

深圳

典型地产指数样本项目月报



中国房地产指数系统
中国指数研究院
2009年4月

卷首语

在一片“回暖”的热议声中，2009年开春3月的深圳一手楼市，终于迎来了温暖的春天，并交出了一份单月成交8509套的漂亮成绩单。商品住宅供应环比增长，大户型住宅上市量大幅增加，成交量环比同比均大幅增长，创出2007年以来的新高。购房者压抑近一年置业热情在本月得到了畅快的释放，而深圳久违了的日光盘在3月也开始悄然重现。整个深圳楼市一副欣欣向荣的景象，本月创新高的成交量也说明开发商一年来步步让价有了真实的回报。

但市场一、两个月的兴旺，仍不足以缓解长期处于低位运转状态的开发企业的资金需求。我们也看到，由于市场的几个月的回暖，之前楼盘大规模打折促销的局面都销声匿迹，部分楼盘甚至趁机提价，这有可能对回暖不久深圳楼市造成伤害。本轮楼市的回暖是政策利好和开发商大规模降价促销的共同结果，而前期积累的刚性需求也逐渐被消化的情况下，如果卖方大规模提价，将可能停止本轮持续放量的势头，甚至使楼市再次陷入观望状态。所幸的是，目前的整体价格没有大幅度变动，在价稳的前提下，保持高速出货量，是现在市场中开发企业的明智之选。

在目前价稳的前提下，深圳置业者，仍可以挑选出自己中意，价格又可承受的优质房源。而开发企业也可以借日渐临近的深圳五一春交会为契机，继续打个漂亮的翻身仗。相信在供需双方的共同努力下，恢复中的深圳楼市有可能走出极端、走出盲目，走向平和、走向理性。

2009年4月

目录

- ◆ 楼市行情播报与购房决策信息
- ◆ 深圳商品住宅市场最新行情
- ◆ 三月深圳典型样本项目排行榜
- ◆ 深圳热点居住板块全面解析
- ◆ 深圳典型地产指数样本项目测评
- ◆ 三月深圳典型地产指数样本项目推介

编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晟、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、李力、候瑞波、张志杰

编辑部：

林建晖、孙宗耀、杨奕、邓永乐、郑海然

调研组成员：

孙宗耀、杨奕、邓永乐、郑海然

主办：深圳典型住宅指数办公室

地址：深圳市福田区车公庙天安数码城创新科技广场一期A座1305（518040）

电话：0755-83432553

传真：0755-83432097

网址：<http://sz.index.soufun.com>

Email：yanyi.sh@soufun.com

楼市行情播报与购房决策信息

“深圳典型地产指数”是建立在“中国房地产指数系统(CREIS)”理论体系和架构的基础上,通过对深圳各区域房地产项目的典型特性分析,以价格指数的开式从局部到综合反映深圳房地产市场微观领域的态势及走向的指标体系。旨在从城市区域微观角度反映住宅价格状况和市场表现,监测深圳住宅市场发展走势;确立区市场代表项目及价格风向标,为居民购房选择提供价格、产品等方面的参考和指导;客观反映和发掘区域价值,引导产品创新,从而促进房地产行业开发水平的提高。

2009年深圳典型住宅指数走势图

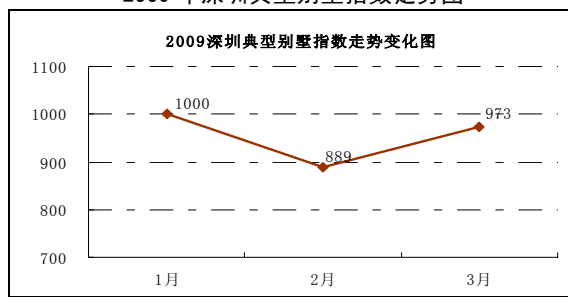


数据来源:中国指数研究院数据信息中心,中国房地产指数系统

2009年1月,中国房地产指数系统深圳典型住宅指数办公室根据市场变化,对研究对象进行了调整,以2009年1月深圳典型住宅项目成交价格14017元/平方米为基期(1000点)重新计算。

