

Q房网
数据研究中心

Q房网数据研究中心
Qfang Data Research Center

政策稳增长 寒春蕴生机

——深莞房地产市场2022年一季度报

Q房网数据研究中心

20220414

报告数据统计说明

数据主要来源：深圳住建局、Q房网云房源大数据、wind

土地数据：wind（土地不含深汕合作区） 溢价率=成交总价/起拍总价-1

住宅数据：住宅成交数据不含保障房成交数据 库存去化周期=（库存量/近半年去化量）*6

特色数据：Q房网云房源大数据

指标名称解释：****年Q1表示****年一季度

报告框架

「01」 宏观政策分析

◆ 全国政策分析

◆ 地方政策分析

◆ 深圳政策分析

「02」 深圳房地产市场分析

◆ 土地市场分析

◆ 预售及新房市场分析

◆ 二手及租赁市场分析

「03」 Q房网深圳市场特色数据报

◆ 一季度成交排行榜

◆ 二季度计划入市项目

「04」 东莞房地产市场分析

◆ 重点政策

◆ 土地市场分析

◆ 房地产市场分析

➤ 2022年一季度深圳楼市关键数据

- 土地市场成交6宗，成交总建面82.39万m²，环比下跌83.26%，同比下跌20.13%，成交金额为327380万元，环比下跌91.99%，同比下跌20.12%。一季度住宅土地供应7宗。
- 商品房新增预售套数为4929套，环比下跌84.60%，同比下跌47.93%；住宅新增预售套数为2610套，环比下跌89.73%，同比下跌64.54%。
- 新建商品房成交套数为10845套，环比下跌41.78%，同比下跌49.37%；成交面积为115.01万m²，环比下跌38.50%，同比下跌42.08%。
- 新房住宅成交套数为8390套，环比下跌40.16%，同比下跌50.92%；成交面积为90.24万m²，环比下跌36.33%，同比下跌45.48%。
- 2022年一季度末深圳商品房去化周期为16个月，住宅去化周期为7个月。
- 二手房成交4349套，环比下跌40.36%，同比下跌77.82%；成交面积44.88万m²，环比下跌36.01%，同比下跌72.75%。
- 二手住宅成交3546套，环比下跌39.82%，同比下跌80.26%；成交面积33.23万m²，环比下跌40.09%，同比下跌78.02%。
- 二手住宅租赁均价71.49元/m²·月，环比下跌7.91%，同比下跌7.11%。

01

宏观政策分析

◆ 全国政策分析

◆ 地方政策分析

◆ 深圳重点政策分析

1.1 中央政策——密集发声 稳经济政策早出快出 支持合理住房需求

“房住不炒”定位和“三稳”目标不变，2022年以来，高层持续释放积极维稳信号，指出对合理住房需求的支持，地方落实因城施策，引导行业预期向积极方向转变。在三重压力、疫情和外部环境的影响下，楼市“小阳春”并未出现，稳定经济的政策宜早出快出，不出不利于稳定市场预期的措施。

1月16日
发改委

关于促进住房消费健康发展方面，指出支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

1月20日
住建部

毫不动摇“房住不炒”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目预期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序。

2月11日
央行

坚持“房住不炒”定位和“三稳”目标，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，维护住房消费合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展。

2月24日
国新办

毫不动摇地坚持“房住不炒”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

1.1 中央政策——密集发声 稳经济政策早出快出 支持合理住房需求

3月5日

政府工作报告

政府工作报告指出，继续保障好群众住房需求，探索新的发展模式，坚持租购并举，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

3月7日

国新办

国家发展改革委员会将认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳字当头、稳中求进，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

3月16日

多部门齐发声

金委会召开专题会议，研究当前经济形势和资本市场问题，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案。随后，央行、银保监会、证监会迅速开会和发文表态。财政部也表态，今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。

3月29日

国务院
常务会议

李克强主持召开国务院常务会议，会议指出，当前国际形势更趋复杂严峻，国内经济下行压力加大。把稳增长放在更加突出的位置，稳定经济的政策早出快出，不出不利于稳定市场预期的措施，制定应对可能遇到更大不确定性的预案。

1.2 金融政策——严控风险 加大稳健货币政策实施力度

2022年经济下行压力较大，今年以来多次强调货币政策要主动应对，有序保障房企贷款，主动防范房地产金融风险。同时强调积极出台对市场有利的政策、慎重出台收缩性政策，市场降准降息预期增强。预计二季度或将出台更加精准金融扶持政策，加大纾困力度和信贷支持力度，缓解市场主体经营压力，保障经济发展稳定运行。

- 1月4日  ➤ 国资委明确对中央企业融资担保**实行“两禁两控”**
- 1月20日  ➤ 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，**1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%（分别下调了10个基点、5个基点）**
- 2月11日  ➤ 全国性商品房预售资金监管的意见出台，意见明确，**预售资金额度监管为“重点额度监管”，超出额度的资金可由房企提取使用**
- 3月1日  ➤ 国资委**严把国有企业新增投资入口，不得在产业基础薄弱、缺乏资源优势的情况下盲目布局新产业，严控非主业投资规模和方向**
- 3月21日  ➤ 国务院常务会议召开，会议指出，**要加大稳健货币政策对实体经济的支持力度**
- 3月30日  ➤ 央行一季度例会北京召开，会议指出，要稳字当头、稳中求进，强化跨周期和逆周期调节，**加大稳健的货币政策实施力度**

1.3地方政策——因城施策 政策松绑 提振市场信心

受去年高压调控政策影响，多地因城施策，相继出台松绑政策，针对性放松限购限贷限售限价、发放购房补贴等方面进行调整，提振市场信心。松绑城市来看，部分二三线城市针对性放松“四限”政策，不乏省会城市和省级层面的松动。目前来看，松绑政策已出，但市场仍需时间消化。

限贷放松

- 下调首付比例：商贷：山东菏泽、郑州（认贷不认房）、佛山（非限购区个别楼盘）、重庆、赣州、南宁、兰州
公积金贷款：四川自贡（认贷不认房）、唐山、北海、福州、安顺、丽水、鹰潭、兰州
- 提高公积金贷款额度：甘肃省；宁波；台州；衢州；中山；南昌；九江；绵阳
- 下调房贷利率：深圳、广州、北京、上海；惠州、佛山、杭州、苏州、福州

限购放松

- 郑州、衢州、福州、秦皇岛、兰州

限售放松

- 衢州、哈尔滨、青岛即墨、兰州

限价放松

- 东莞（取消土拍新房限价）

1.3 地方政策——多地出台宽松政策 提振市场信心

发放补贴

- 租房补贴：昆明、珠海、成都、浙江省
- 购房补贴：惠州大亚湾（人才购房）、珠海（人才购房）、延吉（契税和消费券）、湖州、泸州、绍兴、玉林、南浔、衡阳、浙江省

货币化安置

- 郑州、南宁、兰州

放宽落户条件

- 淄博、嘉兴、天津、杭州（除市区外）、大连、中山、绍兴

1.4深圳重点政策——供应有保障 多举措稳经济

2022年一季度，深圳明确将加大居住用地供应，以及在教育方面积极推进大学区制改革，多区明确义务教育阶段学位不再验核计生信息。受疫情影响，深圳及时出台相应纾困政策，加大信贷投放力度，鼓励金融机构为企业及个人提供防疫专项银行贷款等支持，缓解资金压力，保障经济平稳运行。

供地保障

- 1月11日，建局发布《深圳市住房发展“十四五”规划》，“十四五”期间，深圳供应居住用地不少于15平方公里；
- 2月11日，住建局工作会议指出，将加大公共住房建设供应力度；
- 2月15日，规划和自然资源局提到2022年计划全年供应土地不少于12平方公里，其中居住用地不低于3.65平方公里。

维护秩序

- 3月11日，市场监管局发布了《房地产广告合规指引》，规范房地产广告发布；
- 3月29日，住建局回应二手房参考价将会适时做出相应调整，并于近期公布。

教育公平

- 1月27日，教育局发布《深圳市教育发展“十四五”规划》，《规划》表示，积极推进大学区制改革；
- 2月，深圳福田、罗湖、坪山等多个区明确表示从2022年起，义务教育阶段学位申请不再验核计划生育信息。

抗疫扶持

- 3月16日，深圳四部门联合印发《关于进一步加强疫情期间金融服务支持经济社会持续稳定发展的通知》；
- 3月20日起，福田、宝安、罗湖、南山等区陆续出台抗疫扶持政策。

02

深圳房地产市场分析

◆ 土地市场分析

◆ 预售及新房市场分析

◆ 二手及租赁市场分析

土地市场分析

成交环比下跌超八成
宅地供应七宗限价涨

预售及新房市场分析

二手及租赁市场分析

► 土地市场关键数据

1、2022年一季度深圳土地**成交6宗**，成交总建面**82.39万m²**，环比**下跌83.26%**，同比**下跌20.13%**，成交金额为**327380万元**，环比**下跌91.99%**，同比**下跌20.12%**。

