

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6月

卷首语

“楼市回暖、库存减少、开发商的底气增加”都意味着深圳楼市价格战时代已经过去。深圳楼市在5月迎来了一个新的开始,供货量大幅减少、可售量一路下滑,成交量再占高位。

5月深圳新房预售情况呈现三大特点:一是批准预售规模出现大幅下降,无论是套数还是面积,同比、环比均是如此;二是非住宅类项目明显增多,所占比重接近40%;三是高档住宅相对较多,致使住宅户均面积达到113平方米,远远高于4月的81平方米,这也是导致成交价格攀升的一个重要原因。

正是由于批售量减少,成交量保持高位,深圳楼市供应“断档”的可能性也开始令人担忧。从出清周期走势分析,2008年11月,政府实施鼓励首次置业者购房的政策,打破了市场的观望状态,新房成交量大幅增加,库存快速减少,出清周期就开始回落,到2009年5月,商品住宅出清周期下降到只有7个月,也就是说以最近6个月的平均成交量计算,只要7个月的时间就能把目前的新房存量消化完,这也是2008年以来出清周期最低值,达到了2007年房地产火热时的水平。

深圳新房库存的消化速度越来越快。截至5月底,深圳新房可售规模已不足4万套,已引起市场的广泛关注和议论。而深圳房价上涨趋势也日渐显现,5月均价达12902元/平方米,回涨过快的房价已经让不少准购房者止步,重新陷入观望。

2009年6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
- ◆ 五月深圳典型样本项目排行榜
- ◆ 深圳热点居住板块全面解析
- ◆ 深圳典型地产样本项目测评
- ◆ 深圳典型地产样本项目推介

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

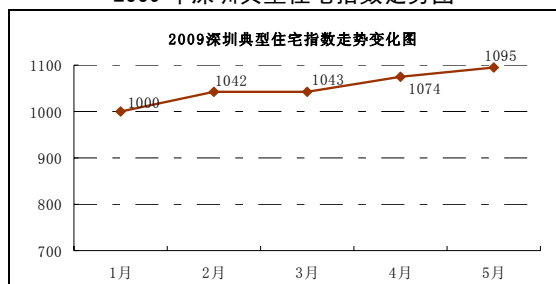
网址:<http://sz.index.soufun.com>

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

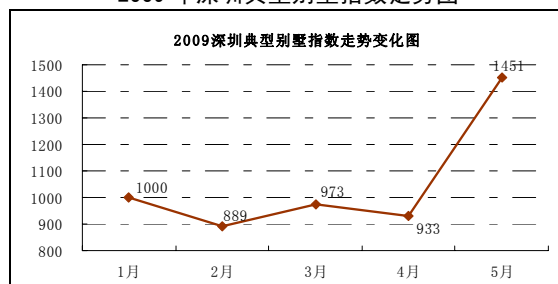


数据来源:中国指数研究院数据信息中心,中国房地产指数系统

从2009年2月至2009年5月的深圳典型样本项目价格指数走势来看,价格指数一直保持温和上升的发展态势。尤其是4、5月份,深圳价格指数增长势头明显,月均上升20点左右,环比增幅在2%左右。深圳住宅市场呈现明显的回暖态势。

09年5月,深圳典型价格指数为1095点,比上月增加了21点,增加幅度为1.94%。全市典型住宅价格表现为小幅上涨。

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

从别墅市场典型样本项目价格指数走势来看,1-4月份深圳别墅市场处于低位调整阶段,别墅价格指数均处于900-1000点之间的区位振荡。

5月深圳别墅市场有较多高品质房源入市,成交方面也有“东部华侨城天麓”、“曦城”等几个高端别墅项目销售成绩均较为理想。在普通住宅市场中刚性需求释放趋缓的情况下,深圳别墅市场开始吸引更多置业者的目光。5月,深圳典型别墅指数则大幅攀升至1451点,比上月上升了518点,环比增幅达55.52%。

