

## 目录/ Contents

罗湖区	1
福田区	5
南山区	11
盐田区	15
附载：9月深圳新开盘一览表	19

## 9月深圳关内楼市动态监测报告

### 罗湖区

#### 1. 新闻动态 .....

##### 1-1 区域规划动态

##### ✓ 罗湖插花地“二线路”改造将启动

罗湖区政府在回复市人大代表的相关建议时称，插花地“二线路”的综合改善已经列入 2008 年度我市交通综合治理工作任务，由罗湖区组织实施改造。目前插花地“二线路”改造工程的《项目建议书》已经市发改局审批通过，该工程已于今年 7 月 25 日完成设计招标，罗湖区建筑工务局将尽快展开相关工作。

##### 1-2 行业动态

暂无。

##### 1-3 片区规划

## ① 莲塘片区

### ✓ 深港将合建莲塘/香园围口岸

2008年9月19日，“港深边界区发展联合专责小组”举行第二次会议，研究莲塘/香园围口岸和落马洲河套地区发展专案的前期进展情况，并于会后召开新闻发布会宣布，两地政府已达成共识，将在莲塘香园围兴建新过境口岸，预计2018年后启用。总经济效益（2008~2030）143亿港元；净经济效益（2008~2030）22亿港元。

### ✓ 莲塘口岸规划已启动

“十一五”和“十二五”期间深圳将规划增设莲塘、龙华铁路等6个新口岸。  
其中莲塘口岸规划已启动，大铲湾海港口岸整体工程将于未来两年半完工并投入使用。同时对皇岗口岸旅检区、文锦渡口岸旅检区等老口岸的改造也正在紧锣密鼓进行中。深港、粤港之间的合作将更趋紧密，辐射力强大的深圳口岸将为深圳经济乃至深港、粤港和珠江三角洲地区经济融合和发展作出更为突出的贡献。

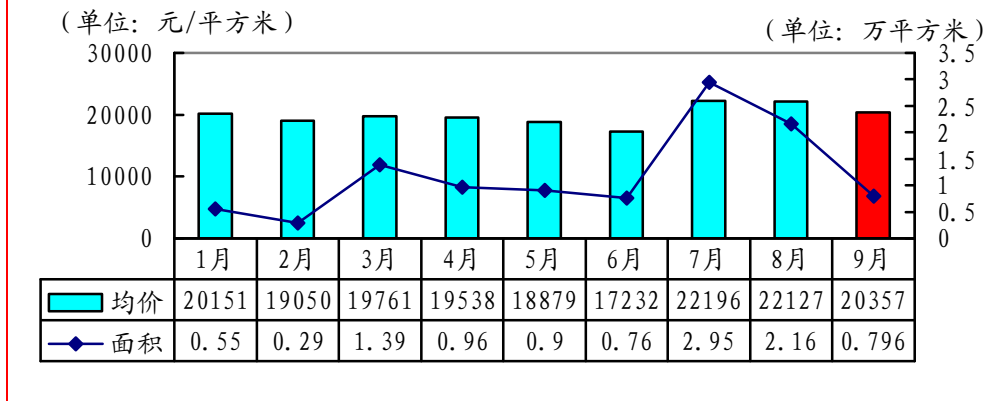
## 2. 楼市动态 .....

2008年9月，一手房“量价齐跌”，成交套数锐减，成交均价大幅下跌。2008年9月，罗湖区一手房成交套数为87套，环比下跌52.97%，与7月相比，成交套数下跌64.05%。罗湖区成交套数呈直线下滑趋势，下降幅度较大，新房供应的减少和市场成交的不景气使得罗湖区成交更加乏力。

二手房市场“量价齐升”，但成交量与挂牌均价增幅较小。2008年9月，罗湖区二手房共成交928套，环比增长11.27%，与7月相比，成交套数略有下降，降幅为13.19%。

### 2-1 一手房价格走势

罗湖区1-9月一手房成交均价与面积走势图

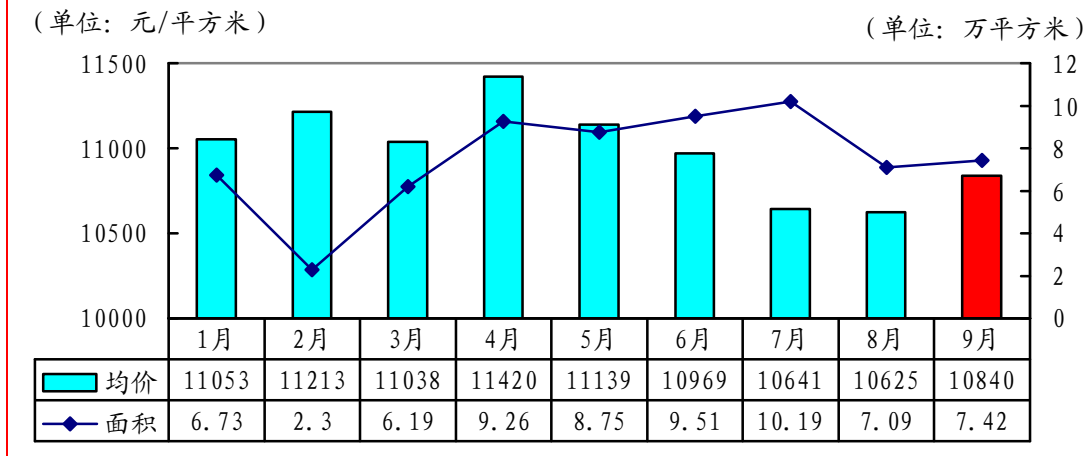


【港置地产研究部统计编制】

**[分析]**继8月份罗湖区没有新盘上市之后，9月，有1个中低档普通住宅项目上市，市场主要还是以消化现有楼盘存量为主。9月，罗湖区成交均价为20357元/平方米，环比8月，罗湖区楼市价格有一定幅度的下降，降幅为8%。从第三季度罗湖区的成交均价来看，一直呈下降态势，成交面积也一直出现较大幅度的下降，我们不难看出，作为中心城区的罗湖，房屋价格的抗跌性理应较强，但是在市场大势环境的影响下，罗湖区的市场表现低迷，市场走势不容乐观。