2、2022年一季度深圳住宅土地供应**7宗**，供应总建面**87.71万m²**，环比**下跌54.23%**，同比**上涨337.89%**。

Q房网观点

2022年一季度土地市场（不含深汕合作区）继四季度后出现回落，成交量价环比下跌超八成。

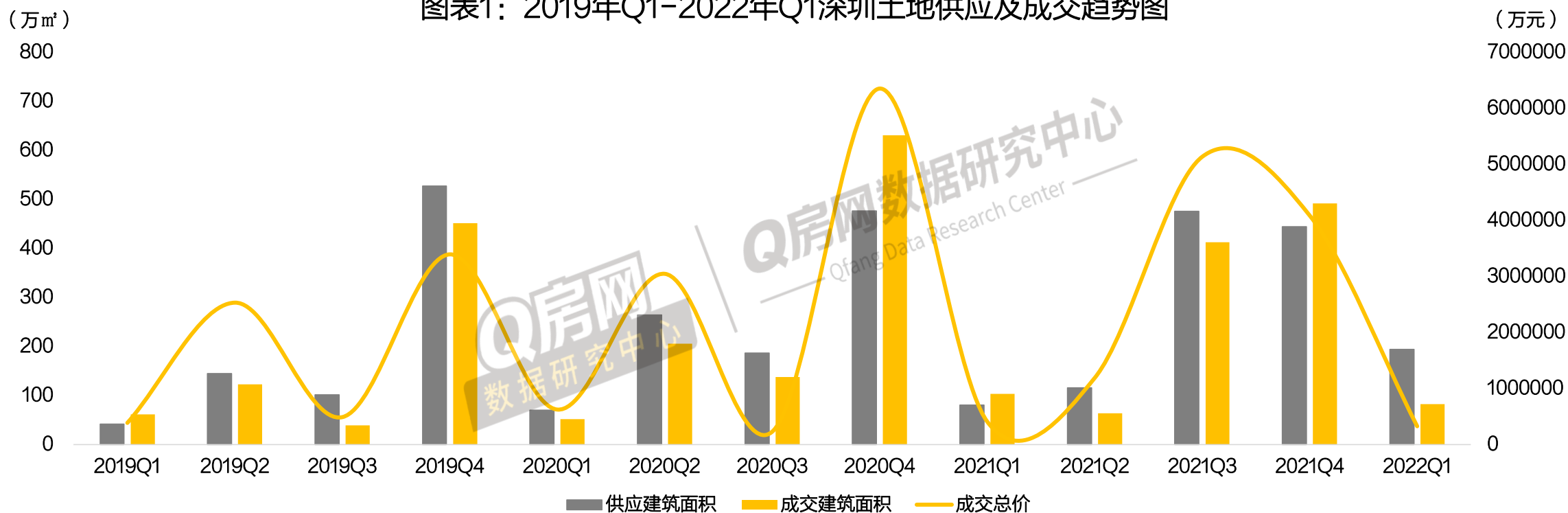
供应方面，一季度末供应7宗宅地，供应地块于4月29日集中拍卖。值得注意的是，土拍再现

“竞自持”环节，由上一次竞出售型人才住房到本批次的竞自持的保障租赁性租赁住房，加大了保障租赁性租赁住房的建设力度；其次，相比去年土拍，部分新房限价有所上调，有利于提振市场信心。

2.1.1 土地供应及成交——成交环比下跌八成 商业用地占比超七成

2022年一季度土地市场成交下滑，共计供应16宗，总建面194.57万m²；成交6宗，成交总建面82.39万m²，环比下跌83.26%，同比下跌20.13%，成交金额为327380万元，环比下跌91.99%，同比下跌20.12%。就土地用途来看，商业用地成交建面约占75.66%，工业用地约占17.42%，其他用地约占6.91%，宅地无成交。

图表1：2019年Q1-2022年Q1深圳土地供应及成交趋势图



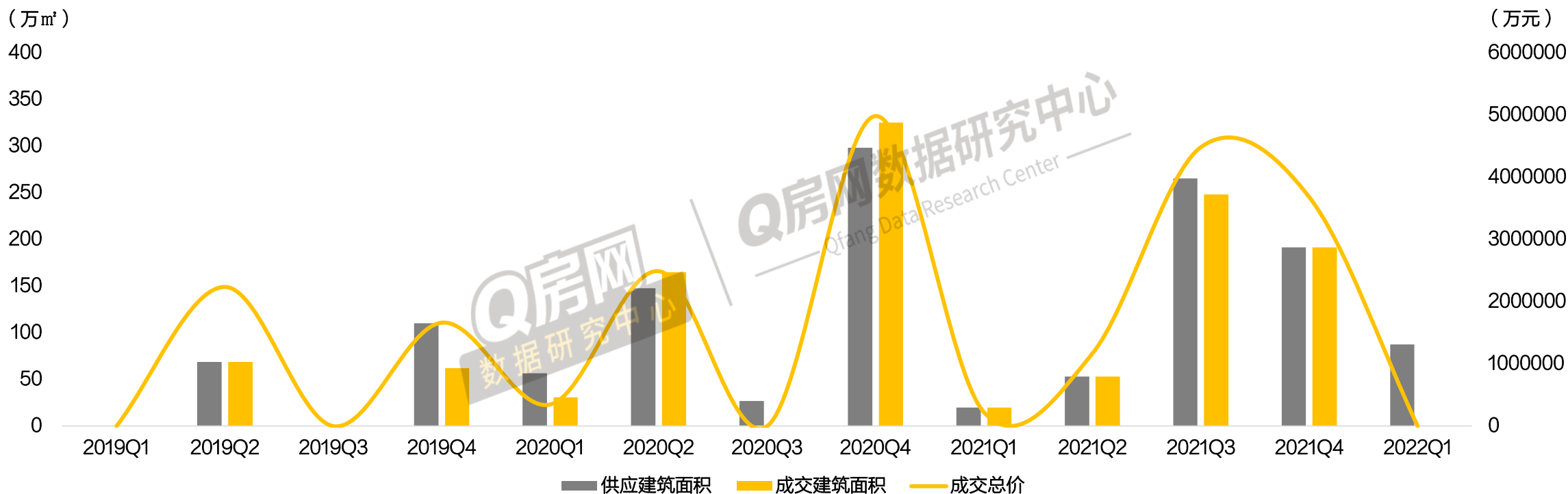
备注：土地数据暂未统计深汕合作区用地，下同

数据来源：wind、Q房网数据研究中心整理

2.1.2住宅类土地供应及成交——宅地供应7宗 成交0宗

2022年一季度深圳住宅类土地供应7宗，供应总建面87.71万 m^2 ，环比下跌54.23%，同比上涨337.89%，本次供应于4月29日集中拍卖，因此本季度宅地0成交。3月底，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市土地整备利益统筹办法》，公开征求意见，旨在推进存量低效用地盘活及国土空间提质增效，加大居住用地供应。

