

# 深圳

## 典型指数样本项目月报



中国指数研究院  
中国房地产指数系统  
2009年9月

# 卷首语

8月，深圳商品住宅市场延续7月量跌价升的情形。本月供应量和成交量明显萎缩，主要由于传统的楼市旺季“金九银十”的临近，商品住宅的供应和需求将会集中释放，对本月供应量和成交量有明显的分流作用。

8月深圳开盘及加推的楼盘共二十一个，多为项目加推。龙岗有三号城市公寓及中海康城国际二期等；宝安有招商澜园及金域华府商业等；南山有五个项目加推新单位，包括华联城市山林二期等；盐田有天麓推出了六区和九区单位。福田、罗湖没有新增供应，故本月没有新开盘和楼盘加推。目前深圳全市供应并不均衡，在售楼盘主要集中在龙岗、宝安和南山三区，罗湖、福田和盐田因销售淡季，只有个别楼盘在售，供应短缺。

8月深圳商品住宅成交均价环比同比均明显上升，接近2007年高峰时期的价格。本月成交价格彪升，一方面是因为许多盘源都进入尾盘销售阶段，在售的产品大多是高层单位或是样板间，价格相对较高，另一方面本月天麓、纯水岸和幸福里雅居等高档豪宅热销也大大拉升了整体成交均价。反观去年同期的深圳楼市，是自觉调整，迈步理性的楼市。而一年过去了，深圳楼市的自觉调整进程出现中断，又重新走向一种非理性的状态。

2009年9月

# 目录

- ◆ 2009年8月深圳楼盘销售排行榜
- ◆ 8月深圳房地产市场行情播报
- ◆ 8月深圳热点居住板块全面解析
- ◆ 8月深圳热点项目全面解析
- ◆ 深圳典型地产指数样本项目综合测评

#### 编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晟、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、侯瑞波、张志杰、刘宣

#### 编辑部：

林建晖、杨奕、邓永乐、郑海然、李杰

#### 调研组成员：

杨奕、邓永乐、郑海然、李杰

**主办：**深圳典型地产指数办公室

**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

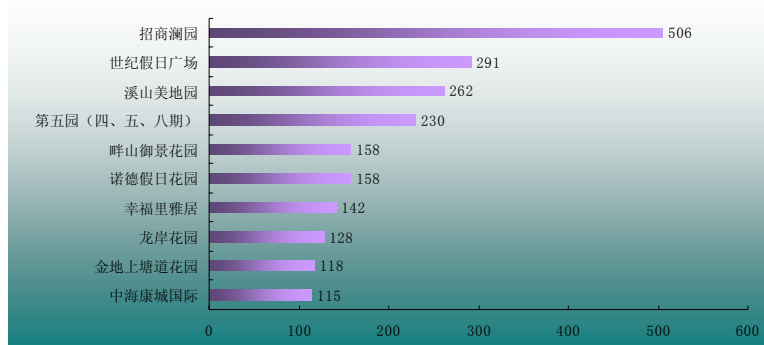
**传真：**0755-83432097

**网址：**<http://sz.index.soufun.com>

## 2009年8月深圳楼盘销售排行榜

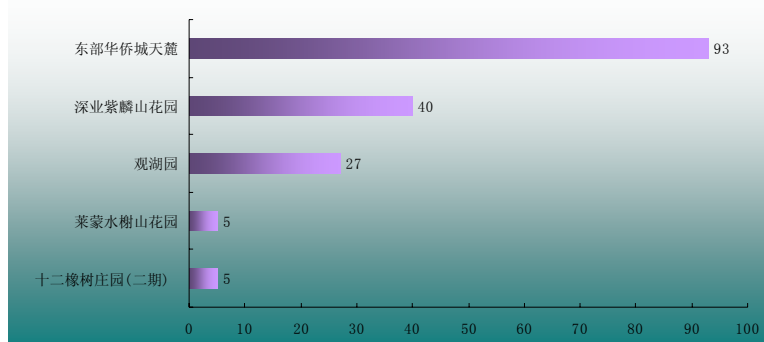
中国房地产指数系统深圳典型地产指数办公室基于对房地产市场各区域板块的在售项目的长期跟踪监测，形成了“2009年8月深圳楼盘销售排行榜”，具体如下：