## 2-2 二手房价格走势

罗湖区1-8月二手房挂牌均价与成交面积走势图



【港置地产研究部统计编制】

**[分析]**9月，罗湖二手房挂牌均价与8月相比有所上升，而成交面积在8月份

出现下跌之后再次转为上升态势，整个市场呈现一种“量价齐升”的良好局面，显然在深圳各区域新盘价格不断刷新的情况下，9月罗湖二手房价格却保持上升势头。

### 3. 片区动态.....

#### 3-1 清水河片区

##### ✓ 片区范围确定

泥岗路以北，“二线”巡逻道以南，红岗路以东，布吉路以西

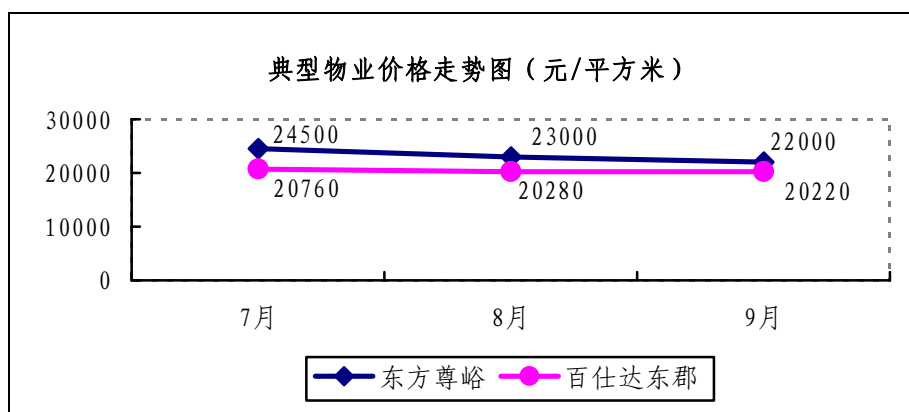
##### ✓ 新开盘信息

楼盘名称	占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	销售价格 (元/m <sup>2</sup> )	主力 户型	面积区间 (m <sup>2</sup> )	推出套 数(套)	开盘 时间
佳园	0.58	1.25	9000-9800	二房 三房	68-95	140	9.20

【港置地产研究部统计编制】

**[分析]**佳园是9月份罗湖区唯一的一个上市项目，该项目主要是以中小户型为主体，以大户型为辅的中低档普通住宅。自开盘以来的一月时间内，共成交15套房源，是继汇泰大厦（成交28套）、东方尊峪（成交20套）之后成交最多的项目，销售率为10.71%，销售业绩尚不理想。虽然项目的对外销售均价在9000-9800元/平方米之间，但实际销售价格在8000元/平方米左右，即便是价格具有较大的吸引力，但销售情况不尽如人意。可以看出，购房者普遍处在观望状态。

### 4. 典型物业价格监测 .....



【港置地产研究部统计编制】

## 小结:

9 月，虽然罗湖区有一个项目退出市场，但放盘量较小，主要还是消化市场的存量房为主，从第三季度的销售价格走势情况看，罗湖区一手房市场表现低迷，即便是在降价促销的背景下，销售情况仍不乐观。二手房表现略好于一手房市场，也是出于平稳状态。整体上，罗湖区市场成交低迷，市场形势较为严峻，降价或许还得进行，从而促进销售。

---

## 福田区

---

### 1. 新闻动态 .....

#### 1-1 区域规划动态

##### ✓ 升级福田保税区为深港合作助力

目前，整个中国经济都在转型,而深圳更是在向总部经济、高科技经济、创新产业迈进。福田区也在整体升级。福田保税区这么一块宝贵的、将来要跟河套地区直接关联发展的宝地,应当迁出其区内的仓储、加工、物流等产业，保留国际贸易，增加金融、总部经济、知识产业。福田保税区一旦升级就有了足够的空间和环境，而且也将来深港深度合作提前做好充分准备。

**【点评】**福田不仅通过硬件方面结合新产业园区建设、集聚高端产业，引导和推进原有产业向高端化发展，还应该在外围的政策环境、融资渠道等“软环境”方面给予更多支持，才能打造新一轮经济增长的效益高地。

##### ✓ 华强北改造交通先行

对华强北片区进行规划、改造、升级，目的就是拓展空间、提升产业、改造环境。记者从昨天的会上获悉，华强北片区产业发展功能定位为亚太地区乃至全球有重要影响的电子产品交易中心、华南地区重要的商业中心和面向电子信息产业的生产性服务中心。改善交通环境是华强北升级的重中之重。相关规划在行人与车辆、地面与地下、动态行车与立体停车等方面有较大突破。

