

深圳 2018 年 6 月房地产市场报告

目录

1 宏观经济与政策环境	4
1.1 宏观经济信息解读	4
1.2 全国政策最新动态	8
1.3 深圳时政最新动态	11
2 深圳土地市场解析	13
2.1 6月土地供应与成交概述	13
2.2 6月土地供应与成交	13
3 深圳一手商品住宅市场解析	15
3.1 住宅供求市场综述	15
3.2 住宅推售项目	16
3.3 住宅成交产品结构	17
3.4 各区域住宅市场特征	21
3.5 住宅市场成交排行榜	27
3.6 7月预计入市项目盘点	29
4 深圳二手商品住宅市场解析	30
4.1 二手商品住宅市场综述	30

4.2 各区域二手商品住宅成交情况.....	32
5 深圳写字楼市场解析	33
5.1 写字楼供求市场综述	33
5.2 各区域写字楼特征	33
5.3 写字楼市场排行榜	34
6 重点企业市场动态.....	36



月刊：201806

报告出品：世联行市场研究部

国民经济总体稳中向好发展态势

6月深圳一手住宅量升价降

本期要点

1、宏观环境

- 1) 6月份，制造业PMI为51.5%，比上月回落0.4个百分点，仍高于上半年均值0.2个百分点，制造业总体保持扩张。
- 2) 6月份，非制造业商务活动指数为55.0%，环比上升0.1个百分点，高于上半年均值0.2个百分点，该指数连续四个月稳步上升，表明今年以来非制造业总体上保持平稳向好发展势头。

2、市场数据

- 1) **土地**：6月，根据占地面积统计，全市招拍挂新增土地供应量2.37万 m^2 ，同比下降55.20%，环比下降92.63%；全市土地成交面积32.17万 m^2 ，同比上升61.17%，环比上升78.92%。
- 2) **一手商品住宅**：6月，深圳新增8个住宅项目，新增供应面积32.48万 m^2 ；成交面积27.91万 m^2 ，环比上升7.64%，同比下降4.52%；成交均价54093元/ m^2 ，环比下降0.03%，同比下降0.73%。
- 3) **二手商品住宅**：6月，深圳二手商品住宅市场共成交6109套，环比下降8.59%，同比下降3.69%；成交面积49.86万 m^2 ，环比下降7.77%，同比下降7.67%；成交均价55893元/ m^2 ，环比上升4.07%，同比上升3.19%。
- 4) **写字楼**：6月，全市写字楼供应面积为8.9万 m^2 ；成交面积3.24万 m^2 ，环比下降62.28%，同比上升1.25%；成交均价59141元/ m^2 ，环比上升2.92%，同比上升18.74%。

3、企业动态

- 1) 华润进军长租公寓，首个城中村项目近期落地留仙洞
- 2) 融创深圳首个项目入市，配套宿舍最高226万元
- 3) 华侨城20亿入股同程旅游，加速整合文旅产业



1 宏观经济与政策环境

1.1 宏观经济信息解读

1. 6月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.5%，比上半年均值高0.2个百分点

6月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.5%，比上月回落0.4个百分点，仍高于上半年均值0.2个百分点，制造业总体保持扩张。分企业规模看，大型企业PMI为52.9%，比上月回落0.2个百分点，仍为年内次高点，也是制造业保持稳步扩张的主要支撑；中型企业PMI为49.9%，比上月下降1.1个百分点；小型企业PMI为49.8%，比上月回升0.2个百分点。

本月主要具有以下运行特点：

◆ 制造业基本面总体向好

医药制造业、专用设备制造业、计算机通信电子设备及仪器仪表制造业 PMI 均位于 54.0% 以上的较高景气区间，保持较快增长。

◆ 生产和需求总体稳步增长

生产指数和新订单指数分别为 53.6% 和 53.2%，虽低于上月 0.5 和 0.6 个百分点，但仍高于上半年均值 0.6 和 0.4 个百分点，市场供需持续扩张。

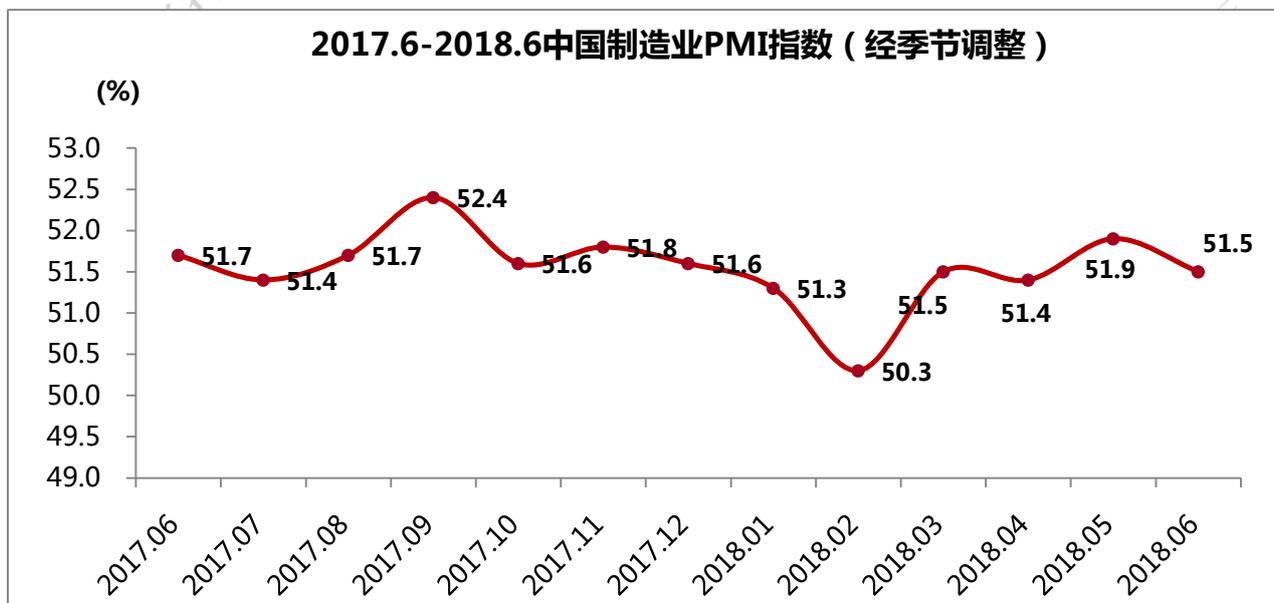
◆ 进出口景气度有所回落

新出口订单指数为 49.8%，比上月下降 1.4 个百分点。进口指数为 50.0%，低于上月 0.9 个百分点，制造业进出口总体有所放缓。



◆ 价格指数继续上行

主要原材料购进价格指数为 57.7%，高于上月 1.0 个百分点，连续两个月上升；出厂价格指数为 53.3%，比上月上升 0.1 个百分点，为今年高点。其中黑色金属冶炼及压延加工业的主要原材料购进价格指数和出厂价格指数均升至 70.0% 以上，涨幅有所扩大。



【数据来源：国家统计局，世联行】

中国制造业 PMI 及构成指数 (经季节调整)

单位：%

时间	PMI	生产	新订单	原材料库存	从业人员	供应商配送时间
2017年6月	51.7	54.4	53.1	48.6	49.0	49.9
2017年7月	51.4	53.5	53.8	48.5	49.3	50.1
2017年8月	51.7	54.1	53.1	48.3	49.1	49.3
2017年9月	53.4	54.7	54.8	48.9	49.0	49.3
2017年10月	51.6	53.4	53.9	48.6	49.0	48.7
2017年11月	51.8	54.3	53.6	48.4	48.8	49.5
2017年12月	51.6	54.0	53.4	48.0	48.5	49.3
2018年1月	51.3	53.5	53.6	48.8	48.3	49.3
2018年2月	50.3	50.7	51.0	49.3	48.1	48.4
2018年3月	51.5	53.1	53.3	49.6	49.1	50.1
2018年4月	51.4	53.1	52.9	49.5	49.0	50.2
2018年5月	51.9	54.1	53.8	49.6	49.1	50.1
2018年6月	51.5	53.6	53.2	48.8	49.0	50.2



【数据来源：国家统计局，世联行】

2. 6月份非制造业商务活动指数为55.0%，非制造业总体上保持平稳向好发展势头

6月份，非制造业商务活动指数为55.0%，环比上升0.1个百分点，高于上半年均值0.2个百分点，该指数连续四个月稳步上升，表明今年以来非制造业总体上保持平稳向好发展势头。

中国非制造业商务活动指数本月主要运行特点：

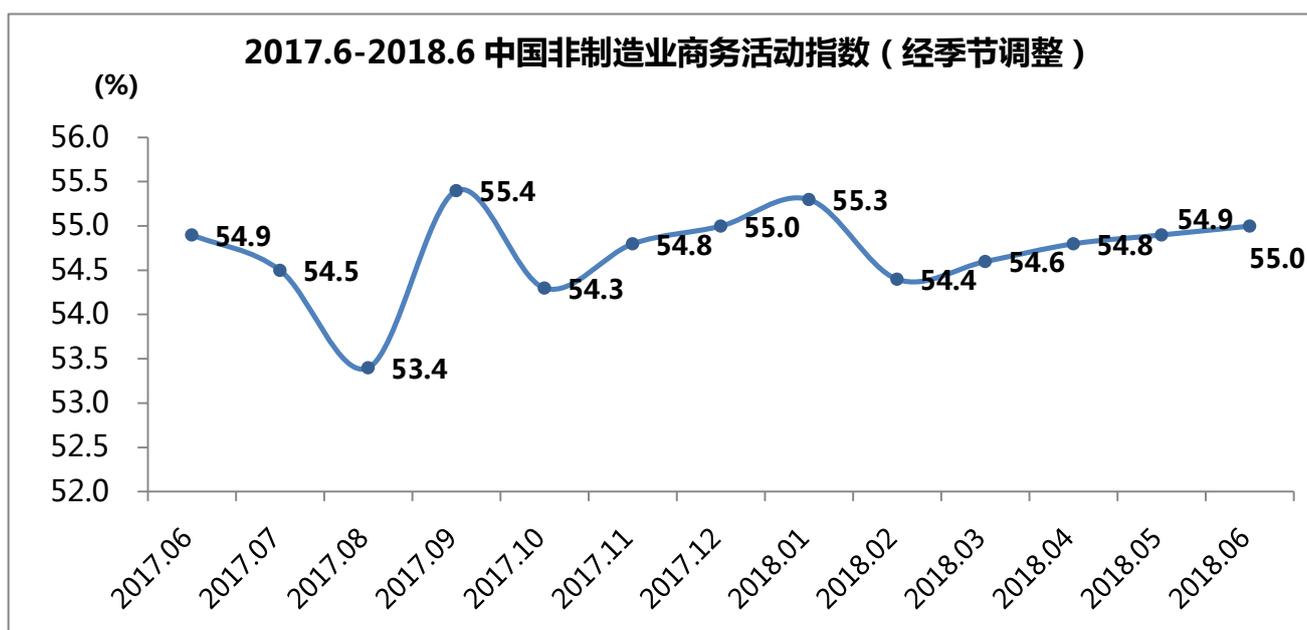
◆ 服务业保持较高景气水平

服务业商务活动指数为54.0%，与上月持平，高于上半年均值0.1个百分点，服务业继续保持较快增长态势。从行业看，铁路运输、航空运输、电信、银行等行业商务活动指数均位于60.0%以上的高位景气区间，实现快速增长。道路运输、证券、居民服务等行业的商务活动指数低于临界点，业务总量有所回落。从市场预期看，业务活动预期指数为60.3%，与上月持平。全部调查行业的业务活动预期指数均位于景气区间，表明服务业企业对未来市场发展预期普遍持积极乐观态度。

◆ 建筑业扩张加快

今年以来建筑业保持快速增长，本月商务活动指数为60.7%，升至年内高点，且高于上半年均值0.7个百分点，其中房屋建筑业商务活动指数连续四个月上升，达到68.0%的较高水平。从价格看，在市场活跃度增强的驱动下，建筑业投入品价格指数和销售价格指数为61.7%和54.4%，分别比上月上升2.3和1.6个百分点，均为年内高点。





【数据来源：国家统计局，世联行】

中国非制造业主要分类指数 (经季节调整)

单位：%

时间	商务活动	新订单	投入品价格	销售价格	从业人员	业务活动预期
2017年6月	54.9	51.4	51.3	49.3	49.6	61.1
2017年7月	54.5	51.1	53.1	50.9	49.5	61.1
2017年8月	53.4	50.9	54.4	51.5	49.5	61.0
2017年9月	55.4	53.3	56.1	51.7	49.7	61.7
2017年10月	54.3	51.1	54.3	51.6	49.4	60.6
2017年11月	54.8	51.8	56.3	53.8	49.3	61.6
2017年12月	55.0	53.0	54.8	53.6	49.3	60.9
2018年1月	55.3	51.9	53.9	53.6	49.4	61.7
2018年2月	54.4	50.5	53.3	49.9	49.6	61.3
2018年3月	54.6	50.1	49.9	49.3	49.2	61.1
2018年4月	54.8	51.1	52.7	50.6	49.0	61.5
2018年5月	54.9	51.0	54.2	50.6	49.2	61.0
2018年6月	54.0	50.6	53.5	51.1	48.9	60.8

【数据来源：国家统计局，世联行】



1.2 全国政策最新动态

1. 住建部：七部委联合治理 30 城市房地产市场乱象

6月29日，国家住房和城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。

本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面：一是打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”等投机炒房团伙；二是打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”；三是打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业；四是打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告。

