

2021 年上半年深圳楼市报告

目录

前言.....	2
大事记.....	2
一、 供销.....	4
1、2019-2021 年上半年深圳一手住宅供销情况.....	4
2、2021 年上半年深圳一手住宅月度预售情况.....	5
3、近 1 年深圳一手住宅月度去化走势.....	6
二、一手住宅.....	7
1、2019-2021 年上半年深圳一手住宅网签走势.....	7
2、2021 年上半年深圳一手住宅月度网签走势.....	8
3、2021 年上半年深圳各区一手住宅网签量地图.....	9
三、二手住宅.....	10
1、2019-2021 年上半年深圳二手住宅过户走势.....	10
2、2019-2021 年上半年深圳一二手住宅成交占比.....	11
3、2021 年上半年深圳二手住宅月度过户/网签走势.....	12
4、2021 年上半年深圳各区二手住宅过户量地图.....	13
四、乐有家独家数据.....	15
1、2021 年上半年深圳二手住宅楼盘热销榜.....	15
2、2021 年上半年深圳各区二手住宅楼盘热销榜.....	15
3、2021 年上半年深圳片区过户量排行榜.....	17
4、2021 年“2·8 新政”前后深圳楼市变化.....	19
5、2021 年上半年深圳二手住宅成交价涨跌幅.....	19
6、2021 年上半年深圳二手住宅下调价格房源占比.....	20
7、2021 年上半年深圳二手楼市成交周期分析.....	24
8、2021 年上半年深圳二手住宅成交面积、户型、需求类型、付款方式分析.....	27
9、2021 年上半年深圳二手住宅购房者画像分析.....	30
五、租房市场.....	35
1、2019-2021 年上半年深圳租赁市场成交走势.....	35
2、2021 年上半年深圳租赁市场月度成交走势.....	35
3、2021 年上半年深圳楼盘热租榜.....	36

前言

2021 年上半年的深圳楼市可谓“冰火两重天”。

由于去年房价过热，2021 年伊始深圳便受到“2·8 指导价”新政突击，春节后呈现截然不同的一二手楼市表现。一边一手楼市打新热，网红新盘频出，而另一边二手楼市成交量陷入史上最冷。

乐有家研究中心数据统计显示，2021 年上半年深圳住宅成交 5 万余套，同比下降 12%。其中一手住宅成交 26140 套，同比上涨 56%，二手住宅成交 28442 套，同比下降 35%。

上半年二手住宅市场遇冷，主要受到“2·8 指导价”新政影响，金融端受限，首付提高，此外 220 新政收紧离婚后购房政策，政府严查消费贷、经营贷等资金违规流入楼市、5 月房贷利率上调，高频加码的楼市调控导致二手交易量大大下降。而一手住宅受限价政策影响，倒挂严重，大多比同区域二手楼盘低价，导致购房需求纷纷流向新房市场打新。

租房市场受二手房受抑以及 3、4 月返工潮影响，需求旺盛，比去年疫情严重的同期成交上涨 60%，对比成交量的火热，租金则相对平稳在 73 元/月/㎡。

下半年预判，深圳作为一线城市调控的风向标，下半年预测不会在杠杆上放松，二手房继续低位运营，房价还有下探空间。而下半年新房供应井喷，年终冲刺，刚需打新机会多，价格平稳，比如 7 月预计入市的就有 20+ 个盘，其中像光明、宝安松岗等就主要是刚需盘，预计还是会受到追捧。

大事记

1 月

深圳住建局回应：双证不能改单证，有悖于调控政策

深圳住建局正式回应：1、将“双拼房”变更为一套住房，允许其作为“一套房”进行交易和买卖，将会对房地产市场秩序和宏观调控工作带来不利影响。2、在产权证书不变更的前提下，对于双拼房按照“大房”实施征税，暂不具备可操作性。

2 月

深圳三部门严打“学位房”炒作！四项监管措施上线

从 2021 年 2 月起，深圳市市场监督管理局市住房和建设局和市教育局联合印发相关文件并制定四项监管措施，坚决在全市范围内开展“学位房”等虚假违法广告专项整治行动，此次联合整治行动，聚焦“学位房”违法广告问题，通过采取更加严格的标准、更加严厉的处罚、更加有效的措施，发挥部门联动优势，严厉打击“学位房”等虚假违法广告，形成强有力的震慑。

2 月

深圳建立二手房成交参考价发布机制

2 月 8 日，为促进二手住房市场信息透明，理性交易，经市政府同意，深圳建立二手住房成交参考价格发布机制。二手住房成交参考价格的作用在于，有利于加大二手住房交易信息公

开力度，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

2 月

深圳出台 220 新政：缩紧离婚后购房政策

深圳出台新政，夫妻离婚并将房产分割登记给无购房资格一方名下的，另一方自离婚之日起，3 年内不得在深圳市购买商品住房。3 年内再婚或复婚的，也适用这一规定。

2 月

深圳住建局再出招：明确商务公寓、宿舍可通燃气，缓解住宅供应紧张

2 月 23 日，深圳市住建局发布《关于商务公寓、宿舍配建燃气管道设施问题的通知》，对商务公寓、宿舍配建燃气管道设施作出进一步明确。其中指出，新建住宅以及其他需要使用燃料的建设项目应当配套建设燃气管道及设施；鼓励对未配套建设管道供气设施的已建成住宅区进行管道供气改造。已建成的商务公寓、宿舍项目，需要使用管道燃气的，应当满足国家和省市有关技术规范要求。

5 月

深圳建行上调房贷利率，首套 4.95% 上升至 5.10%

5 月 6 日，中国建设银行深圳市分行下发通知，为贯彻落实“房住不炒”，促进深圳市房地产市场平稳健康发展，支持居民合理购房需求，深圳建行将于今日起调整房贷利率首套房贷款利率执行 LPR+45BP（相当于 5.10%），二套房贷执行 LPR+95BP（相当于 5.60%），相比之前分别上调 15BP 和 35BP。

5 月

深圳第七次全国人口普查数据出炉

据《深圳市第七次全国人口普查公报》公报显示，深圳常住人口为 1756 万人，目前人口最多的区为宝安，为 447.66 万人；其次是龙岗，为 397.9 万人；排列第三的是龙华区，252.89 万人；人口增长较多的 5 个区依次为：龙岗区、宝安区、龙华区、南山区、光明区，分别增加约 209.45 万人、183.73 万人、114.98 万人、70.76 万人、61.48 万人。

5 月

深圳入户政策收紧：全日制大专将无法入户

5 月 25 日，深圳市发展和改革委员会公开征求《深圳市户籍迁入若干规定（征求意见稿）》意见。此次《征求意见稿》有诸多收紧的变化，将核准类学历型人才的底线要求调整为全日制本科，这意味着全日制大专学位将无法直接入户，（技术型人才底线要求调整为“中级职称+全日制大专”，技能型人才的底线要求调整为技师。）；本科收紧到 35 岁，硕士收紧到 45 岁。

5 月

深圳出楼市调控新政：新房分批推也不能涨价，不得借装修抬价

5 月 27 日，深圳市住建局下发《深圳市住房和建设局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》。文件提出，住建局将进一步规范新建商品住房和商务公寓

销售价格指导工作，并启用商品房定价评估系统，确定项目指导价格，项目指导价格包括“毛坯价”和“最高装修价”两部分。其中，最高装修价分为 3000 元每平米、4000 元每平米、5000 元每平米，6000 元每平米四档，分别对应项目的毛坯均价为每平米 6 万元（含 6 万）、每平米 6 万-8 万（含 8 万）、每平米 8 万-10 万（含 10 万）、每平米 10 万元以上。

5 月

深圳新引进人才不再受理发放租房和生活补贴

5 月 29 日，深圳市人力资源和社会保障局网站日前发布《关于高层次人才业务、新引进人才租房和生活补贴业务相关安排的公告》提到，对 2021 年 9 月 1 日及之后新引进人才不再受理发放租房和生活补贴，取消高层次人才落户补贴。

5 月

中国三孩生育政策出台，加强税收、住房等支持政策

5 月 31 日，中共中央政治局召开会议，听取“十四五”时期积极应对人口老龄化重大政策举措汇报，审议《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》。会议指出，进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。会议强调，各级党委和政府要加强统筹规划、政策协调和工作落实，依法组织实施三孩生育政策，要完善生育休假与生育保险制度，加强税收、住房等支持政策，保障女性就业合法权益。

