

深圳房地产市场 10 月报

美联物业全国研究中心
二零二一年 十一月

如需更多资讯，可添加以下公众号：



版权声明：

美联物业（深圳）出品的研究报告版权归美联物业代理（深圳）有限公司所有。我公司的报告和数据仅用于市场研究分析的研讨和交流，如需引用，请注明文章出处。

本报告及相关数据是基于我们的经验、目前所知的事实、以及对法律的理解和评价，我们已尽力确保该信息的准确性、完整性和及时性，但我们不对其适用性作任何的陈述和保证。

目录

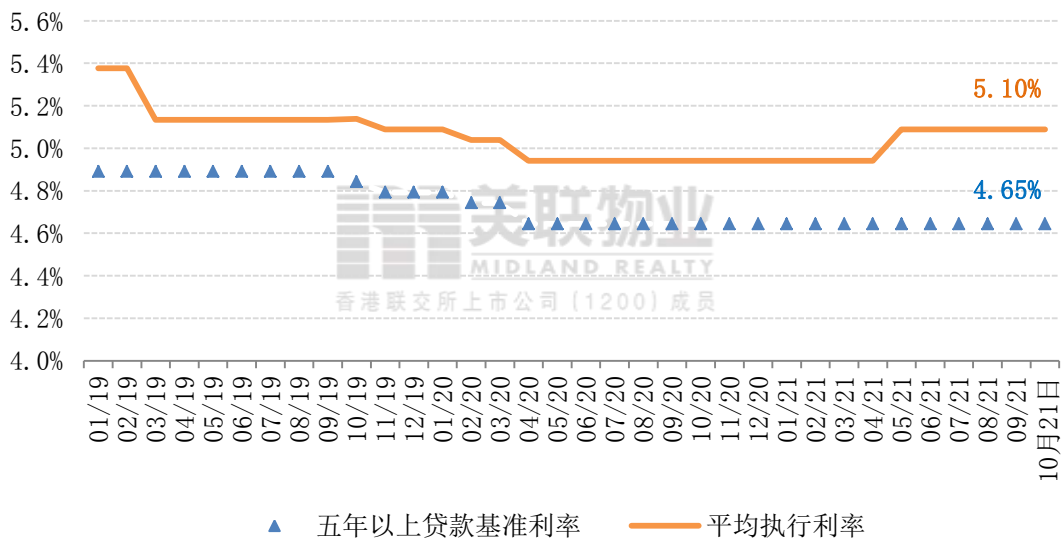
政策环境	3
◇ 房贷利率	3
土地市场篇	3
住宅市场篇	4
◇ 一手买卖市场	4
◇ 二手买卖市场	7
◇ 租赁市场	9
◇ 附表	11
写字楼市场篇	13
◇ 一手市场	13
◇ 二手市场	16
商铺市场篇	18
◇ 一手市场	18
◇ 二手市场	20

政策环境

◇ 房贷利率

LPR 维持不变，10 月份深圳房贷的执行利率，首套房和二套房分别为 5.1% 和 5.6%。

表 1：深圳四大行首套住宅贷款利率走势图



数据来源：美联物业全国研究中心

土地市场篇

10 月，土地市场共有 4 宗土地成交，其中 2 宗工业用地、1 宗工业+城市道路用地、1 宗区域交通用地，全部以底价成交。

值得关注的是，有两宗工业用地分别被比亚迪和华为竞得，其中比亚迪以 2.42 亿元底价拍下深汕合作区鹅埠镇地块，这是深汕特别合作区近年来引进的投资体量最大、最具广阔发展前景的龙头项目之一。而华为以底价 2.98 亿元拿下龙华区福城街道地块，可建设厂房 61.7 万平方米、宿舍 9 万平方米等，这是华为首次进入龙华设立“大厂”，将进一步促进产业快速发展。

表 2：10 月深圳土地出让汇总表

宗地编号	土地位置	土地用途	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得企业	竞买日期
E2021-0010	深汕合作	普通工业用地	391338	704400	2.42	344	比亚迪汽车实业	10-15
A922-0819	龙华	普通工业用地+城市道路用地	514858	763600	2.98	390	华为技术有限公司	10-18

宗地编号	土地位置	土地用途	土地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/m²)	竞得企业	竞买日期
J301-0007	盐田	区域交通用地	676002	20925	2.93	14002	盐田港东区 国际集装箱码头	10-27
T401-0112	南山	工业用地 (新型产业用地)	8194	52320	1.46	2791	名家汇科技, 优博 讯科技, 同为数码 科技, 芯海科技(深 圳), 欣锐科技	10-29

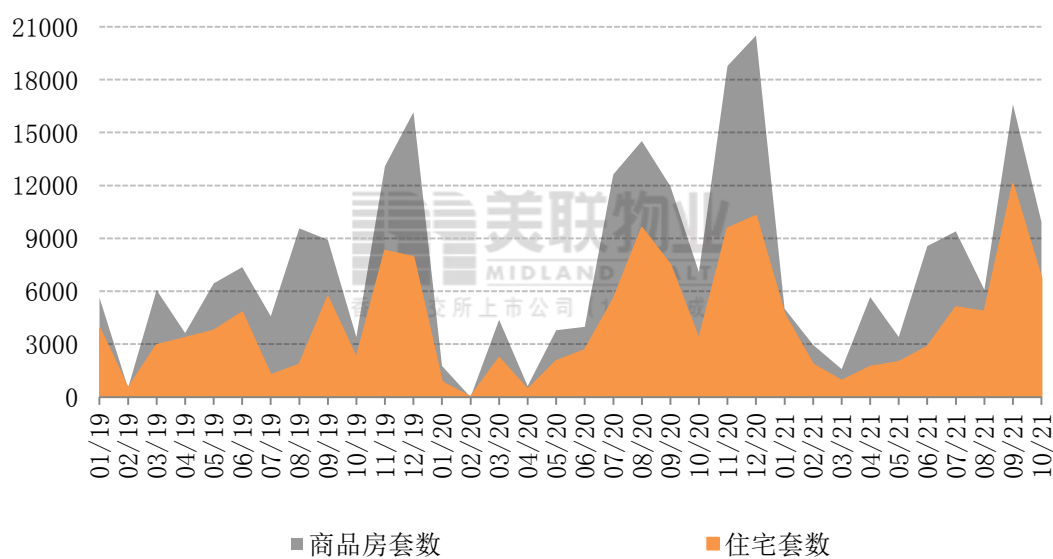
数据来源：深圳市土地房产交易中心、美联物业全国研究中心

住宅市场篇

✧ 一手买卖市场

📊 供应

图 3：深圳新建商品房月度供应量走势（单位：套）



■ 商品房套数 ■ 住宅套数

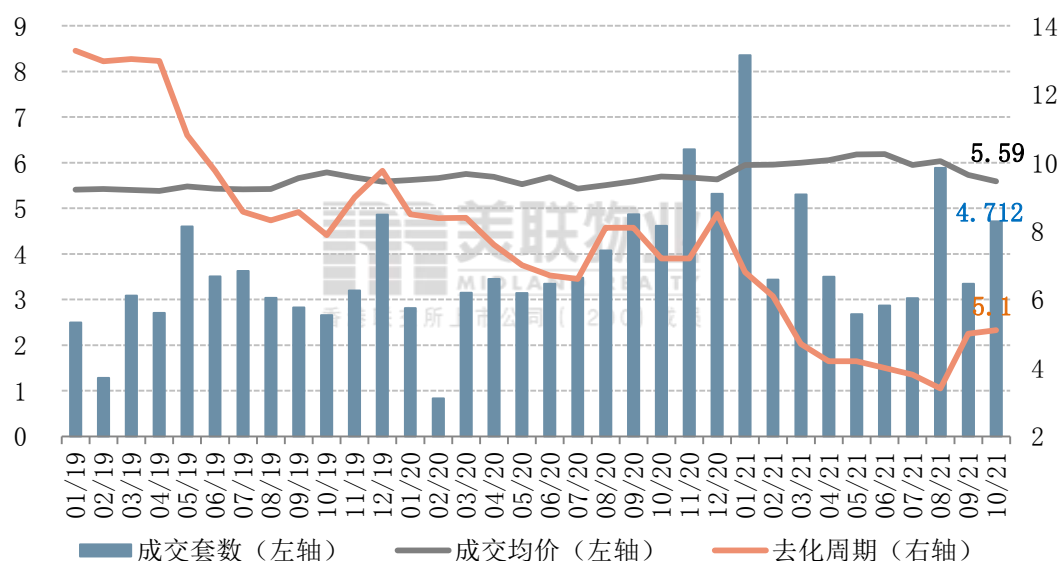
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

