



JOIN SUN 众厦地产

## 深圳楼市周报 (2010年7月12日-7月18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

预售项目及楼盘动态

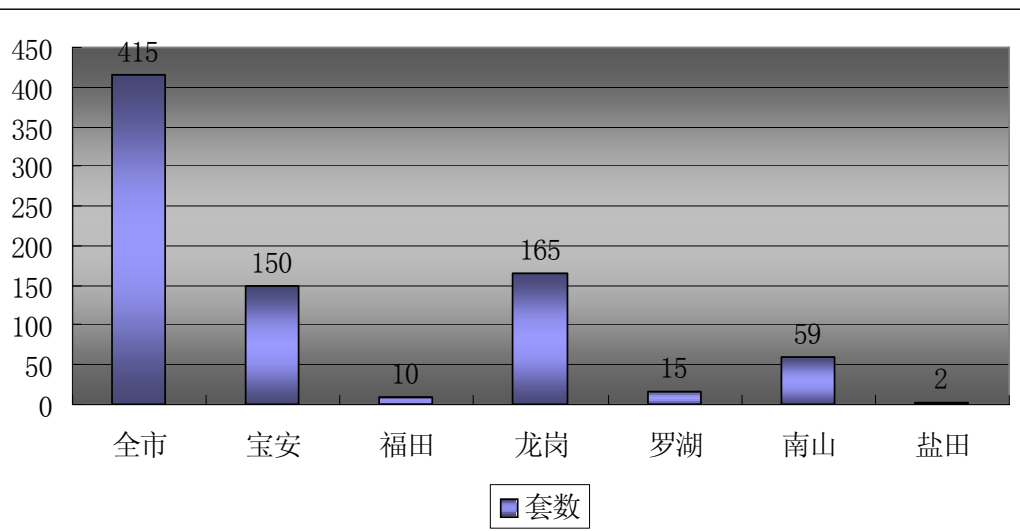
每日成交排行榜

一周要闻

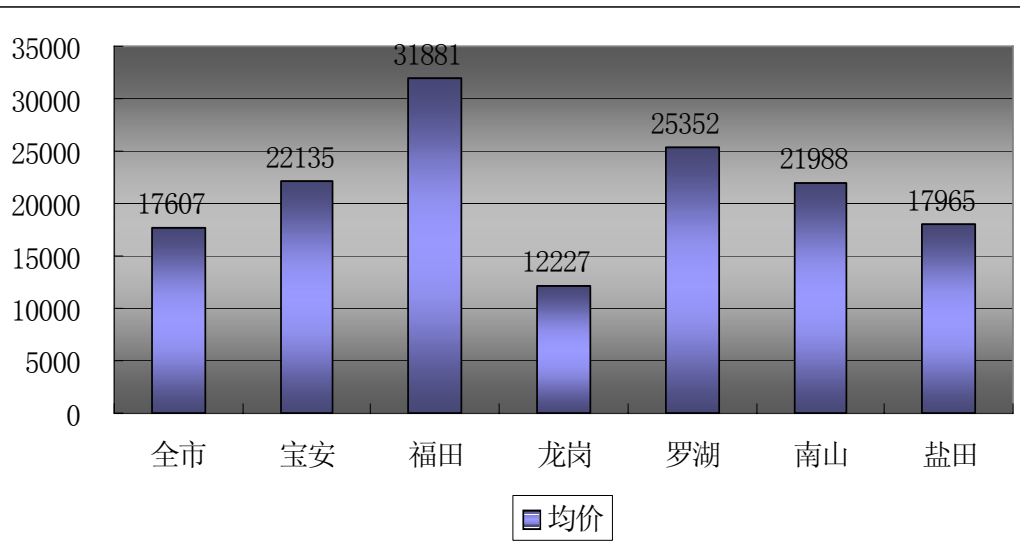
**新房成交数据**
**本周深圳新房成交数据统计**

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	60626	415	34432.22	17607	31113	3568265	408
宝安	26233	150	11851.59	22135	8726	884261	164
福田	2689	10	843.45	31881	4565	495972	11
龙岗	18567	165	15185.50	12227	8902	970505	100
罗湖	3465	15	1366.74	25352	1600	231276	6
南山	8355	59	3799.77	21988	6825	897258	40
盐田	309	2	172.00	17965	495	88993	0