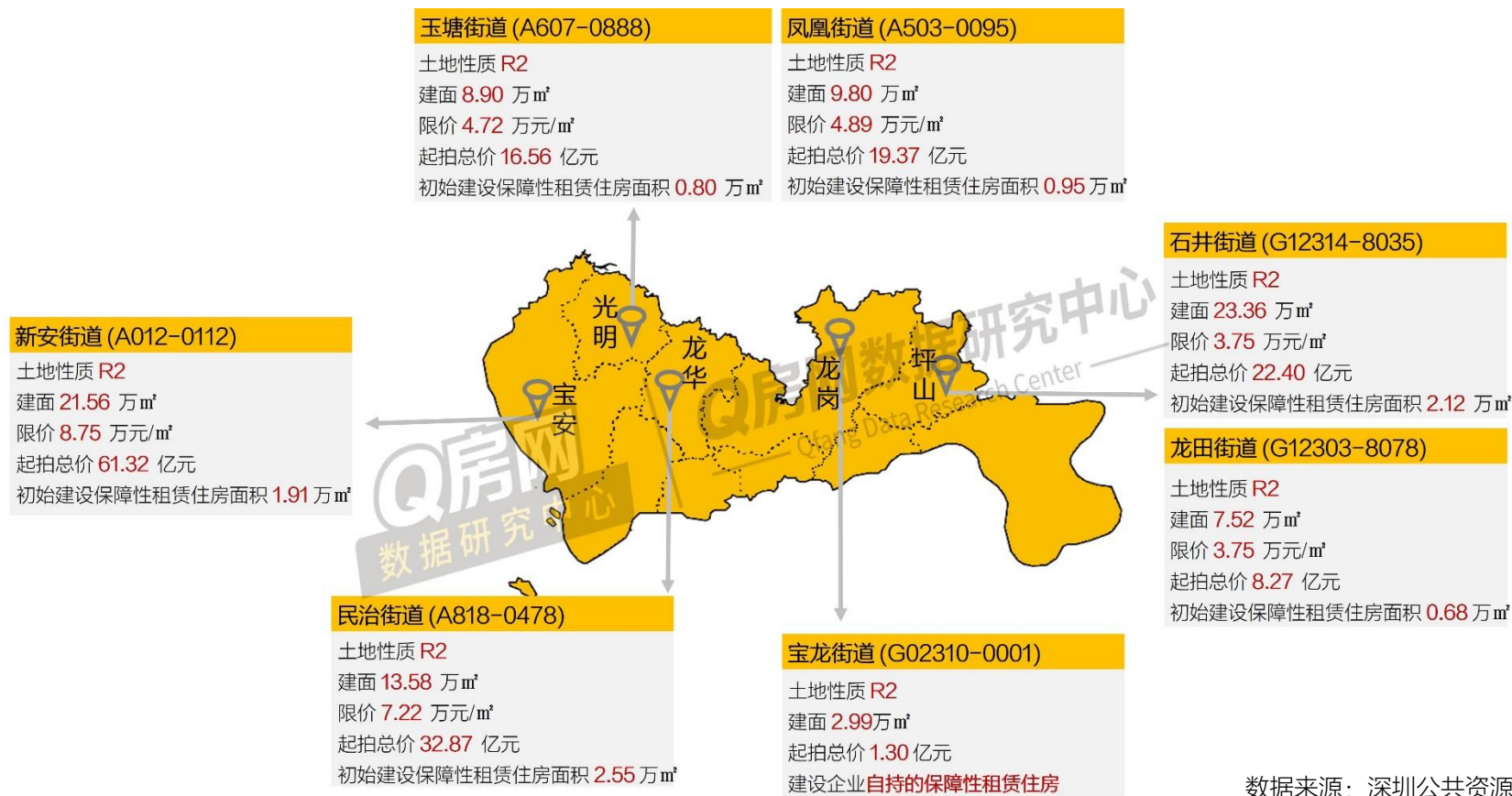
图表2：2019年Q1-2022年Q1深圳住宅类土地供应及成交趋势图



2.1.3 2022年一季度7宗宅地供应——集中在原关外 新房限价提高

2022年一季度供应7宗宅地，从分布来看，本批次宅地供应集中分布在原关外区域，原关内暂无供应；从限价来看，相比去年土拍限价，本批次商品房限价有所上调，上调范围约在2000-4500元/平方米，如宝安新安街道、龙华民治街道和光明玉塘街道的地块等。

图表3：深圳市2022年第一季度宅地供应详情



数据来源：深圳公共资源交易中心、Q房网数据研究中心整理

土地市场分析

预售及新房市场分析

二手及租赁市场分析

商品房预售环比重挫

住宅获批预售占五成

住宅成交量下跌四成

商品房去化周期延长

► 预售及新房市场关键数据

- 1、2022年一季度深圳商品房新增预售套数为**4929套**，环比**下跌84.60%**，同比**下跌47.93%**。
- 2、2022年一季度深圳新房住宅新增预售套数为**2610套**，环比**下跌89.73%**，同比**下跌64.54%**。
- 3、2022年一季度深圳新建商品房成交套数为**10845套**，环比**下跌41.78%**，同比**下跌49.37%**。
- 4、2022年一季度深圳新建商品房成交面积为**115.01万m²**，环比**下跌38.50%**，同比**下跌42.08%**。
- 5、2022年一季度深圳新房住宅成交套数为**8390套**，环比**下跌40.16%**，同比**下跌50.92%**。
- 6、2022年一季度深圳新房住宅成交面积为**90.24万m²**，环比**下跌36.33%**，同比**下跌45.48%**。
- 7、2022年一季度末深圳商品房去化周期为**16个月**，住宅去化周期为**7个月**。

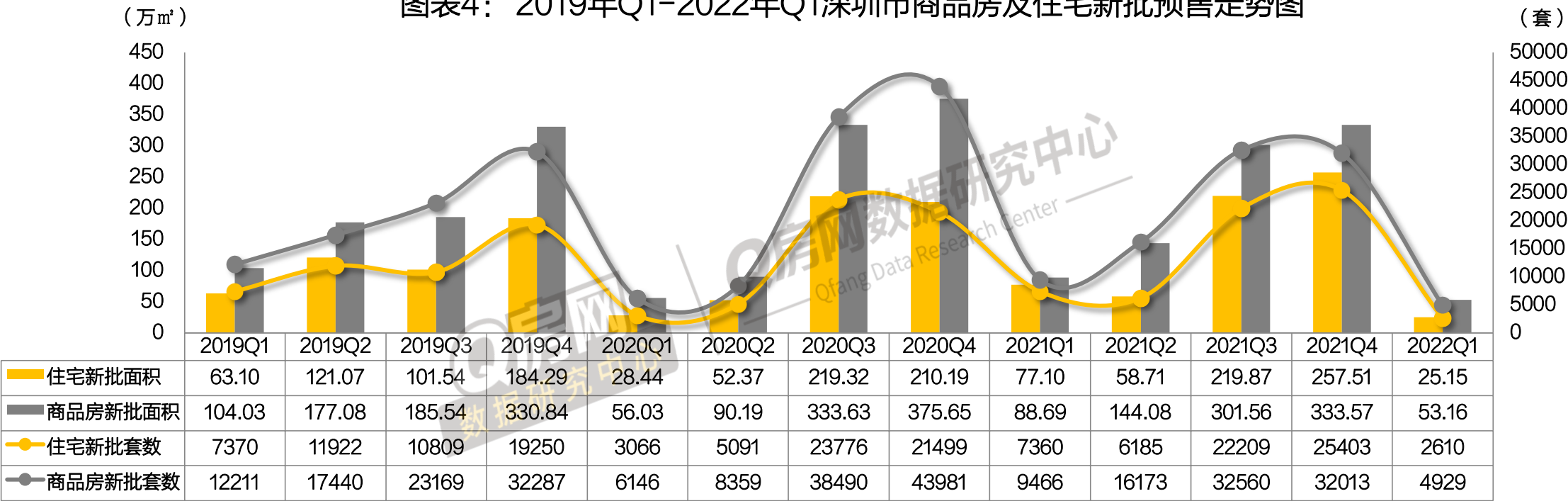
Q房网观点

2022年一季度，受疫情和行情双层夹击，房企推盘意愿较低，全市新批预售和新房成交均有所回落，其中供应环比下跌超八成。全市商品房去化周期与上一季度相比有所延长，为16个月。从3月下旬来看，随着疫情逐步得到控制，客户看房热情高涨，开发商推盘节奏有所加快，周度成交数据也开始回升，4月新房市场或将进一步爬升修复。

2.2.1商品房预售市场——环比下跌超八成 住宅套数占比超五成

2022年一季度，全市商品房新批预售总套数4929套，环比下跌84.60%，同比下跌47.93%，总面积53.16万㎡，环比下跌84.06%，同比下跌40.06%；其中住宅新批2610套，环比下跌89.73%，同比下跌64.54%，总面积25.15万㎡，环比下跌90.24%，同比下跌67.39%。一季度深圳取得预售证的项目共计14个，龙岗（4个）新批预售项目最多；从用途来看，纯住宅类获批预售套数占52.32%，商务公寓占26.31%。（备注：后面的详情表中体现）

图表4：2019年Q1-2022年Q1深圳市商品房及住宅新批预售走势图



2.2.2一季度预售获批项目——共计获批14个项目

图表5：2022年第一季度获批预售证项目

序号	批准日期	项目名称	开发商	所在区	用途	批售面积（平米）			批售套数（套）		
						总面积	住宅	商务公寓	总套数	住宅	商务公寓
1	2022/1/7	星河天地华邸	深圳市创美景达房地产开发有限公司	光明	住宅、商务公寓	56416.54	24424.44	8138.24	712	248	184
2	2022/1/7	佳兆业云望府	佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司	龙岗	住宅	13079.88	13079.88		130	130	
3	2022/1/10	富通九曜公馆	深圳市富通新光房地产开发有限责任公司	福田	住宅、商务公寓	54264.81	39242.93	15021.88	336	283	53
4	2022/1/10	和昌拾里华府	深圳市水榭花都房地产有限公司	龙岗	住宅、商务公寓、商业	28008.35	12783.33	5773.97	339	120	159
5	2022/1/21	华侨城深圳湾新玺名苑	深圳市华侨城新玺发展有限公司	南山	办公	28427.68			73		
6	2022/1/24	兆鑫汇金广场	深圳市兆鑫房地产开发有限公司	罗湖	住宅	1974.60	1974.60		18	18	
7	2022/1/29	旭生和韵大厦	深圳市旭生发展有限公司	宝安	产业研发用房、商业	38927.33			106		

