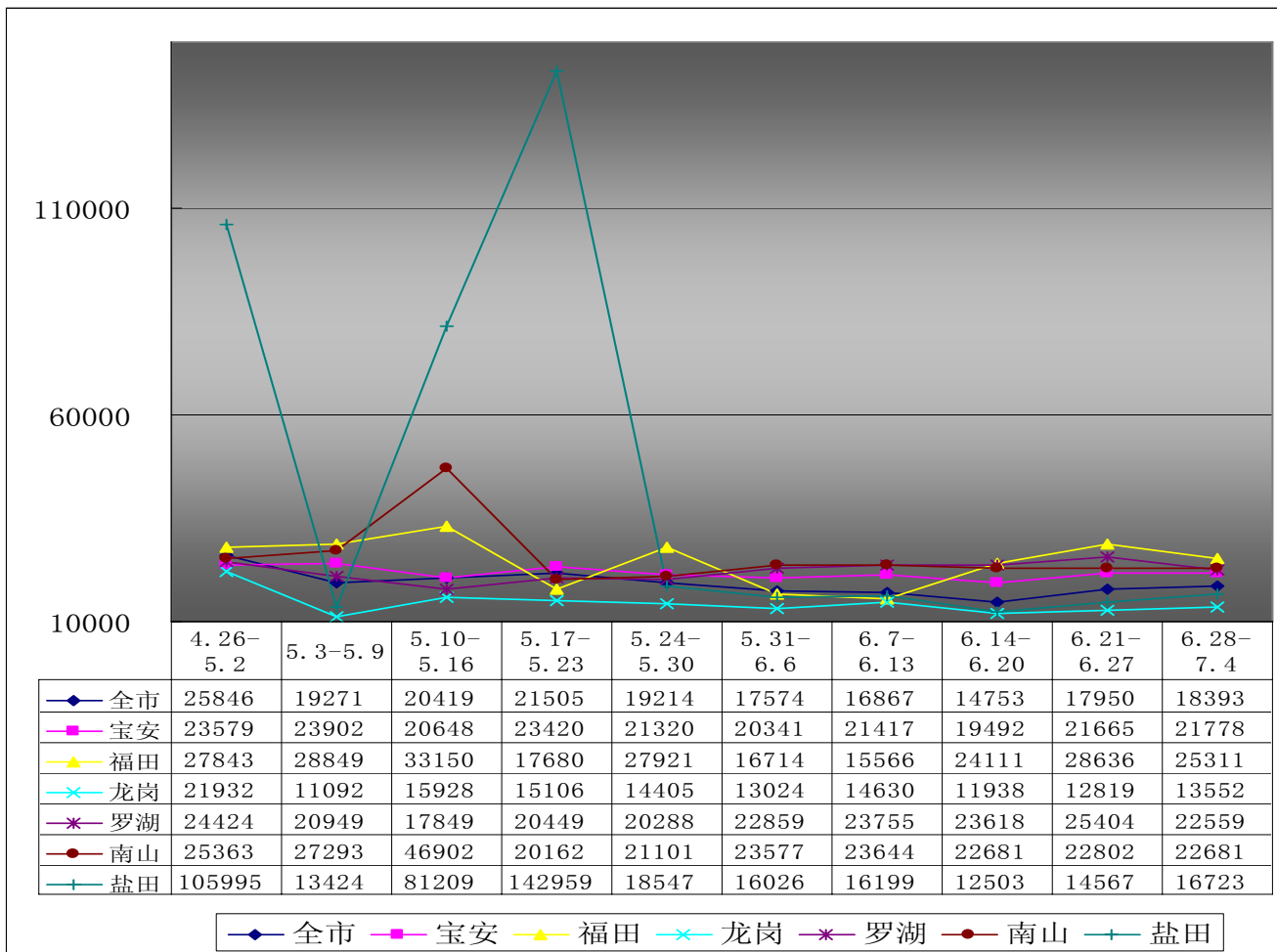
深圳新房成交套数走势图



本周成交套数开始回落，上几周部分项目推出各样优惠政策，吸引了大量刚性需求买家入市，部分需求得到了释放，但试探性优惠政策减少后，成交量仍维持低迷状态。预计价格进一步下降后，成交量会上升。

