

深圳 2018 年 8 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 8月土地供应与成交概述	13
2.2 8月土地供应与成交	13
2 深圳一手商品住宅市场解析	15
2.1 住宅供求市场综述	15
3.2 新开盘/加推住宅市场动态	15
3.3 住宅成交产品结构	16
3.4 各区域住宅市场特征	20
3.5 住宅市场成交排行榜	26
2.6 9月预计入市项目盘点	28
4 深圳二手商品住宅市场解析	29
4.1 二手商品住宅市场综述	29
4.2 各区域二手商品住宅成交情况	31

5 深圳写字楼市场解析	32
5.1 写字楼供求市场综述	32
5.2 各区域写字楼特征	32
5.3 写字楼市场排行榜	33
6 重点企业市场动态	34



月刊：201808

报告出品：世联行市场研究部

宏观经济总体保持平稳扩张**8月深圳一手住宅量升价降****本期要点****1、宏观环境**

- 1) 8月份，制造业PMI为51.3%，环比上升0.1个百分点，与年均值持平，制造业总体保持平稳扩张态势。
- 2) 8月份，非制造业商务活动指数为54.2%，比上月上升0.2个百分点，高于上年同期0.8个百分点，表明非制造业总体扩张步伐有所加快。

2、市场数据

- 1) **土地**：8月，根据占地面积统计，全市招拍挂新增土地供应量6.66万 m^2 ，同比上升1048.28%，环比上升1858.82%；全市土地成交面积0.34万 m^2 ，同比下降63.44%，环比下降95.66%。
- 2) **一手商品住宅**：8月，深圳新增2个住宅项目，新增供应面积14.09万 m^2 ；成交面积35.39万 m^2 ，环比上升3.42%，同比上升75.98%；成交均价54089元/ m^2 ，环比下降0.10%，同比下降0.54%。
- 3) **二手商品住宅**：8月，深圳二手商品住宅市场共成交7208套，环比上升3.10%，同比上升25.75%。成交面积58.04万 m^2 ，环比上升3.04%，同比上升17.11%；成交均价54180元/ m^2 ，环比下降3.24%，同比下降1.77%。
- 4) **写字楼**：8月，全市写字楼无供应；成交面积5.40万 m^2 ，环比下降上涨96.36%，同比上涨45.95%；成交均价52696元/ m^2 ，环比下降9.73%，同比下降6.43%。

3、企业动态

- 1) 绿地签约中科院和中国铁塔，涉足能源动力和楼宇信息化领域
- 2) 华润置地一周内在东莞连夺清溪，企石2个商住地块
- 3) 万科联合体豪砸17.1亿拿下凤岗商住地，自持年限不低于5年



1 宏观经济与政策环境

1.1 宏观经济信息解读

1. 8月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.3%，与年均值持平

8月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.3%，比上月上升0.1个百分点，与年均值持平，制造业总体保持平稳扩张态势。分企业规模看，大型企业PMI为52.1%，比上月回落0.3个百分点，但仍高于制造业总体0.8个百分点，依然是支撑制造业增长的主要动力；中型企业PMI为50.4%，比上月上升0.5个百分点；小型企业PMI为50.0%，比上月上升0.7个百分点。

本月主要具有以下运行特点：

◆ 生产继续扩张，市场需求总体稳定

生产指数为53.3%，比上月上升0.3个百分点，高于年均值0.2个百分点；新订单指数为52.2%，比上月微落0.1个百分点。在生产活动加快的拉动下，企业采购意愿增强，采购量指数为51.8%，比上月上升0.3个百分点。

◆ 高技术制造业发展动能不断积蓄和发力

高技术制造业PMI为54.3%，环比、同比分别上升1.7和2.4个百分点。其中，医药制造、专用设备制造、计算机通信电子设备制造等行业PMI明显高于制造业总体水平，且这些行业的生产指数和新订单指数均位于55.0%以上的较高景气区间。



◆ 价格指数升至近期高点

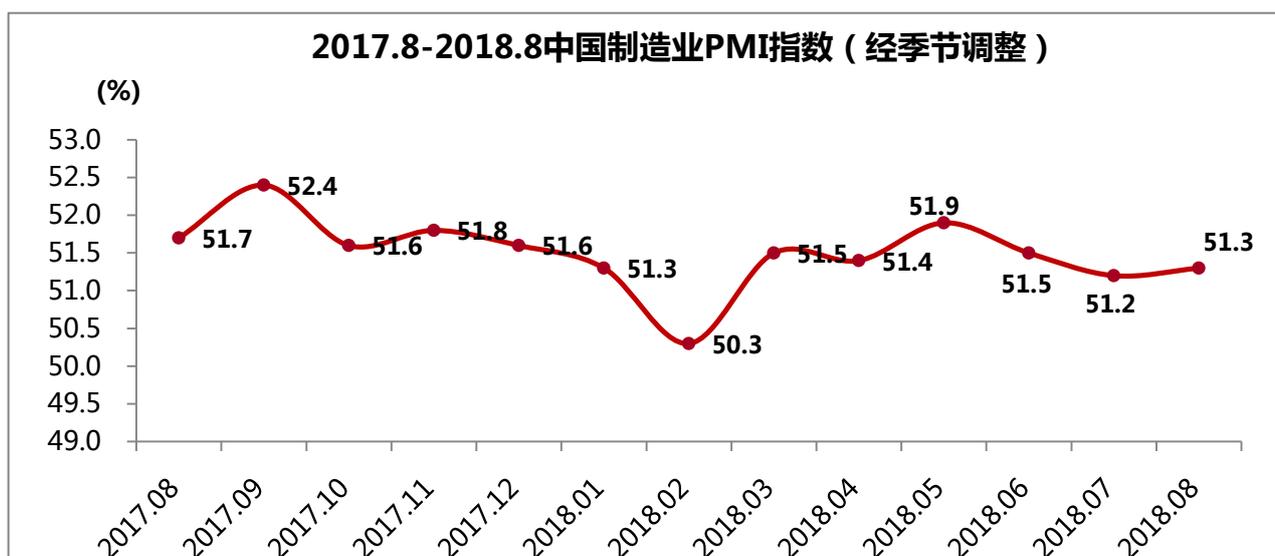
主要原材料购进价格指数和出厂价格指数分别比上月上升 4.4 和 3.8 个百分点，为 58.7%和 54.3%。其中，黑色、化工、纺织、金属制品等行业主要原材料购进价格指数位于 60.0%以上的高位运行区间。

◆ 中、小型企业景气水平提升

大型企业 PMI 为 52.1%，虽比上月回落 0.3 个百分点，但仍高于制造业总体 0.8 个百分点，依然是支撑制造业增长的主要动力。中、小型企业 PMI 为 50.4%和 50.0%，分别比上月上升 0.5 和 0.7 个百分点，均高于年均值。

◆ 进出口景气度有所回落

新出口订单指数和进口指数为 49.4%和 49.1%，分别低于上月 0.4 和 0.5 个百分点。但高技术制造业进出口继续保持扩张态势 新出口订单指数和进口指数分别为 53.9%和 54.3%，环比上升 0.9 和 3.3 个百分点，同比上升 1.5 和 2.6 个百分点。



【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
2018年7月	51.2	53.0	52.3	48.9	49.2	50.0
2018年8月	51.3	53.3	52.2	48.7	49.4	49.6

【数据来源：国家统计局，世联行】

2. 8月份非制造业商务活动指数为54.2%，非制造业总体扩张步伐有所加快。

8月份，非制造业商务活动指数为54.2%，比上月上升0.2个百分点，高于上年同期0.8个百分点，表明非制造业总体扩张步伐有所加快。

中国非制造业商务活动指数本月主要运行特点：

◆ 服务业保持平稳较快增长

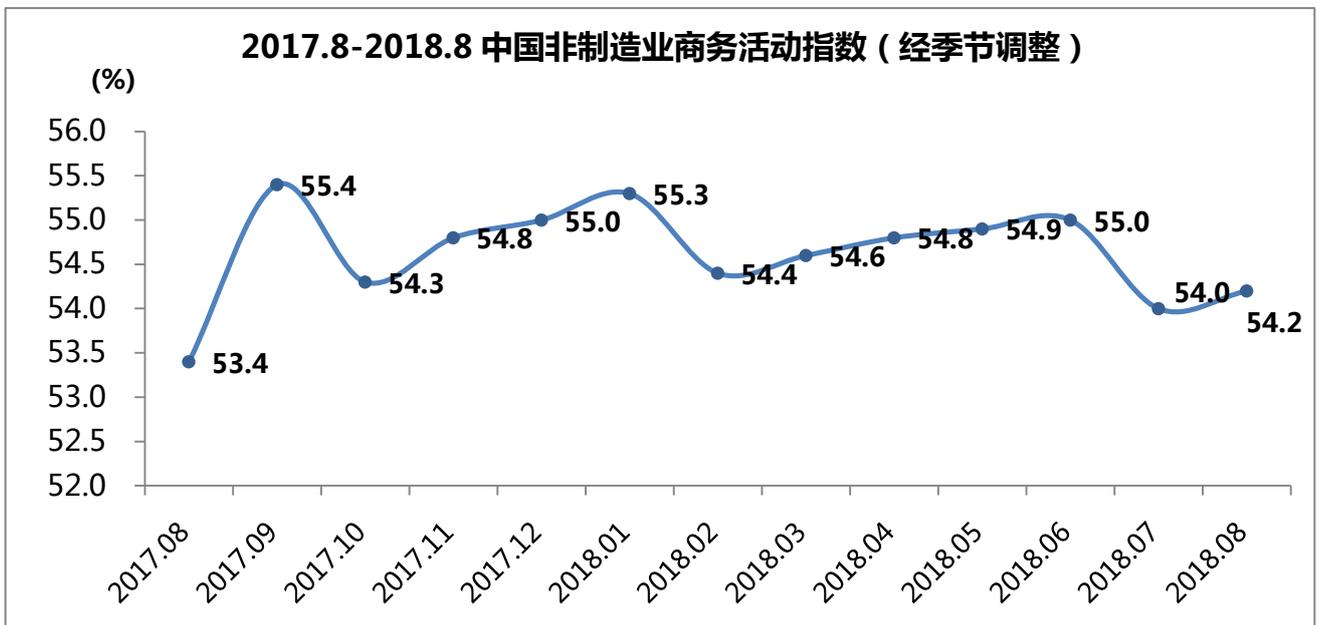
服务业商务活动指数为53.4%，环比、同比分别上升0.4和0.8个百分点，服务业增速有所加快。从行业看，与其相关的零售、铁路运输、航空运输、电信、互联网软件、旅游等行业商务活动指数均位于56.0%以上的较高景气区间，业务活动较为活跃。证券、保险、物流等行业商务活动指数位于临界点以下，业务总量有所回落。从市场需求和预期看，新订单



