

深圳房地产市场 11 月报

美联物业全国研究中心
二零二一年 十二月

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

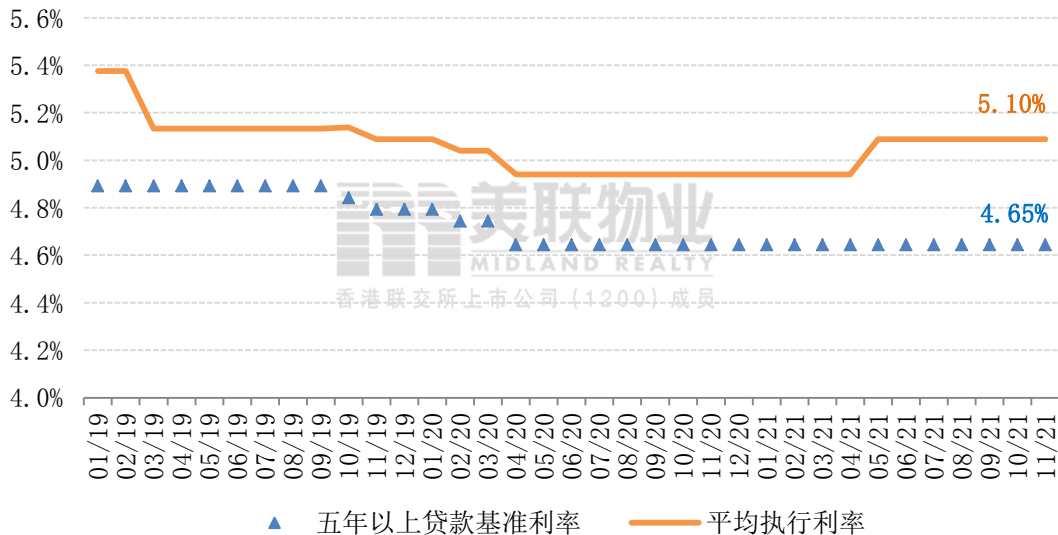
政策环境	2
◇ 房贷利率	2
土地市场篇	2
住宅市场篇	3
◇ 一手买卖市场	4
◇ 二手买卖市场	6
◇ 租赁市场	9
◇ 附表	10
写字楼市场篇	12
◇ 一手市场	12
◇ 二手市场	14
商铺市场篇	16
◇ 一手市场	16
◇ 二手市场	18

政策环境

✧ 房贷利率

LPR 维持不变，11 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

11 月，土地市场共有 19 宗土地成交，其中 11 宗涉宅用地、5 宗工业、2 宗物流用地、1 宗商业用地，总揽金近 390 亿元。

值得关注的是，11 月 25 日，深圳迎来今年第三批集中供地，此次集中供地共出让 11 宗涉宅用地，出让总土地面积约 38.07 万 m²，总建筑面积约 191.64 万 m²，起始总价 351.99 亿元。从出让区域来看，宝安区 2 宗、福田区 1 宗、前海深港现代服务业合作区 1 宗、南山区 1 宗、龙岗区 2 宗、坪山区 1 宗、光明区 3 宗。

本次土拍吸引了 20 多家房企参与，分别是：天健、华润、中海、招商、保利、安居集团、特发、建发、深业、金茂、深铁、星河、厦门国贸、深科创、中交、敏捷、正弘、颐安、深物业、城建集团、厦门万泰、深振业等。

从土拍过程来看，有 7 宗土地仅一家房企参与拍卖，均以底价成交。剩下 4 宗地块竞争较为激烈，全部进入要摇号环节，并全部顺利完成。最终，第三批集中土拍顺利收官，累计收金近 370 亿元。

本次土拍较第二次土拍来看，一方面，房企拿地热度分化较为严重，仅有底价成交和摇号两个结果；另一方面，全部顺利成交，并未有流拍情况发生。同时，拿地集中化情况开

始出现，本次土拍深圳地铁成为最大赢家，竞得 5 宗土地；深业紧随其后，竞得 3 宗土地；其他房企均只获得 1 宗。

从最终的土拍结果上来看，深圳房地产市场持续提供商品住宅、安居房和人才房供应，较好的实现了“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。

表 2：11 月深圳土地出让情况

宗地编号	位置	土地用途	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总价 (亿元)	成交楼面 价(元/m ²)	竞得企业	成交日期
G01064-0299	龙岗	工业用地	9000.44	43022	0.72	1674	润世华新 能源	11-8
G14321-0115	坪山	工业用地	13775.62	55100	0.38	686	深圳市理邦精 密仪器	11-12
J306-0036	盐田	物流用地	31627.84	126511	1.88	1486	深国际全程物 流	11-16
T201-0153	南山	商业用地	26846.06	29998	3.47	11567	深圳市前海桂 湾商置发展	11-16
G04404-0038	龙岗	物流用地	6252.26	26260	0.32	1226	傲基科技	11-23
B106-0065	福田	商业+居住	13414.58	202960	33.22	16368	深科创（深业）	11-25
G14301-0115	坪山	居住用地	21610.93	102680	10.12	9856	深圳地铁	11-25
A407-1020	宝安	商业+居住	25541.93	172317	17.79	10324	深圳地铁	11-25
A004-0175	宝安	商业+居住	14556.31	123687	30.94	25015	鸿荣源	11-25
K103-0016	南山	居住&教育 &文体	133173.86	397030	87.02	21918	深圳地铁	11-25
T201-0168	南山	居住用地	51350.36	210040	86.65	41255	深业+安居集团	11-25
G01063-0264	龙岗	商业+居住	56576.81	377758	54.12	14327	深圳地铁	11-25
G02315-0026	龙岗	居住用地	14800.71	87596	5.57	6359	星河控股	11-25
A606-0258	光明	居住用地	14901.80	81960	16.21	19778	深物业	11-25
A641-0029	光明	商业+居住	15964.35	71839	9.46	13168	深圳地铁	11-25
A641-0030	光明	居住用地	18839.88	88547	17.27	19504	深业集团	11-25
A501-0087	光明	工业用地	192259.45	1153557	11.68	1013	TCL 华星光电 技术	11-29
A614-0511	光明	工业用地	6078.22	25528	0.076	298	深圳兰度生物 材料	11-29
A612-1322	光明	工业用地	14775.96	59103	0.27	448	深圳成谷科技	11-29

