

2020年11月01日-2020年11月30日

# 深圳房地产市场月报



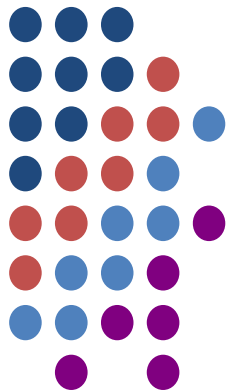
此报告仅供客户内部使用，未经克而瑞信息集团的书面许可，其它任何机构和个人不得擅自传阅、引用或复制。

# 目录

contents



易居企业集团·克而瑞



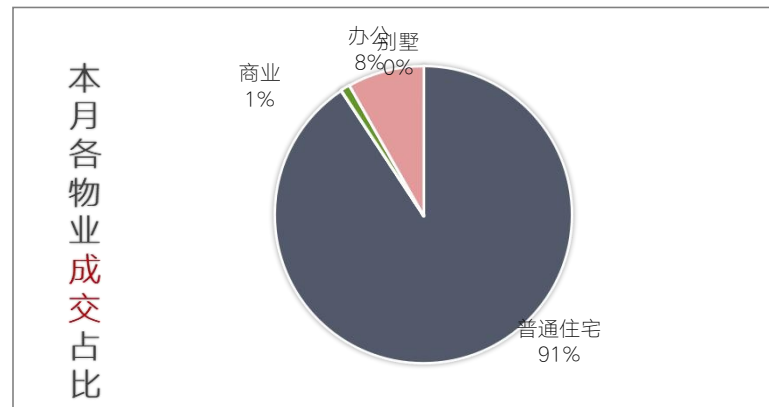
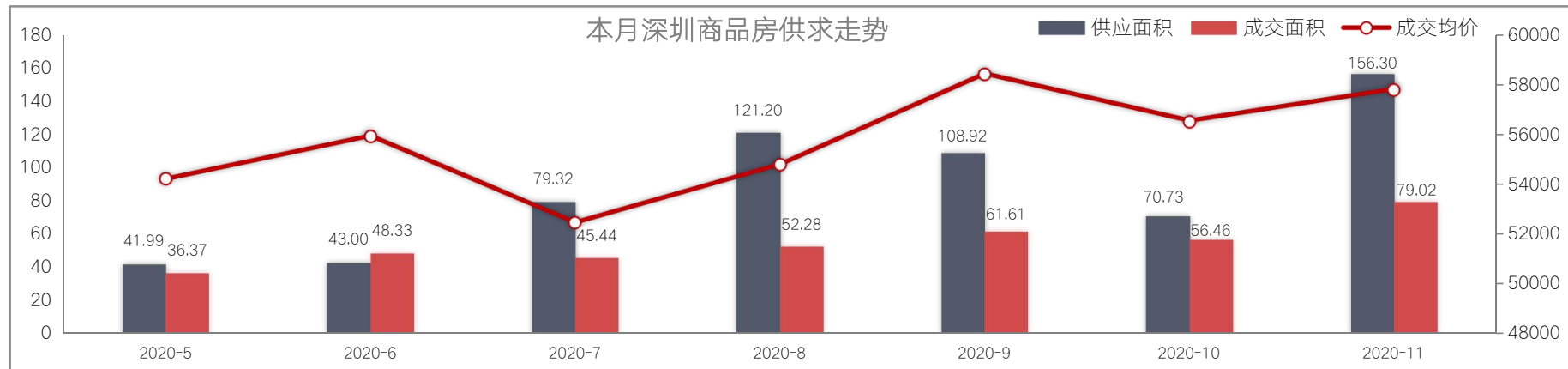
- 一、整体市场分析
- 二、各类产品成交结构
- 三、开盘监测
- 四、土地市场与行业资讯、政策动态

## 一、整体市场分析



## 1.1 量价表现-商品房

本月商品房供应量为156.30万 $\text{m}^2$ ；销售面积79.02万 $\text{m}^2$ ，环比上升39.96%，同比上升47.63%，成交均价57808元/ $\text{m}^2$ ，同比下跌2.11%，环比上升2.25%，量价齐升。



物业	供应 (万 $\text{m}^2$ )	成交 (万 $\text{m}^2$ )	成交均价 (元/ $\text{m}^2$ )
商品住宅	125.20	72.88	56671
商业	10.64	0.68	79321
办公	20.47	5.46	70313

## 1.2 商品房新增供应

本月深圳商品房30个项目取得预售证，位于罗湖区、南山区、福田区、盐田区、龙岗区、光明区、宝安区、龙华区、坪山区、深汕特别合作区，总供应面积为156.37万m<sup>2</sup>。

本月新增预售证项目明细

区域	预售证号	项目名称	区域	板块	预售楼号	预售套数	预售面积（m <sup>2</sup> ）	预售主力产品
关内四区	深房许字（2020）南山008号	南园晗山悦海城	南山	招商	1栋	1045	73680	91-197m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）南山009号	华润城润玺一期花园	南山	粤海	1/2/3/4/6栋	1181	148094	99-206m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）福田003号	天健天骄北庐	福田	莲花	1栋	273	32355	120-122m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）罗湖005号	京基水贝洪湖苑	罗湖	翠竹	A座	54	3260	48-86m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）南山012号	臻林天汇大厦	南山	南头	1栋	683	82209	42.8-151m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）南山011号	深业鹤塘岭花园	南山	白石洲	2栋	436	38678	87-164m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）盐田005号	山海四季二期华府	盐田	盐田	1栋	780	76825	91-117m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）罗湖006号	恒大天玺公馆	罗湖	桂园	1栋商铺 /2栋/2栋商铺	612	29696	26-83m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）南山010号	臻山海家园	南山	南山	-	307	41374	127-191m <sup>2</sup>
关外六区	深房许字（2020）宝安026号	祥麟大厦	宝安	福永	1栋	587	39695	29-124m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）宝安027号	九维广场	宝安	福永	1栋	278	20989	67-103m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）宝安028号	联投东方世家花园	宝安	松岗	1栋	469	49906	87-124m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）龙华014号	深国际万科和颂轩	龙华	民治	1栋	3352	174442	38-142m <sup>2</sup>
	深房许字（2020）宝安021号	星河荣御花苑（三期）	宝安	沙井	1栋	1155	85554	82-116m <sup>2</sup>

