



JOIN SUN 众厦地产

深圳楼市周报 (2010年7月26日-8月1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

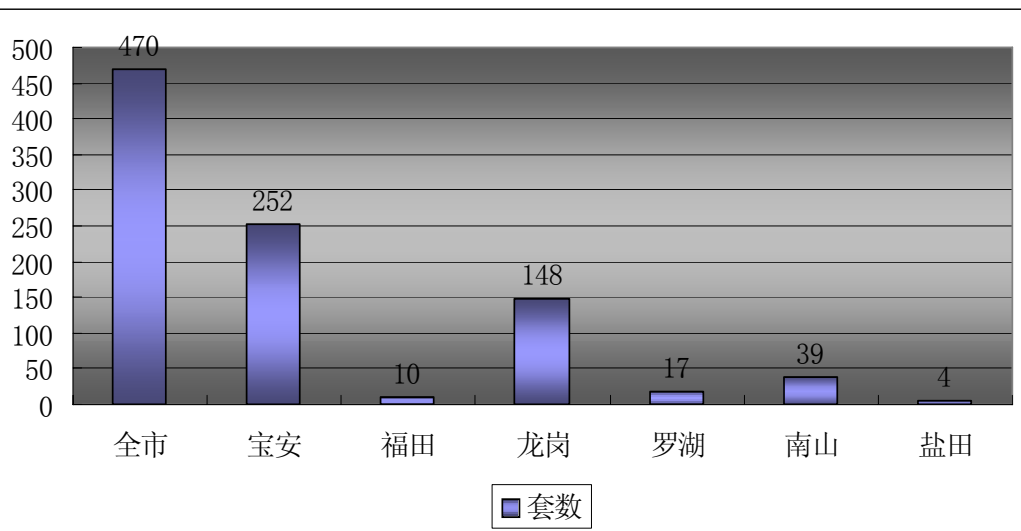
每日成交排行榜

一周要闻

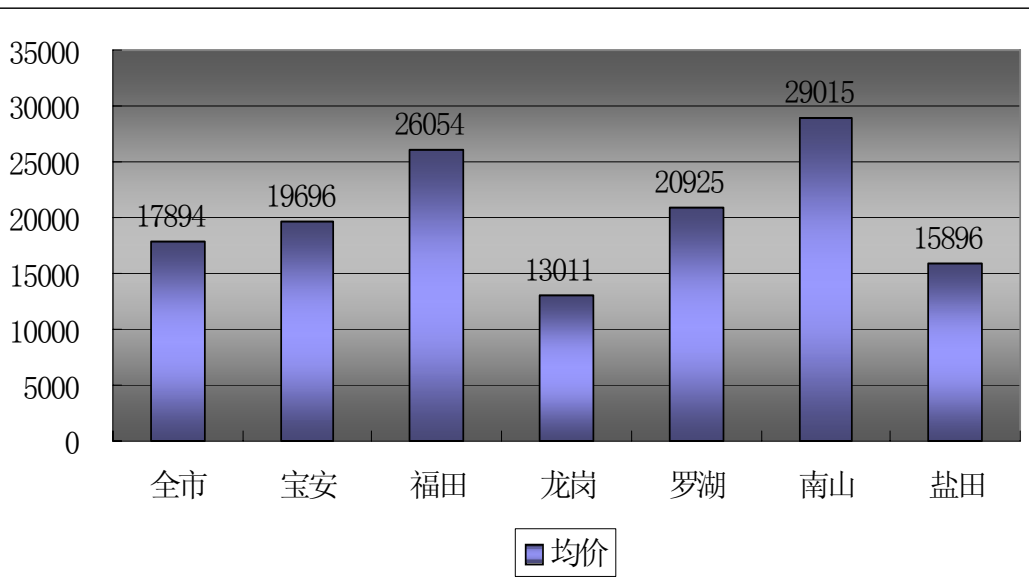
新房成交数据
本周深圳新房成交数据统计

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	73907	470	41302.58	17894	29557	3372877	290
宝安	40080	252	20349.65	19696	8222	832527	151
福田	1149	10	441.00	26054	4510	489891	10
龙岗	20580	148	15817.84	13011	8866	969192	68
罗湖	2753	17	1315.64	20925	985	138543	10
南山	8786	39	3028.05	29015	6445	843875	45
盐田	557	4	350.40	15896	529	98849	2