指数和业务活动预期指数为 50.7%和 60.6%，分别比上月上升 0.6 和 1.1 个百分点，均高于年均值 0.2 个百分点，服务业市场需求得到进一步释放，市场预期持续向好。

◆ **建筑业景气度有所回落**

建筑业继续保持较快增长，但扩张速度有所放缓。本月商务活动指数为 59.0%，比上月回落 0.5 个百分点，仍位于较高景气区间，从劳动力需求和市场预期看，建筑业从业人员指数和业务活动预期指数为 54.3%和 65.8%，分别比上月上升 0.8 和 1.7 个百分点，其中从业人员指数连续 3 个月上升，建筑业用工量持续增长，企业对未来市场信心继续增强。



【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	55.0	50.6	53.5	51.1	48.9	60.8
2018年7月	54.0	51.0	53.9	52.0	50.2	60.2
2018年8月	54.2	50.6	54.3	50.9	50.4	61.4

【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：建立房地产市场监测体系对楼市调控不力城市坚决问责

8月7日，国家住房和城乡建设部在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会，对各城市未来房地产调控工作提出进一步要求。

此次座谈会主要集中在两个方面内容，分别是加快制定住房发展规划以及对楼市调控不力的城市坚决问责。在住房发展规划方面，住建部提出，各地要加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场，完善和落实差别化住房信贷、税收政策，支持合理住房消费。在楼市调控方面，住建部要求各地切实做好房地产市场调控工作，系统分析当地房地产市场存在的突出问题和主要风险点，因地制宜，精准施策、综合施策，把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处，确保市场稳定。

2. 国务院：港澳台居民符合相关规定的可申请领取居住证

8月19日，国务院办公厅印发了《港澳台居民居住证申领发放办法》，对港澳台居民在内地申请领取居住证事项作出明确，《办法》自2018年9月1日起施行。

《办法》提到，为便利港澳台居民在内地（大陆）工作、学习、生活，港澳台居民前往内地（大陆）居住半年以上，符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的，根据本人意愿，可以依照本办法的规定申请领取居住证。



3. 北京：房企不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款

据媒体 8 月 19 日报道，北京住房公积金管理中心联合多部门近日发布《关于进一步维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》。

通知要求提高贷款审批时效，对符合条件的要在 10 个工作日内完成审批；严格委贷业务管理，对于不能按有关政策规定办理业务的，扣减其贷款手续费，情节严重的，暂停或取消其业务办理资格。同时，通知在加强销售行为管理、加快办理抵押登记以及促进信息互联互通、加大联合严惩力度、畅通投诉举报渠道、开展集中专项整治等方面提出了要求。

4. 吉林：杜绝变相涨价,自 9 月 1 日起新建商品住宅须实行全装修

8 月 29 日消息，日前吉林省住房和城乡建设厅发布《关于加快推进商品住宅全装修的通知》，进一步推动商品住宅建设的绿色发展，加强全装修的监督管理工作。

《通知》重点提出，自 2018 年 9 月 1 日起，新取得出让土地的新建装配式住宅、设区市条件成熟区域的商品住宅工程须实行全装修，其他区域商品住宅鼓励采用全装修。

5. 西安：住房租赁合同中不得涉及“租房贷”相关内容

8 月 28 日，西安市住房保障和房屋管理局发布《关于进一步规范我市住房租赁市场的通知》。

通知表示，从事住房租赁业务的企业或个人必须严格遵守住房租赁相关法律法规。对涉嫌存在违法违规行为的企业或个人将予以曝光，违法违规行为一经查实，将严格依法处罚。



6. 三亚：商品房买卖合同实行限时网签 当月销售当月网签

8月24日，三亚市住房和城乡建设局发布关于规范新建商品房《商品房买卖合同》网签备案管理的通知。

通知称，从2018年9月1日起开始实行限时网签，即当月销售当月网签。每月1日至25日，开发商应向三亚市住房和城乡建设局房产信息中心提交当月销售房源网签备案资料，审核通过后，予以网签（25日至31日后销售的，可在下月申报），严禁滞后网签。如未能在限期内按要求提交，不再受理办理。

7. 郑州：严查违法预售 开发商预售商品房必须遵守五项规定

8月24日，郑州市政府服务网发布消息，向社会公布《郑州市人民政府关于依法查处商品房违法预售行为的通告》

政策主要包括两个部分：一、房地产开发企业预售商品房必须遵守的五项规定。主要规范的是开发企业未取得《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》前后在收取费用、销售场所建设、销售行为、公示行为等，明确相关要求和标准，确立规范。

8. 东莞：9月1日起新房首付款存入监管账户

8月29日，东莞市住建局发布《关于进一步加强我市商品房预售款收存管理的通知》，要求自2018年9月1日起，新办理预售商品房项目的首期款须全部存入已入网银行开立的监管账户中。

《通知》提出，自2018年9月1日起，新办理《商品房预售许可证》的预售商品房项目，其对应开设的预售款监管账户至少应包括一个在已入网银行（指已具备条件将该银行在本市开立的商品房预售款监管账户的资金收存、拨付等明细信息实时发送至监管系统的监管银行）开设的监管账户。



1.3 深圳时政最新动态

1. 深圳旧改拟新规：未满 20 年旧住宅不拆除、面积不够 1 万平不更新

8月6日,为进一步规范深圳市拆除重建类城市更新单元规划制定计划申报、审批工作,深圳市规划国土委起草了《深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报规定》(征求意见稿)、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》(征求意见稿)。

根据意见稿,深圳市城市更新计划申报拆除范围用地面积应大于1万m²,即取消小地块更新申报要求。旧工业区、旧商业区建筑物建成时间未达到15年,以及旧住宅区未达到20年的,原则上不划入拆除范围。

2. 深圳 731 调控细则落地,限售时间将写进房产证

8月13日,继“731新政”后,深圳再发布《深圳市规划和国土资源委员会关于贯彻落实市政府房地产调控政策的通知》。

《通知》对“731新政”中关于调控做了进一步明确规定,主要包含以下三方面:一、关于新供应用地上建设的商务公寓的管理;二、关于新购商务公寓和住房的管理;三、关于暂停企事业单位、社会组织等非自然人购买住房的管理。

3. 出台“工改工”新规 严禁安排成套商品住宅

8月20日,深圳市政府正式印发《深圳市工业区块线管理办法》,管理办法从严控建筑设计规定、加大产权分割面积、提高产业准入与分割转让门槛、首提产业监管回收土地要求等五方面严管“工改工”,该办法于公布之日起施行,有效期5年。



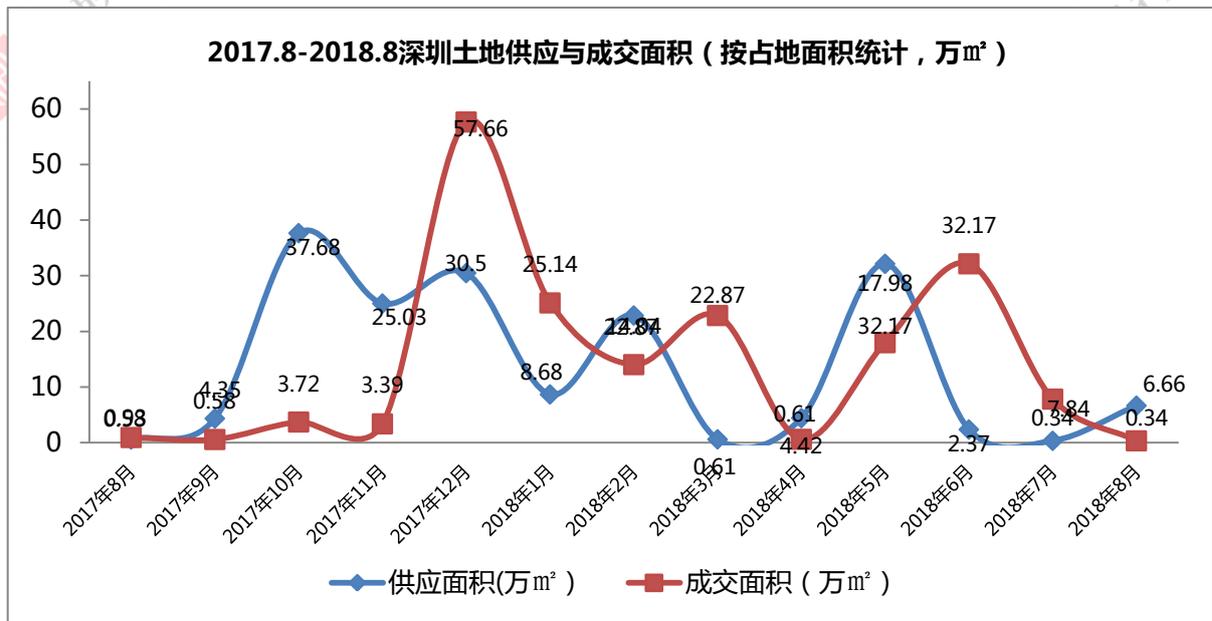
最新的管理办法规定,各区区块线内的工业用地面积不得低于辖区区块线总用地面积的60%。单个区块线内的工业用地面积,原则上不低于该区块总用地面积的60%。而原来的办法规定,一级线的规划不低于区块线程整体规模的90%。



2 深圳土地市场解析

2.1 8月土地供应与成交概述

8月,根据占地面积统计,全市招拍挂新增土地供应量 6.66 万 m^2 ,同比上升 1048.28%,环比上升 1858.82%;全市土地成交面积 0.34 万 m^2 ,同比下降 63.44%,环比下降 95.66%。



【数据来源：世联数据平台】

2.2 8月土地供应与成交

8月,全市共供应 4 宗地块,分别位于宝安区、龙华区、光明区、大鹏新区,且用途分别为环境卫生设施用地、二类居住用地、商业用地。

从成交情况来看,全市共 1 宗土地成交,由深圳市飞马国际供应链股份有限公司竞得。

2018年8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(万平方米)	建筑面积(万平方米)	地块用途	公告日期
A424-0151	挂牌	宝安区松岗街道	9754	3.01	8.24	环境卫生设施用地	2018/8/3
A914-0305	挂牌	龙华区福城街道	90000	1.53	6.10	二类居住用地	2018/8/24



A511-0037	挂牌	光明区观光路以北、科新路以东	38000	0.98	3.42	二类居住用地、商业用地	2018/8/24
G15401-1507	挂牌	大鹏新区葵涌办事处坝光地区	14500	1.14	3.07	二类居住用地	2018/8/24

【数据来源：世联数据平台】

2018年8月深圳房地产市场土地成交一览表

宗地号	是否成交	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
T107-0014	成交	后海中心区	2018/7/24	2018/8/2	商业用地	0.34	5.50	93300	93300	深圳市飞马国际供应链股份有限公司

