

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10月

卷首语

一直未有大量新增楼盘供应的深圳楼市，在九月份迎来了一个供应高峰，本月深圳市商品住宅批售面积为64.47万平方米，环比增加182.52%，从供应区域分布看，本月全市六区均有批售供应，其中关内批售供应放量，达到35万平方米，超过了关外的供应量。

与今年上半年深圳楼市“成交量大、新盘供应量少”这种情况所不同的是，9月大量新增楼盘的出现伴随的却是新房成交量的低迷。2009年9月，深圳市商品住宅成交面积为32.35万平方米，环比减少15.79%，同比增长4.69%。日均成交套数只有104套，低于2008年平均水平；传统的“金九”楼市旺季，成交量比上月萎缩明显，回落到新政前的水平，显示出市场观望氛围加重。

观望局面的出现，主要原因在于积累的刚性需求已经在上半年集中释放，再加上目前房价的居高不下，已超出了普通市民的购买力，进一步加重了置业者观望气氛。本月有多个高端高价楼盘入市，拉升本月成交均价，成交均价突破两万元大关，超过2007年最高峰水平。

此外，从宏观统计数据上看，1-8月住宅累计投资额、施工、竣工和新开工面积同比跌幅均有所缩小，一定程度上显示出供应回暖，有利于房价回归理性。“金九”已不再，展望后市，“银十”能否实现，还看新盘定价和促销力度能否突破观望者的心里防线。

2009年10月

目录

- ◆ 2009年9月深圳楼盘销售排行榜
- ◆ 9月深圳房地产市场行情播报
- ◆ 9月深圳热点居住板块全面解析
- ◆ 9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

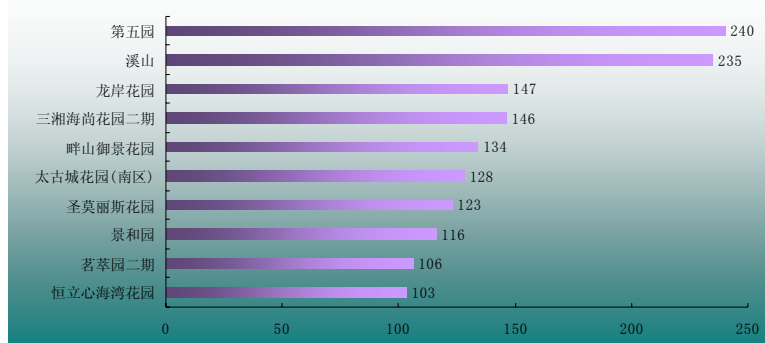
传真：0755-83432097

网址：<http://sz.index.soufun.com>

2009 年 9 月深圳楼盘销售排行榜

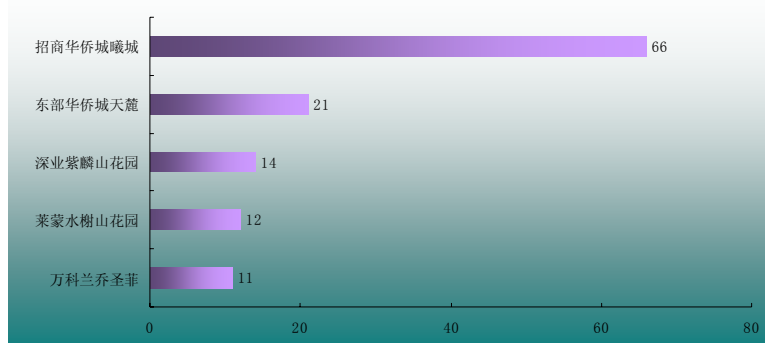
中国房地产指数系统深圳典型地产指数办公室基于对房地产市场各区域板块的在售项目的长期跟踪监测，形成了“2009 年 9 月深圳楼盘销售排行榜”，具体如下：

2009年9月深圳住宅销售套数排行榜



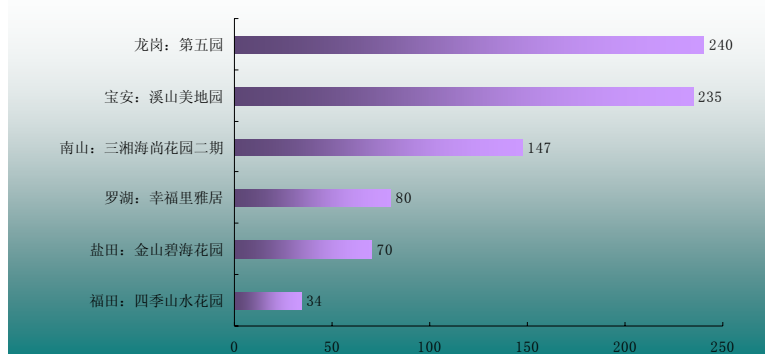
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年9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9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

