

深圳房地产市场 2 月报

美联物业全国研究中心
二零二二年 三月

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

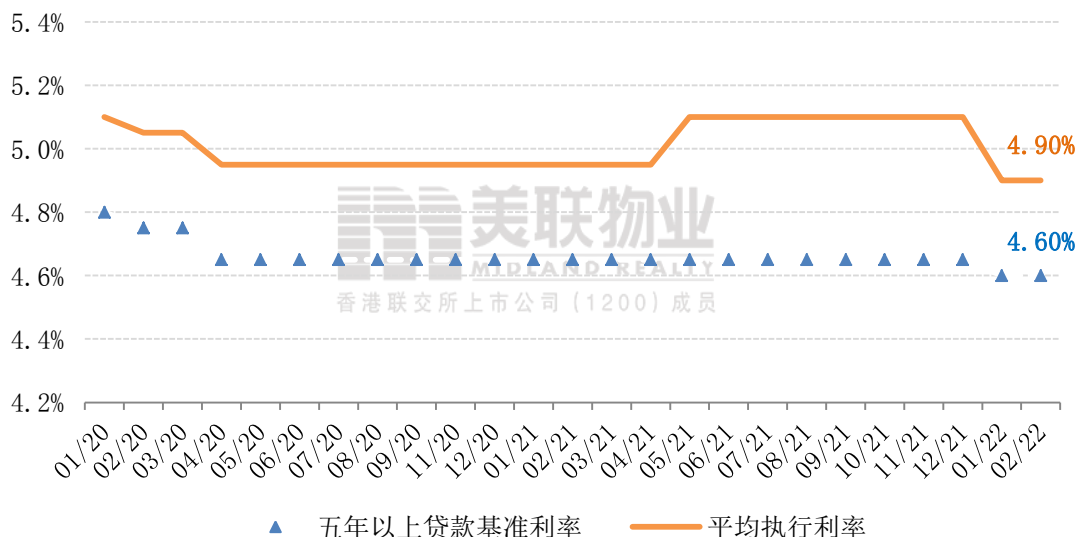
政策环境	2
房贷利率	2
土地市场篇	2
住宅市场篇	2
一手买卖市场	2
二手买卖市场	6
租赁市场	8
附表	9
写字楼市场篇	10
一手市场	10
二手市场	13
商铺市场篇	15
一手市场	15
二手市场	17

政策环境

✧ 房贷利率

LPR 维持不变，3 月份深圳房贷的执行利率，首套房和二套房分别为 4.90% 和 5.20%。

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

2 月，土地市场仅有 1 宗土地成交，该地块为工业用地，来自龙岗区，出让面积为 16861.65 m²，出让金额为 7180 万元。详细的交易信息如下表所示。

表 2：2 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
G02204-0036	龙岗	工业用地	16861.65	77602	7480	964	深圳市博硕科技股份有限公司	2-24

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

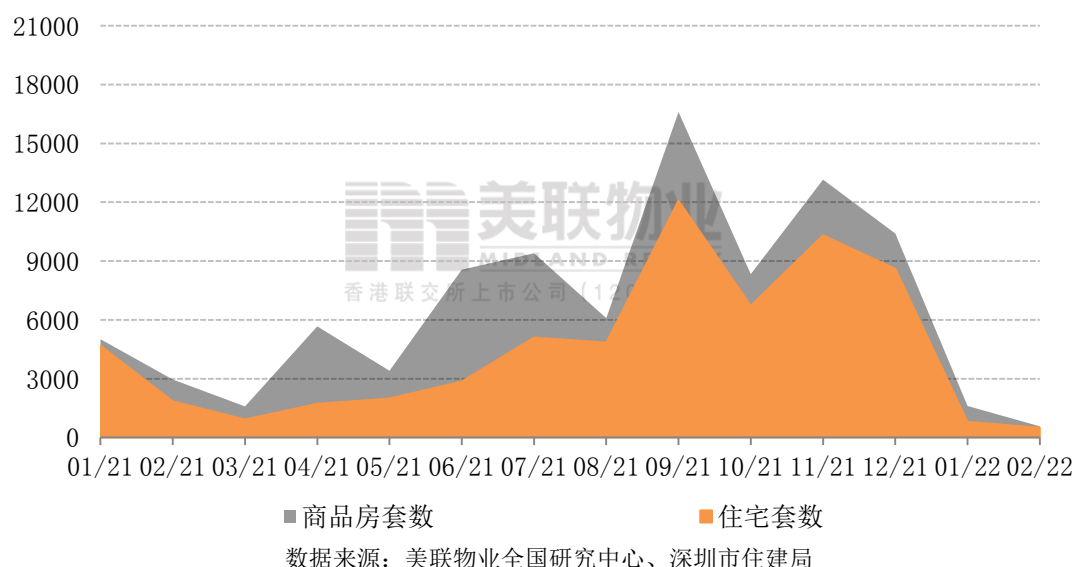
住宅市场篇

✧ 一手买卖市场

🏠 供应

2月恰逢春节，新房供应速度明显放缓，全市仅有2个商品房项目获得预售许可证，共批售570套/5.58万 m^2 ，供应套数较1月下跌64.6%。其中含住宅产品的预售项目为1个，住宅总获批量为500套/3.69万 m^2 ，住宅供应套数较1月下跌37.4%。

图3：深圳新建商品房月度供应量走势（单位：套）

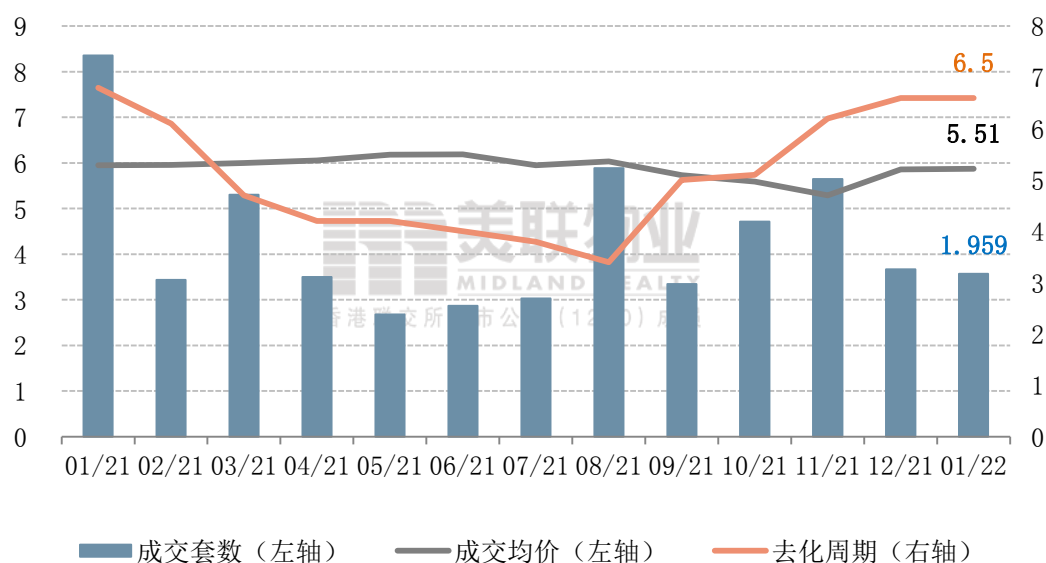


需求

✓ 全市

2月，全市共网签1959套一手住宅，环比下跌45.2%，同比下跌43.0%；总成交面积约20.46万 m^2 。一手住宅均价为5.51万元/ m^2 ，环比下跌6.1%，同比亦下跌7.5%。