10月新建商品房的供应速度明显减缓，全市仅有13个商品房项目获得预售许可证，合计9930套/92.88万m²新房源，供应套数较9月下跌40.2%。其中含住宅产品的预售证有10个，住宅总获批量为6723套/60.15万m²，住宅供应套数比9月下跌44.3%。

📊 需求

✓ 全市

图 4：深圳新建商品住宅成交量价走势及去化周期(单位：千套、千元/㎡、月)



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

10月，全市共网签4712套一手住宅，环比上升41.0%，同比上升2.1%；总成交面积约48.57万㎡。一手住宅均价为5.59万元/㎡，环比上升2.5%，同比下跌1.9%。

10月一手住宅供应量延续9月的势头，截止10月底，一手住宅库存面积为227.16万㎡，共23148套，较9月末上升19.5%；按照过去12个月的成交套数推算，去化周期约为5.1个月。

✓ 区域

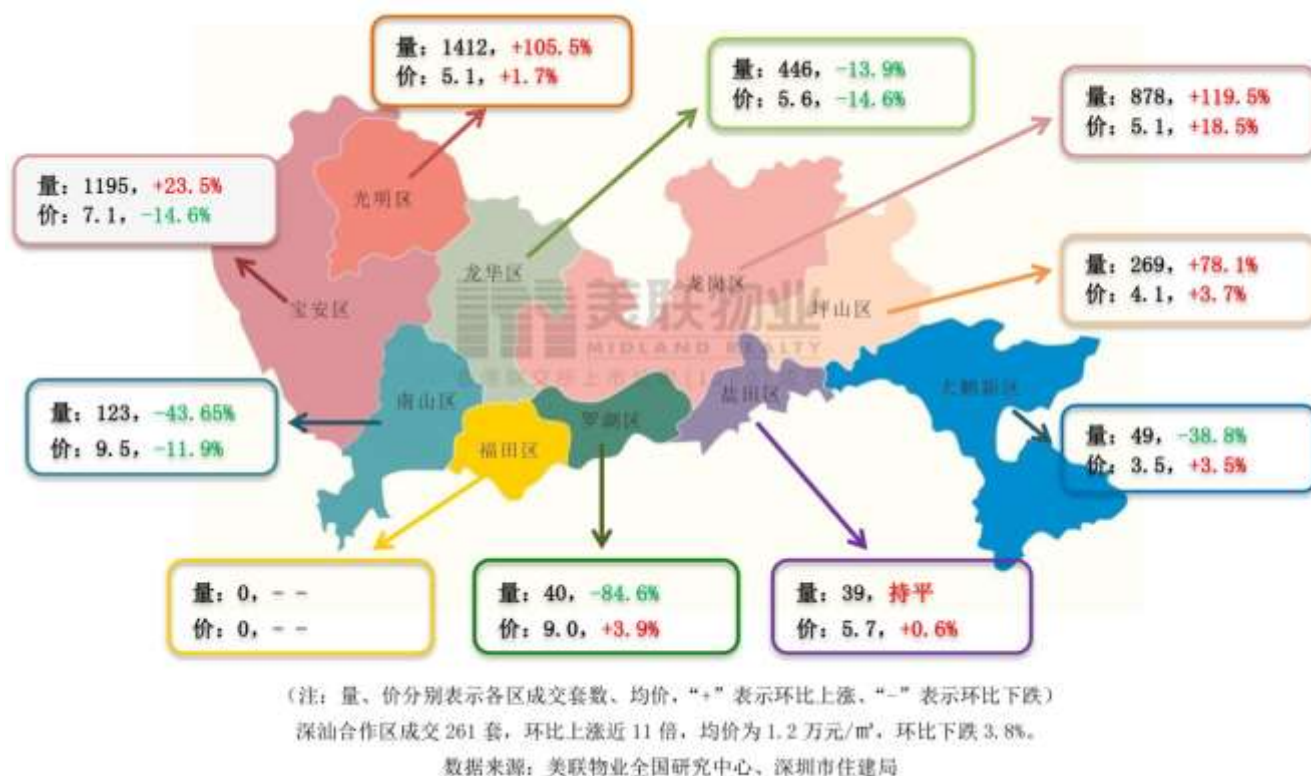
10月，全市共4个行政区一手住宅的备案套数出现上升，1个行政区备案套数持平，其余区域均不同程度下降。

其中，光明以1412套备案量跃升至全市行政区域之首，宝安和龙岗两区分别以1195、878套的备案量位列第二、第三名。

从区域均价变化看，10月共有6个区域的住宅均价环比出现上升，其中龙岗的价格升幅最为显著，均价环比上升18.5%，致使10月均价升至5.1万元/㎡；而罗湖和坪山则分别以均价9.0万元/㎡、4.1万元/㎡，环比上升3.9%、3.7%，排在第、第三名。

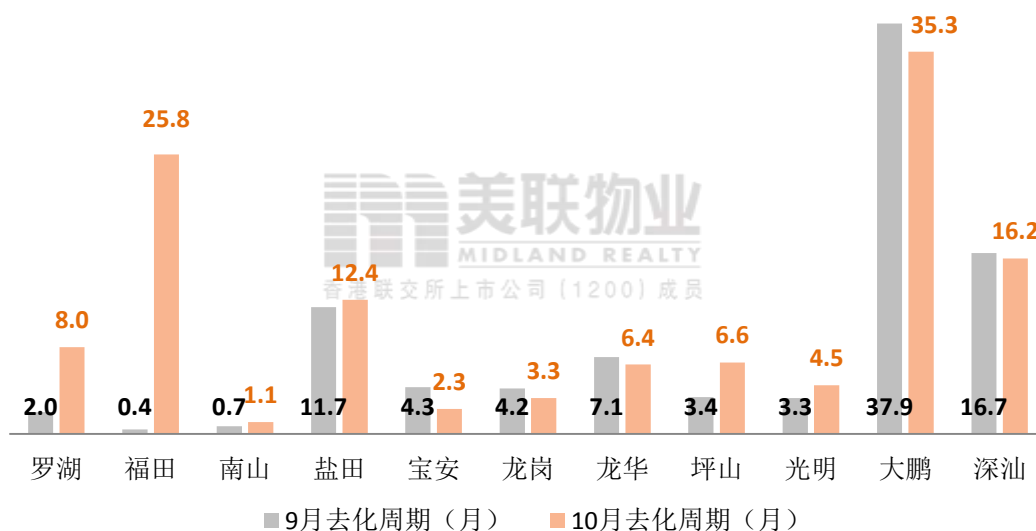
另外，龙华10月成交均价为5.6万元/㎡，环比下跌14.6%，成为10月区域均价下降幅度最大的行政区。

图 5：深圳各区新建商品住宅成交情况（单位：套、万元/㎡）



本月，由于福田和罗湖获得预售许可证的项目大幅增加以及新楼盘备案的滞后性，福田和罗湖的去化周期拉长，尤其是福田，超过 25 个月；而大鹏的去化周期仍处全市最高位，为 35.3 个月；其余区域的去化周期相对稳定，变幅较小。

图 6：10 月深圳各区新建商品住宅去化周期（月）



10 月一手住宅成交 TOP10 中，位于光明区的星河天地公馆位列榜首，共成交 737 套/7.57 万㎡住宅。从区域分布来看，成交前 10 名的项目中，宝安、龙岗和光明不相上下，均占 3

个，剩下1个项目来自龙华区。

表 7：10 月全市一手住宅成交楼盘 Top10（按成交套数排序）

排名	楼盘名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (m²)	参考均价 (万元/m²)
1	星河天地公馆	光明	737	75741.99	7.6
2	联投东方世家花园	宝安 松岗	397	41874.32	4.2
3	云科府	光明	301	33752.48	3.8
4	峰境瑞府	光明	298	31811.01	3.2
5	鹏瑞颐璟府(一期)	龙华 观澜	288	28221.37	2.8
6	颐安都会中央花园	龙岗 园山	258	27377.78	2.7
7	嵘玺家园	宝安 前海	237	30547.59	10.2
8	荷棠里	龙岗 坂田	188	18379.17	5.9
9	京基智农山海御园	宝安 西乡	174	17542.17	6.9
10	和昌拾里悦府	龙岗	172	18848.93	4.4
合计	\	\	3050	324096.81	\