## 1.2 商品房新增供应

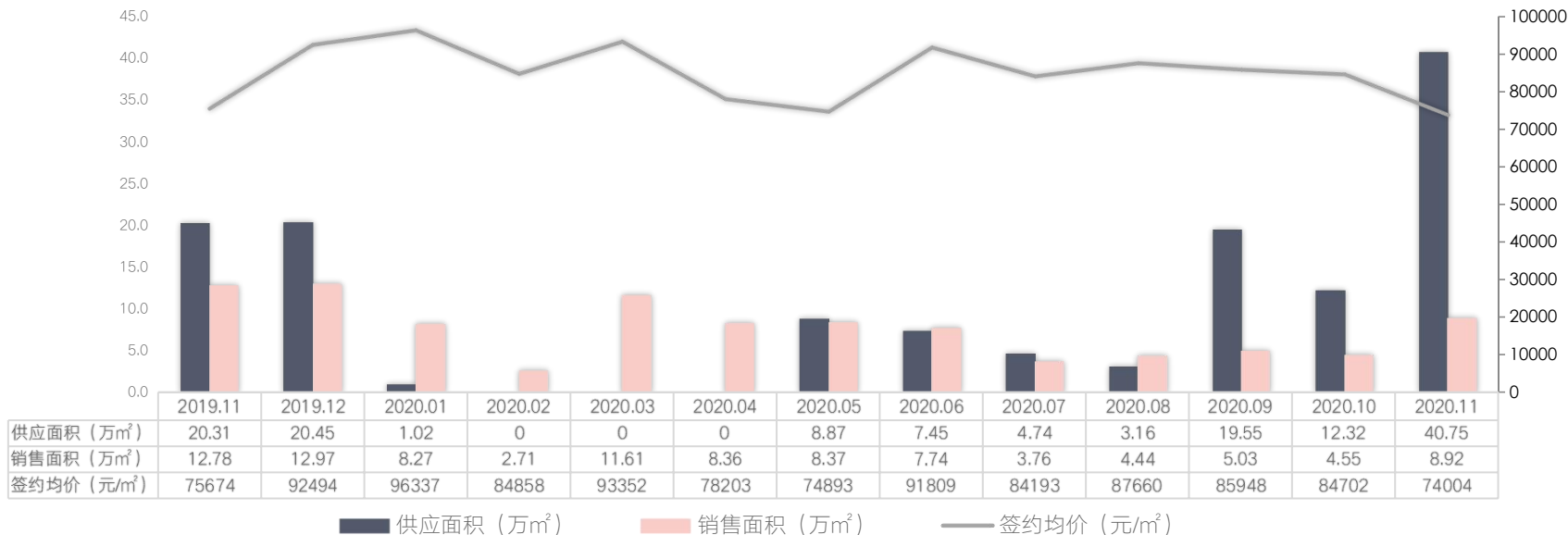


易居企业集团·克而瑞

区域	预售证号	项目名称	区域	板块	预售楼号	预售套数	预售面积 (m²)	预售主力产品
关外六区	深房许字(2020)坪山013号	玺悦台	坪山	坪山	6/8栋	436	38254	84-112m²
	深房许字(2020)宝安022号	嘉富宝禧花园	宝安	沙井	8栋	203	20763	97-112m²
	深房许字(2020)宝安023号	和樾府	宝安	西乡	1/3/4/7/8栋	265	23152	108-109m²
	深房许字(2020)宝安024号				11/12栋	291	39332	114-175m²
	深房许字(2020)宝安025号	尖岗山壹号花园	宝安	新安	6/10/11/12/13/14/15/16/17栋	940	95844	79-190m²
	深房许字(2020)坪山014号	万樾府	宝安	沙井	1/2栋	433	37675	85-112m²
	深房许字(2020)光明012号	兆邦基端慧苑	光明	公明	1栋	865	57893	33-96m²
	深房许字(2020)光明013号	佳兆业云峰汇花园(A520-0177)	光明	光明	3栋	455	39166	86-125m²
	深房许字(2020)光明014号	佳兆业云峰汇花园(A520-0178)			4栋	345	29423	86-90m²
	深房许字(2020)坪山012号	润樾山花园	坪山	坪山	5/6栋	451	34686	66-99m²
	深房许字(2020)龙岗023号	珑城原点广场	龙岗	吉祥	1/2栋	1048	72846	38.7-85m²
	深房许字(2020)坪山011号	碧湖春天北花园	坪山	坪山	2栋	572	55296	72-131m²
	深房许字(2020)宝安020号	中晟会港湾大厦	宝安	福永	1栋	465	21588	34-68m²
	深房许字(2020)龙岗022号	梓盛发新天地广场	龙岗	南湾	2号商业办公楼	366	32145	55-125m²
	深房许字(2020)坪山015号	佳华领悦广场	坪山	坪山	2/3栋	618	52034	66-117m²
深汕特别合作区	深房许字(2020)深汕004号	深汕绿地商务中心二期3#楼A座及地下室	深汕	深汕	3#楼	385	16796	33-60m²
合计						19350	1563650	