## 1-2 行业动态

### ✓ “中国电子第一街”花落华强北

深圳市人大常委会召开的代表建议督办协调会上获悉，中国电子商会前几日对华强北进行了为期两天的评审，专家一致认为华强北各方面优于国内其他电子商业街，“确实为全国第一”、“中国电子第一街”的称号有望于本月中旬正式授牌。

### ✓ 福田中心区为酒店业带来商机

目前，福田中心区为酒店业务发展带来三大商机：首先是会展，会展中心每次举办大型的展览活动都能带动酒店入住率的提高，最为明显的是高交会、文博会、医疗器械展、国际礼品展和消费类电子产品展等其次是商务，福田中心区称得上是深圳的“总部之都”，鳞次栉比的一幢幢高楼大厦中驻扎着一家家“声名显赫”企业的深圳总部或者实力雄厚的高端商户。再次是餐饮和酒店业务的互为带动。

### ✓ 家居企业“扎堆”深圳 CBD

随着城市的发展、中心区的迁移、配套设施的完善，这里世界 500 强企业云集，周边商业和民居住宅拔地而起，在深圳福田中心区形成高度集中的 CBD 商业群。便捷的交通带来人流、商机，使大量城市财智阶层聚集到福田中心区，福田 CBD 家居行业必将面临更大的发展机遇。正是看好福田中心 CBD 家具市场的潜力和远景，为

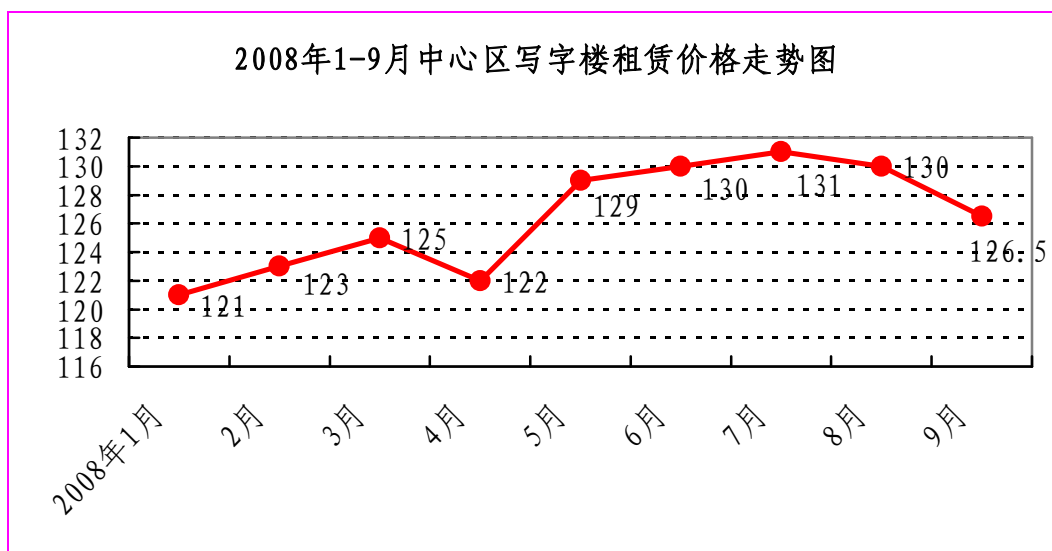
了树立 CBD 片区家居品牌，抢占 CBD 家居市场份额，乐安居、金海马世博中心、世纪中心、百安居、好百年等国内家居企业汇聚于此。

### 1-3 片区规划

暂无

## 2. 楼市动态 .....

### 2-1 写字楼价格走势

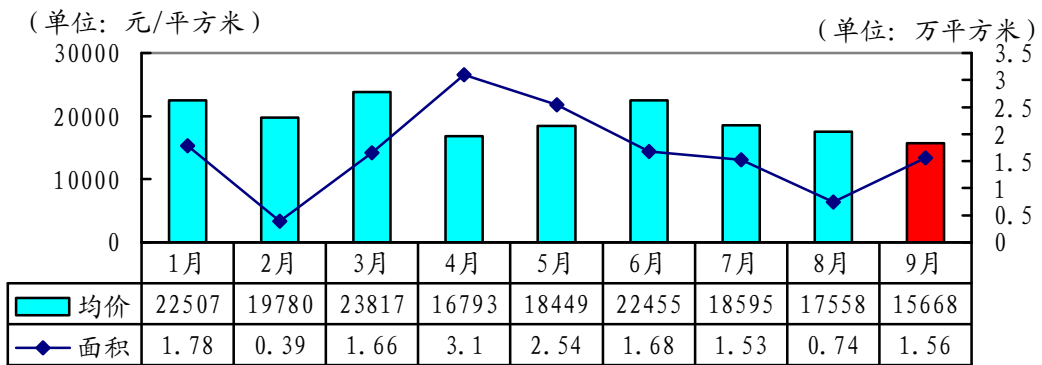


【港置地产研究部统计编制】

**[分析]** 2008年9月，福田中心区的整体租金价格为126.5元/平方米/月，环比下降2.69%，同7月相比，租赁价格下降3.44%，9月，福田中心区租赁较活跃的物业有经贸中心、凤凰大厦和卓越时代广场。从第三季度的租赁价格走势判断，价格趋势在不断下降，基于中心区写字楼物业销售量极少，9月，共成交2套，因此，不能判断整个中心区的销售价格的走势情况，但我们能从租赁市场的活跃程度看出，9月，共成交租赁房源23套，8月，成交租赁房源22套，呈“量价齐跌”局面。

