

深圳房地产市场 1 月报

美联物业全国研究中心
二零二二年 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

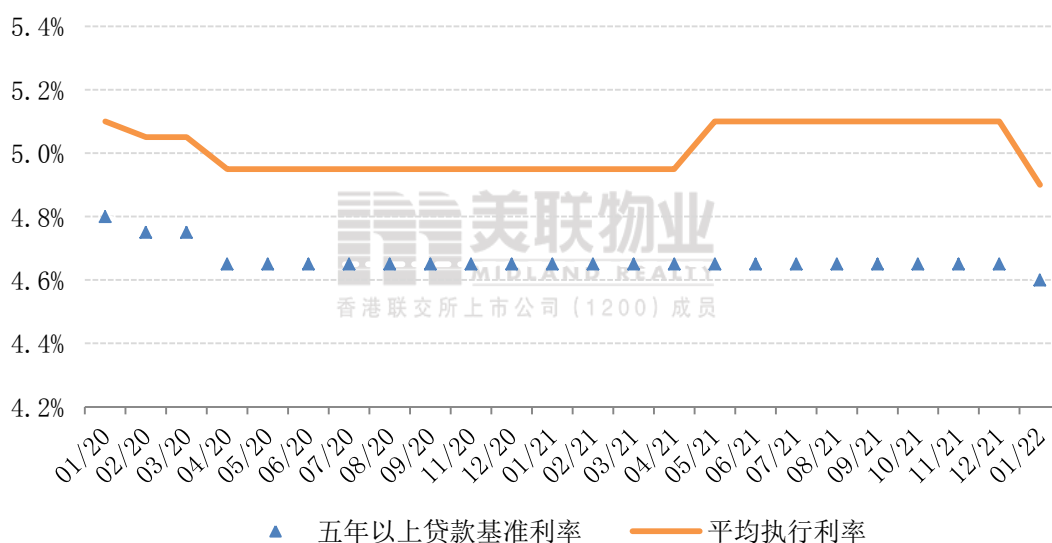
政策环境	2
房贷利率	2
土地市场篇	2
住宅市场篇	2
一手买卖市场	3
二手买卖市场	6
租赁市场	9
附表	10
写字楼市场篇	11
一手市场	11
二手市场	13
商铺市场篇	16
一手市场	16
二手市场	18

政策环境

◇ 房贷利率

1月20日，央行公布了最新的LPR报价利率，5年期以上LPR为4.6%，下调5个基点，首套房和二套房分别为4.90%和5.25%。

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

1月，土地市场仅有3宗土地成交，其中1宗商业用地、1宗医疗卫生用地和1宗工业用地，全部以底价成交，总出让面积为6.19万m²，总出让金额为15.18亿元。详细的交易信息如下表所示。

表 2：1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 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得企业	成交日期
B303-0063	福田	商业用地	36047.90	153000	133000	8693	深圳香蜜湖国际交流中心	1-14
K306-0005	南山	医疗卫生用地	11385.79	56905	16000	2812	深圳平安颐年城实业	1-14
A932-0864	龙华	工业用地	14494.19	65940	2800	425	稳健医疗用品	1-25

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

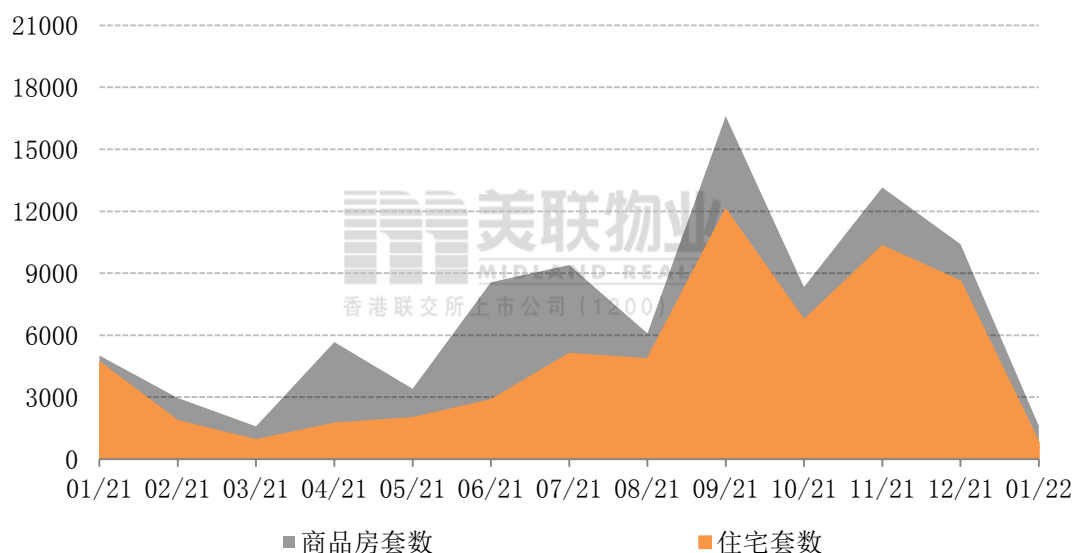
住宅市场篇

✧ 一手买卖市场

📊 供应

1月恰逢春节假期前夕，新房供应速度明显放缓，全市仅有7个商品房项目获得预售许可证，共批售1608套/18.22万 m^2 ，供应套数较去年12月下跌84.5%。其中含住宅产品的预售项目有5个，住宅总获批量为799套/9.15万 m^2 ，住宅供应套数较去年12月下跌90.7%。

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

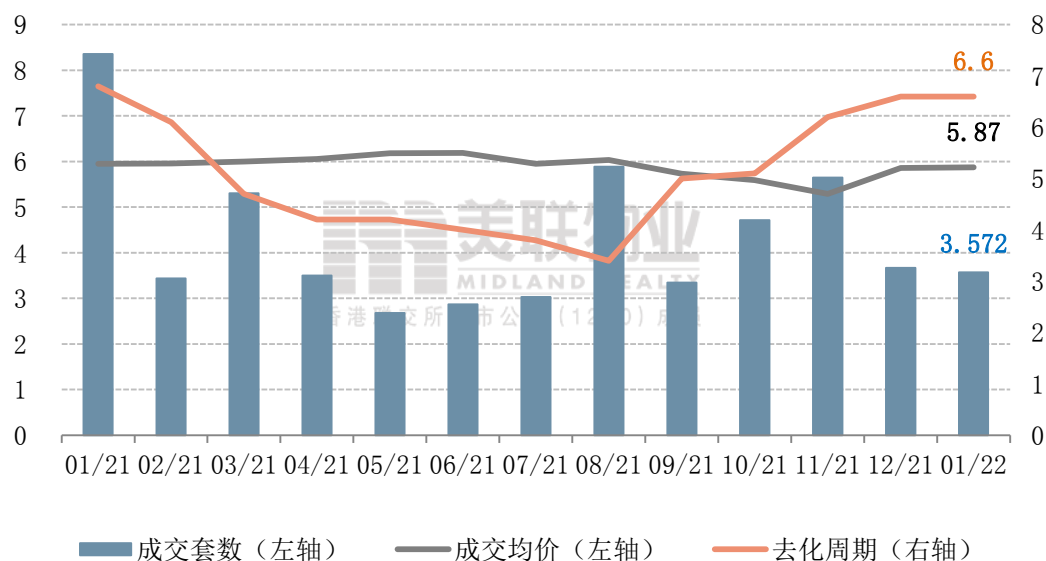
📊 需求

✓ 全市

1月，全市共网签3572套一手住宅，环比下跌2.5%，同比下跌57.3%；总成交面积约39.05万 m^2 。一手住宅均价为5.87万元/ m^2 ，环比上升0.2%，同比则下跌1.3%。