## 1.3关内四区商品住宅成交

本月关内四区商品住宅成交情况



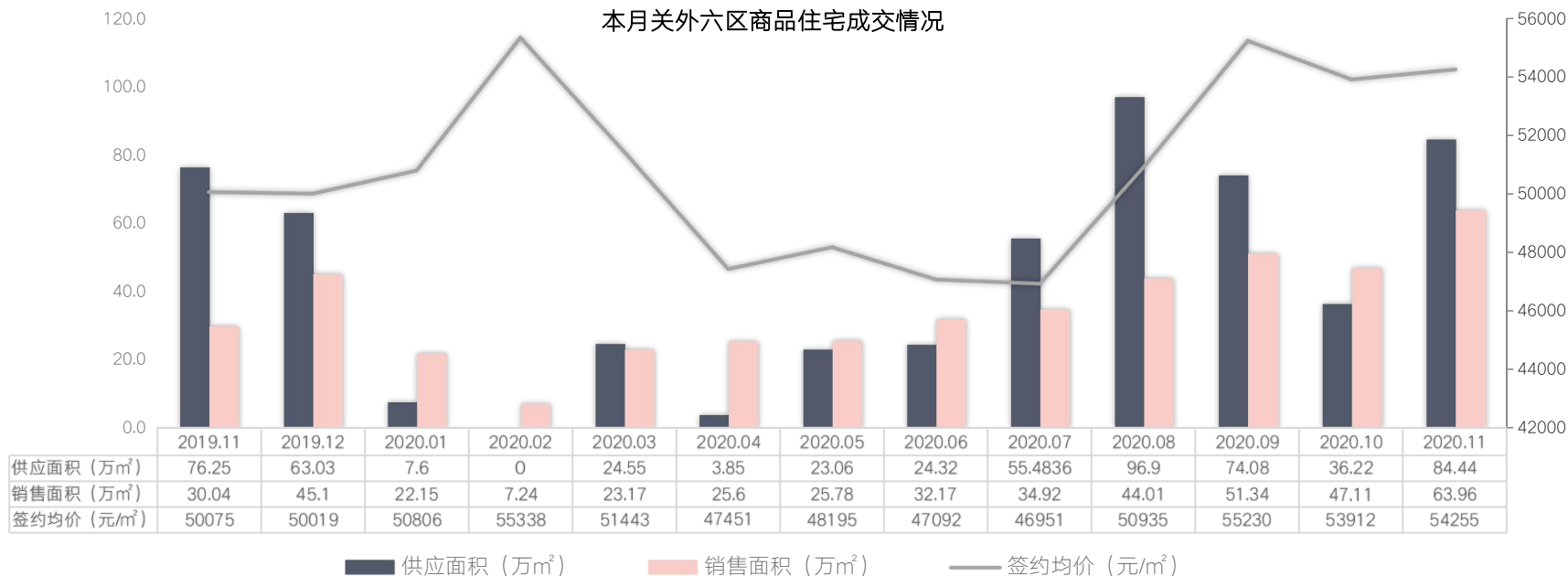
数据来源: CRIC

**供应:** 本月商品住宅新增9个预证, 供应面积407546m², 供应面积环比上升230.88%, 供应套数3804套, 主力供应项目【**华润城**】供应面积147843, 供应套数1171套。

**成交:** 本月关内四区商品住宅成交1310套, 成交面积89151m², 成交面积环比上升95.73%; 成交主力为【**招商盛世广场**】, 其本月共计成交585套, 成交面积30989m², 成交均价62000元/m²。

**均价:** 本月商品住宅成交均价74004元/m², 环比下跌2.97%, 同比下跌2.21%。

## 1.4关外六区商品住宅成交



数据来源: CRIC

**供应:** 本月关外六区商品住宅新增15个预证, 供应面积844439m<sup>2</sup>, 环比上升133.16%, 供应套数10842套。供应主力【深国际万科和领轩】供应面积174442m<sup>2</sup>, 供应套数3352套。

**成交:** 本月关外六区商品住宅成交6843套, 成交面积639647m<sup>2</sup>, 环比上升8.17%; 成交主力为【嘉富新禧】, 该项目本月共计成交659套, 成交面积62747m<sup>2</sup>, 成交均价52175元/m<sup>2</sup>。

**均价:** 本月关外六区商品住宅成交均价54255元/m<sup>2</sup>, 环比上升0.64%。



本月深圳市別墅市场成交为0套，受深圳城市特性和土地供应限制，別墅项目成为稀缺产品，別墅项目以去库存为主，近2年未有新产品面市，成交量持续低位运行，本月关内四区与关外六区均无別墅成交。

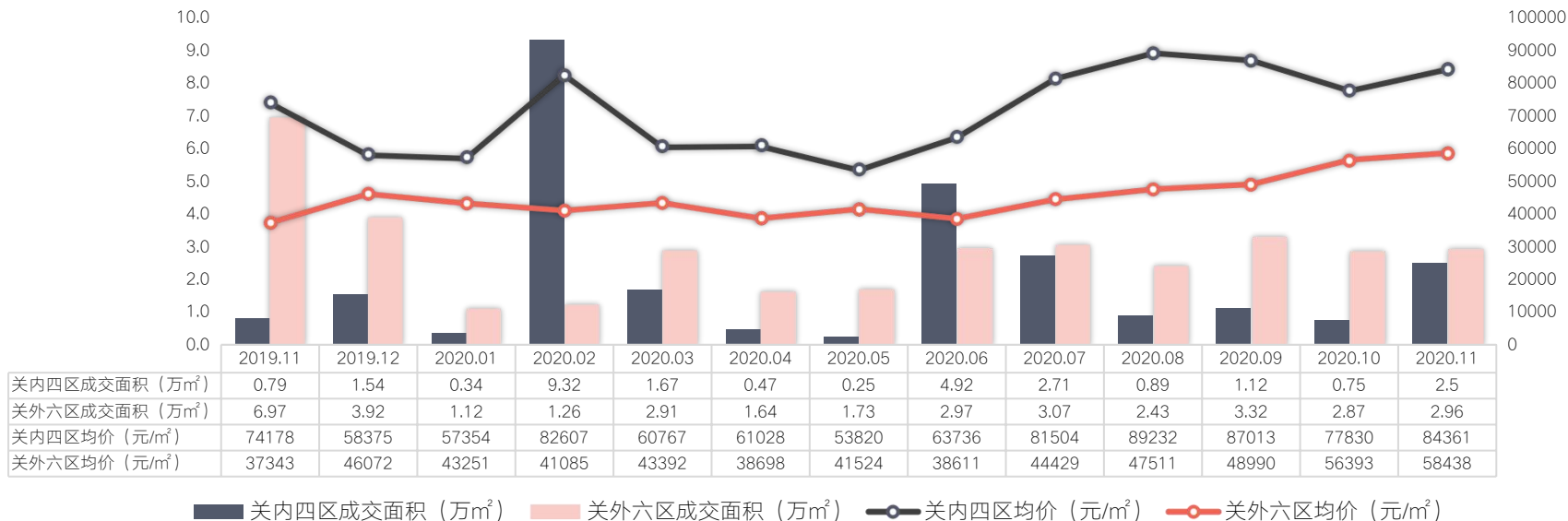
## 1.6商品住宅成交排行榜

本月商品住宅成交排行榜

排名	项目	区域	主力产品	
1	嘉富新禧	宝安区	3房	90-110m <sup>2</sup>
2	金地·峰境瑞府	光明区	3房	90-110m <sup>2</sup>
3	中海寰宇时代	光明区	2-3房	70-90m <sup>2</sup>
4	中海汇德理	龙华区	3房	90-110m <sup>2</sup>
5	合正观澜汇	龙华区	3房	90-110m <sup>2</sup>
6	招商盛世广场	罗湖区	1-2房	50-70m <sup>2</sup>
7	佳兆业樾伴山	宝安区	2-3房	70-90m <sup>2</sup>
8	碧桂园观麓	龙岗区	2-3房	70-90m <sup>2</sup>
9	金融街华发·融御华府	光明区	3房	90-110m <sup>2</sup>
10	洺悦府	光明区	3房	90-110m <sup>2</sup>

本月深圳市共计8153套成交，【嘉富新禧】夺得成交冠军，本月共计成交659套，成交面积62747m<sup>2</sup>，成交均价52175元/m<sup>2</sup>。TOP10中，光明占4席，龙华、宝安各占2席，龙岗、罗湖各占1席。