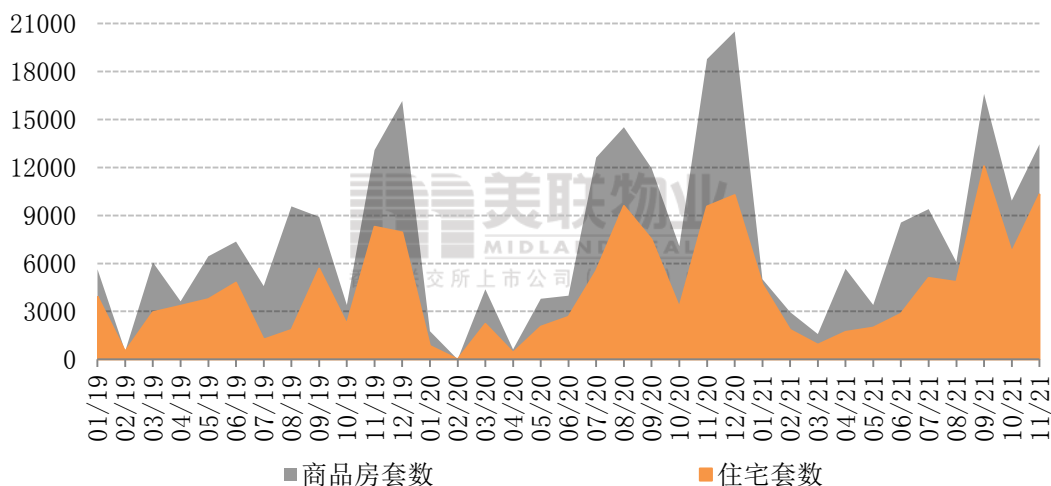
数据来源：深圳市土地房产交易中心、美联物业全国研究中心

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）



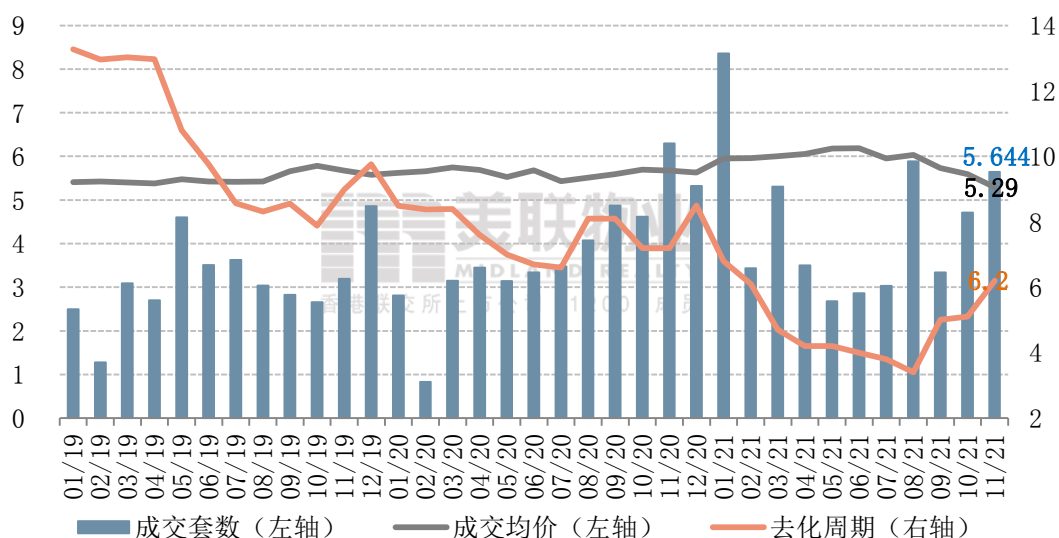
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

11月新建商品房的供应速度明显加快，全市共有27个商品房项目获得预售许可证，合计13448套/128.97万 m^2 新房源，供应套数较10月上升35.4%。其中含住宅产品的预售证有23个，住宅总获批量为10317套/108.0万 m^2 ，住宅供应套数比10月上涨53.5%。

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/ m^2 、月）



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

11月，全市共网签5644套一手住宅，环比上升19.8%，同比下跌10.4%；总成交面积

约 55.62 万 m^2 。一手住宅均价为 5.29 万元/ m^2 ，环比下跌 5.4%，同比亦下跌 6.8%。

11 月一手住宅供需两旺，截止 11 月底，一手住宅库存面积为 280.51 万 m^2 ，共 27985 套，较 10 月末上升 20.9%；按照过去 12 个月的成交套数推算，去化周期回升至 6.2 个月的水平。

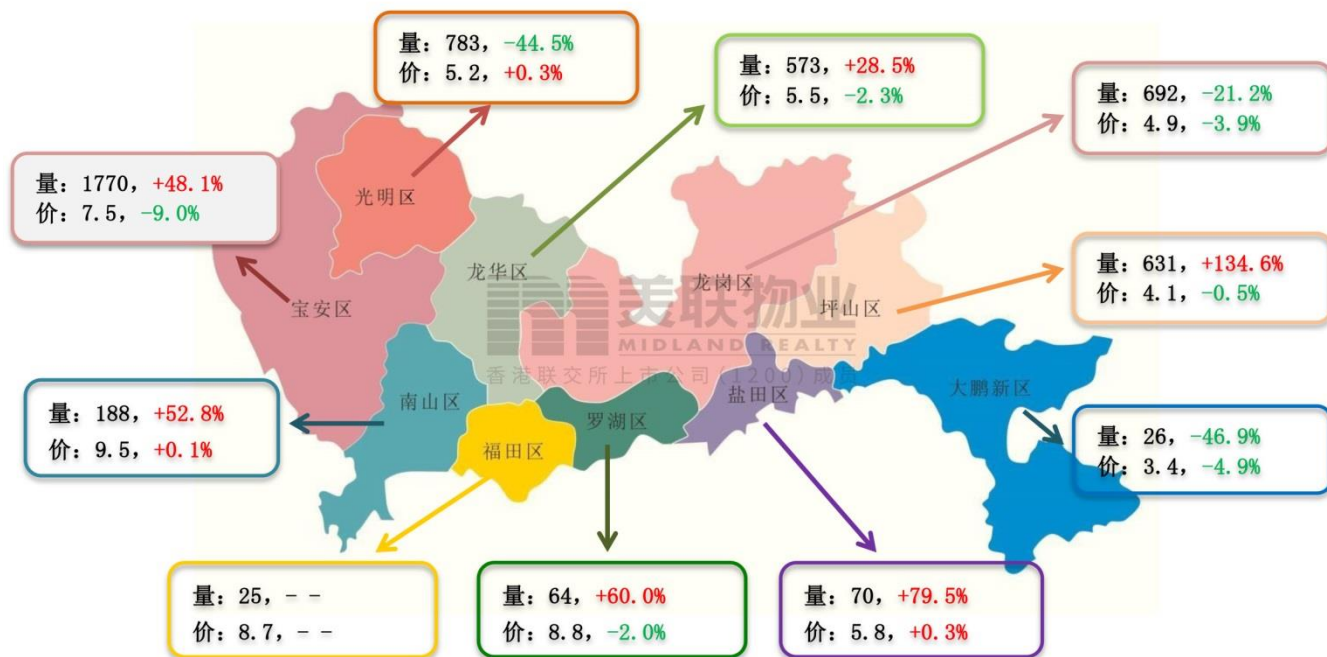
✓ 区域

11 月，全市共 6 个行政区一手住宅的备案套数出现上升，且部分升幅较大。其中，宝安以 1770 套备案量位居第一，光明和坪山两区分别以 783、631 套的备案量紧随其后。

从区域均价变化看，11 月仅有 3 个区域的住宅均价环比出现上升，且整体上升幅度都较小，其中盐田和光明均价均环比上升 0.3%，11 月均价分别升至 5.8 万元/ m^2 、5.2 万元/ m^2 ；而南山则以 9.5 万元/ m^2 、环比上升 0.1%的水平，成为全市均价最高的行政区。

另外，宝安 10 月成交均价为 6.5 万元/ m^2 ，环比下跌 9.0%，成为 11 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/ m^2 ）



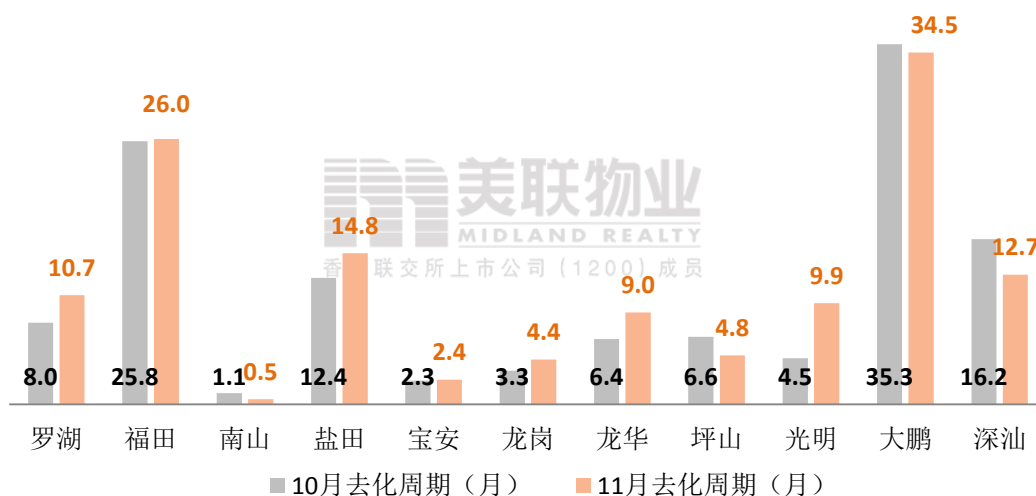
（注：量、价分别表示各区成交套数、均价，“+”表示环比上涨、“-”表示环比下跌）

深汕合作区成交 822 套，环比上涨 214.9%，均价为 1.1 万元/ m^2 ，环比下跌 5.3%。

数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

本月，大部分区域的去化周期较 10 月有所上升，其中以光明的上升幅度最大，从 4.5 个月直接拉长至 9.9 个月；其次是罗湖，化周期从 8.0 个月上升至 10.7 个月。而大鹏的去化周期虽有小幅下降，但仍处全市最高位，为 34.5 个月。