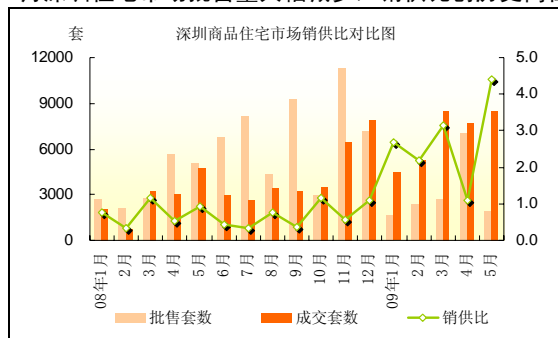


深圳商品住宅市场最新行情

2009年5月深圳楼市继续高位运行，价格小幅上涨

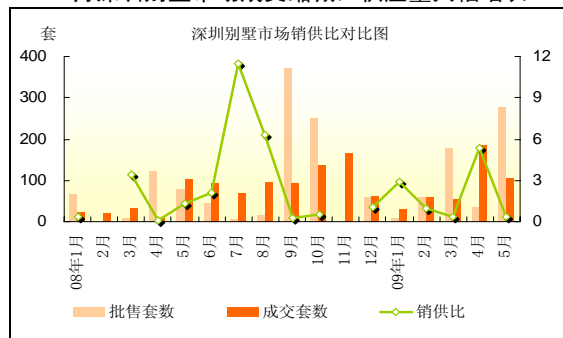
2009年5月份，深圳房地产市场整体呈现红色五月行情，量价齐升。根据中国房地产指数系统深圳典型指数办公室数据监测显示：2009年5月，深圳房地产市场新增供应商品住宅1919套，同比减少62.40%。市场需求方面，4月共成交商品住宅8479套，同比大幅增长79.18%。价格方面，2009年5月继续有部分的深圳典型住宅项目提高报价，引发价格指数上涨；而典型别墅样本项目交易价格则有小幅下降，深圳楼市整体价格回升。

5月深圳住宅市场批售量大为减少，销供比创历史高位



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

5月深圳别墅市场成交缩减，供应量大幅增长



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5月，深圳市商品住宅批售量为1919套/21.58万平方米，环比减少72.99%/64.19%，同比减少62.40%/61.96%。本月深圳商品住宅批售量环比大幅减少，主要因为许多盘源集中在上月取证，分流了本月上市量；同比大幅减少则是因为房地产滞后性所致，2008年11月刺激楼市新政出台后，大量库存被消化，而商品住宅竣工面积还进一步减少。

2009年5月，深圳市商品住宅成交量为8479套/77.59万平方米，环比增长10.20%/4.04%，同比则大幅增加79.18%/91.13%。本月商品住宅成交量是2008年来第二高值，仅次于2009年3月份成交量。

本月供应量大幅缩减，导致全市销供比创历史新高，达4.42:1。深圳住宅销售比已有保持6个月比值在1以上，深圳住宅市场销售压力明显改善。

购房提示：

本月深圳楼市呈现红色五月行情，量价齐升。成交量增长主要是因为春交会的带动，大量新盘开盘促销，促使成交量放大。而深圳商品住宅成交均价出现上升的趋势，主要是因为目前深圳住宅竣工面积进一步减少，批售量大大幅萎缩，而成交量持续高位，面对强劲的住房需求，提价楼盘增多，使得成交均价持续上升。

2009年5月，深圳别墅批准上市量为277套/7.63万平方米，比增长714.71%/818.19%。本期批售别墅主要集中在龙岗区，批售套数占全市批售总套数的91.90%。本期套均面积为275.283平方米，环比减少9.83%。同比来看，本期批售量同比大幅增长246.25%/221.94%。本期深圳别墅批售量同比环比均成倍增长，在住宅市场持续回暖的前提下，投资需求的入场，也使得开发商对深圳别墅市场看好，加大了推盘力度。

2009年5月份别墅成交量为104套/2.98万平方米，环比上月减少43.78%/41.80%；与去年同期相比，成交套数和成交面积分别增加了1.96%和1.08%。本期别墅在售项目主要集中在几个高端独立别墅项目，从而导致别墅成交价格大幅攀升，而成交量则有所回落。

5月深圳别墅市场销供比为0.38:1，深圳别墅市场暂时出现供过于求的局势。

2009年5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5月深圳典型样本项目排行榜”，具体如下：

2009年5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	花语岸花园	龙岗	397
2	万象天成	龙岗	339
3	中海阳光玫瑰园	南山	338
4	大山地花园	龙岗	300
5	半岛城邦花园(二期)	南山	273
6	诺德假日花园	南山	269
7	四海公寓	南山	251
8	华业玫瑰郡	龙岗	233
9	恒立心海湾花园	南山	220
10	第五园	龙岗	194

2009年5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	花语岸花园	龙岗	32221
2	大山地花园	龙岗	27598
3	万象天成	龙岗	26650
4	半岛城邦花园(二期)	南山	25004
5	中海阳光玫瑰园	南山	22199
6	恒立心海湾花园	南山	18338
7	诺德假日花园	南山	18127
8	华业玫瑰郡	龙岗	17688
9	圣莫丽斯花园	宝安	17109
10	金港华庭	宝安	16226