2009 年 9 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 47.49%，占比有所降低。本月销售排名前十项目销量均达到百套以上，其中进入榜单的新开盘项目三湘海尚花园和太古城花园均来自于南山后海片区。这说明后海高端住宅区已进入推盘成交的高峰期。而本月销售冠军第五园仅拿到 240 套的销量，这样的销售成绩还不到上月销售冠军的一半，也说明了市场成交的存在进一步萎缩的态势。

2009 年 9 月，深圳别墅市场表现为供需两旺的状态，供应量较上月出现四倍以上的增长，成交量增幅也达到 14%。从本月成交排名前五的别墅项目来看，排在榜首的是宝安区的招商曦城，本月共成交了 66 套，其次是盐田的东部华侨城天麓，本月共成交 21 套。榜单内其它三个项目深业紫麟山花园、水榭山花园和万科兰乔圣菲花园，均为深圳的独栋别墅项目，成交量都在 10 套以上。

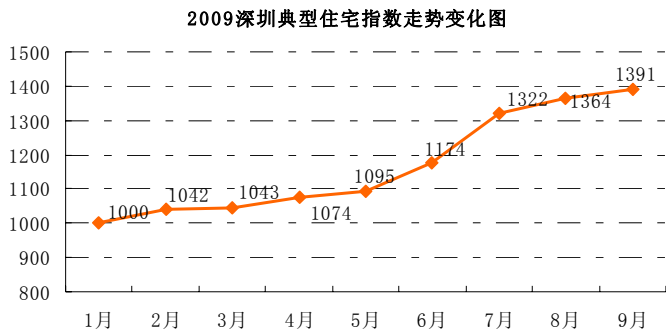
2009 年 9 月，深圳各区县冠军楼盘大部分来自于各区持续热销的在售楼盘，像龙岗区的万科第五园、宝安区的溪山美地花园，以及福田区的四季山水花园，都是连续多个月的区域销售冠军楼盘。而南山区和盐田区的两个冠军楼盘三湘海尚花园及金山碧海花园则是近两个月新入市的项目，这说明，在目前房价高企的状况下，大部分新项目都以高价格入市，很难得到市场接受和认可。

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。

9 月深圳房地产市场行情播报

9 月商品住宅供应放量，价格攀升，成交萎缩



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 1-9 月，深圳典型住宅指数保持持续上涨态势，其中，9 月深圳典型住宅指数达 1391 点，环比 7 月上涨 2.03%。本月有近三成住宅项目的报价上调，大部分项目涨价是由于缺货或组团升级因素的影响，如中海阳光玫瑰园（二期）和新世界四季水山等楼盘，都处于尾盘阶段，没有回本压力，报价上调幅度明显；而公园大地、第五园等项目本月推出高品质组团，也是本期的典型指数走高的重要原因。

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

9 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)
金山碧海花园	盐田. 盐田港后方陆域同富裕路	14000
太古城花园	南山. 南山区工业八路与中心路交汇处	26000
君悦龙庭	龙岗. 龙岗中心城平安路龙平西路交汇处	11500
莱蒙水榭山花园	宝安. 宝安龙华街道办民乐路以北、外环南路以西	60000
花样年花郡	宝安. 宝安大道与玉律路交汇处, 宝安体育馆旁	13500
汉京峰景苑	南山. 蛇口沃尔玛西侧, 东滨路以南、向南路路东侧	90000