2.2.2 一季度预售获批项目——共计获批14个项目

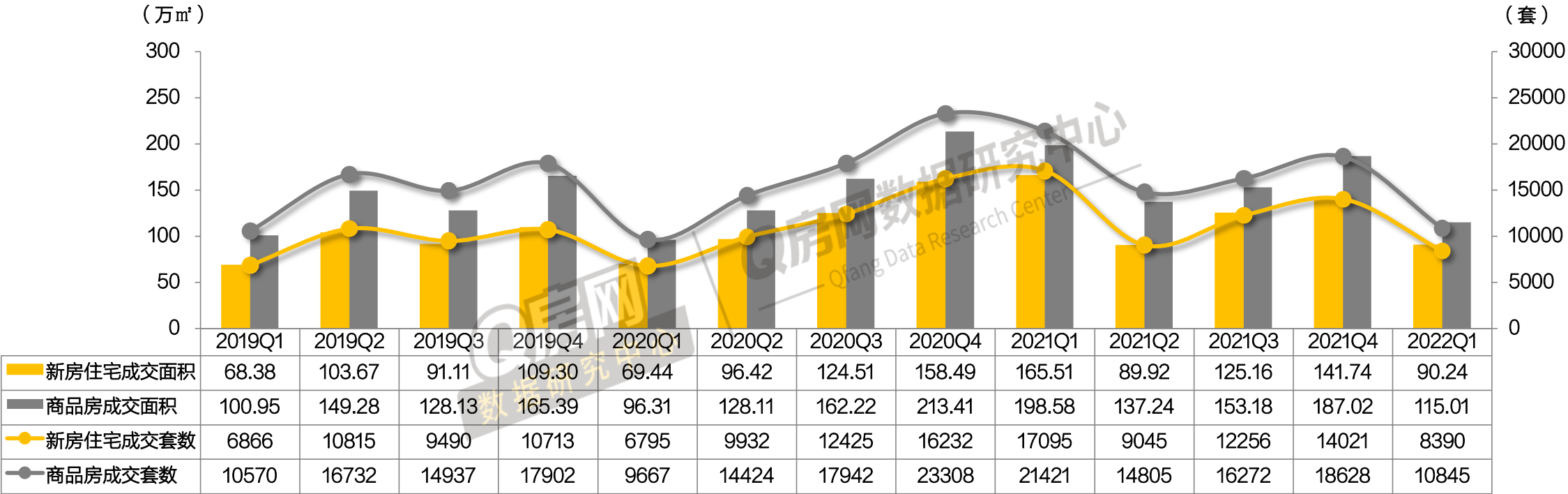
图表5（续）：2022年第一季度获批预售证项目

序号	批准日期	项目名称	开发商	所在区	用途	批售面积（平米）			批售套数（套）		
						总面积	住宅	商务公寓	总套数	住宅	商务公寓
8	2022/2/16	合正方州雅居	深圳市中龙信合投资有限公司	龙岗	住宅	36911.56	36911.56		500	500	
9	2022/2/17	天御公寓	深圳市乐艺置业有限公司	南山	商务公寓	18853.04		18853.04	70		70
10	2022/3/1	鸿荣源前海金融中心二期	深圳市前海冠泽物业管理有限公司	前海	办公	11070.14			14		
11	2022/3/19	万科启城家园	深圳长湖置业发展有限公司	龙华	住宅、商业	66376.32	64862.77		704	679	
12	2022/3/25	福城时代广场	深圳市百年春投资发展有限公司	宝安	办公	82398.69			389		
13	2022/3/29	信城缙悦花园	深圳市深润川实业有限公司	龙岗	住宅、商业	45424.67	43625.28		548	522	
14	2022/3/29	和合时代大厦（A720-0178）	深圳市恒居和信房地产开发有限公司	宝安	商务公寓、商业	34893.94		30365.32	839		791

2.2.3新建商品房成交——住宅成交环比下跌超4成

2022年一季度深圳市新建商品房共成交10845套，环比下跌41.78%，同比下跌49.37%，面积共计成交115.01万㎡，环比下跌38.50%，同比下跌42.08%。新房住宅成交8390套，环比下跌40.16%，同比下跌50.92%，面积共计成交90.24万㎡，环比下跌36.33%，同比下跌45.48%。受疫情封管控措施和新房供应节奏放缓影响，正常交易受阻，成交量下滑。

图表6：2019年Q1-2022年Q1深圳商品房及新房住宅成交趋势图

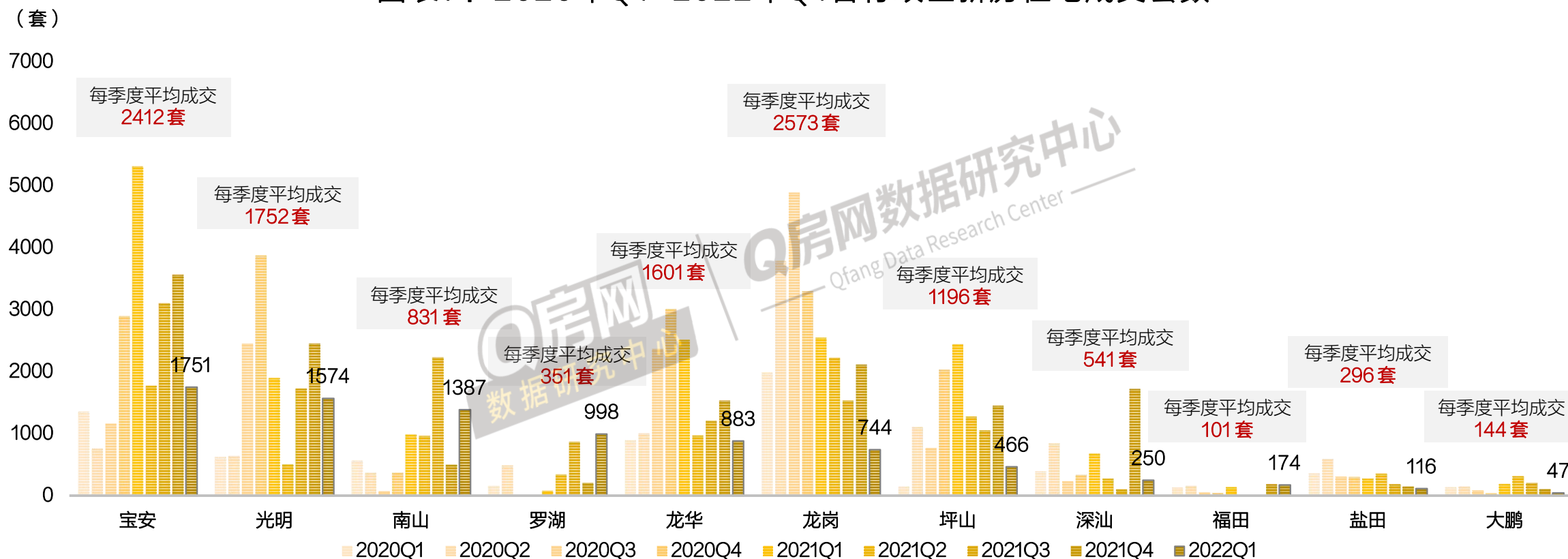


数据来源：深圳住建局、Q房网数据研究中心整理

2.2.4各区域住宅成交量——宝安居于成交榜首

据Q房网数据研究中心监控显示：2022年一季度宝安成交1751套，居于成交榜首，这是宝安连续第三个季度占据成交榜首；第二名光明成交1574套；第三名南山成交1387套，罗湖以998套位列第四，龙华成交883套，福田、盐田和大鹏成交不足200套。