6 月

深圳发布国土空间总体规划：“一核多心网络化”城市格局开启

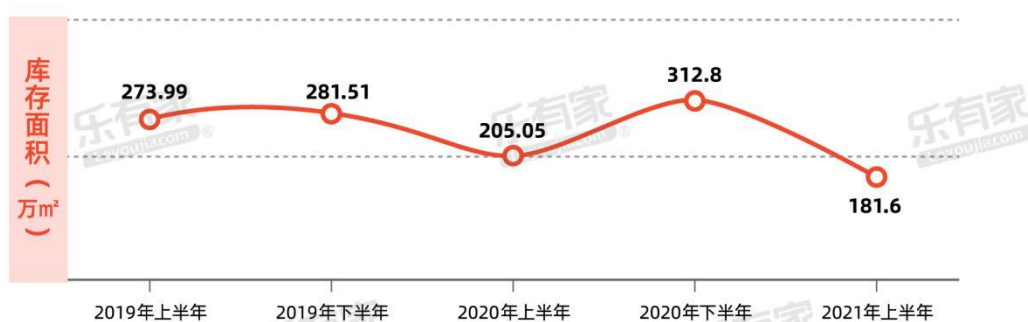
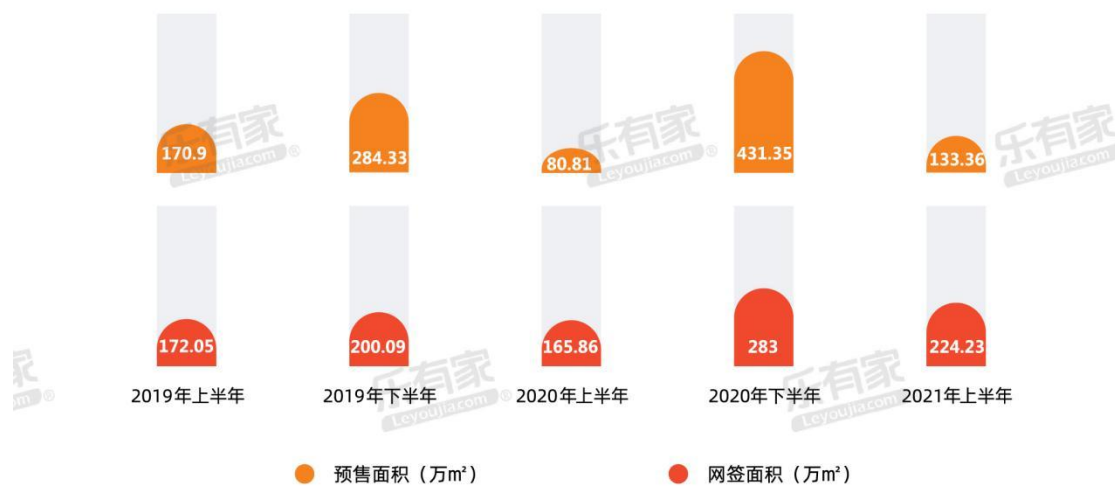
6 月 11 日，《深圳市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（草案）公示！我们先来看一下这个规划草案的重点：规划草案显示，目前，深圳陆海总面积 4027 平方公里，陆域面积 1997 平方公里，海域面积 2030 平方公里；常住人口 1756 万人（含深汕），时间服务管理人口 2000 万人以上。2035 年城市发展规模，常住人口 1900 万人，建设用地规模 1105 平方公里。

一、供销

1、2019-2021 年上半年深圳一手住宅供销情况

预售环比下降，库存创新低

2019-2021年上半年深圳一手住宅供销情况



数据来源：深圳住建局、乐有家研究中心

2021年上半年深圳一手住宅预售整体明显优于受疫情影响的2020年上半年。

乐有家研究中心数据显示，今年上半年深圳一手住宅预售面积达133.36万m²，同比增长65%，网签面积为224.23万m²，创近三年上半年新高，但环比大幅下降，库存面积为181.6万m²，创近年来最低点。

2、2021年上半年深圳一手住宅月度预售情况

开发商集中在1月和6月预售



“715”新政后，深圳新房市场的供应高峰频现，延续到1月份，全市新增一手住宅供应 4685 套，超 50 万 m²。2-3 月由于春节假期影响供应跌至低谷，第二季度逐月增多，但仍是供不应求。预测下半年会迎来供应高峰，开发商年末冲刺，届时或又将迎来一波打新机会。

3、近 1 年深圳一手住宅月度去化走势

新房住宅“僧多粥少”局面加剧

近1年深圳一手住宅月度去化走势

单位：月



注：预售信息只计算住宅项目。数据来源：深圳市规土委，乐有家研究中心

过去1年，深圳一手住宅月度去化周期跌势明显，2021年4月甚至一度跌破4个月，创历史新低，第二季度才小有回升，到6月份去化周期依然只有4.5个月。

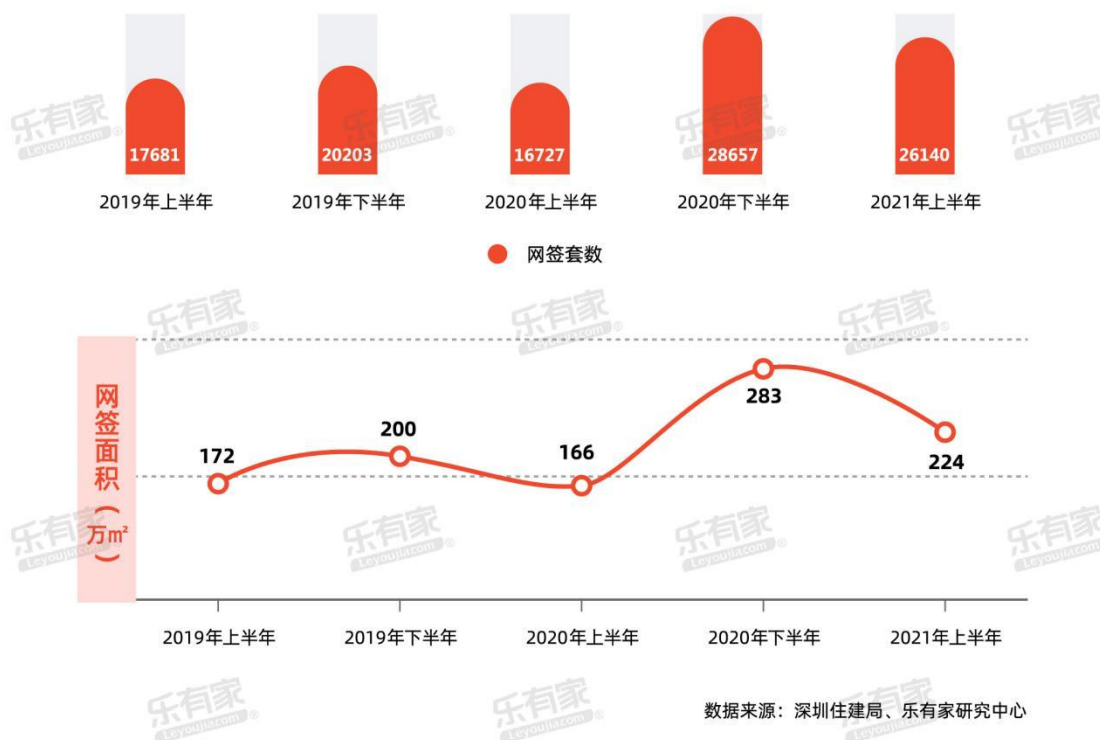
整体来看，相对全国平均49个月的去化周期，深圳一手住宅的去化周期处于比较低的水平，说明市场长期处于供不应求的状态，今年上半年尤为严重。

二、一手住宅

1、2019-2021年上半年深圳一手住宅网签走势

二手受抑，热衷打新

2019-2021年上半年深圳一手住宅网签走势



受价格倒挂、二手调控政策等因素影响，2021年上半年深圳一手住宅成交热度较二手活跃，网签量仅次于2020年下半年。

乐有家研究中心数据显示，2021年上半年深圳（含深汕合作区）一手住宅网签面积224万m²，网签26140套，同比2020年上半年的16727套上涨56%，延续了去年下半年以来的打新热潮，尤其是年初前海双子星——龙光和天健、海岸城等热门新盘入市，吸引了一大波关注。