本月办公市场成交情况



数据来源: CRIC

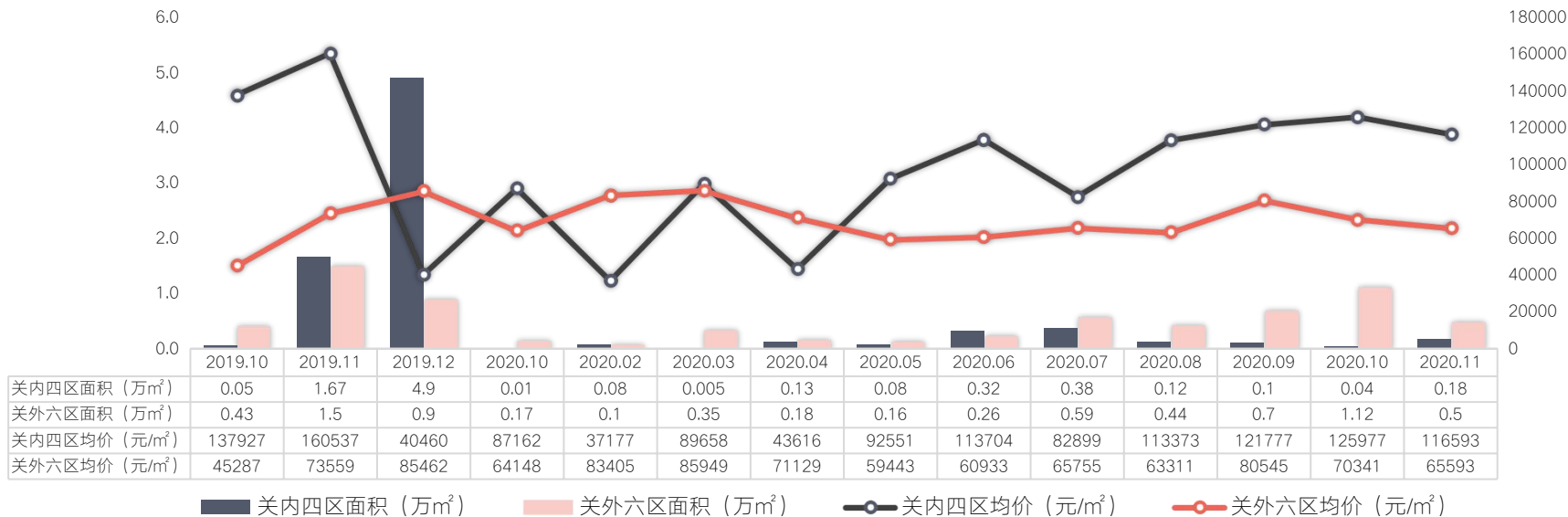
关内四区：本月办公成交278套，成交面积25006m²，同比上升220.02%，环比上升235.07%；成交均价84361元/m²，同比上升13.65%，环比上升8.39%；成交主力为【招商局前海经贸中心】，其本月共计成交14套，成交面积8999m²，成交均价78697元/m²。

关外六区：本月办公成交309套，成交面积29580 m²，同比下跌56.56%，环比上涨2.89%；成交均价58438元/m²，同比上升55.73%，环比上升3.63%；成交主力为【欢乐港湾·海府一号】，其本月共计成交44套，成交面积8947m²，成交均价106794元/m²。

本月办公成交排行榜

排名	项目	区域	主力产品
1	招商局前海经贸中心	南山区	180m²以上
2	欢乐港湾·海府一号	宝安区	180m²以上
3	龙光玖龙台	光明区	40-60m²
4	悦彩城	罗湖区	40-60m²
5	恒裕深圳湾	南山区	110-130m²

本月商业市场成交情况



数据来源: CRIC

关内四区：本月商业成交面积1827m<sup>2</sup>，环比上升337.36%，成交27套，成交均价116593元/m<sup>2</sup>，环比下降7.45%，同比下降27.37%；成交主力项目为【佳兆业山海城】，其本月共计成交11套，成交面积778m<sup>2</sup>，成交均价98675元/m<sup>2</sup>。

关外六区：本月商业成交面积4961m<sup>2</sup>，环比下降55.82%，同比下降65.71%，成交92套，成交均价65593元/m<sup>2</sup>，环比下降6.75%，同比下降12.23%；成交主力为【建信·天宸】，其本月共计成交30套，成交面积1465m<sup>2</sup>，成交均价46020元/m<sup>2</sup>。

本月商业市场成交情况

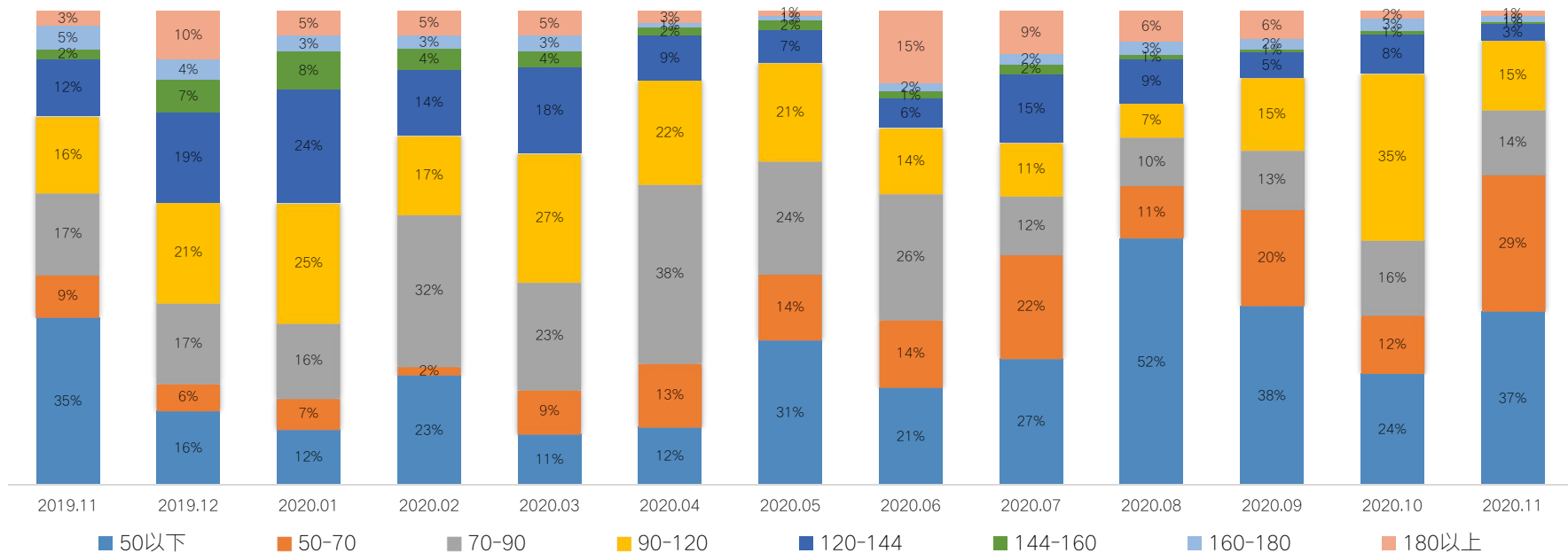
排名	项目	区域	主力产品
1	建信·天宸	龙岗区	40-60m <sup>2</sup>
2	中骏四季阳光	龙岗区	100-120m <sup>2</sup>
3	卓越中寰	宝安区	90-110m <sup>2</sup>
4	佳兆业山海城	盐田区	50-70m <sup>2</sup>
5	恒裕深圳湾	南山区	90-110m <sup>2</sup>