## 新房成交数据



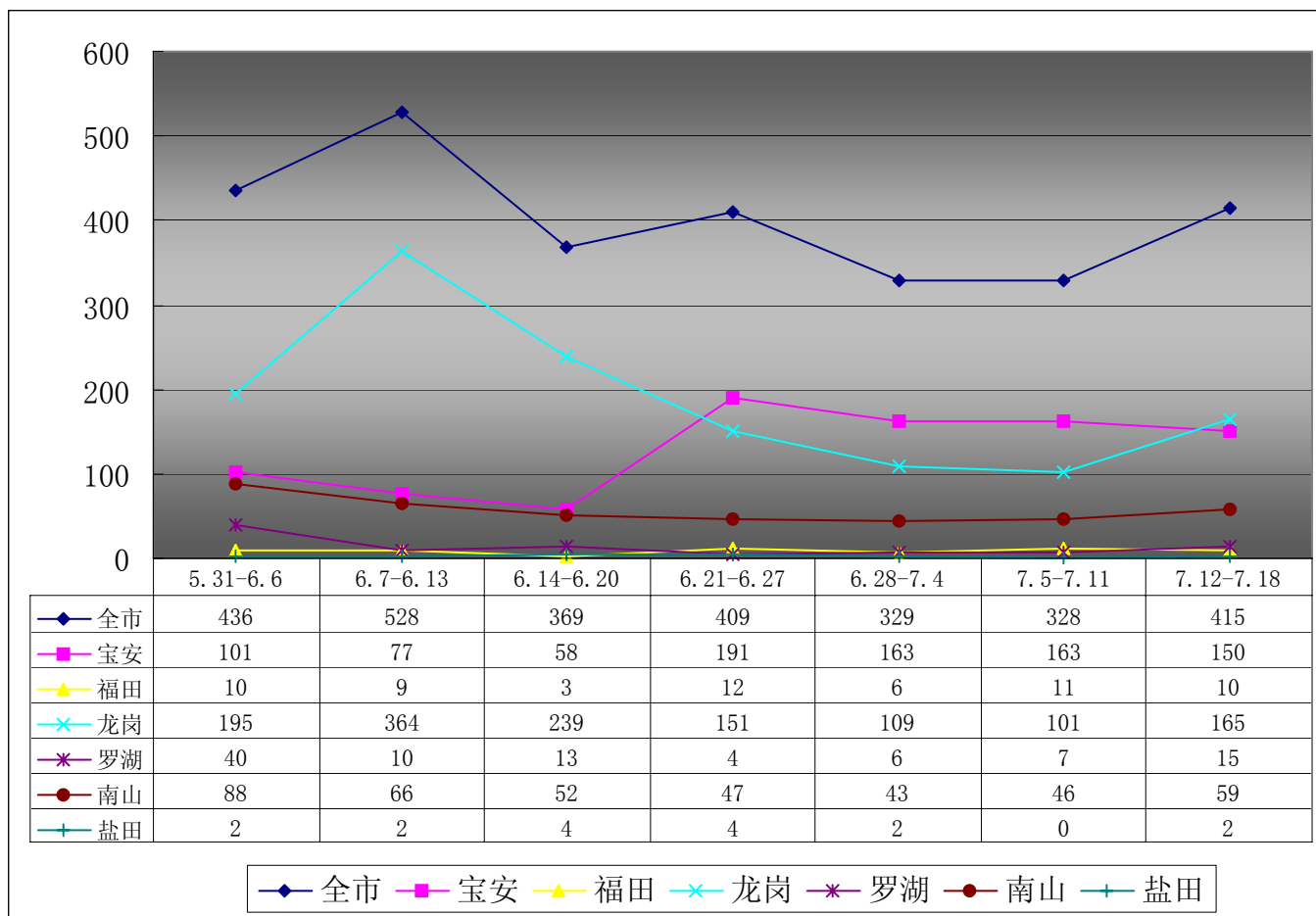
本周全市总成交量有所回升，共成交415套，环比上升26.52%。龙岗区共成交165套，成交量为本周各区最大，环比上涨63.37%；其次是龙岗，成交150套，同样环比下降7.98%，南山区成交59套，排在第三位。