### 2-2 福田区一手房价格走势

福田区1-9月一手房成交均价与面积走势图

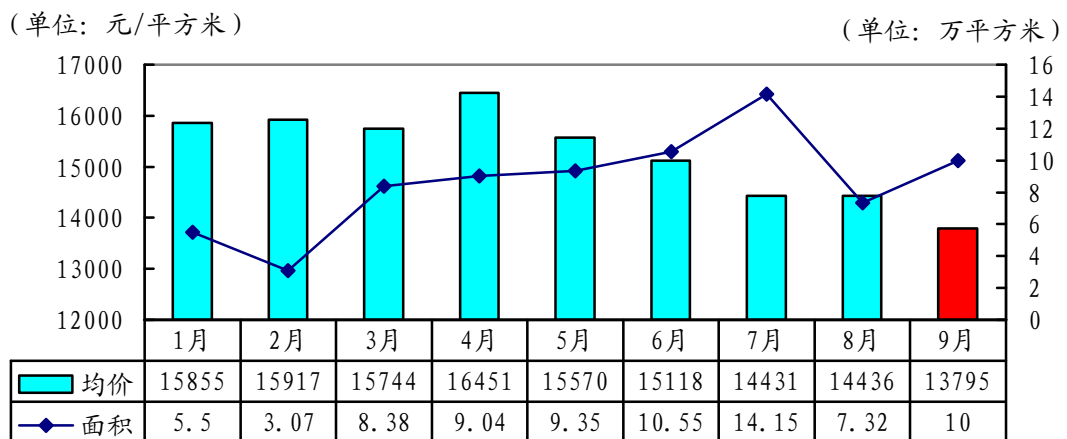


【港置地产研究部统计编制】

**[分析]** 从上表可以看出，9月成交均价环比下跌10.76%，在深圳楼市市场低迷的情况下，作为新兴的中心区——福田区同样受其影响，近3个月福田的新房价格继续保持下跌态势。从楼盘成交套数来看，迷你新居（成交107套）和新世界四季山水（成交55套）表现较为活跃，共成交162套，占区域总成交的65.06%。两个项目取得不错的销售业绩，主要是较佳的区域位置、较优的中小户型及较低的销售价格吸引了众多的购房者。

### 2-3 二手房价格走势

福田区1-9月二手房挂牌均价与成交面积走势图



【港置地产研究部统计编制】

**[分析]** 9月，福田区的二手房呈现量升价跌的态势。9月成交均价为13795元/

平方米，环比下降 4.44%；成交面积为 10 万平方米，环比增长 36.61%。说明福田二手房楼市仍然不稳定，人们对市场的认可度还有待提高，特别是在二手房大户型的新盘促销的冲击下，市场成交量屡创新低。

### 3. 片区动态 .....

#### 3-1 车公庙片区

##### ✓ 片区范围确定

新洲路以西，广深高速公路以东，滨河大道以北，深南大道以南。

##### ✓ 新开盘信息

楼盘名称	占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	主力 户型	面积区 间 (m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	开盘 时间
盛唐大厦	0.69833	7.14	写字楼 19000	—	116-396	84	9.28
			商务公寓 17000	一房 二房	33-93	420	

【港置地产研究部统计编制】

**[分析]**9 月，位于车公庙片区的盛唐大厦商务写字楼在市场状况不佳的情况下开盘，且取得了不错的销售业绩，据统计，在 1 个月的时间内，共销售房源 69 套。究其原因，一方面是项目的软环境吸引了购买者或者是投资者，5A 级智能配套设施；另一方面是较高的性价比，项目的成交均价约 18000 元/平方米，在同一区域内极具市场竞争力。

#### 3-2 中心区北区

##### ✓ 片区范围确定

深南大道、莲花路、彩田路、新洲路四条城市干道合围而成。

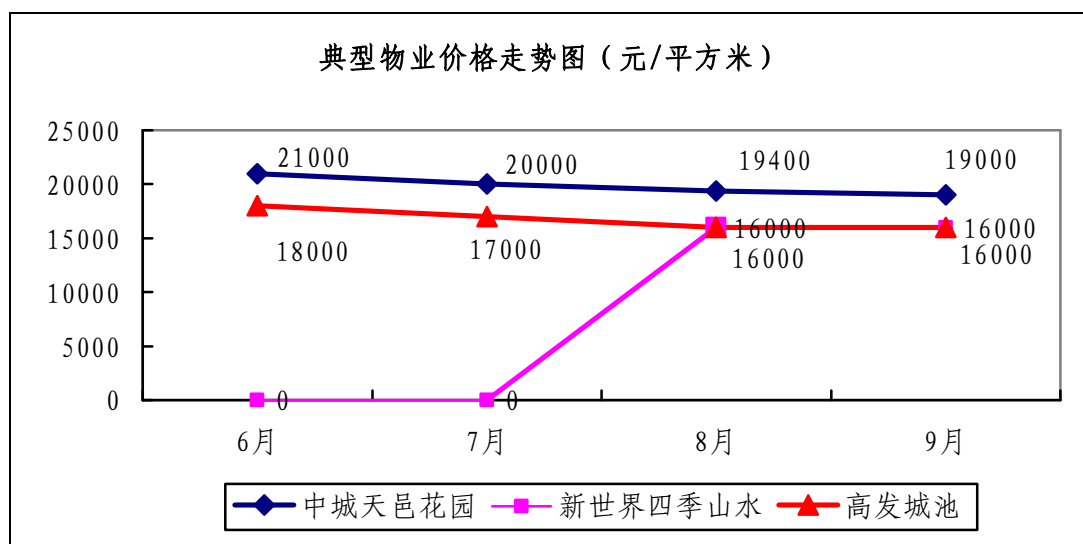
##### ✓ 新开盘信息

楼盘名称	占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	主力 户型	面积区 间 (m <sup>2</sup> )	推出套 数 (套)	开盘时 间
迷你新居	0.35	1.5	10500	单房	26-50	448	9.7

