

# 深圳限購鬆綁 住宅網簽量增逾五成

## 核心區表現搶眼 南山單周二手成交300伙

### 灣區置業

深圳「4·29」樓市新政策落地以來，優質新盤首日開售即沽清，二手樓成交量也迎來反彈。新政對福田、南山及寶安新安街道核心區域實施定向限購鬆綁，為市場注入重磅利好，上述片區5月以來的看房量及簽約量大幅增長。記者走訪多個售樓現場發現，看樓的人明顯增多，一些銷售經理甚至忙到半夜還在賣樓。

分析人士表示，得益於新政限購鬆綁的利好，置業者在核心區可以多購買一套，直接釋放了大批此前受限購影響的潛在客群，有力撬動了核心片區成交大幅放量。

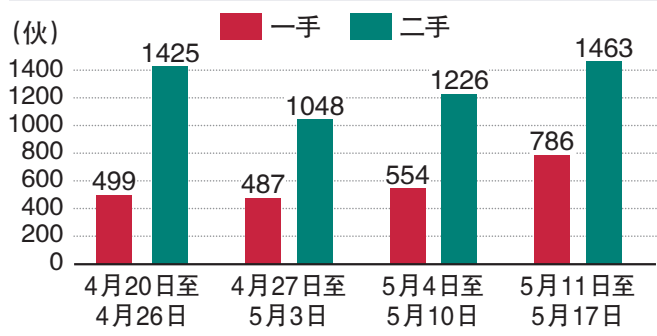
大公報記者 毛麗娟深圳報道



▲樓市新政策利好，振業天境雲璽5月10日開盤首日去化率超過八成。▲深圳樓市新政策落地，二手樓成交量迅速反彈。



### 深圳一二手每周成交量



註：4月29日推出樓市新政策  
資料來源：深圳市住房和建設局

深圳市住房和建設局的數據顯示，從4月30日新政實施至5月10日，深圳全市一、二手商品住宅累計網簽2776伙，按年增長52.9%。其中，新建商品住宅認購1021伙，增長33.6%；網簽銷售1272套，增長67.8%。二手住宅網簽成交1504伙，增長42.2%。

據深圳市房地產中介協會統計，新政前後兩周，福田、南山、寶安三個核心行政區的二手住宅成交量錄得大躍升。其中，南山區表現最為搶眼，單周錄得300伙，按周大增61.3%；福田區緊隨其後，按周增長52.9%至292伙；寶安區二手住宅按周增長40.9%，升幅同樣顯著。

### 中高價盤成交增 帶動均價上揚

分片區來看，5月4日至10日，南山片區二手樓盤成交量佔據絕對主導地位，後海、大學城、蛇口等核心片區的改善型項目成交熱度領跑，市場偏好進一步向優質住宅集中。

樂有家研究中心監測，樓市新政策對深圳核心

區域及中高端市場的提振作用尤為明顯，中高總價房源成交佔比提升，直接帶動全市成交均價企穩回升。新政實施以來，深圳二手房成交均價已連續兩周保持上漲態勢。從4月20日至26日的每平米57613元，漲至5月4至10日的61336元，累計漲幅6.5%。

中指研究院深圳分院高級分析師孫紅梅表示，此輪新政是深圳對房地產調控的重要優化，通過「核心區定向放寬限購+公積金貸款大幅提升」的組合拳，精準支持剛需與改善需求，既避免全面放鬆引發市場波動，又有效激活合理住房消費，推動了深圳房地產市場向更健康、更平衡、更可持續的方向發展。

### 看盤人流回升 簽約量創6年高

記者走訪多個樓盤發現，與此前售樓現場銷售經理多過看房人的冷清場面不同，5月1日以來，深圳各區好地段的優質樓價迎來了看盤人流回升、看樣板房需要分批排隊的局面。

樓市新政策效應在五一假期集中釋放。乐有家門店數據顯示，5月1日至5日，新盤看房量按年增長28%，二手住宅看房量增長27%；一手住宅門店簽約量按年增長48%，二手住宅簽約量增長62%。一、二手住宅看房量及簽約量均創下近6年同期新高。其中，南山區一、二手住宅簽約量按年分別增長105%和85%；福田區一、二手住宅簽約量分別增長100%和77%；寶安區一、二手住宅簽約量增長45%和150%。