本周全市住宅成交均价17607元/平方米，环比下降2.15%。福田、罗湖、宝安呈现上涨趋势，其中福田涨幅比较明显，上涨20.55%，均价达到31881元/平方米。

新房成交数据

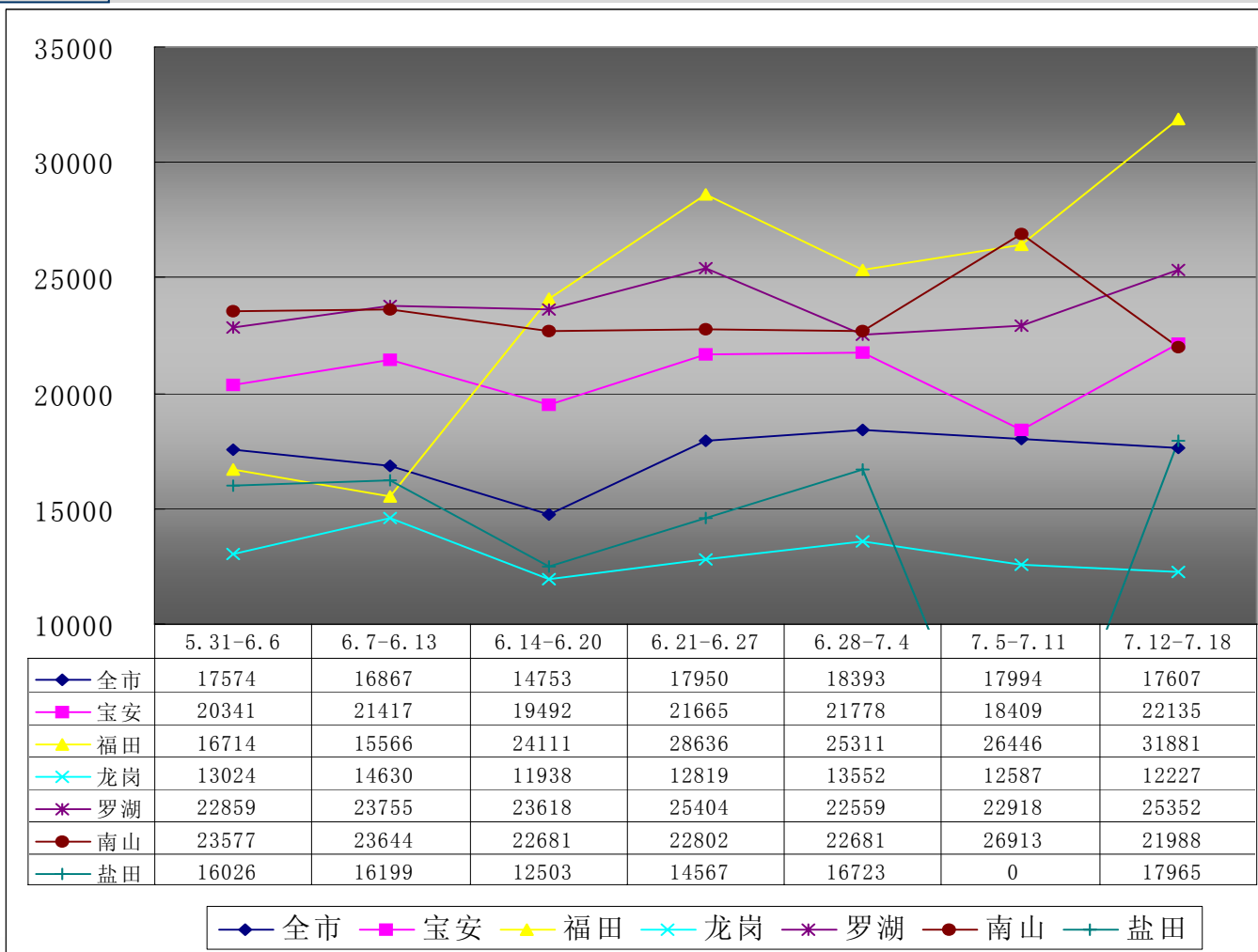
深圳新房成交套数走势图



从走势来看，本周成交套数明显上升，环比幅度达到26.52%，主要是部分