图 6：11 月深圳各区新建商品住宅去化周期（月）



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

11 月一手住宅成交 TOP10 中，位于宝安区的万丰海岸城臻园位列榜首，共成交 887 套 /8.52 万 m^2 住宅。从区域分布来看，成交前 10 名的项目中，宝安 2 个、深汕合作区 2 个、光明 2 个、龙岗 2 个、龙华 1 个、坪山 1 个。

表 7：11 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 (m^2)	参考均价 (万元/ m^2)
1	万丰海岸城臻园	宝安 新桥	887	85237.60	5.7
2	玺玥华府	宝安 新安	399	44048.02	8.8
3	鹏瑞颐璟府(一期)	龙华 观澜	365	35330.37	5.4
4	振业时代花园二期	深汕合作区	357	33110.93	1.1
5	半山润府一期(C区)	深汕合作区	289	26916.9	1.1
6	和城里	坪山	270	23135.9	4.1
7	峰境瑞府	光明	264	27861.84	5.1
8	星河天地公馆	光明	193	19778.10	5.2
9	合正方州润园	龙岗 吉祥	193	20556.91	4.7
10	荷棠里	龙岗 坂田	154	14490.30	5.9
合计	\	\	3371	330466.87	\

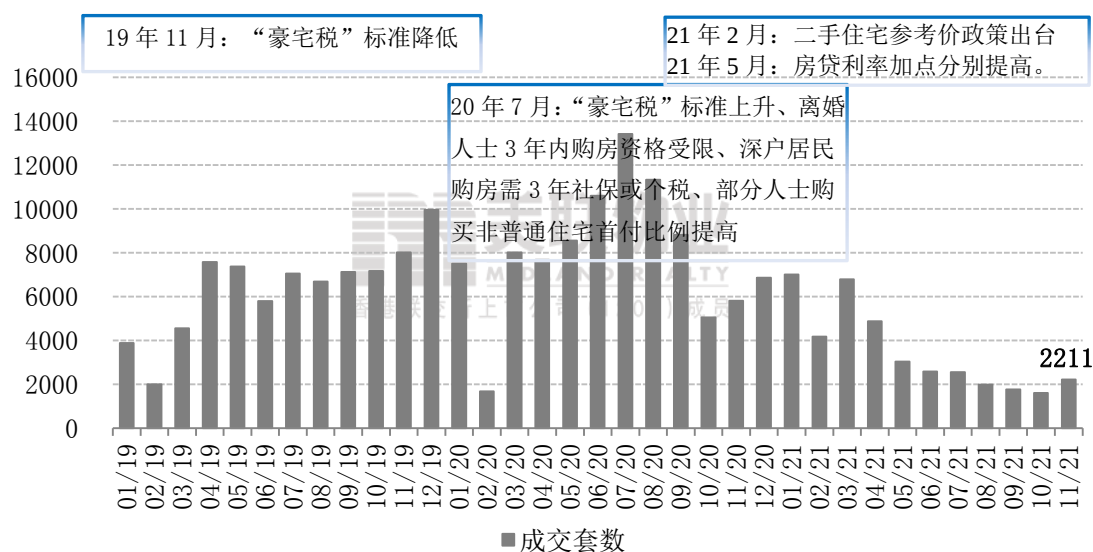
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

✧ 二手买卖市场

🌈 全市

在二手住宅的备案数据连续第七个月出现下滑后，11 月二手住宅市场有所回暖，据统计，11 月全市共备案 2211 套二手住宅，环比上涨 37.8%，同比则下跌 62.0%；总成交面积约 20.92 万 m^2 。

图 8：深圳二手商品住宅成交量价走势图（单位：套）



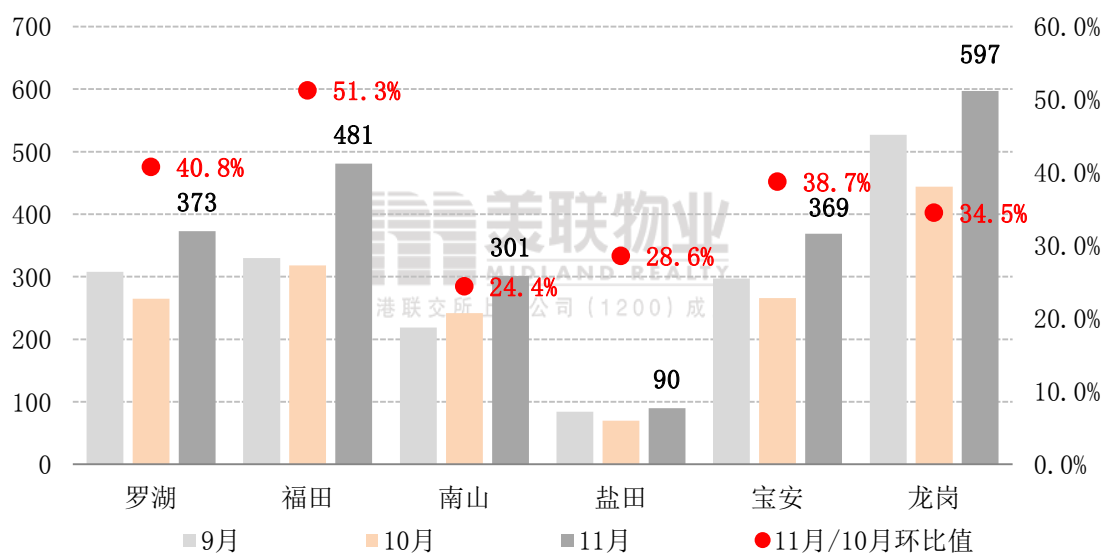
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

区域

11月，全市各区二手住宅的备案量全线上升，其中，福田上涨幅度最大，达到51.3%；罗湖、龙岗分别以上涨40.8%、34.5%位列第二、第三名。

从备案的绝对值看，11月龙岗仍然是备案量最高的区域，为597套；其次是福田，成交481套；罗湖则以成交373套排名第三。

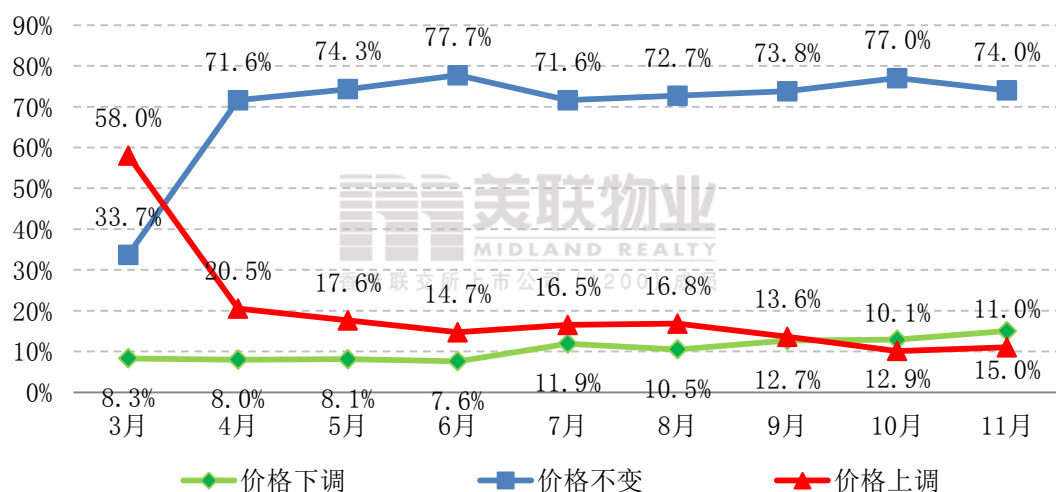
图 9：11月深圳各区二手住宅成交量走势（单位：套）



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

与10月相比，11月二手住宅的业主较活跃，报价持平的占比减少3.0个百分点，为74.0%；而价格上调及下调的占比均同时上升，分别为15.0%、11.0%，可见二手业主对住宅价格走势的预期出现分化。

