



JOIN SUN 众厦地产

深圳楼市周报 (2010年7月19日-7月25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

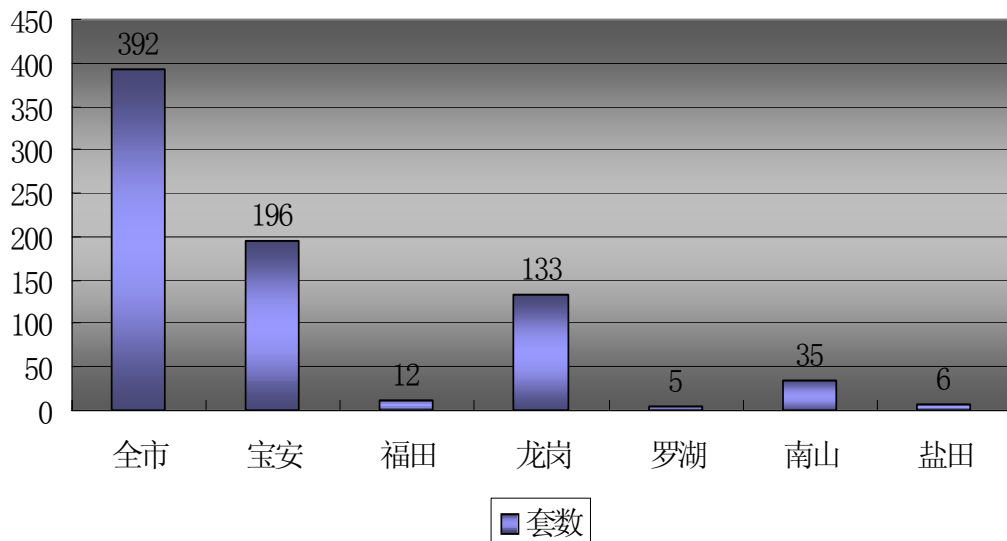
一周要闻

新房成交数据

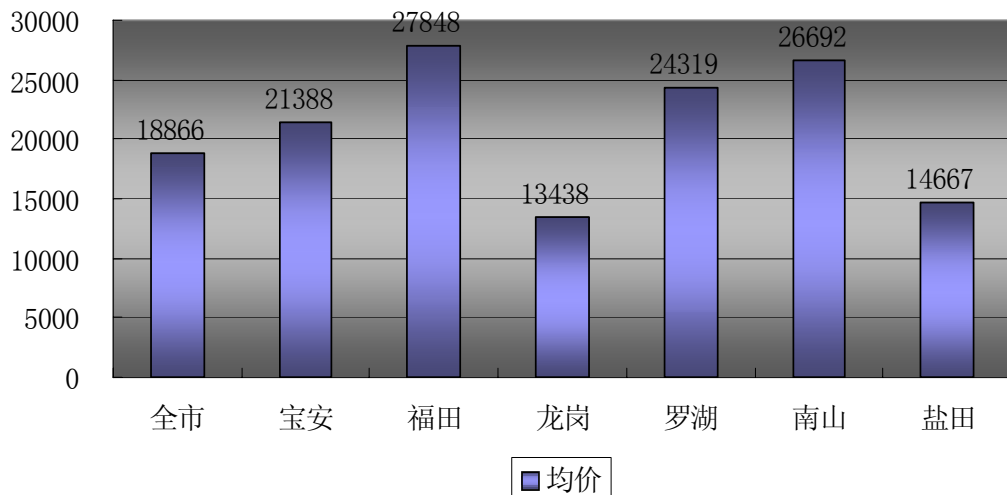
本周深圳新房成交数据统计

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	64769	392	34331.39	18866	29510	3453073	409
宝安	36378	196	17008.30	21388	7521	815710	219
福田	2021	12	725.73	27848	4521	490436	11
龙岗	17282	133	12860.17	13438	8869	975728	113
罗湖	1261	5	518.52	24319	1623	233510	11
南山	6219	35	2329.88	26692	6487	849207	47
盐田	749	6	510.66	14667	489	88483	2