【数据来源：世联数据平台】

注:成交信息不包括深汕合作区

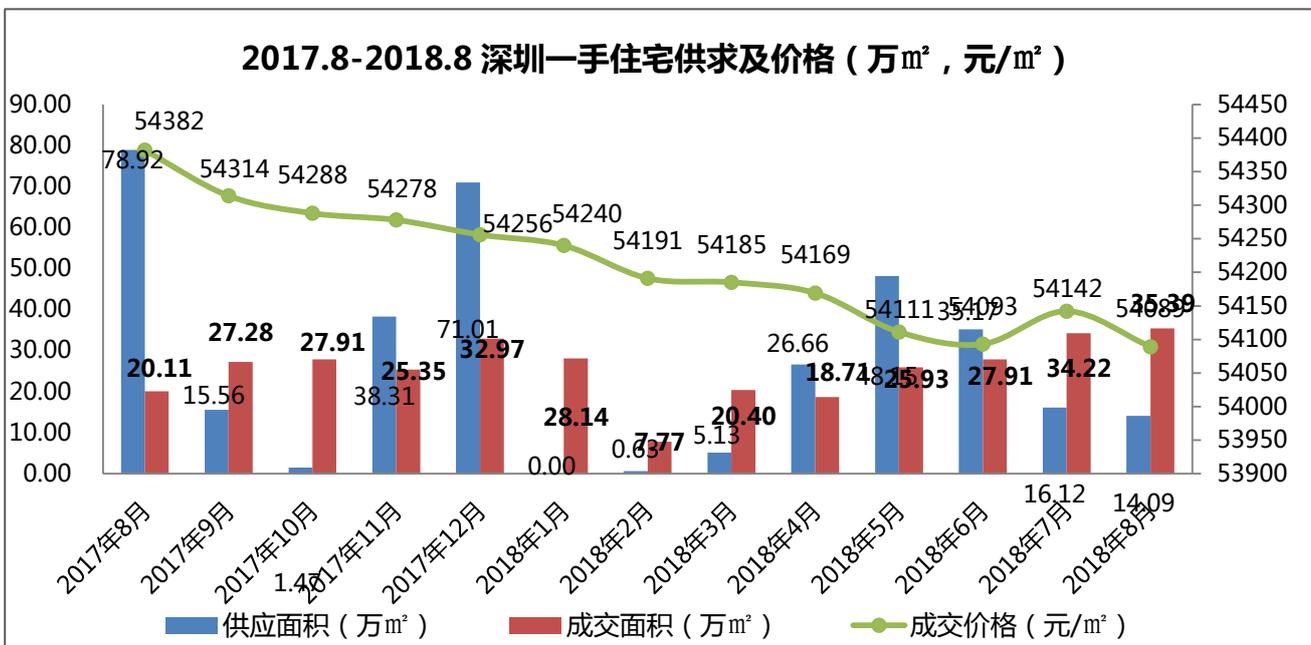


2深圳一手商品住宅市场解析

2.1 住宅供求市场综述

8月,深圳新增2个住宅项目,新增供应面积14.09万m²;成交面积35.39万m²,环比上升3.42%,同比上升75.98%;成交均价54089元/m²,环比下降0.10%,同比下降0.54%。

8月成交项目主要集中在宝安区、龙岗区、坪山区、南山区。其中宝安区的【博林君瑞】和【康达尔山海上城】成交面积分别为2.08万m²和1.16万m²;龙岗区的【京基御景中央】成交面积为1.82万m²;坪山区的【亚迪三村】成交面积为4.17万m²;南山区的【华润城】成交面积为2.56万m²。



【数据来源：世联数据平台】

2018年8月,深圳新增的住宅项目分别是半山悦海花园和远洋新天地水岸花园。

项目	行政区	日期	住宅预售面积 (m ²)	住宅预售套数 (套)
半山悦海花园	盐田	2018/8/13	69273.12	546
远洋新天地水岸花园	龙岗	2018/8/17	71645.89	800

3.2 新开盘/加推住宅市场动态

8月,全市有4个推售的项目。



2018年8月深圳一手房新推项目统计

日期	区域	项目	主力户型	推售套数	开盘均价
2018/08/04	龙岗	琳珠华庭	66-121 m ² 2+1—3+1 房住宅	239	45000
2018/08/10	南山	深物业前海港湾花园	81-144 m ² 2-4 房现房住宅	152	75000
2018/08/22	盐田	半山悦海	82-318 m ² 2-5 房住宅	546	53000
2018/08/21	龙岗	远洋新天地	81-104 m ² 3-4 房住宅	800	40000

【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

8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65.53%；总价在301-1000万的产品成交套数占全市总成交套数的72.11%。

其中，301-500万总价段为市场成交主力，占全市总成交套数的43.53%。此总价段中90 m²以下面积段占比32.29%。301-500万总价段主力成交项目为光明区的【龙光玖龙台】和宝安的【博林君瑞】。

501-1000万的产品占全市总成交套数的28.58%，以90 m²以下面积段产品为主。501-1000万总价段主力成交来自宝安的【康达尔山海上城】和龙华区的【金亨利都荟首府】。

总价在1001万以上的产品成交套数占全市总成交套数的8.17%，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南山的【华润城】和福田的【天健公馆】。

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32.29%。



2018年8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	15.25%	0.25%	0.00%	0.00%	0.00%	15.50%
151-300万	3.12%	1.09%	0.00%	0.00%	0.00%	4.21%
301-500万	32.29%	11.10%	0.14%	0.00%	0.00%	43.53%
501-1000万	14.86%	11.46%	1.28%	0.98%	0.00%	28.58%
1001-3000万	0.00%	2.31%	0.03%	5.08%	0.00%	7.42%
3000万以上	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%	0.56%	0.75%
套数比例	65.53%	26.21%	1.45%	6.25%	0.56%	100.00%

【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，深圳全市新增2个住宅项目，分别是盐田的半山悦海花园和龙岗远洋新天地水岸花园。

从成交来看，罗湖区成交20套，共0.17万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【深业东岭】；

福田区成交100套，共1.22万m²，90-130m²产品为主力成交面积段，主力成交项目为【天健公馆】；

南山区成交309套，共4.82万m²，140-300m²以上产品为主力成交面积段，成交项目主要集中在【华润城】和【海上世界双玺】；

宝安区成交933套，共8.76万m²，90m²以下和90-130m²为成交主力户型，成交项目主要集中在【博林君瑞】、【康达尔山海上城】及【满京华云著】；

龙华区成交345套，共3.36万m²，90m²以下和90-130m²为成交主力户型，成交项目



主要集中在【金亨利都荟首府】、【新彩苑】和【鸿荣源·壹城中心】；

光明区成交 334 套，共 3.43 万 m²，90-130 m² 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 719 套，共 6.35 万 m²，90 m² 以下和 90-130 m² 产品为成交主力户型，成交项目主要集中在【京基御景中央】、【龙平紫园】等项目；

坪山区成交 833 套，共 6.33 万 m²，90 m² 以下产品为主力成交面积段，主力成交项目为【亚迪三村】、【深城投·中心公馆】；

大鹏新区成交 4 套，共 0.04 万 m²，90-130 m² 产品为主力成交面积段，主力成交项目为【承翰陶柏莉】；

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8月各区域分面积段的供销说明(单位：万 m²)

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.09	0.07	0.00	0.00	0.00	0.17
	供求比	0.00	0.00	/	/	/	0.00
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	0.90	0.00	0.31	0.00	1.22
	供求比	/	0.00	/	0.00	/	0.00
南山区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.66	0.76	0.00	2.59	0.81	4.82
	供求比	0.00	0.00	/	0.00	0.00	0.00



盐田区	供应面积	1.57	0.44	2.13	2.73	0.06	6.93
	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	6.24	1.76	0.28	0.45	0.00	8.73
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
龙华区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	2.04	1.02	0.04	0.25	0.00	3.35
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
光明区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.64	2.51	0.26	0.02	0.00	3.42
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
龙岗区	供应面积	6.22	0.94	0.00	0.00	0.00	7.16
	成交面积	3.90	2.27	0.03	0.15	0.00	6.34
	供求比	1.59	0.41	0.00	0.00	0.00	1.13
坪山区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	5.27	0.87	0.09	0.09	0.00	6.32
	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	0.04	0.00	0.00	0.00	0.04
	供求比	/	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

8月,罗湖区无新增供应;总共成交 0.17 万 m^2 ,环比下降 50.00%,同比下降 64.34%;成交均价 73347 元/ m^2 ,环比上升 0.63%,同比上升 2.11%。主要成交项目为【深业东岭】(0.13 万 m^2 , 72270 元/ m^2)。



【数据来源：世联数据平台】

2) 福田区

8月,福田区无新增供应;总共成交面积 1.22 万 m^2 ,环比上升 771.43%,同比下降 20.78%;成交均价 93222 元/ m^2 ,环比下降 0.35%,同比上升 5.96%。主力成交项目为【天健公馆】(1.11 万 m^2 , 93775 元/ m^2)。

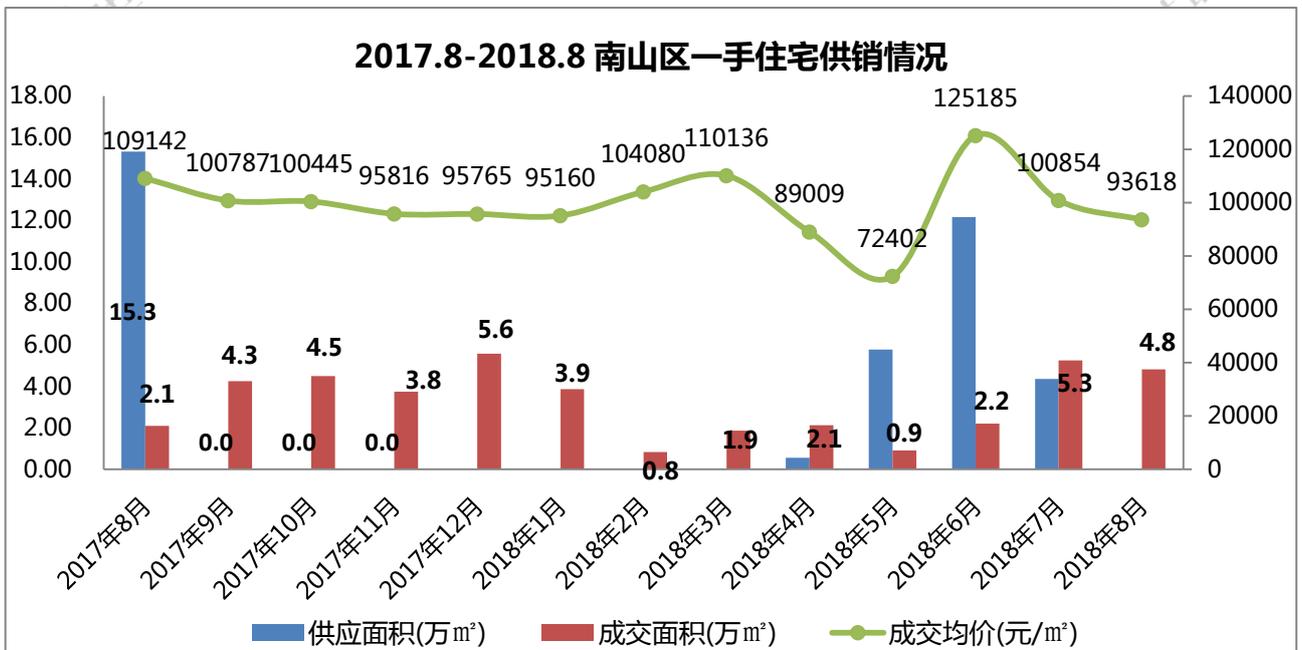




【数据来源：世联数据平台】

3) 南山区

8月,南山区无新增供应;总共成交面积4.82万m²,环比下降8.37%,同比上升129.52%;成交均价93618元/m²,环比下降7.17%,同比下降14.22%。主要成交项目集中在【华润城】(2.56万m²,均价85915元/m²)和【海上世界双玺】(1.43万m²,均价115007元/m²)。