数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

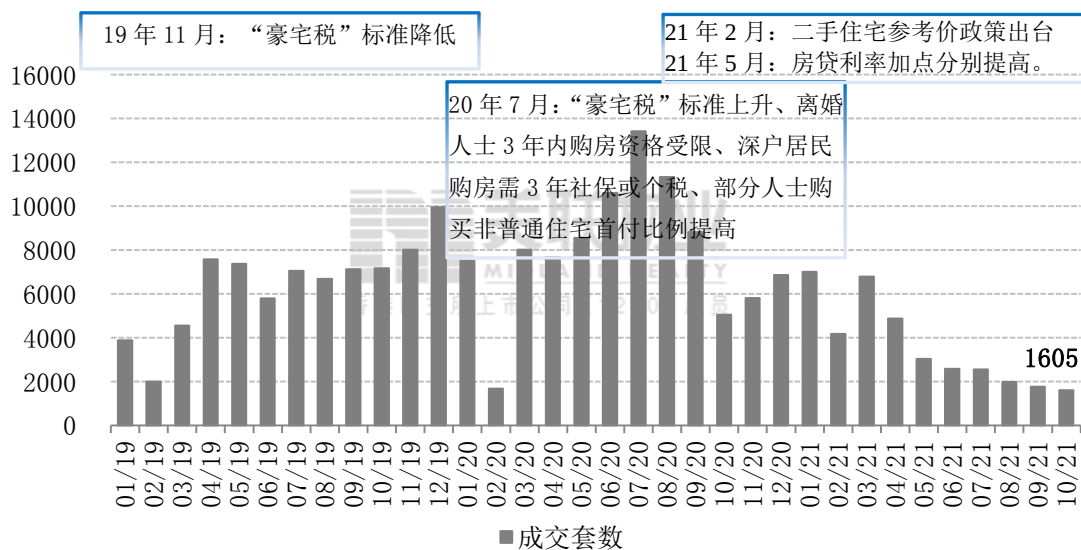
◇ 二手买卖市场

🌈 全市

10 月二手住宅的备案数据连续第七个月出现下滑。

据统计，10 月全市共备案 1605 套二手住宅，环比下跌 9.1%，同比下跌 68.2%，跌幅比 9 月份有所收窄；总成交面积约 15.04 万 m²。

图 8：深圳二手商品住宅成交量价走势图（单位：套）



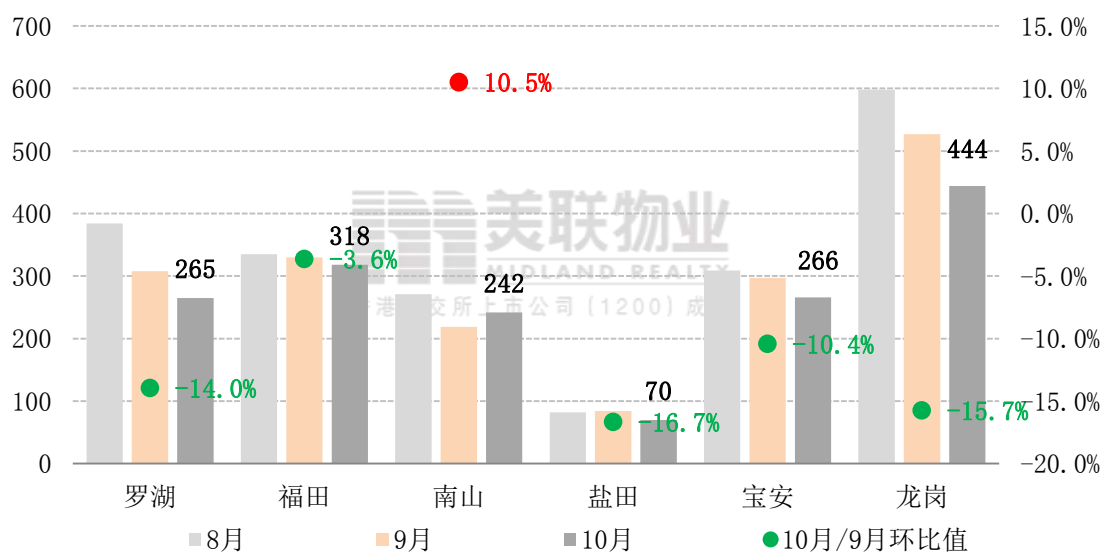
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

区域

10月，南山区以成交242套二手住宅，环比上涨10.5%，成交全市唯一上涨的区域，其余各区二手住宅的备案量均下滑。其中，盐田环比跌幅最大，环比下跌16.7%；其次是龙岗的15.7%。

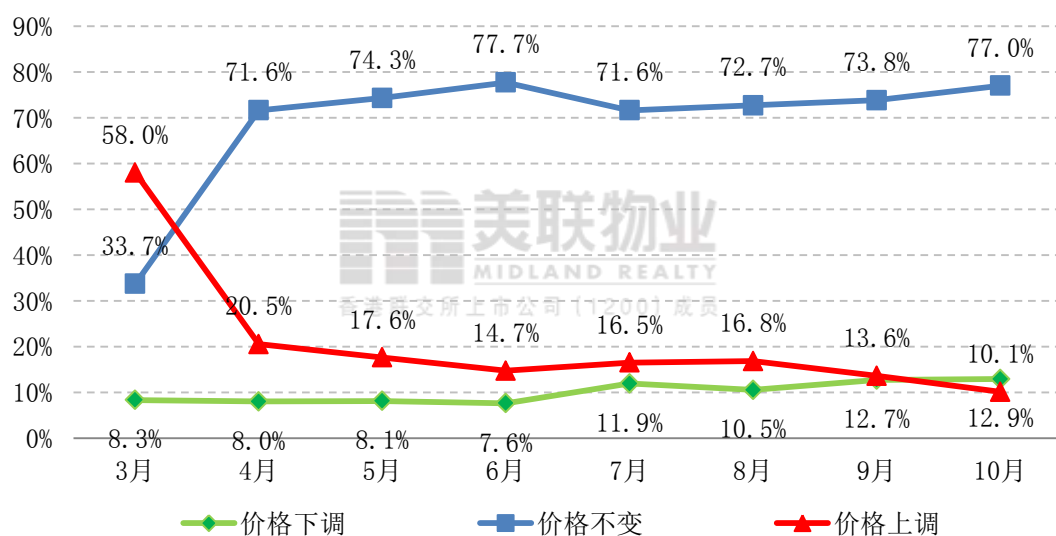
从备案的绝对值看，10月龙岗仍然是备案量最高的区域，为444套；其次是福田，成交318套。

图9：10月深圳各区二手住宅成交量走势（单位：套）



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

图10：2021年二手住宅业主报价走势图



数据来源：美联物业全国研究中心

10月，二手住宅业主报价情况稳定，报价持平盘源的占比小幅增加 3.2 个百分点，为 77.0%；同时，报价上调盘源占比下滑至 10.1%；但报价下调盘源的占比则增加 0.2 个百分点，为 12.9%，表现出放盘业主更愿意通过降低售价来促成交易。

10月二手住宅楼盘备案量 Top10 中，南山区的天安工人宿舍以 17 套/638.55 m²的备案量跃居榜首；罗湖区爵士大厦和福田区天健天骄北庐则分别以 12 套/559.36 m²、7 套/1731.3 m²排名第二、第三。从区域分布来看，入榜的 10 个项目中，龙岗 3 个，南山 2 个，罗湖 2 个，福田、龙华和坪山各一个。

10月的榜单户型面积跨度较大，各户型面积比较齐全，其中，90 m²以下的项目有 5 个，90-144 m²的项目有 4 个，144 m²以上的项目有 1 个。因此 10 月备案的项目中，各户型面积比较齐全。