2009年5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	中海阳光玫瑰园	8.34	A
3	天安高尔夫珑园	8.28	A
4	半岛城邦	8.25	A
5	圣莫丽斯	8.24	A
6	NEO企业大道	7.9	BBB
7	奥林华府	7.89	BBB
8	安业峰度天下	7.94	BBB
9	坤祥花语岸	7.72	BBB
10	万象天成	7.68	BBB

2009年5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	板块	销售套数(套)
1	花语岸花园	布吉板块	397
2	万象天成	龙岗中心城板块	339
3	中海阳光玫瑰园	前海板块	338
4	大山地花园	横岗板块	300
5	半岛城邦花园(二期)	蛇口板块	273
6	金港华庭	西乡板块	176
7	安业馨园	莲塘板块	167
8	中海西岸华府(南区)	松岗板块	163
9	百仕达东郡广场	翠竹板块	112
10	四季山水花园	梅林板块	90

2009年5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	龙岗	花语岸花园	397
2	南山	中海阳光玫瑰园	338
3	宝安	金港华庭	176
4	罗湖	安业馨园	167
5	福田	四季山水花园	90
6	盐田	海怡轩	83

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指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统；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——布吉片区：文化、地铁成幸福人居要素

板块概述

布吉位处深圳中部，龙岗区西部，与罗湖一关之隔，距离关内闹市区仅4公里、香港新界8公里、盐田港20公里、深圳机场35公里，是粤东、闽、赣等地进出深圳经济特区的咽喉地带。布吉海关将布吉与关内连成一片，地理位置十分优越，并有广东经济第一强镇的称号。2007年，布吉实现了地区生产总值80.4亿元，仍然是全市经济实力最强的街道之一。

布吉虽然面积不大，但已经拥有布吉公园、求水山公园等多个公园配套。而布吉的绿地规划重点在于建设大芬公园、水径公园等，规划目标中的人均绿化指标为，至2020年，人均公共绿地指标不得小于每人8.31平方米。近期布吉首个大型公益性公园石芽岭生态公园的一期工程即将开放，将为布吉居民的生态休闲带来全新的体验。至于文化产业，布吉将重点打造南岭旅游、大芬油画、三联玉石、坂田印刷、李朗珠宝这5朵文化产业的金花，形成以布沙路和布龙路为轴线的文化产业带和文化观光长廊。

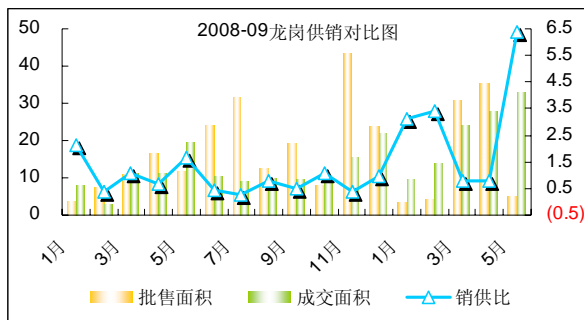
铁3号线的建设和深惠路改造将改善布吉与罗湖的交通联系，为布吉旧城改造、提升城市功能提供强大动力。预计这两大交通工程完工后，将大大改善布吉的交通状况，布吉与罗湖、深圳市福田中心区和香港的联系将更加顺畅便捷，也将改善布吉片区内部的交通联系。而清平高速、水官高速等快速路的修建，也将打通布吉通往龙岗中心城、宝安甚至是珠三角其他城市的动脉，加强了布吉的辐射能力。而布吉新客运站的建设将带动布吉中心城区的发展，强化布吉中心城区在深圳的功能地位。

经过多年的发展，布吉的商业已经逐渐旺盛，沃尔玛、新一佳、天虹、苏宁、国美和肯德基、麦当劳等一批国内外大型商场或连锁店的入驻，已使布吉街道形成了遍布各小区和大街小巷的商业网络。而房地产业的迅猛发展，在人口密集区域催生了新的商圈，例如沃尔玛商圈、布吉中心商圈、石芽岭生态区。在布吉新规划中，更详细规划了四大配套服务区：中心商贸区(布吉)、木棉湾-大芬生活居住区、水径休闲配套区及生活商贸服务区。