新房成交数据

深圳新房成交均价走势图



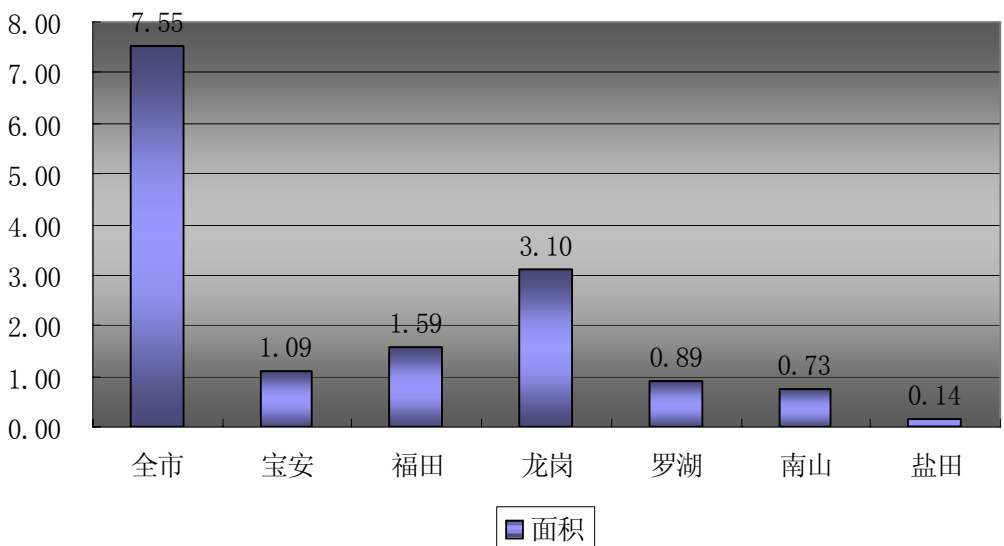
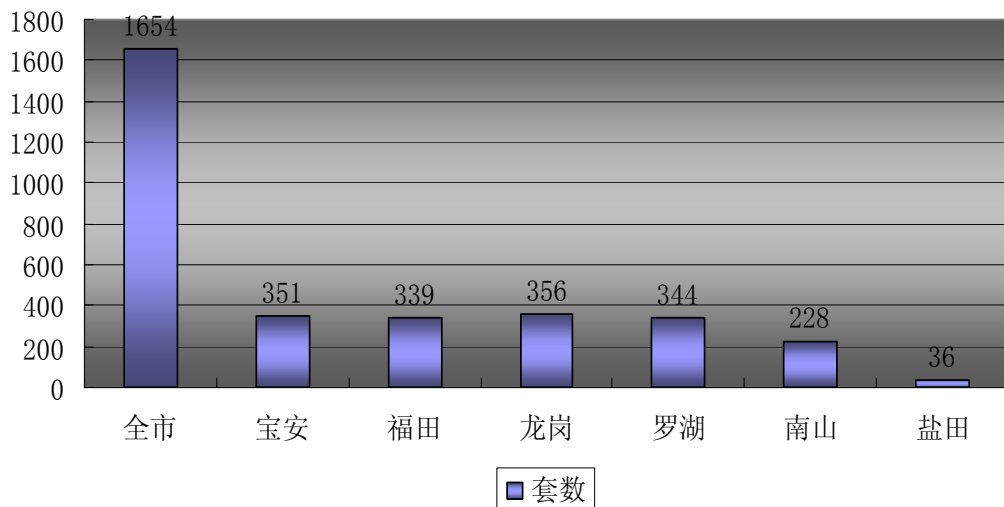
本周新房均价再度有所上升，达到18393元/平方米。短期内价格震荡不影响整体楼市趋势，预计未来数周，新房仍会继续上下浮动，但整体趋势会向下走。

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	1654	36925.13	75452.52
宝安	351	5908.77	10859.4
福田	339	8139.21	15926.18
龙岗	356	10866.25	30981.09
罗湖	344	6466.27	8938.19
南山	228	4524.99	7345.82
盐田	36	1019.64	1401.84