1月一手住宅供应速度减缓，截止1月底，一手住宅库存面积为268.61万 m^2 ，共26172套，较去年12月末下降9.10%；按照过去12个月的成交套数推算，去化周期与上月持平，为6.6个月。

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)



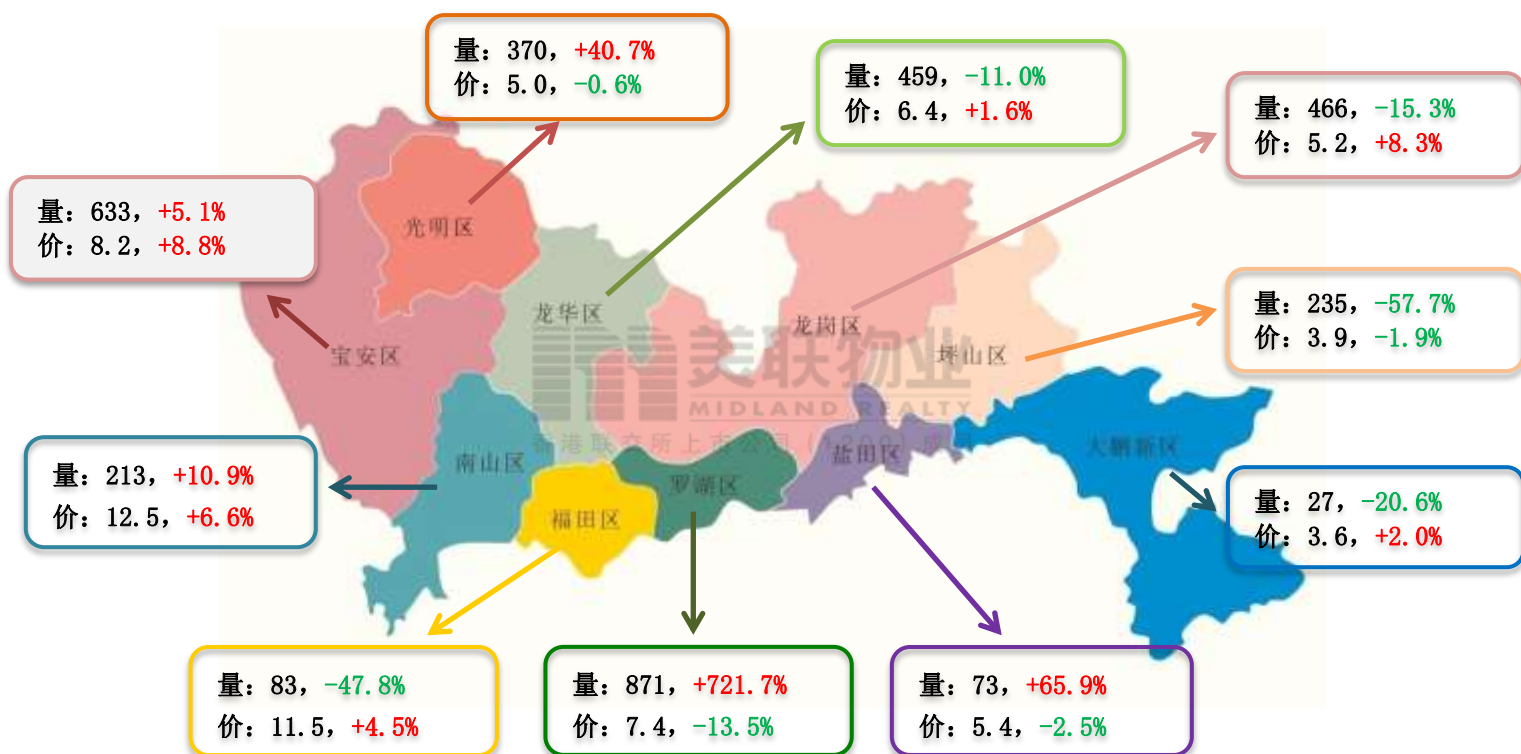
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

✓ 区域

1月，罗湖、南山、盐田、宝安和光明一手住宅的备案套数均上升，其中罗湖表现突出，上涨幅度排全市第一，为721.7%；其余区域一手住宅备案量均下跌，其中坪山下跌幅度最大，为57.7%。从备案量绝对值来看，罗湖以871套备案量跃居首位；宝安成交633套，排名第二；龙岗成交466套，排名第三。

从区域均价变化幅度看，1月全市区域的住宅均价环比上涨的居多，福田、南山、宝安、龙华、龙岗、大鹏和深汕合作区均上涨，其中宝安以8.8%的涨幅成为全市上涨幅度最大的区域；其次是龙岗，涨幅为8.3%。另外，南山以涨幅6.6%、均价12.5万元/㎡，成为全市均价最高的行政区。其余区域的一手住宅均价均下跌，其中罗湖环比下跌13.5%，成为全市下跌幅度最大的区域。

图 5：深圳各区新建商品住宅成交情况（单位：套、万元/m²）



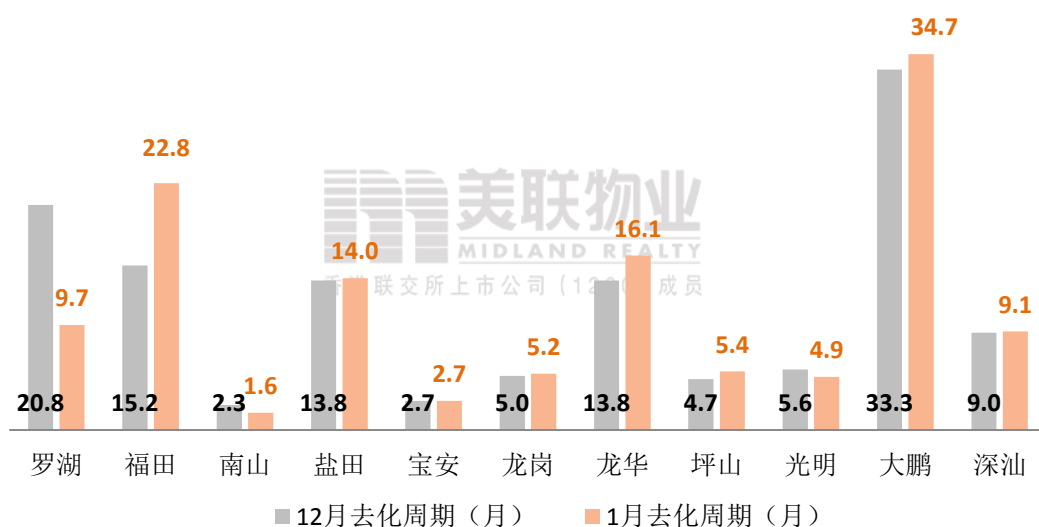
（注：量、价分别表示各区成交套数、均价，“+”表示环比上涨、“-”表示环比下跌）

深汕合作区成交 142 套，环比下跌 77.9%，均价为 1.2 万元/m²，环比上涨 3.2%。

数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

本月，罗湖新盘去化速度加快，去化周期从 20.8 个月缩短至 9.7 个月，成为全市去化周期下降最大的区域；而福田则成为全市去化周期上升最大的区域，去化周期从 15.2 个月拉长至 22.8 个月。大鹏的去化周期小幅上涨，仍处全市最高位，为 34.7 个月。

图 6：1 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

1月一手住宅成交 TOP10 中，位于罗湖区的益田御龙华府位列榜首，共成交 708 套/9.1 万 m^2 住宅。从区域分布来看，成交前 10 名的项目中，罗湖 2 个、龙华 2 个、龙岗 2 个、宝安 2 个，南山和光明各 1 个。