从典型样本项目成交价格可以看出,2009年1月,市场成交价格继续回落,同比下降25.14%,环比下降0.45%。2月,深圳典型价格指数为1042点,较上月上升了42点,环比增幅达4.2%。3月深圳虽然有部分典型项目加推高品质房源,从而提高报价,同时有部分典型项目进入尾盘销售阶段报出优惠价格清盘。3月深圳典型价格指数与上月持平为1042点。深圳典型项目价格整体保持平稳。

2009年深圳典型别墅指数走势图



数据来源:中国指数研究院数据信息中心,中国房地产指数系统

2009年1月,深圳典型别墅指数基期重新调整为1000点。从别墅市场典型样本项目成交价格来看,受传统淡季及本月高端别墅成交量下滑等因素的影响,本月成交价格环比回落6.52%。

2月深圳典型别墅指数下降至889点,较上月下降了111点,降幅为11.1%。3月深圳别墅指数回升至978点,转上月上涨了89点,涨幅达到10.01%。本月深圳市场有万科兰乔花园、振业城等大面积高端别墅项目集中上市,使得别墅成交价格有一定幅度的提升。



数据来源:中国指数研究院数据信息中心,中国房地产指数系统

去年积聚一年的刚性需求在本月集中爆发,使得2009年3月深圳商品住宅市场交易量同比出现大幅增长。深圳各区域板块房价涨跌互现,其中南山、罗湖和宝安三区的板块房价呈现小幅上涨,而福田、龙岗两区的板块价格出现回落,盐田区各板块价格较为平稳。成交表现活跃的板块有龙岗中心区板块、前海板块及龙华板块等。

楼市利好消息

《广东省流动人口服务管理条例(修订草案)》日前提交省十一届人大常委会十次会议审议。《修订草案》中规定,居住证持证人在同一居住地连续居住满五年、有合法就业或经营证明、符合计划生育政策的,其子女入托、入学等享受与常住人口同等待遇。

《修订草案》还对流动人口及其子女入户问题作了规定:居住证持证人在同一居住地连续居住并缴纳社会保险费满七年、有固定住所、合法就业或经营证明、符合计划生育政策、依法纳税并在居住地无犯罪记录的,可以按居住地的有关规定申请常住户口。

楼市利空消息

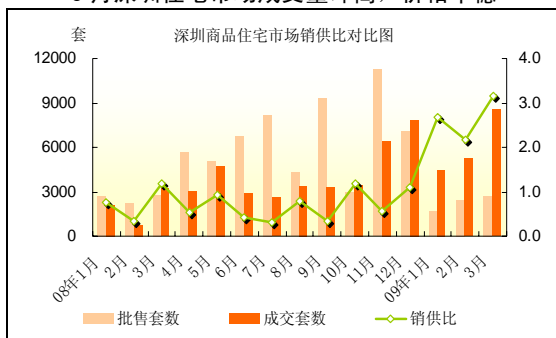
据《中国经营报》报道,《土地管理法》的修订将在年内审议。一份名为《土地管理法(修订草案征求意见稿)》(下称《征求意见稿》)的文件,开始在全国国土厅局系统“征求意见”,总计49条新增法条赫然在列。49条新规当中,最受人关注的住宅70年大限到期后“按照国家有关规定自动续期”替换了原来表述明确的“无偿自动续期”,其预留操作空间的用意明显。