二手房成交数据

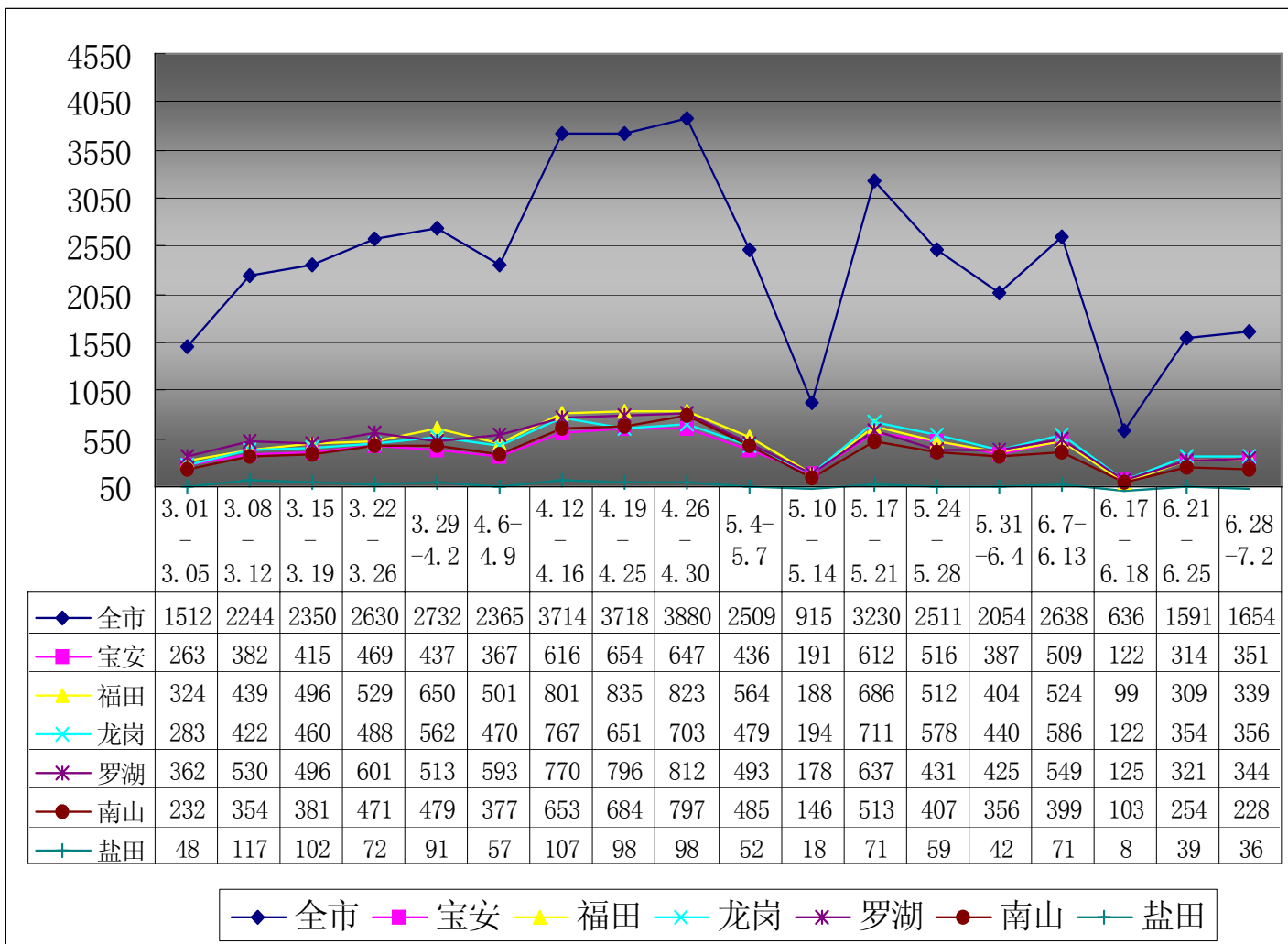


本周全市二手房成交1654套，成交量略有回升，环比上升3.96%，成交面积7.55万平方米，环比下降13.09%，证明二手房以小户型自住需求为主。

在房价普遍下调的情况，部分自住需求的买家开始入市，支撑了二手房成交量，但是想对而言，观望者仍较多。

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28日全市一手房成交前三名			06月29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	23	1003	万科清林径	12	1258.26
招商澜园	10	706.73	万科金域华府（南地块）	11	897.49
万科金色沁园	7	617.24	丽湾商务公寓	10	439.2
06月30日全市一手房成交前三名			07月01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
万科金域华府（南地块）	11	967.33	上品雅园	8	652.66
万科金色沁园	6	527.57	花郡	8	294.81
上品雅园	6	483.3	万科金域华府（南地块）	5	395.76
07月02日全市一手房成交前三名			07月03日全市一手房成交前两名		
项目名称	套数	建筑面积	项目名称	套数	建筑面积
丽湾国际公寓	5	224.53	振业城二期	1	314.71
家和盛世	4	268.26	水榭春天	1	77.08
万科华府	3	247.02			
07月04日全市一手房成交前三名					
项目名称	套数	建筑面积			
花郡	9	392.66			
丽湾商务公寓	6	266.4			
3号线城市公寓	3	131.28			