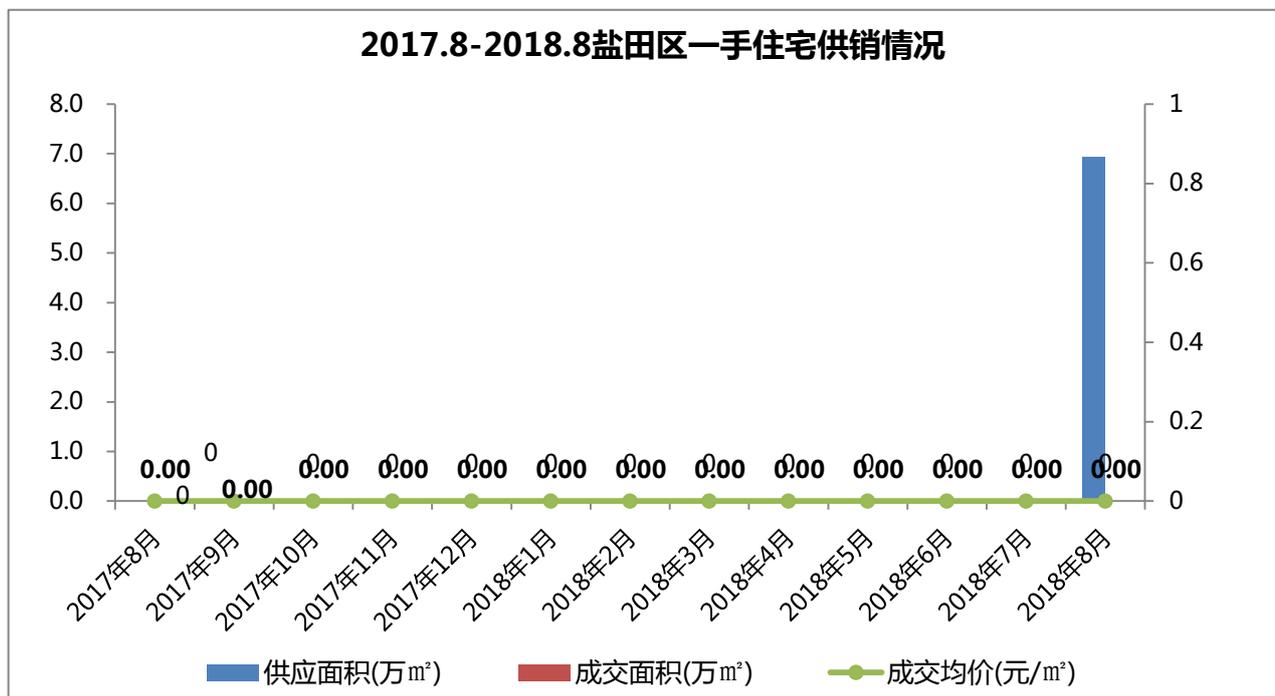


【数据来源：世联数据平台】



4) 盐田区

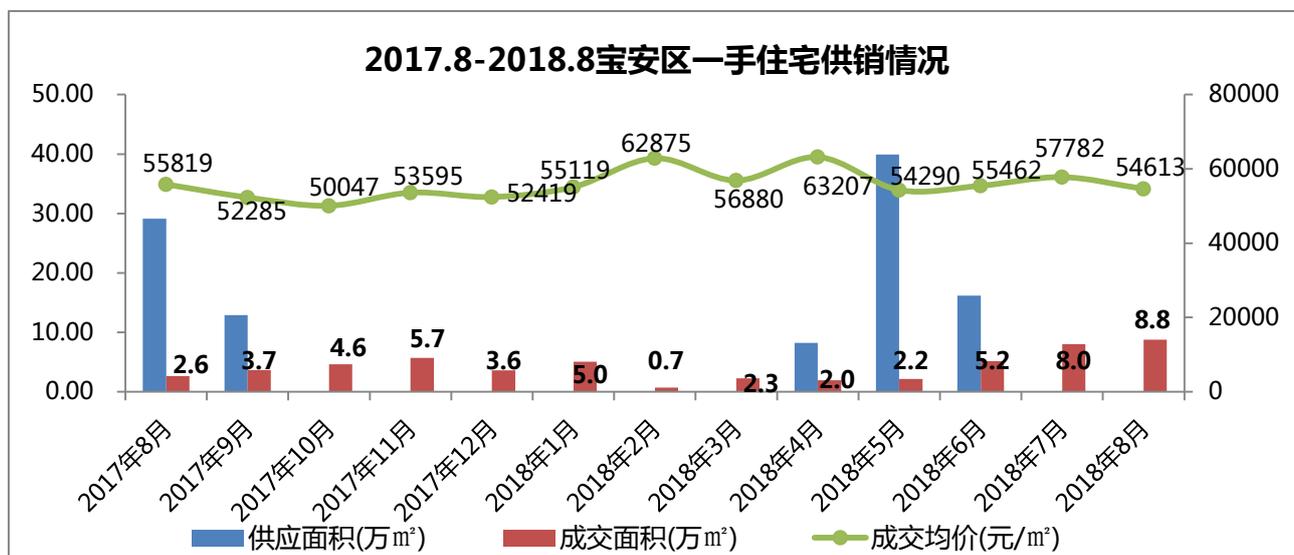
8月，盐田区新增住宅供应 6.93 万 m^2 ，无住宅成交。



【数据来源：世联数据平台】

5) 宝安区

8月，宝安区无新增供应面积；总共成交面积 8.76 万 m^2 ，环比上升 9.23%，同比上升 234.35%；成交均价 54613 元/ m^2 ，环比下降 5.48%，同比下降 2.16%。主要成交项目为【博林君瑞】(2.08 万 m^2 ，均价 44701 元/ m^2)。



【数据来源：世联数据平台】



6) 龙岗区

8月，龙岗区新增供应 7.16 万 m^2 ；总共成交面积 6.35 万 m^2 ，环比下降 6.62%，同比下降 6.76%；成交均价 45760 元/ m^2 ，环比上升 1.49%，同比上涨 11.93%。成交项目主要集中在【京基御景中央】(1.82 万 m^2 ，均价 44569 元/ m^2)。

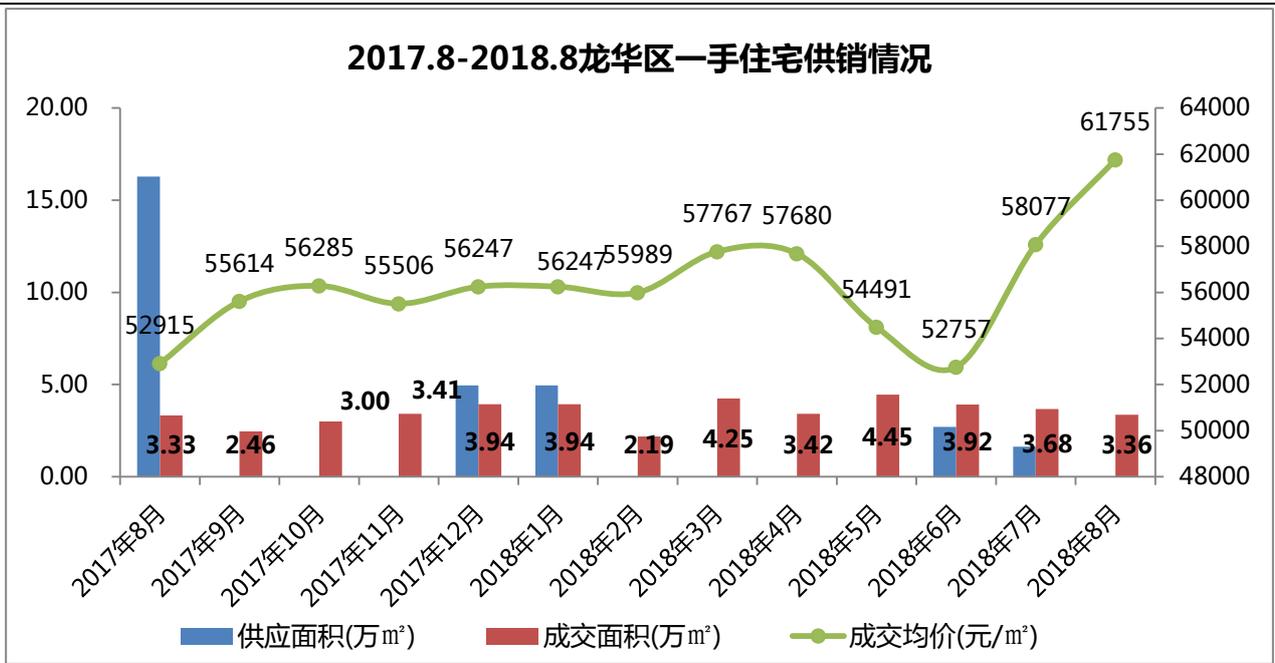


【数据来源：世联数据平台】

7) 龙华区

8月，龙华区无新增供应面积；总共成交面积 3.36 万 m^2 ，环比下降 8.7%，同比上涨 0.9%；成交均价 61755 元/ m^2 ，环比上升 6.33%，同比上涨 16.71%。成交项目主要集中在【金亨利都荟首府】(0.97 万 m^2 ，均价 77812 元/ m^2) 和【鸿荣源·壹城中心】(0.71 万 m^2 ，均价 61484 元/ m^2)。