表 7：1 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	益田御龙华府	罗湖 翠竹	708	91318.04	7.4
2	润峯府	宝安 前海	166	19578.49	11.1
3	合正方州润园	龙岗 中心城	140	14726.44	4.7
4	华润城润玺二期花园	南山 沙河	135	20713.98	13.4
5	榕江壹号院	宝安 西乡	134	17193.04	7.8
6	鸿荣源博誉府	龙华 民治	133	14316.04	7.5
7	佳兆业云望府	龙岗 宝龙	130	13079.88	5.3
8	云科府	光明	126	12811.09	5.0
9	鹏瑞颐璟府(一期)	龙华 观澜	113	10870.96	5.4
10	独树阳光里	罗湖 东晓	88	7694.10	6.7
合计	\	\	1873	222302.06	\

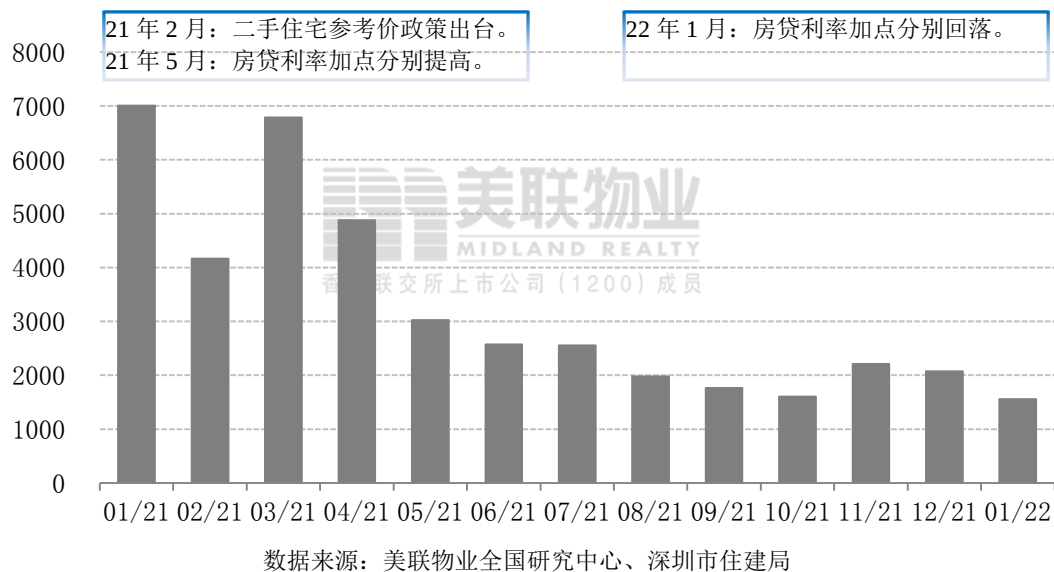
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

✧ 二手买卖市场

📍 全市

1月二手住宅市场备案量持续回落。据统计，1月全市共备案 1557 套二手住宅，环比下跌 25.0%，同比则下跌 77.8%；总成交面积约 14.73 万 m^2 。

图 8：深圳二手商品住宅成交量价走势图（单位：套）

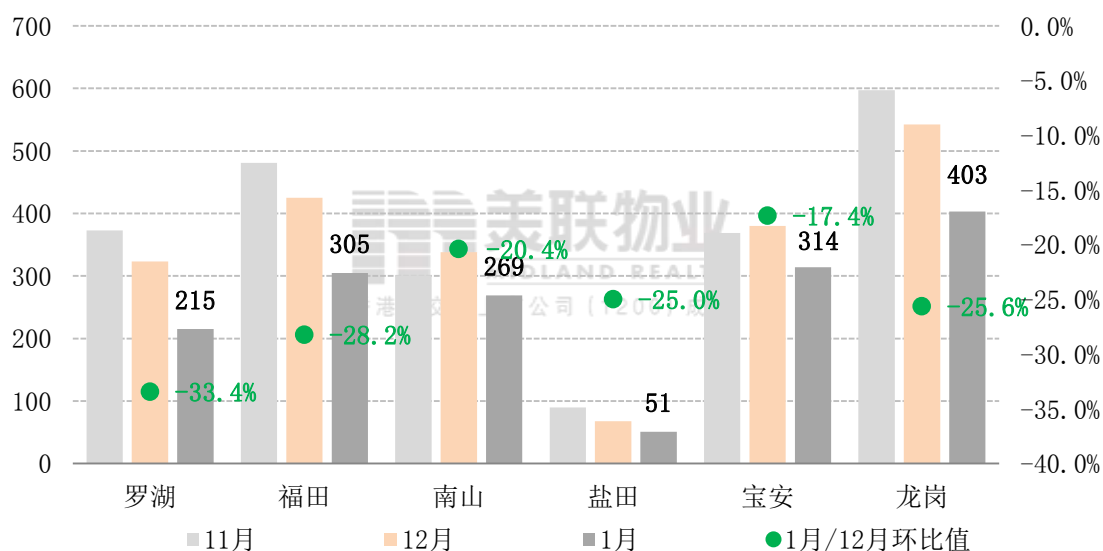


区域

1月，全市各区二手住宅的备案量全线下跌，且下跌幅度都较大，其中下跌幅度最大的是罗湖区，为33.4%；其次是龙岗区，下跌25.6%。

从备案的绝对值看，1月龙岗仍然是备案量最高的区域，为403套；其次是宝安，成交314套；福田则以成交305套排名第三。

图9：1月深圳各区二手住宅成交量走势（单位：套）

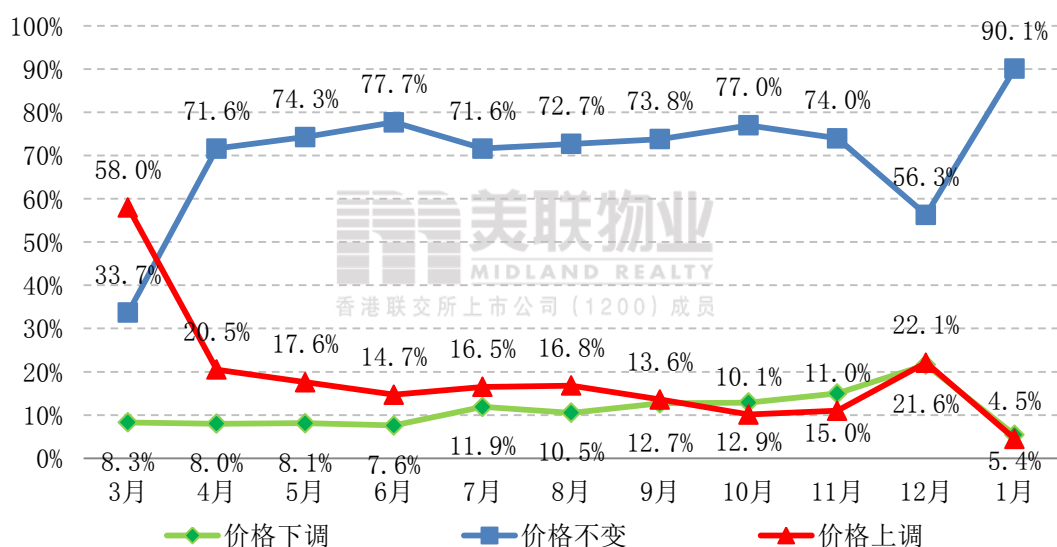


数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

1月二手住宅业主报价情况稳定，报价持平的占比增加33.8个百分点，上升至90.1%；价格上调及下调的占比均同时下降至个位数，分别为5.4%、4.5%。春节期间业主按兵不动

是常态。

图 10：2021-2022 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

1月二手住宅楼盘备案量 Top10 中，福田区的天健天骄北庐以 11 套/2080.61 m²的备案量位居榜首；龙岗区的龙珠花园以 10 套/645.45 m²排名第二。从区域分布来看，入榜的 Top10 项目中，龙岗 4 个、龙华 2 个、福田 1 个、罗湖 1 个、南山 1 个和宝安 1 个。