2、2021年上半年深圳一手住宅月度网签走势

1月供销两旺后打新降温

2021年上半年深圳一手住宅月度网签走势



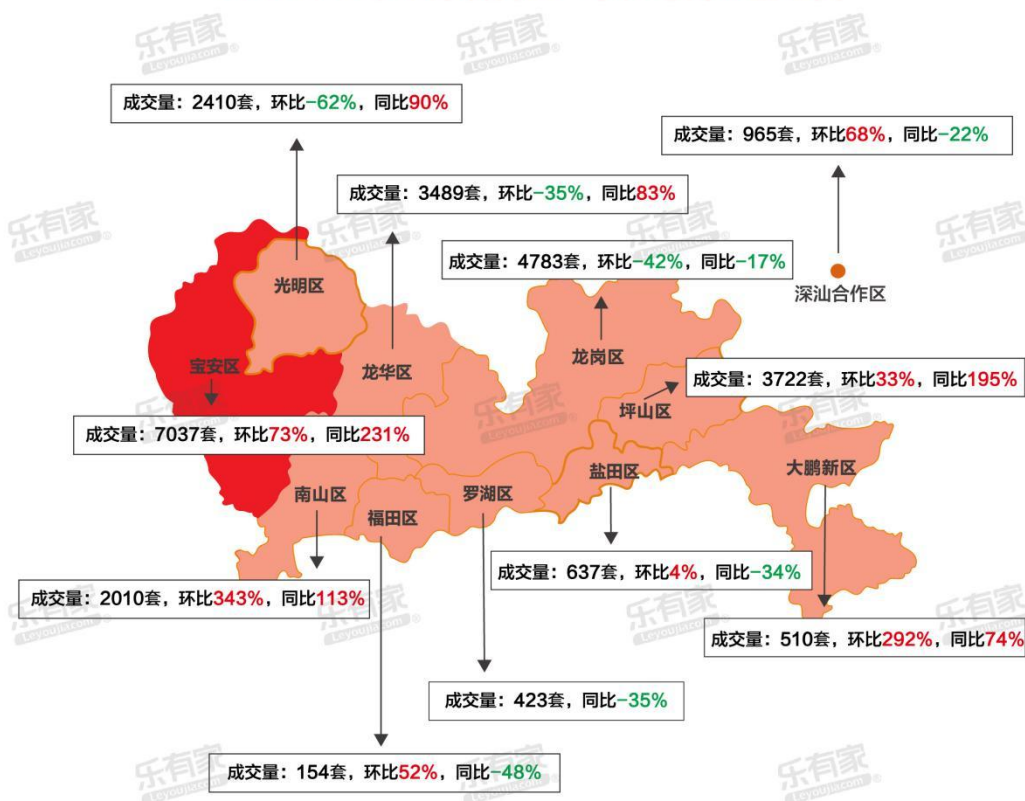
乐有家研究中心数据显示，具体到每月看，以1月为时间分割点，一手住宅成交量出现明显下降趋势。1月份网签量突破8000套，年底供销两旺。但1月份后，深圳一手住宅月度网签量仅在3000套上下波动，最低谷在5月的2677套，成交面积26.47万m²。

原因除了供应不足，原本预期入市的项目后延外，也因为新房打新资格要求更高、房贷利率上调、新房和精装价格受到限制等，尤其随着整体政策收紧，客户预期调整，入市意愿变弱二手房价格下探。

3、2021年上半年深圳各区一手住宅网签量地图

宝安稳居榜首，坪山属后起之秀

2021年上半年深圳各区一手住宅网签量地图



数据来源：深圳住建局、乐有家研究中心

2021 年的深圳各区一手住宅成交集中在宝安、龙岗、坪山与龙华四个区域。

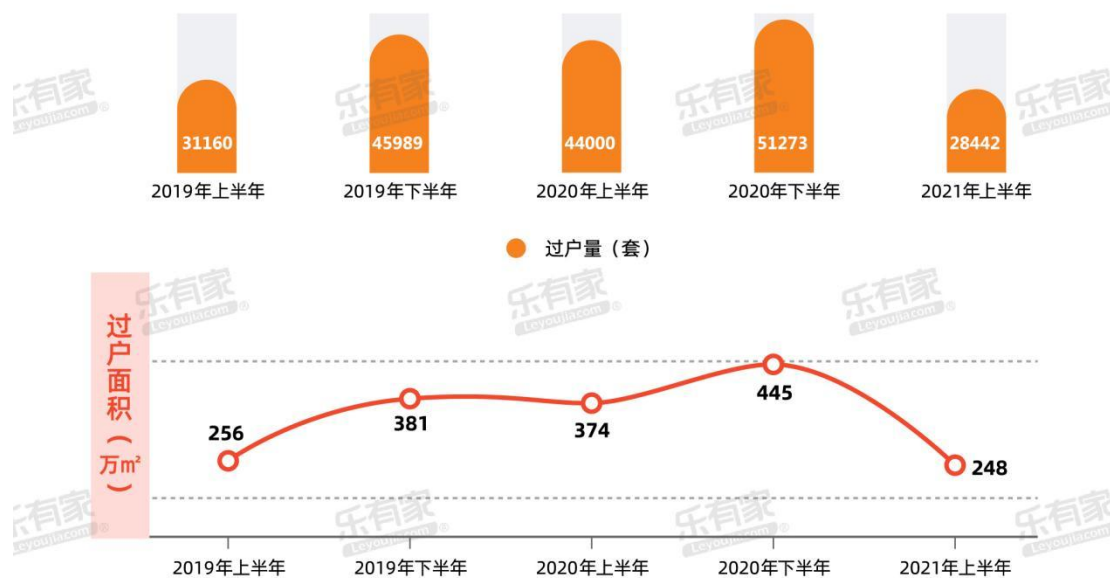
宝安上半年网签了 7037 套一手住宅，超越了常胜将军龙岗成为“销冠”，同比上涨 231%，为全市最高涨幅；其次是龙岗全年成交 4783 套一手住宅，但同比和环比均有下滑；坪山作为后起之秀有非常不俗的表现，网签量超越光明与龙华，以 3722 套的成绩排至全市第三名，同比上涨 195%，涨幅仅次于宝安。

三、二手住宅

1、2019-2021 年上半年深圳二手住宅过户走势

二手住宅市场遇冷

2019-2021年上半年深圳二手住宅过户走势



数据来源：深圳住建局、乐有家研究中心

冰冻非一日之寒。乐有家研究中心数据显示，在高频加码政策下，2021年上半年深圳二手住宅市场步入冬季，仅过户2.8万套，环比下降45%，同比下降35%，过户量为近3年新低，过户面积仅248万㎡，调控效果十分明显。

2、2019-2021年上半年深圳一二手住宅过户占比

新房占比提升，二手成交走低

年份	一手住宅 (%)	二手住宅 (%)
2019年上半年	36.20%	63.8%
2019年下半年	30.52%	69.48%
2020年上半年	27.54%	72.46%
2020年下半年	35.85%	64.15%
2021年上半年	47.89%	52.11%

数据来源：深圳住建局、乐有家研究中心

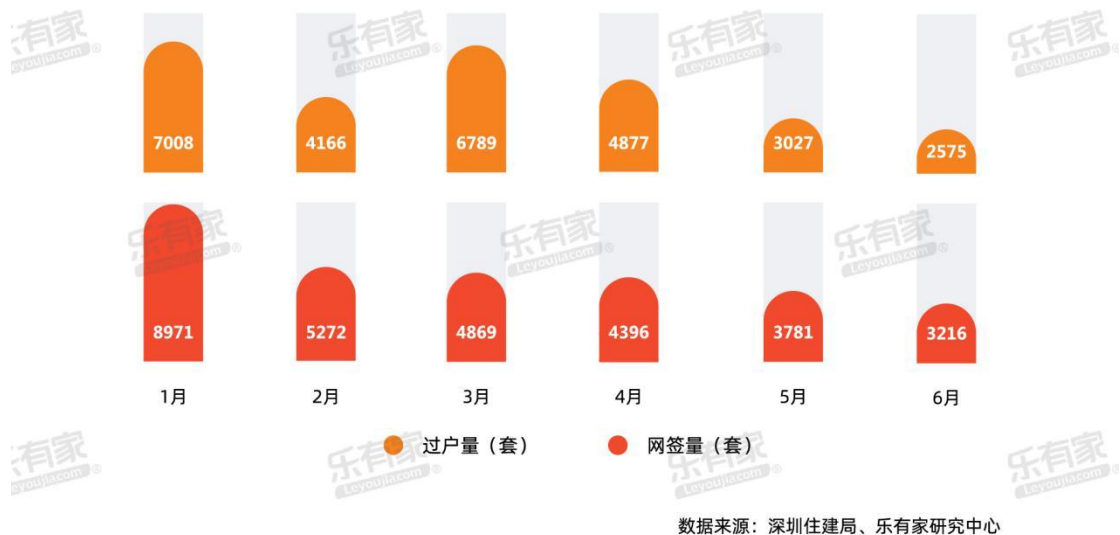
2021 年上半年深圳一二手住宅成交比重出现较大转变。一二手住宅成交均大幅下滑，但一二手住宅成交比重从“三七分”变“五五分”，可见如今一手市场热度整体有所提升。

在二手房严控、新房供应增加下，下半年预测深圳一手住宅依然会是市场交易的主流。

3、2021 年上半年深圳二手住宅月度过户/网签走势

2·8 新政后二手住宅成交断崖式下跌

2021年上半年深圳二手住宅月度过户/网签走势



相比 2020 年上半年疫情后报复式上涨的盛况，今年上半年二手住宅成交无比“落寞”。

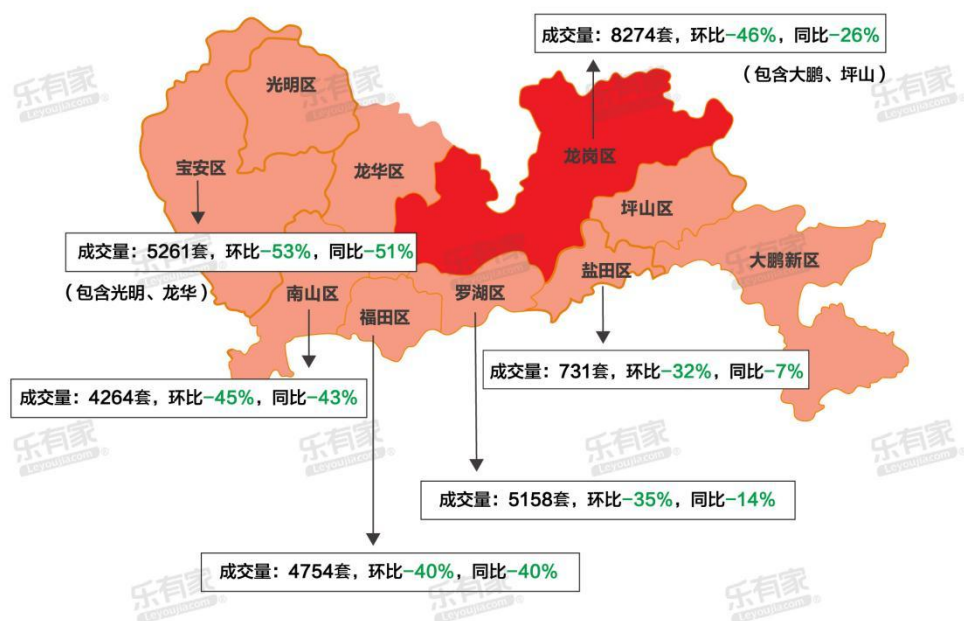
看二手住宅过户量，2·8 新政的出台，以及信贷政策收紧等叠加因素，二手住宅月度成交出现断崖式暴跌。而二手住宅网签量更能及时反映市场变化，1 月网签量尚有 8971 套，3 月随即跌破荣枯线仅 4869 套，6 月份的网签量已降至 3216 套。