表 11：10 月全市二手住宅成交楼盘 Top10（按成交套数排序）

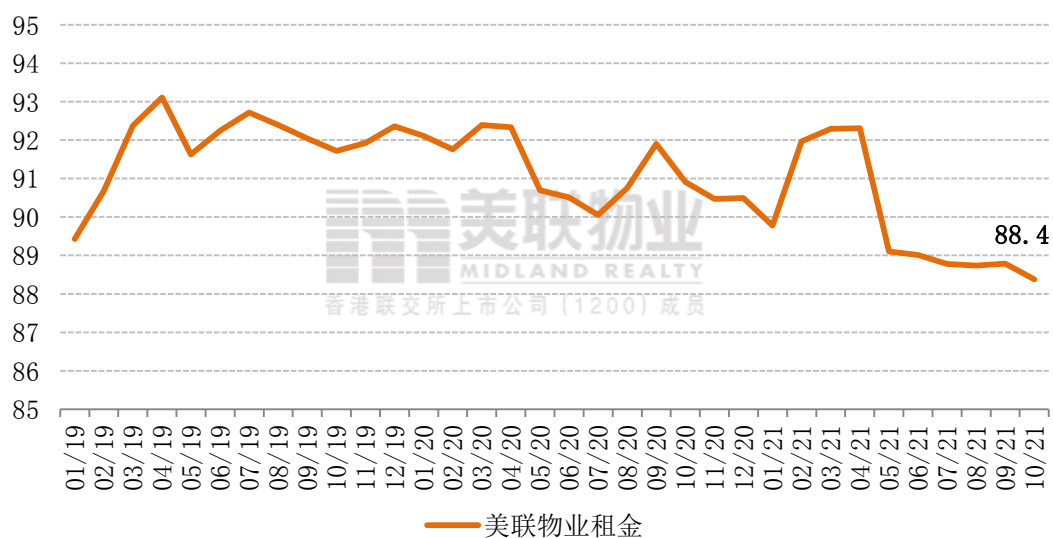
排名	楼盘名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	套均面积 (m ²)
1	天安工人宿舍	南山	17	638.55	38
2	爵士大厦	罗湖 南湖	12	559.36	47
3	天健天骄北庐	福田 莲花	7	1731.30	247
4	城市天地广场	罗湖 南湖	7	375.13	54
5	春华四季园	龙华	7	861.26	123
6	龙珠花园	龙岗 布吉	7	519.50	74
7	大都汇大厦	龙岗 布吉	6	554.99	92
8	桂芳园六期	龙岗 布吉	6	553.76	92
9	桃源村	南山 西丽	5	384.09	77
10	心海城一期	坪山	5	488.79	98
合计	\	\	79	6666.73	\

数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 租赁市场

10月美联物业（深圳）蓝筹住宅租金指数值为 244.55，对应的租金水平为 88.38 元/m²，环比下跌 0.46%，同比亦下跌 2.78%。

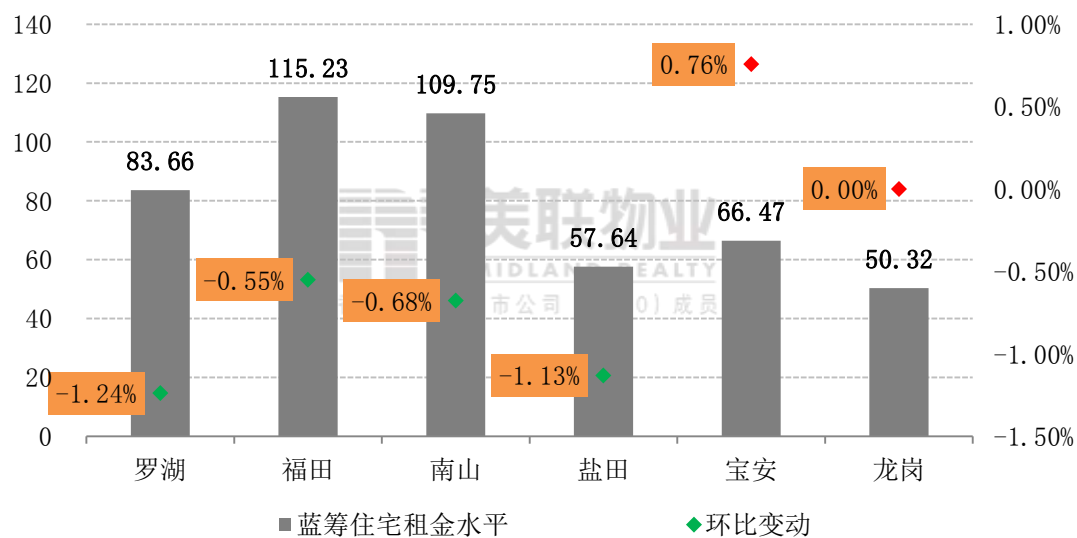
图 12: 深圳住宅租金水平 (单位: 元/㎡·月)



数据来源: 美联物业全国研究中心

分区域来看, 10 月份仅宝安区住宅租金水平上涨, 租金水平为 66.47 元/㎡·月, 环比上涨 0.76%; 龙岗区环比持平, 为 50.32 元/㎡·月; 其余区域均下跌, 跌幅最大的是罗湖区, 环比下跌 1.24%, 租金水平跌至 83.66 元/㎡·月。

图 13: 9 月深圳各区蓝筹住宅租金水平 (单位: 元/㎡·月)



数据来源: 美联物业全国研究中心

◇ 附表

表 14: 10 月住宅、公寓项目入市情况详表

入市时间	项目名称	类型	区域	主推户型	推售套数(套)	开盘均价(万元/㎡)
10-7	合正方洲	开盘	龙岗 中心城	97-124 m²住宅	639	4.98
10-8	万丰海岸城	开盘	宝安 沙井	82-136 m²住宅	1025	5.75
10-16	弘基·翰林九锡	开盘	南山 西丽	39-98 m²公寓	217	7.30
10-19	深业中城	开盘	福田 车公庙	137-212 m²住宅、 315-378 m²复式	222	13.10
10-20	汇城茗院	开盘	南山 西丽	112-195 m²住宅	124	7.83-9.0
10-22	华侨城瑞湾府	开盘	宝安 宝中	190-360 m²办公	338	10.50
10-22/23	岭南九龙湾	开盘	深汕合作区	83-125 m²住宅	489	1.10
10-23	加福华尔登府邸	开盘	福田 福民	86-125 m²住宅	462	9.40
10-23	电建洺悦鹏著 花园	开盘	光明	88-108 m²住宅	612	5.25
10-26	翠园华府	开盘	罗湖 东晓	75-146 m²住宅	289	8.88
10-28	锦尚公馆	开盘	南山 前海	80-180 m²公寓	168	9.80
10-29	佳兆业·燕澜 和鸣	开盘	坪山	78-115 m²住宅	646	3.87

数据来源：美联物业全国研究中心

表 15: 11 月预计入市项目一览表

区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
罗湖	翠竹	德弘天下华府	住宅	67-76 m ² 住宅
	翠竹	益田御龙土地	住宅	103-195 m ² 住宅
	清水河	亚太·半山樾府	住宅	64-119 m ² 住宅
	莲塘	东海富汇豪庭	住宅	70-236 m ² 住宅
	布心	独树阳光里	住宅	73-158 m ² 住宅
	水贝	京基水贝时代广场	住宅、公寓	89-208 m ² 住宅
福田	景田	天健天骄北庐	住宅	158-321 m ² 住宅
	福民	加富华尔登府邸	住宅	83-130 m ² 住宅
	安托山	海德园	住宅	89-258 m ² 住宅
	保税区	佳兆业航运红树湾	住宅	76-143 m ² 住宅
	皇岗	湾尚庭玺家园	住宅	122-147 m ² 住宅
南山	华侨城	深铁懿府二期	住宅	95-230 m ² 住宅
	赤湾	半山港湾花园	住宅	115-175 m ² 住宅
	蛇口	开云府	住宅	123-200 m ² 住宅
	前海	锦尚公馆	公寓	80-180 m ² 公寓
	蛇口	新世界临海揽山	住宅	107-225 m ² 住宅
	中心区	中泰印邸二期	住宅	60-89 m ² 公寓
	前海	前海润峯府	住宅	110-150 m ² 住宅
	湾厦	华侨城新玺	办公	320-400 m ² 办公
盐田	大梅沙	碧桂园心海天誉	住宅	83-187 m ² 住宅
	沙头角	鹏瑞尚府	住宅	98-138 m ² 住宅
宝安	新安	都市茗荟花园	住宅	61 m ² 住宅（现楼）
	新安	中熙玖玖颂阁	住宅	83-128 m ² 住宅
	松岗	松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m ² 住宅 28-38 m ² 公寓
	西乡	榕江壹号院	住宅	115-200 m ² 住宅
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m ² 住宅