新房成交数据



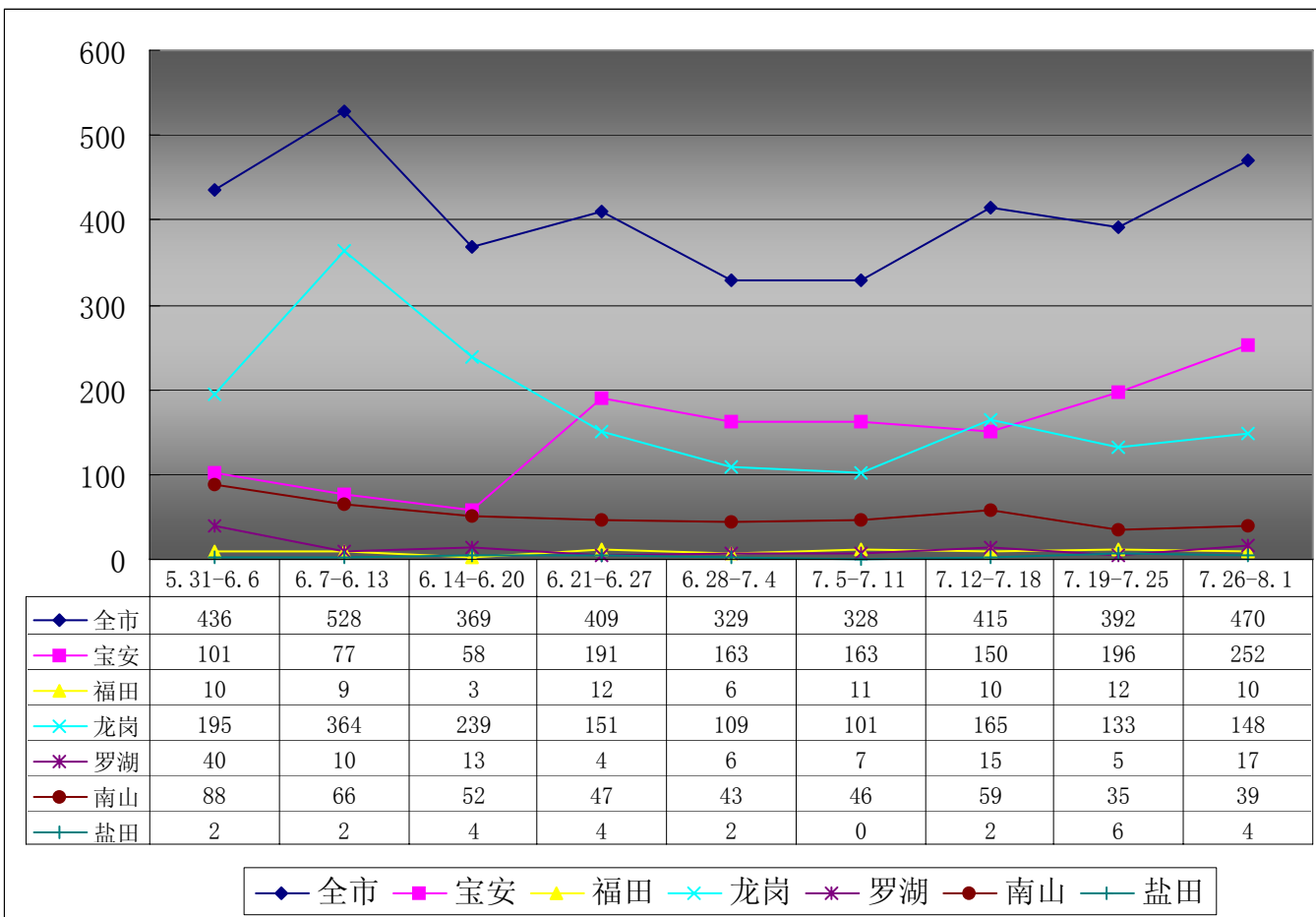
本周全市总成交量有所回落，共成交470套，环比上升19.9%。宝安区共成交252套，成交量为本周各区最大，环比上涨28.57%；其次是龙岗，成交148套，环比上升11.28%，南山区成交39套，排在第三位。