新房成交数据



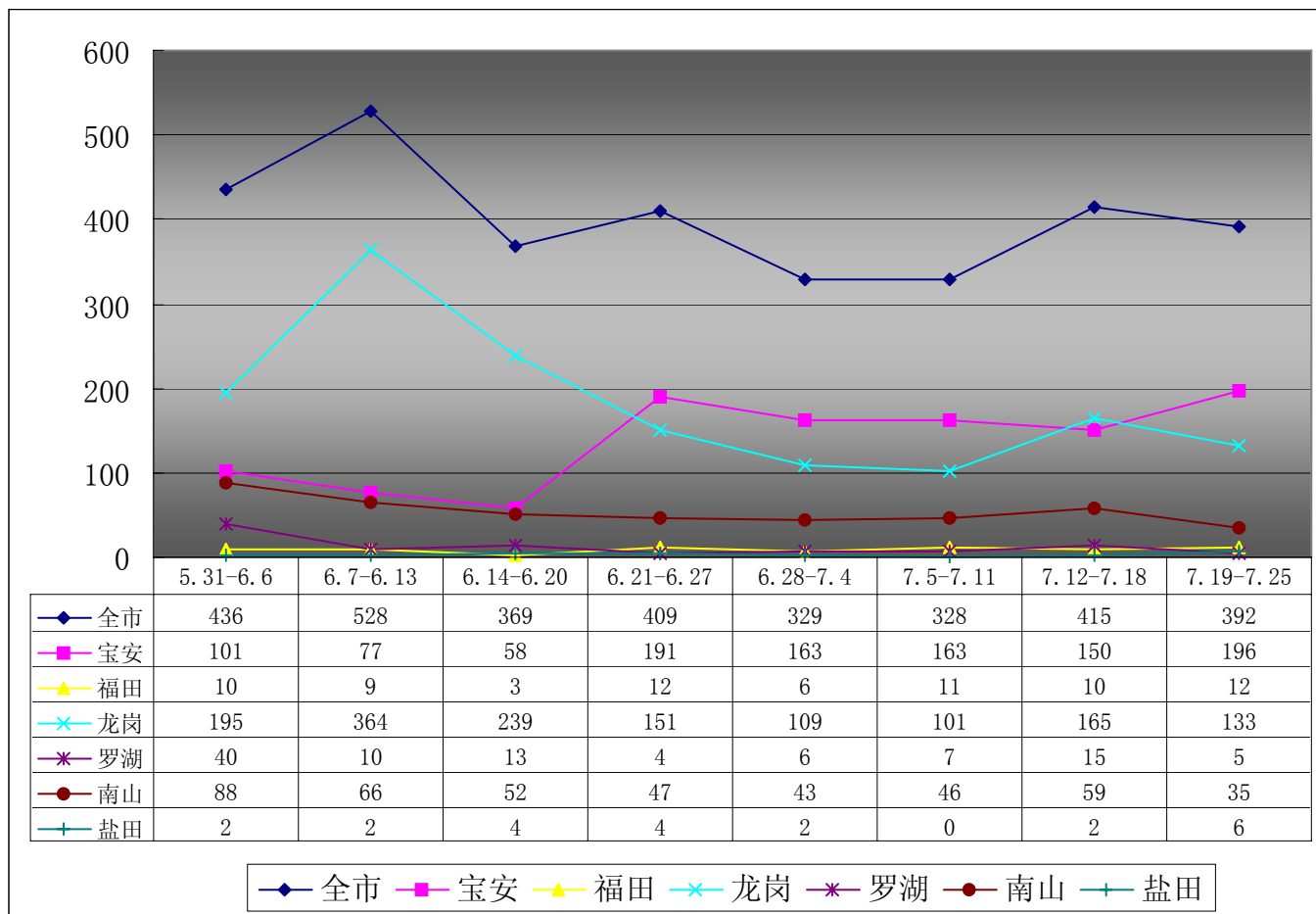
本周全市总成交量有所回落，共成交392套，环比下降5.54%。宝安区共成交196套，成交量为本周各区最大，环比上涨30.67%；其次是龙岗，成交133套，环比下降19.39%，南山区成交35套，排在第三位。