2. 两部门：加强对部分房地产、地方融资平台企业境外发债风险防控

6月27日，国家发展改革委、财政部联合印发了《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，将引导规范房地产企业境外发债资金投向，房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。

国家发展改革委有关负责人表示，将按照“控制总量、优化结构、服务实体、审慎推进、防范风险”的外债管理原则，健全本外币全口径外债和资本流动审慎管理框架体系，合理控制



外债总量规模，优化外债结构，有效防范外债风险。

3. 北京：精准调控水平满足首套刚需

6月19日，《北京住房和城乡建设发展白皮书(2018)》发布，并明确表示，今年将继续加强房地产市场调控，强化市场监测分析，完善调控政策措施，提升精准调控水平，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

《白皮书》指出，今年将继续加强住房制度设计，完善租购并举住房供应体系。首先，将完善住房租赁市场租金监测和发布机制，逐步将个体、非正规经营主体住房租金全面纳入监测监管。加快推动《北京市住房租赁条例》立法，做好住房租赁顶层设计，稳定租赁关系，规范市场秩序，将“为承租人赋权”落到实处，促进住房租赁市场健康有序发展。

4. 海南：商品住宅价格备案后6个月内不得调高

6月6日，海南省物价局与省住房和城乡建设厅发布通知，要求商品住宅价格备案后，6个月内不得调高备案价格；调整备案价格的须重新备案。

《通知》中明确，达到预售（现售）条件的商品住宅项目，房地产开发企业在办理商品住宅预售许可证（现售备案表）前，应当向所在市县价格主管部门进行预售（现售）价格备案；已申领预售许可证（现售备案表）但未办理销售价格备案的商品住宅，2017年5月1日实施商品住宅销售价格备案工作前已签订商品房认购书、销售合同或网签的，不需再进行价格备案；2017年5月1日后均应在销售前进行价格备案。

5. 长春：严格调控商品住房价格

6月21日，长春市住房保障和房地产管理局连续下发了《关于加强房地产市场调控，稳定商品住房价格的通知》和《关于开展全市房地产市场专项整治工作的通知》，要求房地产开发企业



规范守法守信经营，对顶风违规企业予以严惩。

通知明确指出，严格调控商品住房价格、严厉打击违规销售行为、严肃处理不诚信开发建设行为以及开展长春市房地产市场专项检查，对认筹认购、虚假宣传、哄抬房价、捂盘惜售等房地产开发企业违规行为进行排查。

6. 重庆：再出“组合拳”打击炒房

6月28日，重庆发布《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（下称《通知》）。根据《通知》要求，重庆将结合当前市场形势，坚持调控目标不动摇、力度不放松，再出调控“组合拳”，进一步加强房地产市场调控工作。

《通知》上明确工作主要有八个方面：一是坚持调控目标不动摇、力度不放松，进一步落实调控责任；二是增加商品住房有效供给，促进供需平衡；三是支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房；四是提升大数据运用和智能化水平，实施商品住房价格精细化监测预警；五是优化主城区规划布局，引导住房和人口合理分布；六是大力培育和发展住房租赁市场，提高保障性住房保障力度；七是深入开展专项整治，维护房地产市场良好秩序；八是加强宣传引导和市场预期管理，营造良好舆论氛围。

7. 西安：优先满足刚需家庭

6月24日，西安市政府办公厅发布《关于进一步规范商品住房交易秩序有关问题的通知》。《通知》中提出，在住房限购区域范围内，暂停向企事业单位及其他机构销售住房（含商品住房和二手住房）。

根据新政要求，在购房登记时，登记人按刚需家庭、普通家庭进行分类登记，公证机构、开发企业应按照刚需家庭、普通家庭为先后次序进行摇号，开发企业应提供不低于全部摇号销售房源50%的比例优先满足刚需家庭。



8. 长沙：家庭购买二套房首付比例不低于 60%

6月25日，长沙市人民政府办公厅印发《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（以下简称《通知》），通知明确，家庭购买第二套房首付款比例不得低于60%，已购房的商品房，需取得不动产权证书5年后方可转让。

根据《通知》，长沙房地产市场将从项目监管、土地出让、购房资格、户籍管理等方面进行全面调控，规定该市户籍家庭在限购区域内已有1套住房的，取得不动产权属证书满4年后方可购买第2套商品住房；市外迁入的户籍家庭（退伍转业、家属随军落户的除外），落户满1年且在该市稳定就业，或在该市连续缴纳24个月个人所得税（或社会保险），在限购区域内限购1套商品住房。

1.3 深圳时政最新动态

1. 深圳市启动第二次房改

6月5日，深圳住建委召开了《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》新闻通报会。意见稿中明确表示，深圳将针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系。

文件中指出，到2035年，我市新增建设筹集各类住房共170万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。2018—2020年建设筹集各类住房42万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于25万套。

2. 深圳将试点共有产权住房，时限为1年

6月27日，广东省住建厅印发《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》，提出在



广州、深圳、珠海、佛山、茂名 5 市先行探索试点共有产权住房政策，试点时限为 1 年。

文件指出，供应群体为符合规定条件的住房困难群体供应，优先供应无房家庭，具体供应对象范围由试点市人民政府确定；户型及配套为共有产权住房应以中小户型为主，要优化规划选址、区域布局、配套基础设施安排以及基本户型设计等；运营主体由国有机构代表政府持有共有产权住房政府份额，并承担与承购人签订配售合同、日常使用管理、回购及再上市交易等事项。

3 . 2018 年深圳首批人才安居重点单位配租启动

6 月 29 日，深圳市住房保障署发布了今年深圳第一批市级人才安居重点单位配租通告，正式启动配租工作。据悉，配租房源 2461 套，分布在 3 个项目，其中鹏隼雅苑 468 套、葵福嘉园 1009 套、葵安雅居 984 套。

此次配租面向市级人才安居重点企事业单位名录中，注册地在盐田区、坪山区或大鹏新区，且获得《高新技术企业证书》（证书在本通告发布之日在有效期内）的企业以及华大基因科技有限公司及其下属单位配租，于 7 月 9 日至 7 月 13 日接受申请。

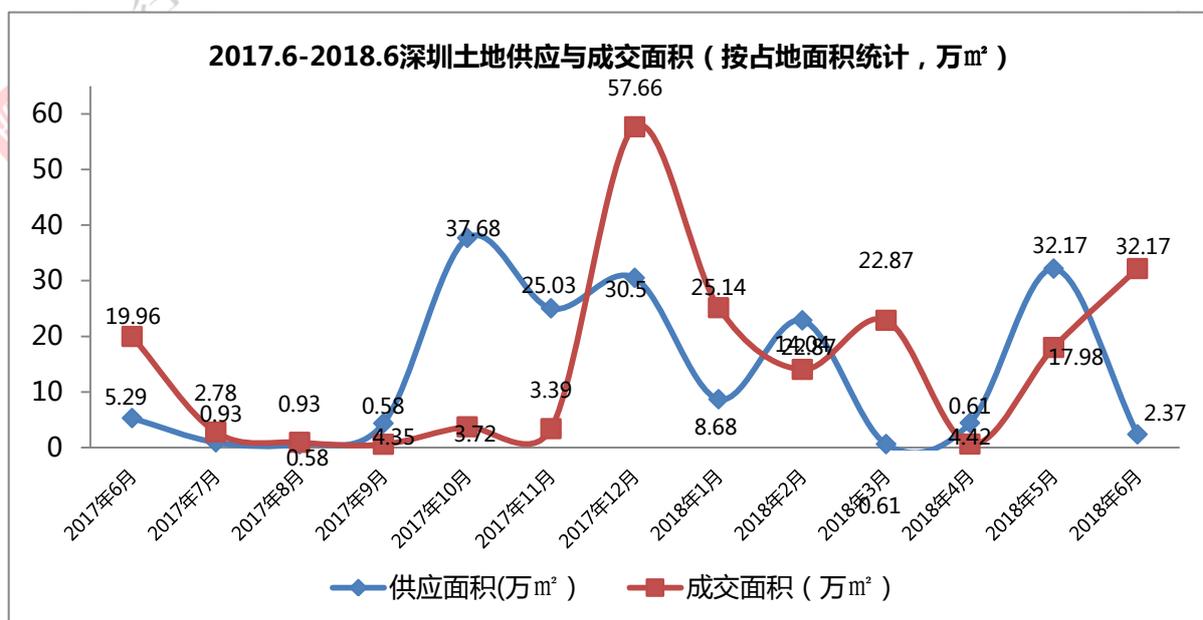
。



2 深圳土地市场解析

2.1 6月土地供应与成交概述

6月，根据占地面积统计，全市招拍挂新增土地供应量 2.37 万 m^2 ，同比下降 55.20%，环比下降 92.63%；全市土地成交面积 32.17 万 m^2 ，同比上升 61.17%，环比上升 78.92%。



【数据来源：世联数据平台】

2.2 6月土地供应与成交

6月，全市共供应 4 宗地块，均位于南山区，且用途为工业用地（新型产业用地）。

从成交情况来看，全市共 3 宗土地成交，分别由深圳市中集低轨卫星物联网产业园发展有限公司、深圳市华星光电半导体显示技术有限公司、深圳市艾维普思科技有限公司竞得。

2018年6月深圳房地产市场土地新增供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	挂牌起始价(万元)	地块面积(万平米)	建筑面积(万平米)	地块用途	公告日期
T501-0087	挂牌	南山区留仙洞总部基地	32700	0.60	8.00	工业用地(新型产业用地)	2018/6/4
T501-0088	挂牌	南山区留仙洞总部基地	34700	0.59	7.14	工业用地(新型产业用地)	2018/6/4



T501-0089	挂牌	南山区留仙洞总部基地	27100	0.59	5.00	工业用地(新型产业用地)	2018/6/4
T501-0090	挂牌	南山区留仙洞总部基地	32100	0.59	6.00	工业用地(新型产业用地)	2018/6/4

【数据来源：世联数据平台】

2018年6月深圳房地产市场土地成交一览表

宗地号	地块位置	挂牌日期	成交日期	地块用途	地块面积(万m ²)	建筑面积(万m ²)	起拍总价(万元)	成交总价(万元)	竞得者
A621-0043	光明新区光明大道与龙大高速交叉口北侧	2018/6/5	2018/6/14	工业用地(新型产业用地)	2.78	13.88	27400	27400	深圳市中集低轨卫星物联网产业园发展有限公司
A646-0063	光明新区观光路与光明大道交叉处南侧	2018/6/5	2018/6/14	工业用地(新型产业用地)	0.64	3.86	8800	8800	深圳市艾维普思科技有限公司
A501-0079	光明新区光侨路与东长路交汇处东南侧	2018/6/5	2018/6/27	工业用地	28.75	11.50	90400	90400	深圳市华星光电半导体显示技术有限公司

【数据来源：世联数据平台】

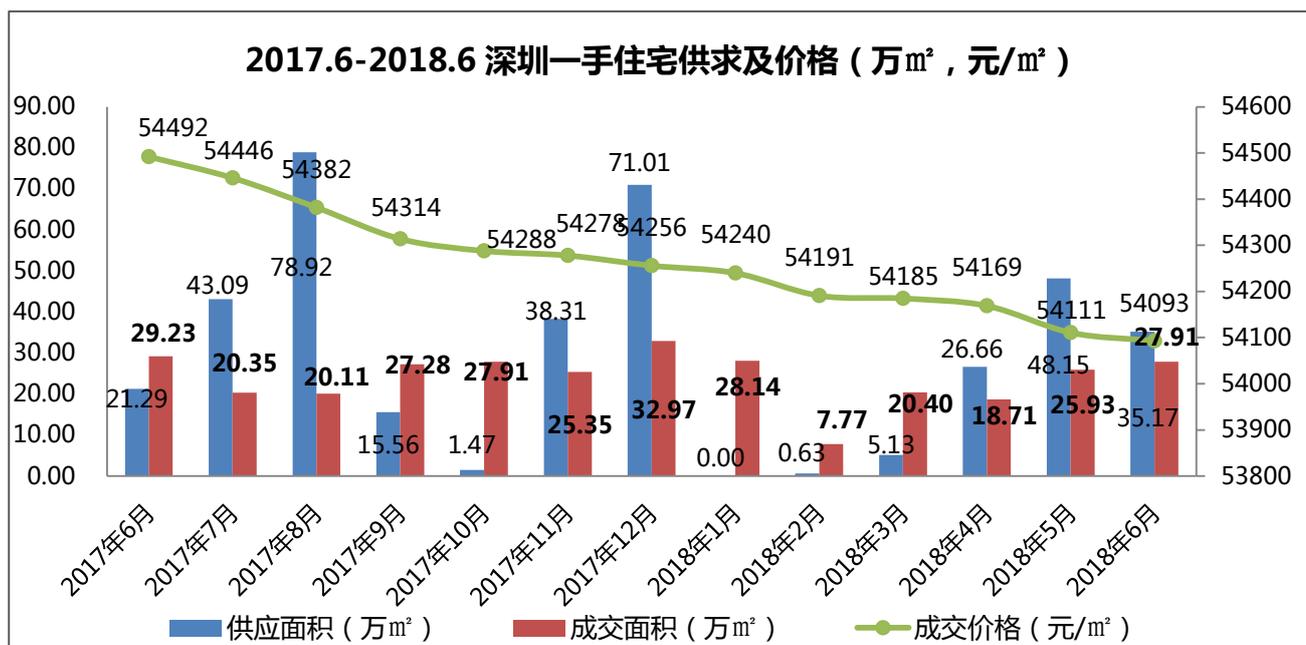


3深圳一手商品住宅市场解析

3.1 住宅供求市场综述

6月,深圳新增8个住宅项目,新增供应面积32.48万m²;成交面积27.91万m²,环比上升7.64%,同比下降4.52%;成交均价54093元/m²,环比下降0.03%,同比下降0.73%。