板块楼市

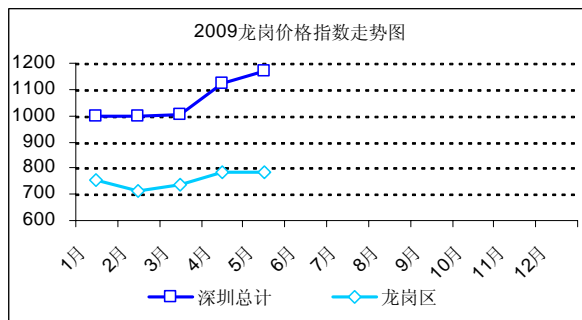
中国指数研究院中国房地产指数系统监测数据显示，2009年5月龙岗区布吉片区楼市在新盘坤祥花语岸的带动下，迎来第二轮回升势头。君悦龙庭、慢城、水岸新都等项目保持楼盘价格的同时，均取得不错的销售成绩，而花语岸项目更以近400套的单月销量，成为当月全市冠军楼盘，板块表示活跃。

2008-2009年龙岗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年龙岗区价格指数走势



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：

今年以来龙岗区布吉片区以大规模住宅项目为主，户型多样，可选择范围大，议价空间也较大。作为关外最接近关内的片区之一，片区内项目均以吸引接受范围大，预期价位低的青年置业者为主。灵活多样的营销手段，收效甚好。在不久的将来，随着地铁3号线及5号线的建设完成，深惠路扩路工程完工，布吉与关内的距离将进一步拉近，布吉片区在全市的经济、文化地位将得到提升，居住品质也将出现翻天覆地的变化。

板块热点楼盘：坤祥花语岸

测评结果：BBB

项目名称	坤祥花语岸
物业类型	普通住宅
所属板块	布吉板块
项目位置	龙岗区布吉老街中心、北布龙路、西吉华路、东广深铁路
所处环线	次中心区
售楼电话	88822388
开发商	深圳市坤祥投资有限公司
楼层状况	5栋25-30层
在售房源	6月6日新推1号楼A单元，为80-126平3-4房，均价8500-9000元/平。
项目均价	9000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、项目是具有港资背景的深圳市坤祥投资有限公司进军深圳市场的首发项目，在楼盘品质和资金实力方面有所保障；
- 2、据项目因素，坤祥花语岸是一个名副其实的高地项目，整个项目建设在一个平掉的矮山上，与周边地块保持逾25米的高度；
- 3、据区域因素，该项目坐拥老街商业区，生活氛围浓厚，周边20分钟步行圈内主要配有华润超市、三村菜市场、社区幼儿园、社区长龙小学、启元小学、布吉中学、长龙门诊部等。此外，餐饮娱乐场所众多，衣食住行样样都有，入住后无需漫长等待配套设备的跟进。

劣势

- 1、项目有三面临近城中村，吉华路位于长龙新村一段是坤祥花语岸未来业主进出必经路，存在人员混杂、治安难以实现有效管理等问题；
- 2、受地铁三号线、五号线开工建设，深惠路改造以及其他众多市政改造项目的影响，目前深圳布吉片区整体交通环境不佳。坤祥花语岸所处布吉老街，现在正在进行地铁五号线施工。

板块热点楼盘：万象天成

测评结果：BBB

项目名称	万象天成
物业类型	普通住宅
所属板块	龙岗中心城板块
项目位置	龙岗区政府及龙城广场东侧
所处环线	次中心区
售楼电话	28981888
开发商	深圳市东部开发（集团）有限公司
楼层状况	9栋21-30层
在售房源	5月1日推出了9、10栋“九尊”，主力户型为2-4房，面积区间在88-143平米，整体均价7500元/平米，在5月5日前都可享受购房优惠。
项目均价	7500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、项目开发商东部开发（集团）有限公司是深圳老牌国有企业，拥有强大的资金实力和丰富的开发经验；
- 2、项目位于龙岗中心城龙城大道与盛龙路交汇处，临近龙岗区政府和龙城广场，为龙岗中心城中的核心楼盘，占据良好的区位优势；
- 3、项目以低于周边楼盘均价10%左右价格入市，楼盘性价比较高。

劣势

- 1、项目周边仍存在有部分未规划的农民房建设，社区周边环境和治安条件不尽理想；
- 2、该片区与市区的交通接驳较远，配套地铁线路开通还有待时日，非自驾车出行有所限制。