一周要闻

1.深圳新房成交9成为中小户 未来两月有多盘入市

4月初市场仅有2万套存量，按照当时的市场消化速度，3个月就可以将剩余的存量消化完毕。一周后，在疯狂的顶点，政策就突然降临，成交猛然下跌，新政至今，近两个半月的时间里，新房成交只有5天超过100套。骤冷——用这个词来形容楼市倒是十分贴切。除了成交量的下降外，成交的区域也近乎进行了反转，去年到今年新政前成交基本都是大户型为主，到了今年，九成都是90平方米的中小户型，楼市成交已经连续多周都是关外中小户型的天下，而成交的这些，主要还是因为新盘入市做了价格调整。

随之而来的是深圳的成交均价暴跌，上周成交均价17950元/平方米，最低的时候，周成交均价只有14000多元/平方米。相对去年基本锁定在2万元/平方米以上的市场，目前价格已经下降不少。

未来两月将有六七个楼盘入市 成交下降，带来的一个好处就是存量的上升。深圳市规划国土委网站显示，截至6月29日，深圳新房可售套数为3.2万套(约356万平方米)。观察人士指出，这一数据在未来仍然会上升，且有机会突破4万套，预计未来两个季度，深圳楼市或会供过于求。

一周要闻

2.深圳:9个月无住宅用地出让 下半年密集推12宗

我市今年的土地出让始于1月15日，当时共出让5宗工业用地。今年以来，我市出让的土地均为工业、仓储、商业办公、油站等，还没有商住用地出让。最近一次土地出让是5月20日，当时两宗油站用地和一宗工业用地出让。

深圳9个月没有住宅用地出让，也表明深圳开发商已相当长时间没有在本土拿地。有关人士预计，鉴于上半年我市无商住用地出让的情况，下半年我市住宅用地有望密集出让。

结合深圳住房需求与市场形势，深圳市近期建设规划2010年度实施计划及土地利用计划提出，年内全市住宅用地计划供应总量为407.2万平方米，其中新供应用地97.2公顷，更新改造用地310万平方米。商品房年内计划新供应60万平方米用地，空间上结合轨道站点和公共交通便利的地区、人口分布密集的各级城市中心以及重点发展地区进行布局。保障性住房年内计划新供应37.2万平方米用地。

记者注意到，根据我市住房建设规划2010年度实施计划，今年我市商品住房用地预安排共12个地块，分别为南山区地铁环中线（5号线）塘朗车辆段2块、宝安区民治街道地铁4号线龙华站、地铁蛇口线（2号线）蛇口西车辆段上盖物业、南山街道月亮湾社区、龙岗南约地块、盐田沙头角街道盐田区委旧址地块、宝安尖岗山地块、坪山街道燕子岭石井地块、光明新城拆迁安置万丈坡地块、光明新城拆迁安置高新西地块、坪山体育中心（二期）拆迁安置小区等。

据了解，这12宗地块用地总共61.75万平方米，本年度新供应商品住房用地主要从上述12宗地块中选取。

一周要闻

3. 住建部加速摸底个人住房信息 “排障” 房产税改革

近日，住房和城乡建设部专门召开会议，要求各地加快推进个人住房信息系统建设。分析人士指出，此举意味着，房产税改革进程将进一步加速，并有可能在近期内启动。

住建部政策研究中心副主任王珏林向《每日经济新闻》记者表示，完善个人住房信息属于物权管理的范畴，是房地产税收改革的基础性工作。来自住建部的信息显示，各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅负责人、40个重点城市房地局（建委）负责人参加了上述会议，住建部同时还邀请了40个重点城市政府分管住房城乡建设工作的负责人参会。

王珏林表示，完善个人住房信息为将来的政策制定和税制改革奠定基础，同时也有助于二套房及多套房标准的界定。住建部要求，建立部、省、市三级住房信息系统网络和基础数据库，全面掌握个人住房的基础信息及动态变化情况。各地要将现有的纸质档案录入数据库。同时，有条件的城市可借鉴北京、青岛、银川等城市经验，通过房屋普查等方式，全面掌握现有住房的基本情况。

不少业内人士猜测，加快个人住房信息建设，可能最先服务于房产税改革。业界一直以来就认为，房产税改革面临的重大技术问题是：房屋数量不明确、产权不清晰。但房产税改革之所以还没有实质行动，则是由于遭遇现实阻力。上海方面有观点认为，推行房产税可能会增加企业和居民的成本，削弱城市竞争力。同时，供需关系没有改善的情况下，房产税改革将进一步推高房价，将税收成本转嫁到购房者身上。因此，税改时机值得商榷。而持此观点的人并不在少数。王珏林表示，税收政策是一项长期、重要的调控手段，即便没有本轮房地产调控，物业税也要逐步推进，并在适当的时候出台。

::The end::
谢谢观赏

众厦地产战略研究中心

2010年7月5日