本周全市住宅成交均价17894元/平方米，环比下降5.15%。南山均价最高上涨幅度度比较明显，上涨8.7%，均价达到29015元/平方米，盐田也上涨8.38%，均价为25896元/平方米。其余四区均呈现不同幅度的下降。

新房成交数据

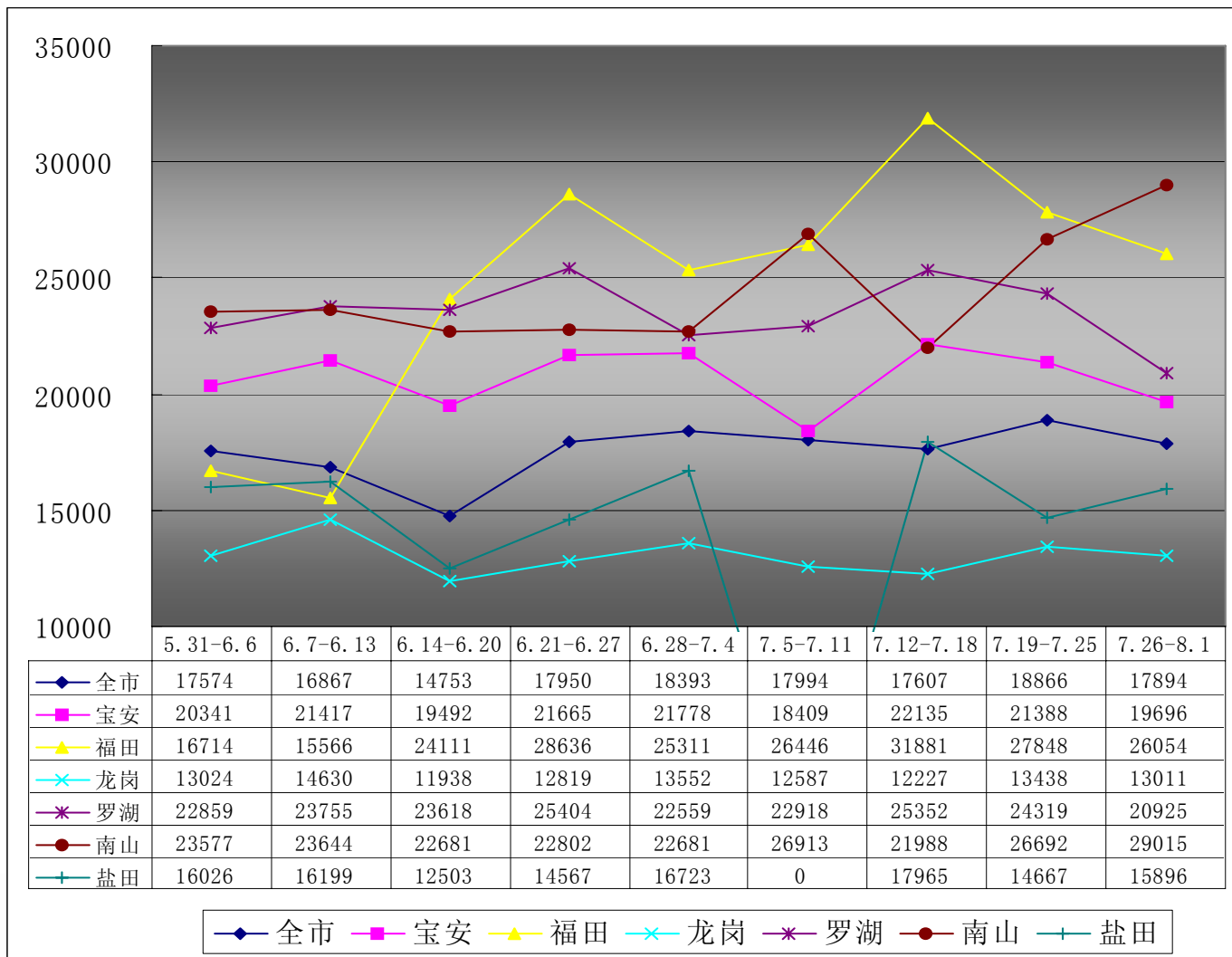
深圳新房成交套数走势图