2009年8月深圳住宅销售套数排行榜



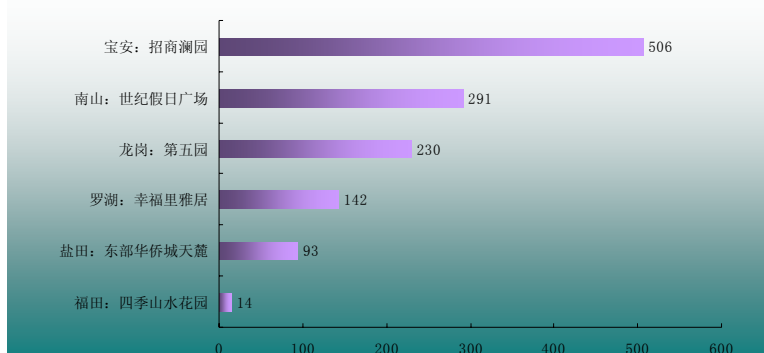
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年8月深圳别墅销售套数排行榜



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8月深圳各区县销售套数冠军榜



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

注：

- 1、以上数据包含已立项的住宅、公寓、别墅期房及现房。
- 2、以上数据的最终解释权归中国指数研究院、中国房地产指数系统所有，如有任何问题，请致电：0755-83432553。若发现非法刊登转载，我们将依法追究其法律责任。

2009年8月，深圳在售的100多个住宅项目（含期房及现房）中，销售套数排名前十位的项目成交总套数占深圳成交总量的51.63%。本月有三个新开盘项目（招商澜园、金地上塘道及畔山御景）销量达到百套以上，并进入全市销售排行榜。其中招商澜园凭借较低的开盘价和周边的自然景观优势，本月以506套的销量成为全市的销售冠军；而溪山、第五园、诺德假日及中海康城花园等品牌项目也一直保持着热销的势头；值得注意的是，一向销售平平的世纪假日广场本月整体出售了部分单位，一举攀升至销售排行第二的位置。

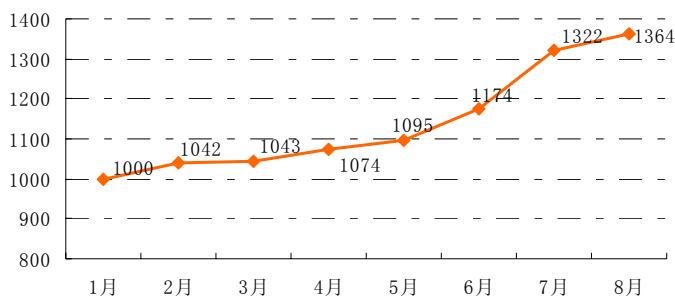
2009年8月，深圳别墅市场新增供应环比大幅增加，盐田区的东部华侨城天麓项目同时推出的六区和九区的别墅单位，极大丰富了别墅市场的可选择面。市场延续了上个月投资性物业的热销势头，天麓也因此取得了单月售出93套的好成绩，成为本月别墅销售排行的销售冠军。此外，独栋别墅项目均取得了不错的销量，像紫麟山花园、水榭山花园都进入到了成交榜单当中。

2009年8月，由于深圳各区县住宅项目供应量的差异，各区冠军楼盘的销售套数，也呈现出较大的差距。关外宝安、龙岗两和关内的南山区，由于推盘数量较多，供应充足，区域销售冠军均拿到了200套以上的销售成绩，而关内的罗湖、盐田三区，由于缺乏普通住宅的供应，出现了高端豪宅占据区域成交榜首的情况。而福田区本月没有新增供应楼盘，四季山花园仅以14套的销售量，就取得区域成交冠军。

8月深圳房地产市场行情播报

# 8月可售量继续萎缩，成交面积继续下滑，价格再攀高位

2009深圳典型住宅指数走势变化图



中国房地产指数系统深圳典型指数办公室监测数据显示：

2009年1-8月，深圳典型住宅指数持续保持上涨态势，其中，8月深圳典型住宅指数达1364点，环比7月上漲3.13%。造成上漲的主要原因是部分典型样本项目开始推出后期单位，价格有所上调。其中，航天晴山月、星河丹堤和英郡年华二期君临山等项目，都进入尾盘销售阶段，在售的产品大多是高层单位或是样板间，价格相对较高。