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、万元/ m^2 、月）



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

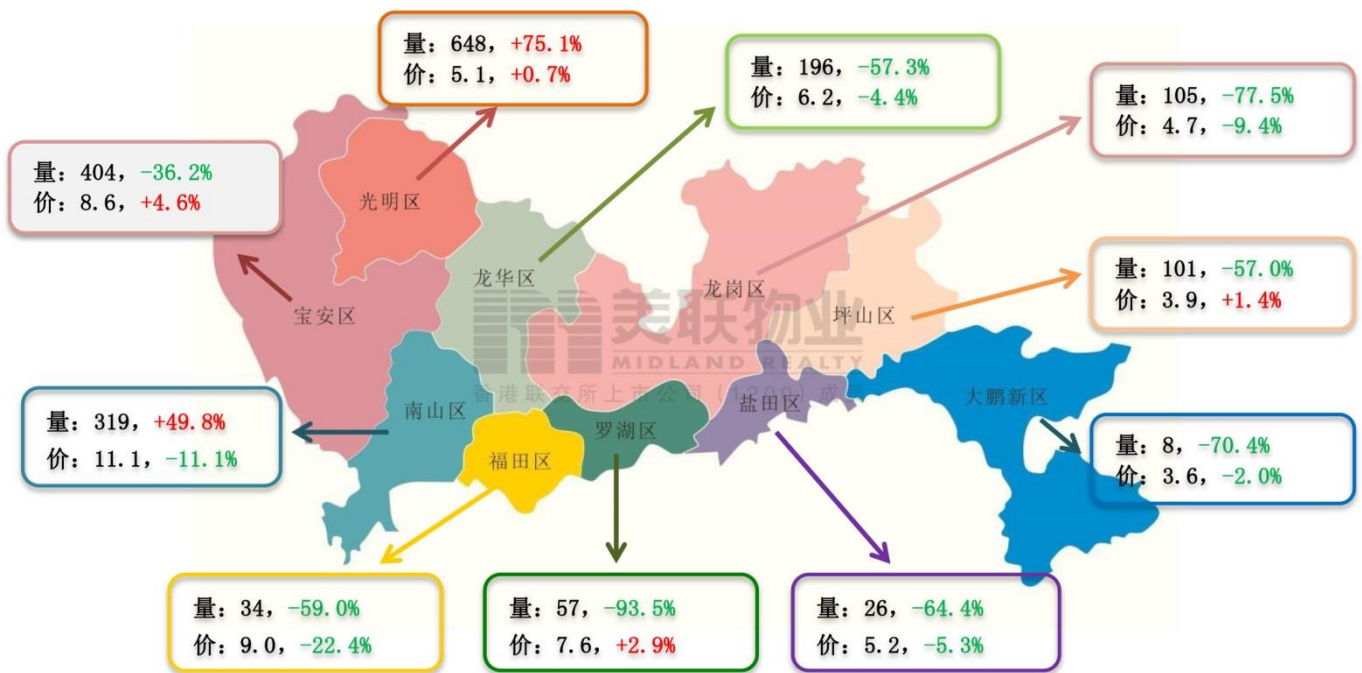
2月一手住宅供应速度持续减缓，截止2月底，一手住宅库存面积为258.06万 m^2 ，共25135套，较1月末下降3.96%；按照过去12个月的成交套数推算，去化周期约为6.5个月。

✓ 区域

2月，全市仅南山和光明一手住宅的备案套数环比上涨，上涨幅度分别为49.8%、75.1%；其余区域一手住宅备案量均下跌，其中罗湖下跌幅度最大，为93.5%。从备案量绝对值来看，光明以648套备案量跃居首位；宝安成交404套，排名第二；南山成交319套，排名第三。

从区域均价变化幅度看，2月罗湖、宝安、光明和坪山的住宅均价环比均上涨，其中宝安上涨幅度最大，为4.6%，均价升至8.6万元/ m^2 ；其次是罗湖，涨幅为2.9%。其余区域的一手住宅均价均下跌，其中福田环比下跌22.4%，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/ m^2 ）



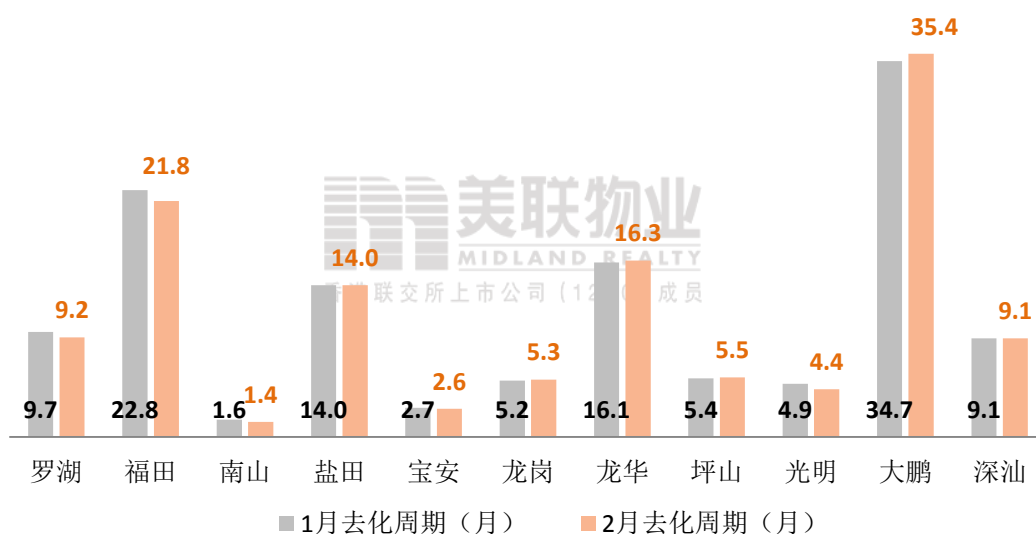
（注：量、价分别表示各区成交套数、均价，“+”表示环比上涨、“-”表示环比下跌）

深汕合作区成交61套，环比下跌57.0%，均价为1.2万元/ m^2 ，环比上涨8.1%。

数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

本月，全市各区域去化周期变幅较小，具体来看，福田新盘去化速度有所加快，去化周期从22.8个月缩短至21.8个月，成为全市去化周期下降最大的区域。大鹏的去化周期继续小幅上涨，仍处全市最高位，升至35.4个月。

图 6：2 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

2 月一手住宅成交 TOP10 中，位于光明区的深铁瑞城位列榜首，共成交 493 套/4.97 万 m²住宅。从区域分布来看，成交前 10 名的项目中，南山 4 个，龙华 2 个，光明 2 个，宝安和光明各 1 个。

表 7：2 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	深铁瑞城	光明	493	49627.68	5.1
2	深铁懿府	南山 沙河	190	20863.59	10.4
3	珑湾上城花园	宝安 沙井	95	9599.31	5.3
4	前海天境花园	南山 前海	79	9754.17	11.2
5	润峯府	南山 前海	73	8373.11	10.8
6	华润城润玺二期花园	南山 沙河	72	10023.94	13.1
7	鹏瑞颐璟府(一期)	龙华 观澜	70	6803.82	5.4
8	合正方州润园	龙岗 中心城	64	6778.62	4.7
9	云科府	光明	61	6170.77	5.0
10	鸿荣源博誉府	龙华 民治	44	4703.66	7.5
合计	\	\	1241	132698.7	\