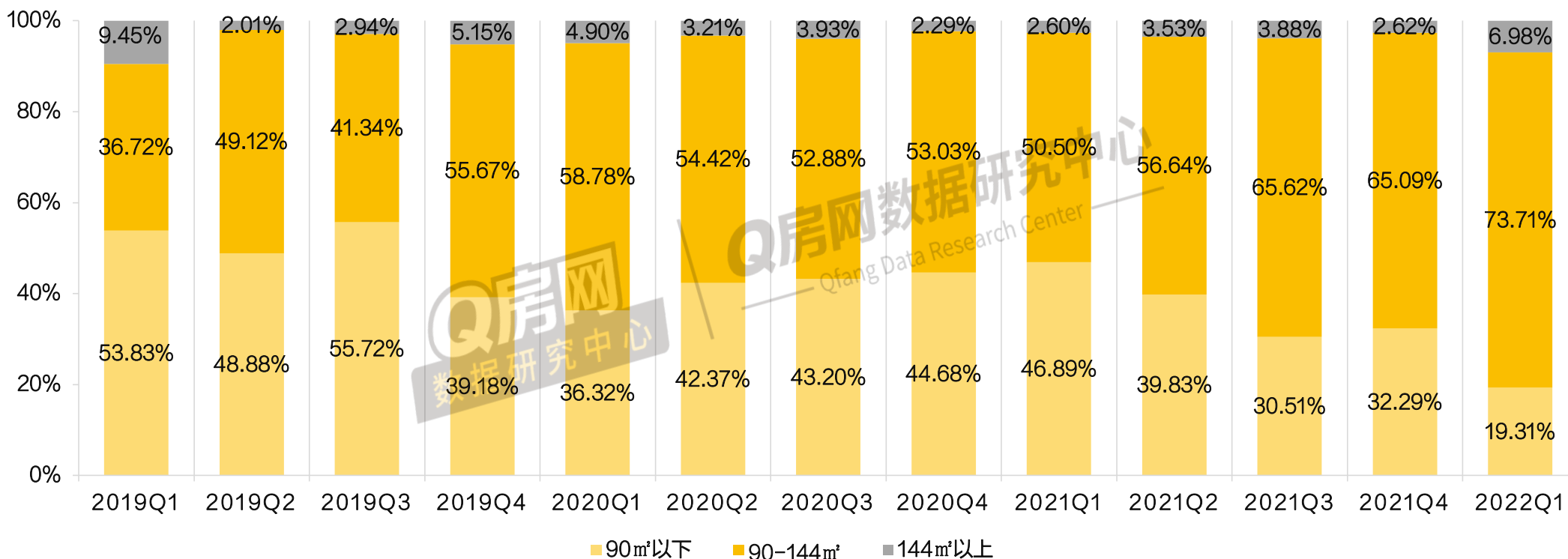
图表7：2020年Q1-2022年Q1各行政区新房住宅成交套数



2.2.5商品住宅成交面积结构——90-144m²面积段成交占比超七成

2022年一季度，深圳商品住宅成交面积段中，以90-144m²面积段成交为主，2021年三季度以来，成交占比扩大，2022年一季度达73.71%。90m²以下面积段成交比例有所萎缩，成交占比由上个季度的32.29%下降至2022年一季度的19.31%。144m²面积段成交占比为6.98%。

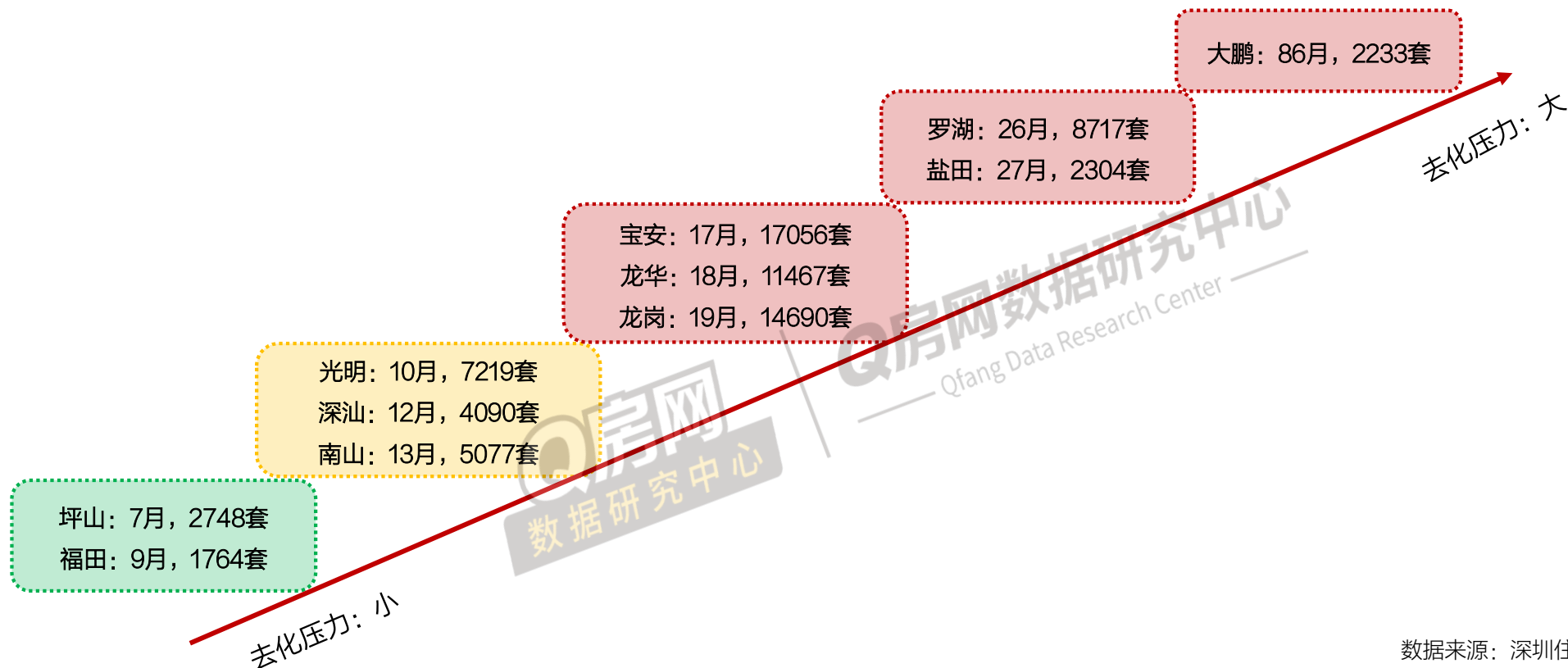
图表8：2019Q1-2022Q1深圳市商品住宅成交面积结构



2.2.6商品房去化周期——全市商品房去化周期为16个月

据Q房网数据研究中心监控显示，2022年一季度末，全市商品房存量为77365套，以近半年成交数据计算，全市商品房库存的去化周期为16个月。从各个区域的情况来看，坪山和福田去化压力较小，光明、深汕和南山去化正常，其他6区去化压力较大，尤其是大鹏去化周期长达86个月。

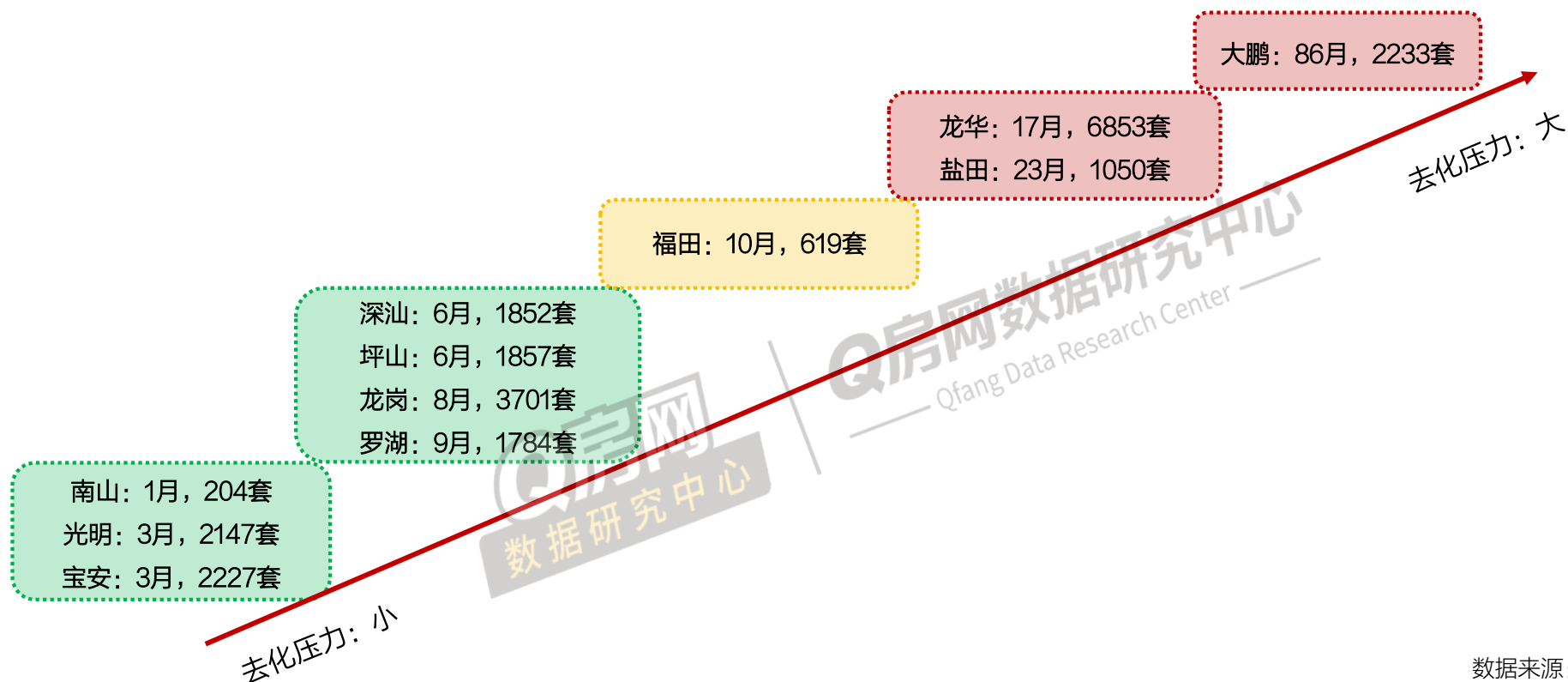
图表9：2022年一季度深圳商品房库存量及去化周期



2.2.7住宅去化周期——全市住宅去化周期为7个月

据Q房网数据研究中心监控显示，2022年一季度末，全市住宅存量为24527套，以近半年成交数据计算，全市住宅库存的去化周期为7个月，库存压力较小。从各个区域的库存情况来看，大鹏去化周期为86个月，盐田为23个月，龙华和福田去化周期分别为17和10个月，其他区域商品房住宅去化周期不超过10个月。