深圳商品住宅市场最新行情

2009年3月深圳楼市价格平稳，成交量创新高

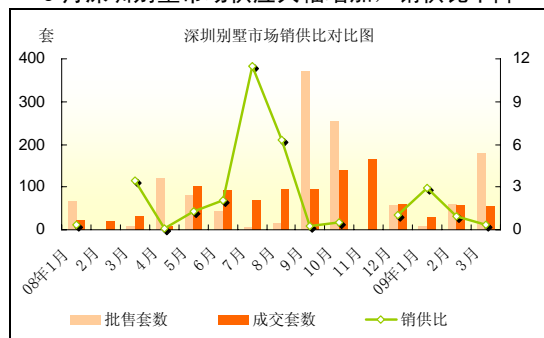
2009年1-3月份，深圳房地产市场供应量稳步增加，交易量大幅攀升，供销比步步走高。根据中国房地产指数系统深圳典型指数办公室数据监测显示：2009年3月，深圳房地产市场新增供应商品住宅2703套，同比减少2.03%。市场需求方面，3月共成交商品住宅8509套，同比大幅增长153.07%。价格方面，2009年3月深圳典型住宅交易价格稳中有升，而典型别墅样本项目交易价格出现一定程度的上扬，市场在平稳中进一步回暖。

3月深圳住宅市场成交量冲高，价格平稳



数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

3月深圳别墅市场供应大幅增加，销供比下降



数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

2009年3月，深圳市商品住宅批售量为2703套/38.50万平方米，环比增加11.83%/38.72%，批售套数同比减少2.03%，而批售面积则增加21.55%。本月深圳商品住宅批售量环比继续增长，但增长速度远小于成交量的增长速度，使得深圳商品住宅库存量快速减少，商品住宅可售套数跌破了5万套。

2009年3月，深圳市商品住宅成交量为8509套/81.01万平方米，环比增加61.31%/65.87%，同比则大幅增加153.70%/148.73%。本月商品住宅成交量达到了2007年来最高峰，环比同比均大幅增长，显示出强劲的需求，其中一个重要原因是本月初广东省出台减免税收和放宽对港澳台居民在广东境内购房的限制等多项刺激购房消费的地方政策，大大提升了市场信心。

本月在成交量和供应量的强烈对比之下，全市销供比也创新高，达到3.15:1的比值。各项数据表明，深圳住宅市场正在逐步走出低谷。

购房提示：

本月深圳呈现楼市“小阳春”，商品住宅供应环比增长，大户型住宅上市量大幅增加，成交量环比同比均大幅增长，创出2007年以来的新高。本月初广东省出台多项刺激购房消费的地方政策，大大提升了市场信心，对造就深圳楼市“阳春3月”起到重要作用。与此同时，稳定的市场价格水平，也为置业者提供了较大的选房空间。

2009年3月深圳别墅批准上市量为178套/5.77万平方米，套数环比增长201.69%，而面积环比则增长373.31%，套均面积为323.98平方米，本期批售别墅以大户型为主，与前两个月相比有较多大面积别墅房源推出市场，说明开发企业对市场预期较为乐观。从同比来看，本月批售套数同比大幅增长了近20倍，批售面积同比增长近6倍。

2009年3月份别墅成交量为56套/1.38万平方米，环比上月大幅减少了1.75%/12.51%。本月更多的置业者把目光投向普通住宅，别墅成交量小幅回落，属于市场成交的正常波动。虽然成交量环比出现减少，但与去年同期相比，成交套数和成交面积分别出现2倍以上的大幅增加，说明近期普通住宅市场的回暖也带动了高端物业的回升。

本月深圳别墅市场销供比为0.31:1，本月有多个别墅项目拿到预售证，使市场出现暂时性的供过于求状态。

2009年3月深圳典型样本项目排行榜

中国房地产指数系统深圳典型地产指数办公室基于对深圳房地产市场各区域板块的典型样本项目的长期跟踪监测，形成了“2009年3月深圳典型样本项目排行榜”，具体如下：

2009年3月深圳典型住宅样本项目成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	成交套数(套)
1	万科金域华府一期	宝安	416
2	诺德假日花园	南山	207
3	鼎太风华	南山	142
4	水岸新都	龙岗	119
5	碧海富通城	宝安	116
6	茗萃园	龙岗	113
7	世纪春城四期	宝安	110
8	龙园意境华府	龙岗	98
9	金港华庭	宝安	95
10	金泓凯旋城	宝安	94