6月成交项目主要集中在坪山区、龙华区、龙岗区和宝安区。其中坪山区的【**亚迪三村**】和【**深城投·中心公馆**】成交面积分别为23461m²和16101m²;龙华区的【**天玑公馆**】和【**鸿荣源·壹城中心**】成交面积分别为18167m²和13824m²;龙岗区的【**远洋新天地**】和【**京基御景中央**】成交面积分别为14682m²和9804m²;宝安区的【**满京华云著**】和【**拾悦城**】成交面积分别为11731m²和10736m²。



【数据来源：世联数据平台】

6月,深圳新增的住宅项目分别是位于宝安的**凤凰天誉华府**、**博林君瑞花园**和**康达尔山海上园(二期)**、**龙华的新彩苑**、**南山的万科蛇口公馆**及**华润城润府三期**、**龙岗的琳珠华庭**以及**罗湖的中海鹿丹名苑(A区)**。



项目	行政区	日期	住宅预售面积 (m ²)	住宅预售套数 (套)
凤凰天誉华府	宝安	2018/6/5	31138.45	360
新彩苑	龙华	2018/6/6	27038.63	295
万科蛇口公馆	南山	2018/6/8	49712.73	745
琳珠华庭	龙岗	2018/6/11	9495.06	133
中海鹿丹名苑(A区)	罗湖	2018/6/15	4705.14	44
博林君瑞花园	宝安	2018/6/19	71117.37	729
华润城润府三期	南山	2018/6/21	98838.41	741
康达尔山海上园(二期)	宝安	2018/6/22	59662.72	640

3.2 住宅推售项目

6月,全市有11个推售的项目。

2018年6月深圳一手房推售项目统计

日期	区域	项目	主力户型	推售套数	开盘均价
2018/06/02	宝安	华丰前海湾	87-88 m ² 3-4 房精装住宅	315	72000
2018/06/09	宝安	中熙香莎公馆	83-89 m ² 3 房住宅	198	46000
2018/06/14	龙岗	琳珠华庭	68-80 m ² 2-3 房住宅	133	44909
2018/06/14	龙岗	合正丹郡	49-166 m ² 1-5 房住宅	77	37500
2018/06/15	宝安	凤凰天誉	58-173 m ² 2-5 房住宅	360	65000
2018/06/16	南山	万科蛇口公馆	82-126 m ² 3-4 房住宅	194	85000
2018/06/20	龙华	新彩苑	83-122 m ² 3-4 房住宅	295	65000
2018/06/20	罗湖	中海天钻	95-180 m ² 3-4 房住宅	44	79000



2018/06/23	宝安	山海上城二期	88-111 m ² 3-4 房住宅	640	65000
2018/06/24	宝安	博林君瑞	88-162 m ² 3-4 房住宅	729	44000
2018/06/28	南山	华润城三期	89-190 m ² 3-4 房住宅	741	85500

【数据来源：世联数据平台】

3.3 住宅成交产品结构

3.3.1 面积段对应总价段的产品特征

6月，纵观深圳全市商品住宅各面积产品和对应总价来看，90 m²以下产品仍是成主力面，成交套数占比为71.19%；总价在151-500万的产品成交套数占全市总成交套数的65.52%。

其中，301-500万总价段为市场成交主力，占全市总成交套数的44.95%。此总价段中90 m²以下面积段占比36.81%。301-500万总价段主力成交项目为龙华的【天玑公馆】和龙岗的【远洋新天地】。

501-1000万的产品占全市总成交套数的17.62%，以90-130 m²面积段产品为主。501-1000万总价段主力成交来自龙华的【鸿荣源·壹城中心】和宝安的【宏发前城】。

总价在1001万以上的产品成交套数占全市总成交套数的4.82%，主要是140 m²-300 m²面积段产品为主。1001万以上的产品主力成交项目为福田的【万科臻山府】和南山的【海上世界双玺】。

在所有面积段和总价段的产品中，90 m²以下并且301-500万的成交套数最多，占全市总成交套数的36.81%。



2018年6月一手商品住宅面积-总价的成交套数比例交叉表

总价段	90 m ² 以下 (小户型)	90-130 m ² (居家型)	130-140 m ² (改善型)	140-300 m ² (享受型)	300 m ² 以上 (奢享型)	套数比例
150万以下	11.72%	0.10%	0%	0.05%	0.15	12.03%
151-300万	16.37%	4.21%	0%	0%	0%	20.57%
301-500万	36.81%	7.88%	0.18%	0.08	0%	44.95%
501-1000万	6.95%	8.57%	0.82%	1.28	0%	17.62%
1001-3000万	0.05%	0.28%	0.05%	2.80%	0.36%	3.54%
3000万以上	0%	0%	0%	0.18%	1.10%	1.28%
套数比例	71.19%	21.04%	1.05%	4.39%	1.62%	100%

【数据来源：世联数据平台】

3.3.2 区域的供销特征

从供应来看，6月全市新增8个住宅项目，分别是位于宝安的凤凰天誉华府、博林君瑞花园和康达尔山海上园（二期）、龙华的新彩苑、南山的万科蛇口公馆及华润城润府三期、龙岗的琳珠华庭、罗湖的中海鹿丹名苑（A区）。

从成交来看，罗湖区成交66套，共0.64万m²，90m²以下和90-130m²产品为成交主力户型，成交项目主要集中在【中海天钻】；

福田区成交60套，共1.41万m²，141-300m²产品为主力成交面积段，主力成交项目为【万科臻山府】；

南山区成交81套，共2.20万m²，300m²以上产品为主力成交面积段，成交项目主要集中在【海上世界双玺】；

宝安区成交550套，共5.16万m²，90m²以下为成交主力户型，成交项目主要集中在



【满京华云著】及【宏发前城】；

龙华区成交 408 套，共 3.92 万 m^2 ，90 m^2 以下为成交主力户型，成交项目主要集中在【天玑公馆】；

光明新区成交 38 套，共 0.39 万 m^2 ，90-130 m^2 产品为成交主力户型，成交项目主要集中在【龙光玖龙台】；

龙岗区成交 966 套，共 8.94 万 m^2 ，90 m^2 以下产品为成交主力户型，成交项目主要集中在【奥园·翡翠东湾】、【远洋新天地】等项目；

坪山区成交 465 套，共 4.56 万 m^2 ，90 m^2 以下和 90-130 m^2 产品为主力成交面积段，主力成交项目为【深城投·中心公馆】、【亚迪三村】项目；

大鹏新区成交 27 套，共 0.28 万 m^2 ，91-130 m^2 产品为主力成交面积段，主力成交项目为【承翰陶柏莉】项目；

盐田区无成交。

各区分面积段的成交供应情况，请详见下表：

2018年6月各区域分面积段的供销说明(单位：万 m^2)

区域	指标	90 m^2 以下 (小户型)	91-130 m^2 (居家型)	131-140 m^2 (改善型)	141-300 m^2 (享受型)	300 m^2 以上 (奢侈型)	汇总
罗湖区	供应面积	0.00	0.41	0.03	0.03	0.00	0.47
	成交面积	0.18	0.39	0.05	0.02	0.00	0.64
	供求比	0.00	1.05	0.6	1.5	/	0.73
福田区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.00	0.01	0.00	1.40	0.00	1.41
	供求比	/	0.00	/	0.00	/	0.00
南山区	供应面积	2.58	2.27	0.00	7.31	0.00	12.16



	成交面积	0.09	0.26	0.01	0.21	1.63	2.2
	供求比	28.67	8.73	0.00	34.81	0.00	5.53
盐田区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	供求比	/	/	/	/	/	/
宝安区	供应面积	12.02	2.63	0.84	0.71	0.00	16.2
	成交面积	3.64	1.08	0.11	0.33	0.00	5.16
	供求比	3.30	2.44	7.64	2.15	/	3.14
龙华区	供应面积	1.22	1.49	0.00	0.00	0.00	2.71
	成交面积	2.40	1.32	0.03	0.17	0.00	3.92
	供求比	0.51	1.13	0.00	0.00	/	0.69
光明新区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.13	0.21	0.03	0.02	0.00	0.39
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
龙岗区	供应面积	0.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.95
	成交面积	5.55	2.93	0.06	0.39	0.00	8.93
	供求比	0.17	0.00	0.00	0.00	/	0.11
坪山区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	1.94	2.34	0.16	0.13	0.00	4.57
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
大鹏新区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.00	0.23	0.05	0.00	0.00	0.28



	供求比	/	0.00	0.00	/	/	0.00
--	-----	---	------	------	---	---	------

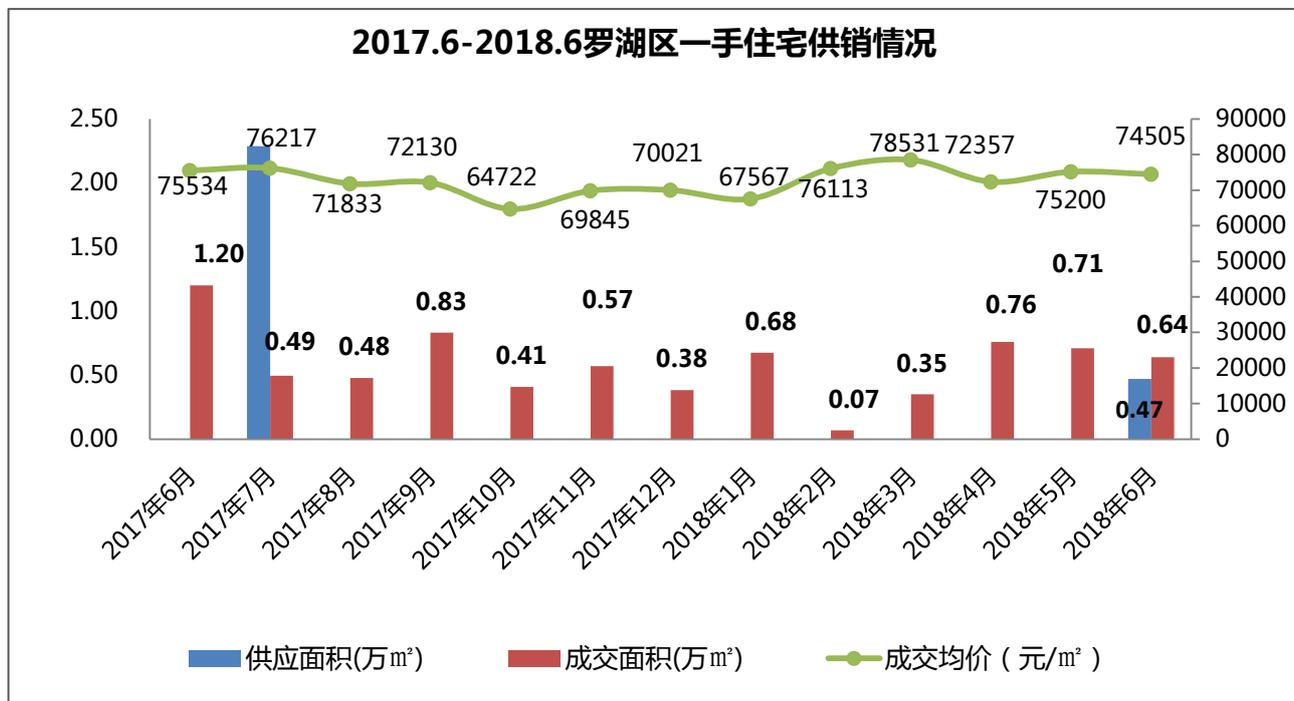
(备注：由于分面积段数据存在一定的误差，分区数据跟整体成交数据略有出入，以国土局公布数据为准)

【数据来源：中指数据库】

3.4 各区域住宅市场特征

1) 罗湖区

6月，罗湖区新增供应 0.47 万 m^2 ；总共成交 0.64 万 m^2 ，环比下降 9.86%，同比下降 46.67%；成交均价 74505 元/ m^2 ，环比下降 0.92%，同比下跌 1.36%。主要成交项目为【深业东岭】(0.34 万 m^2 ，71695 元/ m^2) 和【中海天钻】(0.26 万 m^2 ，79796 元/ m^2)。