二手房指导价政策的出台，降低了金融杠杆控制了水龙头，拉高了首付款，冰冻了流动性，严控炒房有实效，附带影响了一些正常需求的满足。

4、2021 年上半年深圳各区二手住宅过户量地图

二手成交“东稳西凉”

2021年上半年深圳各区二手住宅过户量地图



数据来源：深圳住建局、乐有家研究中心

各区域 2021 年上半年二手住宅过户量均呈下跌趋势。因龙华、坪山与光明还未单独分割出来统计二手成交，故龙岗与宝安依旧分占冠亚军位置。

其中龙岗上半年过户超 8 千套，罗湖二手住宅过户超 5 千套直追第二名的宝安。此外在全市普跌的情况下，同为东部地区的盐田区同比跌幅最小，仅为 7%，而西部地区南山和宝安区同比跌幅均超 40%。

可见，2·8 新政对西部地区影响颇大，出现“东稳西凉”局面。

四、乐有家独家数据

1、2021 年上半年深圳二手住宅楼盘热销榜

热销盘被龙岗罗湖包圆

2021年上半年深圳二手住宅楼盘热销榜				
行政区	片区	楼盘名	过户量 (套)	过户面积 (万m²)
龙岗	大芬	桂芳园	184	1.56
罗湖	翠竹	旭飞华达园	147	0.48
龙岗	布吉	龙珠花园(龙岗)	133	1.00
龙岗	龙岗中心城	盛龙花园（万象天成）	119	0.83
罗湖	蔡屋围	城市天地广场	116	0.62
龙岗	布吉	丽湖花园	112	0.69
罗湖	布心	淘金山湖景花园	111	1.03
龙岗	布吉	国展苑	100	0.62
龙岗	宝荷	振业峦山谷花园	97	0.73
龙岗	横岗	荷康花园（THE TOWN 乐城）	96	0.71
楼盘销量数据范围：2021年1-5月 数据来源：深圳国土局、乐有家研究中心				

2·8 新政效应成为市场数据分水岭，热销盘被龙岗罗湖包圆。成交量 top10 小区里，位于龙岗的小区占 7 席，位于罗湖的占 3 席。其中，龙岗的桂芳园以 184 套成为冠军，罗湖的旭飞华达园上榜第 2 名。

2·8 新政出台后，本就是房价低洼的东部地区，实际价格和指导价相差的比较小，对首付款的影响相对小一些，成交量相对稳定。

2、2021 年上半年深圳各区二手住宅楼盘热销榜

刚需走天下

乐有家统计了部分行政区 2021 年上半年过户量 top5 的小区,发现处于过户量第一梯队主要来自龙岗的桂芳园、龙珠花园、万象天成和罗湖的旭飞华达园等刚需小区,过户量均超过 100 套。而背靠学区等硬通货的福田和南山的个别小区过户量处于第二梯队,过户量约有 70-90 套。

罗湖区二手住宅楼盘热销榜

排名	片区	楼盘名	过户量 (套)	过户面积 (万m²)
1	翠竹	旭飞华达园	147	0.48
2	蔡屋围	城市天地广场	116	0.62
3	布心	淘金山湖景花园	111	1.03
4	泥岗	旭飞华天苑	63	0.16
5	宝安南	爵士大厦	57	0.25

福田区二手住宅楼盘热销榜

排名	片区	楼盘名	过户量 (套)	过户面积 (万m²)
1	皇岗	皇御苑	93	0.59
2	上步	园岭新村	84	0.70
3	八卦岭	鹏盛村	75	0.30
4	石厦	益田村	74	0.64
5	下梅林	梅林一村	72	0.71

南山区二手住宅楼盘热销榜

排名	片区	楼盘名	过户量 (套)	过户面积 (万m²)
1	大冲	华润城润府	93	1.02
2	南头	英达·钰龙园	58	0.34
3	西丽	长源京基御领公馆	52	0.28
4	前海	诺德假日花园	51	0.36
5	华侨城	中信红树湾花城	48	0.90

楼盘销量数据范围: 2021年1-5月 数据来源: 深圳国土局、乐有家研究中心

宝安区二手住宅楼盘热销榜

排名	片区	楼盘名	过户量 (套)	过户面积 (万m²)
1	西乡	领航里程花园	39	0.33
2	宝安中心	金泓凯旋城	38	0.61
3	松岗	中海西岸华府	37	0.32
4	西乡	碧海富通城三期	37	0.20
5	西乡	鸿隆广场	37	0.18

龙岗区二手住宅楼盘热销榜

排名	片区	楼盘名	过户量 (套)	过户面积 (万m²)
1	大芬	桂芳园	184	1.56
2	布吉	龙珠花园(龙岗)	133	1.00
3	龙岗中心城	盛龙花园 (万象天成)	119	0.83
4	布吉	丽湖花园	112	0.69
5	布吉	国展苑	100	0.62

光明区二手住宅楼盘热销榜

排名	片区	楼盘名	过户量 (套)	过户面积 (万m²)
1	光明	盛迪嘉光明壹号花园	34	0.31
2	光明	深房传麒山	26	0.25
3	光明	龙光玖龙台	25	0.25
4	公明	天汇时代花园	20	0.18
5	光明	正兆景嘉园	15	0.16

龙华区二手住宅楼盘热销榜

排名	片区	楼盘名	过户量 (套)	过户面积 (万m²)
1	民治	春华四季园	85	0.95
2	梅林关	龙悦居	81	0.51
3	梅林关	潜龙鑫茂花园	70	0.32
4	红山	莱蒙*水榭春天花园	68	0.61
5	龙华中心	中心花园	67	0.61

楼盘销量数据范围：2021年1-5月 数据来源：深圳国土局、乐有家研究中心

3、2021 年上半年深圳片区过户量排行榜

龙岗中心城平均每天卖出 13 套，每月卖出 380 套

2021年上半年深圳片区过户量排行榜

名次	行政区	片区	过户套数
1	龙岗	龙岗中心城	2277
2	龙岗	布吉	1647
3	宝安	西乡	938
4	龙岗	大芬	802
5	罗湖	东门	650
6	罗湖	黄贝岭	617
7	龙岗	坂田	613
8	龙岗	横岗	602
9	罗湖	翠竹	597
10	南山	西丽	584
11	南山	蛇口	536
12	福田	景田	517
13	宝安	新安	506
14	南山	前海	500
15	罗湖	莲塘	490
16	龙华	梅林关	486
17	南山	南头	481
18	龙岗	丹竹头	466
19	福田	皇岗	435
20	南山	华侨城	422
21	罗湖	布心	416
22	龙华	龙华中心	406
23	南山	后海	394
24	南山	南油	378
25	龙华	民治	351
26	罗湖	人民南	348
27	宝安	宝安中心	335
28	福田	华强南	325
29	龙华	观澜	325
30	坪山	坪山	321
31	龙华	红山	308
32	罗湖	宝安南	306
33	龙岗	大运	297
34	盐田	沙头角	294
35	福田	八卦岭	285
36	福田	上梅林	282
37	福田	石厦	270
38	盐田	盐田港	267
39	福田	新洲	264
40	罗湖	蔡屋围	234
41	罗湖	水库	229
42	宝安	碧海	227
43	福田	保税区	227
44	龙岗	平湖	225

名次	行政区	片区	过户套数
45	南山	科技园	218
46	宝安	翻身	203
47	福田	香蜜湖	200
48	福田	华强北	199
49	福田	莲花	195
50	罗湖	泥岗	188
51	福田	下梅林	183
52	宝安	福永	165
53	罗湖	笋岗	165
54	福田	农科中心	162
55	龙岗	宝荷	160
56	福田	上步	158
57	南山	南山中心区	152
58	福田	岗厦	141
59	南山	大冲	131
60	福田	百花	127
61	宝安	松岗	116
62	罗湖	草埔	116
63	福田	福田中心区	111
64	罗湖	洪湖	104
65	福田	上下沙	102
66	盐田	梅沙	98
67	福田	竹子林	95
68	龙岗	百鸽笼	95
69	南山	桂庙	93
70	大鹏新区	葵涌	85
71	光明	公明	85
72	光明	光明	82
73	福田	车公庙	79
74	龙华	大浪	79
75	宝安	沙井	78
76	坪山	坑梓	65
77	罗湖	清水河	61
78	南山	白石洲	56
79	龙岗	坪地	50
80	罗湖	银湖	39
81	龙岗	木棉湾	30
82	大鹏新区	大鹏	27
83	福田	笔架山	24
84	宝安	石岩	23
85	大鹏新区	南澳	0