本周全市住宅成交均价18866元/平方米，环比上升7.5%。南山上涨幅度度比较明显，上涨21.39%，均价达到26692元/平方米，福田均价最高，达到27848元/平方米。

新房成交数据

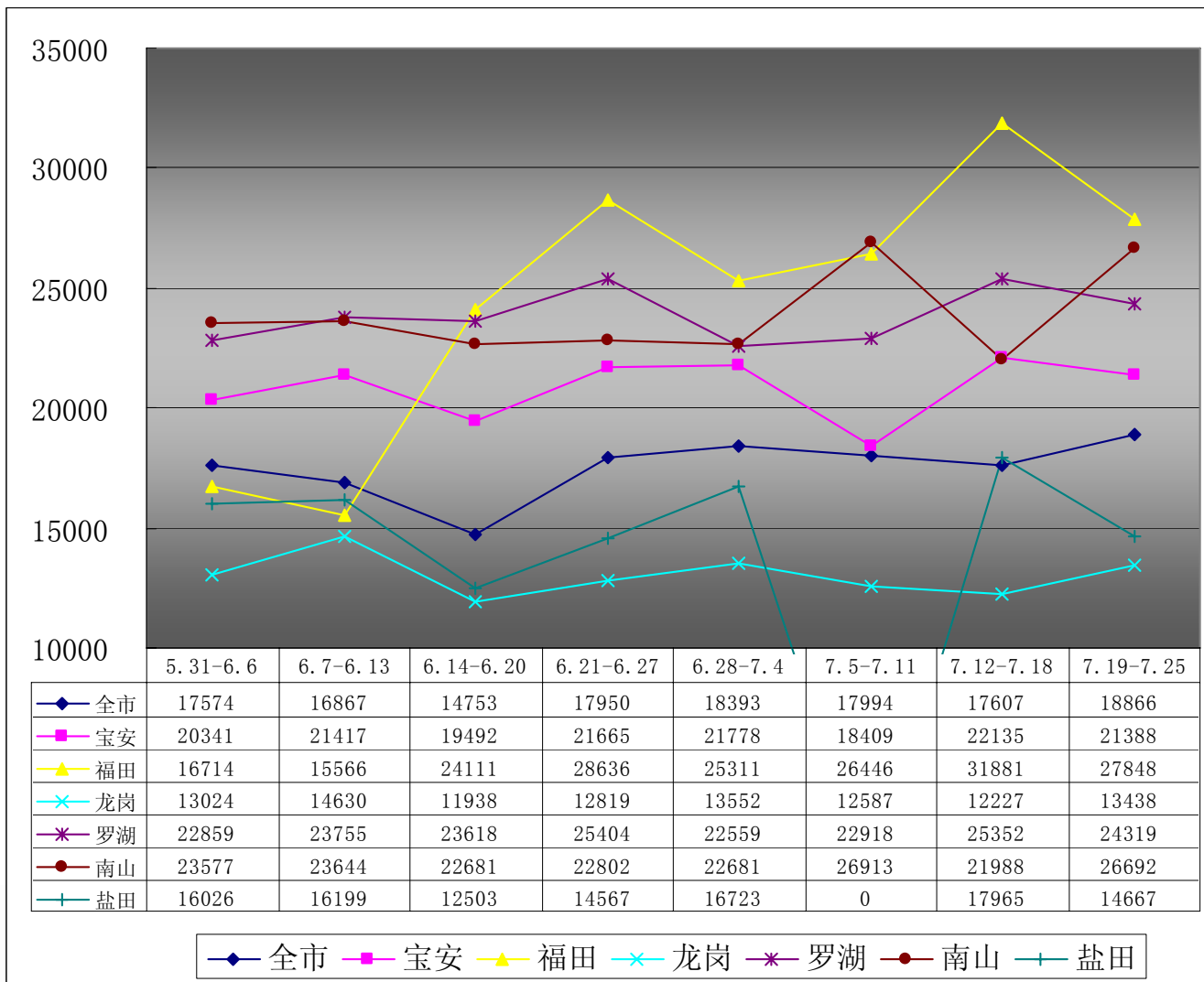
深圳新房成交套数走势图