## 二、各类产品成交结构



## 2.1关内四区商品住宅产品线结构

关内四区商品住宅各类产品成交结构（套数占比）



数据来源：CRIC

本月50m<sup>2</sup>以下产品占比最大，占比37%，主力成交项目为【招商盛世广场】，成交222套。

本月面积段分析：

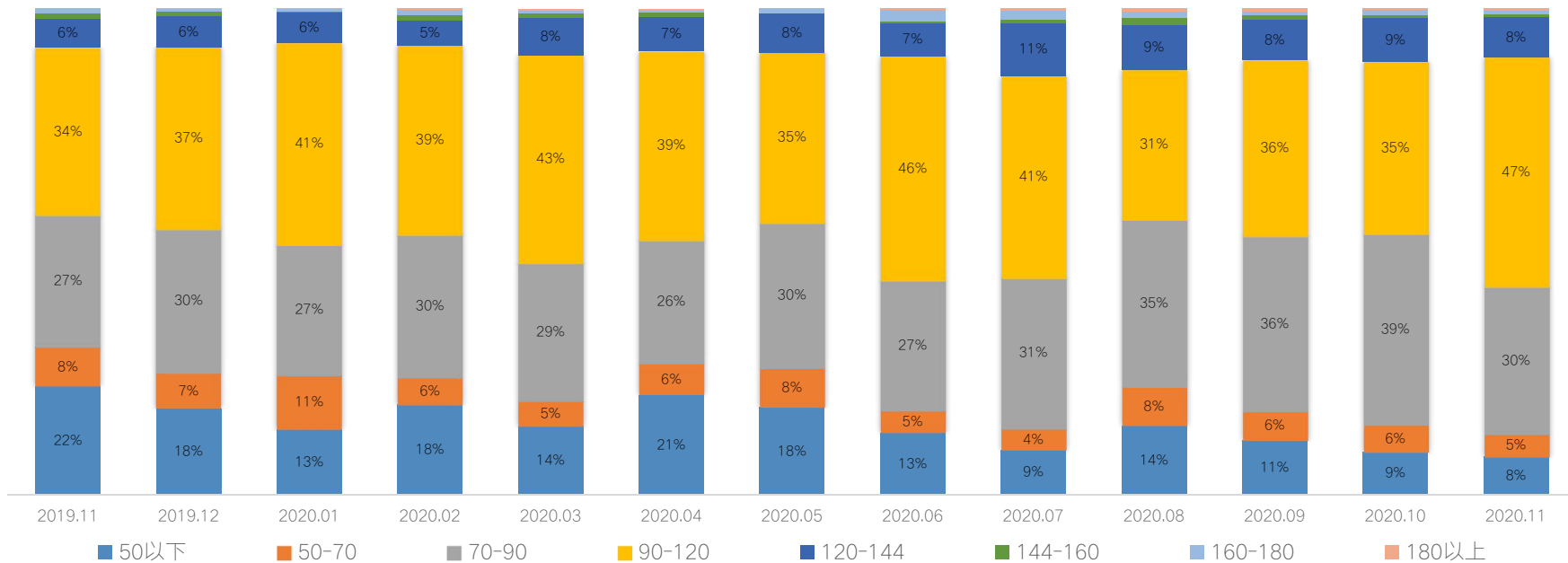
50-70m<sup>2</sup>：成交套数占比29%，主力成交项目 招商盛世广场 290 套；

70-90m<sup>2</sup>：成交套数占比14%，主力成交项目 招商盛世广场 73 套。



## 2.2关外六区商品住宅产品线结构

关外六区商品住宅各类产品成交结构（套数占比）



数据来源：CRIC

本月70-120m<sup>2</sup>刚需产品占比77%，多为三房；其中70-90m<sup>2</sup>面积占比达30%，成交主力项目【中海寰宇时代】482套。