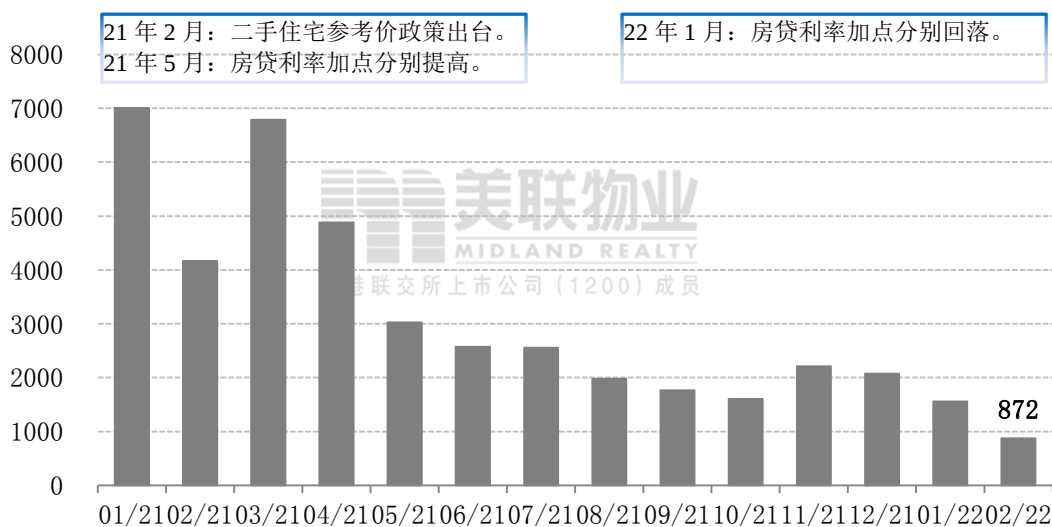
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

✧ 二手买卖市场

📍 全市

2月，二手住宅市场备案量持续回落。据统计，2月全市共备案872住宅，环比下跌44.0%，同比亦下跌79.1%；总成交面积约8.17万m²。

图8：深圳二手商品住宅成交量价走势图（单位：套）



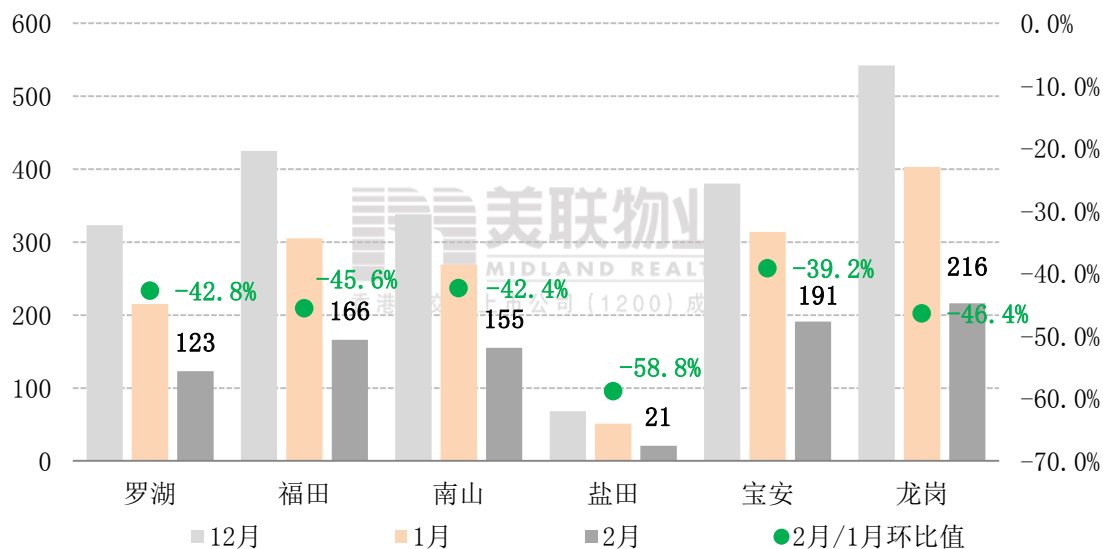
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

📍 区域

2月，全市各区二手住宅的备案量仍全线下跌，且下跌幅度都较大，其中下跌幅度最大的是盐田区，为62.7%；其次是龙岗区，下跌46.4%。

从备案的绝对值看，2月龙岗仍然是备案量最高的区域，为216套；其次是宝安，成交191套；福田成交166套，排名第三。

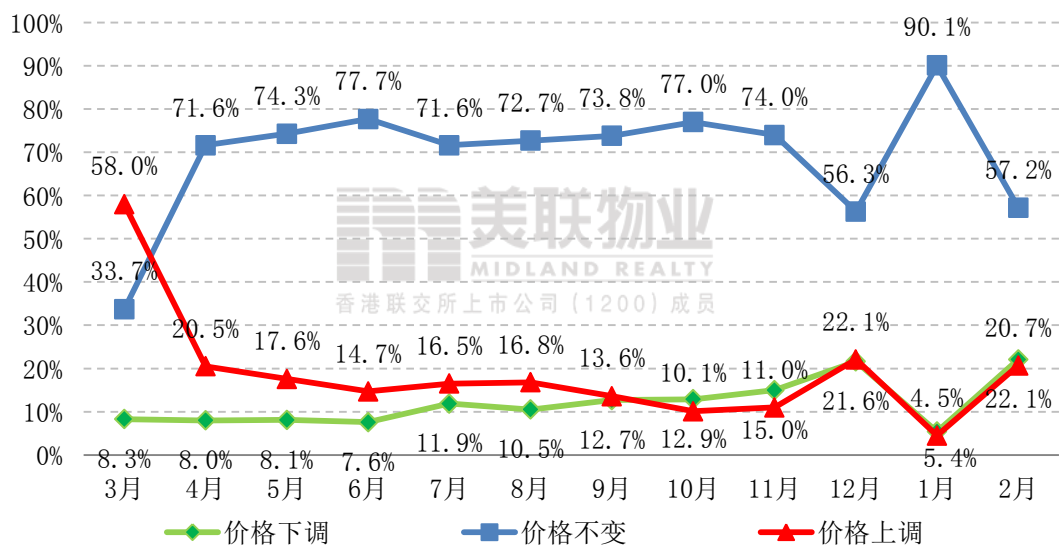
图9：2月深圳各区二手住宅成交量走势（单位：套）



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

2月，二手住宅的业主较1月活跃，报价持平的占比降低至57.2%；价格上调及下调的占比均上升，分别为20.7%、22.1%。春节结束，市场稍有回暖，但二手业主对住宅价格走势的预期出现分化。

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

2月二手住宅楼盘备案量 Top10 中，福田区的侨香村、天健天骄北庐和南山的天安工人宿舍分别以 8 套/727.63 m²、8 套/1408.1 m²、5 套/190.55 m²的备案量位居前三。从区域分布来看，入榜的 Top10 项目中，福田、龙岗和龙华各 2 个，罗湖、南山、宝安和盐田各 1 个。

上榜的项目，以中大户型楼盘为主，套均面积 100 m² 以上的项目有 5 个；套均 70-100 m² 的项目有 3 个；套均面积 60 m² 以下的项目仅有 2 个。