上榜的项目，以中大户型楼盘为主，套均 60-90 m²的项目有 5 个；套均面积 90 m²以上的项目也有 5 个。

表 11：1 月全市二手住宅成交楼盘 Top10（按成交套数排序）

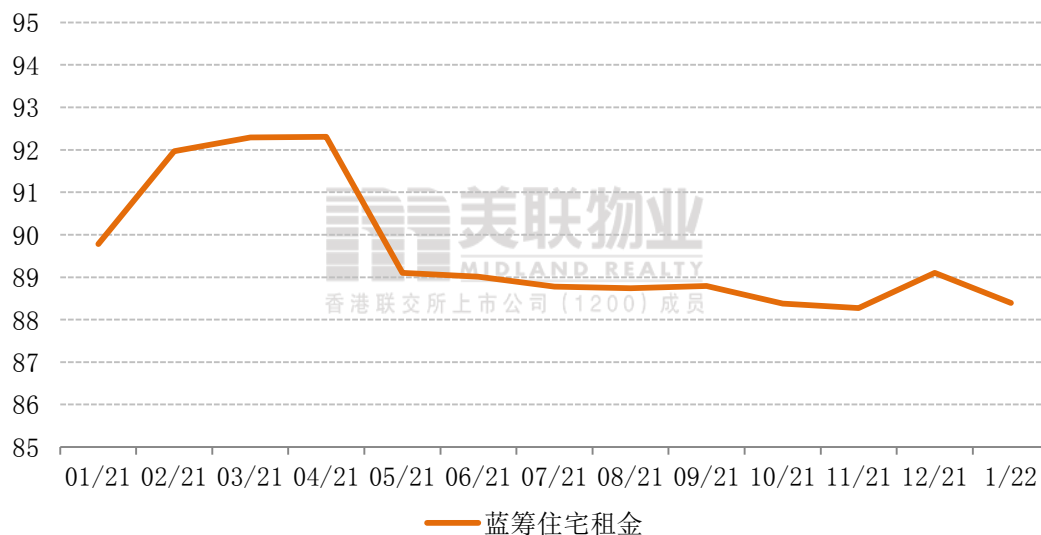
排名	楼盘名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	套均面积 (m ²)
1	天健天骄北庐	福田 莲花	11	2080.61	189
2	龙珠花园	龙岗 布吉	10	645.45	65
3	莱蒙水榭春天花园 1-3 期	龙华	9	931.5	104
4	汇鑫花园	罗湖 黄贝岭	8	603.65	75
5	春华四季园	龙华	7	900.31	129
6	红树西岸花园	南山 南沙	7	1111.48	159
7	公园大地花园	龙岗 布吉	6	884.11	147
8	公园里花园一期	龙岗 布吉	6	540.12	90
9	京南华庭	龙岗 布吉	6	373.14	62
10	丽景城	宝安 西乡	6	501.91	84
合计	\	\	76	8572.28	\

数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 租赁市场

1月美联物业（深圳）蓝筹住宅租金指数值为244.58，对应的租金水平为88.39元/㎡，环比下跌0.8%，同比则下跌1.55%。

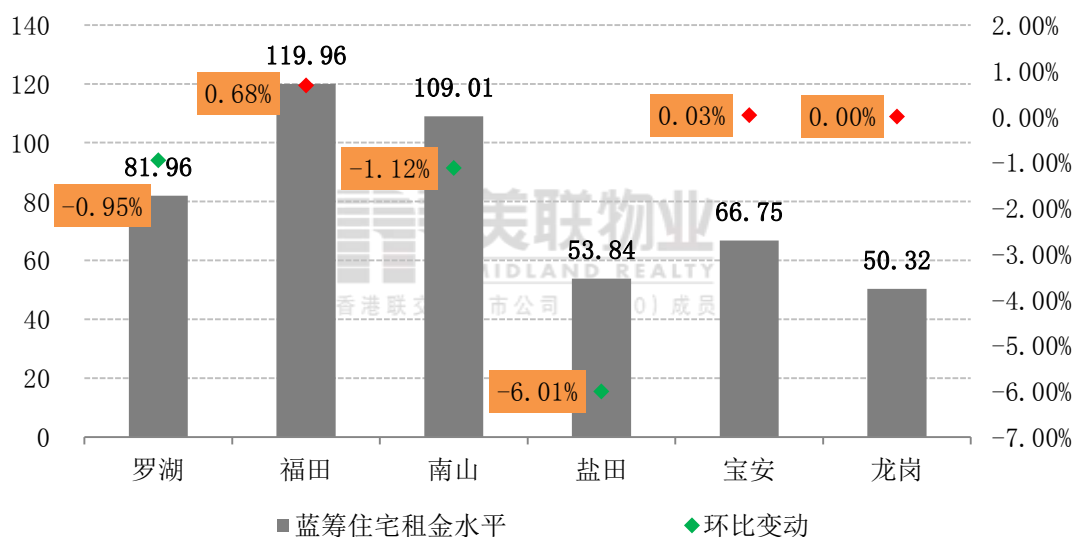
图 12：深圳住宅租金水平（单位：元/㎡·月）



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，1月份仅福田、宝安住宅租金水平上涨，租金水平分别为119.96元/㎡·月、66.75元/㎡·月，分别环比上涨0.68%、0.03%；龙岗区环比持平，为50.32元/㎡·月；其余区域均下跌，跌幅最大的是盐田区，环比下跌6.01%，租金水平跌至53.84元/㎡·月。

图 13：1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: 1 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/㎡)
1-2	安联尚璟府	开盘	光明	89、111 ㎡平层	353	5.19
1-6	卓越·柏奕府	开盘	龙华 大浪	108-124 ㎡住宅	637	7.47
1-6	御景华府	开盘	龙华 观澜	67-112 ㎡平层	533	5.20
1-14	和昌·拾里花都	开盘	龙岗 中心城	105-123 ㎡住宅	120	4.52
1-15	星河天地华邸	开盘	光明	86-105 ㎡住宅	248	5.19
1-16	佳兆业·云望府	开盘	龙岗 坂田	95-120 ㎡住宅	130	6.25
1-16	富通九曜公馆	开盘	福田 沙头	83-340 ㎡住宅	283	10.90

数据来源: 美联物业全国研究中心

表 15: 2 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	清水河	亚太·半山樾府	住宅	64-119 ㎡住宅
	南湖	兆鑫汇金广场	住宅	171-226 ㎡住宅
福田	中心区	佳园	住宅	129-138 ㎡住宅
		深圳中心天元	住宅	313-330 ㎡住宅
	保税区	佳兆业航运红树湾	住宅	80-120 ㎡住宅
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 ㎡住宅
	南山中心	正东名苑	住宅	57-142 ㎡住宅
盐田	沙头角	海智云轩 上市公司 (12 楼) 住宅	住宅	待定
宝安	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 ㎡住宅 28-38 ㎡公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 ㎡住宅
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 ㎡住宅
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 ㎡住宅
	坂田	信义君御山居	住宅	88-112 ㎡住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 ㎡住宅

区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
	爱联	信诚缙悦花园	住宅	78-95 ㎡住宅
	大运	世茂之都	公寓	113-309 ㎡公寓
	新生	颐峰名庭	住宅	65-130 ㎡住宅
龙华	民治	皇嘉珑府	住宅	60-113 ㎡住宅
	观澜	万科启城家园	住宅	78-110 ㎡住宅
坪山	碧岭	碧湖春天南花园	住宅	111-136 ㎡住宅
光明	光明	中海寰宇时代	别墅	待定