从整体走势来看，本周成交套数有所回落，环比下降幅度达到5.54%，市场处于低迷时期，成交量持续低位，出现小幅度的振荡属于合理范围。

新房成交数据

深圳新房成交均价走势图

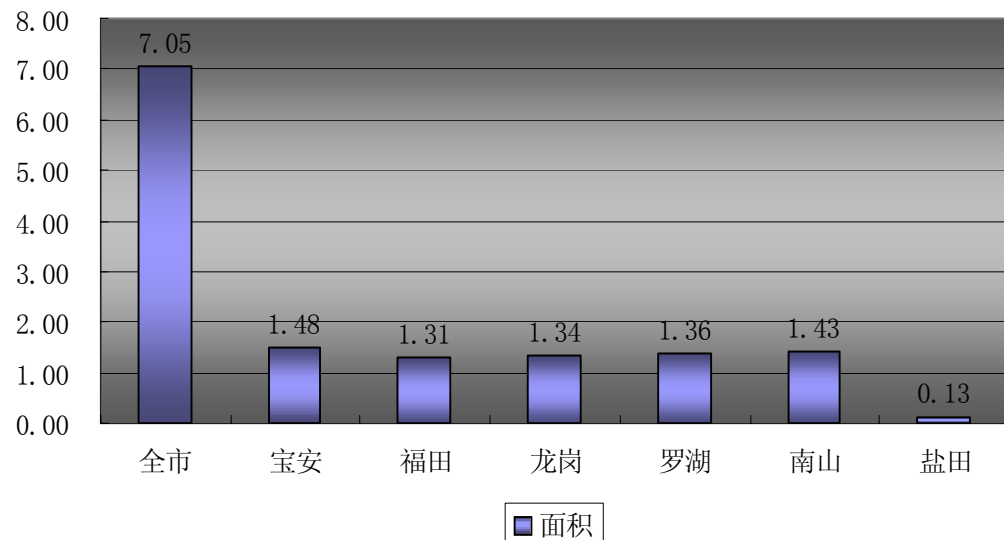
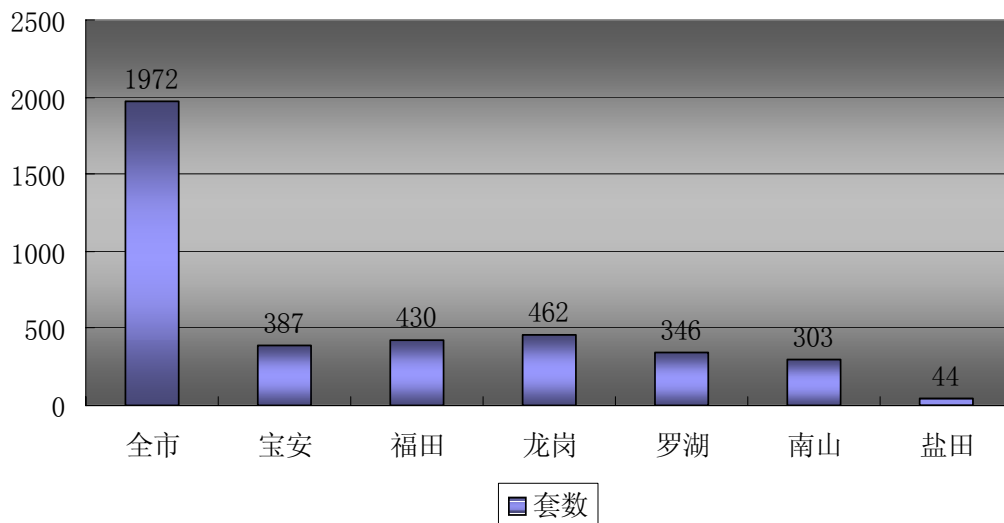