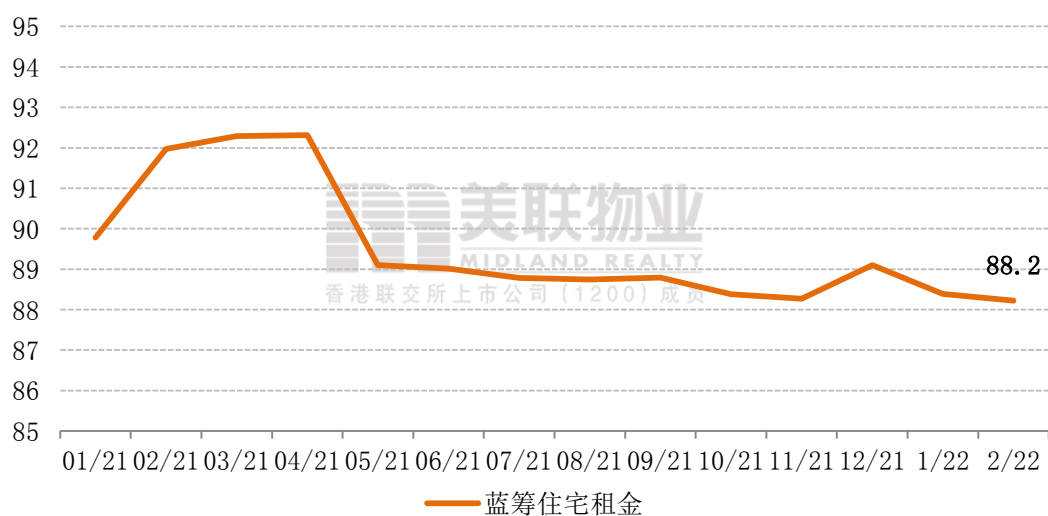
表 11：2 月全市二手住宅成交楼盘 Top10（按成交套数排序）

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	侨香村	福田 香蜜湖	8	727.63	91
2	天健天骄北庐	福田 莲花	8	1408.10	176
3	天安工人宿舍	南山	5	190.55	38
4	春华四季园	龙华	4	484.98	121
5	京基御景珑庭	宝安 沙井	4	389.96	97
6	龙岸花园	龙华	4	296.67	74
7	水云间雅居	盐田 梅沙	4	229.16	57
8	中海康城花园一期	龙岗 横岗	4	484.51	121
9	百仕达东郡广场	罗湖 东湖	3	466.04	155
10	承翰陶源花园	龙岗	3	311.94	104
合计	\	\	47	4989.54	\

数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 租赁市场

图 12：深圳住宅租金水平（单位：元/m²·月）



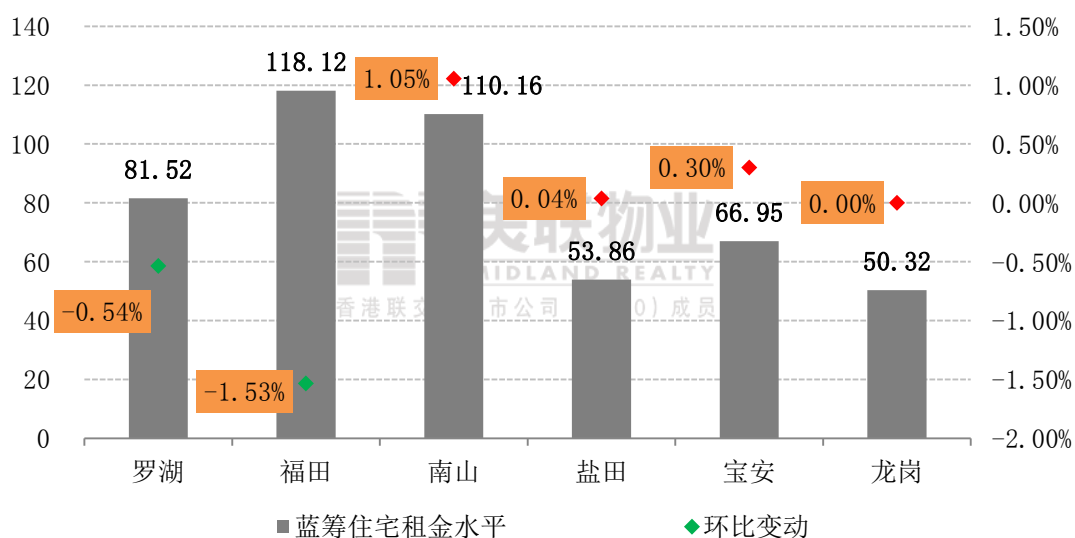
数据来源：美联物业全国研究中心

2 月美联物业（深圳）蓝筹住宅租金指数值为 244.11，对应的租金水平为 88.22 元/m²，

环比下跌 0.2%，同比则下跌 4.1%。

分区域来看，2 月份南山、盐田和宝安住宅租金水环比均上涨，租金水平分别为 110.16 元/㎡·月、53.86 元/㎡·月和 66.95 元/㎡·月，上涨幅度分别为 1.05%、0.04%和 0.3%；龙岗区与上月持平，为 50.32 元/㎡·月；罗湖和福田则下跌，其中福田下跌 1.53%，租金水平跌至 118.12 元/㎡·月。

图 13：2 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 14：3 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	71-226 ㎡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	79-143 ㎡住宅
南山	蛇口	开云府	住宅	123-200 ㎡住宅
	南油	正东名苑	住宅、办公	57-142 ㎡住宅

	西丽	丹华公馆	住宅	56-100 m ² 住宅
	太子湾	太子湾•鲸域	公寓	236-309 m ² 公寓
盐田	沙头角	海智云轩	住宅	待定
宝安	松岗	新世界松风明月花园	住宅、公寓	89-126 m ² 住宅 28-38 m ² 公寓
	尖岗山	佳兆业凤鸣水岸花园	住宅	75-120 m ² 住宅
	沙井	招商雍和府	住宅	75-140 m ² 住宅
		广兴源蓝湾	公寓	82-112 m ²
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m ² 住宅
	坂田	信义君御山居	住宅	88-112 m ² 住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 m ² 住宅
	中心城	信诚缙悦花园	住宅	78-95 m ² 住宅
	大运	世茂之都	公寓	113-309 m ² 公寓
	新生	颐峰名庭	住宅	65-130 m ² 住宅
		新霖荟邑花园二期	住宅	73-97 m ² 住宅
龙华	民治	皇嘉珑府	住宅	60-113 m ² 住宅
	观澜	万科启城家园	住宅	78-110 m ² 住宅
坪山	碧岭	碧湖春天南花园	住宅	111-136 m ² 住宅
光明	光明	中海寰宇时代	别墅	待定
		深业云筑	住宅	87-143 m ² 住宅
		观月台	住宅	78-188 m ² 住宅