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

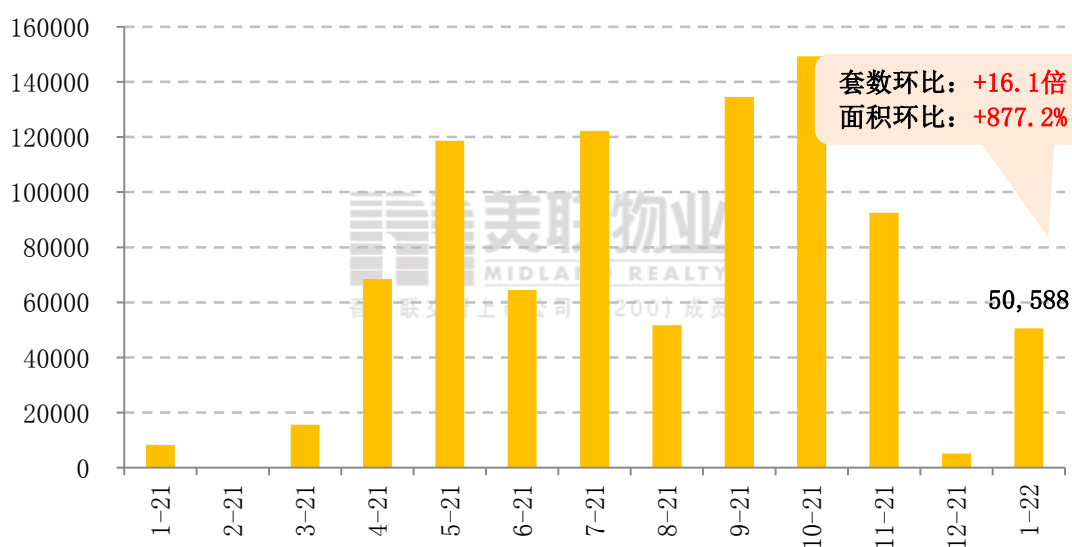
写字楼市场篇

✧ 一手市场

新增供应

1月，深圳仅2个新盘取得预售许可，分别是位于光明的星河天地华邸和南山的华侨城深圳湾新玺名苑，新增供应套数为342套，供应面积合计50588.28㎡，环比大幅上涨877.2%，整体供应开年明显回升，较往年同期也处于高位。

图 16：一手写字楼新增供应面积（单位：㎡）

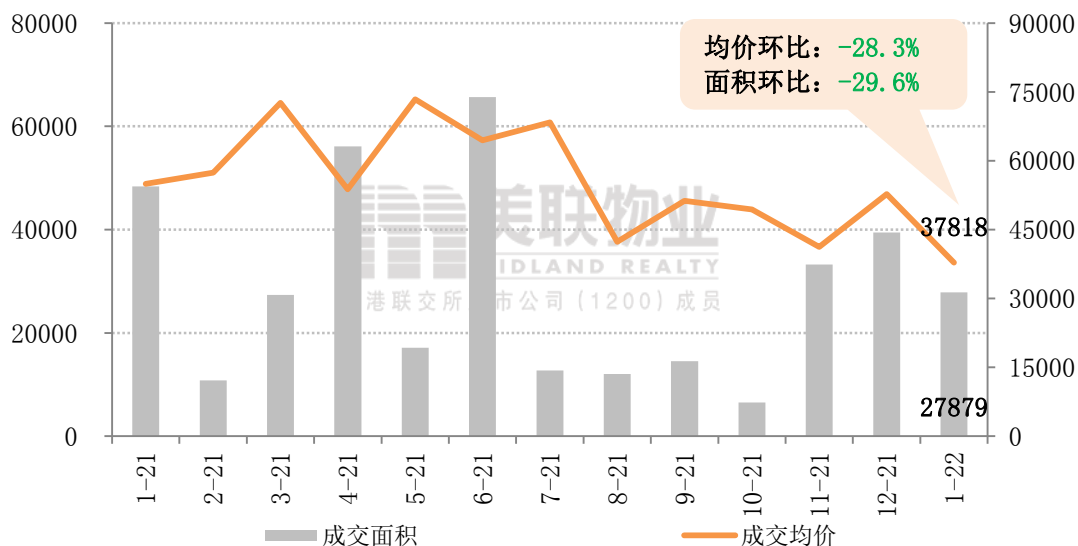


数据来源：美联物业全国研究中心

市场成交

据美联物业全国研究中心统计的数据显示，1月份深圳一手写字楼共成交 239 套，环比下降 8.1%；成交面积为 27878.94 m²，环比下降 29.4%；平均价格为 37818 元/m²，环比下降 28.3%，一手市场成交量价齐跌。

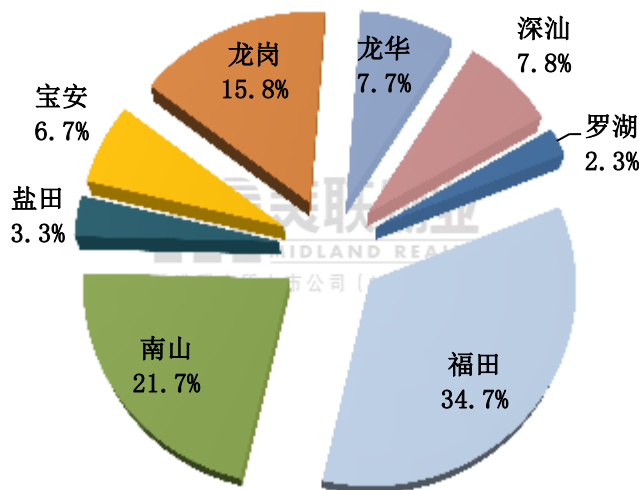
图 17：一手写字楼成交量价走势图（单位：m²，元/m²）



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，1月，福田成交升至榜首，成交面积 9680.15 m²，占全市份额的 34.7%；其次为南山和龙岗，分别成交 6059.97 m²和 4396.73 m²，占比 21.7%和 15.8%；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

1月，龙岗的恒大深汇大厦占领排行榜首位，位列第二的是福田的恒大珺睿大厦，南山的臻林天汇大厦位列第三。

表 19：1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)
恒大深汇大厦	龙岗 坂田	11420.80	2.1	125.50
恒大珺睿大厦	福田 华强北	9545.24	4.2	142.47
臻林天汇大厦	南山 南头	2336.24	7.6	179.71
弘基翰林大厦	南山 西丽	2222.10	4.1	111.11
深汕绿地商务中心二期	深汕合作	2163.41	1.2	108.17
星河时代大厦	龙华 大浪	2156.12	3.2	113.48
汇智时代广场	宝安 松岗	1549.46	3.1	77.47
梓盛发新天地广场	龙岗 李朗	1331.23	3.7	95.09
华侨城深圳湾新玺名苑	南山 蛇口	720.20	14.0	360.10
佳兆业御璟佳园广场	盐田 盐田港	709.20	1.7	141.84
合计	\	34154.00	\	\