2009年3月深圳典型住宅样本项目成交面积排行榜

排名	项目名称	区县	成交面积(平方米)
1	万科金域华府一期	宝安	36742
2	金泓凯旋城	宝安	14876
3	诺德假日花园	南山	14584
4	公园大地花园	龙岗	13522
5	深业·新岸线	宝安	11827
6	世纪春城四期	宝安	11418
7	水岸新都	龙岗	10412
8	碧海富通城	宝安	9092
9	鼎太风华七期	南山	9005
10	茗萃园	龙岗	8814

2009年3月深圳典型住宅样本项目测评得分排行榜

排名	项目名称	测评得分	测评等级
1	波托菲诺纯水岸	8.44	A
2	华润中心	8.38	A
3	天安高尔夫珑园	8.28	A
4	招商海月花园	8.25	A
5	金地名座	8.25	A
6	万科金域华府	8.16	A
7	盛唐商务大厦	7.93	BBB
8	NEO企业大道	7.9	BBB
9	深业东城上邸	7.56	BBB
10	溪山美地花园	7.5	BBB

2009年3月深圳热点板块典型住宅样本项目成交套数冠军

排名	项目名称	项目名称	销售套数(套)
1	万科金域华府一期	龙华板块	416
2	诺德假日花园	前海板块	207
3	水岸新都	龙岗中心城板块	119
4	碧海富通城	西乡板块	116
5	茗萃园	平湖板块	113
6	龙园意境华府	布吉板块	98
7	金泓凯旋城	宝安中心城	94
8	海月华庭	后海板块	85
9	中城天邑花园	新洲板块	76
10	四季山水花园	梅林板块	51

2009年3月深圳典型住宅样本项目各区成交套数冠军榜

排名	区域	项目名称	销售套数(套)
1	宝安	万科金域华府一期	416
2	南山	诺德假日花园	207
3	龙岗	水岸新都	119
4	福田	中城天邑花园	76
5	盐田	金水湾御园	33
6	罗湖	汇泰大厦	24

数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

备注：1、以上项目均以取得预售许可证为统计标准，所采集标准均为住宅为主，商业、写字楼等物业没有列入统计范围；2、成交数据均来源于中国房地产指数系统深圳典型地产指数办公室；3、数据仅供参考。

深圳热点居住板块全面解析

深圳关内热点板块——后海：新中心崛起的国际住区

板块概述

早在几年前的《深圳 2030 城市发展策略》中就明确提到，西部滨海区将与香港合作发展成为区域的生产型服务业中心，并一举成为泛珠三角的经济中心。而在《深圳市城市总体规划(2007-2020)》中，更加明确规划了未来将拥有 2 个城市主中心：福田-罗湖中心和前海中心，其中后者包括前海、后海和宝安中心区，主要发展区域性生产型服务业与总部经济。除此以外，后海还将建设全市金融副中心，发展为高新技术产业、物流业、创意产业的创业投融资中心和金融电子产品研发中心。

2007 年 7 月 1 日开通使用的西部通道主要包括深圳湾口岸和深圳湾公路大桥。其中，深圳湾公路大桥全长 5.5 公里，北接深圳后海湾片区，南至香港新界西北鳌磡石，是香港与深圳之间的第四条行车过境通道，也是粤港间最大的跨境基础设施之一。

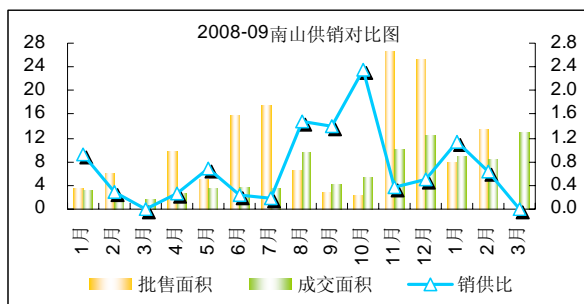
2006 年 6 月 12 日，地铁二号线正式开始建设，预计全线将于 2010 年建成通车。根据初步规划，二号线将有 4 个车站设在后海片区，预计将直接为 300 万以上的市民提供快捷的服务。西部通道和地铁二号线，都将直接打通后海内外的网络通路，为后海片区营造更便利的生活。