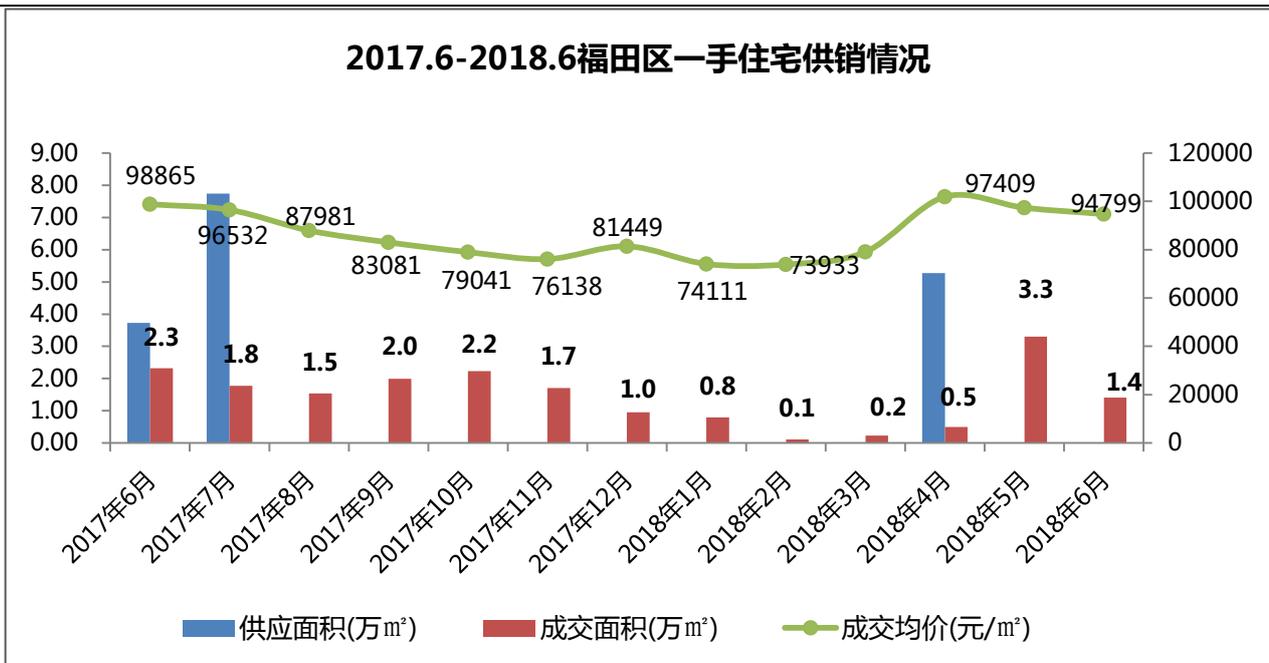


【数据来源：世联数据平台】

2) 福田区

福田区无新增供应面积；总共成交面积 1.41 万 m^2 ，环比下降 57.27%，同比下降 39.22%；成交均价 94799 元/ m^2 ，环比下降 2.68%，同比下跌 4.11%。主力成交项目为【万科臻山府】(1.40 万 m^2 ，94947 元/ m^2)。

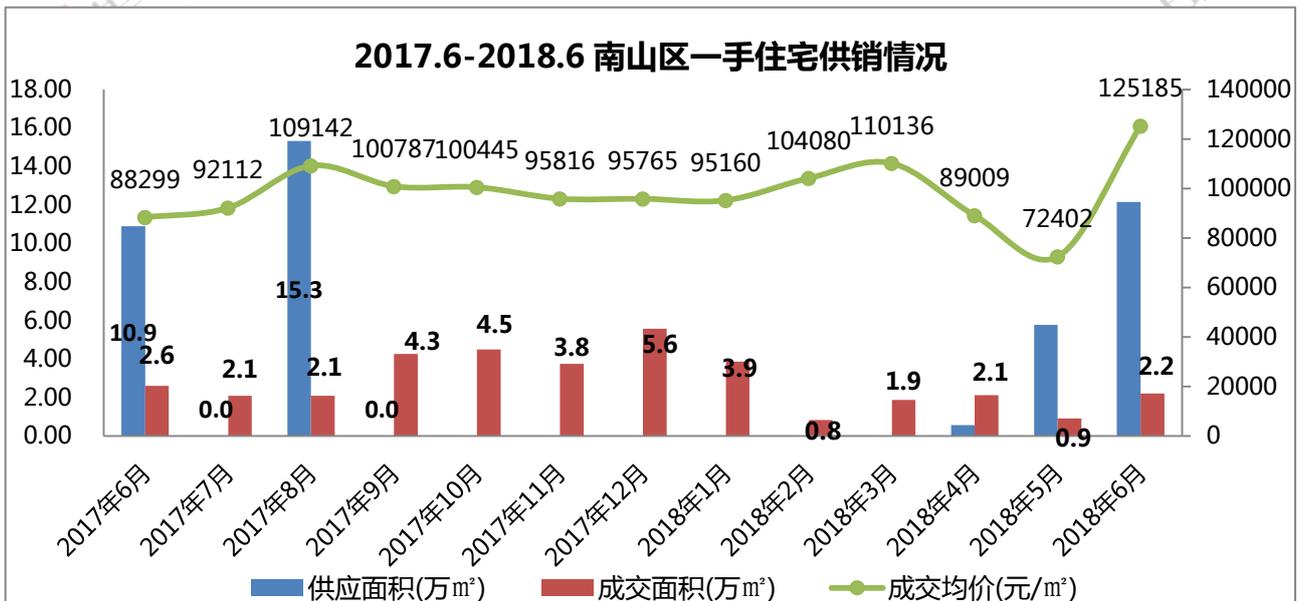




【数据来源：世联数据平台】

3) 南山区

南山区新增供应 12.16 万m²；总共成交面积 2.20 万m²，环比上升 144.44%，同比下降 15.38%；成交均价 125185 元/m²，环比上升 72.90%，同比上升 41.77%。主要成交项目集中在【海上世界双玺】(1.80 万m²，均价 135362 元/m²)。

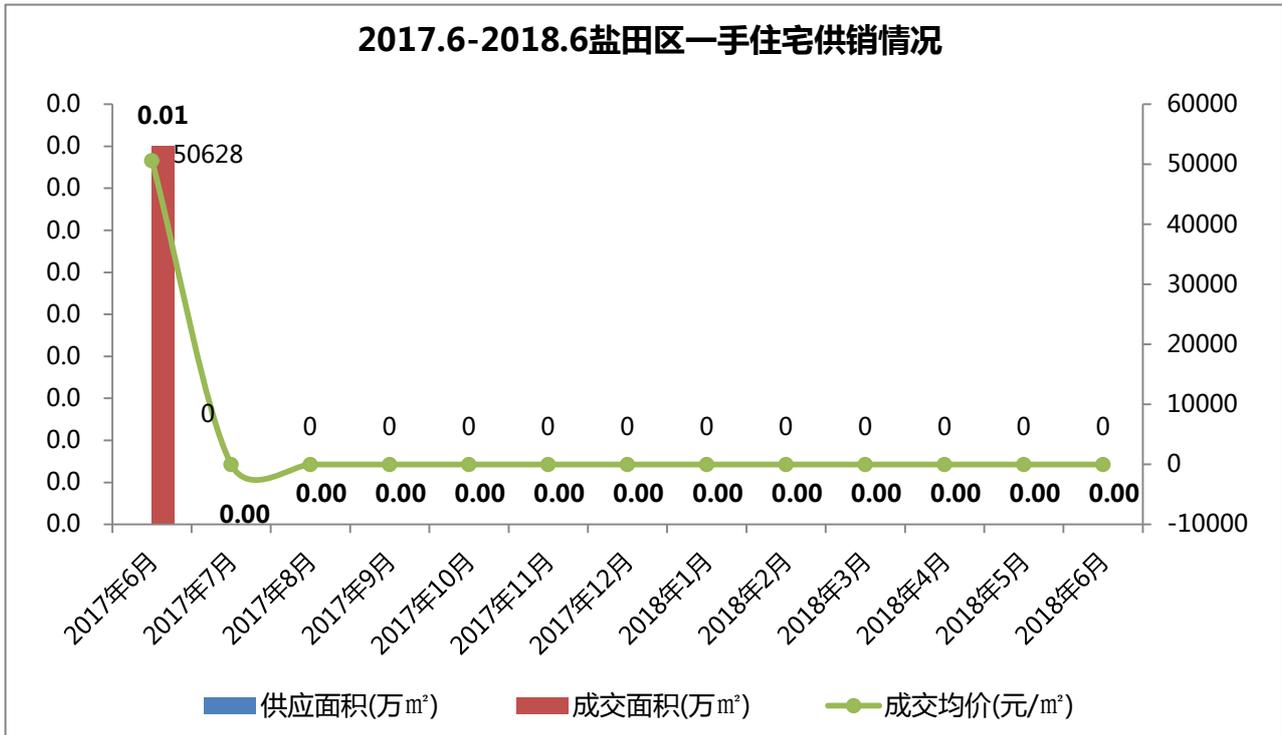


【数据来源：世联数据平台】



4) 盐田区

盐田区无新增住宅供应、无住宅成交。

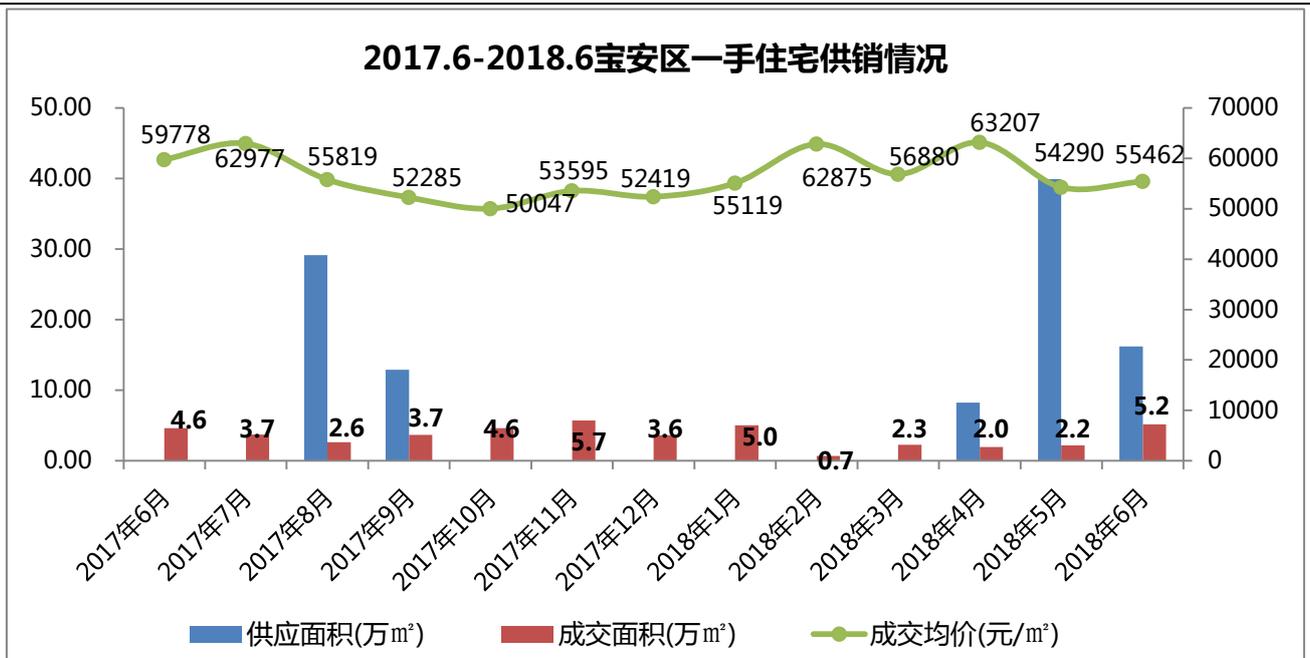


【数据来源：世联数据平台】

5) 宝安区

宝安区新增供应 16.20 万m²；总共成交面积 5.16 万m²，环比上升 136.70%，同比上升 11.45；成交均价 55462 元/m²，环比上升 2.16%，同比下降 7.22。主要成交项目为【满京华云著】（1.17 万m²，均价 41191 元/m²）和【拾悦城】（1.07 万m²，均价 43755 元/m²）。

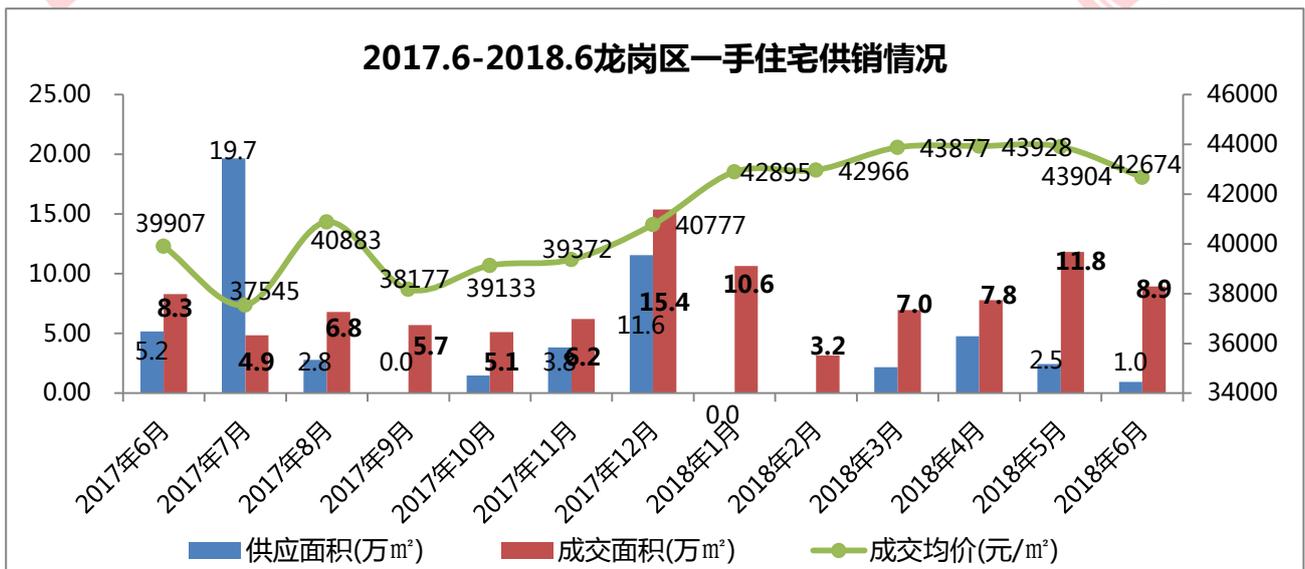




【数据来源：世联数据平台】

6) 龙岗区

龙岗区新增供应 1 个住宅项目，总共供应 0.95 万m²；总共成交面积 8.93 万m²，环比下降 24.45%，同比上升 7.46%；成交均价 42674 元/m²，环比下降 2.80%，同比上涨 6.93%。成交项目主要集中【远洋新天地】(1.47 万m²，均价 40410 元/m²)、【佳兆业城市广场】(1.14 万m²，均价 48987 元/m²) 等项目。