区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m²住宅
	坂田	信城缙华府	住宅	95-120 m²住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 m²住宅
	布吉	里城玺樾山	住宅	80-94 m²住宅
	中心城	信诚缙悦花园	住宅	78-95 m²住宅
	横岗	THE TOWN 乐城二期	住宅	79-128 m²住宅
龙华	清湖	盛璟润府	住宅	95-143 m²住宅
	民治	鸿荣源博誉府	住宅	94-143 m²住宅
坪山	坪山	花样年旭辉好时光	住宅	70-118 m²住宅
	坪山	和城里	住宅	66-110 m²住宅
光明	光明	深铁瑞城	住宅	95-130 m²住宅
	光明	中信凯旋君庭	住宅	89-123 m²住宅
	光明	龙光玖瑞府	住宅	88-111 m²住宅
大鹏	大鹏	诺德阅山海	住宅	86-185 m²住宅
	葵涌	花样年家天下	住宅	75-106 m²住宅
深汕	深汕	中国铁建·观山云邸	住宅	90-130 m²平层、140-300 m²别墅

备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

数据来源：美联物业全国研究中心

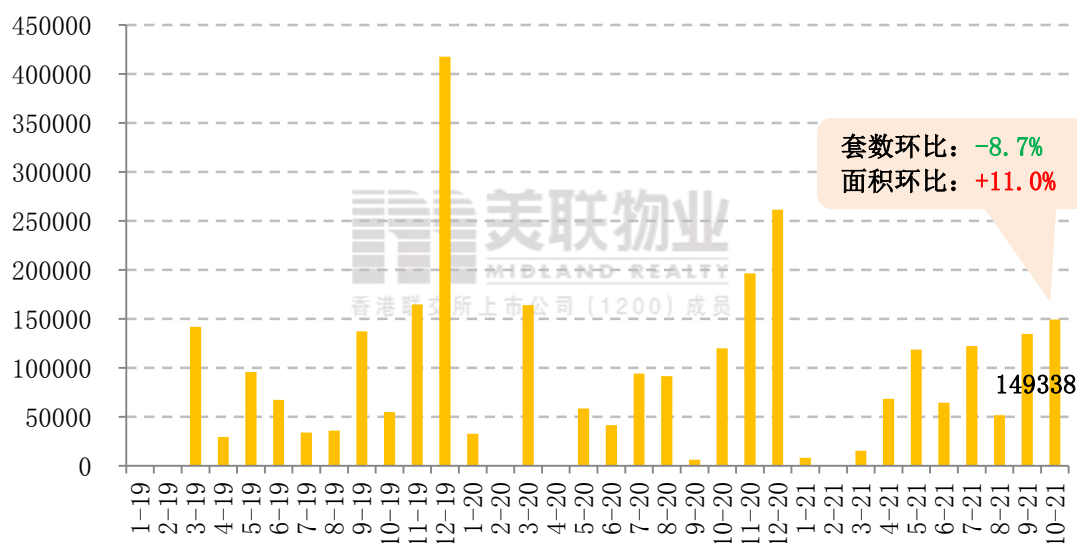
写字楼市场篇

◇ 一手市场

🚩 新增供应

10月，深圳有3个新盘取得预售许可，分别位于罗湖、南山和宝安，新增供应套数为846套，环比下降8.7%，供应面积合计149338.24 m²，环比上涨11.0%，整体供应再创年内新高。

图 16：一手写字楼新增供应面积（单位：m²）

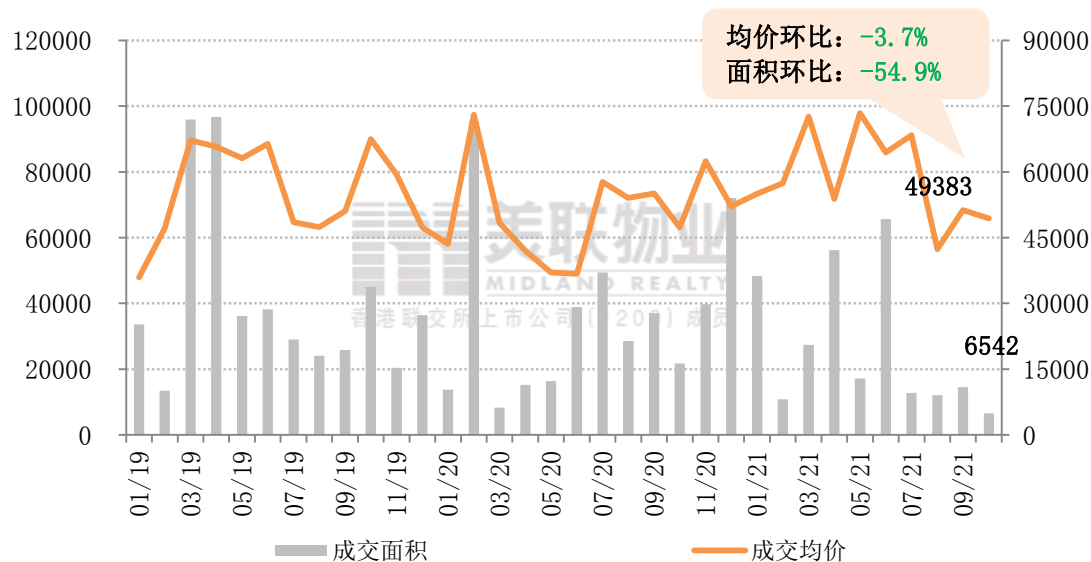


数据来源：美联物业全国研究中心

市场成交

据美联物业全国研究中心统计的数据显示，10 月份深圳一手写字楼共成交 73 套，环比下降 30.5%；成交面积为 6541.94 m²，环比下降 54.9%；平均价格为 49383 元/m²，环比下降 3.7%，一手市场成交量价齐降。

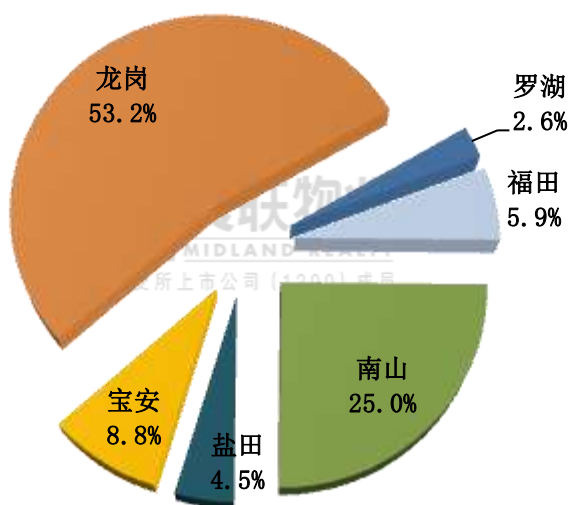
图 17：一手写字楼成交量价走势图（单位：m²，元/m²）



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，10 月，龙岗成交占据绝对主力位置，成交面积 3481.32 m²，占全市份额的 53.2%；其次为南山，成交面积 1637.37 m²，占比 25.0%；其他区域成交占比较小。

图 18：各区一手写字楼成交面积占比图



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

热点物业成交明细

10 月，位于龙岗的梓盛发新天地广场异军突起，强势占领排行榜首，而南山的臻林天汇大厦、太子湾领航大厦则紧随其后。

表 19：10 月一手写字楼成交 Top10（按成交面积排序）

项目名称	位置	成交面积 (m²)	成交均价 (万元/m²)	套均面积 (m²)
梓盛发新天地广场	龙岗 李朗	3360.21	3.7	672.04
臻林天汇大厦	南山 南头	731.25	6.7	365.63
太子湾领航大厦	南山 蛇口	575.89	7.3	287.95
岁宝壹品苑	福田 八卦岭	386.81	7.3	64.47
万科星城商业中心	宝安 沙井	336.40	3.6	22.43
南园晗山悦海城	南山 蛇口	330.23	9.9	82.56
汇裕名都花园（三期）	宝安 石岩	236.57	3.8	118.29
东顺雅苑	盐田 沙头角	183.42	5.0	30.57
华润置地笋岗中心	罗湖 笋岗	136.16	4.6	45.39
佳兆业御璟佳园广场	盐田 盐田港	112.11	3.5	56.06