片区过户数据范围：2021年1-5月 数据来源：深圳国土局、乐有家研究中心

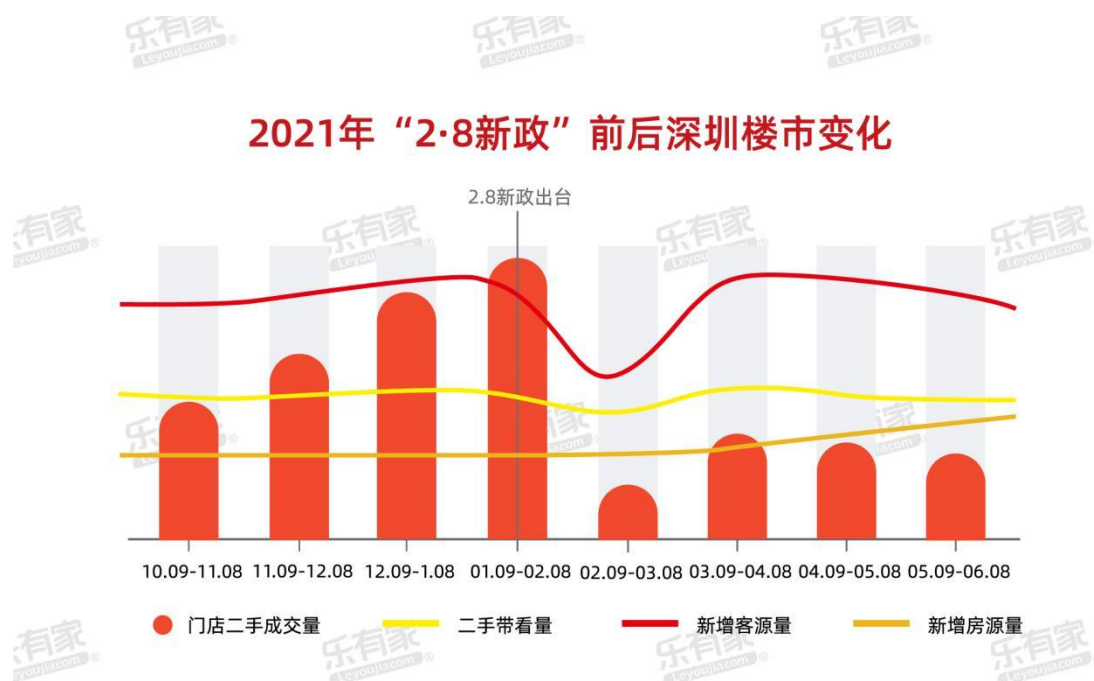
深圳 85 个片区二手住宅成交中，龙岗中心城、布吉、西乡是常年占据前三位的片区。

三者成交量相加比 4-10 名的总和还要多近 400 套。

排名第一的龙岗中心城 1-5 月过户量为 2277 套，同比去年减少 80 套，相当于龙岗中心城平均每天卖出 13 套，每月卖出 380 套。

4、2021 年“2·8 新政”前后深圳楼市变化

成交降至冰点，需求积压



作为最近 8 月深圳楼市的分水岭，“2·8”新政前后市场房源、客源及带看情况也发生了许多变化。

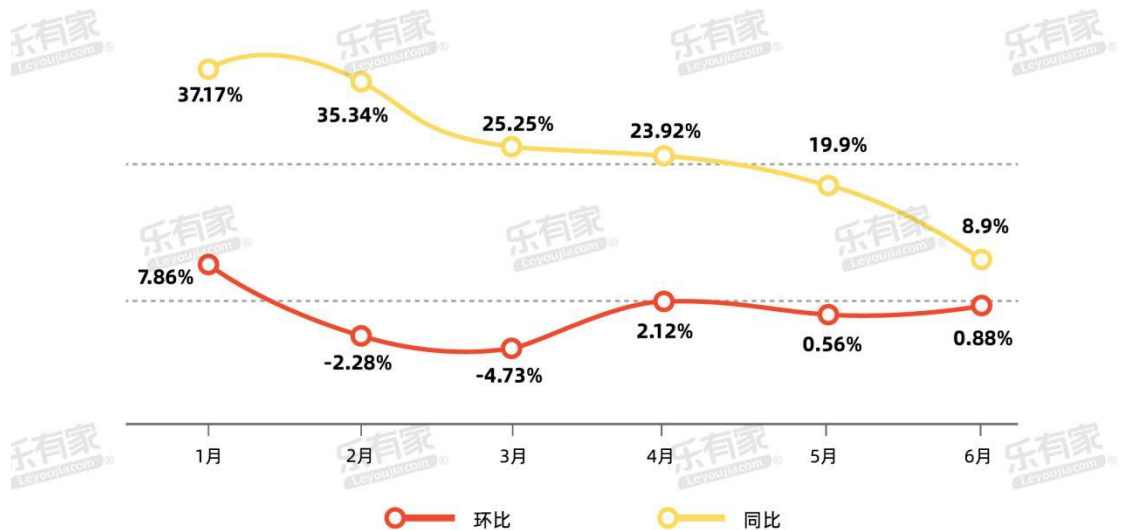
深圳乐有家门店数据显示，新政出台当月，由于春节假期叠加影响，新增客源量和门店成交量（签约量）出现大跌，但不同的是，经过观望期，新增客源量逐渐恢复至正常水平，但门店成交量却不见回暖而继续走低。

此外新增房房源量出现大幅上涨，二手带看量在波动中下滑。可见，政策高压下，成交低迷，市场房源量增多，需求积压。

5、2021 年上半年深圳二手住宅成交价涨跌幅

2·8 新政后二手成交价下探

2021年上半年深圳二手住宅成交价涨跌幅



数据来源：乐有家门店成交数据

乐有家门店成交数据显示，自2·8新政出台后，深圳二手住宅成交均价环比一改以往上涨态势，转而出现下跌，3月份下滑幅度最大，4月份有小幅反弹，5月份涨幅下调。同时，价格同比也出现了较大变化，从1月份的37.17%涨幅下调至6月份的8.9%涨幅，下滑了2成多。

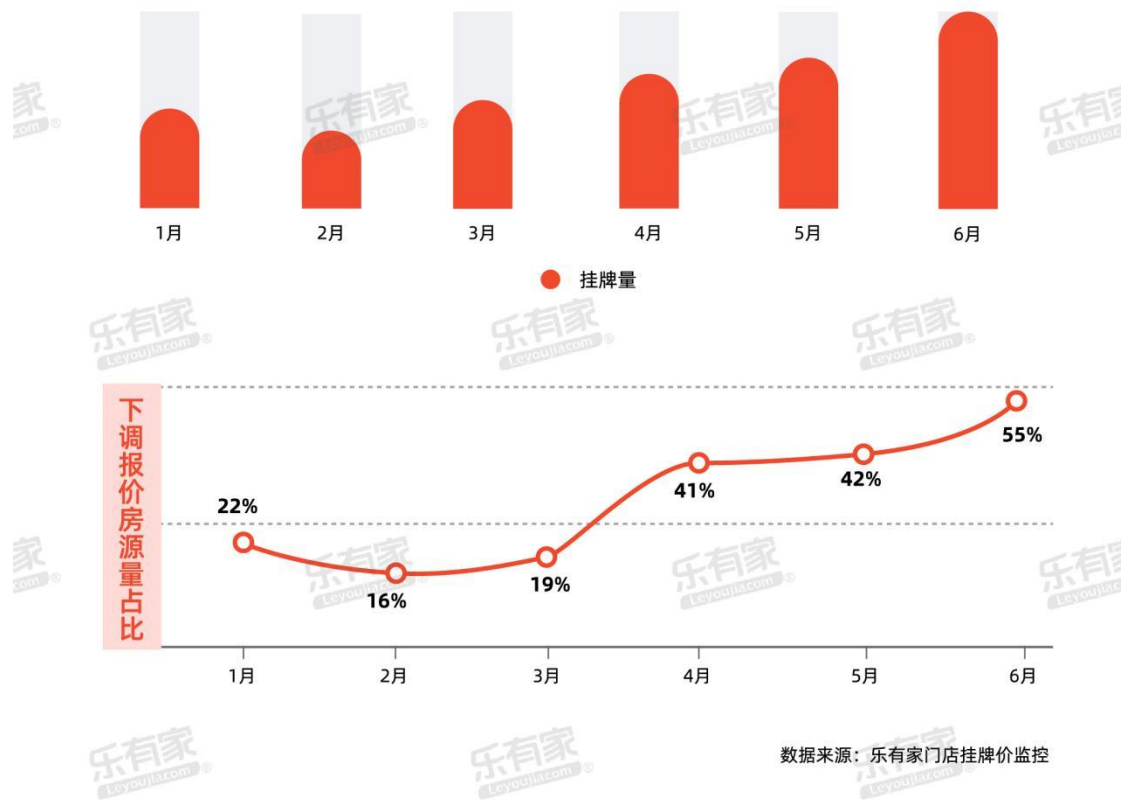
据国家统计局发布的一则数据：5月深圳全市二手房价格环比下跌0.1%，这是从2019年7月以来深圳二手房价格首次下滑，而之前深圳二手房连涨了23个月。