9 月深圳市商品住宅新增供应面积环比增长 182.52%

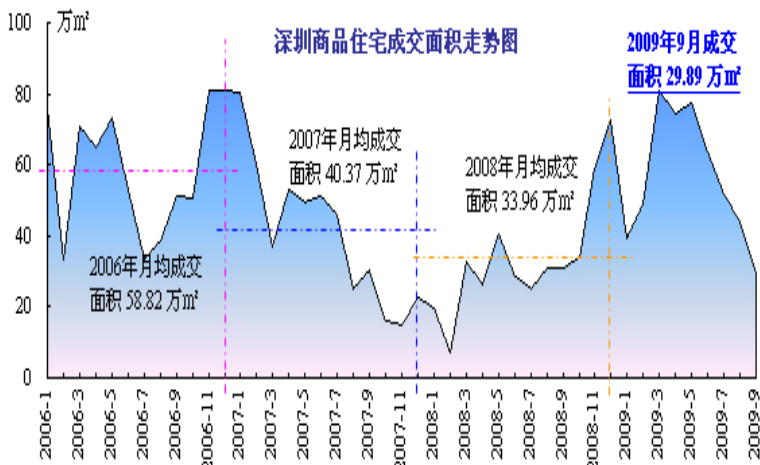
2009 年 9 月，深圳市商品住宅批售面积为 64.47 万平方米，环比增加 182.52%，同比减少 25.19%。

从供应区域分布看，本月全市六区均有批售供应，其中关内批售供应放量，达到 35 万平方米，超过了关外的供应量。其中福田区表现最为突出，本月供应量突然井喷，批售近 15 万平方米，仅次于宝安区，批售住宅项目是御河堤花园和首地容御花园。

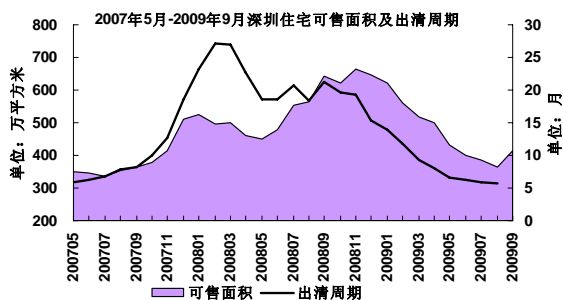
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

9 月日均成交套数首次低于 2008 年平均水平

9 月深圳市商品住宅成交 2846 套，成交面积 29.89 万平方米，环比大幅下跌 32.19%，降至本年以来最低水平；1-9 月总成交面积达到 510.40 万平方米，同比去年上涨 111.60%。2009 年 9 月深圳商品住宅日均成交套数为 104 套，比上月减少 21.21%，比 2008 年的日均成交套数少 17 套，是年内首次月度日均成交套数低于 2008 年的日均成交水平。9 月深圳商品住宅成交价格连续 7 个月环比上升，环比上涨 15.43%。根据深圳商品住宅成交价格走势图来看，自 09 年春节以来，成交均价一路上扬，本月突破 20000 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



可售量增长明显，出清周期回升至 7 个月

2009 年 9 月，商品住宅可售量为 39473 套/413.30 万平方米，环比增长 16.71%/13.45%，同比则下降 36.80%/35.65%。

由于批售量大幅增加，成交萎缩，本月商品住宅出清周期上升到 7 个月，是 2008 年 9 月以来首次出现上升。

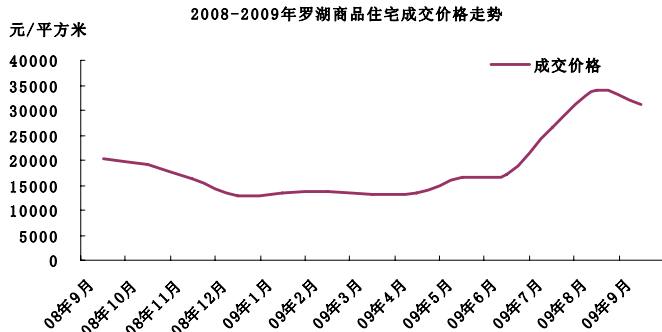
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

9 月深圳热点居住板块全面解析

罗湖文锦渡、人民南板块：带动深港进一步合作

城市规划 提升金融商贸中心地位

罗湖是深圳目前发展最成熟的片区，这里的基础生活配套设施齐全，是深圳最方便的生活居住片区。罗湖发展的成熟不仅体现在城市基础配套设施建设上，还包括商业、教育、医疗等方面。罗湖具有目前深圳最大的商业中心东门商业中心。深圳出台的新规划中，确定了福田罗湖中心区。对于罗湖，主要是提升罗湖金融商贸中心区服务功能。按照发展特色经济，激活经济存量的原则，加快资源整合步伐，巩固发展消费服务业、金融服务业、信息服务业、配送仓储业和优势高科技产业，承接香港服务业延伸，提升产业技术含量和创新能力，建成全市的金融中心区、商业旺区和网络服务基地，强化服务功能。目前，罗湖将金融、商贸、黄金珠宝和文化作为四大支柱产业，努力发展高端服务业。