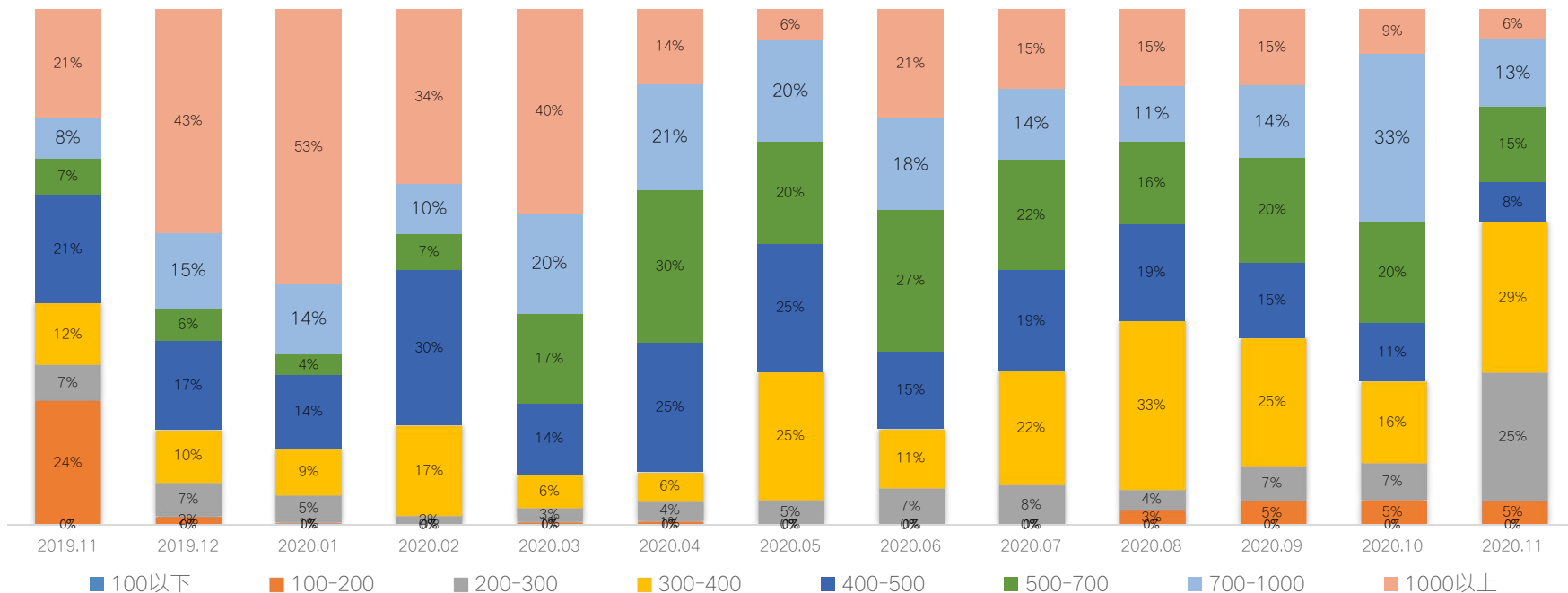
本月面积段分析：

90-120m<sup>2</sup>：成交套数占47%，成交主力项目 嘉富新禧 629 套；

120-144m<sup>2</sup>：成交套数占8%，成交主力项目 金地·峰境瑞府 64套。

## 2.3关内四区商品住宅总价结构

关内四区商品住宅分总价段成交结构（套数占比）



数据来源：CRIC

本月300-400万产品占比最大，达到29%，主力成交项目【招商盛世广场】，成交290套；200-300万产品同占比居次席占比25%，主力成交项目【招商盛世广场】，成交222套。