项目推出新产品，价格低于预期，促进了成交量的上升。

新房成交数据

深圳新房成交均价走势图



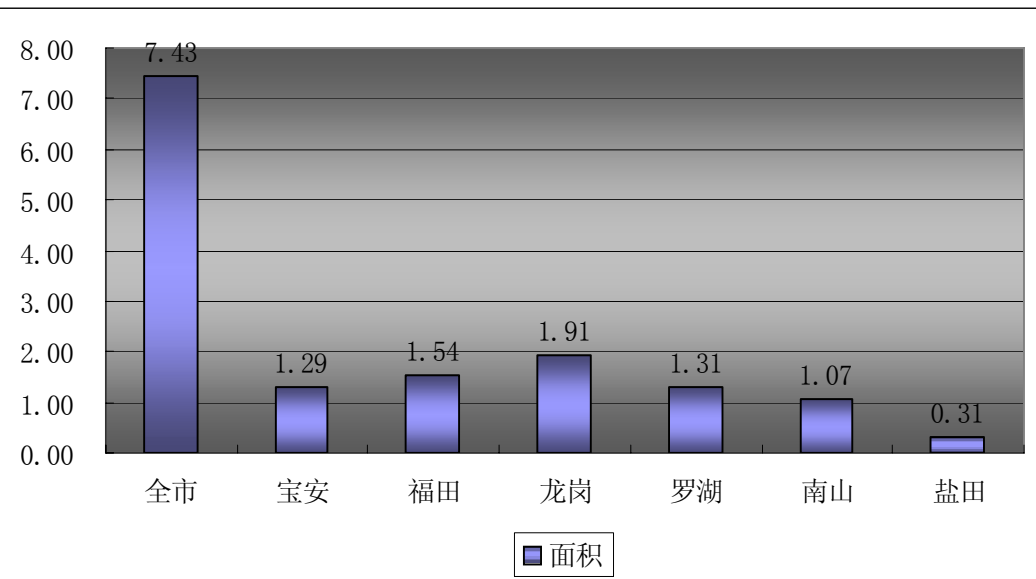
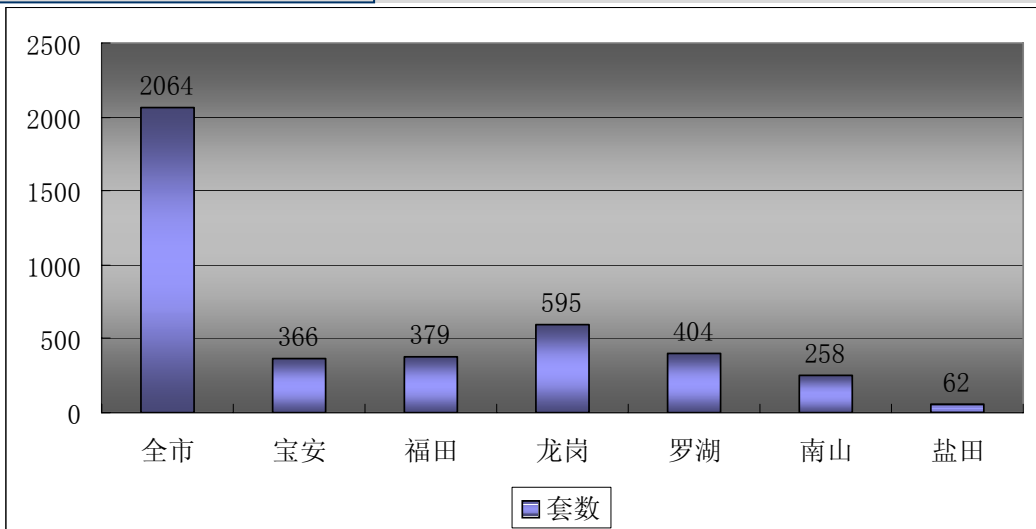
本周新房均价小幅下调，下降2.15%，均价仅为17607元/平方米，新房均价仍保持下降的趋势。