后海片区的南山商业文化中心区占地面积 135 万平方米，为深圳特区西部的商业中心、商务中心和文化中心。其核心区域占地 30 公顷，是商务、商业、博览、文化多项功能为一体的综合性高档商务区。其中海岸城购物中心、保利文化广场等商业文化建筑各具特色，异彩纷呈，为后海片区居民提供丰富的购物、文化享受。而西部通道开通并实施一地两检的新通关模式后，后海片区居民到底香港只需 15 分钟，到香港迪士尼也是 20 分钟，消费、娱乐将更为便利。

板块楼市

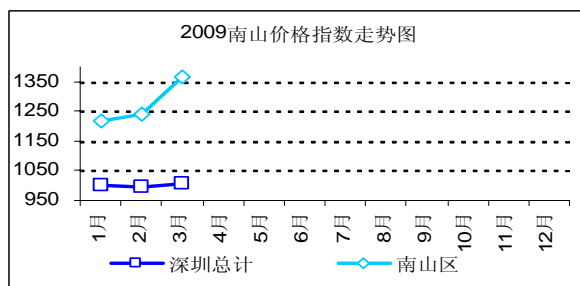
中国房地产指数系统深圳典型地产指数办公室监测数据显示，2009 年 3 月南山后海片区有大量在售楼盘，如卓越维港、皇庭港湾、曦湾、招商海月五期等项目。其中卓越维港、皇庭港湾和曦湾几个项目均是定位为西部通道周边的高端海景住宅，因此吸引许多香港置业者的关注。成交表现良好的楼盘有卓越维港、皇庭港湾、招商海月五期等项目，其中卓越维港以骄人的销售业务，取得了 08 年深圳全市销售金额冠军。而其它项目，在开盘当月均达到百套以上的销售成绩。随着深港一体化规划进程的加快，该片区仍有能保持较高的市场热度。

2008-2009 年南山区商品住宅成交量走势



数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

2009 年南山区价格指数走势



数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

购房提示：

从 1991 年南山区在深圳市第一个提出创建区级中心区南山商业文化中心区的构想以来，经过 17 年的发展，如今的南山 CBD 已经是商业繁华、商务气氛非常浓郁，海岸城、保利文化广场、天利中央商务广场、凯宾斯基酒店等现代化建筑屹立在南山 CBD 的核心区域，成为后海片区商业的标志性建筑。根据规划，后海片区将成为为南山商业文化中心区和后海休憩商业区(RBD)提供配套居住的主要片区之一，通过完善公共配套设施及市政公用设施配套建设，综合整治人居环境，形成适宜居住的滨海居住区。

板块热点楼盘：四海公寓

测评结果：A

项目名称	四海公寓
物业类型	公寓
所属板块	后海板块
项目位置	南山区蛇口后海大道与工业七路交汇处西侧
所处环线	次中心区
售楼电话	26803000
开发商	深圳市蛇口湾厦实业股份有限公司、深圳华侨城房地产有限公司
楼层状况	A、B两栋33层高层塔楼相连
在售房源	917套住宅(52277.18平方米)、43套商业(5575.38平方米)
项目均价	12000元/平方米



数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

测评观点：

优势

- 1、深圳华侨城房地产有限公司是国家一级房地产综合开发企业，是华侨城集团第一主业和国务院国资委大力扶持发展的全国五大房地产企业之一，具有较丰富开发经验，整合运营能力较强，能够为业主创造良好的社区品质；
- 2、地处适宜人居、配套成熟的蛇口片区；2010年建成的地铁2号线，后海大道、爱榕路、工业七路的多条公交线路贯穿深圳的每个角落；
- 3、纯35—90平米小户，户型经济适用，一房47-48㎡，两房61-67㎡，三房约90㎡，单房35-39㎡。户户明厨明卫；户户带阳台，方便实用；功能齐全，紧凑实用，户型实用率达80%；绝大多数户型都有露台和飘窗赠送；片区内的绝对稀缺户型。