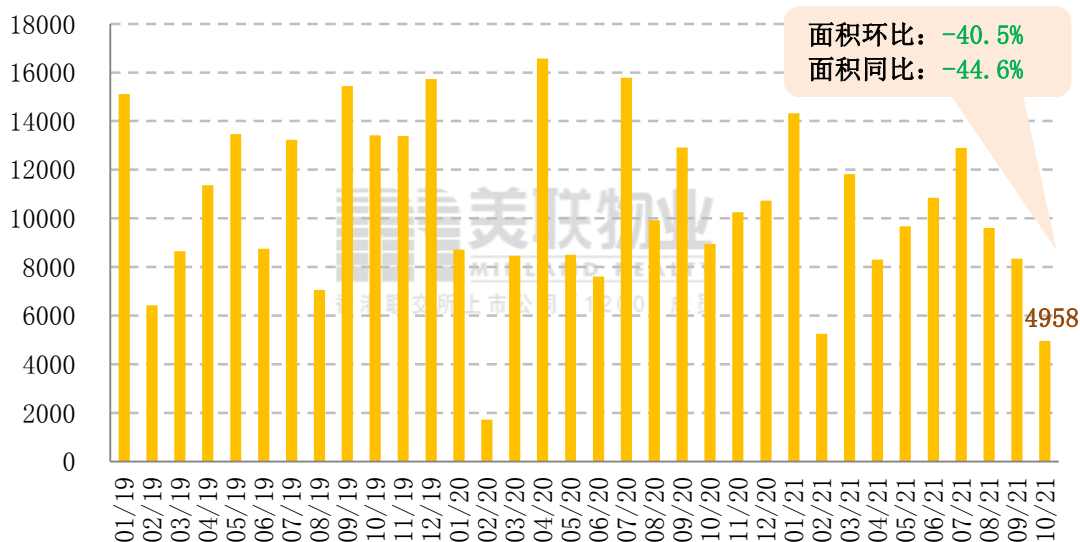
数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

🏠 市场成交

10月，二手写字楼成交 53 套，成交面积 4958.48 m²，面积环比下降 40.5%，同比下降 44.6%。近期写字楼市场表现持续低迷，导致成交持续走低。

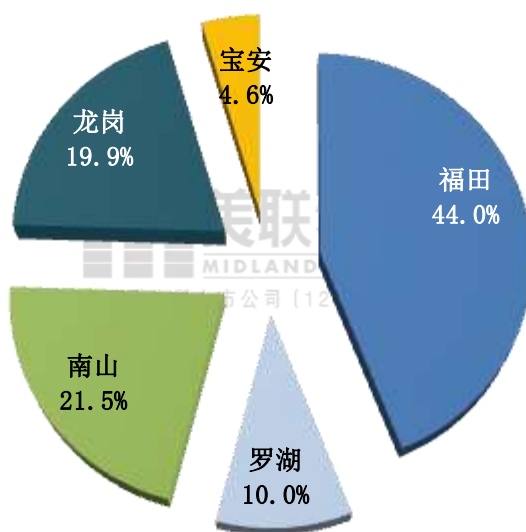
图 20：二手写字楼成交量走势图（单位：m²）



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

分区域来看，10月，福田仍是成交的热门区域，成交面积 2181.44 m²，成交占比进一步上升，达全市份额的 44.0%；南山和龙岗紧随其后，分别成交 1064.34 m²和 987.94 m²，分别占比 21.5%和 19.9%；罗湖和宝安则仅占 10.0%和 4.6%。

图 21：各区二手写字楼成交面积占比图



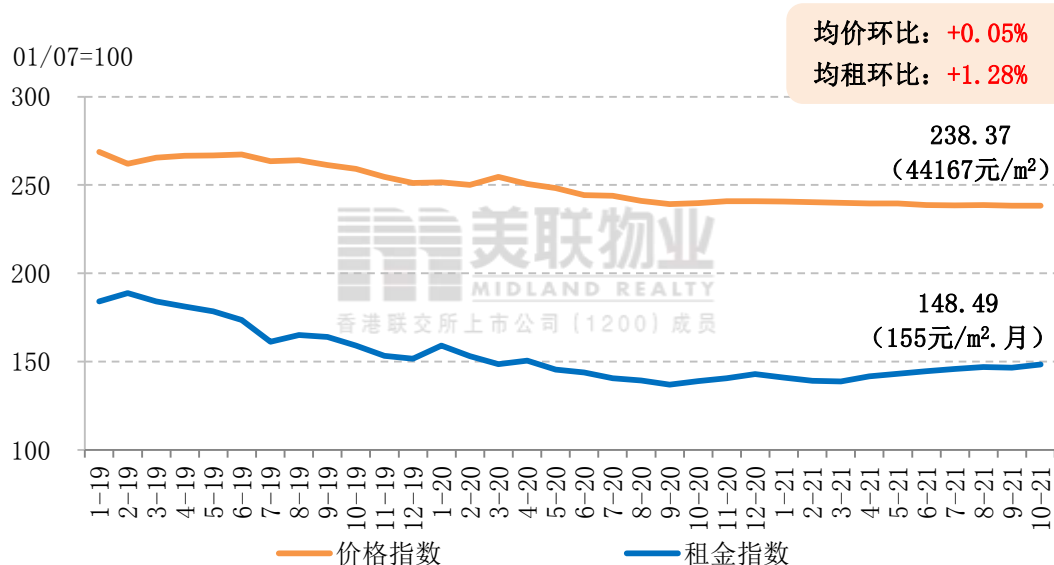
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

写字楼蓝筹楼价指数

10月，美联物业（深圳）写字楼蓝筹价格指数为238.37，样本的成交均价为44167元/m²，环比微涨0.05%，同比下降0.61%，较2007年基期上涨138.37%。

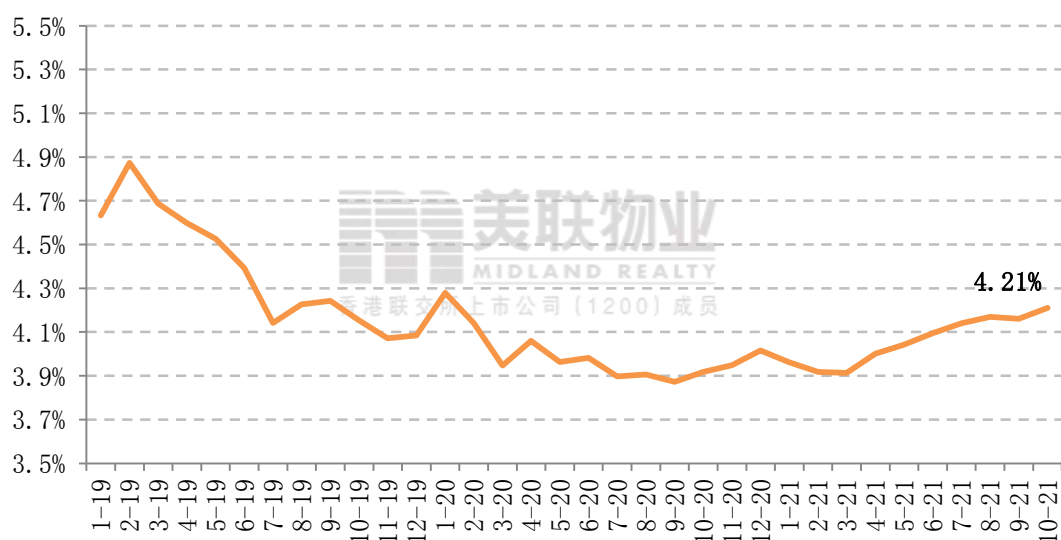
10月，蓝筹租金指数为148.49，样本的平均租金为155元/m²·月，环比上涨1.28%，同比上涨6.83%，较2007年基期上涨48.49%。租金回报率报4.21%，小幅回升。