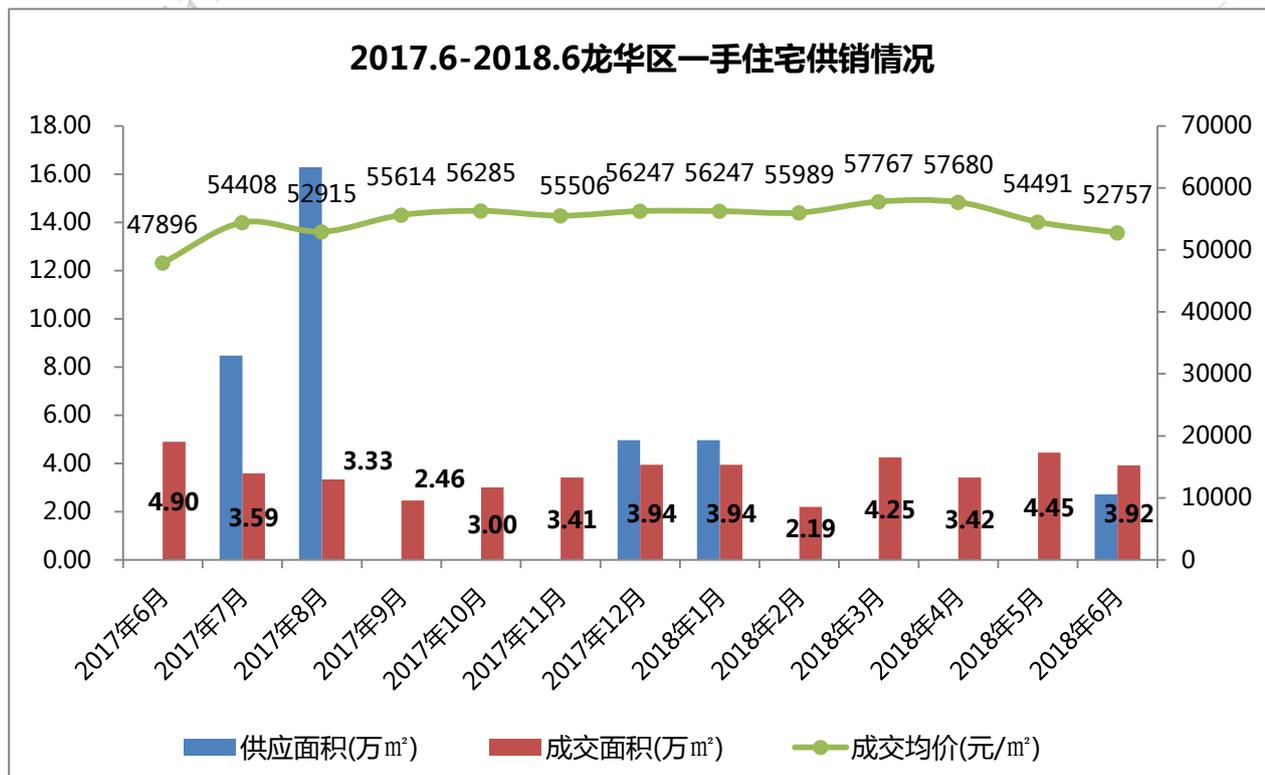


【数据来源：世联数据平台】

7) 龙华区



龙华区新增供应 2.71 万 m^2 ;总共成交面积 3.92 万 m^2 ,环比下降 11.91% ,同比下降 20% ;成交均价 52757 元/ m^2 ,环比下降 3.18% ,同比上升 10.15%。成交项目主要集中在【天玑公馆】(1.82 万 m^2 ,均价 49232 元/ m^2)和【鸿荣源·壹城中心】(1.38 万 m^2 ,均价 59999 元/ m^2)。

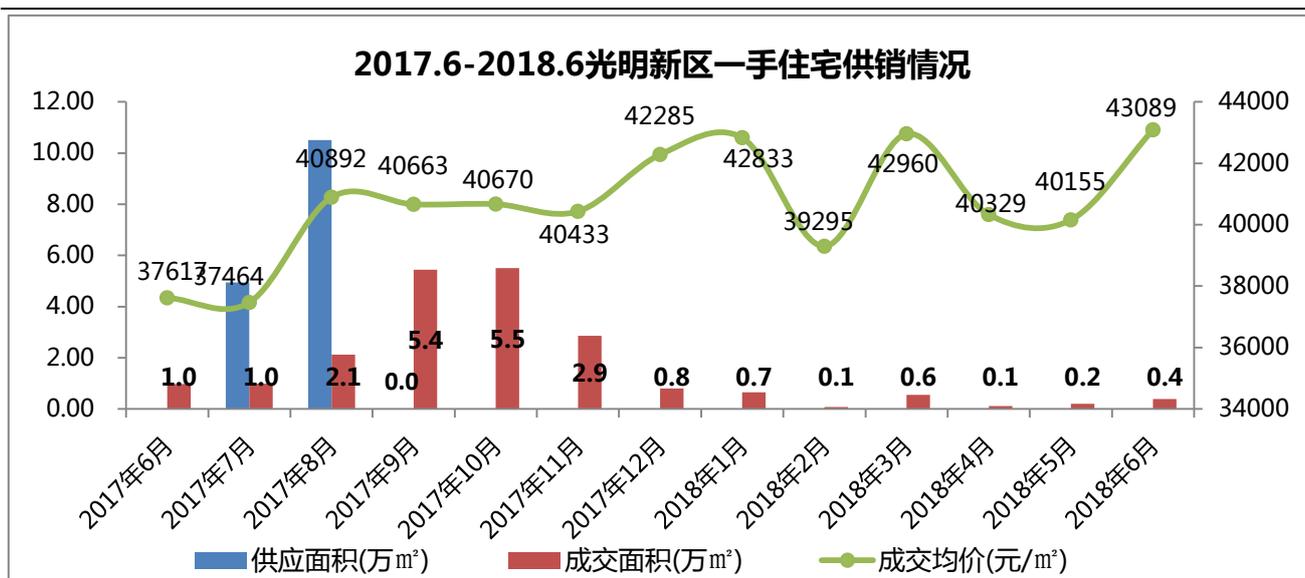


【数据来源：世联数据平台】

8) 光明新区

光明新区无新增供应；总共成交面积 0.39 万 m^2 ,环比上升 95% ,同比下降 59.79% ;成交均价 43089 元/ m^2 ,环比上升 7.31% ,同比上升 14.55%。成交项目主要集中在【龙光玖龙台】(0.25 万 m^2 ,均价 45862 元/ m^2)。

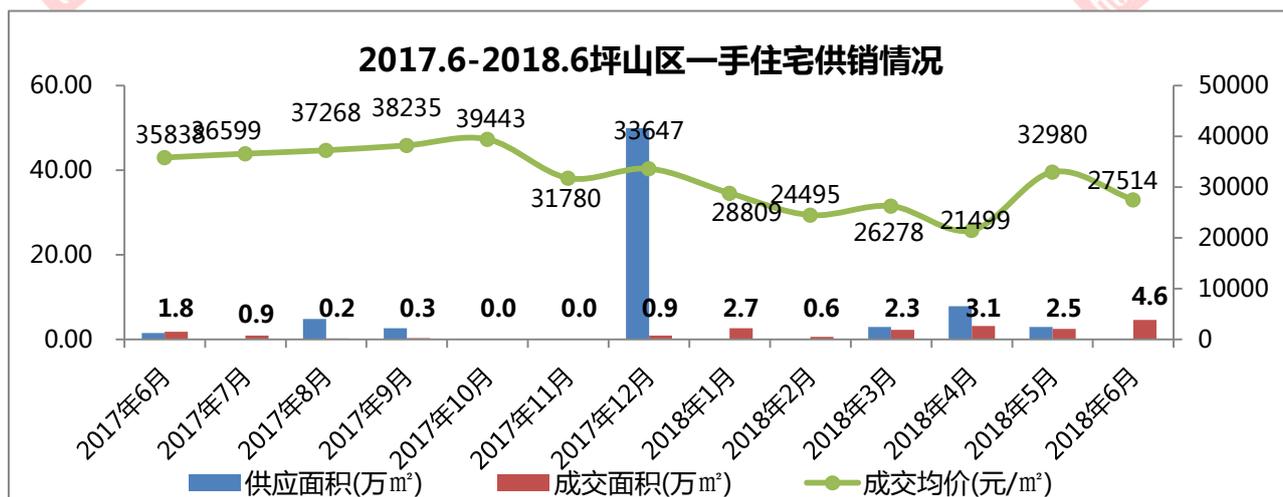




【数据来源：世联数据平台】

9) 坪山区

坪山区无新增供应, 总共成交面积4.57万m², 环比上升85.77%, 同比上升了153.89%; 成交均价27514元/m², 环比下跌16.57%, 同比下降23.23%。主力成交项目为【深城投·中心公馆】(1.61万m², 均价39902元/m²)和【亚迪三村】(2.35万m², 均价17388元/m²)。亚迪三村项目仅面向比亚迪员工销售, 且设有转售门槛, 故项目成交均价偏低, 同时拉低了坪山新区6月份的新房成交均价。

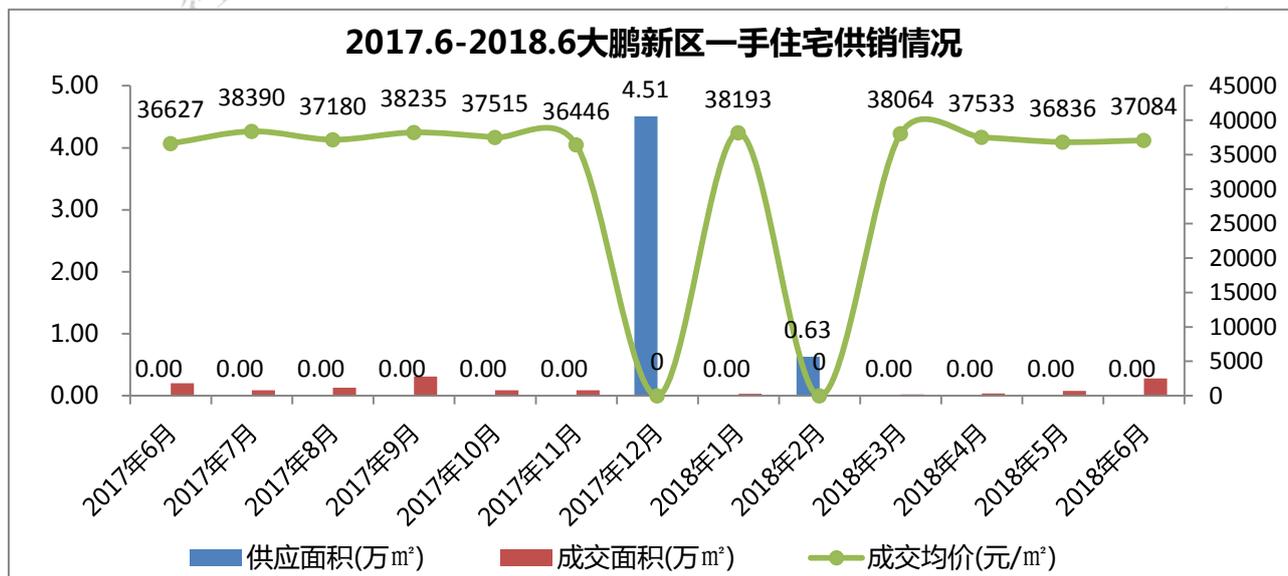


【数据来源：世联数据平台】



10) 大鹏新区

大鹏新区无新增供应；总共成交面积 0.28 万 m²，环比上升 250%，同比上升 40%；成交均价 37084 元/m²，环比上升 0.67%，同比上升 1.25%。主力成交项目为【承翰陶柏莉】（0.19 万 m²，均价 37039 元/m²）