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

11 月二手住宅楼盘备案量 Top10 中，南山区的天安工人宿舍以 14 套/523.74 m² 的备案量位居榜首；福田区天健天骄北庐和龙岗区龙珠花园则分别以 12 套/2869.44 m²、10 套/754.74 m² 排名第二、第三。从区域分布来看，入榜的 10 个项目中，福田 4 个、罗湖 3 个，南山 2 个、龙岗 1 个。

11 月上榜的项目，以小户型楼盘为主，只有 2 个项目套均面积大于 100 m²，剩下的项目套均面积均在 80 m² 以下，其中最小户型为位于罗湖南湖片区的联城美园，套均面积仅有 25 m²。可见，总价较低的盘源目前成交情况相对乐观。

表 11：11 月全市二手住宅成交楼盘 Top10（按成交套数排序）

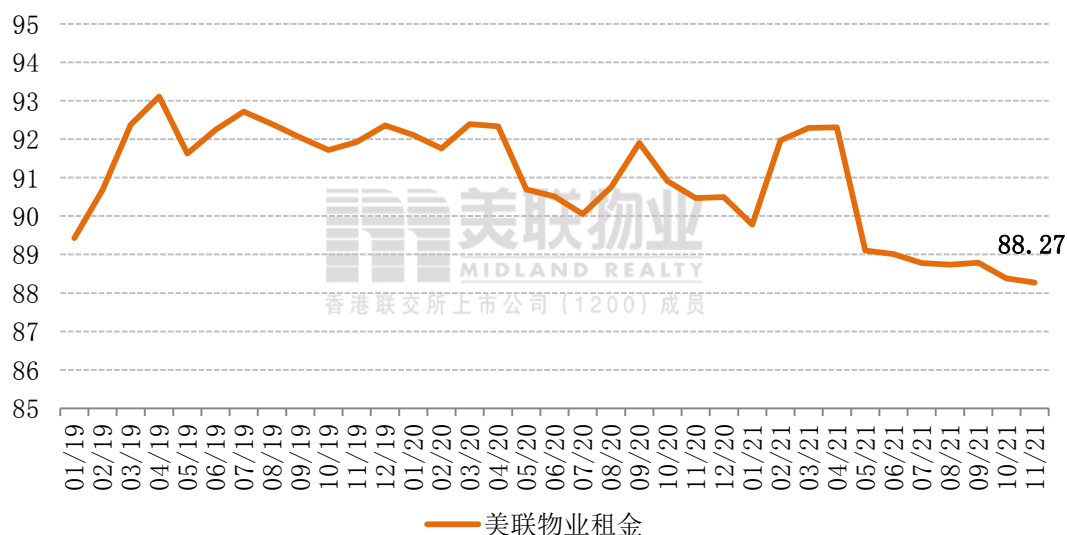
排名	楼盘名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	套均面积 (m ²)
1	天安工人宿舍	南山	14	523.74	37
2	天健天骄北庐	福田 莲花	12	2869.44	239
3	龙珠花园	龙岗 布吉	10	754.74	75
4	梅林一村	福田 梅林	8	829.56	104
5	皇庭世纪花园	福田	8	521.85	65
6	莲花一村	福田 华富	7	515.49	74
7	爵士大厦	罗湖 南湖	7	409.55	59
8	联城美园	罗湖 南湖	7	177.41	25
9	城市天地广场	罗湖 南湖	7	385.81	55
10	桃源村	南山 桃源	6	446.75	74
合计	\	\	86	7434.34	\

数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 租赁市场

11 月美联物业（深圳）蓝筹住宅租金指数值为 244.25，对应的租金水平为 88.27 元/㎡，环比下跌 0.12%，同比亦下跌 2.43%。

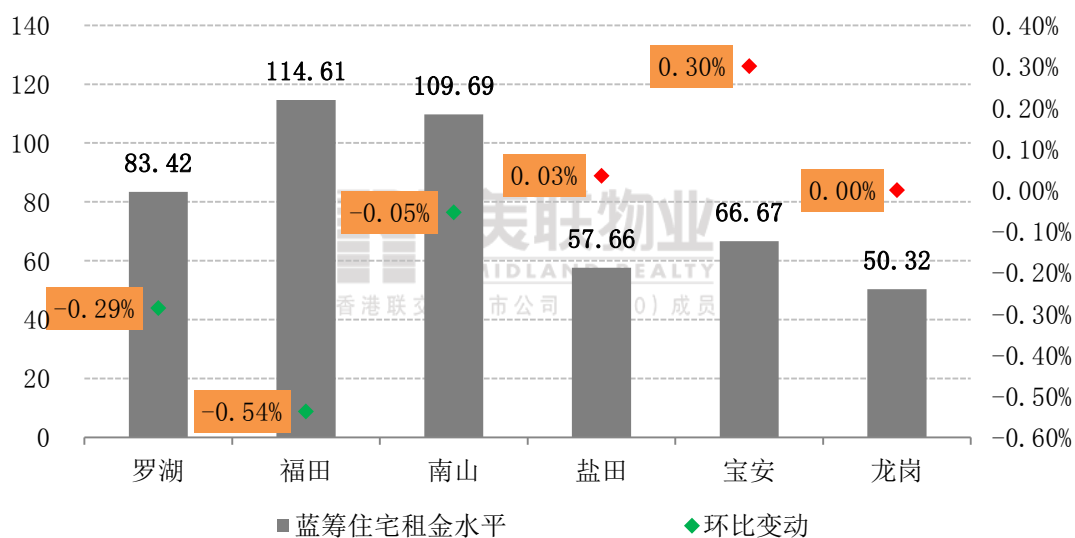
图 12：深圳住宅租金水平（单位：元/㎡·月）



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，11 月份宝安、盐田住宅租金水平均上涨，租金水平分别为 66.67 元/㎡·月、57.66 元/㎡·月，分别环比上涨 0.30%、0.03%；龙岗区环比持平，为 50.32 元/㎡·月；其余区域均下跌，跌幅最大的是福田区，环比下跌 0.54%，租金水平跌至 114.61 元/㎡·月。

图 13：11 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: 11 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/m²)
11-3	花样年·好时光	开盘	坪山	70-118 m²住宅	423	4.20
11-5	和城里	开盘	坪山	65-163 m²住宅	1142	4.20
11-9	京基水贝城市广场	开盘	罗湖 水贝	89-205 m²住宅	441	8.68
11-10	京基御景半山花园	开盘	龙岗 宝龙	79-132 住宅(现房)	41	4.20
11-12	新世界·临海揽山御园	开盘	南山 蛇口	107-225 m²住宅	251	10-12.98
11-12	宏发天汇城	开盘	光明	67-83 m²公寓	331	3.94
11-13	半山润府一期	开盘	深汕合作区	80-125 m²住宅	475	1.17
11-13	东海富汇豪庭	开盘	罗湖 莲塘	70-236 m²住宅	983	8.90
11-14	深铁懿府	开盘	南山 华侨城	95-230 m²住宅	648	10.30
11-14	THE TOWN 乐城二期	开盘	龙岗 横岗	79-128 m²住宅	460	5.40
11-18	远洋新干线 远洋广场	开盘	龙岗 南联	88 m²住宅; 39-62 m²公寓; 4-4166 m²商业; 69-154 m²办公	754	4.51; 3.0; 4.14; 2.59
11-18	富通上舍	开盘	福田 沙头	116 m²住宅	65	11.40
11-19	龙光玖瑞府	开盘	光明	96-114 m²住宅	287	5.18
11-24	盛璟润府	开盘	龙华 清湖	95-207 m²住宅	736	7.28
11-26	海德园 B 区	开盘	福田 安托山	121-296 m²住宅	181	12.60
11-26	鸿荣源博誉府	开盘	龙华 红山	94-143 m²住宅	772	7.58
11-26	合正方洲	开盘	龙岗 吉祥	97-143 m²住宅	540	4.96
11-28	榕江壹号院	开盘	宝安 碧海	120-201 m²住宅	397	7.78