深圳典型地产指数样本项目测评¹

前海板块重点推荐项目中海阳光玫瑰园

楼盘地址：南山区前海路与港湾大道交汇处（深大附中东南侧）

建筑类别：普通住宅

销售均价：12000元/平方米

销售电话：88862888

楼盘动态：4栋二、四单元，包括47-53平米一房、66平米东南向朝景观小两房、42平米单房



项目评级：**A**

专家意见：

- ◇ 中海地产是国家一级房地产综合开发企业，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；
- ◇ 项目紧邻深圳名校深大附中，拥有青青世界、月亮湾公园、大南山郊野公园、前海湾海景等稀缺的自然景观资源；
- ◇ 整体布局以“围而不死，环报有情”的理念，使其面向资源较好的大南山及青青世界，使东南亚风情园林景观与城市景观完全融合。

龙华板块重点推荐项目圣·莫丽斯

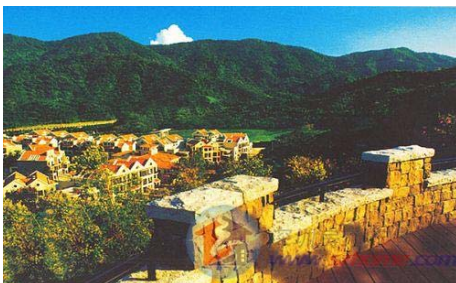
楼盘地址：宝安区龙华街道玉龙路西侧

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。

龙岗中心城板块重点推荐项目奥林华府

楼盘地址：龙岗中心城(大运中心旁)黄阁中路与如意路交汇处(教苑中学对面)

建筑类别：普通住宅

销售均价：8500元/平方米

销售电话：89629999

楼盘动态：户型涵盖单身公寓、两房、三房和四房等，面积主要在85-135平米的2-3房。



项目评级：**BBB**

专家意见：

- ◇ 深圳领先开发企业，具体多个高端住宅物业开发经验，保障楼盘品质；
- ◇ 奥林华府东北向紧邻余石岭生态公园、西向与奥林匹克生态体育公园隔路相望。项目坐拥16.82平方公里奥体新城配套，同时享受行政文化中心带来的购物、娱乐、小孩上学的便利；
- ◇ 项目周边规划全部为住宅、商业、五星级酒店、学校、体育场馆用地，不存在农民房及工厂，属于稀缺的纯净生活片区。

莲塘板块重点推荐项目安业峰度天下

楼盘地址：罗湖延芳路中段

建筑类别：高层

销售均价：14000元/平方米

销售电话：25116666

楼盘动态：2-4房（86-172平米）5月10日开盘，均价14000元/平米，目前仅剩余160平米的大户型。



项目评级：**BBB**

专家意见：

- ◇ 深圳本土老牌优秀开发企业，熟悉区域地块环境，具备打造切合区域环境的项目综合条件；
- ◇ 项目位于国家森林公园梧桐山谷，四周山体环抱，景色宜人，南向开扬的视线、连绵起伏的香港大雾山更是片区内其他楼盘所不具备的独特优势；
- ◇ 项目共有4栋板楼，采用错位平行方式排布，建筑朝向为南偏东10°，确保人居建筑朝向为最佳。

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5月深圳典型地产指数样本项目推介

半岛城邦——画海为疆, 定义未来

半岛城邦项目总用地面积 299556 平方米, 总建筑面积 917168 平方米。其中一期已建成(用地面积 53290.6 平方米, 建筑面积 142968 平方米)。项目基地位于深圳市南山区蛇口片区, 西临蛇口渔港码头, 北侧依托于蛇口山望海公园, 东侧与东角头填海区相临, 靠近西部通道口岸用地, 南侧凭借滨海步行长廊与深圳湾紧紧相连。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。