总而言之，在“房住不炒”基调下，长期看深圳房价必然最终走向理性。

6、2021年上半年深圳二手住宅下调价格房源占比

过半业主报价下调，笋盘频现

2021年上半年深圳二手住宅下调价格房源占比



成交低迷，深圳有些业主也逐渐扛不住了。据乐有家门店数据监控显示，2·8指导价新政出台后，3月份还处于观望期，业主们心态依然较高，但从4月份开始，市场上的挂牌房源逐月增多，还纷纷开始下调报价，下调报价房源占比从41%上涨至55%，回到年初，这个占比还不到20%。

据乐有家门店挂牌数据显示，目前市场常会出现一些急卖的笋盘，价格实惠，甚至低于指导价出售，刚需捡漏机会增多。

东部稳如泰山，西部回归平静

2021年上半年深圳各区域下调报价房源占比新增情况

排名	行政区	6月VS1月占比涨跌幅
1	福田	3.10%
2	宝安	2.40%
3	光明	0.40%
4	龙华	0.40%
5	坪山	0.10%
6	大鹏新区	0.10%
7	南山	0.10%
8	盐田	0.00%
9	罗湖	-0.50%
10	龙岗	-6.00%

数据来源：乐有家门店挂牌价监控

而下调报价的房源中，6月对比1月下调占比增长排名前三的分别为福田、宝安和光明，三区均属2020年大受关注的区域，如今房源下调报价却是比较多的，说明西部地区市场正在回归平静。

反之，位于东部地区的龙岗、罗湖以及盐田，业主下调报价房源占比出现下跌或者变化不大，说明作为刚需的摇篮，成交价与指导价之间价差不大的东部地区房源成交依然较为稳定。

2021 年上半年最抗跌片区 top10

2021年上半年深圳片区下调报价房源数量占比跌幅top10

排名	行政区	片区	6月VS1月占比跌幅
1	龙岗	龙岗中心城	-1.7%
2	龙岗	布吉	-1.6%
3	龙岗	丹竹头	-0.9%
4	龙岗	横岗	-0.7%
5	龙华	梅林关	-0.6%
6	龙岗	大运	-0.6%
7	南山	华侨城	-0.5%
8	福田	香蜜湖	-0.5%
9	龙岗	大芬	-0.5%
10	罗湖	人民南	-0.4%

数据来源：乐有家门店挂牌价监控

乐有家根据门店挂牌数据整理出 2021 年上半年最抗跌片区 top10，基本位于东部地区的龙岗、龙华及罗湖刚需片区，但南山的华侨城和福田区的香蜜湖片区也出现在榜单。

市场低迷期间，背靠深圳这样一个巨大资金池，周边拥有好学校、优越的地理位置、以及良好居住体验的豪宅片区依然是最能抗跌的资产之一，一次性付款的数千万总价豪宅交易不在少数，不受指导价影响。

2021 年上半年最不抗跌片区 top10

2021年上半年深圳片区下调报价房源数量占比涨幅top10

排名	行政区	片区	6月VS1月占比涨幅
1	福田	华强北	1.00%
2	宝安	新安	1.00%
3	宝安	西乡	0.80%
4	福田	八卦岭	0.70%
5	龙华	红山	0.70%
6	福田	石厦	0.50%
7	罗湖	莲塘	0.50%
8	坪山	坪山	0.40%
9	南山	西丽	0.40%
10	南山	大冲	0.40%

数据来源：乐有家门店挂牌价监控

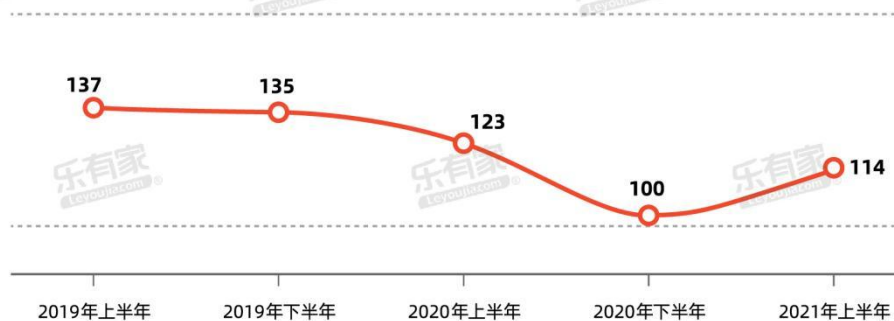
而最不抗跌的片区，多数来自去年房价大涨的福田、宝安及南山相关片区。其中福田华强北和八卦岭是去年涨价网红片区，原因多与学区规划相关。而宝安的新安、西乡和南山的西丽、大冲处于西部，是2·8新政受影响最大的区域。

7、2021年上半年深圳二手楼市成交周期分析

市场低迷，成交周期逐渐拉长

近3年深圳二手房房源成交周期的变化

我司深圳二手住宅售房源平均成交周期（单位：天）



数据来源：乐有家研究中心

2021年上半年每个月成交周期的变化

（单位：天）



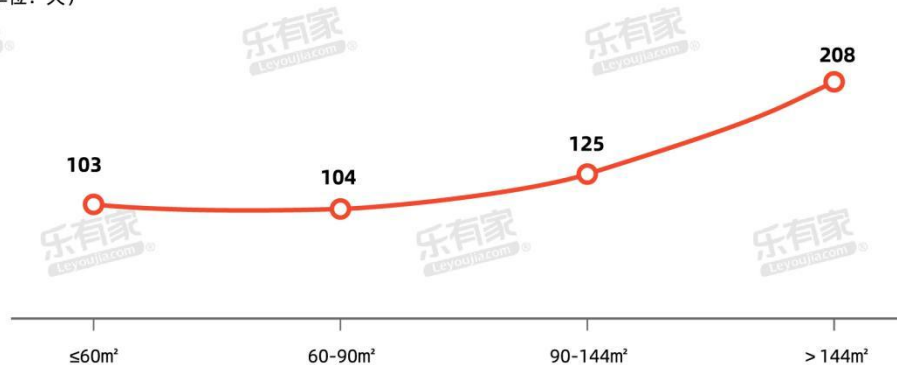
数据来源：乐有家研究中心

乐有家研究中心数据显示，在 2019-2020 年房价上扬的 2 年间，深圳二手房源成交周期逐渐走低，来到 2021 年上半年后，二手市场低迷，业主报价纷纷下调，成交周期也拉长。

上半年每月房源成交周期大多在 108-124 天。但由于二手住宅遇冷，笋盘频现，导致 6 月份成交周期短暂变回 117 天。

2021年上半年不同房源面积段的成交周期

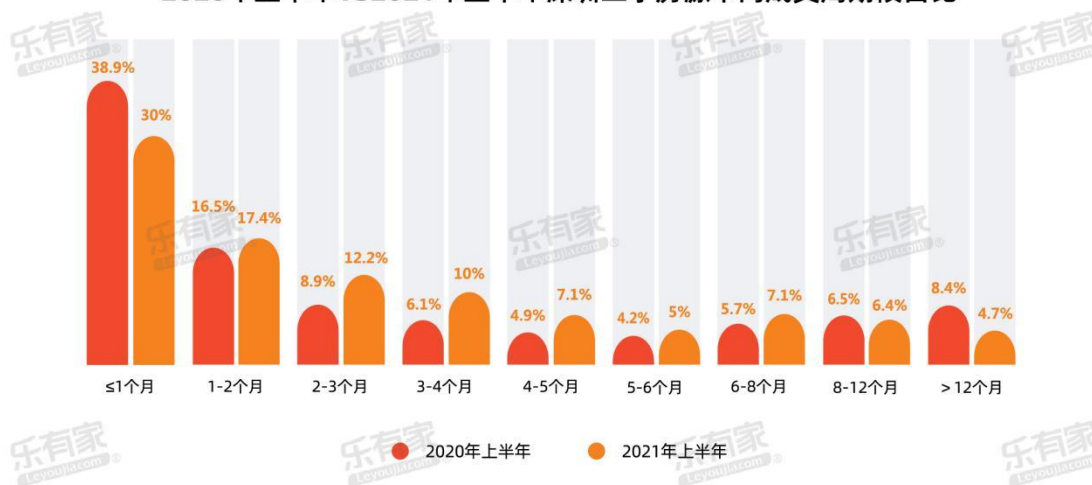
(单位: 天)