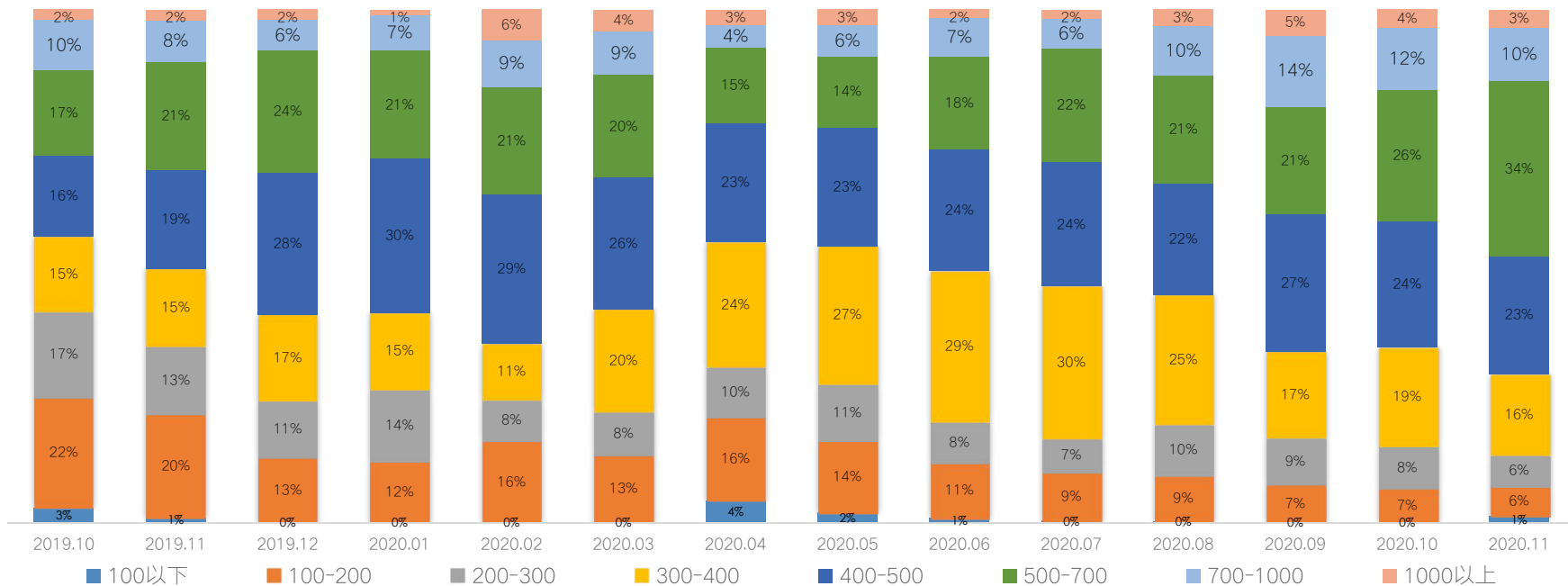
本月分总价段分析：

500-700万：成交套数占比15%，主力成交项目 招商盛世广场】 73 套；

700-1000万：成交套数占比13%，主力成交项目 远洋天著 88 套。

## 2.4关外六区商品住宅总价结构

关外六区商品住宅分总价段成交结构（套数占比）



数据来源：CRIC

本月500-700万产品占比34%，多为三房，主力成交产品为【嘉富新禧】445套。

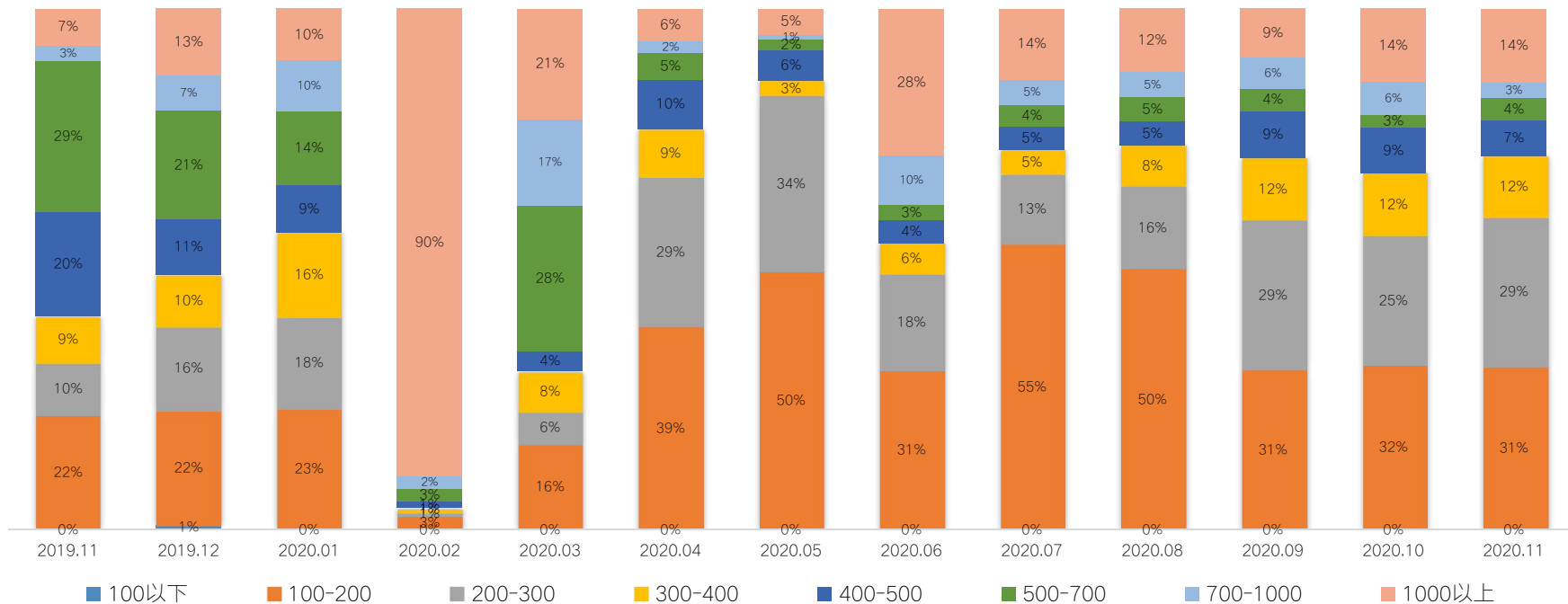
本月分总价段分析：

300-400万：成交套数占比16%，主力成交 碧桂园观麓 196套；

400-500万：成交套数占比23%，主力成交 佳兆业樾伴山 233套。

## 2.5办公总价结构

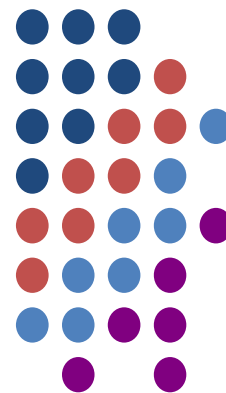
全市办公分总价段成交结构（套数占比）



数据来源：CRIC

100-200万总价段占比最大，占比31%，主力成交项目为【龙光玖龙台】成交118套，200-300万总价段占比居次席，占比为29%，主力成交项目为【悦彩城】成交56套。

### 三、开盘监测



## 2.1 开盘汇总

本月深圳共到16个项目开盘，3个项目位于南山区，5个项目位于宝安区，5个位于坪山区，1个项目位于福田区，有1个项目位于光明区。



## 四、土地市场与行业资讯、政策动态





## 4.1 月度土地供应一览图

本月深圳有6宗土地供应，分别位于宝安区、南山区、福田区、龙岗区、深汕特别合作区，其中3宗为纯住宅用地，3宗为商办用地。

区域	编号	地址	用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	起始价 (万元)	起始楼板 价 (元/m <sup>2</sup> )	出让方式	公告日期
宝安区	深土交告〔2020〕54号 /A002-0081	宝安区新安街道	商办	65902.45	60000	0.91	33300	5550	挂牌	2020/11/5
南山区	深土交告〔2020〕55号 /T207 -0054	南山区白石路、深湾二路交汇 处东南角	商办	8176.88	49000	5.99	89700	18306	挂牌	2020/11/9
南山区	深土交告〔2020〕56号 /T207 -0055	南山区白石路、深湾二路交汇 处东南角	商办	36268.61	440000	12.13	624600	14195	挂牌	2020/11/9
深汕特别 合作区	深土交告〔2020〕64号 /C2020-0005	深汕特别合作区赤石片区	纯住宅	198501	476110	2.39	147900	3106	挂牌	2020/11/17
福田区	深土交告〔2020〕62号 /B407-0035	福田区莲花街道	纯住宅	3084.22	12950	4.19	16900	13050	挂牌	2020/11/17
龙岗区	深土交告〔2020〕63号 /G03506-0014	龙岗区坂田街道	纯住宅	21779.76	93577	4.29	175500	18755	挂牌	2020/11/17





## 4.1 月度土地成交一览图

本月深圳有11宗土地成交，位于龙华区、坪山区、南山区、宝安区、光明区，其中6宗为纯住宅用地，3宗为商住用地，2宗为商办用地。

区域	编号	地址	用途	土地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	容积率	成交总价(万元)	成交楼板价 (元/㎡)	溢价率 (%)	成交时间	受让方
南山区	深土交告〔2020〕45号/T102-0345	前湾片区十开发单元02街坊	纯住宅	26851.97	130000	4.84	815190	62706.92	45	2020/11/11	深圳市金地盛全房地产开发有限公司,武汉赋能企业管理咨询有限公司,深圳市前海开发投资控股有限公司,深圳市润投咨询有限公司
南山区	深土交告〔2020〕46号/T201-0118	桂湾片区三开发单元05街坊	商办	6913.96	53500	7.73	59700	11158.87	0	2020/11/19	创金合信基金管理有限公司
龙华区	深土交告〔2020〕49号/A832-0861	龙华区大浪街道	纯住宅	110523.25	310750	2.81	665300	21409.49	0	2020/11/23	深圳市地铁集团有限公司
光明区	深土交告〔2020〕51号/A525-0100	光明区圳美二路与碧丽路交叉口西南侧	纯住宅	10538.37	42150	3.99	72000	17081.85	45.16	2020/11/23	中信城开投资集团有限公司
光明区	深土交告〔2020〕51号/A605-0377	光明中心区双明大道北侧	纯住宅	18143.86	68945	3.79	138400	20073.97	45.07	2020/11/23	安徽安联高速公路有限公司
宝安区	深土交告〔2020〕48号/A122-0371	宝安区西乡街道	商住	85320.53	189575	2.22	599800	31639.19	45.01	2020/11/23	深圳市万科发展有限公司
光明区	深土交告〔2020〕51号/A515-0099	光明中心区光侨路与华夏路交汇处西北侧	纯住宅	21866.53	96210	4.39	244400	25402.76	45.04	2020/11/23	深圳市福粤置业有限公司
光明区	深土交告〔2020〕51号/A641-0028	光明中心区光明大街南侧	商住	11763.47	54110	4.59	127200	23507.66	45.03	2020/11/23	金茂闽粤港企业管理(天津)有限公司
坪山区	深土交告〔2020〕50号/G12314-8030	坪山区石井街道绿荫南路与东纵路交汇处西北角	纯住宅	37254.47	168380	4.51	280000	16629.05	45	2020/11/23	深圳市盛讯咨询管理有限公司
宝安区	深土交告〔2020〕47号/A301-0575	宝安区沙井街道	商住	436809.61	1310703	3	1271000	9697.08	0	2020/11/23	深圳融华置地投资有限公司
南山区	深土交告〔2020〕52号/T107-0093	南山区后海中心区	商办	4144.52	40000	9.65	69700	17425	0	2020/11/26	中海企业发展集团有限公司