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

8月深圳部分新上市热销项目一览

项目名称	项目地址	销售报价 (元/平米)
奥林华府(二期)	龙岗. 龙岗中心城(大运中心旁)黄阁中路与如意路交汇处	14000
畔山御景花园	宝安. 宝安松岗广深高速与沙江路交汇处北侧	6800
金地上塘道花园	宝安. 龙华街道布龙公路与上塘路交汇	14000
圣莫丽斯花园	宝安. 宝安龙华街道玉龙路西侧	25000
纯水岸(七期)	南山. 南山华侨城香山街	48000
东部华侨城天麓	盐田. 盐田大梅沙东部华侨城内	90000

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

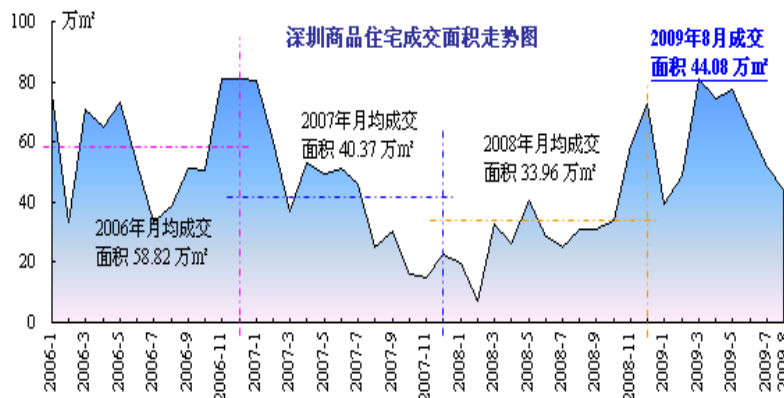
## 8月深圳市商品住宅供应面积环比同比均减少超过五成。

2009年8月，深圳市商品住宅批售量为2071套/22.82万平方米，环比减少66.07%/57.80%，同比减少54.96%/56.49%。本月别墅户型上市面积环比增加650.08%，其他户型上市面积环比均减少明显，其中一室、二室、三室、四室和复式户型环比跌幅分别64.74%、65.61%、55.13%、15.13%和53.68%。从供应区域分布看，本月批售供应主要集中在宝安区，批售面积占全市供应面积的56.36%。

## 2009年8月成交面积继续下滑，价格再攀高位。

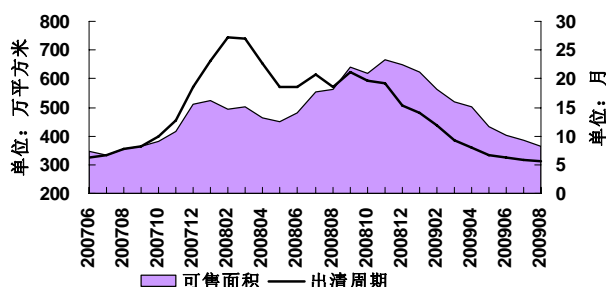
深圳8月末商品住宅可售面积为364.31万平方米，环比下跌5.4%，最近9个月连续走跌，住宅存量不断消化，该值已经远小于2008与2006年的同期可售水平，接近2007年同期水平。

8月深圳市商品住宅成交4619套，成交面积44.08万平方米，环比下跌14.79%，1-8月总成交面积达到480.51万平米，同比去年增幅高达128.47%，虽然成交水平远好于去年同期，但最近3个月的连续较大幅度走跌，显现出市场转向信号。8月深圳商品住宅成交价格连续第6个月环比上升，远高于15000元/平方米的水平。