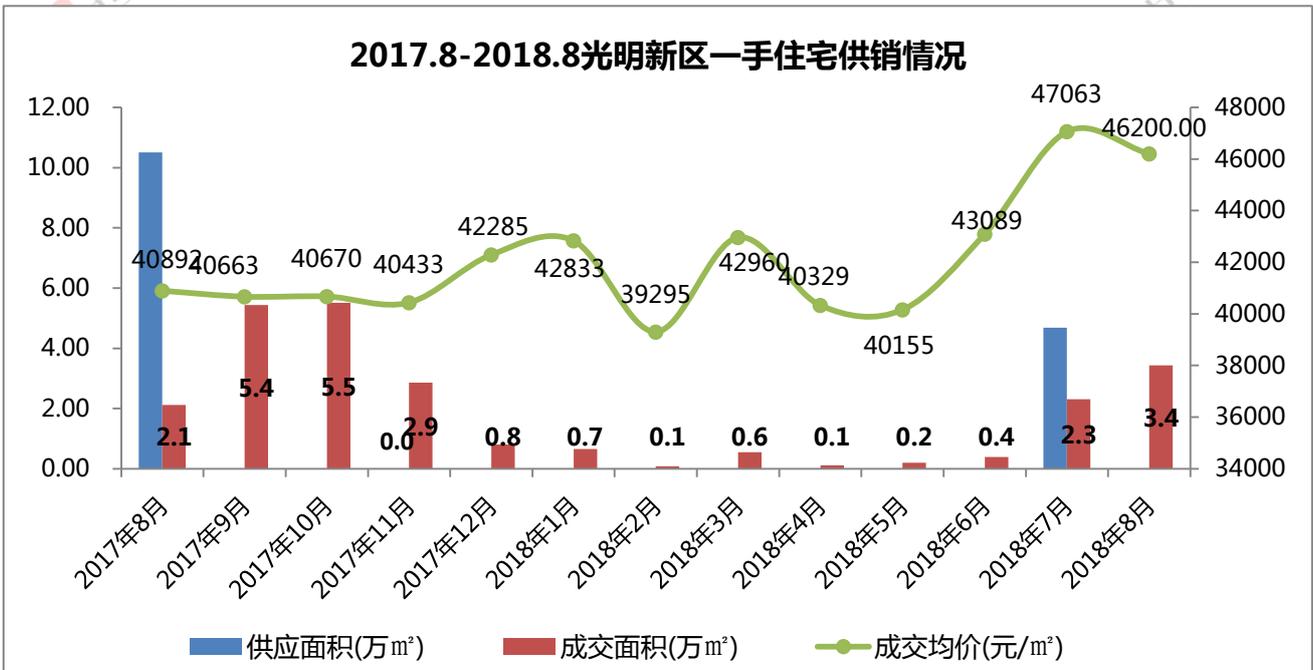




【数据来源：世联数据平台】

8) 光明区

8月 光明区无新增供应 ; 总共成交面积 3.43 万m² 环比上升 48.48% , 同比上升 61.79% ; 成交均价 46200 元/m² , 环比下降 1.83% , 同比上升 12.98% 。 成交项目主要集中在【龙光玖龙台】(2.43 万m² , 均价 46726 元/m²) 。

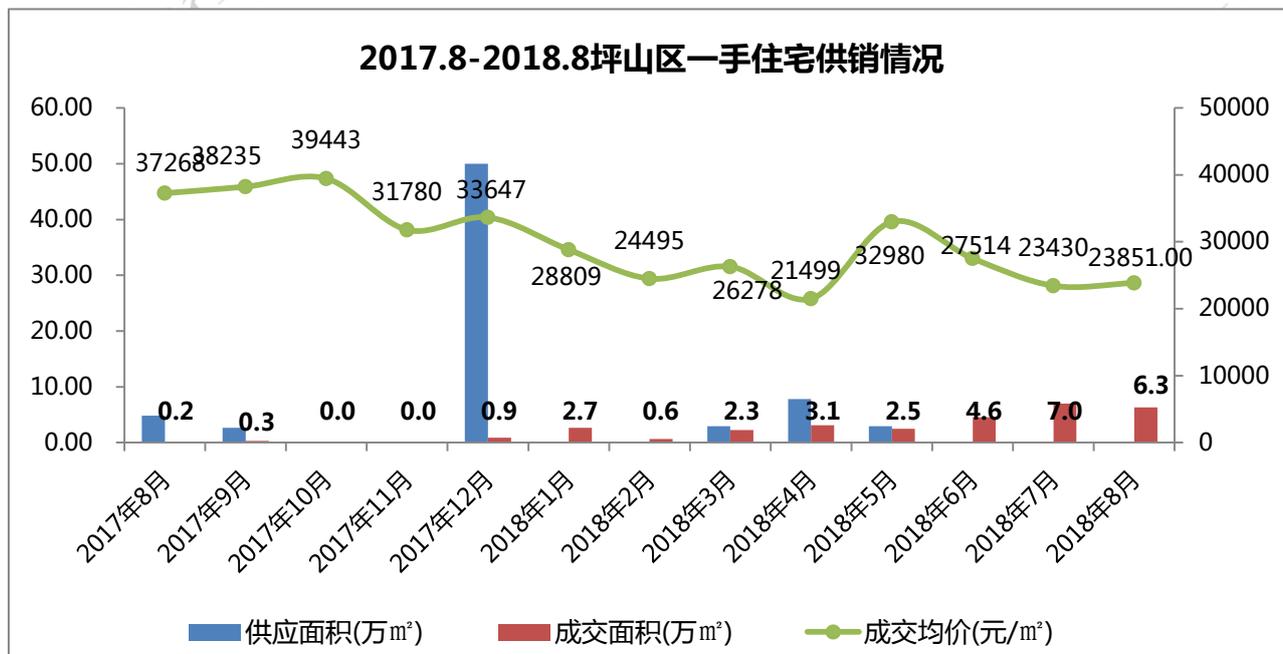


【数据来源：世联数据平台】



9) 坪山区

8月，坪山区无新增供应；总共成交面积 6.33 万m²，环比下降 9.83%，同比上升了 3231.58%；成交均价 23851 元/m²，环比上升 1.8%，同比下降 36%。主力成交项目为【深城投·中心公馆】(1.12 万m²，均价 40333 元/m²)。

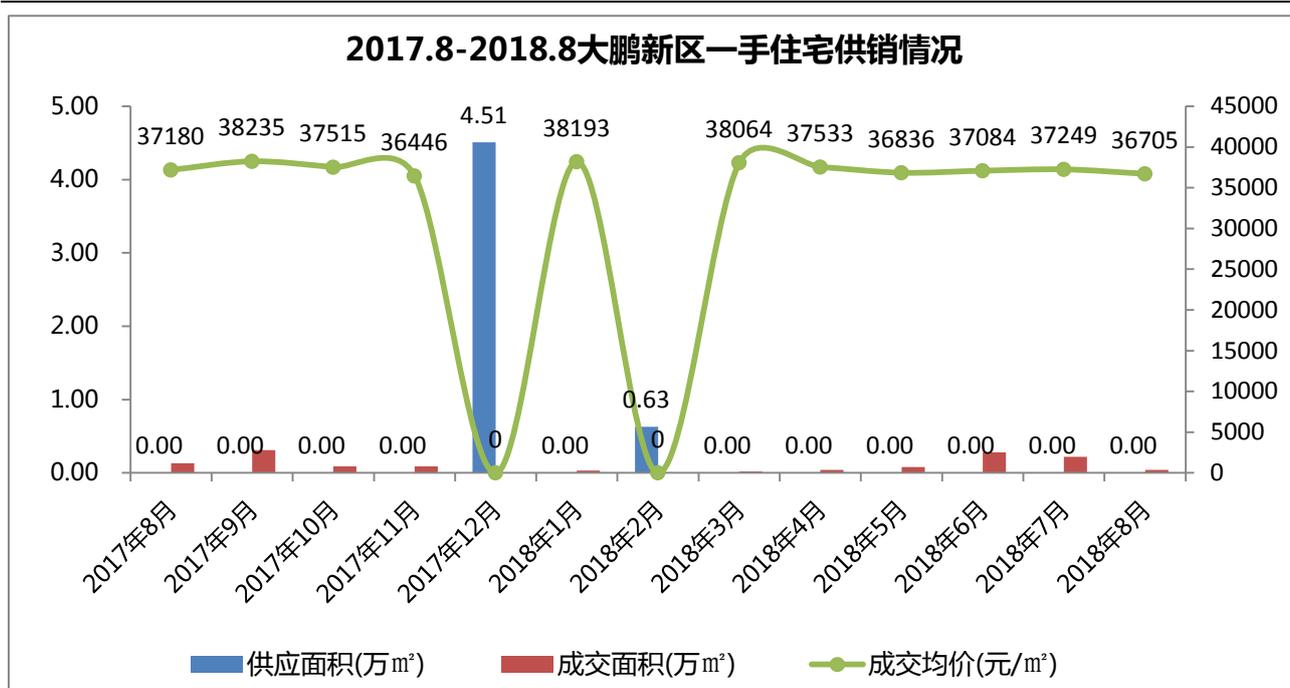


【数据来源：世联数据平台】

10) 大鹏新区

8月，大鹏新区无新增供应；总共成交面积 0.04 万m²，环比下降 81.82%，同比下降 69.23%；成交均价 36705 元/m²，环比下降 1.46%，同比下降 1.28%。主力成交项目为【承翰陶柏莉】(0.04 万m²，均价 36705 元/m²)。