劣势

- 1、项目周边仍有部分工业设施未及时迁移，对未来项目生活环境造成一定影响；
- 2、另外，公共交通线路到达率较低，对前往城市中心区的出行有影响；

板块热点楼盘：招商海月五期

测评结果：BBB

项目名称	招商海月五期
物业类型	普通住宅
所属板块	后海板块
项目位置	南山区深圳后海填海区
所处环线	次中心区
售楼电话	26818000
开发商	深圳招商房地产有限公司
楼层状况	6栋10.80-75.4m
在售房源	目前只剩下240平方米的户型，无折扣优惠，商铺尚未销售。
项目均价	22000元/平方米



数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

测评观点：

优势

- 1、作为后海标志性社区，海月花园设施配套齐全，幼儿园、休闲会所、健身中心、购物超市一应俱全；
- 2、招商海月五期是离2号线地铁口200米的地铁物业和口岸物业，四通八达的交通降低了业主的出行成本；
- 3、3/4/5号楼下架空，层高5.7米，植入休闲绿化带，营造出一派生机勃勃、亲近自然的景观。

劣势

- 1、目前，除小区周边的地铁线路仍在建设当中，对于近期入住的业主居住有噪音及空气质量的影响；
- 2、项目整体户型偏大，产品可选择面较低。

深圳典型地产指数样本项目测评¹

车公庙板块重点推荐项目 **天安高尔夫珑园**

楼盘地址：福田区车公庙滨河大道与泰然九路交汇处
 建筑类别：高尚住宅
 销售均价：30000元/平方米
 销售电话：83300000
 楼盘动态：已开放天际接待中心，位于楼盘第5栋31层。



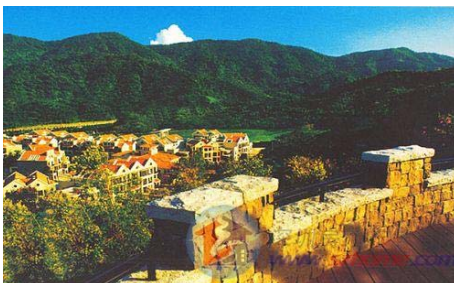
项目评级：**A**

专家意见：

- ◇ 天安中国是香港新鸿基集团旗下专司大陆高档房地产开发的大型上市公司，实力雄厚，目光独到，已成功开发多个地标性物业；
- ◇ 7栋超高层建筑，拥有独特的高尔夫景观资源，T型户型设计，保证户户宽景，是中心区稀有的高尚物业；
- ◇ 项目位于福田中心商务东区天安数码城园区内，园区拥有1000家优质企业，成熟的生活商务配套，交通便利。

龙华板块重点推荐项目 **圣·莫丽斯**

楼盘地址：宝安区龙华街道玉龙路西侧
 建筑类别：高尚住宅、大型低密度 TOWNHOUS
 销售均价：24000元/平方米
 销售电话：88828888
 楼盘动态：圣莫丽斯3期4月11日开始VIP客户诚意认筹登记。



项目评级：**A**

专家意见：

- ◇ 开发企业拥有多产业经营业务，涵盖百货零售业，资金充裕，有利控制楼盘开发风险；
- ◇ 项目位于塘朗山生态风景区内，拥有永久性、不可再开发的自然生态资源；且离中心区距离约5公里，既享受城市繁华又可享受自然原生态的宁静生活；
- ◇ 是迄今为止全球唯一获瑞士圣·莫丽斯小镇授权的项目，欧式建筑风格，独有的小镇风情。

蛇口板块重点推荐项目 **半岛城邦二期**

楼盘地址：南山区蛇口东角头金世纪路望海路交汇
 建筑类别：高层
 销售均价：20000元/平方米
 销售电话：26868888
 楼盘动态：2期6栋2009年4月4日开盘，均价20000多元/平方米；2、5、7-9栋现正销售，起价13000、均价19900元/平方米，剩余3-4套单位在售。