从整体走势来看，本周成交套数再度回升，主要是在成交量低迷情况下，开发商推出特价房，促进了成交量。例如招商澜园，推出特价房后，成交量最高达到22套/天。水榭春天、潜龙曼海宁也陆续推出特价房。

新房成交数据

深圳新房成交均价走势图

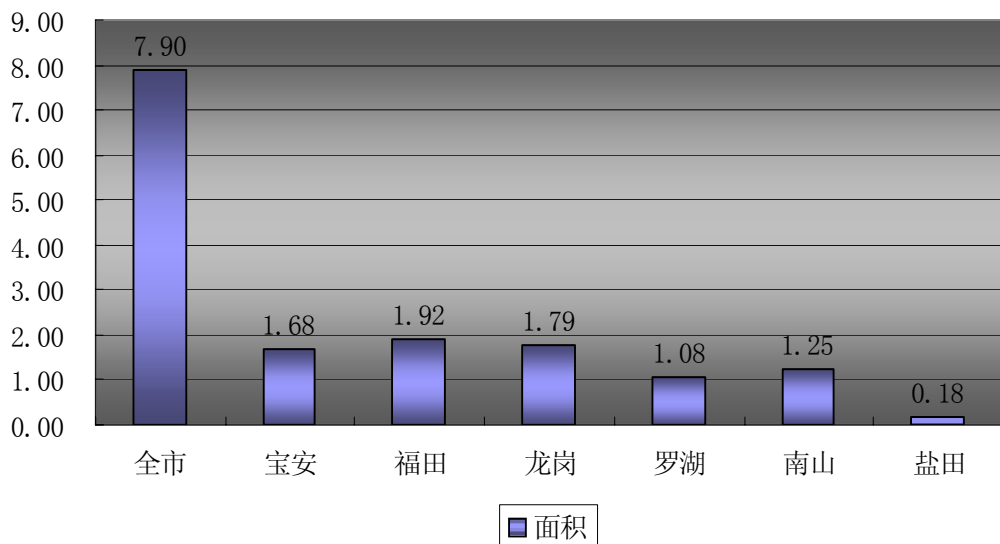
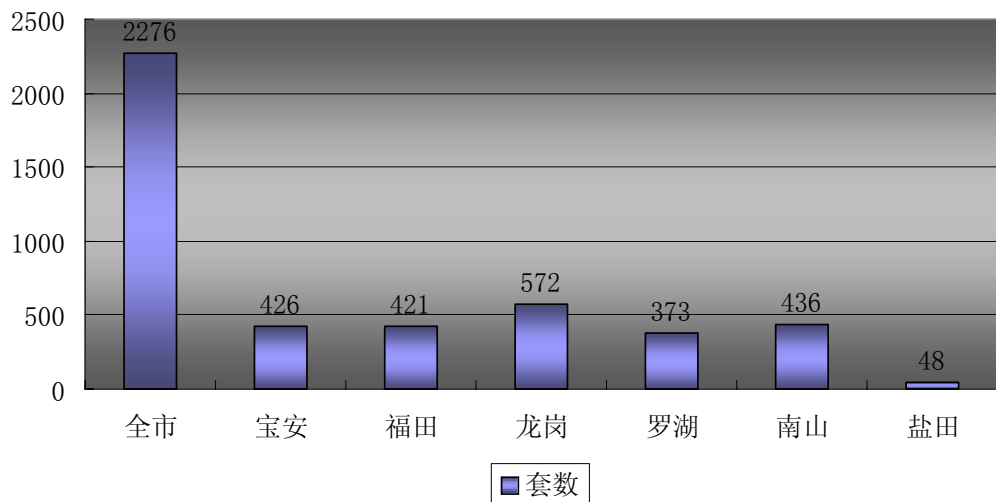