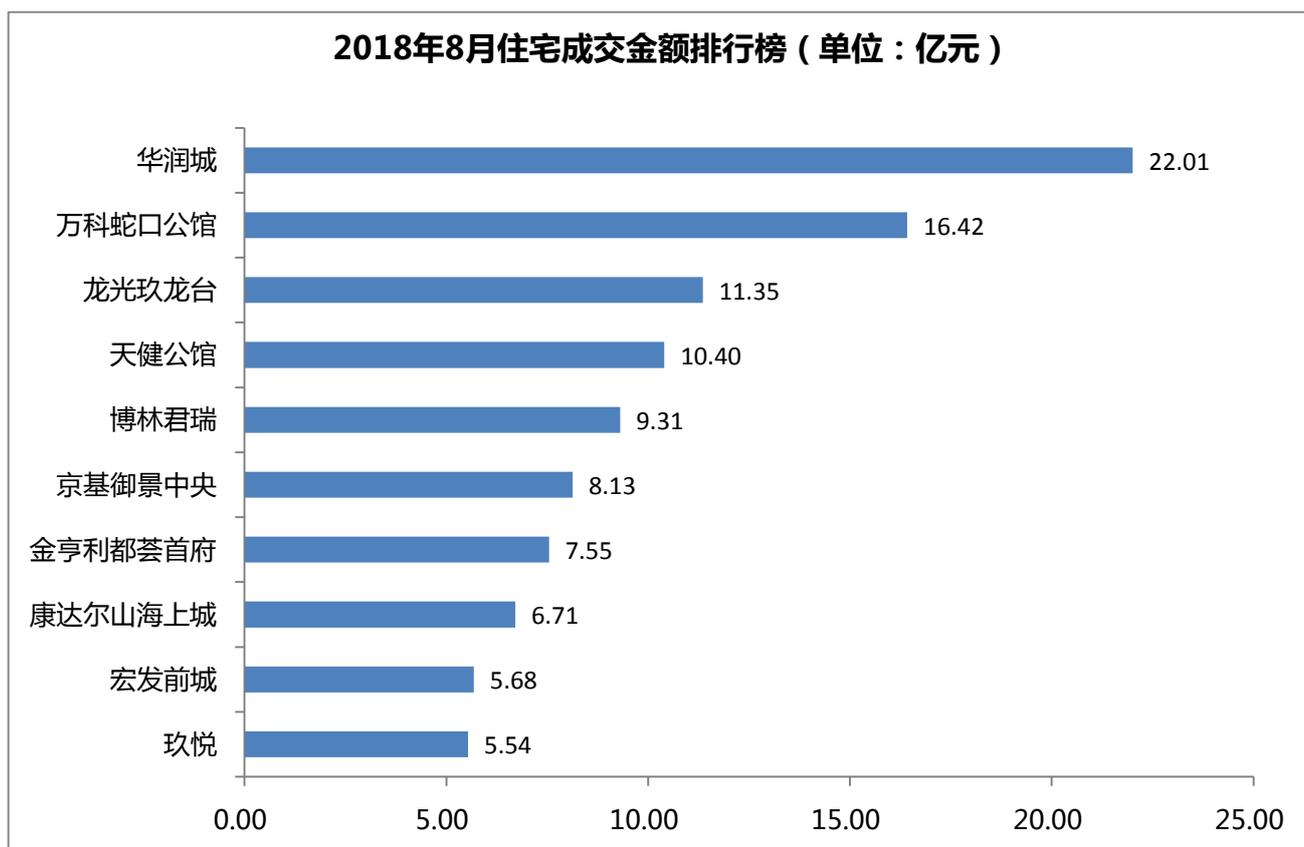
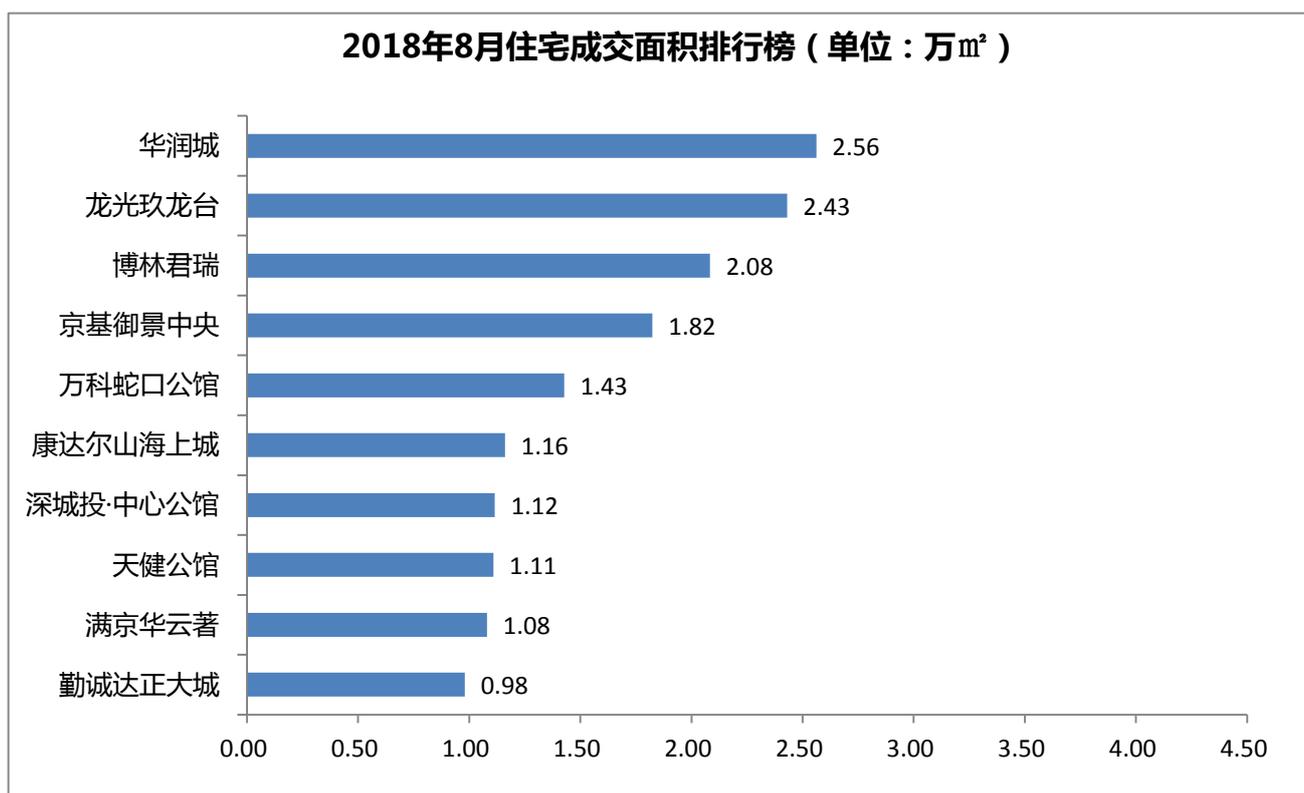
【数据来源：世联数据平台】

(备注：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8月，南山的【华润城】以2.56万m²夺得全市成交面积榜首，以22.01亿位于全市成交金额榜首。





【数据来源：世联数据平台】

注：排行榜中不列入定向销售的亚迪三村。



2.6 9月预计入市项目盘点

2018年9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
龙岗	银领公馆	47-80 m ² 1-3 房住宅
南山	京基·御景峰	110-158 m ² 公寓
罗湖	深业泰富广场	37-84 m ² 1-2 房公寓
坪山	碧桂园凤凰国际	65-102 m ² 住宅
宝安	领航城·领誉	131-178 m ² 4 房住宅
龙岗	远洋新干线	36-55 m ² 公寓、88 m ² 3 房住宅
宝安	宝能城	100-166 m ² 3-4 房住宅
南山	枫叶望海公馆	74-126 m ² 1-3 房住宅
南山	半岛城邦四期	88-135 m ² 1-3 房住宅
宝安	华强城	72-160 m ² 2-5 房住宅

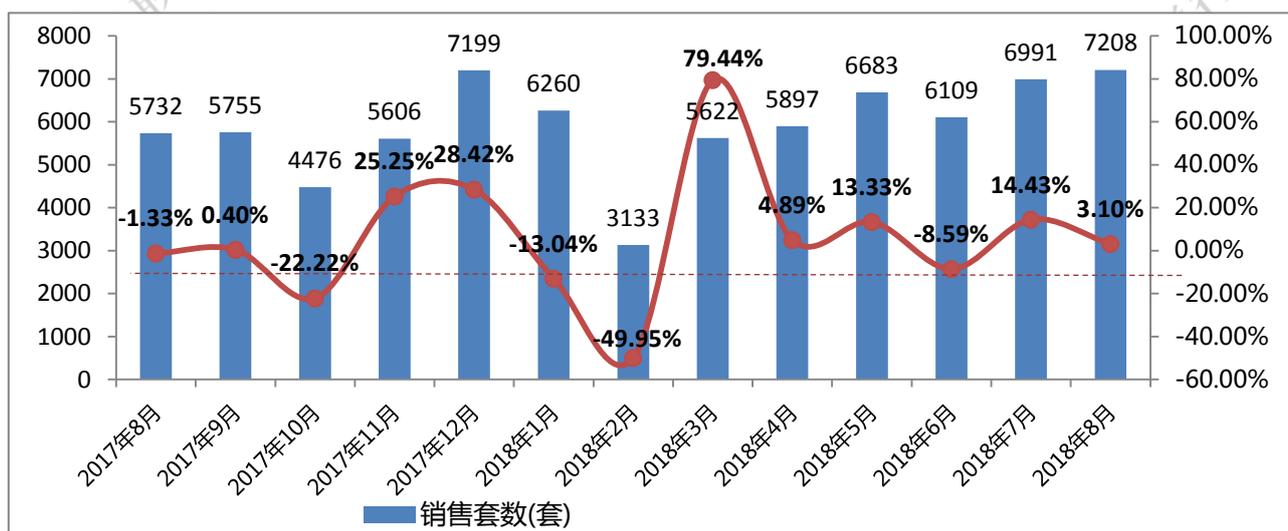


4 深圳二手商品住宅市场解析

4.1 二手商品住宅市场综述

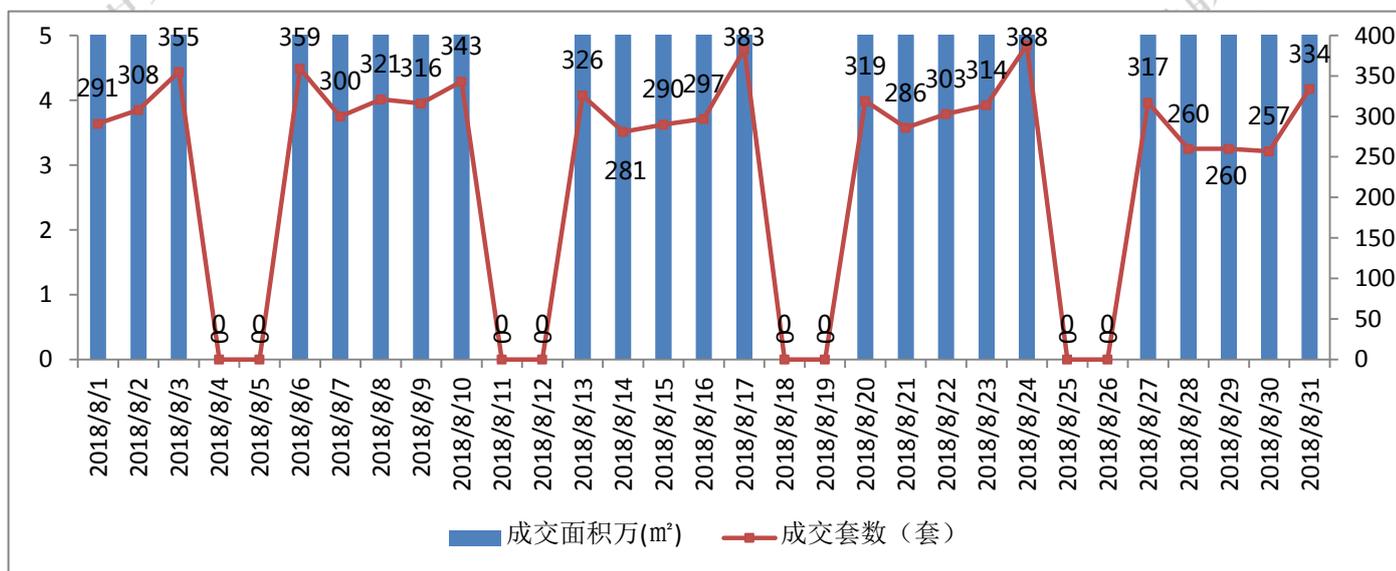
8月，深圳二手商品住宅市场共成交7208套，环比上升3.10%，同比上升25.75%。