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

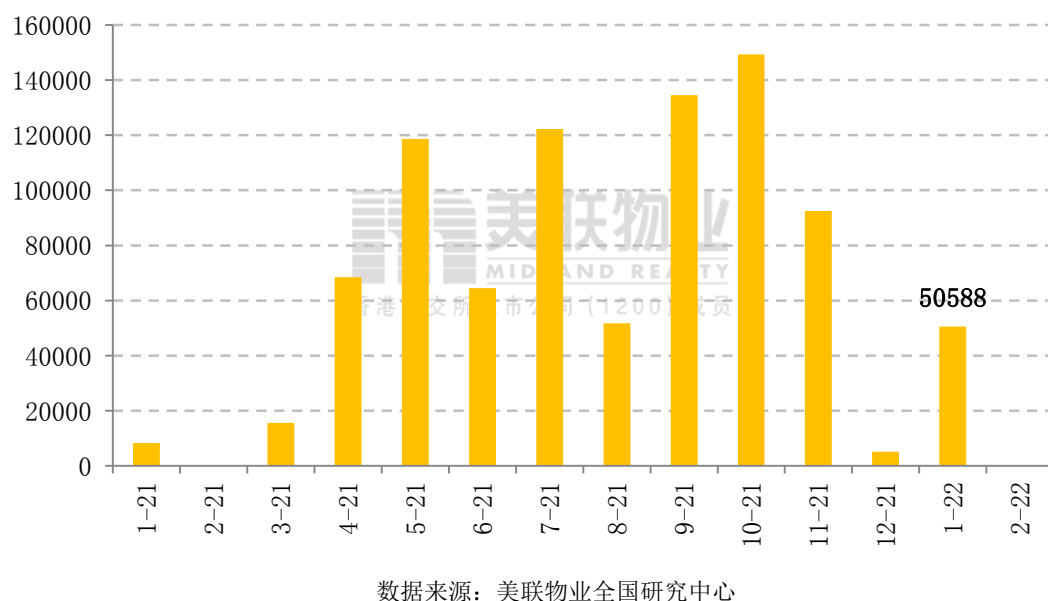
写字楼市场篇

✧ 一手市场

🌈 新增供应

2月，深圳无新盘取得预售许可，春节和疫情的双重影响之下，供应出现断档。

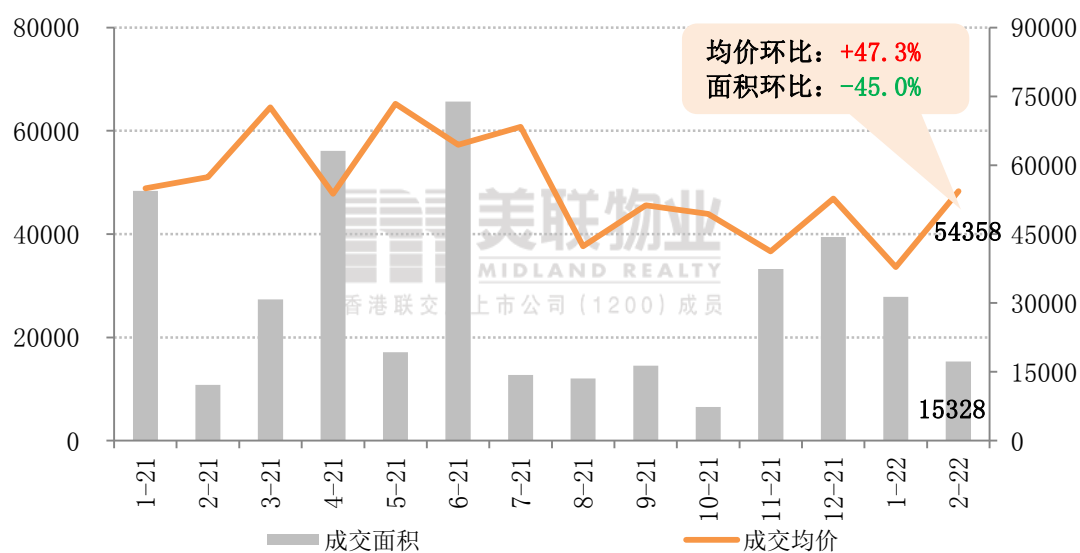
图 15：一手写字楼新增供应面积（单位：m²）



市场成交

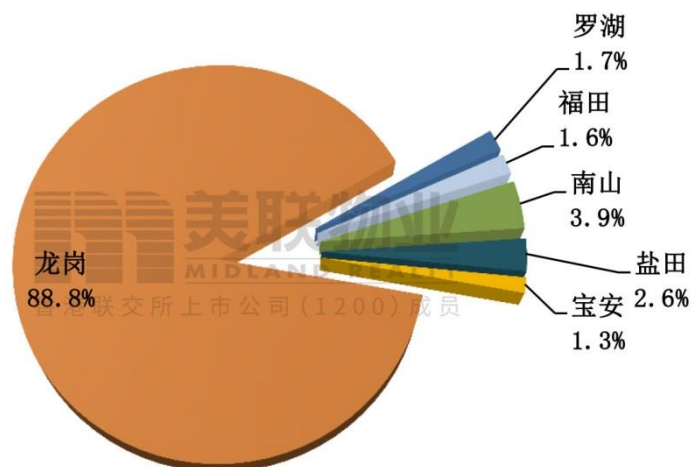
据美联物业全国研究中心统计的数据显示，2 月份深圳一手写字楼共成交 124 套，环比下降 48.1%；成交面积为 15327.61 m²，环比下降 45.0%；平均价格为 54358 元/m²，环比上涨 47.3%，一手市场成交量跌价涨。

图 16：一手写字楼成交量价走势图（单位：m²，元/m²）



分区域来看，2 月，龙岗以 13618.15 m² 成交，占比 88.8%，成为榜首；其他区域成交占比较小。

图 17：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

2月，龙岗的佳兆业壹都汇大厦占领排行榜首位，位列第二的是南山的华侨城深圳湾新玺名苑，盐田的佳兆业御璟佳园广场位列第三。

表 18：2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)
佳兆业壹都汇大厦	龙岗 布吉	539.34	1.2	269.67
华侨城深圳湾新玺名苑	南山 蛇口	398.92	13.8	398.92
佳兆业御璟佳园广场	盐田 盐田港	260.76	1.5	260.76
梓盛发新天地广场	龙岗 李朗	247.72	4.4	123.86
南园晗山悦海城	南山 蛇口	195.39	9.1	65.13
臻林天汇大厦	南山 南头	190.06	7.9	190.06
恒大珺睿大厦	福田 华强北	169.75	4.1	169.75
特区建发乐府广场（三期）	光明	165.48	2.5	165.48
中洲铂玺坊	罗湖 笋岗	159.11	5.0	53.04
东顺雅苑	盐田 沙头角	144.89	5.1	48.30
合计	\	2471.42	\	\

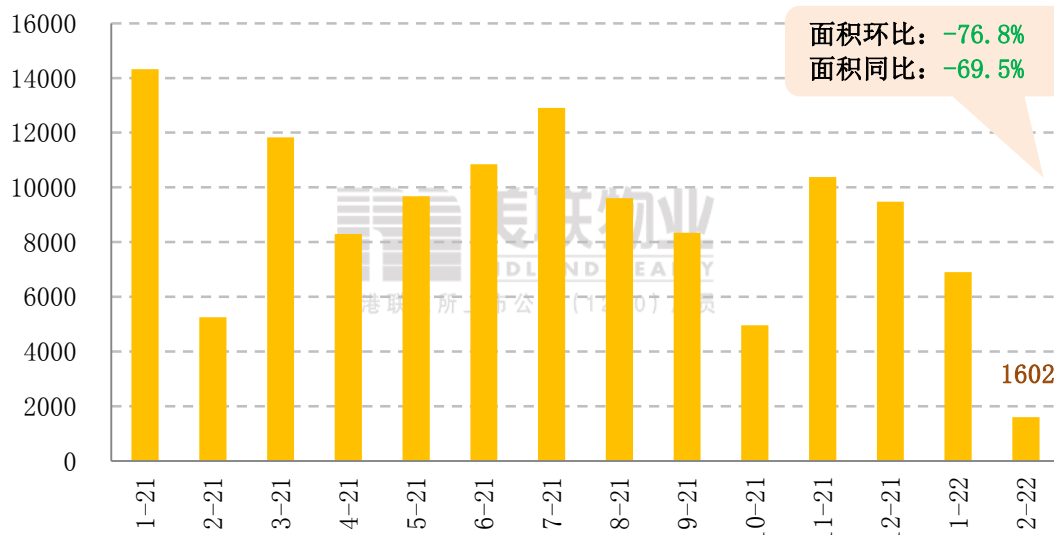
数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