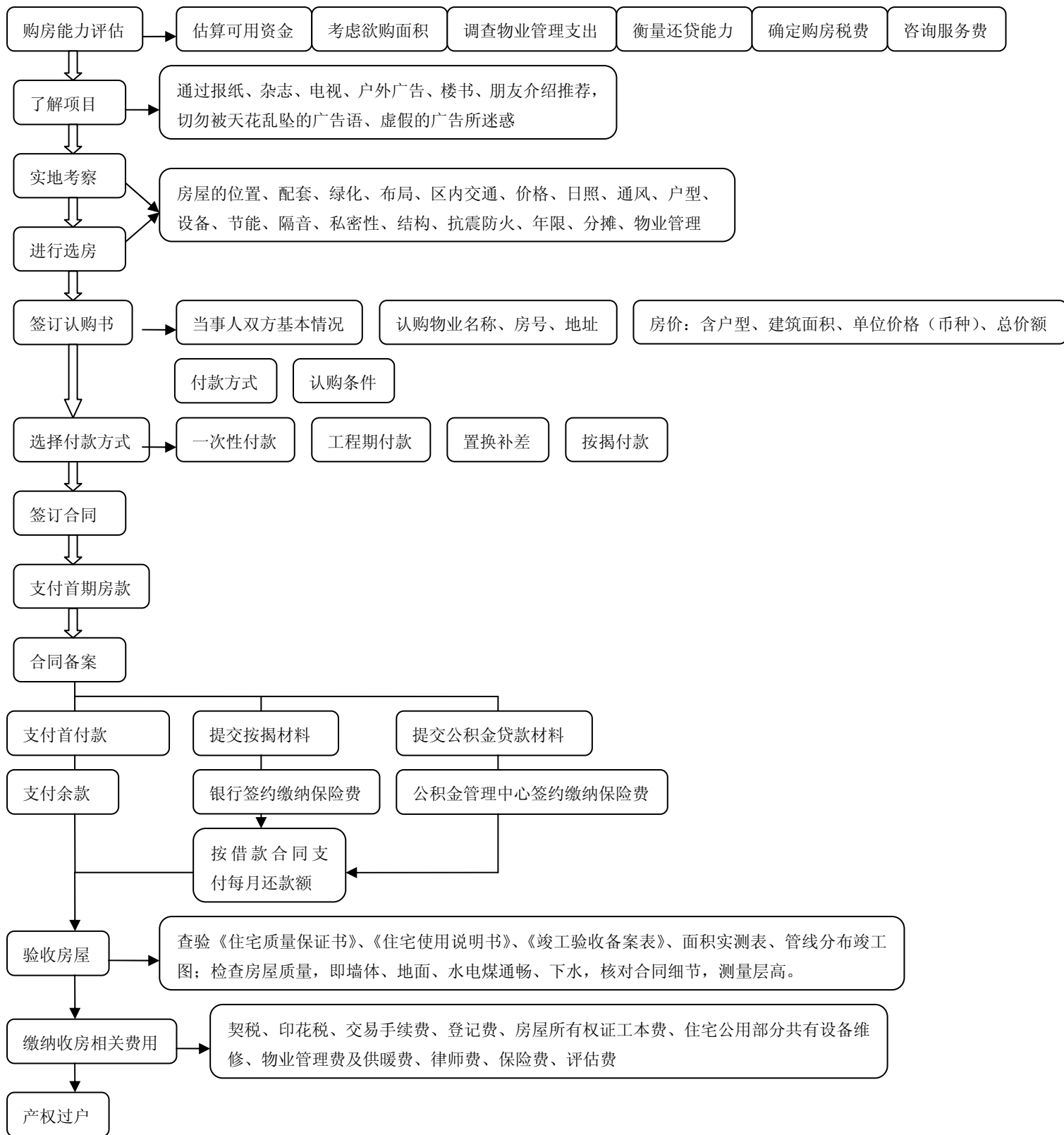
在一期完成后, 重新城市设计, 主要特点: (1) 学校分布。将原 2、4、5 期的学校、幼儿园整合在 2、3 期(2 期 36 班初中及幼儿园, 三期 36 班小学及幼儿园); (2) 建筑高度由山体向海面递增, 形成建筑向蛇口山退让的城市意向, 与蛇口山取得协调。(3) 同时城市设计将地块抬高路面 3m, 以减少道路对小区内的影响。除上述教育设施外, 商业设施集中在由西向东贯通的商业街及 1、5 期间商业街。另每个小区均有会所。每个小区均有地下停车库。

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。其意义在于: (1) 以方盒会意“城邦”, 城是一个特大的盒子, 而盒子是城的缩影。(2) 独特的建筑外观。(3) 在中国传统建筑及园林中, 镂空的花窗有其独特的美学观念: 即选景和框景。而一个个面朝大海的盒子,



正是建筑完整的取景器。随着四季的变化, 时刻变幻的海景画面完美的呈现在我们面前。(4)有效发挥了檐板的作用, 遮阳防雨, 隔绝热带气候。盒子此时同时兼具屋檐和遮阳板的功能, 有效的摒弃了炽热阳光的直射和暴雨的倾泻, 同时减弱了海风对窗子和室内的影响。(5)减少了楼群之间的对视问题, 使居住隐私得到保护。(6)色彩与一期看齐, 白色外墙, 灰色凸窗与阳台, 透明玻璃。

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