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

2007年6月-2009年8月深圳住宅可售面积及出清周期



## 可售量继续下滑，出清周期不到6个月

2009年8月，商品住宅可售量为33821套/364.31万平方米，环比下降5.52%/5.40%，同比则下降34.34%/35.38%。

2009年8月，商品住宅出清周期下降到5.6个月，也就是说以最近六个月的平均成交量计算，只要不到6个月就能把目前的存量房源消化完，创2008年以来最低值。

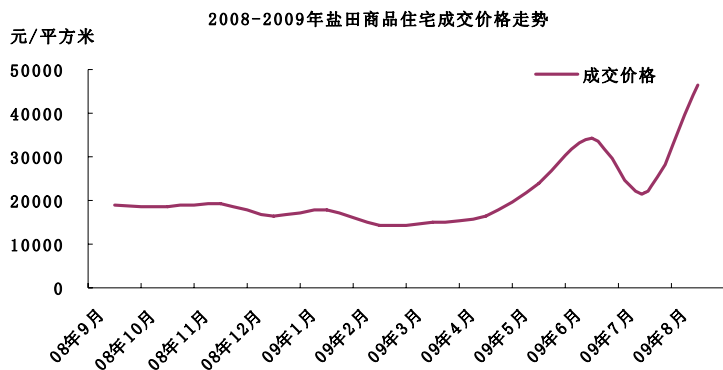
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

8 月深圳热点居住板块全面解析

盐田： 高端城市生活向东推进

城市规划 5 年内打造又一中心区

根据政府的初步规划，深圳将建设 5 个城市副中心。其中，盐田中心是深圳东部滨海地区旅游综合服务基地、深圳东部港口与物流配套服务中心。按照规划，盐田中心区在 5 年内将形成一个与福田中心区、南山滨海中心齐名的集高端商务办公、商业及多项市政配套于一体的特区内又一个城市中心区。盐田中心区将以盐田区政府作为南北中轴，从城市客厅一直延伸到海岸线，规划中的中央公园与下沉式的高端商业集群将领袖整个东部，中心区两侧规划为高端的商务及市政配套。



生活配套 第二通道即将开通

盐田片区经过几年的发展，目前已经具备了很齐全的基础生活配套设施。特别是即将开通的第二通道，将彻底地改变盐田交通不便的现状，拉近盐田与深圳其他各区的距离，使其更好地与其他各区融合。目前，盐田在教育、医疗、商业等方面，都比较齐全，足以满足当地居民的日常生活需要。在教育上，这里有沙头角中学、深圳外国语学校等；医疗上，这里有盐田医院、盐港医院等；商业上，该片区有新一佳、华润万家等商业中心。

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

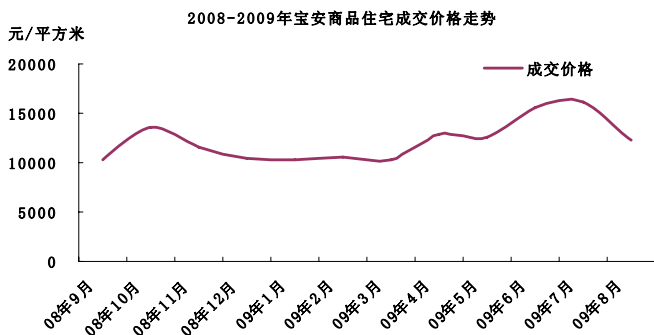
购房提示

随着盐田作为特区内惟一城市副中心的确立、深盐第二通道的即将通车，盐田将迎来一次发展的良好时机。目前，盐田离市区大约 30 分钟车程，这里不是边缘化、郊区化的生活，它比较安静，与城市核心资源较近。

观澜板块： 生态新城房地产开发渐旺

城市功能： 珠三角交通枢纽

观澜地处深圳市北大门、宝安区东北部，南距深圳市 23 公里，东与布吉、平湖接壤，南连龙华，西与光明相接，北邻东莞市塘厦、凤岗，是深圳通往东莞、惠州、汕头的重要交通枢纽。除了珠三角交通枢纽的城市功能以外，观澜最突出的特色在于名企汇聚：富士康、富士施乐、和记黄埔、哈飞汽车、西门子、平安保险、法国 PSA、三九医药等多家知名大企业落户于此；世界第一大球会：观澜湖高尔夫球会现已成为吸纳国际高端人群的一面旗帜；全球性赛事的举办、国际商务会议的举行以及跨国贸易协议的签订使这里成为国际商务人流聚集地和资本栖息地。