数据来源: 美联物业全国研究中心

表 15：12 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	益田御龙天地	住宅	103-195 m²住宅
	清水河	亚太●半山樾府	住宅	64-119 m²住宅
	水贝	独树阳光里	住宅	73-158 m²住宅
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 m²住宅
	中心区	中泰印邸二期	住宅	60-89 m²公寓
	前海	前海润峯府	住宅	110-150 m²住宅
	科技园	华润城润玺二期	住宅	120-270 m²住宅
盐田	沙头角	鹏瑞尚府	住宅	98-138 m²住宅
宝安	新安	中熙玖玖颂阁	住宅	83-128 m²住宅
	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m²住宅 28-38 m²公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m²住宅
	西乡	领航城领誉	住宅	158-178 m²住宅
	福永	泰福名苑	住宅 公寓	66-135 m²住宅 27-83 m²公寓
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 m²住宅
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
	坂田	联发天境雅居	住宅	89-112 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
	大运	世茂之都	公寓	113-309 m²公寓
	新生	颐峰名庭	住宅	65-130 m²住宅
龙华	观澜	御景华府	住宅	67-112 m²住宅
	观澜	万科启城家园	住宅	78-110 m²住宅
	大浪	卓越柏奕府	住宅	108-125 m²住宅
	民治	皇嘉珑府	住宅	60-113 m²住宅
光明	光明	安联尚璟府	住宅	89-111 m²住宅
	玉塘	深铁瑞城	住宅	95-130 m²住宅
	新湖	中信凯旋君庭	住宅	89-123 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

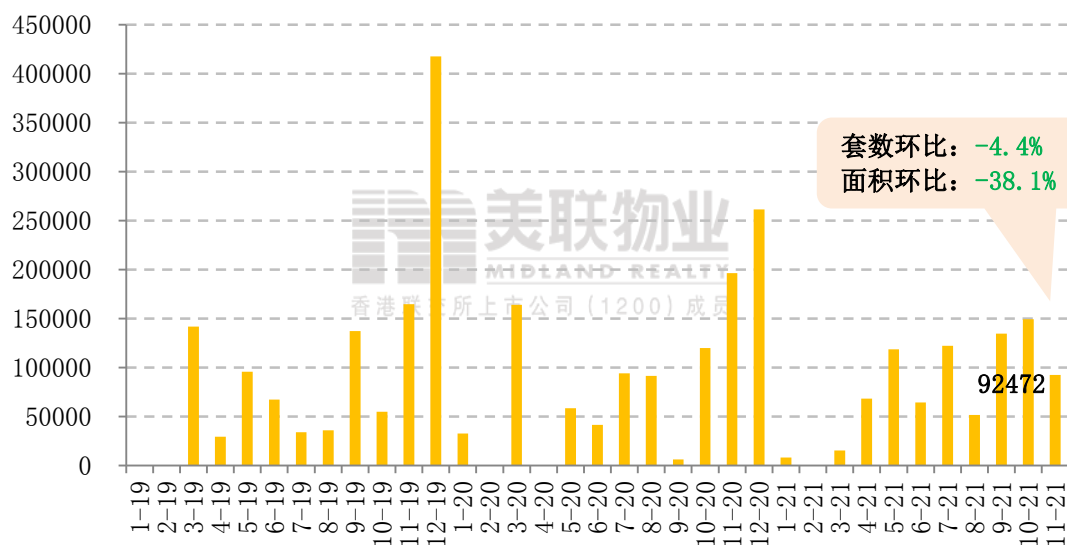
写字楼市场篇

✧ 一手市场

新增供应

11月，深圳有5个新盘取得预售许可，分别位于罗湖、南山、盐田和龙岗，新增供应套数为809套，环比下降4.4%，供应面积合计92471.56 m²，环比下降38.1%，整体供应高位回落。

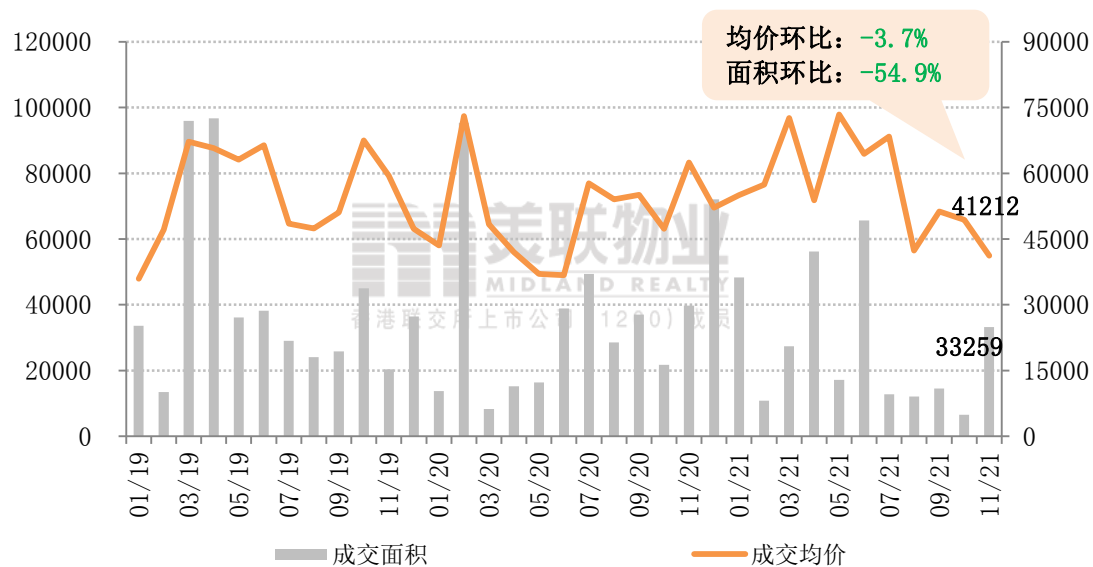
图 16：一手写字楼新增供应面积（单位：m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

市场成交

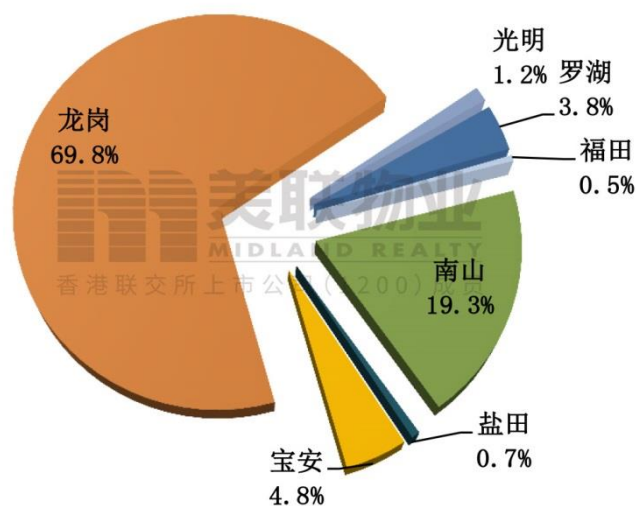
据美联物业全国研究中心统计的数据显示，11月份深圳一手写字楼共成交245套，环比大幅上涨235.6%；成交面积为33259.37 m²，环比上涨408.4%；平均价格为41212元/m²，环比下降16.5%，一手市场成交量涨价跌。

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，11月，龙岗成交占据绝对主力位置，成交面积 23226.81 m²，占全市份额的 69.8%；其次为南山，成交面积 6404.2 m²，占比 19.3%；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