【港置地产研究部统计编制】

**[分析]** 该项目以全新的小户型为主，主要针对的消费群体是城市的年轻白领阶层，为她们提供了一处适合他们生活的良好居所。9月，迷你新居共成交房源107套，成为全区域成交之首。取得良好的销售业绩主要源于两点：其一，价格，具有高性价比的市场竞争价格是赢得市场的主要因素；其二，地段，位于中心区北区，属城市的核心地段。

#### 4. 典型物业价格监测 .....



【港置地产研究部统计编制】

#### 小结:

9月，福田经过一段时间的新盘零供应后，中心区北区的迷你新居与车公庙片区的盛唐大厦相继开盘，都取得相当不错的前期销售率，显然在深圳楼市整体并不被看好的情况下，各新盘理性的定价，是楼盘取得不错销售率的关键所在。

1. 新闻动态 .....

1-1 区域规划动态

✓ 1.5 亿改造深南路西段

9月22日,市发改局提请市四届人大常委会第22次会议审议34个项目投资计划。这34个项目是今年市四届人大五次会议审议通过的《深圳市2008年政府投资项目计划》中的B类或C类项目。目前,这些项目初步设计已经完成,概算已经审核,具备列入投资计划的条件,拟安排年度投资5.151亿元。未经修缮的世界之窗至南头联检站的深南路西段,于是列入了这次的投资计划。该项目的改造时间计划从今年8月至明年12月,总投资1.5156亿元,安排年度投资5000万元。

1-2 行业动态

暂无。

1-3 片区规划

① 科技园中区

✓ 深圳大冲旧村改造开始实施

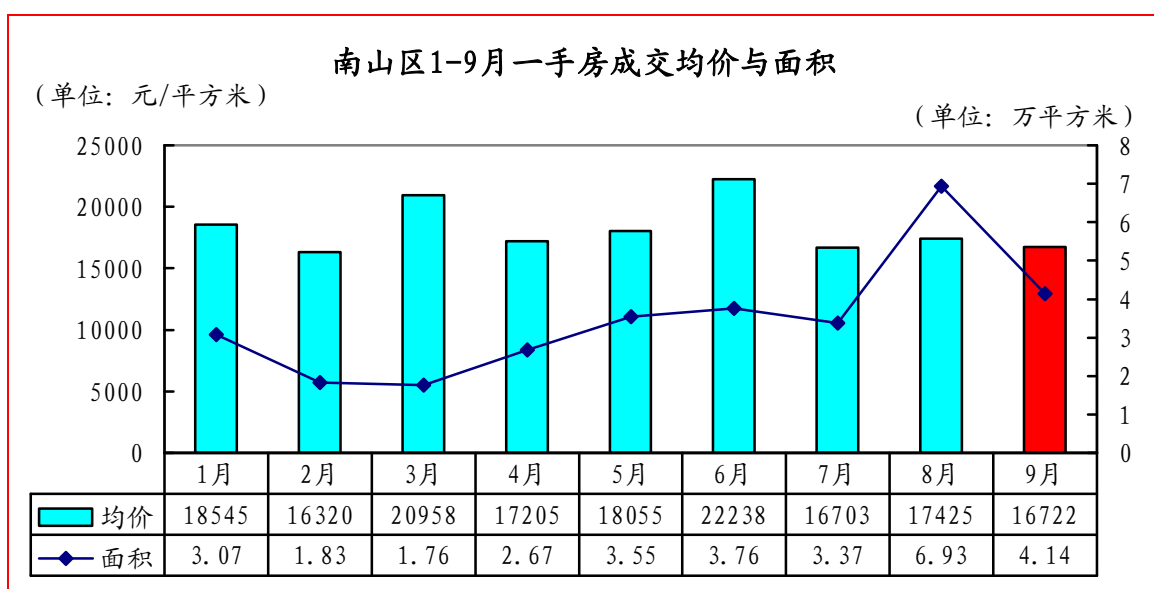
大冲村位于高新技术产业园区中区的东部,西临高新中区西片区,北接高新北区东片即松坪山住宅区,南望高新南区。其地理位置优越,是深圳重要的城市节点。现有各类建筑物1400多栋,总建筑面积100万多平方米,居住人口6万多人。此次大冲整体改造面积达68.4万平方米,是深圳目前最大的旧改项目。据规划展示,大冲旧改完成后,将呈现出诸多亮点——拥有集零售、餐饮、娱乐、休闲、文化及