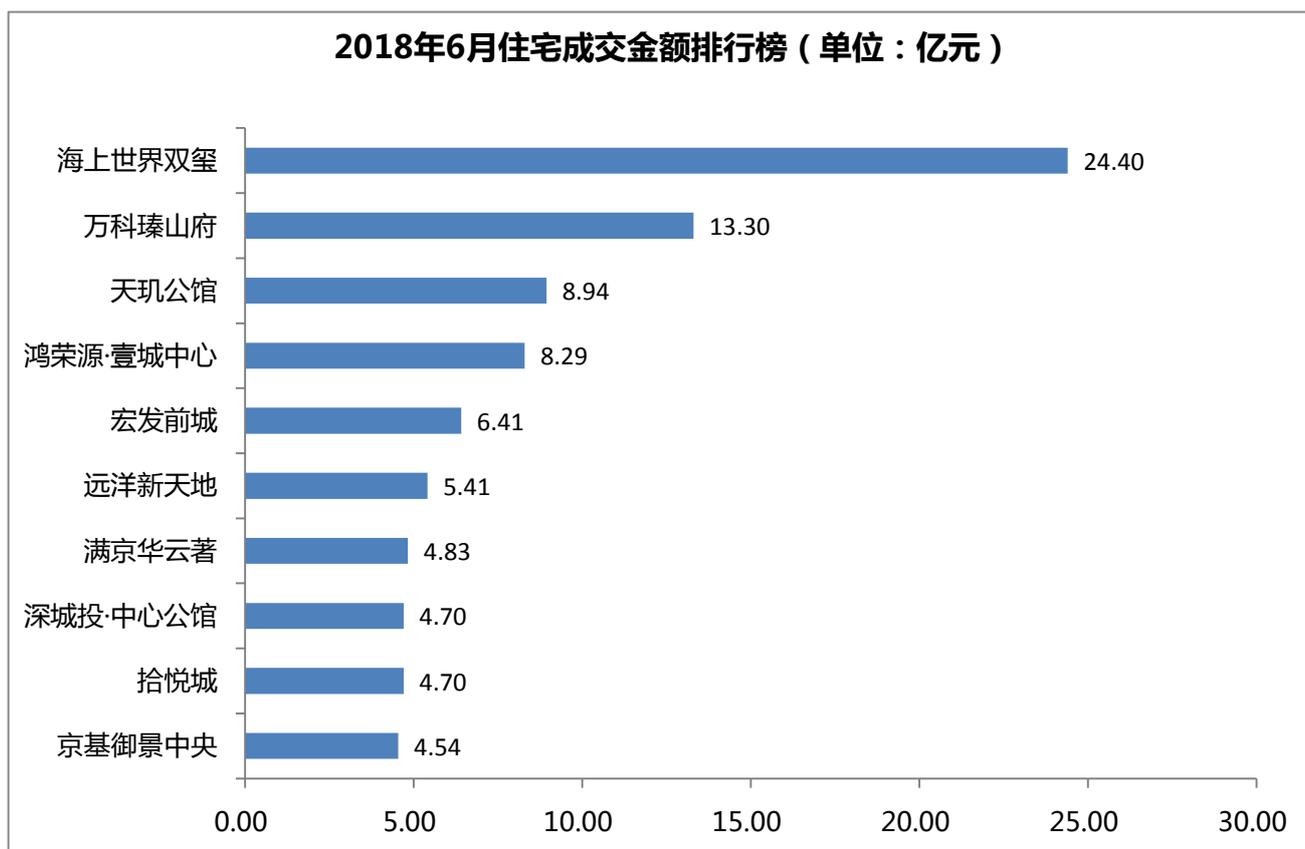
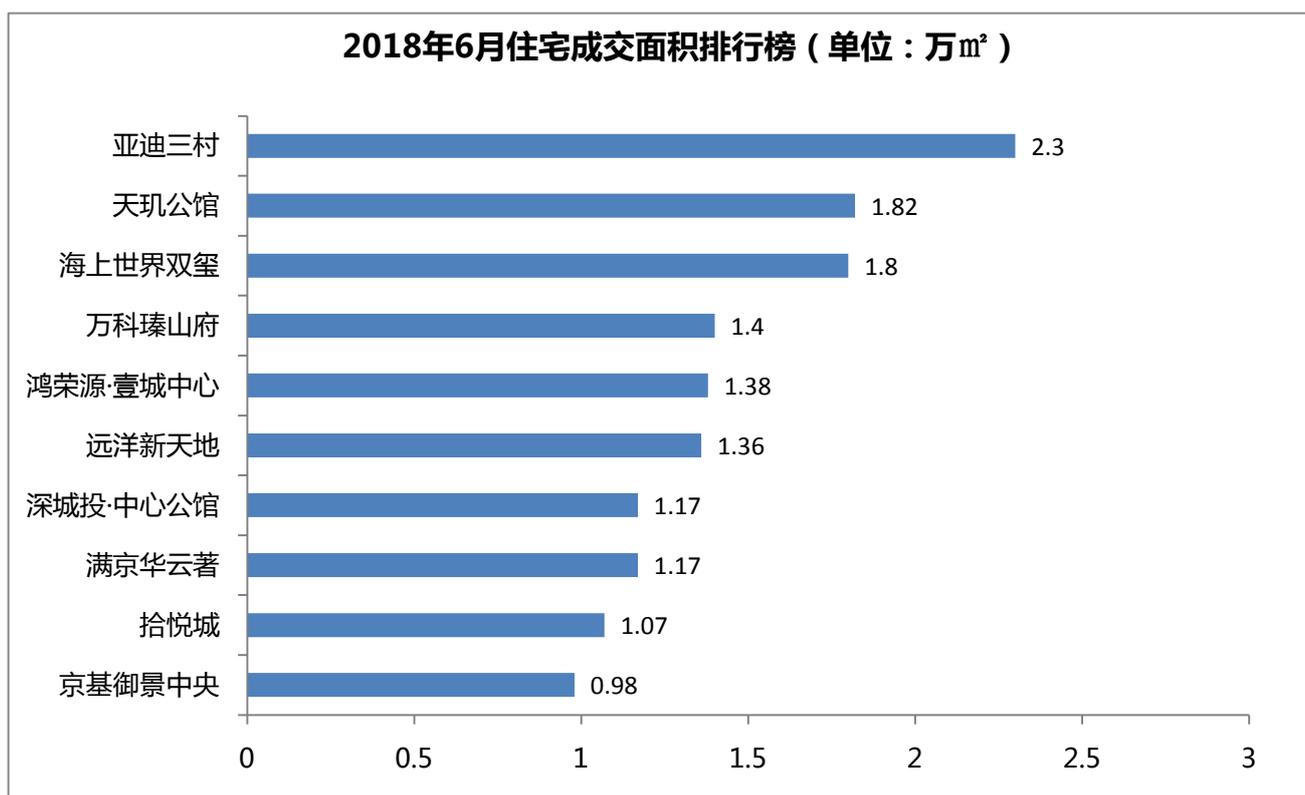
【数据来源：世联数据平台】

注：因中指数据库分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。

3.5 住宅市场成交排行榜

2018年6月，坪山区的【亚迪三村】以 2.49 万 m² 夺得全市成交面积榜首，鸿荣源·壹城中心以 14.41 亿位于全市成交金额榜首。





【数据来源：世联数据平台】



3.6 7月预计入市项目盘点

2018年7月深圳新房预计入市项目盘点

所属片区	项目名称	主要推售户型
福田	天健公馆	92-163 m ²

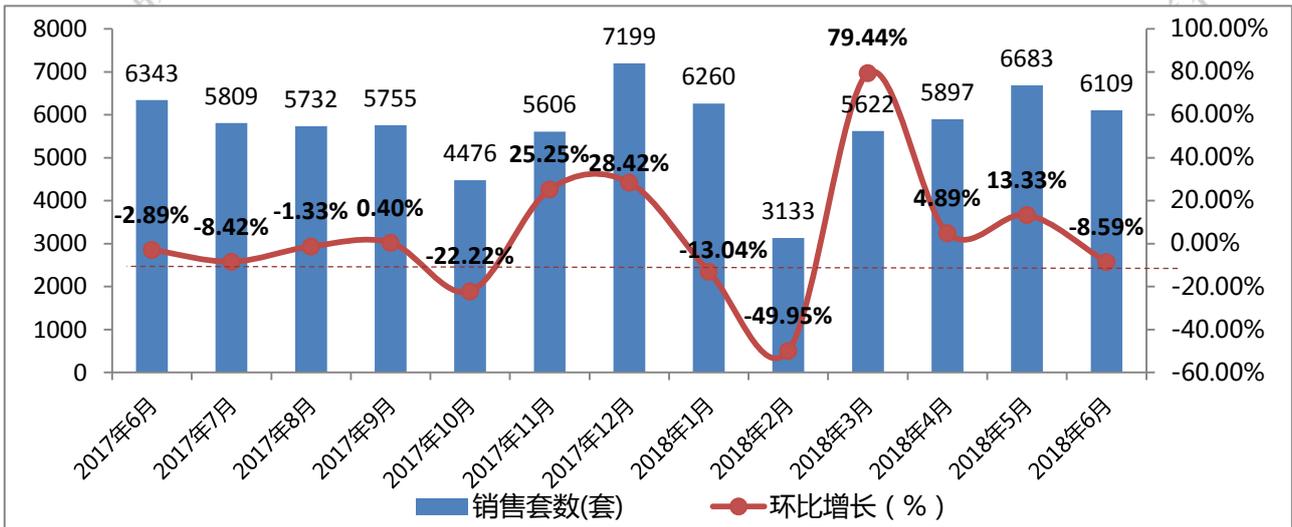


4 深圳二手商品住宅市场解析

4.1 二手商品住宅市场综述

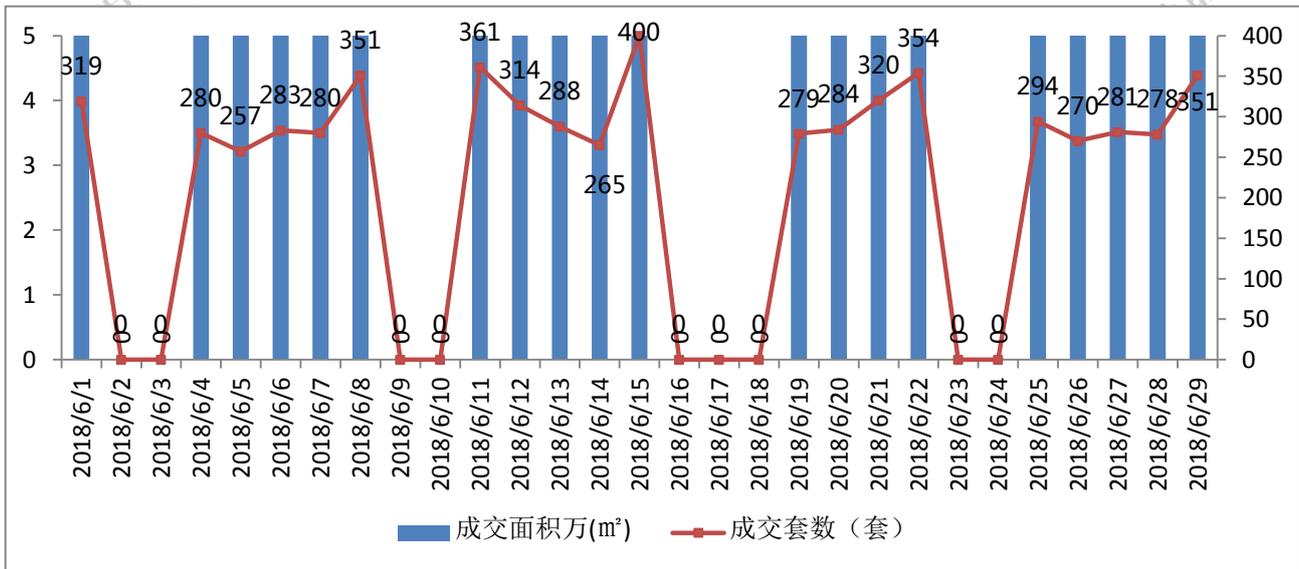
6月，深圳二手商品住宅市场共成交6109套，环比下降8.59%，同比下降3.69%。

2017.6-2018.6 深圳二手商品住宅成交情况走势图



【数据来源：世联数据平台】

6 月份全市二手商品住宅每日成交情况



【数据来源：世联数据平台】

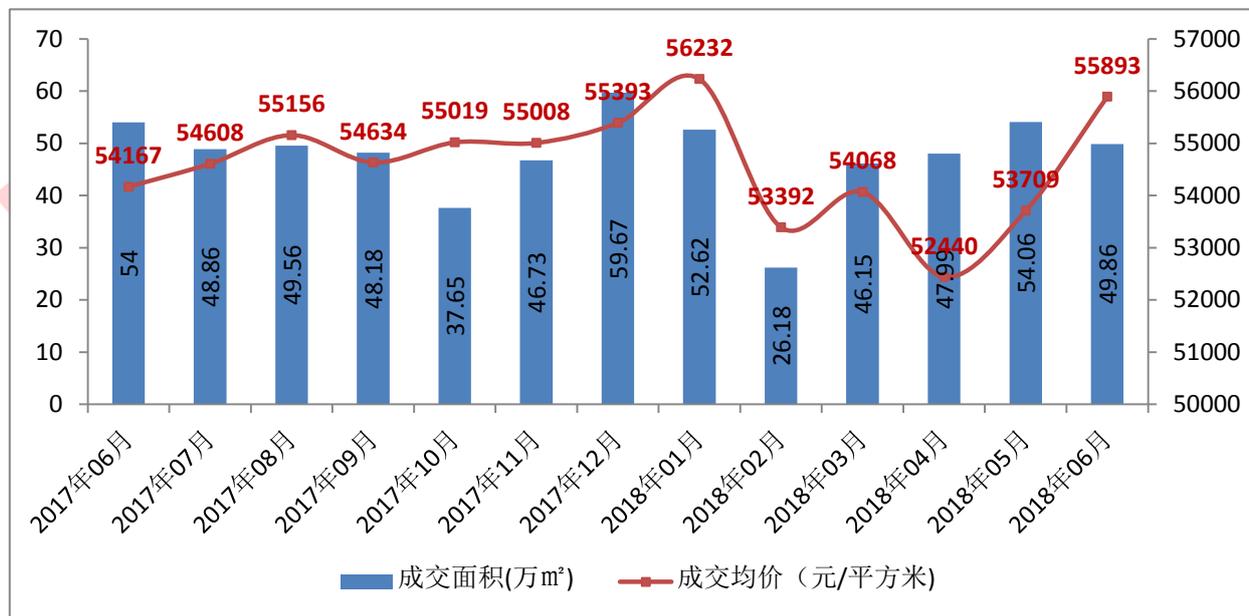
注：二手房仅在工作日备案，本月全市二手商品住宅每日成交总和与规土委公布的数据有所出入，最