二手房成交数据

本周深圳二手房成交数据统计

区域	套数	金额	面积
全市	2276	47494.19	79000.5
宝安	426	7945.92	16775.57
福田	421	15081.79	19228.87
龙岗	572	8010.06	17891.41
罗湖	373	7130.18	10812.47
南山	436	8307.1	12490.59
盐田	48	1019.14	1801.59

二手房成交数据

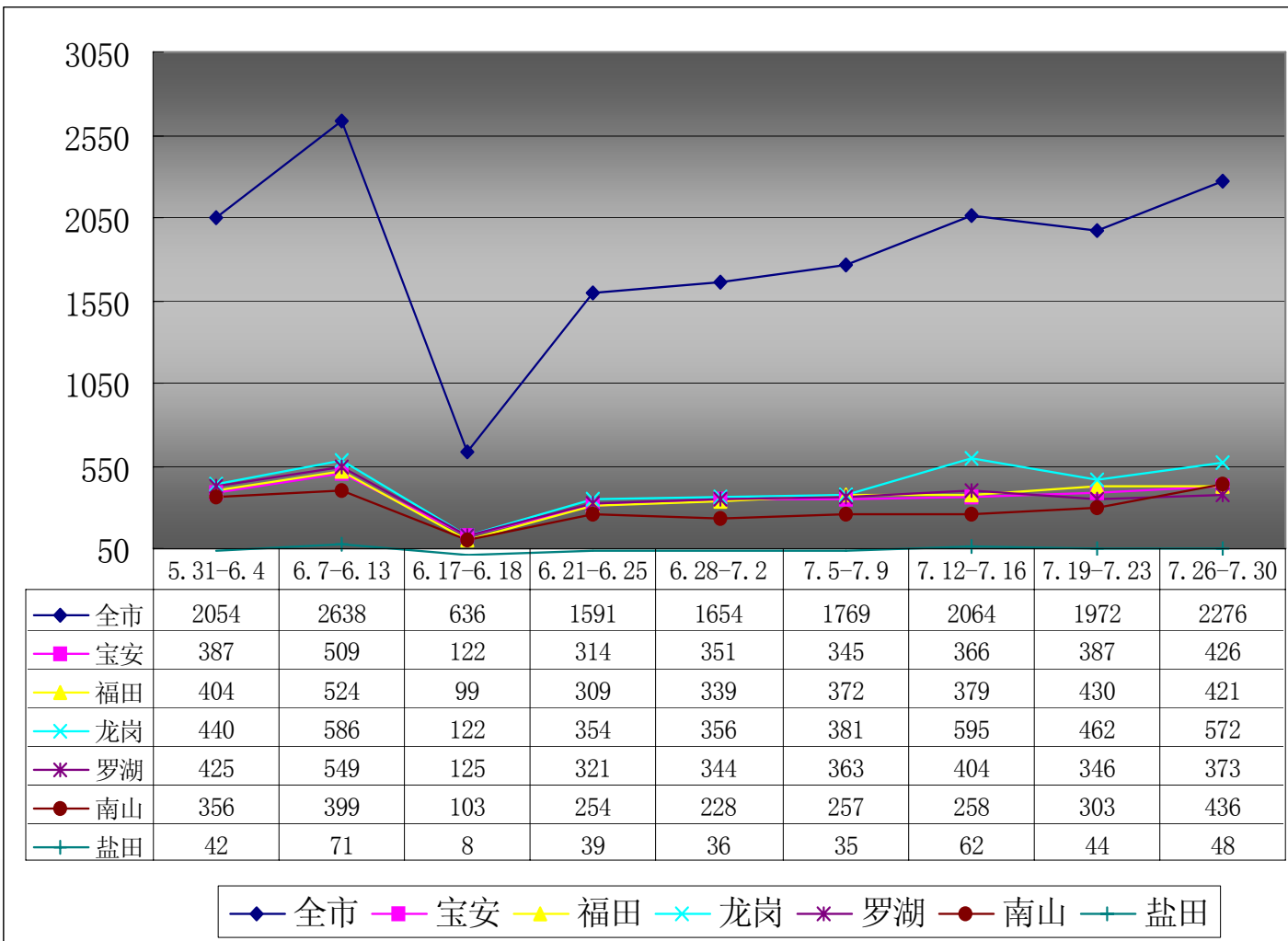


本周全市二手房成交2276套，成交量再度回升，环比上升15.42%，成交面积7.90万平方米，环比上升12.10%。

本周二手房成交量上升幅度较大，主要是在楼市低迷情况下，卖家降价出售，刚性需求的买家趁低入市，拉高了整体成交量。

二手房成交数据

深圳二手房成交套数走势图



土地市场

本周有一宗商业服务用地出让。

宗地编号	土地位置	土地用途	总用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地使用 年期	出让总价	楼面地价	出让日期
B116-0029	市中心区南部	商业服务业设施用地	11507.28	128880	50	613,000,000	4,756	2010-7-30

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30日下午，万科五园社少儿夏令营第三营，笑笑妈妈亲子训练活动在第五园销售中心举行。
- 2、8月1日 【大东城】 营销中心将于8月1日开放，目前即将推出的是一期别墅。
- 3、8月1日 【花园城五期】 举办天才宝宝秀，深圳小天使艺术团将为客户和业主奉献三台精彩的表演。
- 4、7月31日 【龙岸2期】 2期新品叠TH创意示范单位7月31日开放。
- 5、8月1日 【东港印象家园】 开放样板房，现正开放营销中心及优惠申请。
- 6、7月31日 【华海澜湾】 开放营销中心，预计8月初开放样板房。
- 7、7月31日-8月1日 【熙龙湾2期】 现场将举办提高环保意识的“环保袋涂鸦”活动。
- 8、7月31日-8月1日 【大运城邦】 正式加推6栋云端官邸04、05户型，为76-95平米的超值两房户型。
- 9、7月31日-8月1日 【鸿威·海怡湾】 加推一批89平米公寓单位，将在现场举办哈根达斯派对。
- 10、7月31日 【佳兆业茗萃园】 下午举行回馈业主的清凉一“夏”业主专享拍卖会活动。