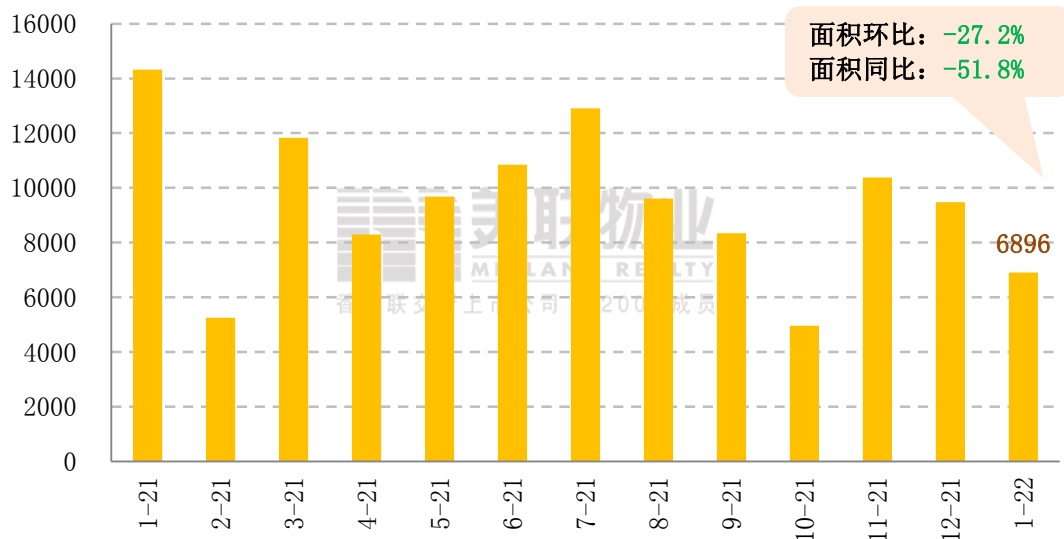
数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

市场成交

1月，二手写字楼成交 71 套，成交面积 6895.91 m²，面积环比下降 27.2%，同比下降 51.8%，成交出现连续下滑。

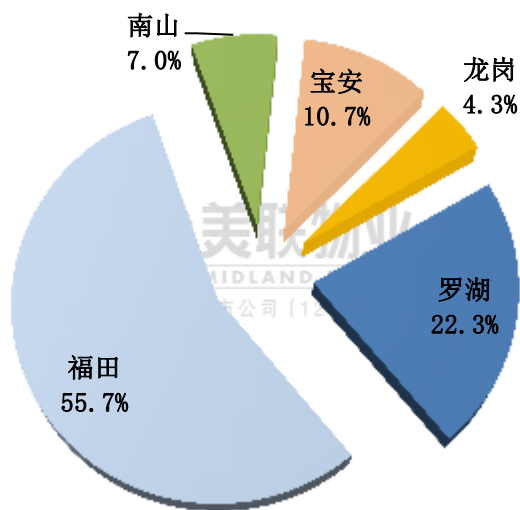
图 20：二手写字楼成交量走势图（单位：m²）



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，1月，福田仍是成交的热门区域，成交面积 3843.35 m²，成交占比进一步上升，达全市份额的 55.7%；罗湖紧随其后，成交 1535.78 m²，占比 22.3%；宝安、南山和龙岗分别占 10.7%、7.0%和 4.3%。

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

1月，美联物业（深圳）写字楼蓝筹价格指数为 239.49，样本的成交均价为 44375 元/m²，环比上涨 0.2%，同比下降 0.5%，较 2007 年基期上涨 139.49%。

1 月，蓝筹租金指数为 154.24，样本的平均租金为 161 元/㎡·月，环比上涨 0.7%，同比上涨 9.4%，较 2007 年基期上涨 54.24%。租金回报率报 4.35%，持续小幅回升。

图 22：写字楼蓝筹价格及租金走势图

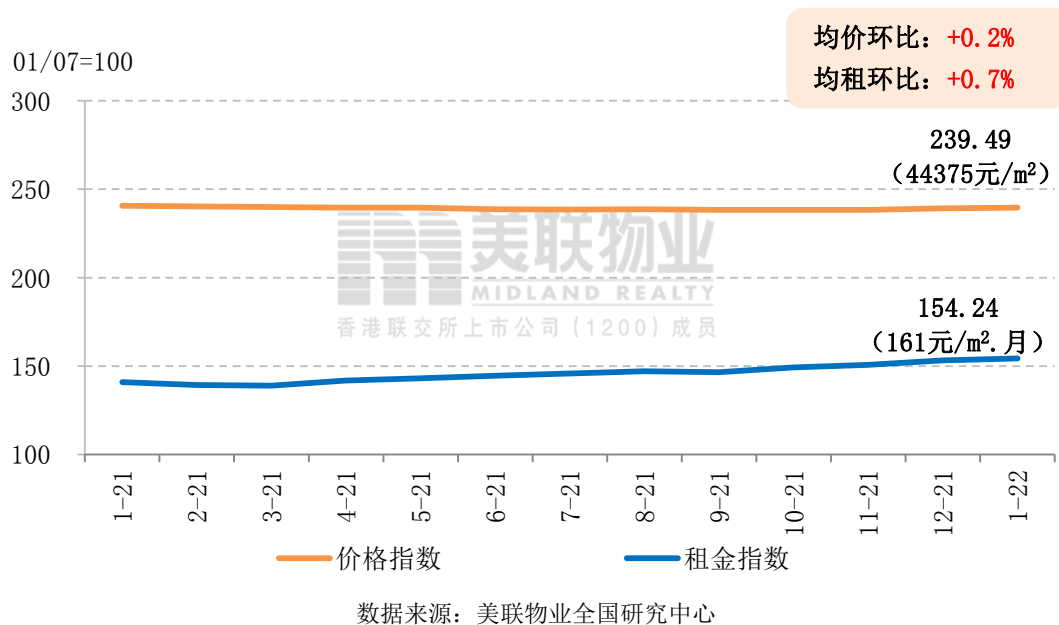
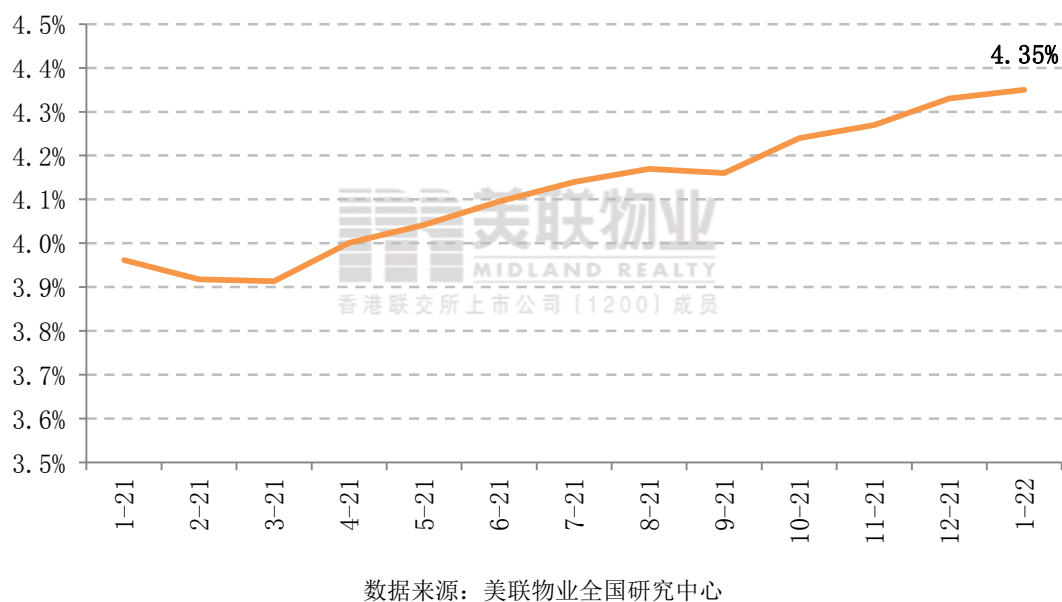