图表10：2022年一季度深圳新房住宅库存量及去化周期



土地市场分析

预售及新房市场分析

二手及租赁市场分析

二手住宅量值探底
租金下滑明显承压

➤ 二手及租赁市场关键数据

- 1、2022年一季度深圳二手房成交**4349套**，环比**下跌40.36%**，同比**下跌77.82%**。
- 2、2022年一季度深圳二手房成交面积**44.88万m²**，环比**下跌36.01%**，同比**下跌72.75%**。
- 3、2022年一季度深圳二手住宅成交**3546套**，环比**下跌39.82%**，同比**下跌80.26%**。
- 4、2022年一季度深圳二手住宅成交面积**33.23万m²**，环比**下跌40.09%**，同比**下跌78.02%**。
- 5、2022年一季度深圳二手住宅租赁均价**71.49元/m²·月**，环比**下跌7.91%**，同比**下跌7.11%**。

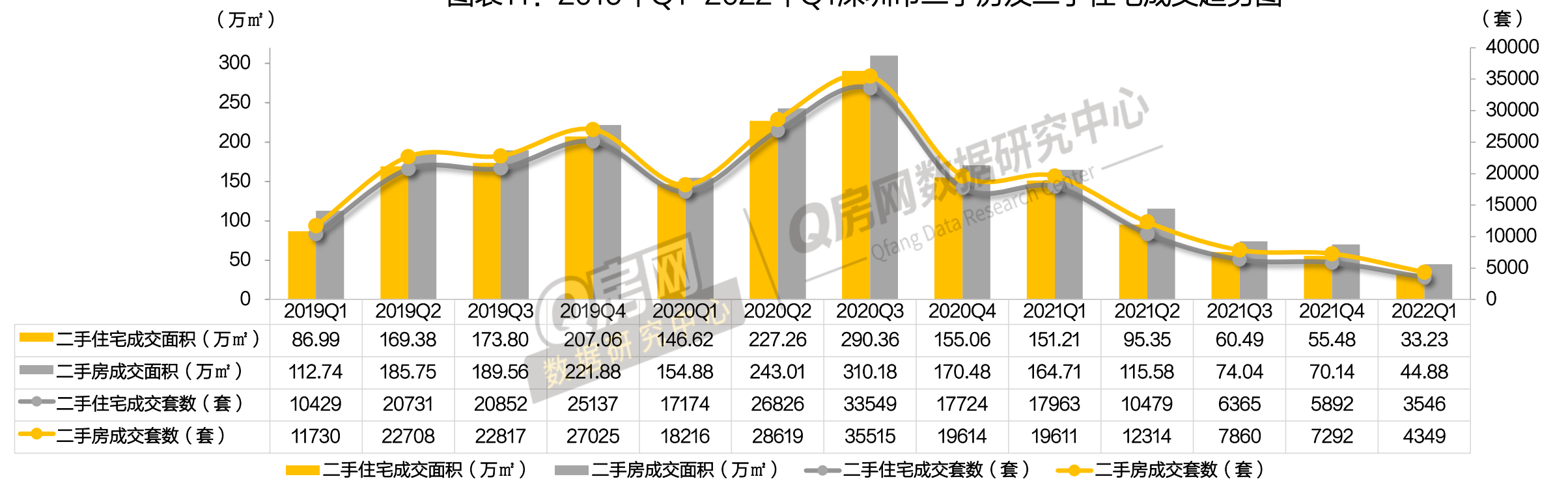
Q房网观点

2020年715政策紧缩周期以来，深圳二手房成交进入下降通道，至2022年一季度二手成交环比已连续六个周期回落，一季度因春节假期及疫情反复，2月过户量更是跌破千套创十余年新低。在稳发展前提下，各地纷纷在需求端松绑，调整限购限售及房贷利率，深圳虽暂未有利好政策出台，市场底部已现，回暖可期。二手成交冰封之际，全市二手住宅租金也明显承压，同环比均有一定幅度下跌，回落至2018年初水平。

2.3.1二手房成交量——连续六季下滑 已不足五千套

2022年一季度，深圳全市二手房成交4349套，环比下跌40.36%，同比下跌77.82%；成交总面积44.88万㎡，环比下跌36.01%，同比下跌72.75%。二手住宅成交3546套，环比下跌39.82%，同比下跌80.26%；成交面积33.23万㎡，环比下跌40.09%，同比下跌78.02%。政策影响持续，加上一季度春节假期及疫情反复原因，深圳二手房成交连续六季度下滑，2月过户量甚至跌破千套，创近十余年成交新低。