生活配套 可以方便找到各类商铺

在商业配套方面，罗湖是深圳的商业中心，除了具有众多大型商业中心外，社区商业也比较发达。居住在这里，你可以很方便地找到商铺满足各类生活物品需要。在医疗方面，罗湖有多家大型医院。在教育方面，罗湖片区也是名校众多，例如深圳中学、洪湖小学、桂园中学、罗湖中学等。这些基础生活配套设施便利齐全，足以满足当地居民的各种生活需求。

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

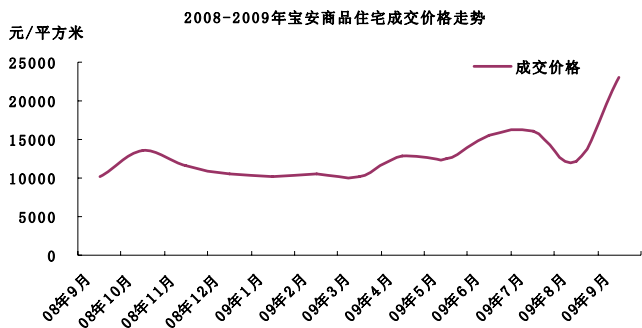
购房提示

罗湖是深圳的商业中心，在该片区，有目前深圳最大的商业中心;东门商业中心。据悉，东门商业中心目前日均人流量达到 60 多万，节假日更是拥有过百万的日均人流量。目前，罗湖区以人民南、东门和华润万象城 3 个中心，打造了罗湖商业及金融业的金三角。随着深港创新圈的构建和深港国际大都会理念的提出，罗湖还将作为深圳与香港连接、交流、发展的最前沿节点。

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 路网很发达区

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。

9 月深圳热点项目全面解析

华润·幸福里



1. 项目基本情况

幸福里位于万象城南侧，是华润中心的住宅部分，由三栋 49 层的住宅组成，楼高 164.4 米，为深圳最高的住宅建筑之一，小区占地 14277 平方米，建筑面积 11 万平方米，仅 768 户，建成后，将以居住为主导功能，具备商务特征的城市资源高尚住宅。

户型分类及特点：经济型 90- 95 m² 注重在既定面积下的功能需求，体现都市特色、创新感。特点是观景小阳台，双卫，主卧带卫生间，追求实用率；舒适型 140-145 m² 注重在既定功能下的空间品质感，特点是 10 m² 空中花园，大厅大主卧小房；豪华型 180 m² 以上 注重在既定功能及空间品质下的差异感，特点是 15 m² 空中内庭园，中、西厨设计，带工人房等。

2. 项目卖点分析

幸福里从 7 月份开盘以来，一直占据全市销售前十的榜单当中。综合分析项目的各项因素，幸福里的核心卖点分别体现在以下几个方面：

中心居所 难以复制

城市中心不仅仅是区域意义上的物理形式的中心，更可能是意识领域的聚点，如时尚中心、商业中心和居住中心。对比深圳过往的城市中心豪宅，华润幸福里并没有一味的强调“闹中取静”，或者是单调的和自然景观挂钩，而是融洽的将自然、时尚、繁华以及居住本身，凝结在一起。在幸福里，同样可以眺望大片绿地——香港大雾山和米埔湿地、同样可以享受城市中心最为便捷的交通网络和城市配套、更有国际时尚品牌的众星捧月。尽管其中每一项元素，都可作为不可多得的稀缺卖点大书特书，然而幸福里却从容地将这一切贯穿一身。

综合生活 价值共享

物理形式的中心、意识领域的聚点——多中心集于一身，这只有都市综合体能够做到。在深圳首个都市综合体华润中心，幸福里实现的是综合体的顶级居住功能，国际 5A 甲级写字楼华润大厦、享誉全球的君悦酒店、被称为“深圳最大、华南最好、中国最具示范效应的超大型购物及娱乐中心”万象城，完成了综合体商务、酒店和时尚商业的布局。

极致标准 重塑豪宅

同样是楼体外墙，幸福里采用的是洞石、瓷板、陶土板、面砖等多种材料组成的复合系统，水密、隔音、节能、结构等各项性能均优于目前常用的外墙系统。同样是基本外窗，幸福里采用的是中空 low-E 玻璃，其中固定扇采用钢化夹胶中空 low-E 三层玻璃，同类住宅中极为少见。加压水泵来自丹麦格兰富、火灾报警选用美国爱德华、德国进口默勒装备所有配电设备和元器件、电梯都是日立系列中最高端的产品。