康体于一体的超大型购物中心；拥有国际标准甲级写字楼群；拥有高品质酒店群和高尚居住社区。

**【点评】**大冲旧城的改造是集科技产业园、商务区、旅游、休闲娱乐为一体的大型城市化改造，方可全面提升城市的形象，对加快现代化城市建设具有非常重要的作用，片区城市形象的改变，对南山区旅游业的发展带来巨大的商机。

## 2. 楼市动态.....

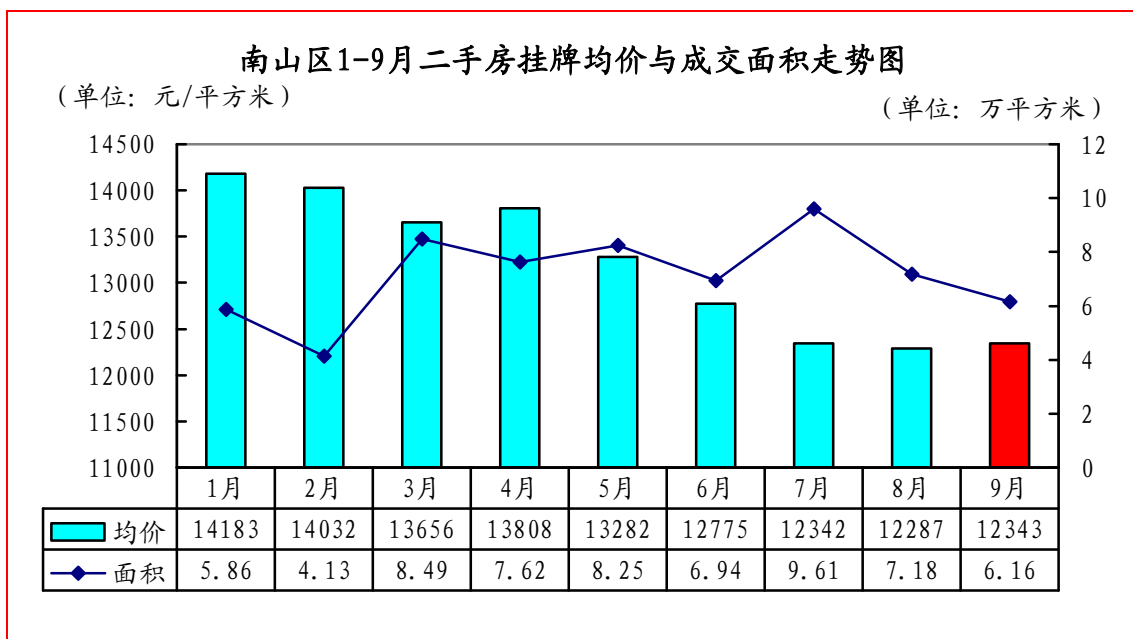
### 2-1 南山区一手房价格走势



**【港置地产研究部统计编制】**

**【分析】**9月，南山区一手房“量价齐跌”，成交面积环比下降4.03%，销售均价环比下降4.03%。从第三季度价格走势情况来看，整体均价呈下降趋势，原因主要因为：一、国内宏观经济增长放缓和房地产市场持续大半年的成交低迷；二、南山区上周成交的楼盘主要是较低档次的普通住宅，项目的对外销售价格较低，再加上优惠的促销活动，从而拉低了市场的整体均价。

### 2-2 南山区二手房价格走势



【港置地产研究部统计编制】

**[分析]** 与一手房形成鲜明对比, 9月南山二手房市场价格延续了近6个月来的小幅下跌, 二手房成交量也再次缩小, 显然南山的二手房市场观望气氛还很浓郁。主要原因是受一手房源不断供应的影响, 销售价格在一定程度上与二手房的销售价格不分上下, 故分流了大量的客户, 从而导致二手房呈持续下跌的状态。

### 3. 片区动态 .....

#### 3-1 龙珠片区

##### ✓ 片区范围确定

沙河西路以东, 塘郎山以南、北环路以西、广深高速公路以北。

##### ✓ 新开盘信息

楼盘名称	占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	主力 户型	面积区 间 (m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	开盘 时间
佳兆业·香瑞园	6	10	40000 (联排别墅)	四房	170-179	—	9.6

【港置地产研究部统计编制】

**[分析]** 该片区中共有 2 个在售项目，一个是鼎胜林栖园，再一个就是佳兆业香瑞园。9 月，该项目共成交房源 50 套，位居区域成交楼盘榜首，能够取得较好的销售业绩主要源于项目自身的产品品质，法式古典风格和皇家法式园林吸引了不少购房者的眼球，对于小高层而言，利用别墅级的水准来精心打造。再者，较为理性的价格受到市场的追捧。

### 3-2 蛇口片区

#### ✓ 片区范围确定

南山沿山公路以东、东滨路以南、后海大道以西、东角头码头、蛇口渔港和蛇口码头以北。

#### ✓ 新开盘信息

楼盘名称	占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	主力 户型	面积区间 (m <sup>2</sup> )	推出套 数(套)	开盘 时间
华联城市山林二期上园	8.35347	115143	13000	3-4 房	106.86-202.47	816	9.29

【港置地产研究部统计编制】

**[分析]** 上园是城市山林社区的第二期开发项目，拥有社区完善的配套设施和享受社区的良好环境，同时享受周边绝佳的自然环境。9 月，该项目成交房源 11 套，成交面积 1307.96 平方米，单套成交面积约 119 平方米，从成交面积看出，成交户型主要以中大户型为主，对该项目的价格监测发现，自 7 月以来，该项目的销售价格一直处于下降状态，从 7 月的 20000 元/平方米到 9 月的 16000 元/平方米，下跌每平方米 4000 元，下降幅度较大。总之，通过个案分析南山区的房屋销售价格下降趋势明显。

#### 小结:

大冲的旧城改造进一步提升南山的区位价值，提升城市形象的同时也为周边旅游业的发展不可估量的商机。9 月以来，南山区不管是一手房还是二手房，都呈现“量

价齐跌”的态势，市场成交量逐月萎缩，市场形势不容乐观，在“金九”的季节里，虽然开发商推出各种各样的促销活动和不断的价格下调，也没能给南山区的交易带来好转，看来，南山区高价位的房地产市场存在相当多的泡沫，在第四季度的时间里，南山区或许还将存在价格下调的可能。