生活配套、道路网络发达区域

观澜东南西分别与布吉、龙华、光明三街道相接，北邻东莞市，是深圳特区通往东莞、惠州、汕头的重要交通枢纽。

因此区域内逐渐建立起发达的立体公路交通网络：观光路、观公路和南环路等多条高标准一级公路纵贯全街道所有社区；穿境而过的梅观、机荷高速公路与观澜大道、观光路等互通；总长 11 公里的明澜路贯穿全街道南北，一路鲜花盛开，两旁树木青翠，被誉为生态路。去年底开通的福龙路极大地拉近了观澜、龙华与市中心的距离。

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

观澜具有优美的生态环境、便利的交通条件和逐渐浓厚的国际人文氛围。现在，观澜建立起了高新科技园区，汇聚众多知名大企业，除了自然山地资源的未开发商用地以外，很多地块都是大型厂区和员工宿舍，或者待建交通设施或其它市政配套。 人居方面，本地居民以自建房居住为主，外来人口则多住员工宿舍，此外就是占据优越自然资源的区域被开发建设成为大型别墅住宅区，例如开发已有十多年之久仍有在售和将建组团的观澜湖别墅区。

8月深圳热点项目全面解析

圣莫丽斯

1. 项目基本情况

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。

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。

2. 项目卖点分析

一二期为别墅类物业,已于2007年5月售罄。于2009年3月推售的3期产品均处于热销态势,分析原因主要有以下几点:

中央别墅区地段价值和纯粹豪宅区的文化兼容魅力。

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。

前二期已经入住,星级生活配套设施。

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……

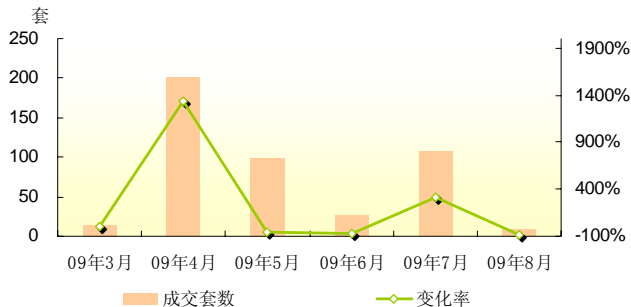


3. 项目成交分析

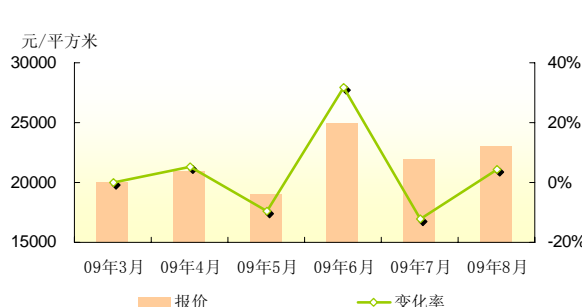
(1) 成交量和价格分析

今年以来,圣莫丽斯的价格保持在20000元/平方米左右的价位区间,因不同推盘批次,价格有一定幅度的波动,但幅度并不明显。确定的价格也得到市场的认可,从三月份推出三期新单位以来,圣莫丽斯就连续两个月保持在全市成交排行前十的榜单中。而09年上半年和整体销售面积,也进入到全市前十的行列。

项目成交状况



项目成交价格



(2) 客户分析

客户主要来自金融、地产、证券等领域的CEO、高管,其中不乏“深港两栖”精英,他们对圣莫丽斯的生态环境、山水景观和深圳第一生态园林以及高端客户的纯粹性满意度极高。根据百度指数显示,关注圣莫丽斯的网络客户辐射全国十多个省份和城市,以深圳、上海、北京排行前位,圣莫丽斯客户的全国布局性和国际化也由此可见一斑

4. 项目营销特点分析

(1) 项目品牌营销: 圣·莫丽斯的社区名字和开发理念、源于瑞士圣·莫丽斯市(ST-MORITZ),取其“香槟气候”特色、城市规划理念和人文涵养,以“生态、养生和阳光”的理念打造深圳新一代顶级豪宅!因此,在项目品牌营销过程中,与瑞士文化及圣·莫丽斯(ST-MORITZ)品牌的联动,也成为圣·莫丽斯品牌营销的一个核心的环节。