📊 市场成交

2月，二手写字楼仅成交15套，成交面积1601.74 m²，面积环比下降76.8%，同比下降69.5%，成交持续下滑。

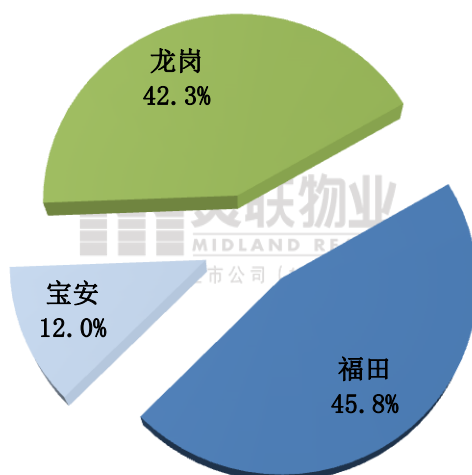
图 19：二手写字楼成交量走势图（单位：m²）



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，2月，福田占比虽有所下滑，但仍是占居全市首位，占比45.8%；龙岗紧随其后，占比42.3%；宝安第三，占比12.0%。

图 20：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

2月，美联物业（深圳）写字楼蓝筹价格指数为241.15，样本的成交均价为44683元/㎡，环比上涨1.1%，同比上涨0.3%，较2007年基期上涨141.15%。

2月，蓝筹租金指数为153.93，样本的平均租金为161元/㎡·月，环比上涨1.3%，同比上涨11.0%，较2007年基期上涨53.93%。租金回报率报4.32%，持续小幅震荡。

图 21：写字楼蓝筹价格及租金走势图

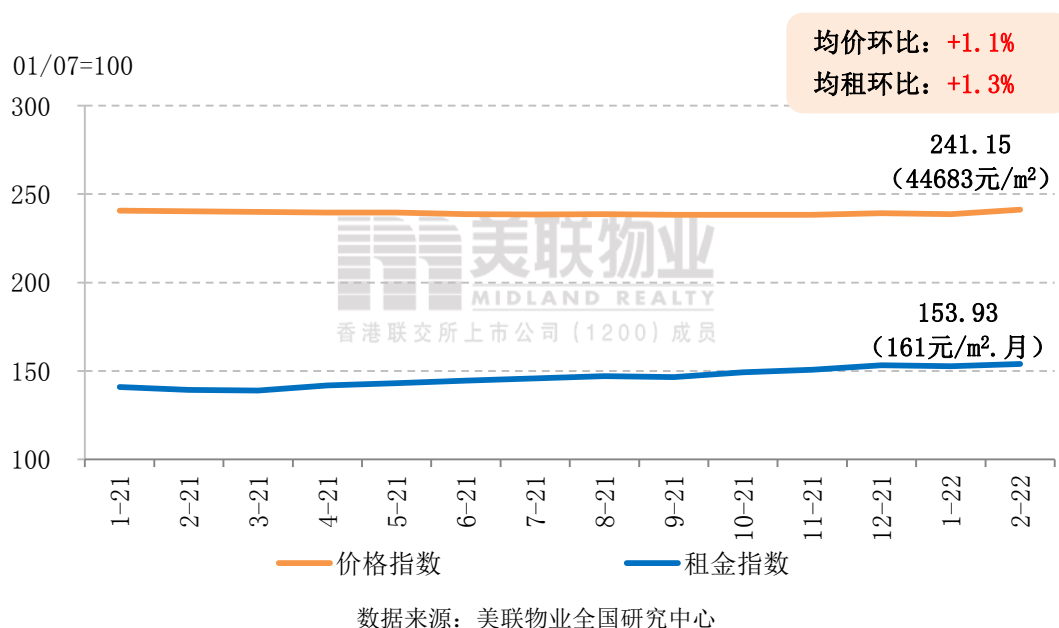
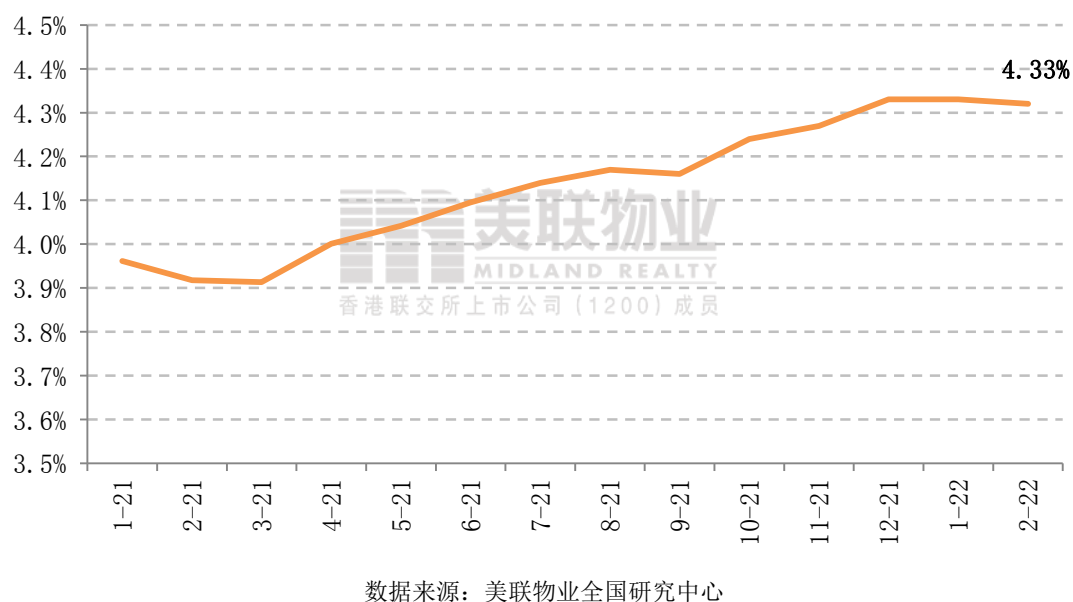


图 22：写字楼租金回报率走势图



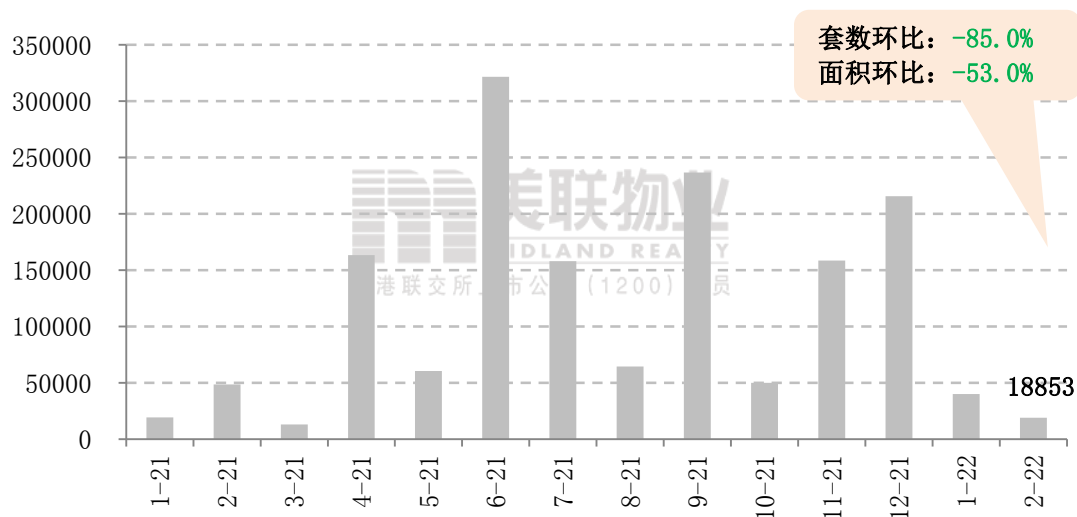
商铺市场篇

✧ 一手市场

新增供应

2月，受春节假期影响，开发商推盘持续降速，供应持续走低。据统计，2月深圳仅1个新盘取得预售许可，位于南山，新增供应套数为70套，新增面积为18853.04 m²，供应套数下降85.0%，供应面积下降53.0%，推售套均面积持续上涨。