图 22：写字楼蓝筹价格及租金走势图



数据来源：美联物业全国研究中心

图 23：写字楼租金回报率走势图



数据来源：美联物业全国研究中心

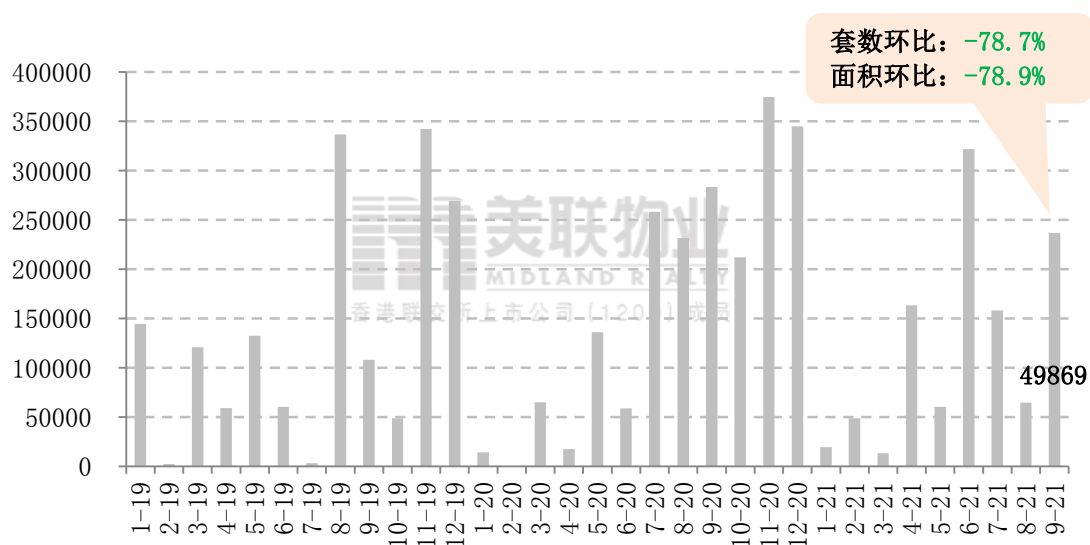
商铺市场篇

✧ 一手市场

新增供应

10月，开发商供应出现了明显的回落。据统计，10月深圳仅5个新盘取得预售许可，罗湖、南山、前海、宝安和光明各1个，新增供应套数为764套，新增面积为49869.16 m²，供应套数下降78.7%，供应面积下降78.9%，推售套均面积基本持平。10月，全市一手商业新增供应分散较为均衡，主要供应产品仍为商务公寓和住宅底商。

图 24：一手商业新增供应面积（单位：m²）

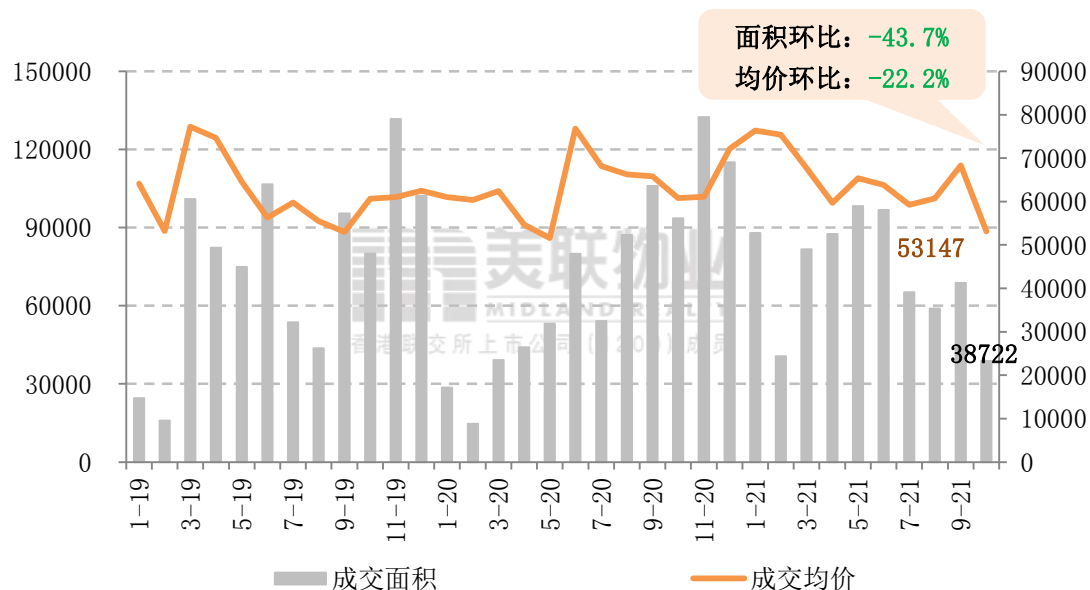


数据来源：美联物业全国研究中心

市场成交

10月，深圳一手商业成交面积为38722.42 m²，环比下降43.7%；成交均价为53147元/m²，环比下降22.2%。

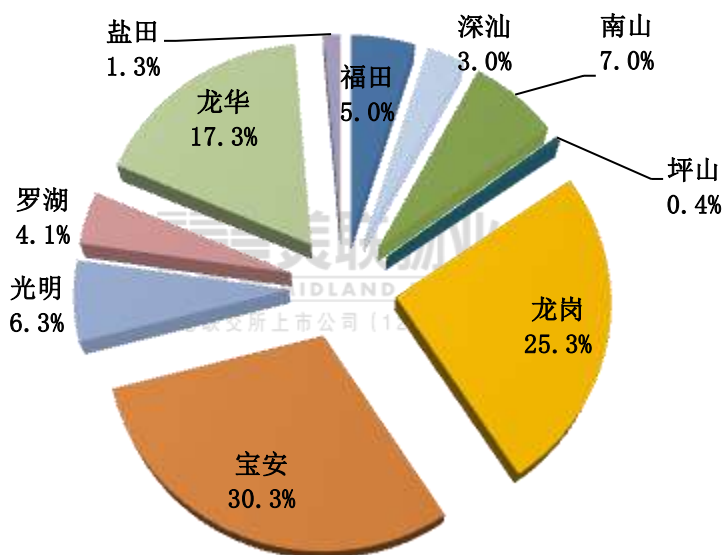
图 25：一手商业成交量价走势图（单位：m²，元/m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，10月，宝安仍是全市的热点区域，成交面积 11715.27 m²，占全市份额的 30.3%；其次为龙岗，成交 9796.77 m²，占比 25.3%；龙华排名第三，占比 17.3%；其他各区占比均在 10%以下。整体来看，成交主要集中在原关外区域，供应持续外溢所致。

图 26：各区一手商业成交面积占比图



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

热点物业成交明细

10月，全市商用物业成交走势平稳，主力成交为商务公寓，通达汇轩、会展湾东城广场和前海中集国际商务中心受关注度较高。

表 27：10 月一手商业成交 Top10（按成交面积排序）

项目名称	位置	成交面积 (m²)	成交均价 (万元/m²)	套均面积 (m²)
通达汇轩	龙华 清湖	3241.37	2.6	55.89
会展湾东城广场	宝安 福永	2970.87	5.0	95.83
前海中集国际商务中心	前海 前海	2445.38	9.2	122.27
世茂之都	龙岗 大运	2225.24	5.4	61.81
深国际万科和颂轩	龙华 民治	2192.45	4.9	40.60
启迪协信科技园	龙岗 大运	1864.14	3.6	39.66
会展湾云岸广场	宝安 福永	1656.65	4.6	38.53
特区建发乐府广场（二期）	光明 凤凰	1639.09	3.9	65.56
深汕绿地商务中心一期	深汕合作区	1162.3	1.0	41.51
岗厦天元花园	福田 岗厦	871.68	11.3	290.56

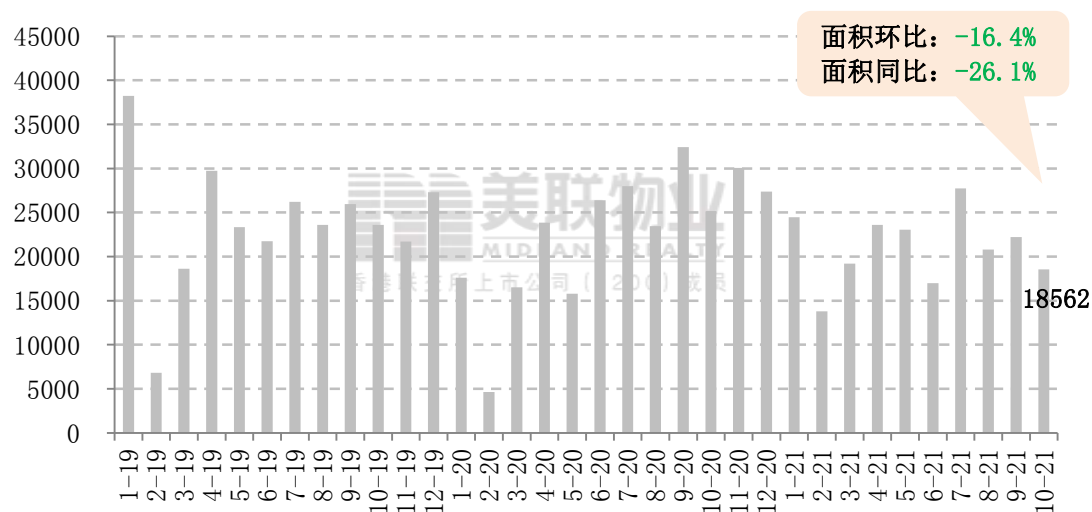
数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