11月，龙岗的佳兆业时代广场和佳兆业壹都汇大厦分别占领排行榜前两位，南山的华侨城深圳湾新玺名苑位列第三。

表 19：11 月一手写字楼成交 Top10（按成交面积排序）

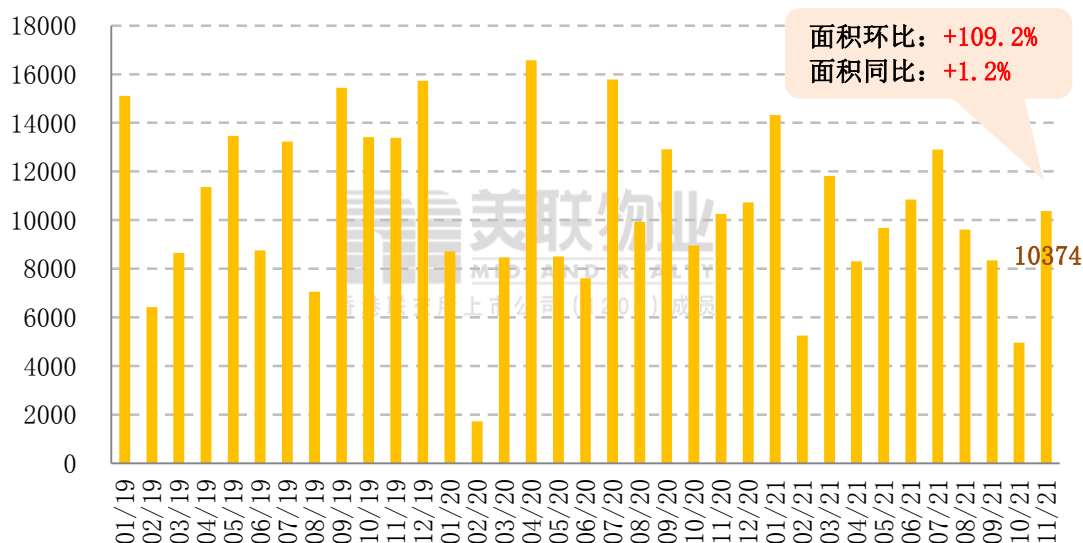
项目名称	位置	成交面积 (m ²)	成交均价 (万元/m ²)	套均面积 (m ²)
佳兆业时代大厦	龙岗 大运	15089.39	1.5	269.45
佳兆业壹都汇大厦	龙岗 布吉	8065.11	1.8	67.77
华侨城深圳湾新玺名苑	南山 蛇口	3443.56	14.1	344.36
会展湾云岸广场	宝安 沙井	1793.53	5.4	256.22
臻林天汇大厦	南山 南头	1773.51	7.8	197.06
瑞湾大厦	香 宝 安 中心区 市公 1113.24 (00) 成员	1113.24	8.2	222.65
南园晗山悦海城	南山 蛇口	859.38	9.4	66.11
贝悦汇大厦	罗湖 水贝	813.89	5.1	73.99
特区建发乐府广场（三期）	光明 凤凰	403.8	2.8	201.90
华润置地笋岗中心	罗湖 笋岗	388.66	4.4	194.33

数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

📊 市场成交

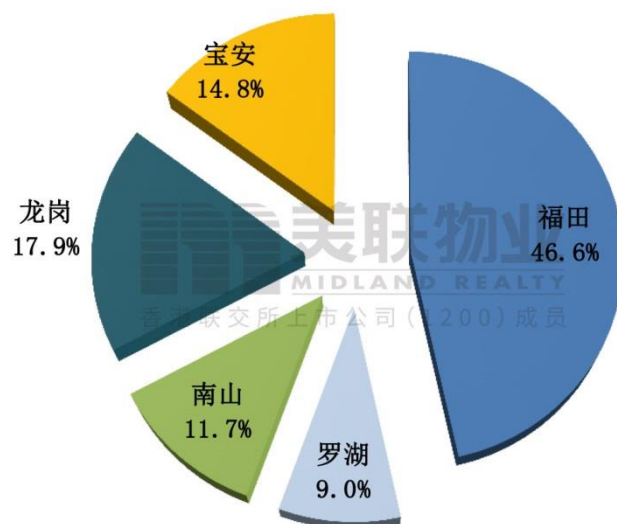
11 月，二手写字楼成交 112 套，成交面积 10374.92 m²，面积环比上涨 109.2%，同比上涨 1.2%。近期写字楼市场表现略有起色，摆脱了持续下滑的趋势。

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，11月，福田仍是成交的热门区域，成交面积 4831.96 m²，成交占比进一步上升，达全市份额的 46.6%；龙岗和宝安紧随其后，分别成交 1861.13 m²和 1538.91 m²，分别占比 17.9%和 14.8%；南山和罗湖分别占 11.7%和 9.0%。

图 21：各区二手写字楼成交面积占比图



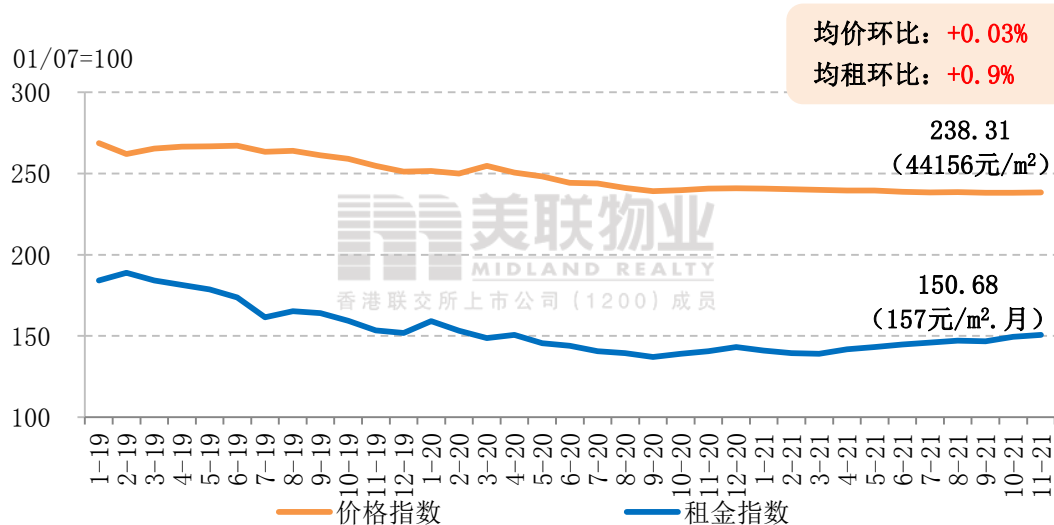
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

写字楼蓝筹楼价指数

11月，美联物业（深圳）写字楼蓝筹价格指数为 238.31，样本的成交均价为 44156 元/m²，环比微涨 0.03%，同比下降 1.02%，较 2007 年基期上涨 138.31%。

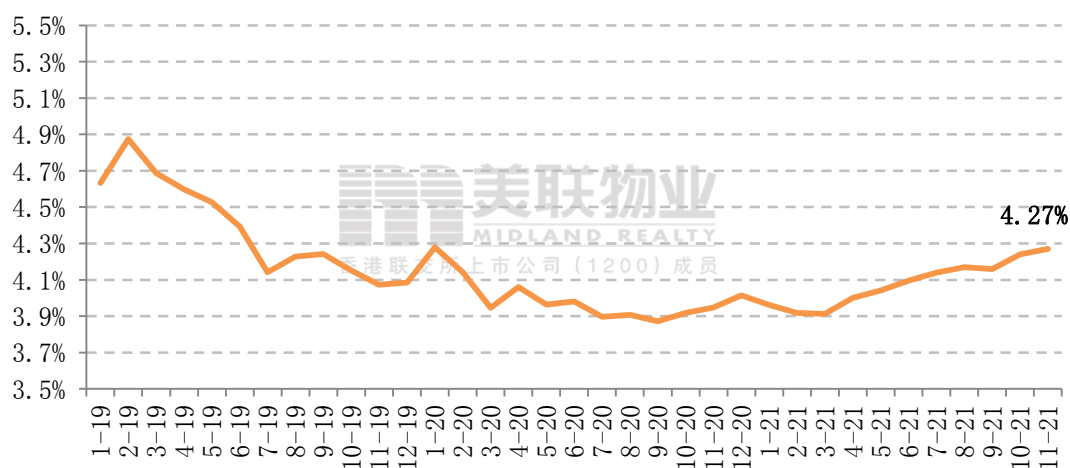
11月，蓝筹租金指数为 150.68，样本的平均租金为 157 元/m².月，环比上涨 0.9%，同比上涨 7.17%，较 2007 年基期上涨 50.68%。租金回报率报 4.27%，小幅回升。