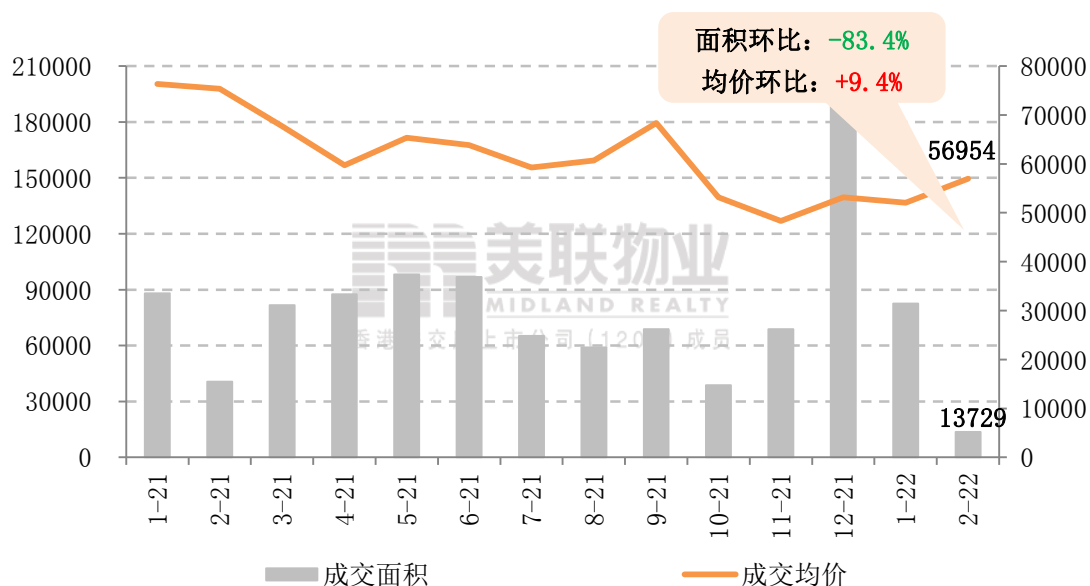
图 23：一手商业新增供应面积（单位：m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

市场成交

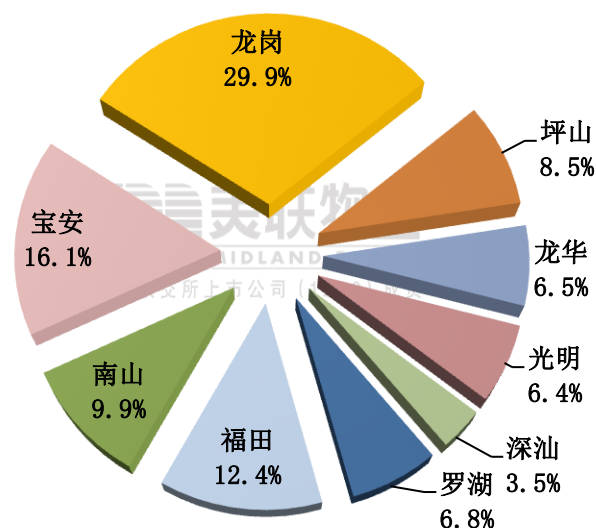
2月，深圳一手商业成交面积为13729.25 m²，环比下降83.4%；成交均价为56954元/m²，环比上涨9.4%。

图 24：一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，2月，龙岗以4103.04 m²的成交面积排名第一，占全市份额的29.9%；其次为宝安，成交2209.36 m²，占比16.1%；福田排名第三，成交1708.88 m²，占比12.4%；其他各区占比均在10%以下。

图 25：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

2月一手商业的主力成交为商务公寓，其中世茂广场、恒裕金融中心和建信天宸花园受关注度较高。

表 26：2 月一手商业成交 Top10（按成交面积排序）

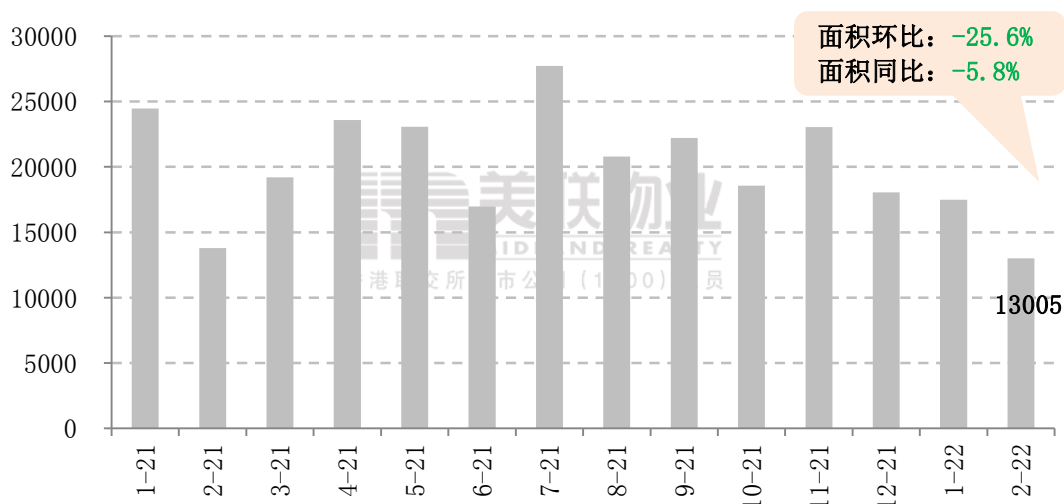
项目名称	位置	成交面积 (m ²)	成交均价 (万元/m ²)	套均面积 (m ²)
世茂广场	坪山	1160.44	2.8	46.42
恒裕金融中心	前海	779.72	1.7	259.91
建信天宸花园	龙岗 塘坑	650.35	3.4	36.13
恒大珺睿大厦	福田 华强北	606.93	4.5	33.72
弘基翰林大厦	南山 西丽	584.07	6.9	53.10
深国际万科和颂轩	龙华 民治	541.25	4.8	41.63
汇智时代广场	宝安 松岗	503.71	3.3	71.96
勤诚达正大城和园	光明	344.13	5.6	43.02
远洋新干线远洋广场	龙岗 南联	334.43	2.4	47.78
辉煌花园	深汕	316.27	2.0	63.25
合计	\	5821.30	\	\