数据来源: 乐有家研究中心

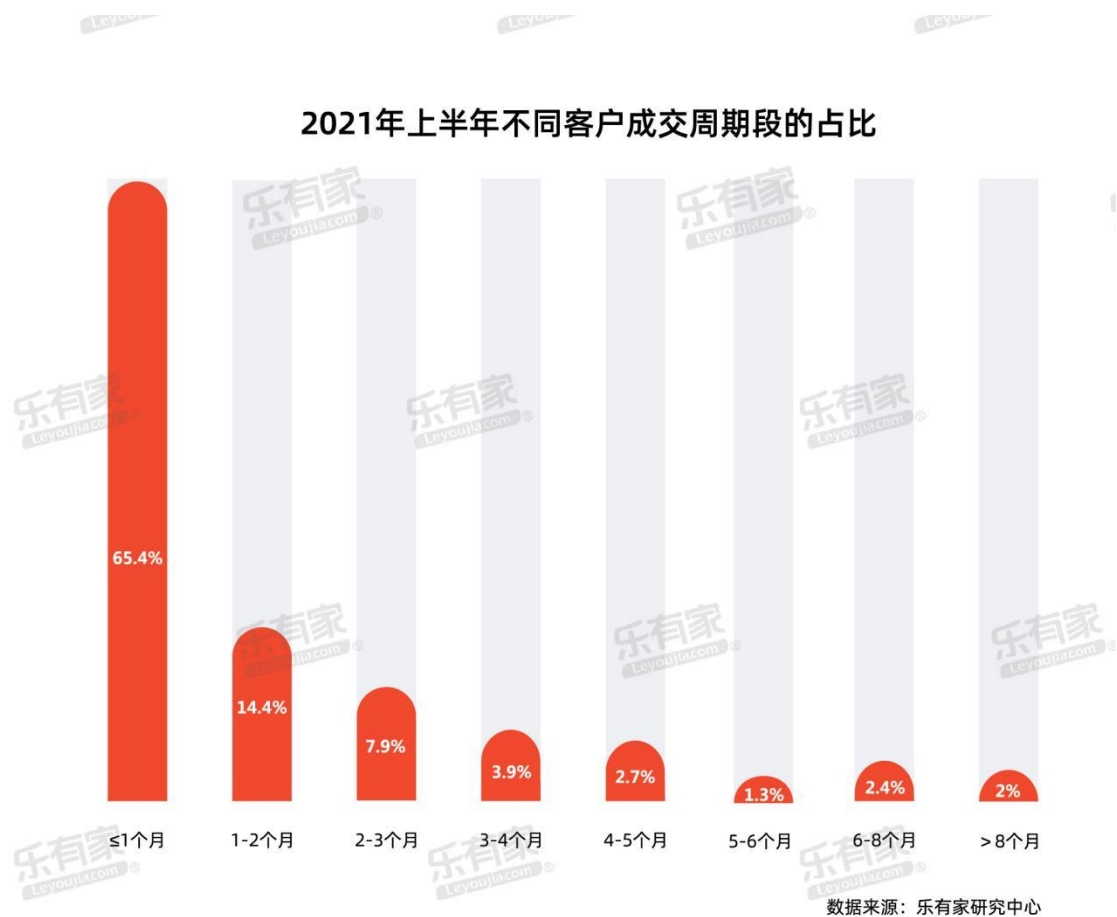
不同面积段的二手房源成交周期也有很大区别, 面积越大成交周期越长, 60 m²以内的房源成交周期在 3 个多月, 而 144 m²以上的豪宅成交周期接近 7 个月。

2020年上半年VS2021年上半年深圳二手房源不同成交周期段占比



数据来源: 乐有家研究中心

与 2020 年上半年相比, 2021 年上半年深圳二手房源成交周期在 1 个月内的占比有了明显下降, 从 38.9% 降至 30%。但超过 1 个月的占比相应提升了, 尤其 3-4 月的占比增长了 4%, 成交周期明显拉长。



深圳客户的成交周期集中在1个月内，从第一次看二手房到最终签约，65.4%的客户会在30天内出手，但比起去年73.9%的占比减少8.5%；在2-3个月签约的客户占比比去年有所提升。

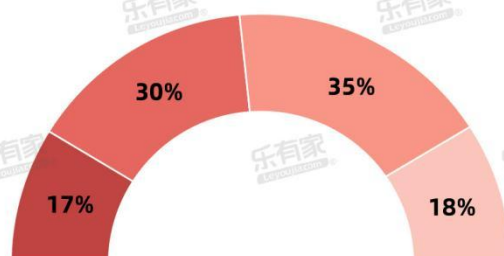
可见，二手市场主流置业者是贷款付款方式，首付增加的资金短期内难以解决，无疑增加了置业者考虑时间和压力，导致成交周期拉长。

8、2021年上半年深圳二手住宅成交面积、户型、需求类型、付款方式分析

2-3 房为主流

2021年上半年深圳二手住宅

成交户型占比

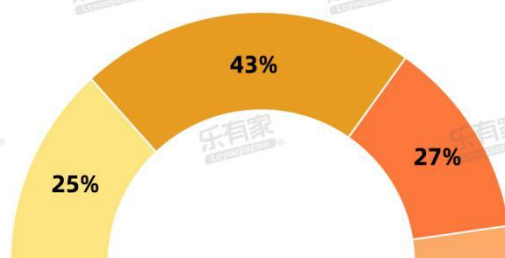


一房 两房
三房 四房及以上

数据来源：乐有家研究中心

2021年上半年深圳二手住宅

成交面积占比



90-144m² 60-90m²
≤60m² >144m²

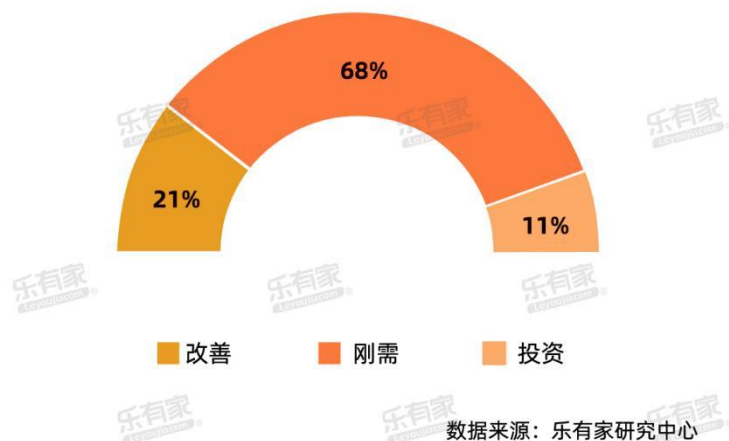
数据来源：乐有家研究中心

来自深圳乐有家的成交数据显示，2021年上半年深圳购房者更青睐于购买60-90 m²的2-3房，其中选择90 m²以上的占比为30%，超过去年同期，或与3胎政策出台有一定相关。

投资客被挤压，一次性付款增多

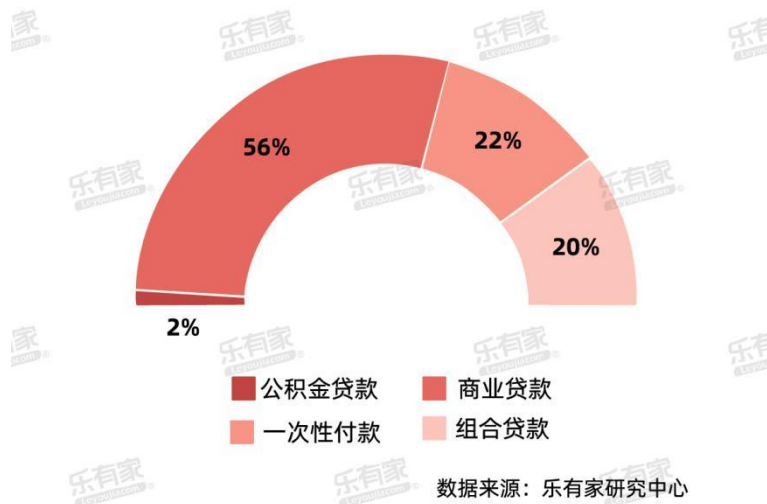
2021年上半年深圳二手住宅

购房需求占比



2021年上半年深圳二手住宅

贷款方式占比

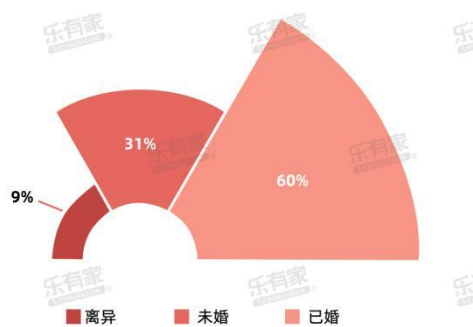


乐有家研究中心数据显示，2021年上半年购买深圳二手住宅的置业者中，68%为刚需客户，21%为改善型客户，改善型客户明显增多，此外在2·8新政提升首付的背景下，选择一次性付款的客户占比已由去年同期的8.9%上升至22%，同比增长13%。