幸福里物业的细致考究，同样是精益求精的结果。幸福里物管中西合璧，各取精华，一方面选定凯悦国际物业管理担任幸福里的物业顾问，学习其在高端酒店行业 50 年来的管理标准、技术和经验，引入国际首屈一指的高标准物管服务；另一方面，幸福里物业团队诚心求教以服务著称的香港顶级地产发展商，在旗下豪宅项目中学习、实践，每批历时数月，并根据香港顶级豪宅的物业服务体系制定幸福里的物管标准。

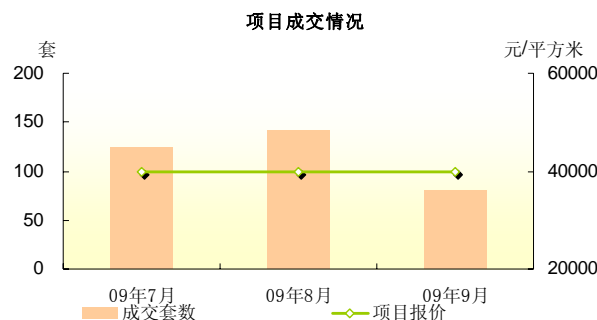
3. 项目成交分析

(1) 成交量和价格分析

开盘以来，幸福里的价格一直保持在 40000 元/平方米左右的价位区间。稳定的价格也得到市场的认可，从 7 月份开盘以来，幸福里连续三个月保持在全市成交排行前十的榜单中。

(2) 客户分析

客户主要来自公司高管、私企业主、贸易、IT、金融、地产、设计及国际高端商务人士等，他们多具有国际视野和海外经历，具有多次置业的经验。对投资具有敏锐的眼光，看中宏观经济对于整体区域价值带动；生活方式表现为有钱无闲，习惯于国际化的生活方式，热爱都市生活、追求时尚，对生活品质要求高。购买目的可能是居住兼长期投资。



4. 项目营销特点分析

(1) 形象营销：围绕时尚和艺术性打造项目的高尚形象，并巧妙结合工程节点设计系列活动让客户体验综合体街区价值。

(2) 活动营销：开盘前后，定期举办主题活动，以提升项目形象价值。如 5 月的“华润街区国际艺术展”、6 月的“华润街区奢侈品文化展”以及 8 月底的“华润 08 世界都市综合体生活展”等，对综合展示项目配套资源服务和产品生活格调及产品品质，都以到极大的帮助作用。

5. 项目综合评价

幸福里有几个方面的稀缺：一是地段稀缺，该位置位于金融商圈最核心区域，商业配套与生活配套都非常完备，除了本项目以外周边再无其他项目；再者是项目品质的稀缺，项目的用材和装修据全部来源于德国，其智能化程度已经超过目前市场上智能化程度最高的红树西岸。在供应日益紧张的罗湖区域，幸福里项目已经达到了可以作为一个收藏级别的城市豪宅，因此其价值衡量已经不再限于传统的成本定价，而应看其产品的稀缺价值。

深圳典型地产指数样本项目综合测评¹

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：招商澜园北区7栋御景水岸王座已经推出，均价9800元/平米。



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。

后海板块测评推荐：宝能太古城

楼盘地址：南山区工业八路与中心路交汇处
 建筑类别：高层
 开发商：宝能地产股份有限公司
 销售均价：26000元/平方米
 销售电话：26699999
 楼盘动态：北区为130-306平米的三至五房，配有围合式园林、恒温泳池、无边际泳池等。



项目评级：A

测评观点：南山后海湾核心位置，该区域东、南临深圳湾，北接南山区RBD中心，紧邻香港西部通道，是深圳最后一个大型滨海高尚住宅区；湾区规模最大的建筑群，唯一的都市综合体，唯一的地铁连体物业，不仅享有湾区所有的资源及配套，还将成为湾区的居住核心、商业核心、交流中心。

西乡板块测评推荐：花样年花郡家园

楼盘地址：宝安大道与玉律路交汇处,宝安体育馆旁
 建筑类别：住宅、精装修小户型
 开发商：深圳市花样年投资发展有限公司
 销售均价：13500元/平方米
 销售电话：29967888
 楼盘动态：将于2009年10月8日开盘，推出620套27-70平米精装小户。