## 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	2064	38275.74	74342.78
宝安	366	6478.04	12899.62
福田	379	9837.97	15403.83
龙岗	595	7035.35	19115.84
罗湖	404	6874.62	13125.84
南山	258	6045.25	10728.16
盐田	62	2004.52	3069.49

## 二手房成交数据

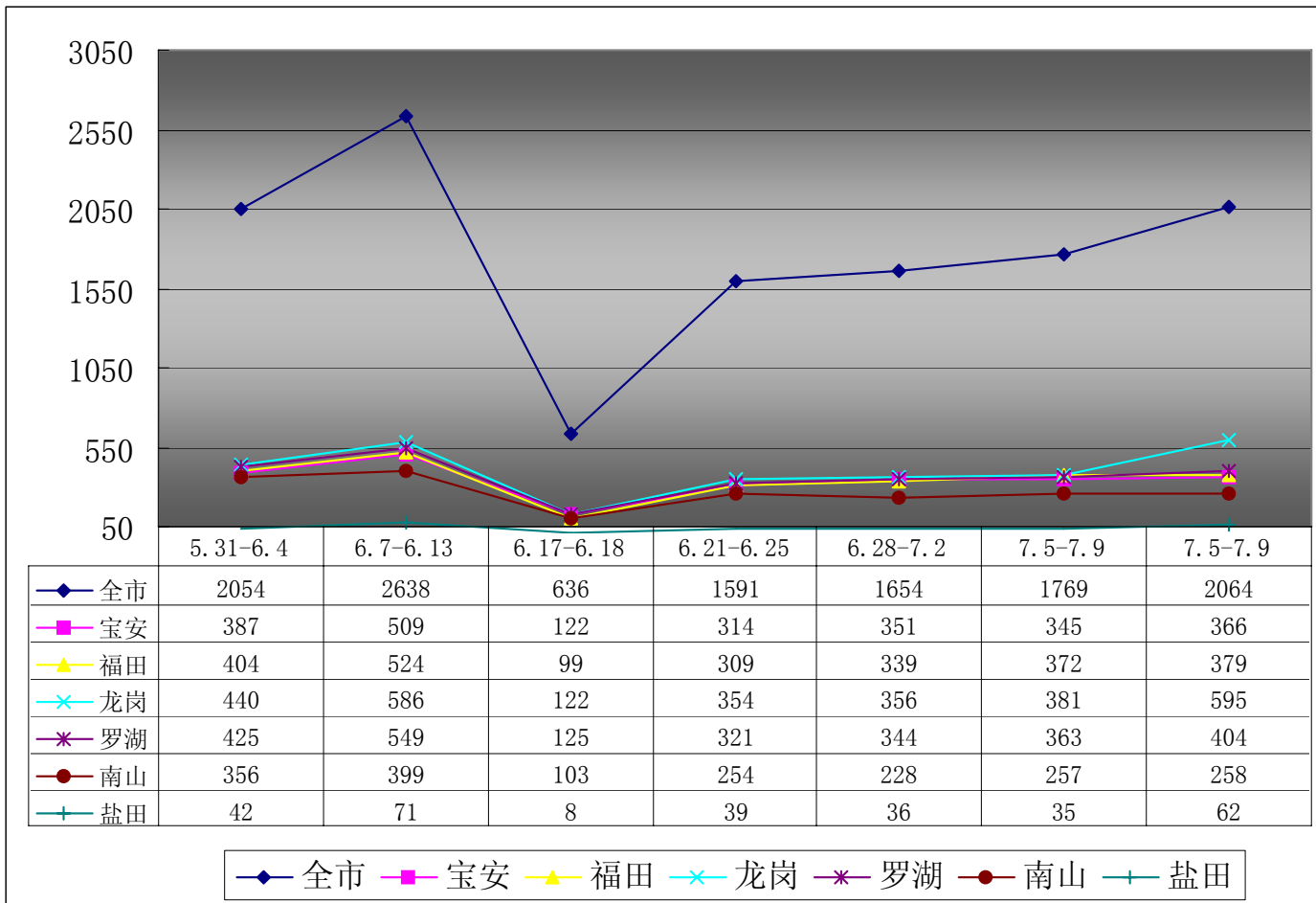


本周全市二手房成交2064套，成交量再有回升，环比上升16.68%，成交面积7.43万平方米，环比下降4.26%。

近期二手房按评估价交易的传闻四起，纷纷传言8月份将出台，将对二手房楼市产生深远影响，部分买家趁机入市，拉升了二手房成交量。

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。

## 预售项目及楼盘动态

取得预售证项目： 暂无

### 楼盘动态：

- 1、7月16日 【正中时代广场】 “特区一体化，财富新思维” 2010高峰论坛将于7月16日盛大举行。
- 2、7月17日 【招商·澜园】 2期“十悦” 12栋双景中央楼王新品7月17日入市。
- 3、7月17日 【富通·御岭公馆】 金大道”临街金铺7月17日发售。
- 4、7月17-18日 【熙龙湾2期】 营销中心有星级大厨教寿司DIY，同时有夏味缤纷水果提供。
- 5、7月17日 【第5大道3期】 一期珍藏的十余套50平米商铺将于7月17日推出，现正接受内部咨询。
- 6、7月17-28日 【大运城邦】 7月14日—7月28日购房，上门即享优惠8万元。成功购房并及时签约后可获得价值2万元的益田假日广场购物券。本周末将举办育儿沙龙活动，凡是到场客户还有机会抽取大运会倒计时一周年晚会的坐席票。
- 7、7月17日 【东港印象】 7月17日启动优惠申请，凭身份证可免费办理“幸福护照卡”，享受优先选房及开盘当天额外优惠，样板房预计月底开放。
- 8、7月17-18日 【金地上塘道】 本周末新品加推，全城120平米试比R系80平米，总价有优惠。
- 9、7月15日 【万科华府】 绝版中央楼王大宅7月15日发售，134平米阔绰五房最后珍藏。