二手房成交数据

本周深圳二手房成交数据统计

区域	套数	金额	面积
全市	1972	45712.86	70474.92
宝安	387	9229.91	14838.11
福田	430	9493.09	13117.18
龙岗	462	6842.03	13362.36
罗湖	346	8512.71	13644.57
南山	303	10775.13	14259.84
盐田	44	859.98	1252.86

二手房成交数据

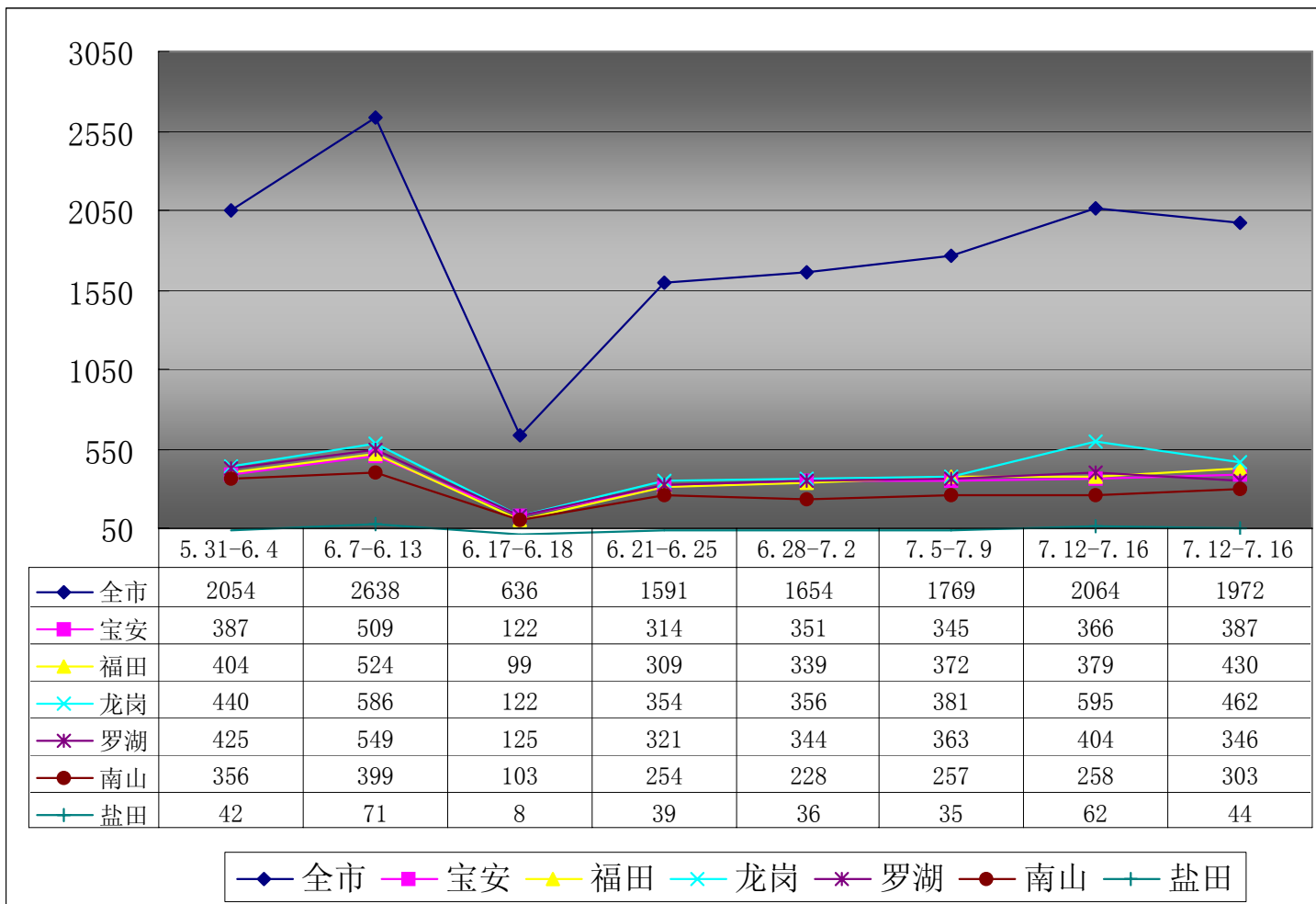


本周全市二手房成交1972套，成交量再有下降，环比下降4.46%，成交面积7.05万平方米，环比下降5.2%。

近期二手房成交量比较平稳，维持在2000套左右，主要是自住需求的买家入市支撑了整个楼市。

二手房成交数据

深圳二手房成交套数走势图



土地市场

本周出让一块工业用地。

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24日 【万科第五园】 在第五园销售中心推出主题为“快乐作文·英语沙龙”的第二营活动。
- 2、7月24日 【万豪月半山】 每周六举办“麓启南山——万豪月半山杯摄影大赛”以及邀请网友游小南山活动。
- 3、7月19-28日购房【大运城邦】 上门即享优惠8万元。成功购房签约后可获得2万元的益田假日广场购物券。
- 4、7月25日 【上东湾】 7月25日举行封顶仪式，样板房8月对外开放。
- 5、7月23日 【鼎太风华·奥斯卡】 7月23日样板房开放，预计8月开盘，现正开放VIP销售中心。
- 6、7月24日 【宝能太古城】 本周末将举办“冰爽意夏”活动。
- 7、7月24日 【水榭春天】 加推6栋约30套新单位，面积均为89平米的畅销小三房，折后均价约1.8万元/平米，单套价格约160万元。
- 8、7月24日 【依云伴山】 黄金街铺开放样板间，面积区间28—132平米。
- 9、7月24-25日 【熙龙湾2期】 本周末，快乐暑期集中营，现场将有自制浪漫水晶香皂学堂。
- 10、7月24日 【万科棠樾】 庭院精装别墅示范单位7月24日首度开放。
- 11、7月24日 【徽王府】 7月24日优惠推出128—140平米保留楼王，2千抵2万诚意优惠限时最后倒计时。