(2) 活动营销: 每周末举办的系列瑞士风情节,为楼盘的营销带来新意,长期维系着与客户的互动。

5. 项目综合评价

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。

## 深圳典型地产指数样本项目综合测评<sup>1</sup>

### 观澜板块测评推荐：招商澜园

楼盘地址：观澜街道大和路与竹园路交汇处  
 建筑类别：住宅、高尚住宅  
 开发商：深圳招商房地产有限公司  
 销售均价：9500元/平方米  
 销售电话：88879666  
 楼盘动态：招商澜园7栋精装小户预计9月底开盘。



#### 项目评级：A

**测评观点：**大面积、低容积率的大型高尚社区；地处政府规划发展的观澜新中心区，福田中心区的后备基地；并拥有豪华会所、大面积商业、中心花园、泳池和公立幼儿园等完善配套。项目采用新古典主义建筑风格，营造出一种轻松、清新、典雅的生活氛围。

### 坂田板块测评推荐：万科里城

楼盘地址：龙岗区梅林关五和大道雅园路  
 建筑类别：高层  
 开发商：深圳市万科南城房地产有限公司  
 销售均价：13000元/平方米  
 销售电话：28775555  
 楼盘动态：2栋压轴两房9月5日公开发售，1.4万/平方米。



#### 项目评级：A

**测评观点：**项目共享63万平方米的第五园大社区配套；70平米两房户型经济、舒适，通过精装修改造可以拓展为84平米大两房；规划与配套根据年轻人的生活习惯量身定制；百强综合实力第一开发商，楼盘品质有所保障。

### 龙华板块测评推荐：金地上塘道

楼盘地址：龙华街道布龙公路与上塘路交汇  
 建筑类别：住宅、高尚住宅  
 开发商：深圳市金地新城房地产开发有限公司  
 销售均价：14000元/平方米  
 销售电话：28132888  
 楼盘动态：将启动2批新品优惠申请，现场交纳1万元现金或持卡冻结1万元可升级VIP，享开盘额外98折



#### 项目评级：BBB

**测评观点：**位于龙华最纯粹的居住片区，周边林立着多个成熟社区，居住氛围浓郁，交通条件优越，生活配套齐全；项目依托金地集团雄厚的品牌力量，以“向上”的开发理念，“向上”的生活态度，携手移动潜心打造3G网络社区，牢牢占据了龙华人居住的制高点。

### 布吉板块测评推荐：佳兆业上品雅园

楼盘地址：龙岗区布吉镇坂田街道杨美村  
 建筑类别：住宅  
 开发商：佳昌信咨询投资有限公司  
 销售均价：12500元/平方米  
 销售电话：28579999  
 楼盘动态：在售精装小户均价13000元/平，起价11000元/平，为4楼左右低楼层，中高楼层起价12000余元/平。

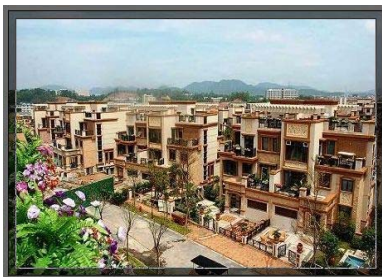


#### 项目评级：BBB

**测评观点：**大型综合性房产公司，年开发规模达100万平方米以上；项目为公司首个现代建筑风格项目，其园林内部结合地块的坡地特点打造独特的台地园林风情；户型设计方正通透，房、厅尺度兼顾舒适性与经济性的平衡。项目除享受到坂田片区多个规划利好外，还拥有便利的地铁交通优势。

### 松岗板块测评推荐：富通御岭公馆

楼盘地址：宝安松岗广深高速与沙江路交汇处北侧(中海西岸华府北侧)  
 建筑类别：住宅  
 开发商：深圳市恒宝达房地产开发有限公司  
 销售均价：最高7900元/平方米  
 销售电话：29092888  
 楼盘动态：富通御岭公馆1-4房在售，区均价6000-7000元/平，该项目赠送面积较多，