2017.8-2018.8 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】

8 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】

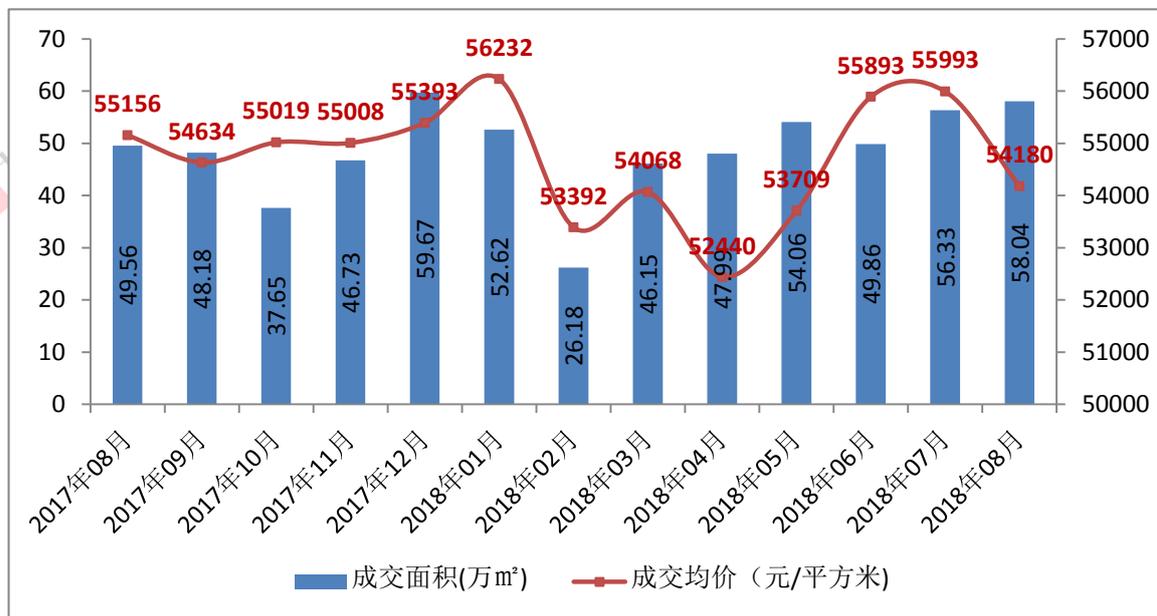
注：二手房仅在工作日备案，本月全市二手商品住宅每日成交总和与规土委公布的数据有所出入，

最终以规土委公布数据为准



8月,深圳二手商品住宅市场成交面积58.04万m²,环比上升3.04%,同比上升17.11%;成交均价54180元/m²,环比下降3.24%,同比下降1.77%。

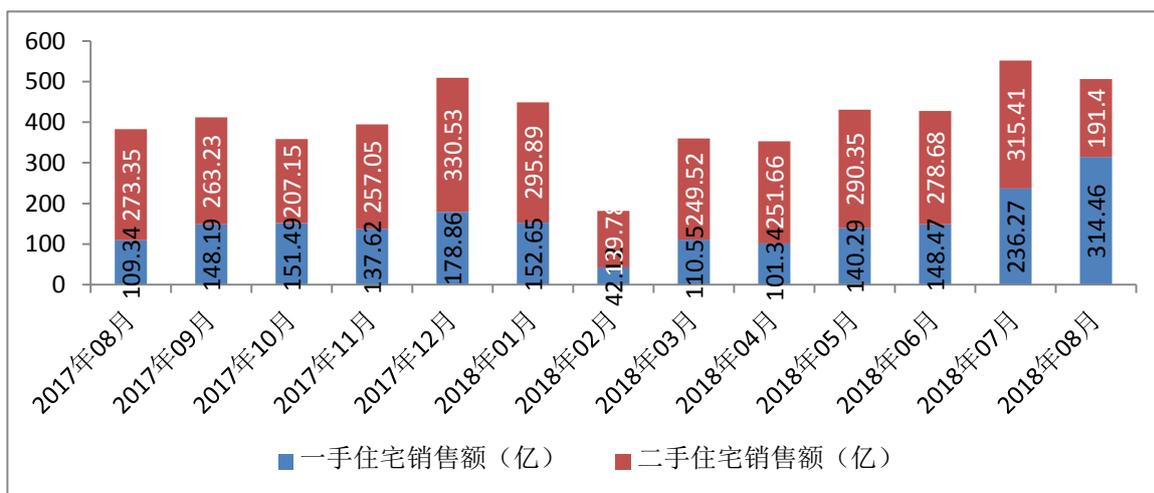
2017.8-2018.8深圳二手商品住宅成交面积与均价走势图



【数据来源：世联数据平台】

8月,全市二手商品住宅销售总金额314.46亿元,环比上涨33.09%,同比上升187.60%。相比一手商品住宅销售总金额191.40亿元,一、二手商品住宅成交总金额分别占据37.84%和62.16%的市场份额。

2017.8-2018.8 一、二手商品住宅月度销售金额

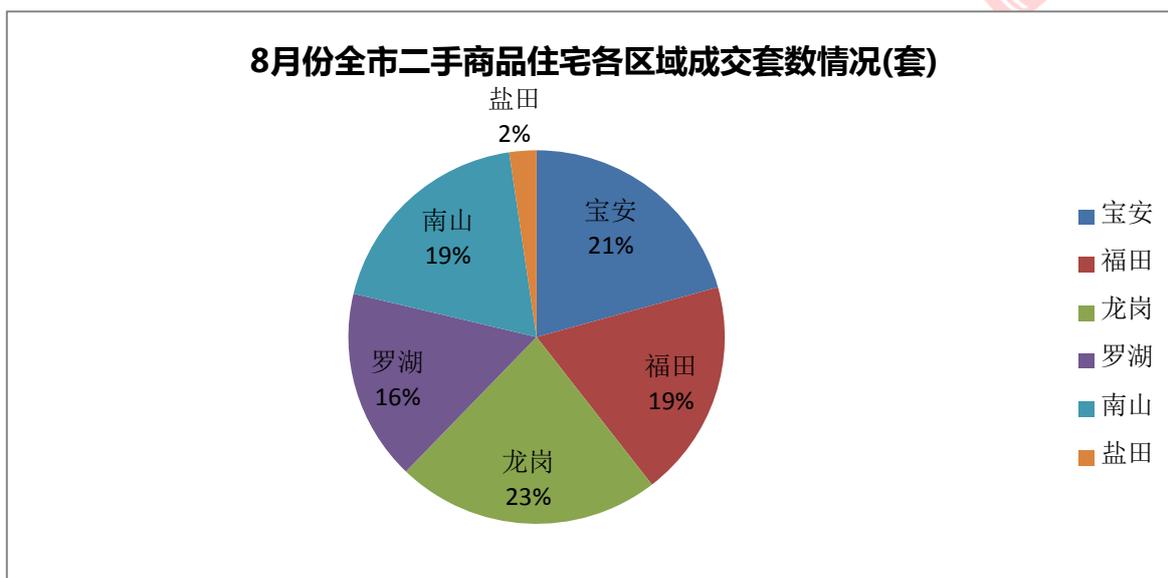


【数据来源：世联数据平台】

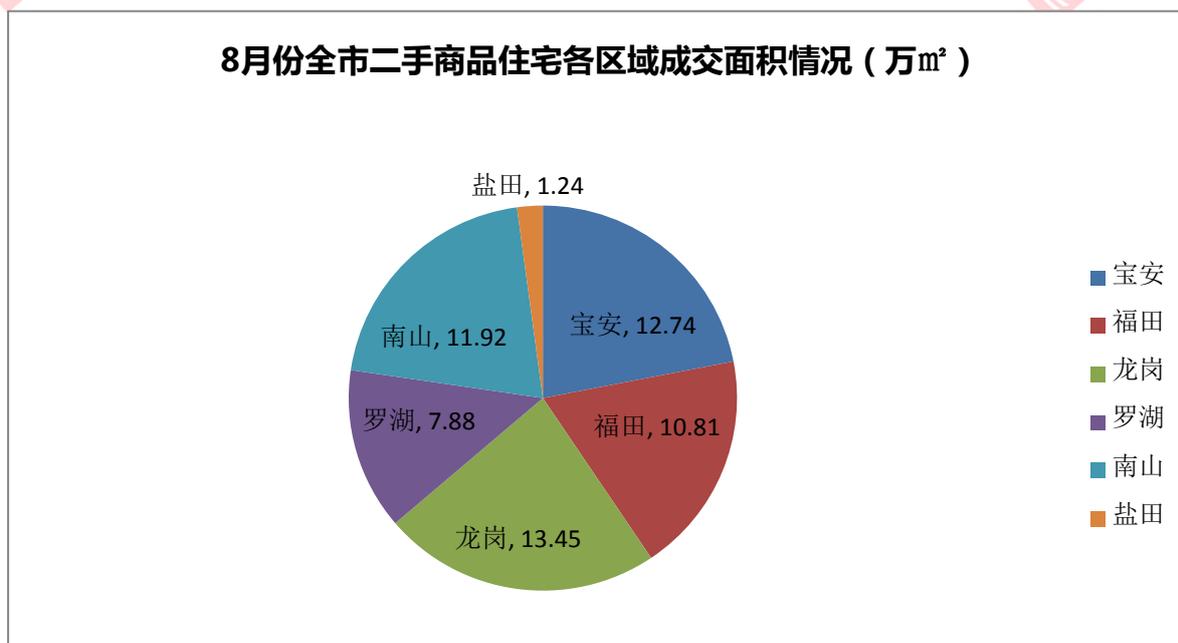


4.2 各区域二手商品住宅成交情况

8月，深圳二手房成交量关内区域超五成。其中，龙岗区成交1637套，成交13.45万 m^2 ，在全市占比为23%，成交套数和成交面积均位居全市榜首；宝安区成交1492套，成交12.74万 m^2 ，在全市占比为21%；关内福田区成交套数为1355套，占比为19%，南山区、罗湖区成交套数分别为1365套、1191套，盐田成交套数为168套；成交面积方面，南山区成交面积为11.92万 m^2 ，福田区、罗湖区，成交面积分别为10.81万 m^2 、7.88万 m^2 ，盐田成交面积为1.24万 m^2 。