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



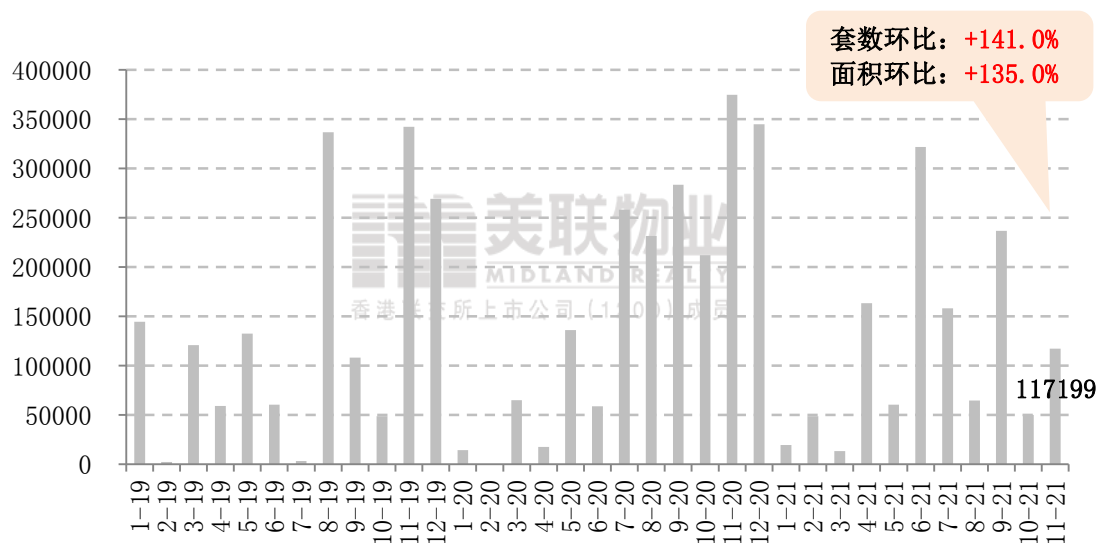
数据来源：美联物业全国研究中心

商铺市场篇

◇ 一手市场

新增供应

11月，开发商供应出现了明显的回落。据统计，11月深圳共15个新盘取得预售许可，罗湖3个、盐田1个、宝安1个、龙岗2个、光明5个、深汕3个，新增供应套数为1841套，新增面积为117198.68 m²，供应套数上涨141.0%，供应面积上涨135.0%，推售套均面积略微上涨。11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。

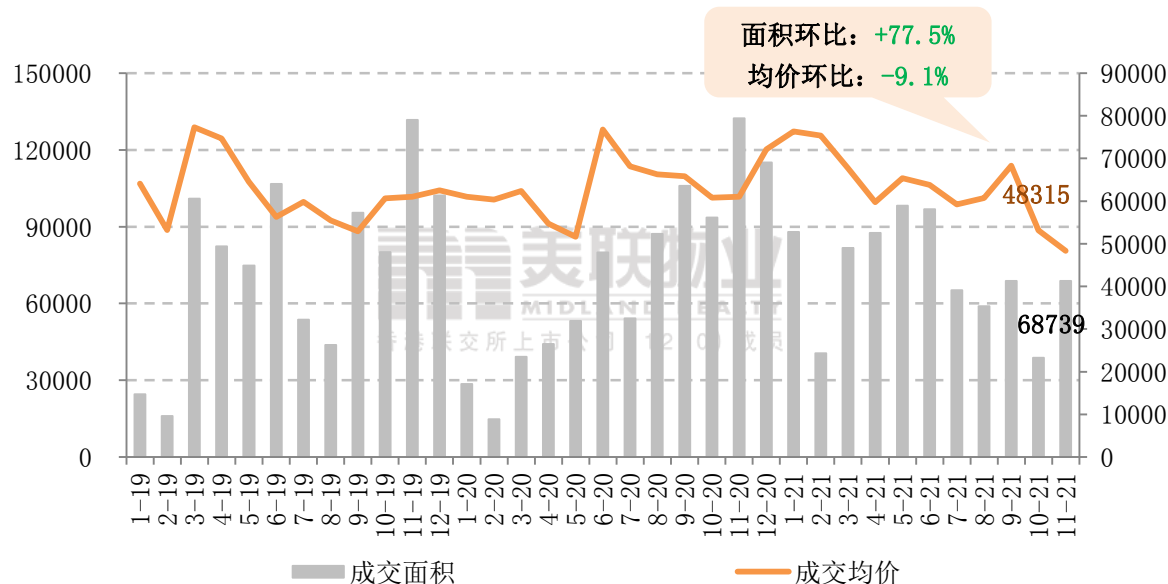
图 24：一手商业新增供应面积（单位：m²）

数据来源：美联物业全国研究中心

市场成交

11月，深圳一手商业成交面积为68738.74 m²，环比上涨77.5%；成交均价为48314元/m²，环比下降9.1%。

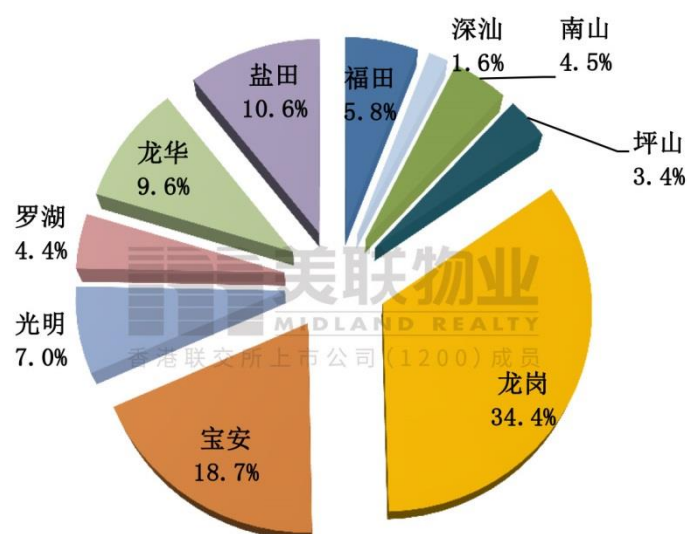
图 25：一手商业成交量价走势图（单位：m²，元/m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，11月，龙岗成交面积大幅上涨，以23614.43 m²排名第一，占全市份额的34.4%；其次为宝安，成交12841.65 m²，占比18.7%；盐田排名第三，占比10.6%；其他各区占比均在10%以下。整体来看，供应持续外溢导致成交主要集中在原关外区域。

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

11 月，全市商用物业成交走势平稳，主力成交为商务公寓，佳兆业时代大厦、二期瑞景家园、玖尚公寓、佳兆业壹都汇大厦和通达汇轩受关注度较高。

表 27：11 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)
佳兆业时代大厦	龙岗 大运	9927.5	2.2	55.77
二期御景佳园	盐田 盐田港	5614.33	2.9	102.08
玖尚公寓	前海 妈湾	5518.71	9.8	114.97
佳兆业壹都汇大厦	龙岗 布吉	4572.74	2.0	45.27
通达汇轩	龙华 清湖	4147.43	2.6	49.37
华润置地公园九里花园	光明 公明	2726.87	2.8	68.17
建信天宸花园	龙岗 塘坑	2343.79	4.0	43.40
益科大厦	坪山	2272.7	2.7	206.61
万科大都会家园	宝安 新安	1651.99	8.4	86.95
特区建发乐府广场（二期）	光明 凤凰	1552.89	3.9	64.70