项目评级：A

测评观点：位于宝安中心区核心区位，宝安中心区与前海共同组成深圳市城市双中心之一，是宝安的文化、商业、商务、总部经济和体育中心；项目拥有四维交通网络、完善生活配套、地铁1号线、5号线近在咫尺。项目拥有中心区稀缺纯小户，产品开创小户型“四明”空间，面宽最大化，户户通透采光，营造健康阳光生活。

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：佳兆业上品雅园在售5栋精装2-3房有98*96折优惠，起价10000元/平米、均价12000元/平米。



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：富通御岭公馆现有购买复式产品

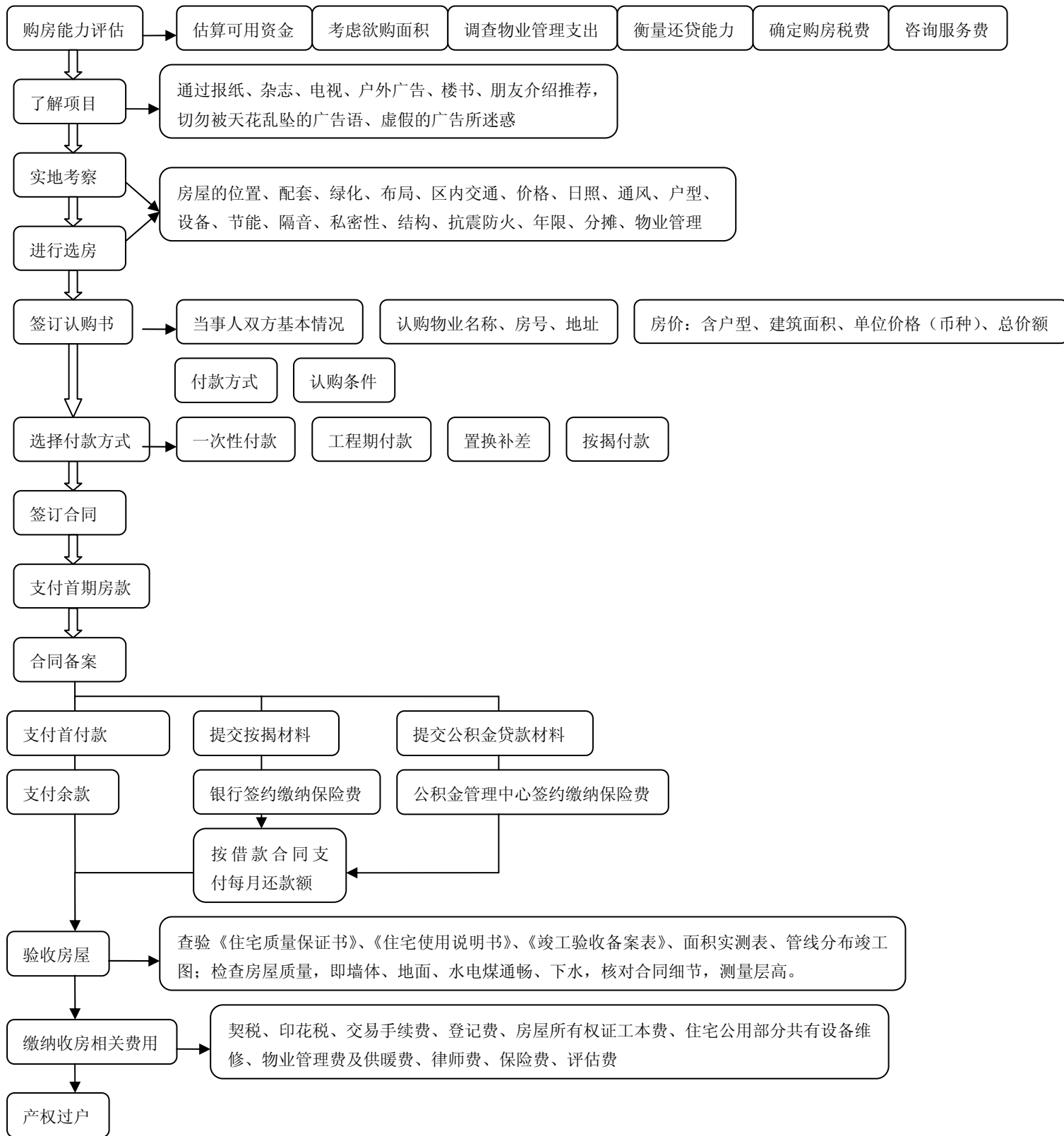


项目评级：BBB

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。

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

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>