---

## 盐田区

---

### 1. 新闻动态 .....

#### 1-1 区域规划动态

##### ✓ 盐田将建港湾风情休闲街

2008 年年初，盐田区政府将海景路改造工程列入十件民生实事，为群众打造茶余饭后的休闲好场所，提升居民在盐田居住的幸福感。此次改造的海景路位于盐田区沙头角，西至海景二路，东至海山东三街，全长约 1.65 公里，道路宽约 9 米，人行道 2.5 米，设计总面积达到 19000 平方米，区政府计划投资 1000 万元。海景路将打造成“港湾风情休闲街”，工程预计在国庆前后动工，主体工程将在春节前完成。

**【点评】**盐田港湾风情休闲街的打造，进一步提升盐田在深圳市的城市形象，丰富区域内特色风情的同时，为市民提供了便利的休闲娱乐场所，更为盐田区的旅游业发展起到非常重要的作用。

#### 1-2 行业动态

暂无

## 1-3 片区规划

### ① 盐田港片区

#### ✓ 盐田港开辟粤西出海通道

9月5日，盐田国际集装箱码头与阳江市政府正式签署了《阳江港—深圳盐田港公共驳船靠泊合作框架协议》，今后阳江港公共驳船将以定期航班方式挂靠盐田港，此次开通的阳江港—盐田港外贸公共驳船运输支线也将成为粤西外贸企业主要的出海通道。阳江市政府推出水路运输以解企业之急，并依托盐田国际远洋航线密集这一优势，将阳江港公共驳船挂靠盐田国际，进一步降低企业运输成本，提高出口产品的市场竞争力。

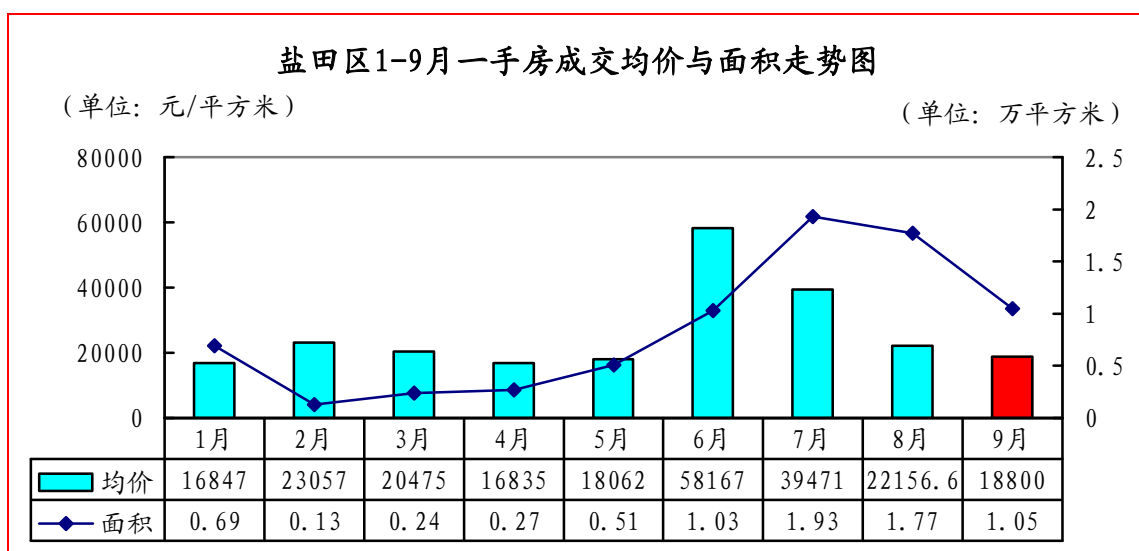
## 2. 楼市动态 .....

继7月盐田区出现楼盘放量小高潮后，8月、9月，却没有维持多盘上市的情况，深圳在9月出现“0”新盘供应现状，在售的房源除了自7月份以来的6个新盘上市外，其余都是存量房的销售。在楼市调整期的阶段，开发商都不急于推出手中的物业，大多开发商手中原本可以在9月开盘的项目而推迟开盘，静观市场的动态变化，然后做出调整。看来，开发商对市场的后期走势持谨慎态度，对市场信心表现不足。

9月，盐田区一手房价格为18800元/平方米，同8月相比，成交均价环比下降15.15%，下降幅度较大；盐田区二手房价格为11107元/平方米，同8月相比，环比下降1.58%，从成交价格我们不难看出，盐田区一、二手房都处于下跌状态，主要原因：一手房由于销售的多为普通住宅，豪宅项目的销售极少，故在8月的基础上持续下跌，大量普通住宅的销售正全面反映出盐田区市场的真实销售状态，不能