图 23：写字楼租金回报率走势图



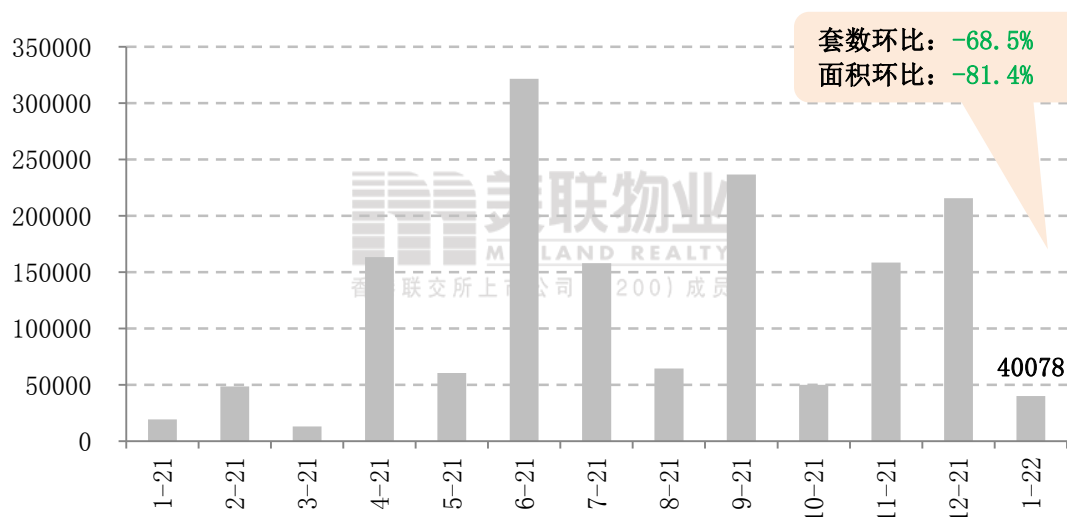
商铺市场篇

✧ 一手市场

新增供应

1月，临近春节开发商推盘明显降速，供应大幅回落。据统计，1月深圳仅3个新盘取得预售许可，分别位于福田、龙岗和光明，新增供应套数为467套，新增面积为40078.4 m²，供应套数下降68.5%，供应面积下降81.4%，推售套均面积持续上涨。

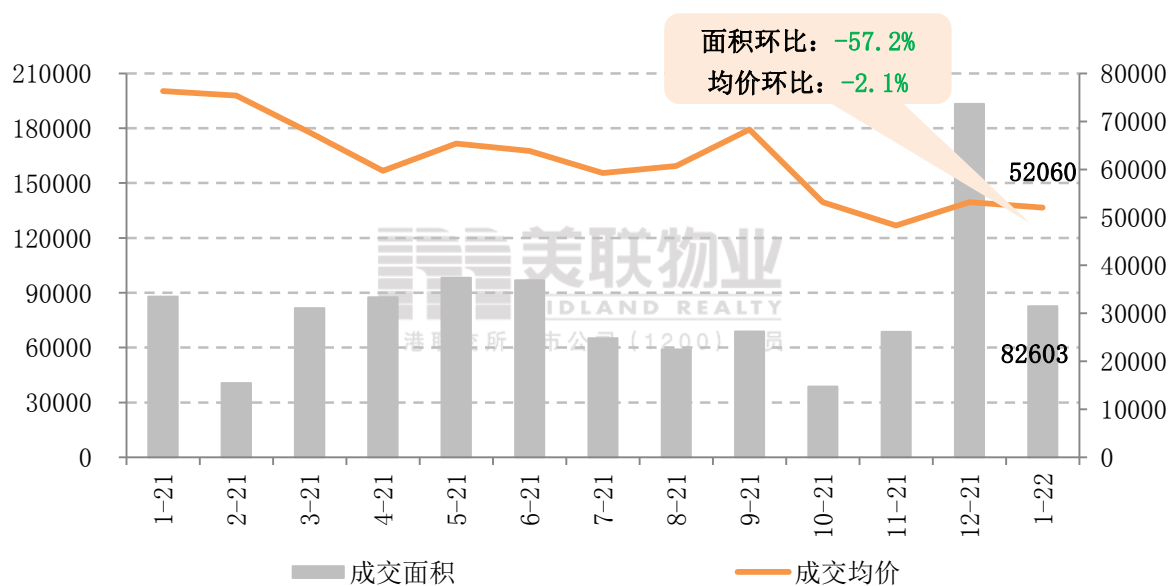
图 24：一手商业新增供应面积（单位：m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

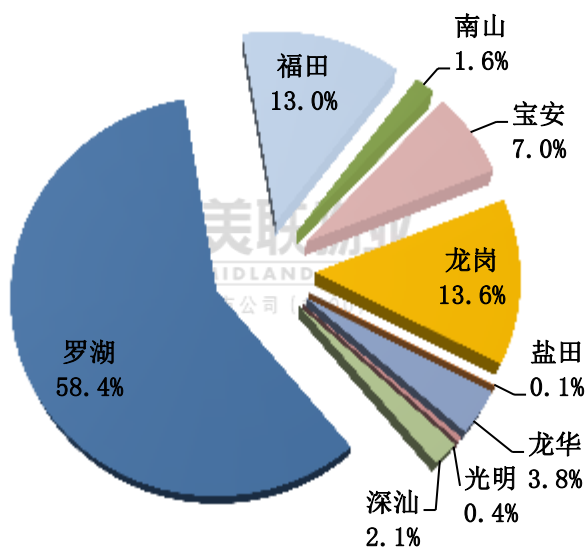
市场成交

1月，深圳一手商业成交面积为82603.02 m²，环比下降57.2%；成交均价为52060元/m²，环比下降2.1%。

图 25：一手商业成交量价走势图（单位：m²，元/m²）

分区域来看，1月，罗湖以 48262.16 m²的成交面积排名第一，占全市份额的 58.4%；其次为龙岗，成交 11219.37 m²，占比 13.6%；福田排名第三，成交 10749.39 m²，占比 13.0%；其他各区占比均在 10%以下。

图 26：各区一手商业成交面积占比图



热点物业成交明细

1月一手商业的主力成交为商务公寓，其中益田御龙华府、恒大珺睿大厦受关注度较高。

表 27：1 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)
益田御龙华府	罗湖 翠竹	46336.39	5.5	176.18
恒大珺睿大厦	福田 华强北	8325.36	4.3	64.04
恒大都会广场	龙岗 坂田	2583.83	3.8	161.49
新霖荟邑花园	龙岗 新生	2154.77	2.9	46.84
世茂之都	龙岗 大运	2073.77	5.0	159.52
辉煌花园	深汕合作	1556.62	1.5	77.83
岗厦天元花园	福田 岗厦	1537.68	11.4	307.54
深国际万科和颂轩	龙华 民治	1389.13	5.3	43.41
招商臻府	宝安 新安	1371.79	3.3	65.32
建信天宸花园	龙岗 塘坑	1315.91	3.7	42.45
合计	\	22308.86	\	\

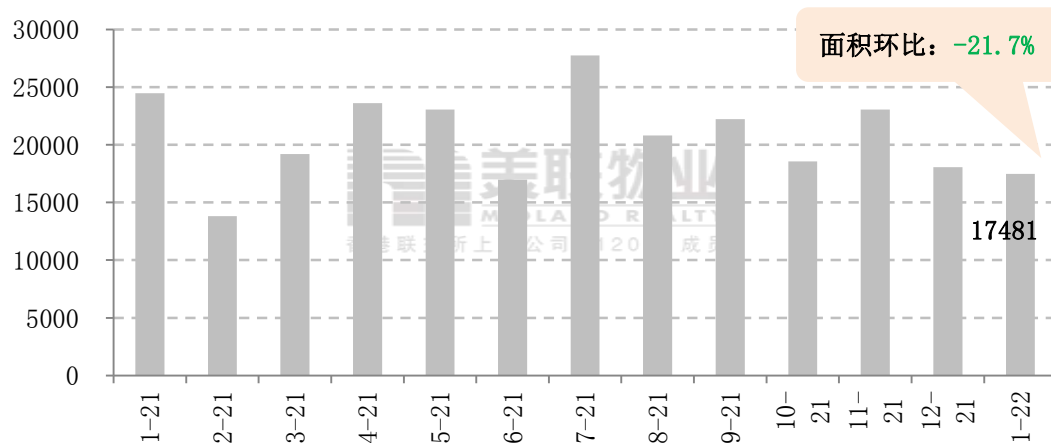
数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