每日成交排行榜

07月19日全市一手房成交前三名			07月20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
公园大地	12	1101.7	万科华府	11	835.51
招商澜园	9	684.69	公园大地	6	604.3
万科华府	6	471.7	丽湾国际公寓	6	264.34
07月21日全市一手房成交前三名			07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
畔山御景花园	7	589.69	万科金域华府（南地块）	19	1352.03
公园大地	5	524.08	盛龙花园	6	437.49
佳兆业上品雅园	5	405.02	金地上塘道花园	5	372.58
07月23日全市一手房成交前三名			07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
十二橡树庄园（一期）	12	873.72	招商澜园	25	2117.37
水榭春天花园	8	662.36	金山碧海花园	4	340.25
上品雅园	7	619.16	金地上塘道花园	4	233.74
07月25日全市一手房成交前三名					
项目名称	套数	建筑面积			
金地上塘道花园	13	763			
中海康城花园	6	513.44			
潜龙曼海宁花园(南区)	5	417.78			

一周要闻

1. 央行低调更正房贷数据 地产开发贷款增速急降

此前中国人民银行有关上半年房地产新增贷款数据显示“负增长”一事受到媒体质疑后，央行在其官方网站上低调更正了数据，显示上半年内地房地产开发贷款仍为正增长，但二季度增速仍较一季度骤减。

7月23日，央行发布《2010年上半年金融机构贷款投向统计报告》称“上半年房地产开发人民币新增贷款1625亿元”，相较其“一季度贷款投向统计报告”所示“一季度房地产开发人民币新增贷款3207亿元”不多反少，此“负增长”数据引发媒体质疑

不过，即便依照已更新的数据计算，二季度内地房地产开发贷款增速仍是急剧下降。以上半年新增房地产开发贷款4423亿元减去一季度的3207亿元，所得二季度房地产开发新增贷款仅1216亿元，较一季度大幅削减62%。