9、2021 年上半年深圳二手住宅购房者画像分析

单身买 2 房，已婚买 3 房

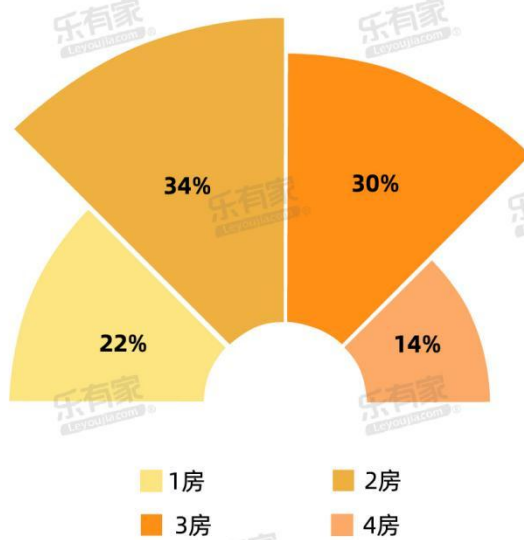
2021年上半年深圳二手住宅 购房者婚姻状况



数据来源：乐有家研究中心

2021年上半年深圳二手住宅

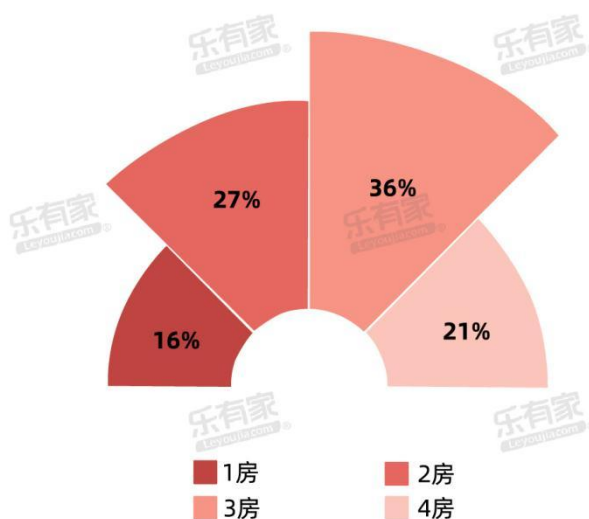
未婚购房者户型喜好



数据来源：乐有家研究中心

2021年上半年深圳二手住宅

已婚购房者户型喜好



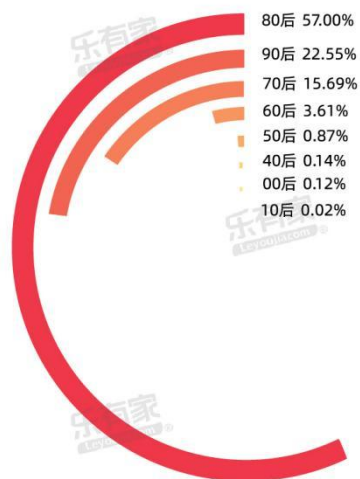
数据来源：乐有家研究中心

乐有家研究中心数据显示，2021 年上半年购买深圳二手住宅的置业者中，31%为未婚，

更偏向于购房 2 房，而已婚则偏向于买 3 房。

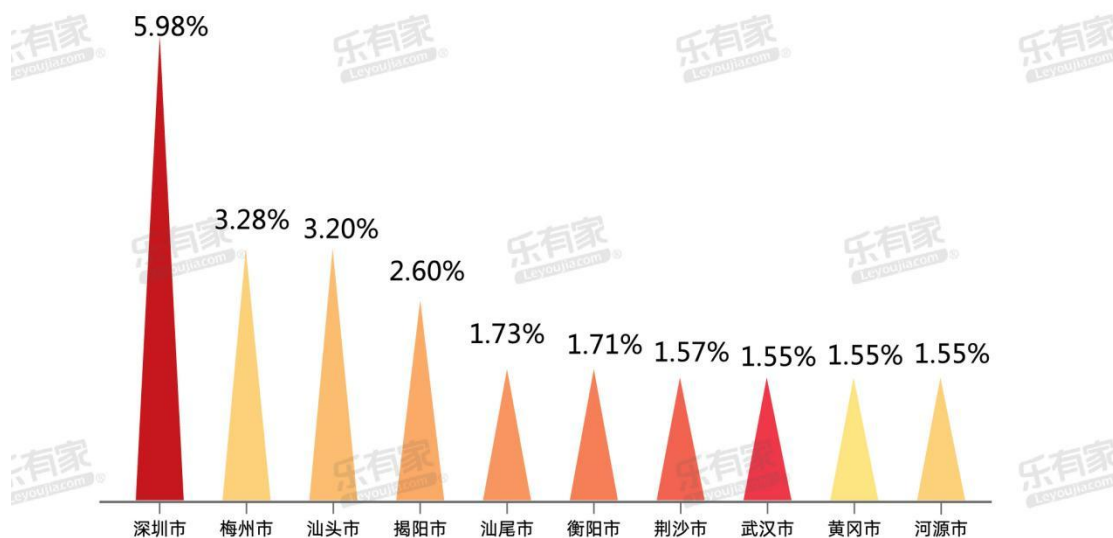
10 后买房横空出世，深户买房排第一

2021年上半年深圳二手住宅购房者年龄段



数据来源：乐有家研究中心

2021年上半年深圳二手住宅购房者户籍占比top10



数据来源：乐有家研究中心

乐有家研究中心数据显示，2021年上半年购买深圳二手住宅的置业者中，首次出现“10

后”，买房大队又添一军，90 后买房占比稳步上升，目前主力依然是 80 后。而随着限购政策力度的上升，购房资格进一步限制，深户买房依然是最多的。

五、租房市场

1、2019-2021 年上半年深圳租赁市场成交走势

上半年租房市场火热

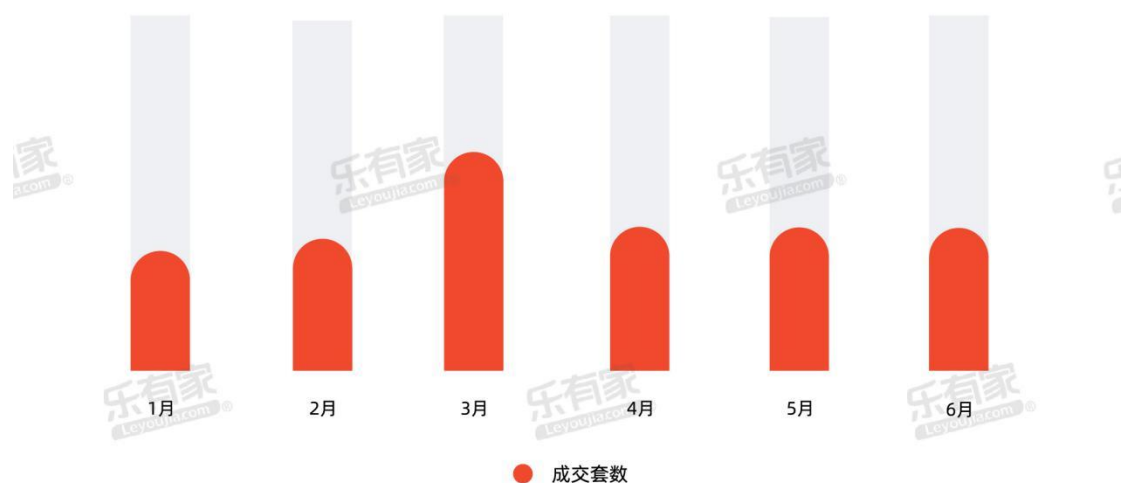


2020 年上半年受疫情影响，不少外来人口年后没有回到深圳，导致租房需求减少。相对于去年同期的“急冻”，2021 年深圳年后租房市场十分火热，成交量同比上涨 60%，为近 3 年最高峰。

2、2021 年上半年深圳租赁市场月度成交走势

返工潮租房火热

2021年上半年深圳租赁市场月度成交走势



数据来源：乐有家研究中心

从深圳乐有家各门店的成交数据来看，受到“返工潮”和2·8新政二手住宅交易观望期影响，2021年3月租房成交量同比大涨超400%，而租金较为稳定，介于72-74元/月/㎡之间。但5-6月未见明显的毕业季租房旺季。

3、2021年上半年深圳楼盘热租榜

关外租房市场颇受青睐

2021年上半年深圳热门租赁小区			
行政区	片区	楼盘名	租金均价 (元/m²/月)
光明	光明	南太云创谷	50
龙岗	龙岗中心城	仁恒梦公寓	56
龙华	红山	龙光玖钻	98
坪山	坪山	深城投中心公馆	47
龙岗	平湖	平湖佳兆业广场	49
光明	光明	新地中央花园	62
光明	公明	峰荟时代科技中心	47
福田	华强南	御景华城花园	118
龙岗	龙岗中心城	金地龙城中央三期	50
龙华	梅林关	潜龙鑫茂花园	81
数据来源：乐有家研究中心			

乐有家研究中心统计了 2021 年上半年深圳热门租赁小区，以光明、龙岗和龙华的楼盘居多。关外交通越加便利，加上低廉的租金让不少租客纷纷搬离市中心，关外租房市场颇受青睐。

免责声明：以上信息和数据统计于 2021 年 7 月 3 日。因时间、市场、政策等都会发生变化，以上信息、数据仅供参考，不作为交易依据使用。