项目评级：**BBB**

专家意见：

- ◇ 深圳领先开发企业，具体高端住宅、商业、写字楼多种物业开发经验，保障楼盘品质；
- ◇ 项目基地紧紧依托于15公里滨海步行带，是深圳滨海走廊的重要节点，背山面海，景观卓越；
- ◇ 超高层住宅建筑特点，现代简洁而不失变化，选择以盒子的方式呈现凸窗和阳台。

后海板块重点推荐项目 **皇庭港湾**

楼盘地址：南山区蛇口东填海区
 销售均价：23000元/平方米
 销售电话：86121111
 楼盘动态：预计四月中旬开最后一栋高层样板房和别墅样板房。起价18000元/平方米，均价23000元/平方米。一次性付款96折，按揭98折。



项目评级：**A**

专家意见：

- ◇ 皇庭地产集团是大型专业地产企业集团，成立十余年，已开发房地产面积近50万平方米，拥有皇庭系列品牌代表项目；
- ◇ 项目为东、南临深圳湾，北接南山区RBD中心，紧邻香港西部通道，建成后将成为深圳市中部国际滨海区域最重要组成部分；
- ◇ 项目是首个实现主佣分区、首个六星级会所项目。设计超前，升值空间大。

¹ 注：测评推荐分类如下：

AAA：强烈推荐，非常适于投资消费；**AA**：特别推荐，可以消费投资；**A**：主要推荐，性价比较高；**BBB**：推荐，性价比位于区域中上等；**BB**：性价比一般，投资消费有一定风险；**B**：性价比较低，不适于投资消费；**C**：不推荐

2009 年 3 月深圳典型地产指数样本项目推介

圣·莫丽斯——中央别墅区 原山大宅

圣·莫丽斯紧临城市核心，顺南坪快速路引桥南向直通福龙路，与香蜜湖、华侨城片区一脉相衔，南坪快速路、福龙路环绕之中的便利快捷的交通体系以及地理位置得天独厚。

圣·莫丽斯定位为深圳中央别墅区高端豪宅，所处位置位于塘朗山生态风景区内，塘朗山属永久性、不可再开发的自然生态资源，且离福田中心区直线距离约 5 公里，是真正的“离尘不离城”，既享受福田中心区、香蜜湖、华侨城繁华配套的便利，又可享受自然原生态的宁静生活。

圣·莫丽斯项目于 2005 年启动，是迄今为止全球唯一获瑞士圣·莫丽斯小镇授权的项目。本项目总占地面积为 27.6 万平方米，建筑面积为 33 万平方米，是近年来福田向北延展的中央别墅区罕见的大盘项目。项目容积率仅为 1.2，整体绿化率 44%，是别墅类物业与高层物业共同组成的豪宅社区。