- 11、8月1日 【依云伴山】 69席28—132平米黄金街铺开盘。
- 12、7月31日 【阳光天健城】 2期1栋推出20套100平米特价3房。
- 13、7月31日 【观湖园】 下午中金公司首席经济学家哈继铭观湖园专场投资报告会。
- 14、7月31日-8月1日 【东方银座公馆】 将举办“顶级美爵冰点下午茶”嘉年华客户特别答谢活动。

每日成交排行榜

07月26日全市一手房成交前三名			07月27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	12	823.01	水榭春天	13	1125.34
水榭春天	7	558.33	金地上塘道	9	613.38
佳兆业上品雅园	6	486.09	中海康城国际	7	588.81
07月28日全市一手房成交前三名			07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
花乡家园	17	734.89	水榭春天	10	907.9
水榭春天	13	1214.3	佳兆业上品雅园	7	561.24
佳兆业金翠园	6	406.92	太古城花园(北区一期)	6	438.66
07月30日全市一手房成交前三名			07月31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)	11	903.02	招商澜园	22	1694.52
畔山御景花园	10	802	金地上塘道花园	10	882.84
水榭春天花园	9	817.2	中海康城花园	10	839.04
08月01日全市一手房成交前三名					
项目名称	套数	建筑面积			
十二橡树庄园(一期)	6	438.3			
高发西岸花园	5	745.29			
金地上塘道花园	5	336.93			

一周要闻

1.三大创新点引导深圳房地产健康发展

近日《深圳市房地产市场监管办法》全文刊发，并定于2010年9月1日起施行。参与制定该办法的相关工作人员认为，项目资本金账户余额不低于项目资本金10%等三大创新点，将从根本上引导深圳市房地产健康发展。

办法规定，房地产开发项目应当在申报立项时，按照国家有关规定建立项目资本金，在商业银行设立专户存储，专项用于项目建设。房地产开发项目申请预售前，项目资本金账户余额应当不低于项目资本金10%，并在项目取得规划验收合格凭证后，方可提取使用。在符合提取使用条件前，房地产开发企业不得以任何方式将前款规定的项目资本金挪作他用，商业银行不得拨付。