以豪宅项目的销售拉高区域的整体销售均价来判断盐田区的房屋价格之高。从普通住宅的销售情况我们能判断出，盐田区市场同样不容乐观。

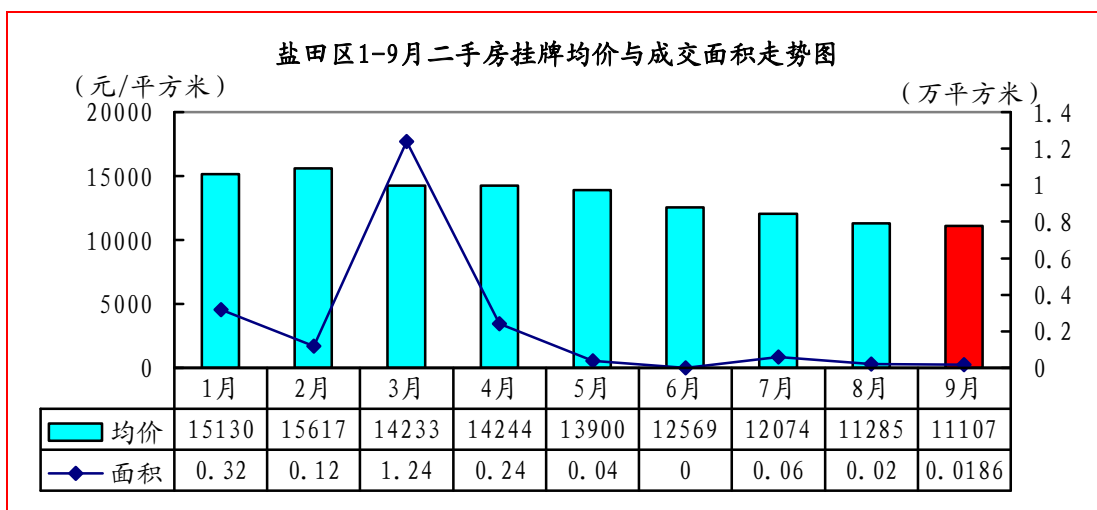
## 2-1 盐田区一手房价格走势



【港置地产研究部统计编制】

**【分析】** 9月，盐田一手房均价延续了4个月来的下跌趋势。从上图我们可以看出，在5-6月份，市场出现较低迷的情况下，好豪宅物业受市场影响因素较小，从而出现了豪宅热销的局面，但自7月份以来，市场形势在逐渐恶化，原本受市场因素影响较小的豪宅物业同样也深受其害，即使是别墅类物业出现大幅度降价，豪宅物业销售依然乏力，更多的是普通住宅的销售。这说明，市场影响已经涉及到了房地产的方方面面，不再是单单的普通住宅项目受到影响，高端项目亦是如此。

## 2-2 二手房价格走势



【港置地产研究部统计编制】

【分析】9月，盐田二手房挂牌均价未改自今年4月份以来的下跌态势，连续8个月的下跌，9月的挂牌均价与年初相比，下降28.88%，可谓下降幅度之大。二手房成交量更是微乎其微，显然即使有交通规划方面的利好，也未能改变盐田二手房市场的颓势。

### 3. 片区动态 .....

9月无新盘推出。

### 4. 典型物业价格走势 .....

物业名称	产品类别	销售价格 (元/平方米)	备注
华侨城天麓	双拼别墅	50000-70000	自6月份以来，天麓尚未作出调价措施，销售价格基本保持不变
	独立别墅	70000-90000	
万科东海岸	联排别墅	30000-35000	近期，推出特价房单位，推出6折特价房，6、7月销售价格无太大变化，8月、9月，进行变相降价，9月房价环比下降1-1.5万元/平方米。
	独立别墅	60000-70000	

【港置地产研究部统计编制】

#### 小结:

虽然说9月没有一个新盘推出，但该地区高端或豪宅物业销售取得不错的销售

业绩，万科东海岸最具代表，在市场形势极为严峻的情况下，8月，万科东海岸在盐田区率先掀起降价风潮后，在9月收到一定的成效，9月共成交房源50套，位居区域榜首，继续走在市场的前列，没有买不出去的房子，只有卖不出去的价格，万科的此举，是在逆境中适时生存的必然结果，在一定程度上也说明豪宅物业进入了降价阶段，盐田区物业的销售价格还将会进一步的调整。

附载：9月深圳新开盘一览表

9月深圳市新开盘一览表

区域	楼盘名称	占地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	销售价格 (元/平方米)	主力 户型	面积区间 (平方米)	推出套数 (套)	开盘时间
罗湖	佳园	5835.47	12456.05	9000	二房、三房	70-92	120	9.20
福田	迷你新居	3468.02	15052.35	10500	一房	26-50	450	9.7
南山	华联城市山林二期上园	83534.70	115143	16000	二房、三房	80-130	816	9.29
宝安	金泓凯旋成二期	107500	510000	10000	三房、四房	140-175	861	9.29
	桃源盛景园	41717.6	127466.9	8300	二房、三房	70-130	1215	9.29
	水榭山	143083.76	85850	40000	独栋、联排	220-230	24	9.20
	招华曦城二期	600048.75 (总占面)	50000	36000	联排、双拼	250-550	150	9.20
	中粮澜山	82216.8	114847.02	10000	四房、五房	126-243	526	9.29
	泰华阳光海湾花园	110000	330000	8000	二房、三房	50-100	—	9.20
	金地梅陇镇三期	30000	116000	10500	二房、三房	70-108	—	9.13
龙岗	万科第五园	84000	120000	8700-9500	二房、三房	70-110	752	9.29
	风临国际东座	—	14949.27	7000	二房、三房	78-130	128	9.6
	水蓝湾	13459.75	51969	6500	二房、三房	53-130	464	9.6
	信义锦绣花园	71947.85	—	起价 7000	一房、二房	26-86	—	9.20
	宇洪公元盛世	24572.93	55936.74	11000	四房、复式	115-200	427	9.26

【港置地产研究部统计编制】