🌈 市场成交

1 月，二手商业的成交面积为 17481.08 m²，环比下降 3.2%，同比下降 28.5%，近期成交震荡走低。

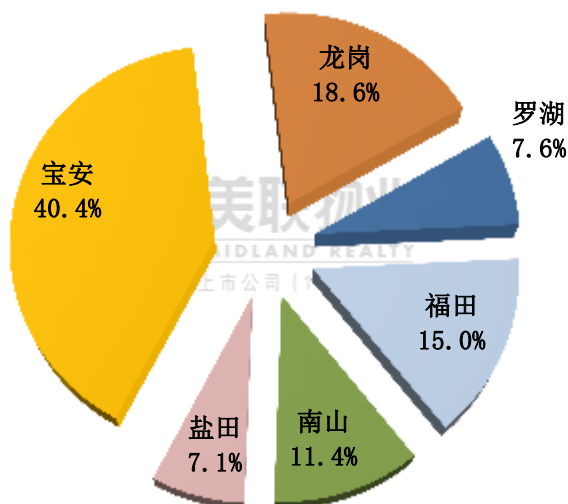
图 28：二手商业成交量走势图（单位：m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，12月，宝安成交7060.81 m²，占全市份额40.4%；其次为龙岗成交3242.78 m²，占比18.6%；排名第三的是福田，成交2625.25 m²，占比15.0%。整体来看，原关外区域成交占比持续上涨。

图 29：各区二手商业成交面积占比图

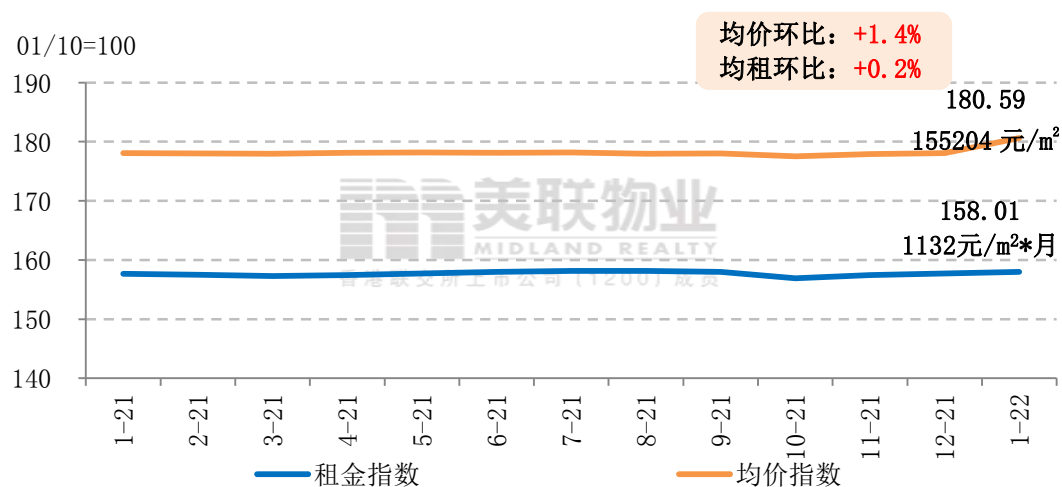


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

■ 商铺蓝筹楼价指数

1月，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为180.59，录得样本均价为155204元/m²，环比上涨1.4%，较2010年基期上涨80.59%。同期美联物业二手商铺租金指数为158.01，录得样本的平均租金为1132元/m²，环比上涨0.2%，较2010年基期上涨58.01%。

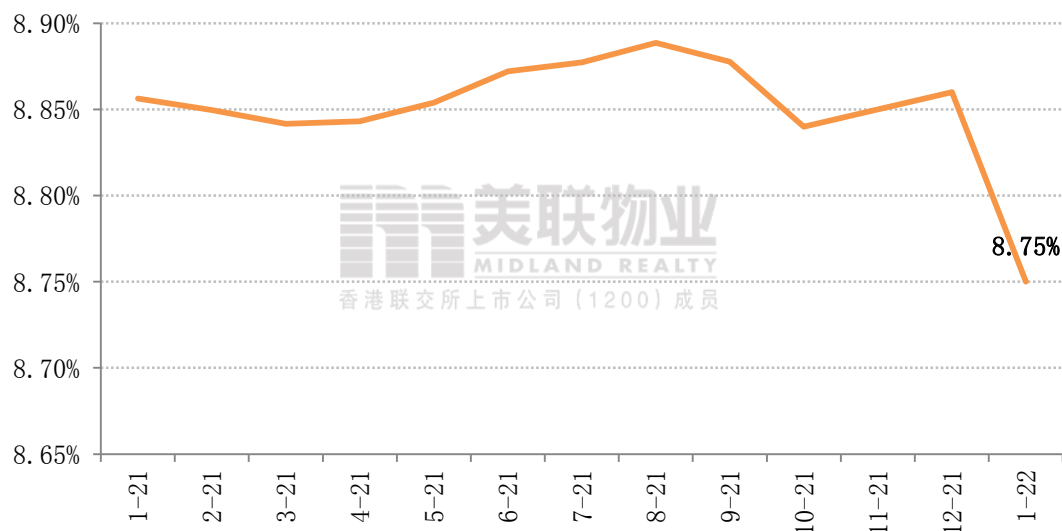
图 30：二手商铺蓝筹租金及价格走势



数据来源：美联物业全国研究中心

二手商铺租金回报率为 8.75%，较上月下降 0.11%。1 月二手商铺蓝筹租价和蓝筹价格持续小幅回升，整体回报率微调。

图 31：二手商铺蓝筹租金回报率

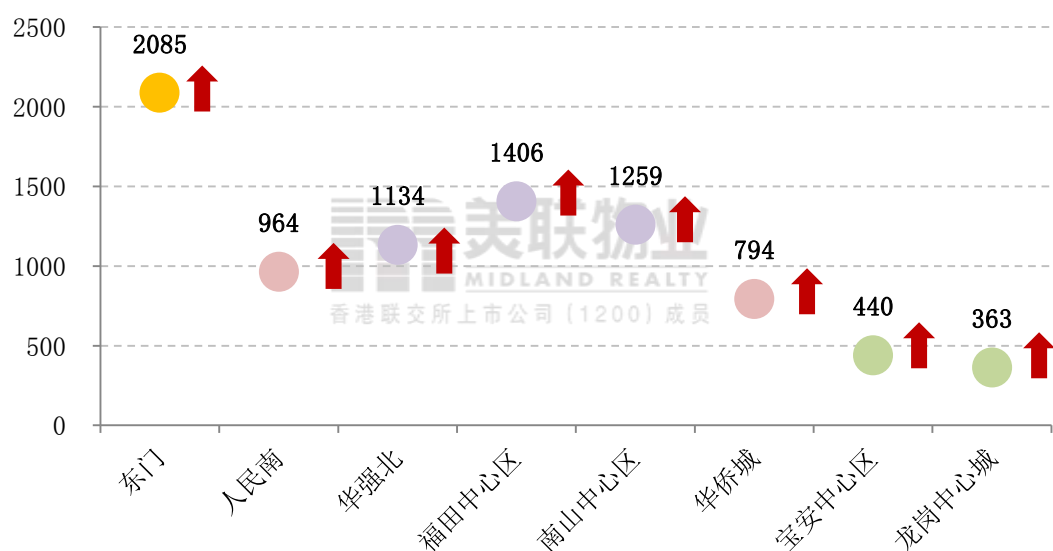


数据来源：美联物业全国研究中心

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，1 月各商圈租金整体走势基本向上，整体均租略微上涨，为 1132 元/㎡·月。

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。