「政策對需求端的刺激能維持多久，我們也說不好，短期是有作用的。」龍湖地產深圳營銷部負責人姚貴川受訪表示，近期新盤出現較好的成交量，一來是看產品，只要發展商用心打造好產品，一定會被市場看見，近期又出現「日光盤」就是一個例子；二來是開發商的定價有無誠意，是否在合理區間，是否有性價比。

姚貴川不建議現金流比較好的開發商「以價換量」、開一批降一批的價，認為這會導致置業者無所適從，導致觀望情緒蔓延。



▲龍湖觀萃第二輪開盤包括118平米四房戶型。

## 龍湖觀萃戶型全南向 首批92伙即日清

位於光明區的龍湖觀萃，提供564伙，項目距離地鐵6號線紅花山站約300米，5月3日開售，首批92伙在40分鐘內售罄，成為今年光明區首個「日光盤」。首批推售單位包括103及138平米四房戶型，138平米戶型因空間尺度與功能布局突出，開盤時最先售罄。所有戶型為全南向，兼顧採光與通風。

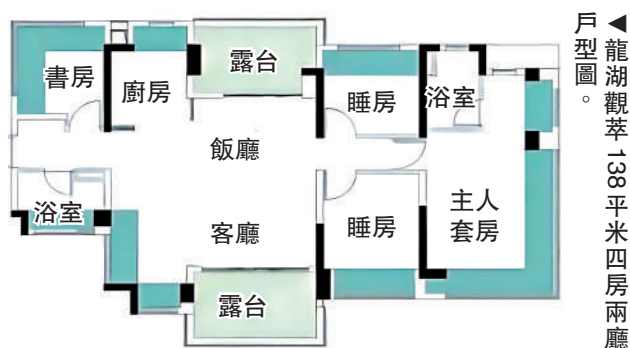
### 邀國際大師打造藝術花園

作為光明區首個「新國標」住宅項目，龍湖觀萃在產品上確實展示了相當誠意。記者實地走訪發現，項目採用現代雅奢風格的立面，搭配大面積鎢板、石材與鑽感玻璃幕牆，外觀令人眼前一亮。發展商邀請國際大師打造南法風情的藝術花園，包括10米高的凱旋之門、約9.4米挑高穹頂光廳、75米長香榭藝廊及560平米立體浮島泳池，架空層設有萬卷書屋、健身空間、社交區與共享辦公區。

有買家透露，自己在附近工作，只想在周邊改善居住條件，本來想選的是138平米戶型，無奈已經售完，第二輪開盤將會瞄準118平米的四房戶型，預估總價在420萬到430萬元人民幣之間，用上公積金還貸，壓力不大。

不同於遠郊板塊依賴遠期規劃，項目所處的紅花山板塊是光明區域建最早、生活氛圍最成熟的區域之一，商業配套有光明大仔里，文體資源更是豐富，鄰近紅花山公園，毗鄰紅花山體育館，10分鐘可達科學公園、茅洲河生態碧道、左岸科技公園。

值得關注的是，深圳13號線二期北延線已進入試運行階段，全線貫通後將把光明納入深圳30分鐘生活圈，屆時項目通達南山區的效率將顯著提升。



▲龍湖觀萃118平米四房兩廳戶型圖。

### 龍湖觀萃

地址	深圳光明區興發路與振明路交匯處東120米		
發展商	深圳辰啟房地產	單位量	564伙
佔地面積	2.05萬平方米	熱門戶型	103平米：四房兩廳
建築面積	9.21萬平方米		138平米：四房兩廳



▲振業天境雲璽定位為高品質改善大城。圖為準買家參觀樓盤模型。

## 振業天境雲璽供應逾千伙 面積83平米起

### 高端大城

「現場比我想像中火爆太多了！進入選房系統的時候，感覺慢一秒房子就被選掉了。」5月10日下午，位於光明科學城的振業天境雲璽開盤，成功選到115平米戶型的劉女士激動地說。項目首批推出264伙，戶型涵蓋83和93平米三房、105和115平米四房戶，吸引大批準買家到場，最終去化率超過八成。

振業天境雲璽佔地3.5萬平米，總建築面積10.85萬平米，規劃為9幢17至26層高純住宅，提供1014伙，定位為高品質改善大城。

### 低密度設計 樓底高3米

項目首日開盤反應熱烈。振業集團深圳分公司營銷副總監余瑛表示：「項目是振業集團、天健集團、光明建設三家國企聯袂在光明科學城打造的第四代好房子，按照國家最新建築規範建造，地積比率僅3倍，單位層高3米，樓宇限高80米，低密大花園社區，各項配套成熟。」4月30日深圳出台的房地產新政，包括住房限購優化和公積金政策調整，大大增強了客戶買房的信心，對市場起到很好的提振作用。