🌈 市场成交

10 月，二手商业的成交面积为 18562.21 m²，环比下降 16.4%，同比下降 26.1%，近期成交持续震荡前行。

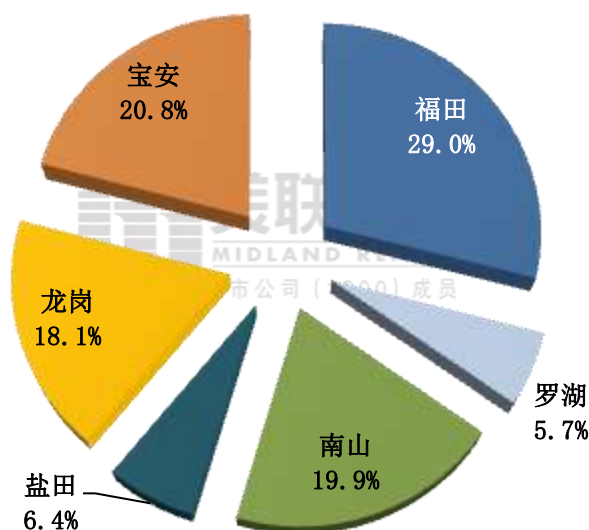
图 28：二手商铺成交量走势图（单位：m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，10月，福田成交 5380.37 m²，占全市份额 29.0%；其次为宝安成交 3870.14 m²，占比 20.8%；排名第三的是南山，成交 3687.32 m²，占比 19.9%。整体来看，原关内区域成交占比略有上升。

图 29：各区二手商业成交面积占比图

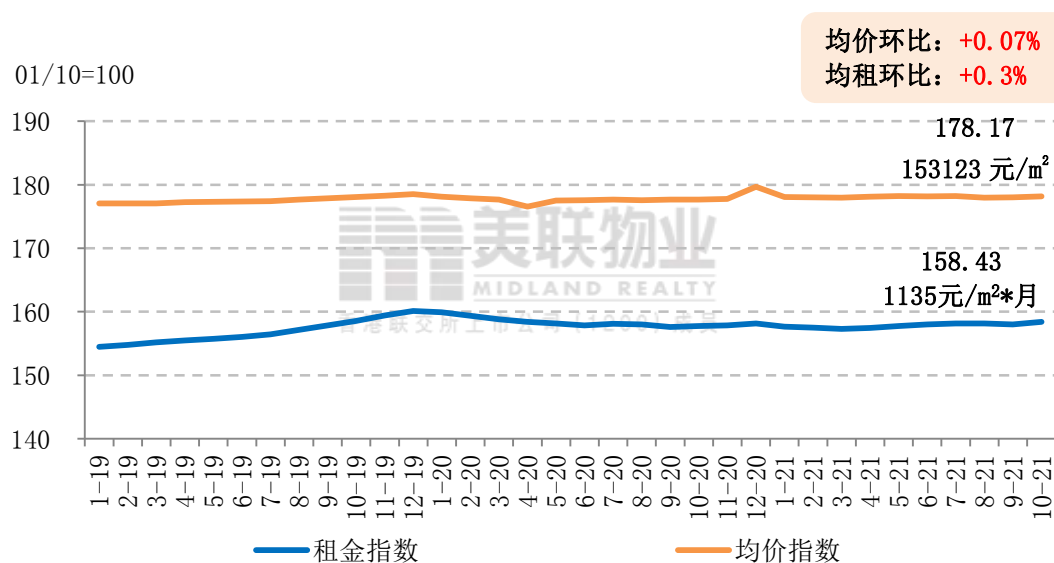


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

■ 商铺蓝筹楼价指数

10月，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为 178.17，录得样本均价为 153123 元/m²，环比上涨 0.07%，较 2010 年基期上涨 78.17%。同期美联物业二手商铺租金指数为 158.43，录得样本的平均租金为 1135 元/m²，环比上涨 0.3%，较 2010 年基期上涨 58.43%。

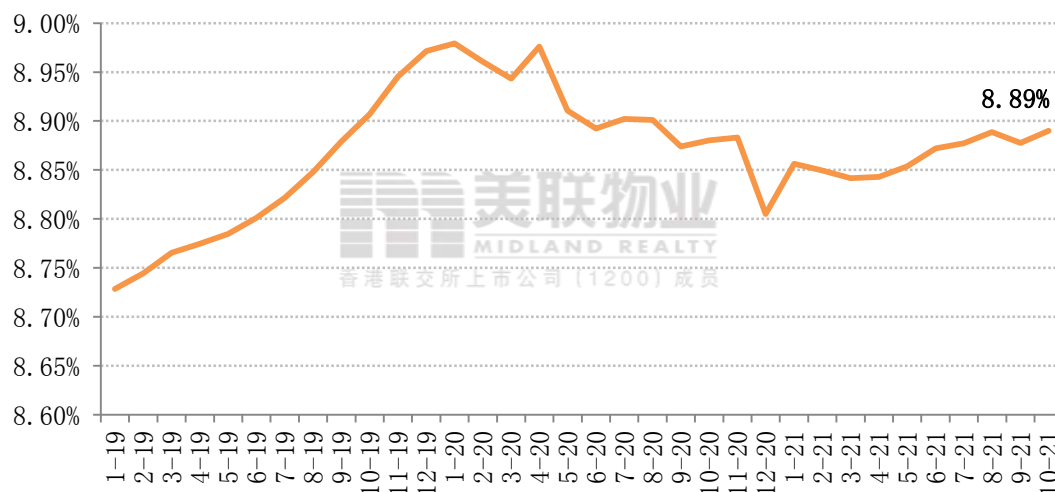
图 30：二手商铺蓝筹租金及价格走势



数据来源：美联物业全国研究中心

二手商铺租金回报率为 8.89%，较上月回升 0.01%。10 月二手商铺蓝筹租价和蓝筹价格持续调整，整体回报率小幅波动。

图 31：二手商铺蓝筹租金回报率



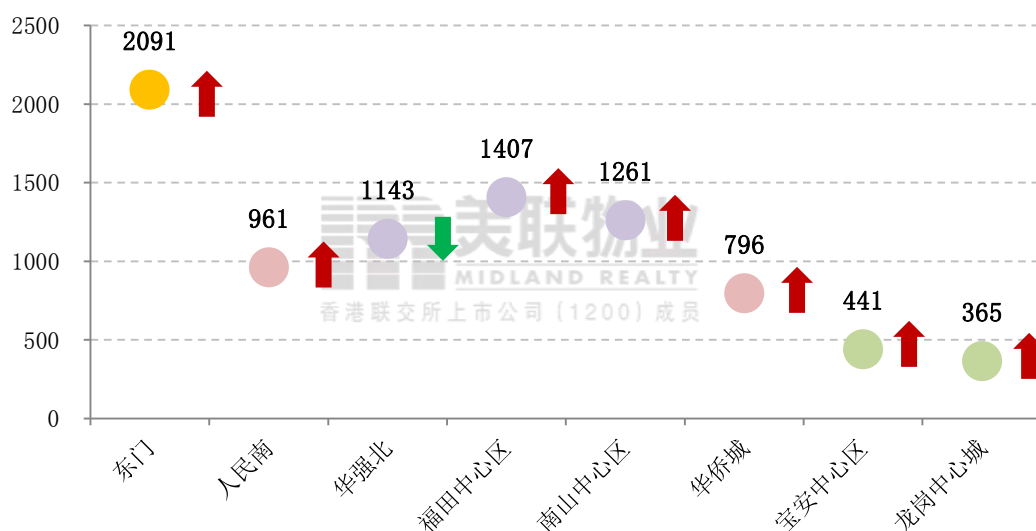
数据来源：美联物业全国研究中心

热点商圈市况

据美联物业全国研究中心对深圳各大热点商圈监测的数据显示，10 月各商圈租金走势不一，原关内商圈部分租金持续调整，新兴商圈租金则出现快速上涨，整体均租略微上涨，为 1135 元/㎡·月。

原关内部分商圈近期处于调整阶段，租金或出现一定波动；新兴商圈受益于整体商业租赁市场需求的上升，租金有望持续水涨船高。

图 32：各热点商圈租金情况对比（单位：元/㎡·月）



数据来源：美联物业全国研究中心

备注: 从 2014 年 7 月起, 我们将以美联物业全国研究中心数据库中抽取深圳各大热点商圈中的优质商铺(购物中心首层、商业街街铺等)作为重点研究对象, 对深圳二手商铺蓝筹楼价做出调整, 而现今蓝筹楼价也代表了全市优质商铺租售价的高位水准。