- 10、7月18日 【绿景大公馆】 1栋荣府88—140平米单位7月18日开放样板房，现正优惠申请。
- 11、7月17日 【中海阳光玫瑰园】 3期7栋7月17日开放高层精装样板房，主要户型为68-72平米精装二房和98-113平米精装三房，预计7月下旬开盘。
- 12、7月17日 【水榭春天】 7月17日开放全新艺术样板房。

## 每日成交排行榜

07月12日全市一手房成交前三名			07月13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
万科华府	10	825.22	龙兴商业广场	14	1403.23
花样年花郡	9	368.03	万科华府	13	1088.16
阳光天健城	4	563.69	第五大道	4	616.78
07月14日全市一手房成交前三名			07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
龙兴商业广场	38	2032.35	侨城馨苑	20	1289.74
丽湾国际公寓	9	410.01	水榭春天	11	853.93
万象天成	6	416.37	十二橡树庄园	10	719.15
07月16日全市一手房成交前三名			07月17日全市一手房成交前十名		
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）	19	1456.06	佳兆业上品雅园	11	890.81
公园大地花园	9	891.71	招商澜园	8	587.75
茗萃园三期	6	598.36	公园大地	7	737.03
07月18日全市一手房成交前三名					
项目名称	套数	建筑面积			
公园大地花园	7	613.29			
金地上塘道花园	3	102.63			
高发西岸花园	2	348.01			

## 一周要闻

## 1. 深圳市保障性住房条例施行 首次覆盖非深户籍

《深圳市保障性住房条例》近日公布施行。这部旨在完善住房保障制度、改善住房困难群体居住条件的条例,首次将保障性住房覆盖到非户籍人口,并在保障房规划、建设、准入、受理等各环节都作了规定。

据了解,该条例是继厦门2009年通过《厦门市社会保障性住房管理条例》后,全国第二部有关保障性住房的地方性法规。条例在起草期间就广受关注,被称亮点不少。但也有深圳市人大代表在条例正式公布后指出,条例对弄虚作假申请者的处罚太轻,违规者造假成本太低。