振業天境雲璽採用「新國標」低密設計與「新規」戶型，打造十大主題園林，並配建商業街區、託育機構、社區兒童遊戲場、社區體育活動場地等設施。周邊配套包括深圳科學技術館、深圳國際美術館、科學公園等，以及星河COCO City、藍鯨世界、萬達廣場等商業綜合體，附近還有華夏中學、東周小學、華南師範大學附屬光明星河小學等教育配套。

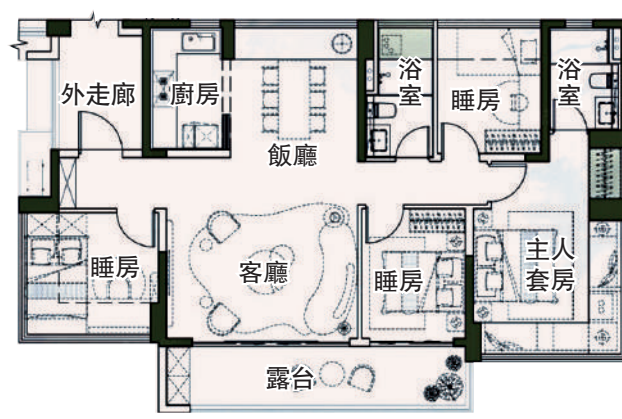


▲振業天境雲璽115平米四房兩廳戶型圖。

### 振業天境雲璽

地址	深圳光明區華夏路與周家大道交匯處西南側		
發展商	振業集團、天健集團、光明建設		
佔地面積	3.5萬平方米	熱門戶型	83平米：三房兩廳
建築面積	10.85萬平方米		105平米：四房兩廳
單位量	1014伙		115平米：四房兩廳

## 中海雲頌玖章下月開售 入場費料817萬



▲中海雲頌玖章128平米四房兩廳戶型圖。

### 位置優越

「一腳跨福田，一腳在龍華」，在龍華民治梅林關，中海「玖章系」再添新盤——中海雲頌玖章。該盤佔據梅林關核心位置，定位純改善住宅，主打「低密、學區、高得房」，是中海針對福田、龍華片區通動改善家庭量身打造的作品，計劃於6月開盤，全數推出491伙，2027年11月精裝交樓。

中海雲頌玖章由5幢23至25層高住宅組成，大部分單位享無遮擋梅林山景觀。記者實地走訪發現，該盤低密度，地積比率僅2.8倍，戶戶100%朝南，單位270度看山景。在設計上，樓盤針對改善型買家的需要，107平米做成三房，128和143平米做成四房，滿足代際之間自由、注重隱私的需求。

銷售人員介紹，預計項目開盤價每平米7萬元（人民幣，下同）起，均價約7.2萬元，優質戶型每平米7.5萬至8萬元，預估入場費710萬元（約817萬港元）。

首次置業者張先生原本打算在龍華民治片區購置二手樓，看了中海雲頌玖章的戶型後，被高實用率所吸引，直言剛好女友在福田中心區上班，兩人商量後，想拿下三房戶。

### 外望梅林山 一站直達福田

項目最大的優勢之一是「近福田、優學區」，日常通勤、生活、教育都很便捷。交通方面，距離4號線白石龍站和民樂站約700米，6號線梅林關站約1300米，一站直達福田，自駕快速連接梅觀路、南坪快速，通勤效率拉滿。

教育方面，項目周邊有深圳外國語學校龍華校區九年一貫制學校，東側緊鄰書香小學。商業除了自帶基座商舖，步行可達書香門第上河坊購物樂園、加勒比風情主題商業街區、萬科金域華府商園、星河COCO City，日常購物、聚餐毋須遠行。景觀方面，該樓盤戶戶朝南看梅林山，部分戶型山景無遮擋，推窗見綠，居住體驗佳。



▲中海雲頌玖章預計於2027年11月交付。

### 中海雲頌玖章

地址	深圳龍華區民治街道		
發展商	中海深圳房地產	單位量	491伙
佔地面積	2.18萬平方米	熱門戶型	107平米：三房兩廳
建築面積	6.1萬平方米		128平米：四房兩廳