终以规土委公布数据为准



6月，深圳二手商品住宅市场成交面积49.86万m²，环比下降7.77%，同比下降7.67%；成交均价55893元/m²，环比上升4.07%，同比上升3.19%。

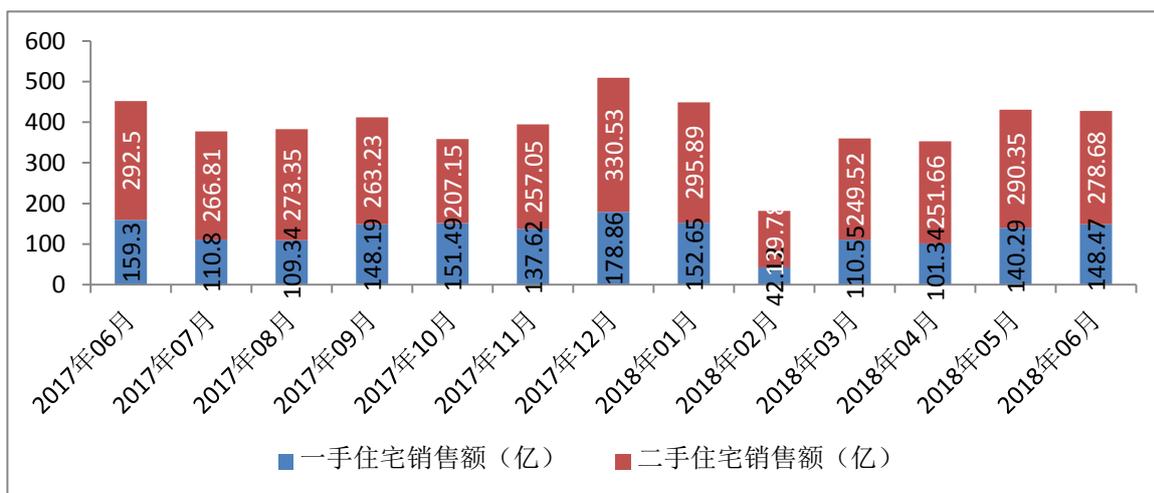
2017.6-2018.6深圳二手商品住宅成交面积与均价走势图



【数据来源：世联数据平台】

6月，全市二手商品住宅销售总金额278.68亿元，环比下降4.02%，同比下降4.72%。相比一手商品住宅销售总金额148.47亿元，一、二手商品住宅成交总金额分别占据34.76%和65.24%的市场份额。

2017.6-2018.6 一、二手商品住宅月度销售金额

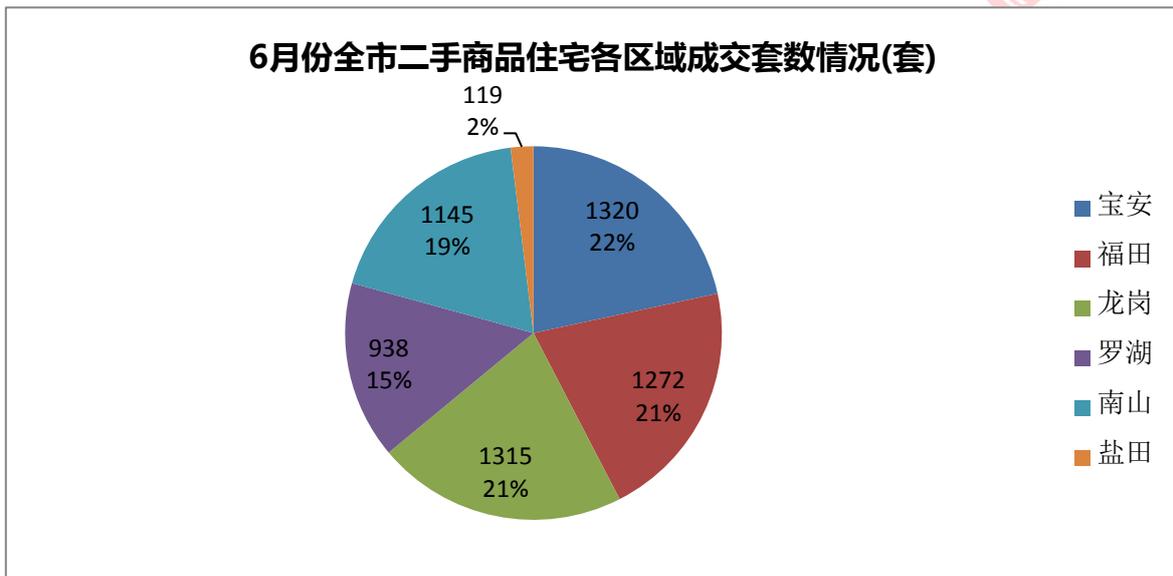


【数据来源：世联数据平台】

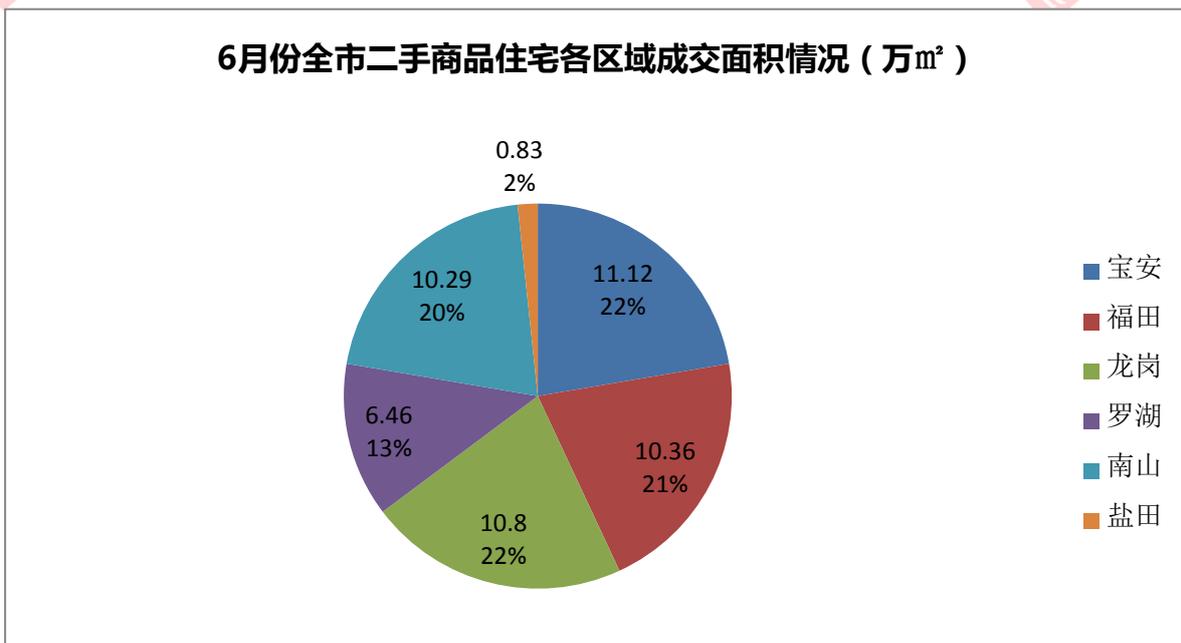


4.2 各区域二手商品住宅成交情况

6月，深圳二手房成交量关内区域总额超五成。其中，福田区的成交套数为1272套，占比为20.82%，南山区、罗湖区的成交套数分别为1145套、938套；成交面积方面，南山区成交面积占比为20.64%，福田区、罗湖区的成交面积占比分别为20.78%、12.95%。关外，宝安区成交1320套，成交面积为11.12万m²，占全市总量22.30%，成交套数以及成交面积均位居全市榜首；龙岗区的成交套数为1315套，成交面积为10.80万m²，在全市占比为21.65%。



【数据来源：世联数据平台】



【数据来源：世联数据平台】

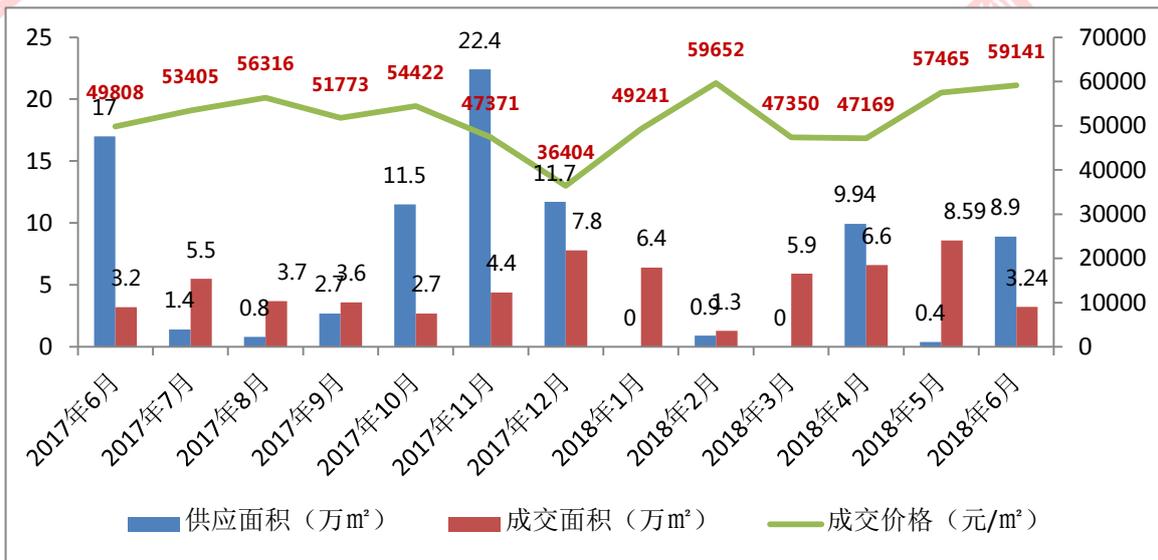


5 深圳写字楼市场解析

5.1 写字楼供求市场综述

6月，全市写字楼供应面积为8.9万m²；成交面积3.24万m²，环比下降62.28%，同比上升1.25%；成交均价59141元/m²，环比上升2.92%，同比上升18.74%。

2017年6月-2018年6月深圳写字楼供求走势



【数据来源：世联数据平台】

注：本报告写字楼统计口径均包含办公和公寓项目，下同。

5.2 各区域写字楼特征

5.2.1 深圳各区域供应

6月，深圳写字楼市场新增5个项目，分别位于龙华、龙岗和南山区。

2018年6月写字楼供应 (单位：万m²，套)

区域	项目名称	供应面积(万m ²)	供应套数(套)	主力面积(m ² /套)
龙华	新彩苑	1.02	247	34~51
龙岗	琳珠华庭	0.26	60	37~38
南山	景兴海上广场二期	3.98	66	523~587



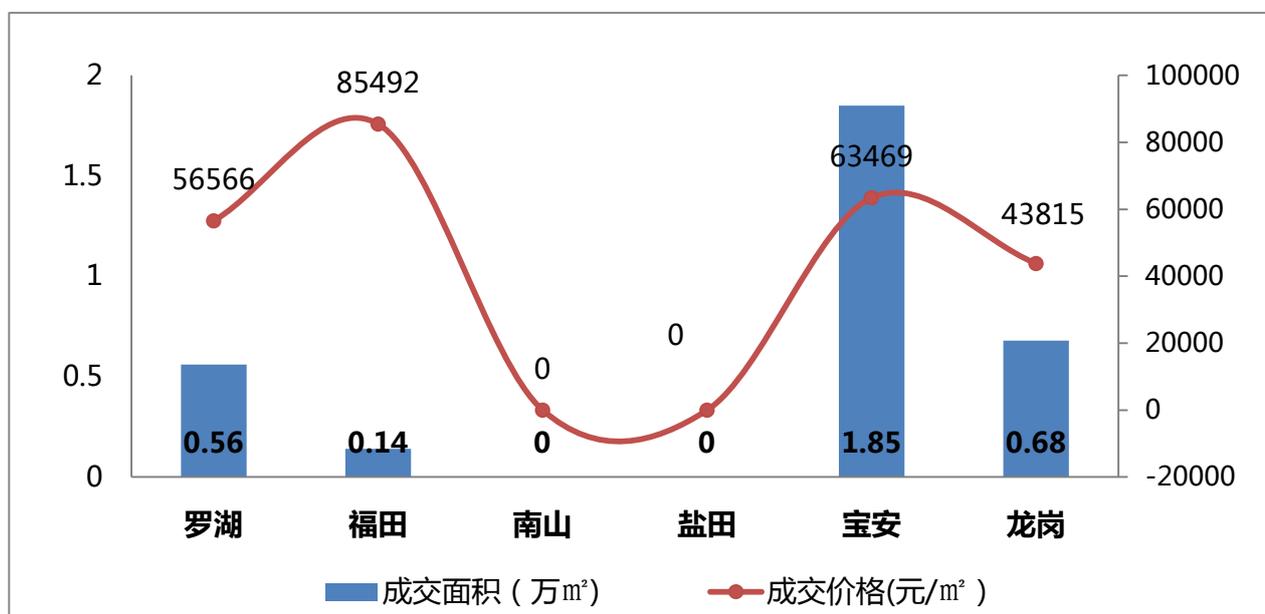
南山	华润城华润置地大厦 (一期)	3.90	21	1775~2279
南山	前海嘉里商务中心二期	1.94	185	96~102

