



# 11月深圳上演推盘加速度 近1.5万套新房获预售许可证

11月深圳上演推盘加速度。深圳市规土委官网数据显示,11月新房供应量爆发,共有25个项目、14889套新房源获得预售许可证。大量新房的入市为冬季的新房市场燃起了一把火,而火焰的中心当属宝安,华强城和万科星城两大项目先后入市,成交业绩非常抢眼。然而,就高压调控下的深圳而言,现在谈楼市就此走过淡季迎来复苏为时尚早。

## 供应量爆发 住宅预售超1.12万套

据美联物业全国研究中心统计,11月深圳共有25个项目、14889套新房源获得预售许可证,总套数较10月增加56%;总获批面积约为154.88万㎡。其中住宅的预售量更突破万套,达11282套,环比大幅增加114%,直接拉高住宅获批套数占所有新房获批套数的比例至76%。

从住宅项目的预售量分布来看,供

应主力仍集中在原关外地区,尤其宝安因沙井片区的万科星城、福永片区的华强城、光明的天汇城及西乡片区的领航城、松茂柏景湾等项目,获批量高达7174套,占全市的64%;另龙岗贡献2254套。此外,原关内地区仅福田安托山片区的万科香蜜府和南山蛇口片区的枫叶望海公馆获得预售许可证,分别获批397套和246套。

## 网签滞后 11月仅备案1985套

11月全市一、二手住宅的备案量环比升同比降,共计成交6160套住宅,环比上升9.6%,同比下降24%。一手住宅市场方面,受近两个月供应提速影响,11月全市一手住宅网签量稍有增加,共成交1985套,环比增加8.2%,但与去年同期相比仍下降22%;总成交面积约为19.51万㎡。此外,全市一手住宅的成交均价为54066元/㎡,环比微跌0.01%。

从区域来看,宝安成交量独降,共成交609套,环比下降19.8%,其余区

域一手住宅的成交量全部环比上升。其中龙岗以872套的成交量仍稳居全市首位,环比增加5.1%。原关内地区方面,南山成交322套,仍位居全市第三位,环比增加66.0%。盐田因盐田港片区的佳兆业盐田城市广场和沙头角片区的半山悦海花园网签,11月成交量大幅增加5.1倍,升至97套。福田成交43套,但因10月成交基数低,环比增幅达3.8倍;罗湖成交42套,环比增加55.6%。

## 成交亮眼 市场惊现热销盘

11月19日至28日,短短十天时间内,深圳先后有卓越中寰、建发玺园、万科香蜜府、华强城、万科星城五大项目入市,带来5500套左右住宅。其中卓越中寰、华强城、万科星城三个项目均位于宝安,而后两个项目表现可谓非常亮眼,成为不少刚需购房者热衷的标的。

11月26日下午,华强城在前海公证处进行选房顺序公证摇号,项目此次确认有效登记1503个。该项目于11月27日开盘,一次性推出1240套72~160平方米住宅,毛坯交房,均价在4.6万/平方米左右,尽管按揭无优惠,一次性付款也才9.9折,第三方监控当日销售为1033套,去化超八成。

11月28日21点,万科星城采用线上选房的方式开盘。万科星城此次共推出3337套住宅,为深圳史上最大规模推盘。该项目共有5种户型,建筑面积为79~136平方米,产权70年,毛坯备案均价约为4.39万/平方米,总价在327万~652万元之间。网传该项目共销售1900套左右,去化率为约57%。

刚需盘成交不错,地处福田的豪宅成交表现同样不俗。11月26日晚8时,万科香蜜府线上开盘,共推397套住宅,均价9.7万/平方米,带装修6000元/平方米另计,总价1472万~3254万,基本售罄。

## 二手住宅 “笋盘”增多 捡漏机会大增

11月深圳二手住宅市场官方共备案成交4175套,环比增加10.2%,同比下降26%;总成交面积约为34.81万㎡。从区域来看,全市仅南山二手住宅的成交量下降,共成交639套,环比下降3.0%,其余区域成交量全部上升。尤其龙岗成交量环比上升20.3%,重回千套行列,11月共成交1008套二手住宅。

记者走访了解到,近期深圳二手市场虽然整体价格表现平稳,但是部分卖家让利空间加大,市民捡到“笋盘”的机会大大增加。“近期二手市场情况表现一般,部分卖家开始出现价格松动,降价幅度在5%~10%左右的房源增加不少,一般这种房源都能比较快成交。”罗湖Q房网的一名门店经理和记者说道。

## 预计本月 二手住宅备案情况不容乐观

美联物业全国研究中心分析认为,虽然11月全市二手住宅的备案量环比上升,但是因国庆长假,10月备案数据的统计周期相应缩短,所以11月日均二手住宅备案量实际较10月下降,预计12月全市二手住宅的

备案量或现下行压力。由于9~11月开发商推盘速度持续加快,预计12月全市一手住宅的网签量仍将稳步上升。另外,随着一手住宅成交热度的提升,二手市场的交易量也有望增加,但也不容乐观。(据《广州日报》)