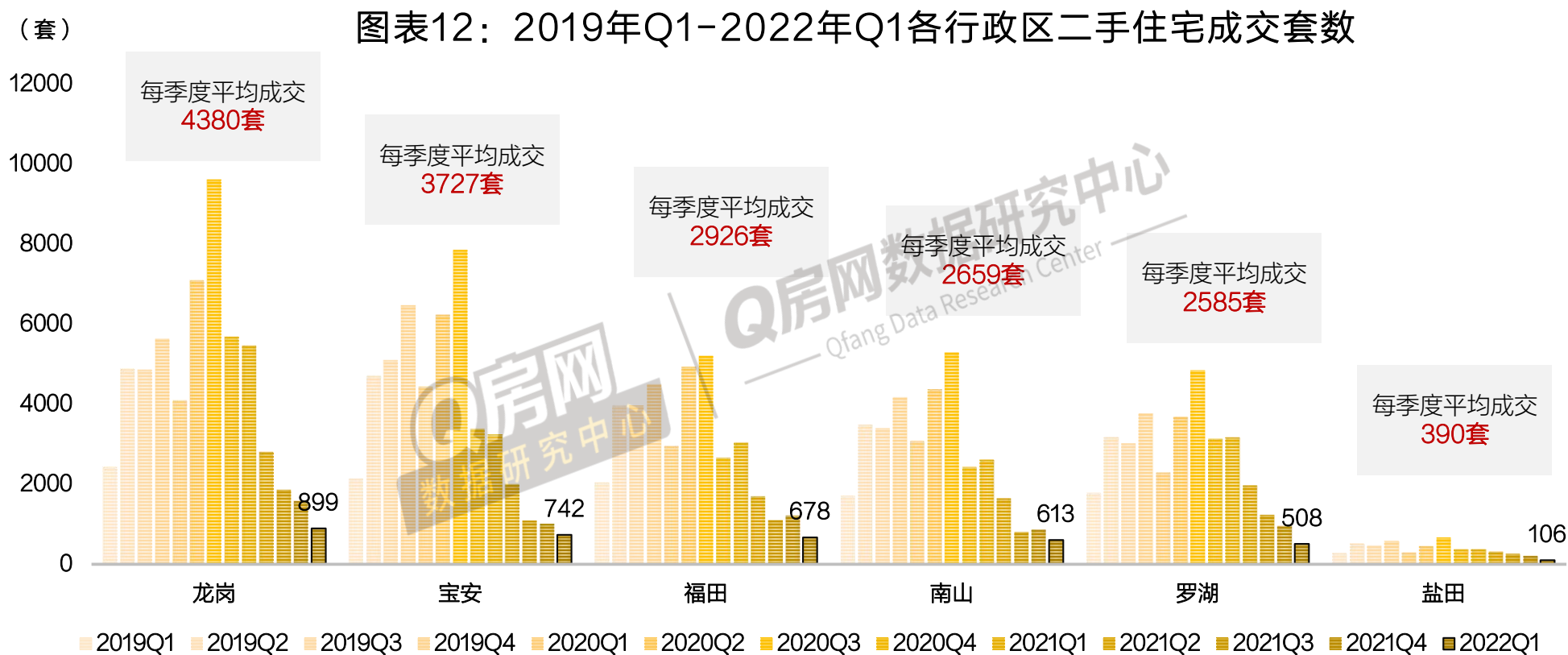
图表11：2019年Q1-2022年Q1深圳市二手房及二手住宅成交趋势图



数据来源：深圳住建局、Q房网数据研究中心整理

2.3.2各区域二手住宅成交量——龙岗成交第一 同环比全部下跌

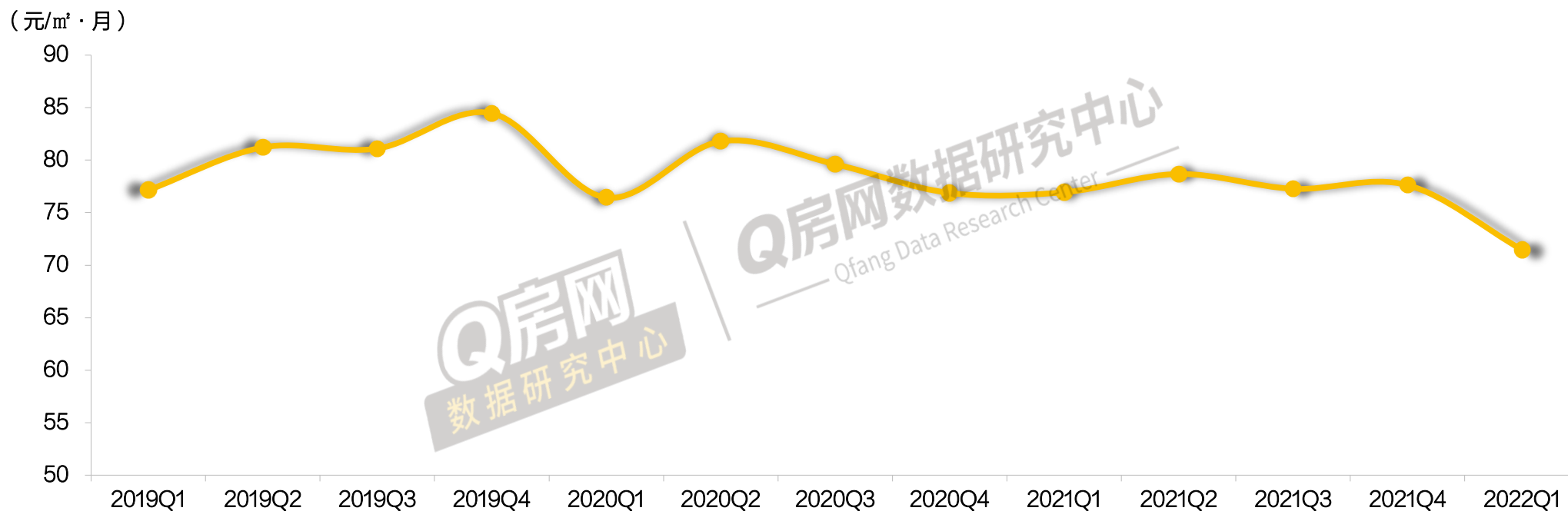
2022年一季度，龙岗区以成交899套居首位，其次是宝安区成交742套。从成交量同环比变化来看，六大行政区全部下跌，环比跌幅在三到五成左右，东部盐田和罗湖两区跌幅居前，分别下跌53.51%、47.14%。同比跌幅更大，普遍在八成左右，罗湖和龙岗跌幅超过八成，分别为84.04%、83.54%。



2.3.3 深圳市二手住宅租金——同环比下滑 租金承压回落到18年初水平

2022年一季度，深圳市二手住宅租金均价71.49元/㎡·月，环比下跌7.91%，同比下跌7.11%。2021年，疫情相对平缓 and 二手市场静淡之下，租赁市场表现也趋于稳定，租金保持在77元/㎡·月左右水平；进入2022年一季度，尤其是2-3月疫情多点散发加上极端天气影响，节后租赁高峰未如期到来，加上疫情对收入预期影响，租金明显承压，回落至2018年初水平。

图表13：2019年Q1-2022年Q1深圳市二手住宅租金价格趋势图



2.3.4二手住宅租赁单价偏好——40-110元/m²·月占比近八成

2022年第一季度，全深圳有79%的物业月租金单价在40-110元/m²·月区间。分区域看，南山、福田租金单价最高，这两个行政区租金单价在70元/m²·月以上的占比分别为97%、95%；罗湖区租金单价集中40-90元/m²·月区间，占比接近七成；宝安区、龙岗区和盐田区集中在40-70元/m²·月，其中又以龙岗租金单价最低，40元/m²·月以下占比全市最高，为22%。

图表14：2022年第一季度深圳市租赁物业成交按行政区域分类单价分布情况表

区域	宝安	福田	龙岗	罗湖	南山	盐田	全市
40元/m ² ·月以下	7%	0%	22%	0%	0%	5%	9%
40-70元/m ² ·月	65%	5%	71%	34%	3%	69%	50%
70-90元/m ² ·月	18%	34%	5%	33%	22%	19%	17%
90-110元/m ² ·月	6%	31%	2%	24%	33%	3%	12%
110-130元/m ² ·月	3%	15%	0%	7%	21%	2%	6%
130元/m ² ·月以上	1%	15%	0%	2%	22%	2%	6%

2.3.5二手住宅租赁总价偏好——六千元以下是主流 龙岗超九成低于六千

2022年第一季度，全深圳有近72%租赁成交租金总额在6000元以下，其中宝安区、龙岗区、罗湖区和盐田区的租金总额集中在2000-6000元，龙岗这一租金总额物业占比高达83%。福田区和南山物业以4000-8000元为主力，占比分别为53%、54%。总体来看，全市范围内月租金6000元以下是主流，在龙岗和盐田区有更多租金较低经济实惠的物业；而原关内市区福田和南山两区月租金过万元的物业分布较多。

图表15：2022年第一季度深圳市租赁物业成交按行政区域分类总价分布情况表

区域	宝安	福田	龙岗	罗湖	南山	盐田	全市
2000元以下	2%	2%	10%	4%	0%	7%	4%
2000-4000元	29%	18%	55%	34%	4%	43%	32%
4000-6000元	48%	30%	28%	36%	27%	36%	36%
6000-8000元	14%	23%	6%	19%	28%	7%	15%
8000-10000元	4%	11%	1%	5%	16%	2%	6%
10000-15000元	1%	11%	1%	2%	15%	2%	4%
15000元以上	1%	6%	0%	1%	11%	3%	3%

数据来源：Q房网云房源大数据、Q房网数据研究中心整理

2.3.6二手住宅租赁面积偏好——90m²以下中小户型为主

2022年第一季度，全深圳成交租赁面积90m²以下占比超过7成，为74%，各行政区域情况与全市情况基本一致。其中龙岗、宝安和盐田三区的租赁物业成交中，50-90m²的集中度更高，均超过55%。受供应结构影响，50m²以下小户型在福田和罗湖成交占比更高，分别为38%、36%；144 m²以上大户型成交中，南山的占比为全市2倍水平，豪宅租赁需求更旺盛。

图表16：2022年第一季度深圳市租赁物业成交按行政区域分类面积分布情况表

区域	宝安	福田	龙岗	罗湖	南山	盐田	全市
50m ² 以下	16%	38%	17%	36%	22%	24%	20%
50-90m ²	56%	36%	64%	46%	46%	55%	54%
90-120m ²	17%	20%	12%	14%	16%	14%	16%
120-144m ²	7%	5%	5%	3%	7%	2%	6%
144m ² 以上	4%	2%	3%	2%	8%	5%	4%