【数据来源：世联数据平台】

5.2.2 深圳各区域成交

6月，深圳写字楼主力成交仍在宝安区，成交面积为1.85万m²；其次为龙岗区，成交面积为0.68万m²。价格以福田区最高，为85492元/m²。

2018年6月深圳各区域写字楼成交量价（万m²，元/m²）



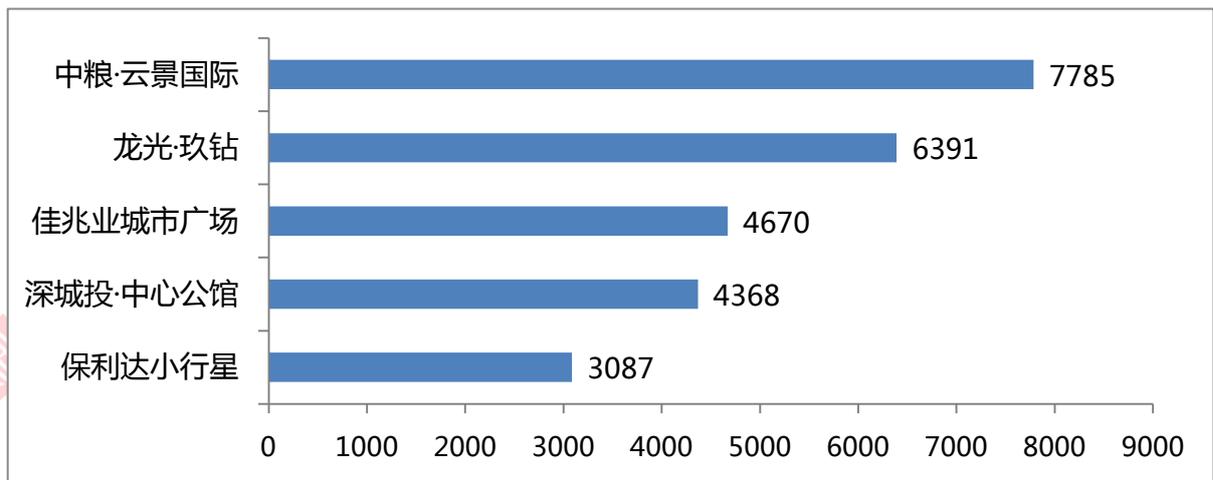
【数据来源：世联数据平台】

5.3 写字楼市场排行榜

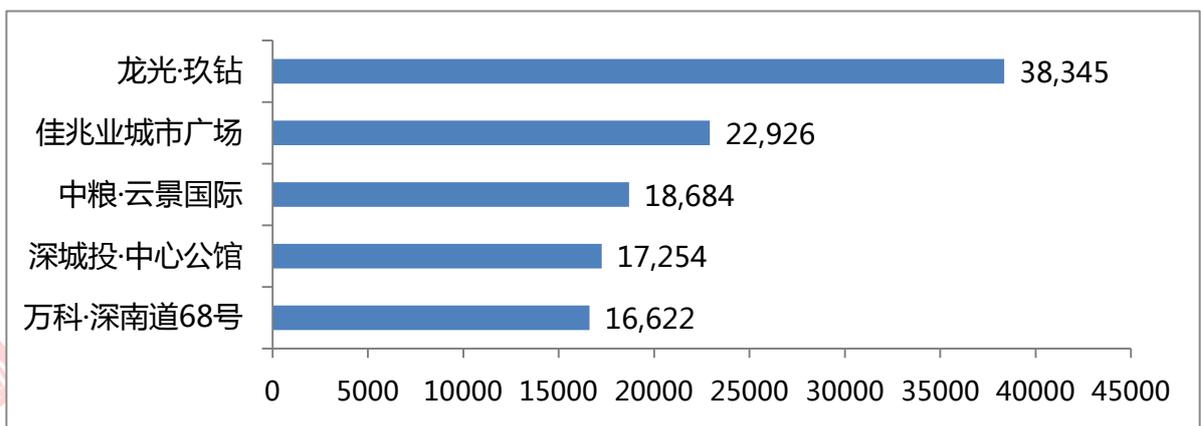
6月，光明新区的【中粮·云景国际】以0.78万m²的成交面积稳居第一；在成交金额上，龙华区的【龙光·玖钻】以3.83亿元排行榜首。



2018年6月写字楼成交面积排行榜 (单位: m²)



2018年6月写字楼成交金额排行榜 (单位: 万元)



【数据来源：世联数据平台】



6 重点企业市场动态

1) 华润进军长租公寓，首个城中村项目近期落地留仙洞

6月6日，华润置地宣布，推出长租公寓品牌“有巢”，首个项目将于近期落地深圳。项目位于南山留仙洞，属于城中村集体物业改造，占地面积6万多平方米，7栋楼，1700余间房，大部分为30多平单房。第一批产品预计将于今年8月入市，目前正在紧锣密鼓装修中。

目前，“有巢”已布局全国23座城市，涉及公开市场、城中村改建、公寓改造、工改住、商改住、包租改造等多元化资源渠道。

2) 融创深圳首个项目入市，配套宿舍最高226万元

6月11日，深圳市市场监督管理局网站显示，融创智谷预售许可证获批。根据公示内容，融创智谷项目此次共备案264套商业产品及配套宿舍，备案均价约为5.8万元/m²，单价2.19-10.36万元/m²，总价92.5万起，最高2020.6万元。此次备案通过预示着龙华民治首个“工改”项目正式入市。

融创智谷项目位于龙华区民治街道，龙胜路与建设路交汇处，临近龙华中心核心商圈，项目总用地面积1.77万m²，计容建筑面积约13万m²，容积率为6，涵盖写字楼、商业街、公寓。产业定位为以智能制造为基础的新一代信息技术、互联网技术及相关配套服务业。

3) 华侨城20亿入股同程旅游，加速整合文旅产业

华侨城集团与同程旅游集团已于近日达成了战略合作协议，双方联合对外宣布：华侨城集团将战略投资同程旅游集团，总投资额度超过20亿元。此举意味着本次交易完成后，华侨城



集团将成为同程旅游方重要的战略股东之一。届时，双方也将充分协同线上大数据与线下资源，围绕产业布局、旅游信息化、目的地资源整合、用户消费升级等展开全面合作，从而打开互利共赢的新局面。

对于与同程旅游的合作，华侨城方面称近年来同程旅游在旅游度假、目的地营销、旅游信息化、金融、航空等领域的布局与改造成绩斐然，这与华侨城长久以来一以贯之的“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”战略方向相吻合，二者牵手利于整合优质资源，从而达到优化产业链布局、做强文旅产业的效果。





世联成立于1993年,是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007年,世联整体改制,成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009年2月28日,世联在深圳证券交易所成功挂牌上市,成为首家登陆A股的房地产综合服务提供商。

经20年的发展,世联成为全国性的房地产服务提供商,超15000名员工,为近2万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务,为600万个家庭实现置业梦想!2013年,世联以每天8.2亿的成交额,成为境内代理销售额首破3000亿的房地产服务商,在13个核心城市销售额也已超百亿,并以市场份额4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。

2014年,世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”,简称“世联行”。世联行基于客户价值,坚持轻资产服务品牌的固有形式,不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量,将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台,建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台,打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务(包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务)!

深圳世联行地产顾问股份有限公司 深圳市罗湖区深南东路罗湖商务中心12楼 电话:0755-2216 2800 传真:0755-2216 2900 邮政编码:518001	福州世联地产顾问有限公司 福州市五四路158号环球广场A区19楼04-05单元 电话:0591-8850 5533 传真:0591-8850 5511 邮政编码:350001
北京世联地产顾问有限公司 北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸C座6层-7层 电话:010-8567 8000 传真:010-8567 8002 邮政编码:100022	四川嘉联兴业地产顾问有限公司 成都市人民南路四段27号商鼎国际1栋B座17楼 电话:028-8602 6666 传真:028-8602 6666-616 邮政编码:610041
上海世联地产顾问有限公司 上海市闸北区天目西路218号嘉里不夜城大厦第一座3501-3506 电话:021-3135 6060 传真:021-6384 0066 邮政编码:200070	重庆纬联地产顾问有限公司 重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商厦31楼 电话:023-8903 8576 传真:023-8903 8576-8118 邮政编码:400015
天津世联兴业房地产咨询有限公司 天津市和平区解放北路188号信达广场10层 电话:022-5819 0801 传真:022-5819 0900 邮政编码:300042	常州世联地产咨询有限公司 常州市天宁区关河东路66号十州环宇大厦1515室 电话:0519-8168 3622 传真:0519-8168 3623 邮政编码:213017
广州市世联地产咨询有限公司 广州市天河区体育东路138号金利来大厦1303-04室 电话:020-3897 2777 传真:020-3879 9392 邮政编码:510620	深圳市世联行房地产经纪有限公司 深圳市罗湖区深南东路罗湖商务中心12楼 电话:0755-2216 2666 传真:0755-2216 2902 邮政编码:518001
东莞世联地产顾问有限公司 东莞市南城区元美路华凯广场A座908-915单元 电话:0769-2312 5188 传真:0769-2280 6611 邮政编码:523071	世联雅园物业管理有限公司 深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦14楼 电话:0755-2216 2579 0755-2224 7328 传真:0755-2216 2334 邮政编码:518001
世联地产咨询(惠州)有限公司 惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心21楼11室 电话:0752-281 7800 传真:0752-278 0566 邮政编码:516000	北京世联地产顾问有限公司哈尔滨分公司 地址:哈尔滨市南岗区长江路157号盟科汇B区520室 电话:0451-87008901 传真:0451-85996031 邮编:150090
珠海世联地产咨询有限公司 珠海市香洲区吉大海滨南路47号光大国际贸易中心大厦17F8-9 电话:0756-332 0500 传真:0756-332 0700 邮政编码:519015	昆明世联卓群房地产经纪有限公司 地址:昆明市三市街6号柏联广场写字楼13楼1310室 电话:0871-3625180 传真:0871-3615052 邮政编码:650000
佛山世联地产顾问有限公司 佛山市创意产业园7号楼2层201房 电话:0757-8312 1982 传真:0757-8312 1980 邮政编码:528000	南京兴业世联行房地产经纪有限公司 地址:南京市雨花台区玉兰路19-26号 电话:025-86987170 传真:025-86998642 邮编:210000
	世联地产咨询(惠州)有限公司大亚湾分公司 地址:惠州市大亚湾西区上杨开城大道富康国际8楼01-02单元



<p>杭州世联房地产咨询有限公司 杭州市天目山路294号杭钢冶金科技大厦10楼 电话：0571-2888 2029 传真：0571-2888 3990 邮政编码：310007</p>	<p>电话：0752-5185008 传真：0752-5185018 邮政编码：516000</p>	
<p>厦门世联兴业房地产顾问有限公司 厦门市鹭江一道8号国际银行大厦16楼C/D单元 电话：0592-812 5288 传真：0592-812 5280 邮政编码：361001 长沙世联兴业房地产顾问有限公司 长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心36层 电话：0731-8823 2555 传真：0731-8823 0909 邮政编码：410005</p>	<p>苏州世联行房地产经纪有限公司 地址：苏州市干将东路666号和基广场430室 电话：0512-67723990 传真：0512-67723005 邮编：215000 南昌世联置业有限公司 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1326号江报传媒大厦五层西南单元 电话：0791-8530818 传真：0791-8530808 邮编：330038</p>	
<p>室</p>	<p>沈阳世联兴业房地产顾问有限公司 沈阳市和平区和平北大街69号总统大厦C座16层1608、1609 电话：024-2281 7733 传真：024-2281 7722 邮政编码：110004</p>	<p>南宁世联房地产咨询有限公司 地址：南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心30楼C-D座 电话：0771-8011619 传真：0771-8011629 邮编：530000</p>
<p>大连世联兴业房地产顾问有限公司 大连市中山区中山路136号希望大厦1202室 电话：0411-8800 8080 传真：0411-8800 8081 邮政编码：116001</p>	<p>南京世联兴业房地产投资咨询有限公司 地址：南京市白下区汉中中路1号国际金融中心16楼A座 电话：025-86998600 传真：025-86998642 邮编：210000</p>	
<p>西安世联投资咨询有限公司 西安市科技路33号高新国际商务中心32层 电话：029-6858 7777 传真：029-8834 8834 邮政编码：710075</p>	<p>青岛世联怡高物业顾问有限公司 地址：青岛市市南区南京路8号府都大厦10楼 电话：0532-68619001 传真：0532-68619016 邮编：266071</p>	
<p>合肥世联投资咨询有限公司 合肥市政务区东流路999号新城国际B座10楼 电话：0551-563 3800、354 3000 传真：0551-563 3806 邮政编码：230031</p>	<p>佛山世联房地产顾问有限公司顺德分公司 地址：佛山市顺德区大良新桂路明日广场一座2402室 电话：0757-29808588 传真：0757-29808589 邮编：528000</p>	
<p>武汉世联兴业房地产顾问有限公司 武汉市江一汉区建设大道847号瑞通广场B座19层及21层 电话：027-6883 8880 传真：027-6883 8830 邮政编码：430032</p>	<p>珠海世联房地产咨询有限公司中山分公司 地址：中山市兴政路1号中环广场3座13A全层 电话：0760-88668600 传真：0760-88668900 邮编：528400</p>	
<p>上海世联房地产顾问有限公司南京分公司 南京市汉中1路国际金融中心16楼A座 电话：025-8699 8600 传真：025-8699 8642 邮政编码：210000</p>	<p>宁波世联房地产咨询有限公司 地址：宁波市海曙区和义路万豪1202室 电话：0574-83899053 传真：0574-83899066 邮编：315010</p>	
<p>深圳世联房地产顾问无锡有限公司 无锡市中山路359号东方广场B座10楼A-E/M单元 电话：0510-8118 9266 传真：0510-8118 9260 邮政编码：214001</p>	<p>临沂世联怡高房地产经纪有限公司 临沂市兰山区新华路12号万阅城A座804-806室 电话：0539-8117508 传真：0539-8115608 邮政编码：276000</p>	
<p>成都世联兴业房地产顾问有限公司 成都武侯区人民南路三段2号汇日央扩国际广场18楼 电话：028-8555 8655 传真：028-8526 5721 邮政编码：610041</p>		

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。