数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

📊 市场成交

2 月，二手商业的成交面积为 13005.49 m²，环比下降 25.6%，同比下降 5.8%，近期成交震荡走低。

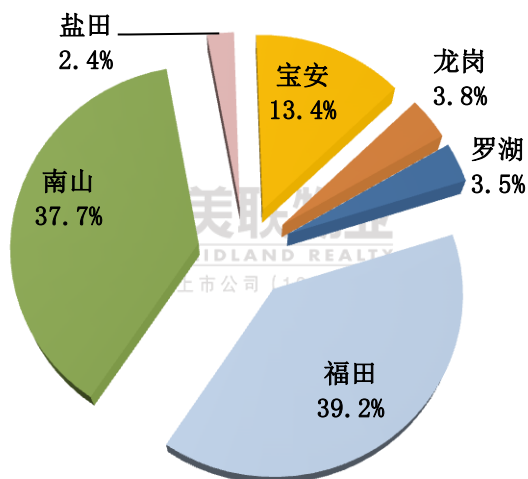
图 27：二手商业成交量走势图（单位：m²）

数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，2 月，福田成交 5095.16 m²，占全市份额 39.2%；其次为南山成交 4906.08

m²，占比 37.7%；排名第三的是宝安，成交 1738.01 m²，占比 13.4%。整体来看，原关内区域成交占比大幅回升。

图 28：各区二手商业成交面积占比图

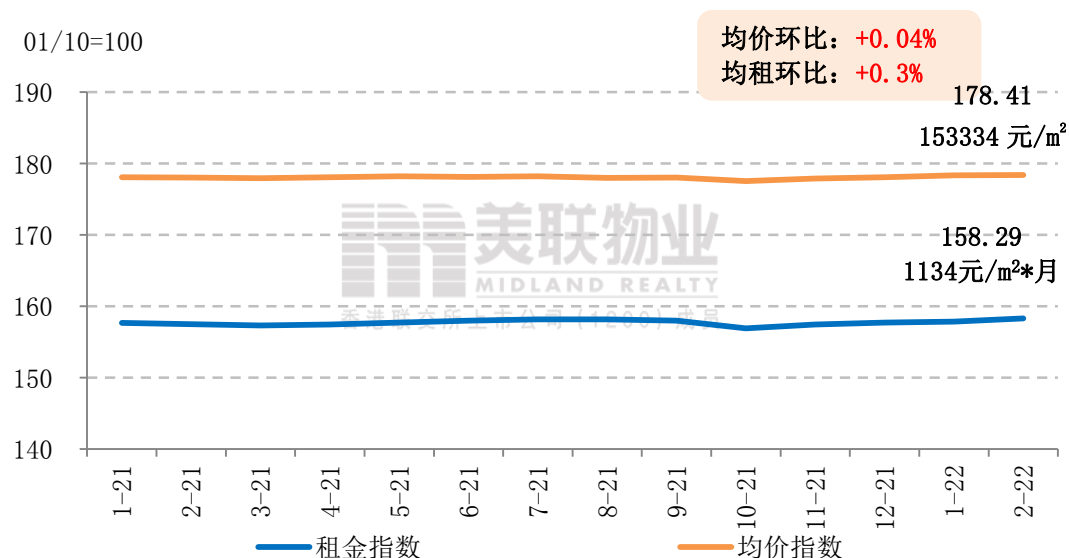


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

■ 商铺蓝筹楼价指数

2 月，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为 178.41，录得样本均价为 153334 元/m²，环比上涨 0.04%，较 2010 年基期上涨 78.41%。同期美联物业二手商铺租金指数为 158.29，录得样本的平均租金为 1134 元/m²，环比上涨 0.3%，较 2010 年基期上涨 58.29%。

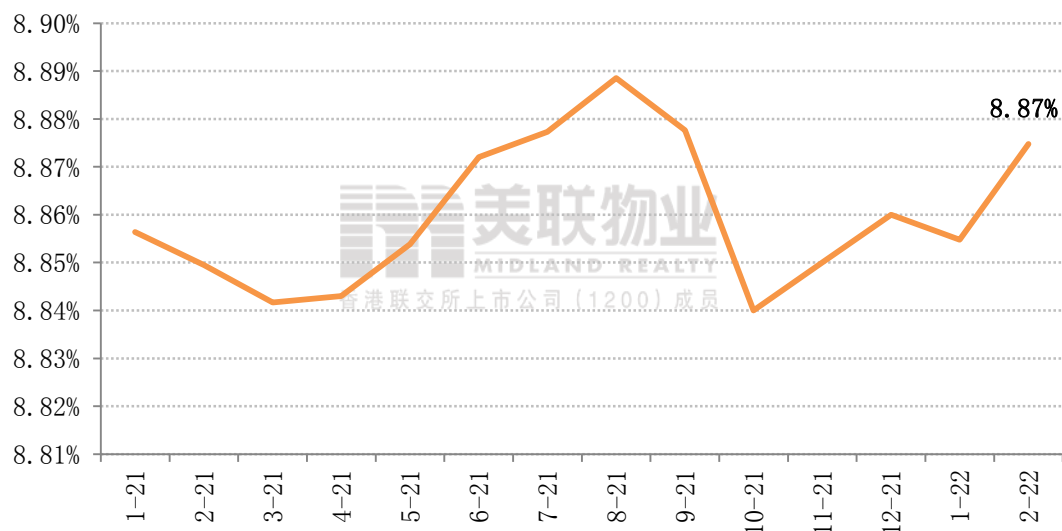
图 29：二手商铺蓝筹租金及价格走势



数据来源：美联物业全国研究中心

二手商铺租金回报率为 8.87%，较上月上涨 0.02%。2 月二手商铺蓝筹租价和蓝筹价格持续小幅回升，整体回报率微涨。

图 30：二手商铺蓝筹租金回报率

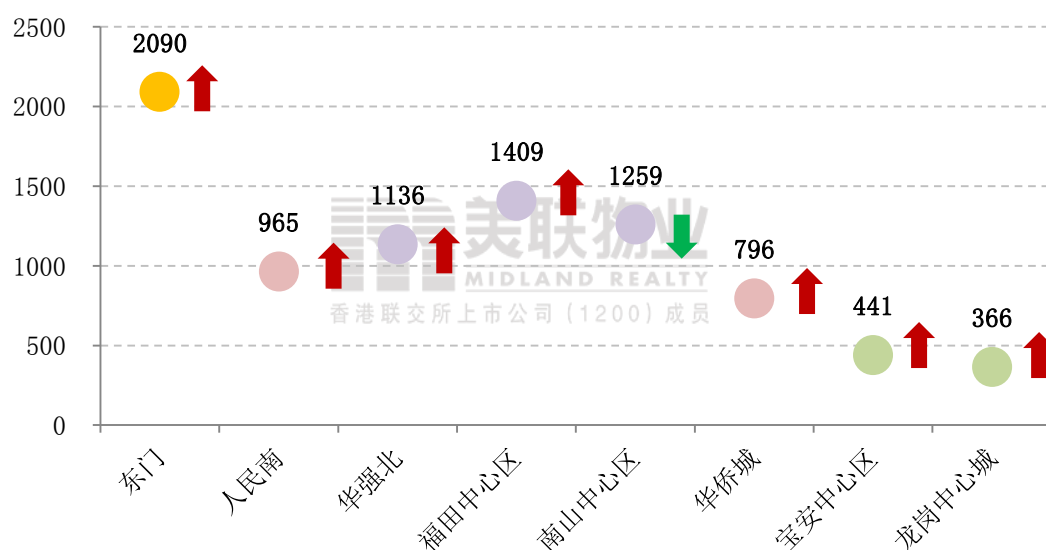


数据来源：美联物业全国研究中心

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，2 月各商圈租金整体走势基本向上，整体均租略微上涨，为 1134 元/㎡.月。

图 31：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。