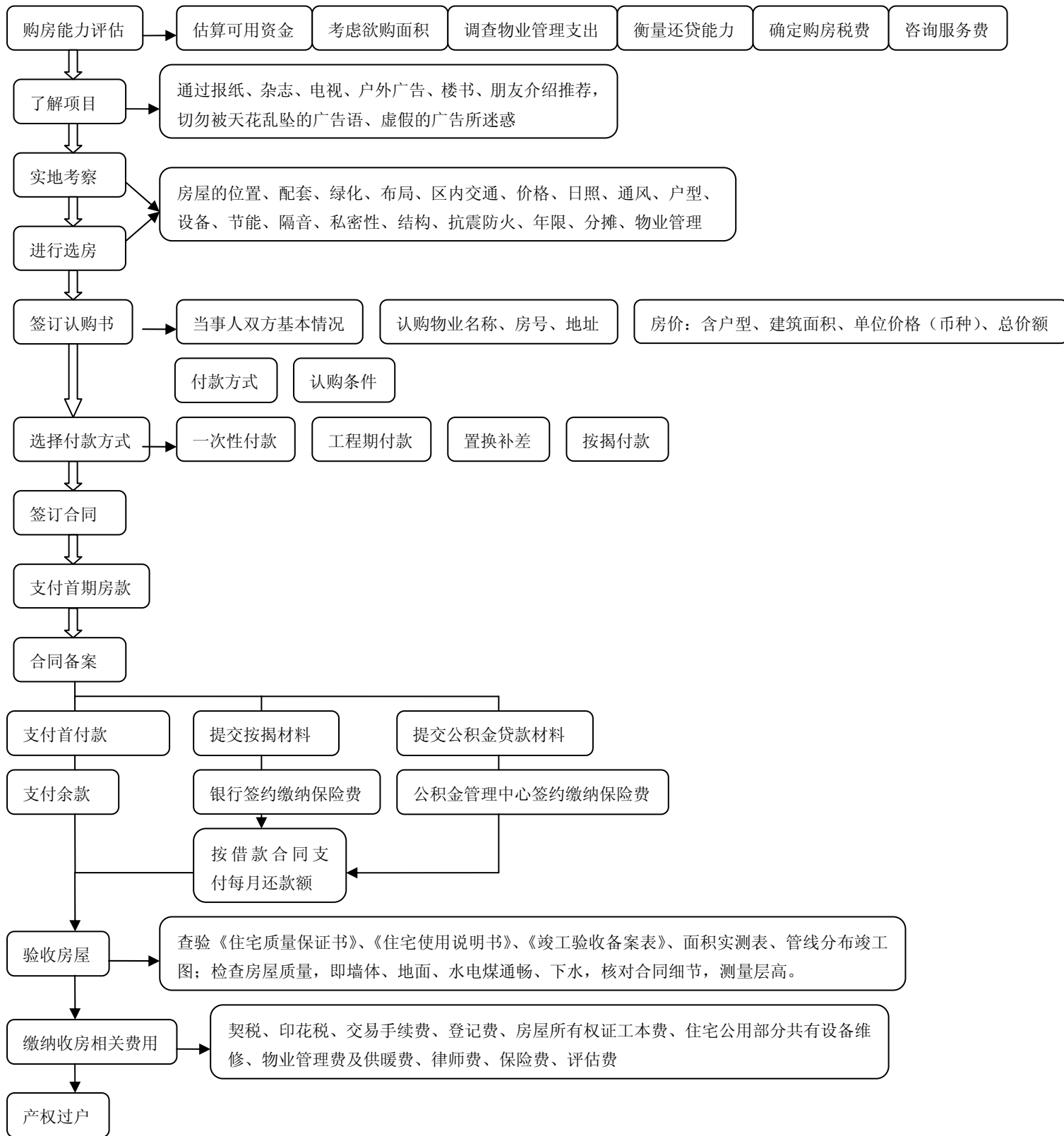
#### 项目评级：BBB

**测评观点：**富通地全国百强企业，多年本土开发经验，品牌知名度高；富通御岭公馆是富通地产倾心打造的山居大盘。项目产品户型舒适度高，视野开阔，南北通透，通风采光佳；整体产品线丰富，可满足各群体的置业需求。

例如126平米的赠送达26平米。

<sup>1</sup>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

# 中国消费者购房置业流程图



月报索取电话： 0755-83432553

互动网址： <http://sz.index.soufun.com>