当前，我国规定保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。按照这个规定，深圳房地产开发项目在申请预售前，项目资本金账户余额应当不低于项目资本金2%(或者是3%，根据不同类型住房有所不同)。

相关工作人员表示，现在之所以做出项目资本金账户余额应当不低于项目资本金10%的规定，是为了保障房地产开发过程中后续问题的顺利进行，在经济上对开发商有所牵制，对业主权利有所保护。

办法规定房地产开发企业应当将预售款申请使用和拨付情况如实即时载入项目手册。据了解，此前的项目手册并没有严格的执行，处罚内容缺失。现在的监管办法对此要求比较严格，并将具体配套政策交由主管部门。

一周要闻

2. 宝安今年拟整备10地块 面积约16.69平方公里

土地是经济发展的生命线，为拓展城市发展空间、整合土地资源、推进园区建设、促进重大项目落户，宝安区依据城市规划和产业规划，已全面启动土地整备工作。

日前，区长李文龙，副区长龙耀庭、李勇率队实地调研宝安区土地整备工作。据悉，今年宝安区拟完成10个土地整备地块，面积约16.69平方公里。

近年来，宝安区经济社会快速发展，土地需求不断扩张，但存量土地总量少、分布散、规模小，土地供求矛盾日益突出。根据省委常委、市委书记王荣关于土地整备指示精神，为进一步增强政府对土地的掌控能力，充分发挥土地对社会经济发展的基础保障作用，宝安区全面启动了土地整备工作。

昨天上午，李文龙、龙耀庭、李勇一行在大铲湾港区码头乘船，查看海岸线（西乡——沙井段）。随后，区领导一行在沙井边防工作站码头登岸，坐车前往海上田园并沿路查看土地整备地块现场，听取土地整备工作汇报，并沿西海堤查看土地整备地块现场。

据介绍，宝安区近期拟通过填海、土地平整、土地历史遗留问题处理、未征未转地及闲置用地处理等整备的地块为28块，面积约36.64平方公里；通过区属旧工业区、街道所属集体企业等整合地块面积约2.2平方公里。今年，宝安区拟完成10个土地整备地块，面积约16.69平方公里。由于土地整备工作涉及巨额资金，宝安区已筹集15亿元启动资金用于开展土地整备工作。

一周要闻

3.央行重申差别房贷 下半年继续适度宽松货币政策

央行昨天公布了近日召开的央行分支行行长座谈会内容，央行强调，下半年要继续落实好适度宽松的货币政策，同时严格执行差别房贷政策，促进房地产市场健康平稳发展。

“今年要坚持把处理好经济平稳较快发展、调整经济结构和管理好通胀预期的关系作为宏观调控的核心，继续实施适度宽松的货币政策，保持政策的连续性和稳定性，提高调控的针对性和灵活性。”央行表示。此外央行还表态称，按照年初确定的全年货币信贷预期目标，加强和改善流动性管理，合理搭配公开市场操作、存款准备金率等工具，保持银行体系流动性处于合理水平。

今年年初央行制定的新增贷款目标为7.5万亿元，货币供应量为17%。数据显示，上半年新增贷款已达4.63万亿元，占全年目标逾六成。但货币供应量增速已减慢。央行此前表示，如果2010年人民币贷款余额增速保持6月份18.2%的水平，全年新增人民币贷款将不超过7.5万亿元。

在房贷方面，会议重申，“严格执行差别房贷政策，促进房地产市场健康平稳发展。”

央行此前数据显示，上半年个人购房贷款新增9323亿元。而近期，北京市的商业银行已经陆续拿到能查房贷申请人住房信息的“钥匙盘”，被查实拥有二套房的贷款申请人将执行“首付不低于5成，利率上浮10%”的差别化房贷政策。而目前在全国范围内，北京为首个全面发放房屋交易权属信息查询系统“钥匙盘”的地区。

::The end::
谢谢观赏

众厦地产战略研究中心

2010年8月2日