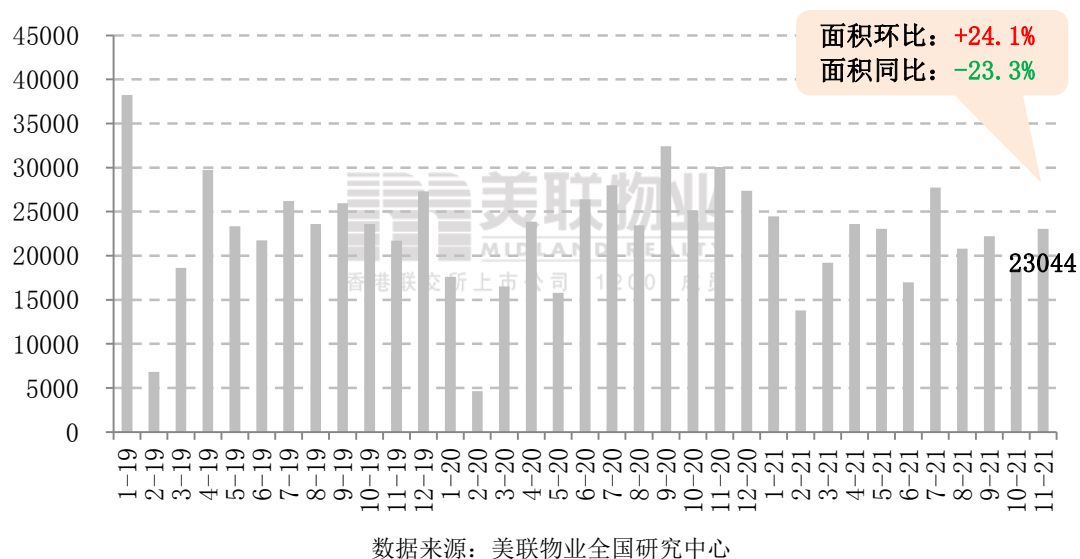
数据来源：美联物业全国研究中心

二手市场

市场成交

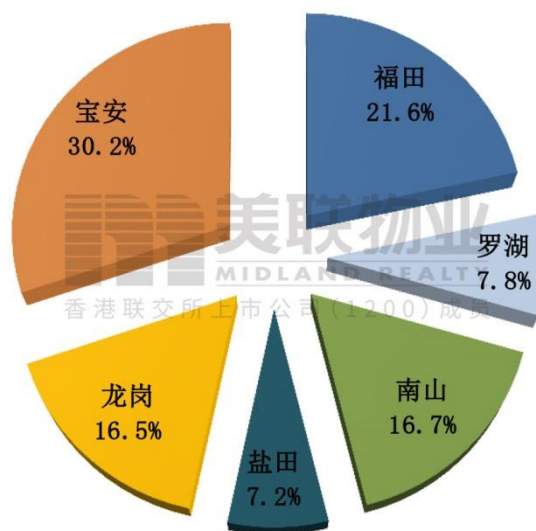
11 月，二手商业的成交面积为 23043.53 m²，环比上涨 24.1%，同比下降 23.3%，近期成交持续震荡前行。

图 28：二手商铺成交量走势图（单位：m²）



分区域来看，11月，宝安成交 6166.44 m²，占全市份额 30.2%；其次为福田成交 4419.85 m²，占比 21.6%；排名第三的是南山，成交 3408.71 m²，占比 16.7%。整体来看，原关内区域成交占比进一步小幅提升。

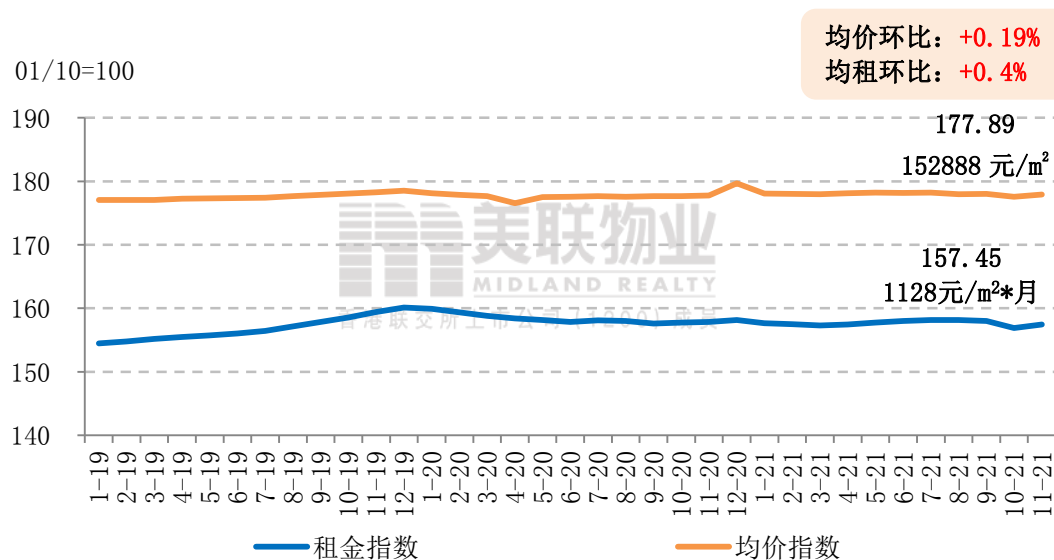
图 29：各区二手商业成交面积占比图



📊 商铺蓝筹楼价指数

11月，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为 177.89，录得样本均价为 152888 元/m²，环比上涨 0.19%，较 2010 年基期上涨 77.89%。同期美联物业二手商铺租金指数为 157.45，录得样本的平均租金为 1128 元/m²，环比上涨 0.4%，较 2010 年基期上涨 57.45%。

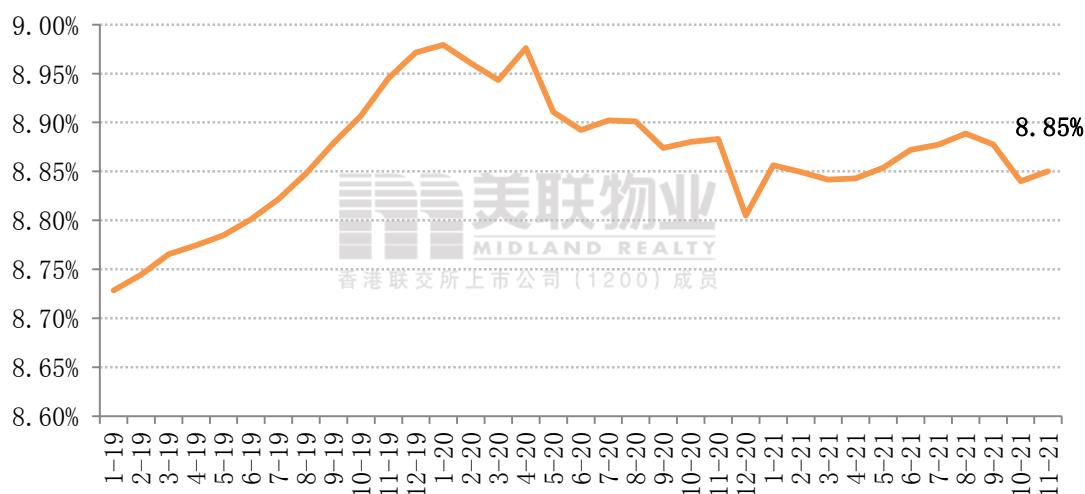
图 30：二手商铺蓝筹租金及价格走势



数据来源：美联物业全国研究中心

二手商铺租金回报率为 8.85%，较上月微涨 0.01%。11 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



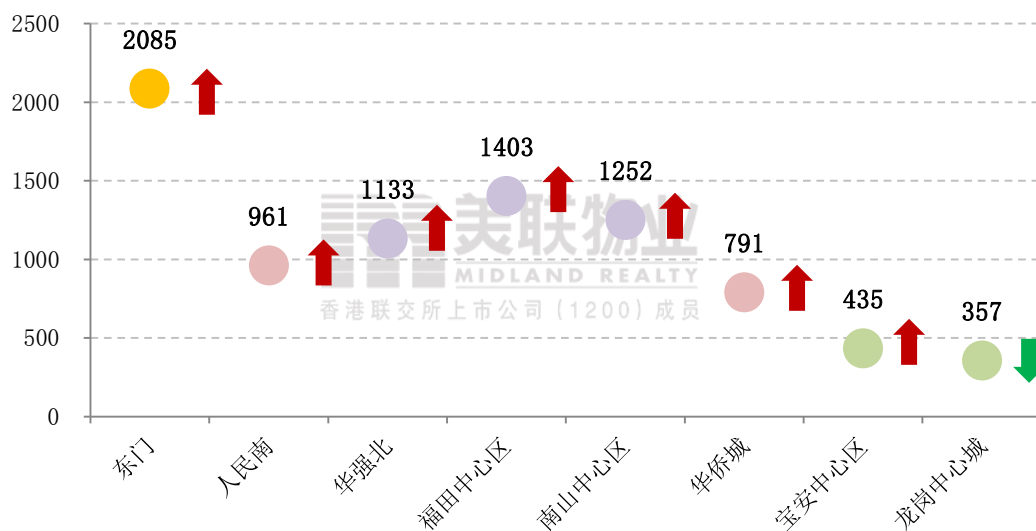
数据来源：美联物业全国研究中心

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，11 月各商圈租金走势不一，原关内商圈部分租金仍处于调整期，但已有向上趋势，新兴商圈租金则出现一定波动。整体均租略微回升，为 1128 元/㎡·月。

原关内部分商圈近期处于调整阶段，租金持续出现波动；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。