该条例将保障房覆盖非户籍人口被视为一大创新。条例规定,对本市经济社会发展需要的各类专业人才以及在本市连续缴纳社会保险费达到一定年限的非本市户籍常住人员,市政府可以根据经济社会发展状况和财政承受能力,合理设定条件,逐步纳入住房保障范围,并表示具体办法由市政府另行制定。

人大代表认为造假处罚太轻

条例规定,申请住房保障的家庭或者单身居民以隐瞒或者虚报人口、户籍、收入、财产和住房状况等方式弄虚作假的,由主管部门驳回其申请或者取消其轮候资格,处5000元罚款,并自驳回其申请或者取消其轮候资格之日起三年内不予受理其住房保障申请。条例中最为严厉的处罚是,如发生擅自转让、抵押、出租保障性住房等情形的,没收违法所得,并可以处两万元罚款等。

对此,深圳市人大代表杨剑昌认为,处罚措施还是太弱,违规者的造假成本依然很低。在杨剑昌看来,提供虚假材料骗取公共财产,应按现行的诈骗罪处理,追究责任人和主管部门人员法律责任。杨剑昌也建议,应仿效香港的做法,在处罚保障性住房违规者中,引入司法机制,对严重者应追究刑事责任。

## 一周要闻

### 2.深圳房租二季度均价39元/平 6月以来涨势加速

本月12日，深圳市出租屋综合管理系统发布《深圳第二季度深圳市出租屋抽样调查情况》。据调查显示，3月到6月，深圳二季度房租保持着微涨态势。但6月份以来，住宅租金涨势加速。根据出租屋抽样调查结果，深圳市二季度全市住宅租金均价为39元/平方米，环比上涨2.6%，同比上涨8.3%。其中涨幅最大的是龙岗区，环比上涨4.3%，同比上涨14.3%。

依据住宅租金价格走势，6月份以来，深圳住宅租金涨势加速，成交量也明显放大。市场调查数据显示，全市住宅租金6月份均价上涨5%至8%。对于上涨原因，深圳市社科院研究城市运营中心主任高海燕曾在接受羊城晚报记者采访时分析，新政影响和中介借机哄抬是房租上涨的主要原因。根据出租屋抽样调查显示，深圳房租上涨原因与之大同小异。

## 一周要闻

## 3.二三线城市土地市场唱主角

近日,保利分别在广州和武汉获得两幅土地。万科月报显示,6月份其属下公司分别在中山、宁波、苏州、青岛等地获得多幅地块。从房企近期拿地情况看,仍然主要分布在二三线城市。随着一线城市土地供应的减少和竞争的日益激烈,多家房企纷纷转向布局二三线城市,这一趋势亦由于一线城市成调控重心而愈发明显。

## 二三线城市拉动业绩增长

中国指数研究院近日发布最新数据显示,7月第一周,全国20个主要城市土地推出量和成交量环比均大幅增加,但成交均价降幅较大。被监测的35个城市中,多数城市楼市成交面积环比回落,其中三亚跌幅最大,环比下跌48.35%。7月首周全国住宅用地市场成交情况比较活跃,但仍是二线城市“唱主角”,二线城市中,天津成交量最大,共计17宗,237万平方米,楼面均价达2460元/平方米。

## 更多市场扩张机遇

随着今年地产调控的力度加强,土地市场的供应量也随之大增。根据国土资源部公布住宅用地供应计划,2010年全国住宅用地供应18.5万公顷,同比增加约140%。中国指数研究院数据信息中心监测显示,2010年上半年,全国103个城市累计供应住宅用地20335.8万平方米,同比增加100%。与此同时,上半年全国103个城市住宅用地楼面地价为1863元/平方米,环比2009年下半年下降9%。从月度交易看,住宅用地楼面地价一直处于下行阶段。

供应量大增,地价又呈现下行势头,对于万科、保利等资金充足的房地产龙头企业及央企来讲,将在下半年的土地市场上如鱼得水。而在二三线城市,可以拿到价位更低的地块,减少未来开发经营风险,则为这类房地产开发企业提供了更大的市场扩张机遇。

::The end::  
谢谢观赏

众厦地产战略研究中心

2010年7月19日