## 4.4 政策资讯&政策规划

### 政策资讯:

#### ➤租赁强监管来了！住建局：住房租赁企业违反“十不准”将受罚！

11月17日，深圳住建局发布租赁企业经营紧急通知，要求加强住房租赁监管。为贯彻落实《住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部 市场监管总局 银保监会 国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》(建房规〔2019〕10号，以下简称“建房规〔2019〕10号文”)、《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》(深府规〔2019〕7号)等文件要求，净化我市住房租赁市场环境，现对住房租赁企业经营行为提出如下要求。

1、加强住房租赁行业监督管理，企业取得营业执照后，对于频繁变更法定代表人、负责人、股东及经营地等商事主体登记、备案信息的，市住房建设部门将会同市场监管部门予以重点监管，并向社会发出预警信息。

2、严格落实信息公示制度，住房租赁企业应当在经营场所醒目位置及企业网络平台公示企业的重要信息，包括租赁资金监管账户信息、住房租赁合同示范文本、收费项目和计费标准等内部管理制度建立情况、投诉方式和途径等。

3、切实规范从业人员管理，严禁从业人员以个人名义自行承接住房租赁业务。

4、确保房源信息发布真实，所发布的房源信息应当实名并注明所在机构及门店信息，并应当包含房源位置、用途、面积、图片、价格等内容，满足真实委托、真实状况、真实价格的要求。

5、慎重选择租金收取模式，部分长租公寓采取“高进低出”“长收短付”造成“爆雷”“跑路”的问题，已经引起政府部门高度重视和社会密切关注。

住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款

#### ➤深圳住建局：不得通过停水、停电、停气等方式驱赶蛋壳租户！

11月25日，深圳市物业管理行业协会在官网发布了《深圳市住房和建设局关于做好蛋壳公寓租客稳定工作的紧急通知》。

《通知》提到，对在小区内发现的因蛋壳公寓拖欠租金引发的业主和租户之间的租赁纠纷及不稳定因素，物业服务企业应主动上报小区所在街道办事处。

《通知》明确，对已与蛋壳公寓签订租赁合同，尚处于租赁期限内且已足额支付租金的租户，物业服务企业不得通过停水、停电、停气等方式驱赶，应引导各方通过法律途径解决。其次，深圳住建局强调，对于通过停水、停电、停气等方式驱赶租户的物业服务企业，应责令其立即改正，并给予警告、罚款等行政处罚。

### 政策规划

#### ►南山26万平工业城旧改公示 新增12万<sup>2</sup>住宅供应，效果图曝光!

11月11日，南山区桃源街道西丽同富裕工业城城市更新单元规划（草案）公示。南山区桃源街道西丽同富裕工业城城市更新单元曾列入《2019年深圳市南山区城市更新单元计划第一批计划》，拟更新方向为新型产业功能；此后该单元于今年被列入《2020年深圳市南山区城市更新单元计划第四批计划》，将更新方向调整为商业、居住等功能。

此项目位于深圳市南山区西丽街道，北接塘兴路，南邻留仙大道，西侧临丽水路。其申报主体为深圳市西丽投资发展有限公司。更新单元拆除用地面积65165<sup>2</sup>平方米，开发建设用地为34617.5平方米，规划容积262695平方米，规划容积率7.6。其中住宅117890平方米（含人才住房和保障性住房8253平方米），商业、办公及旅馆业建筑130000平方米，公共配套设施（含地下）14805<sup>2</sup>。

据平面图显示，该项目主要包括3栋住宅、1栋商业建筑（包括商业、办公及旅馆建筑）、9班幼儿园、以及各类商业配套等。而值得注意的是，从公布的简略布局图来看，项目西南板块的01-01地块，或规划有集中式商业。公共配套设施（含地下）14805<sup>2</sup>（含9班幼儿园2400<sup>2</sup>、占地2700<sup>2</sup>，社区警务室50<sup>2</sup>，社区管理用房300<sup>2</sup>，社区服务中心400<sup>2</sup>，文化活动室1000<sup>2</sup>，社区健康服务中心2000<sup>2</sup>，社区老年人日间照料中心1500<sup>2</sup>，公交首末站3670<sup>2</sup>，公共厕所60<sup>2</sup>，邮政所100<sup>2</sup>，社区级公共配套用房2625<sup>2</sup>，地下公共充电站700<sup>2</sup>），另配建社区体育活动场地占地面积1500<sup>2</sup>。

项目位于桃源街道留仙大道和丽水路交汇处东北侧，紧挨大学城，属于西丽大学城片区。西丽大学城片区处于羊台山及塘朗山之间，建筑规划沿以留仙大道为主的东西干道布局，地形整体狭长，多以市政配套用地上建学院为主，其次是绿地用作高尔夫场所及公园，零散分布居住用地及工业用地，工业用地有老式的塘朗工业区，和新式的如南山智园。

#### ►南山桂庙新村旧改公示！最古老城中村将成记忆！

11月20日，南山区城市更新和土地规划整备局发布《关于南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元规划（草案）》的公示。桂庙新村规划有住宅、商业、办公、幼儿园、社康、老年日照中心等。桂庙新村因为靠近深大，是深大学子的学生村、美食村，有深圳最“清新”城中村之称，如今桂庙新村旧改公示，作为深圳最古老的城中村之一，也将像大冲村、白石洲一样成为一代人的记忆。

项目位于南山区粤海街道，白石路与学府路交叉口西北侧。本单元规划容积369100平方米，其中住宅249950平方米（含人才住房和保障性住房32500平方米），商业、办公及旅馆业建筑106530平方米（含商业文化设施不低于5330平方米），公共配套设施（含地下）12620平方米（含12班幼儿园3200平方米、占地面积3600平方米，公交首末站2900平方米，社区健康服务中心1000平方米，社区老年人日间照料中心750平方米，文化活动室1000平方米，社区管理用房300平方米，社区警务室50平方米，便民服务站400平方米，社区级公共配套用房1750平方米，邮政所100平方米，小型垃圾转运站240平方米、再生资源回收站60平方米、公共厕所140平方米、环卫工人作息房30平方米，地下公共充电站700平方米），另配建社区体育活动场地占地面积1500平方米。

# 赢在选择，赢在大平台！