【数据来源：世联数据平台】



【数据来源：世联数据平台】

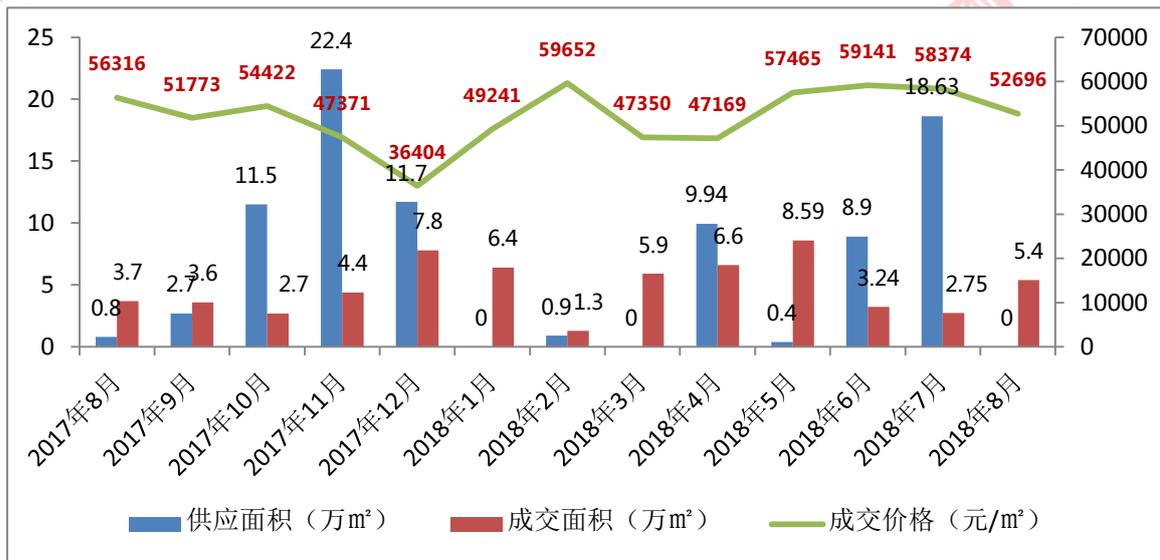


5 深圳写字楼市场解析

5.1 写字楼供求市场综述

8月，全市写字楼无供应；成交面积5.40万m²，环比下降上涨96.36，同比上涨45.95%；成交均价52696元/m²，环比下降9.73%，同比下降6.43%。

2017年8月-2018年8月深圳写字楼供求走势



【数据来源：世联数据平台】

注：本报告写字楼部分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

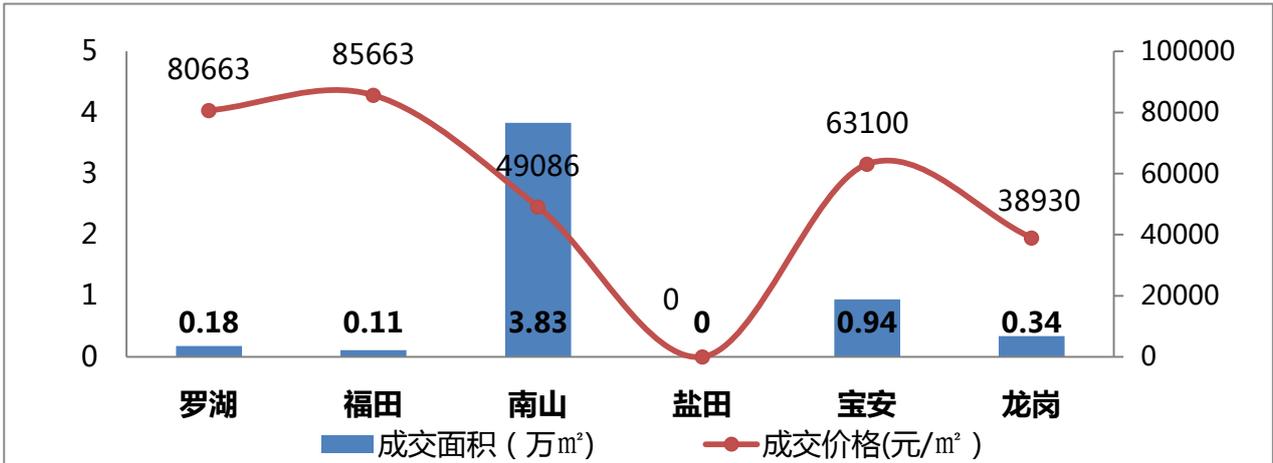
8月，全市写字楼无供应。

5.2.2 深圳各区域成交

8月，深圳写字楼主力成交仍在南山区，成交面积为 3.83 万m²；其次为宝安区，成交面积为 0.94 万m²。价格以福田区最高，为 85663 元/m²。



2018年8月深圳各区域写字楼成交量价 (万m², 元/m²)

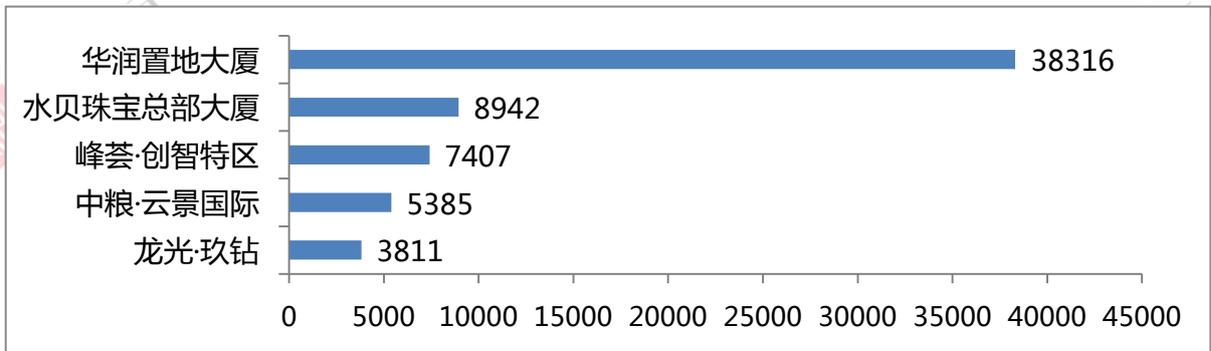


【数据来源：世联数据平台】

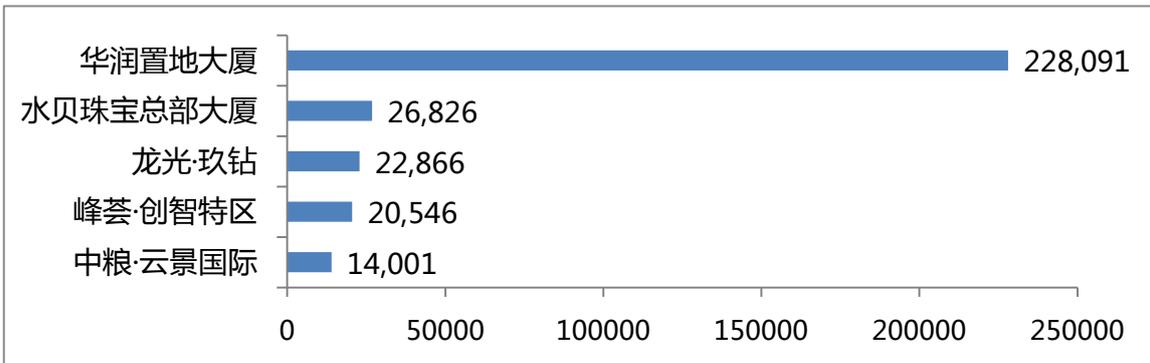
5.3 写字楼市场排行榜

8月，南山区的【华润置地大厦】以 38316 m²的成交面积，22.80 亿成交金额，位居成交面积和成交金额双冠军。

2018年8月写字楼成交面积排行榜 (单位：m²)



2018年8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) 绿地签约中科院和中国铁塔，涉足能源动力和楼宇信息化领域

8月13日，绿地控股先后与中国科学院工程热物理研究所和中国铁塔签约合作，试图在科技创新和信息化等非房地产领域有新的突破。

绿地控股与中国科学院工程热物理研究所签约内容显示，首先合作的项目为建设济南先进动力研究所、共建中科·绿地济南新经济科创园、成立中科绿源创业投资基金。根据绿地控股与中国铁塔进行战略合作协议，双方的合作将覆盖绿地地产项目的通信及信息化应用全流程，中国铁塔将提供绿地在全国范围内的通信信息化基础设施资源，包括但不限于通信铁塔、信息化、物联网平台等以及保障服务。

2) 华润置地一周内在东莞连夺清溪、企石 2 个商住地块

8月13日，华润置地以10.7亿竞得清溪镇鹏程路与荔横路交汇处地块，楼面价约13396元/m²。8月16日，华润置地以约12亿竞得企石镇铁炉坑村地块，楼面价约9132元/m²。

两宗地块相距约1.5公里，同样位于清溪大道旁，清溪大道规划有体育馆、清溪新人民医院、中小学、清溪综合服务中心等配套。目前，清溪已拥有从莞深高速清溪支线，可直达深圳中心城区。远期，清溪还规划有轻轨R4线，到达黄江、凤岗、塘厦、深圳等地将更加方便。



3) 万科联合体豪砸 17.1 亿拿下凤岗商住地，自持年限不低于 5 年

8月9日上午10时，位于凤岗镇天堂围村一宗商住地出让，此宗编号为2018WG013的地块占地50324.9平方米，容积率 $1.0 < R \leq 2.0$ ，起始总价123095万元，起始楼面地价12230元/m²，当地块总价达到170757万元、最高楼面限价16965元/m²，将转为“竞自持面积+自持年限”环节。

经过51轮报价，最终被东莞市科岑实业投资有限公司（实为万科全资子公司），深圳中交房地产有限公司，中致（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙），东莞市中万创诚实业投资有限公司联合以170757万元+自持15%+自持5年拍得，成交楼面价为16965元/m²





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	常州世联房地产咨询有限公司 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	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

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	传真：025-86998642 邮编：210000
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	世联房地产咨询(惠州)有限公司大亚湾分公司 地址：惠州市大亚湾西上杨开城大道富康国际8楼01-02单元 电话：0752-5185008 传真：0752-5185018 邮政编码：516000
厦门世联兴业房地产顾问有限公司 厦门市鹭江二道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	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
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	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
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室 电话：024-2281 7733 传真：024-2281 7722 邮政编码：110004	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
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	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司 地址：南京市白下区汉中路1号国际金融中心16楼A座 电话：025-86998600 传真：025-86998642 邮编：210000
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	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
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	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
武汉世联兴业房地产顾问有限公司 武汉市江二道建设大道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	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
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	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
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	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
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	

免责声明

本报告仅提供提供资料之用，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。