有匿名官方经济学家告诉《国际金融报》记者，上半年房地产新增贷款的明显减速得益于“新国十条”的遏制效果。而目前一线城市房地产成交量的下行正在逐步转向成交价格的下行通道。此外，随着保障性住房的不断出现新增供应量，房价将会被进一步遏制。

除了房地产新增贷款继续回落，中长期贷款增速也出现回落，票据融资减少。同时第三产业中长期贷款增速回落加快，但明显高于第一、二产业。基础设施行业中长期贷款增速回落较快。个人消费贷款增速出现上半年前升后降。

一周要闻

2.深圳有个别银行松绑二套房贷 实行认贷不认房

自今年监管机构明确表示，二套房认定标准为“认贷又认房”之后，商业银行纷纷表示将严格执行。这也意味着，市民即使眼下在银行没有住房按揭贷款，只要其名下有房屋，再贷款买房时就视为“二套住房”或者“三套住房”。

不过，昨日下午，记者在景田金色家园一家股份制银行处咨询时，银行工作人员明确表示，若客户目前名下没有房屋按揭贷款，再办理房贷业务时，银行可以给予一定的优惠。普通客户利率8.5折，贵宾客户利率8折优惠。记者询问，该贷款利率是否和首套住房贷款利率一样时，该人士称：“差不多吧。”

深圳银监局要求各家银行上报近期房贷业务情况，深圳此前办理三套房贷业务的部分商业银行也紧急喊停了该业务。对于有银行在如此背景下悄然松绑二套房贷，有业内人士分析称，目前房屋成交量下降，三季度银行信贷额度略有宽裕，因此个别银行会放松二套住房认定标准，以吸引更多的客户。

记者随后就此事采访了深圳银监局相关人士，这位人士表示，这种“认贷不认房”的做法是违规的，深圳银监局将就此展开调查，如属实将严惩。

此外，昨日有广州媒体爆出，为减少首付，有二套甚至多套房的买家，开始绕道纯抵押装修贷款申请买房贷款，房贷变相松绑。昨日记者走访了工行、建行、招行、浦发、广发等多家景田附近的银行网点。工行、浦发、广发等银行工作人员均表示，房屋抵押贷款最高可贷房屋评估价格的五成，利率上浮10%。建行一网点客户经理表示，最高只能贷到房屋评估价格的4.5成。招行网点相关人士表示：“可贷到房屋评估价格的5成至7成，利率则要上浮10%。”

一周要闻

3. 中央政治局再次强调：继续做好房地产调控工作

7月22日召开的中共中央政治局会议也再次强调，要做好房地产市场调控工作。

关于下半年工作，会议强调，下半年要坚持把处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构和管理通胀预期的关系作为宏观调控的核心，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，提高宏观调控的针对性和灵活性，努力促进经济平稳较快发展，着力转变经济发展方式，着力调整经济结构，着力推进自主创新，着力抓好节能减排，着力深化改革开放，着力保障改善民生，增强经济回升向好势头，提高经济增长质量和效益，确保全面完成今年经济社会发展各项任务。

会议还明确了下半年各项经济工作的重点，其中包括推动内需持续稳定增长，继续增加城乡居民收入，落实和完善扩大消费政策；保持价格总水平基本稳定，把握好信贷投放力度、节奏、重点，保障重要农产品市场供应和价格基本稳定，加强市场监管；下更大气力抓好节能减排；着力推进结构调整，培育和发展战略性新兴产业；提升对外贸易和利用外资水平，努力扩大进口，积极有效利用外资，推动企业“走出去”；深化资源环境、国有企业、财税金融等重点领域改革，稳步推进农村综合改革；切实保障和改善民生，把更多公共资源投向民生领域，做好房地产市场调控和住房保障工作等。

会议还决定，今年10月在北京召开中国共产党第十七届中央委员会第五次全体会议，主要议程是：中共中央政治局向中央委员会报告工作，研究关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议。此前有媒体报道称，“十二五”规划的主基调是“加快经济方式转变”，需要完成未来国家发展的六大战略任务。

::The end::
谢谢观赏

众厦地产战略研究中心

2010年7月26日