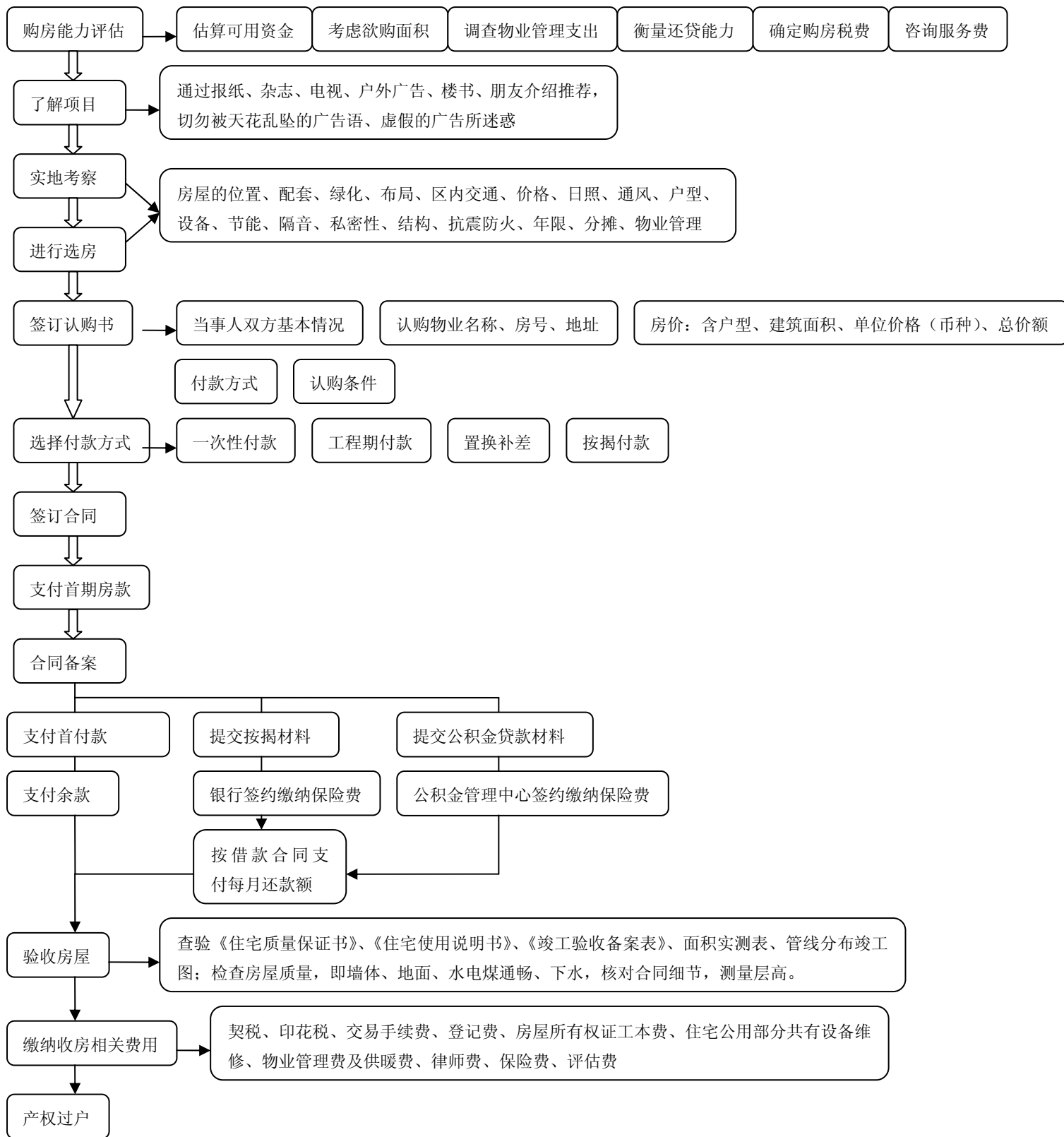
一、二期为别墅类物业，已于 2007 年 5 月售罄。项目将于 2009 年推售的 3 期产品处于地块北侧，由 9 栋高层和 6 栋小高层组成，共 15 栋，883 户。主力面积区间在 150-230 平米之间，纯大户型设计，尺度舒适，占据全社区最佳山体、内园林景观。

圣·莫丽斯园林打造耗资 1 亿，2000 万重金打造了寸步寸金的私家登山道，社区园林主景观为水，总体上形成了“1 轴 3 台地 8 宅间庭院 18 景点”的特色瑞士生态园林，3 期中心湖区与别墅区湖水相连形成了 35000 平米的私家内湖。水景在园林中以不同形态存在，并以高山植物相伴，最大限度还原高山湖的自然景象。

本项目社区配套极其优越，拥有高端湖岸商业街、三大星级会所、全山景坡地高尔夫练习场、精英沙龙、康体中心、臻品五星客房、咖啡馆、游泳池等设施。



中国消费者购房置业流程图



月报索取电话： 0755-83432553

互动邮箱： yangyi.sh@soufun.com