03

Q房网深圳市场特色数据报

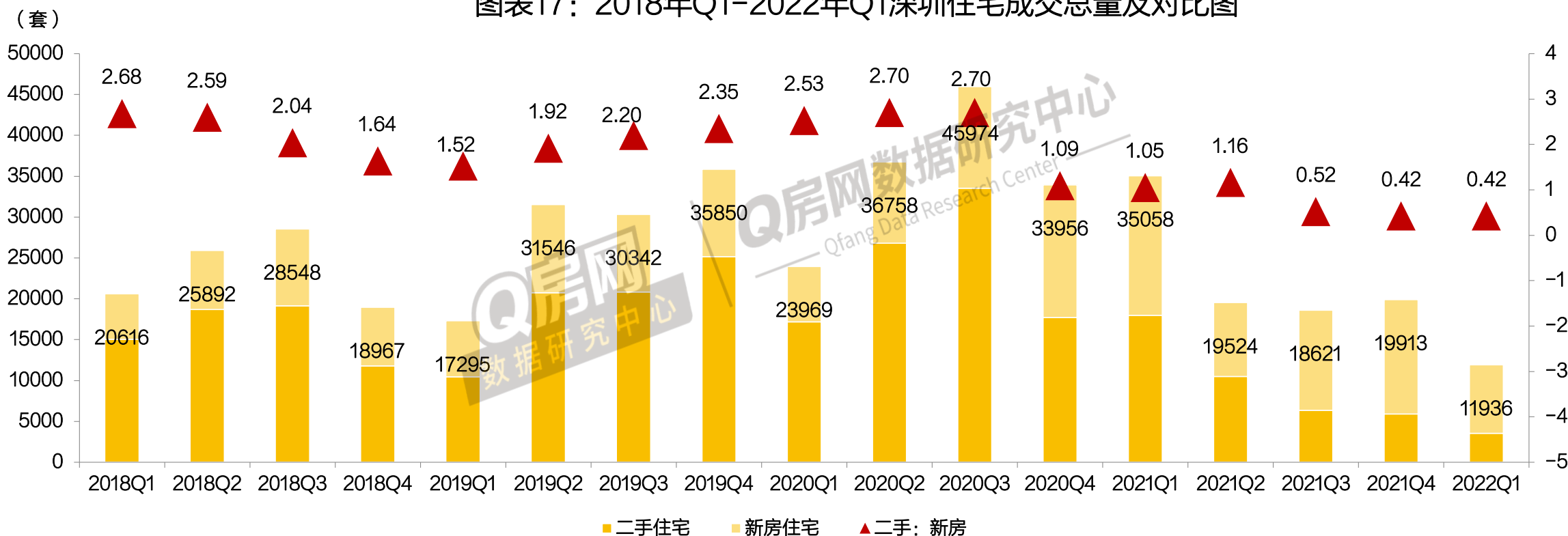
◆ 一季度成交排行榜

◆ 二季度计划入市项目

3.1 深圳楼市总体表现——同环比大跌 二手新房比值0.42

2022年一季度，深圳全市共成交住宅11936套，环比下跌40.06%，同比下跌65.95%。参考价政策影响深远，二手住宅成交连续4个季度下滑，近一季度量值更是落入谷底；新房市场同样受政策冲击波及，观望情绪浓重，成交节奏缓慢。2022年一季度，二手住宅成交套数：新房住宅成交套数=0.42：1。

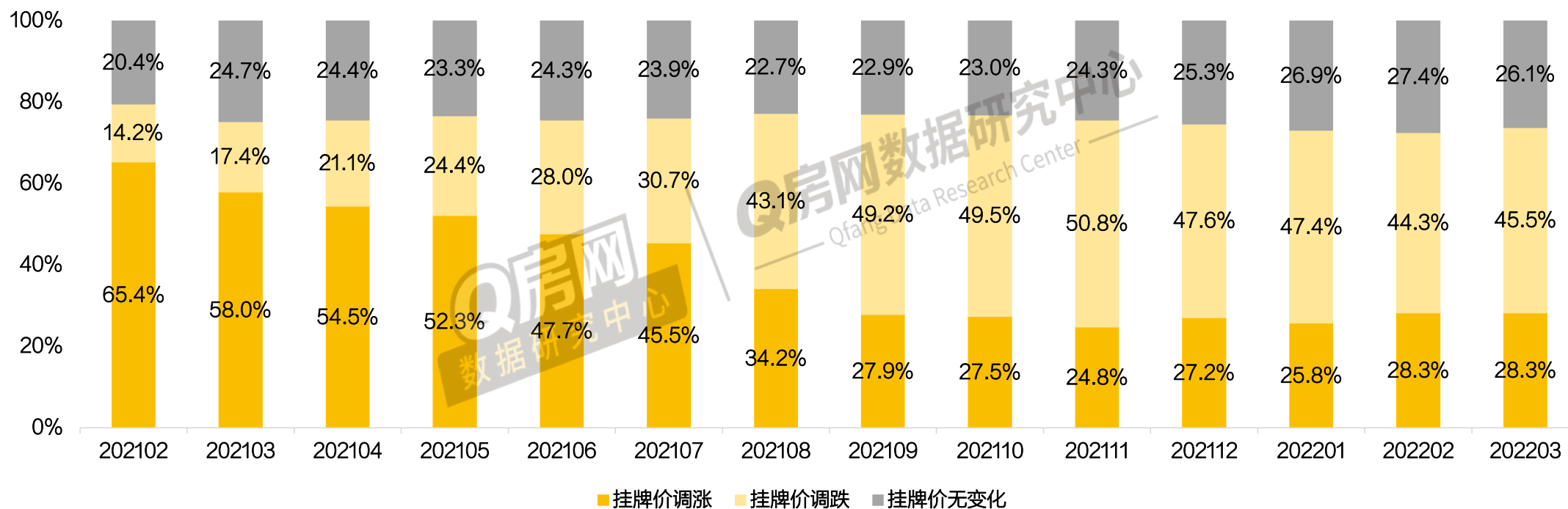
图表17：2018年Q1-2022年Q1深圳住宅成交总量及对比图



3.2二手房挂牌调整——业主心态总体较低 调跌比例维持在4成

挂牌价格最能反映当前业主的心理变化，下图是我司当月有调整挂牌价的房源涨跌分布。208新政后，业主心态前强后弱。参考价满一周年，尽管官宣要及时调整，但从挂牌价调整情况看，3月调跌比例为45.5%，调涨比例为28.3%，业主心态总体维持在低位。

图表18：二手房挂牌价有调整房源涨跌分布图



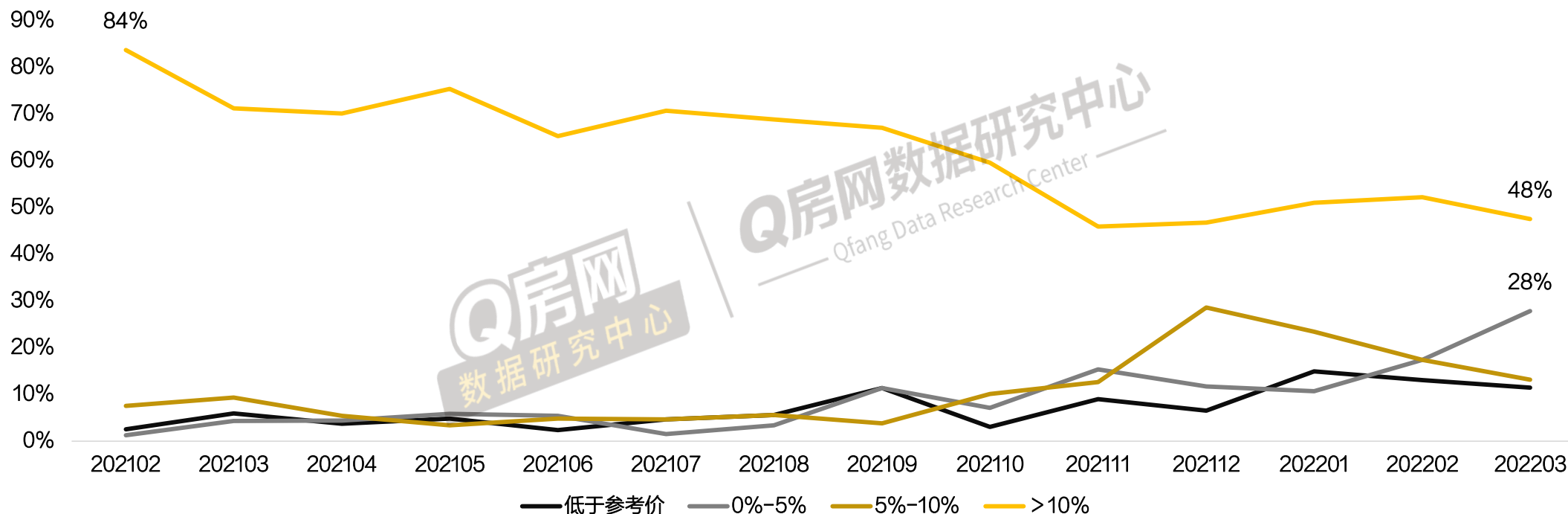
备注：选取的样本仅包括当月有调整挂牌价的房源，非所有挂牌房源，计算公式为当月业主最后一次报价与月初报价变化

数据来源：Q房网云房源大数据、Q房网数据研究中心整理

3.3 二手住宅成交价与参考价价差——与参考价接近的房源更好卖

208新政后，二手住宅房贷额度与参考价挂钩，成交样本成交价高于参考价10%及以上的房源占比在2021年10月前占比达六成以上，此后波动下行，至2022年3月占比为48%，而0-5%价差的房源成交占比在2022年3月达28%。

图表19：新政后深圳成交住宅成交价与参考价价差走势图



3.4深圳二手楼盘成交排行——刚需楼盘为主 南山福田改善型楼盘上榜

图表20：2022年一季度深圳二手楼盘过户量TOP15（数据截至3月）

排名	楼盘名称	所属片区	所属区域	全市过户量(套)
1	大冲新城花园	粤海	南山	47
2	中海康城花园一期	龙城	龙岗	28
3	天健天骄北庐	莲花	福田	23
4	龙珠花园	布吉	龙岗	19
5	深业上城	华富	福田	19
6	莱蒙水榭春天花园	民治	宝安	17
7	壹成中心花园	龙华	龙华新区	15
8	侨香村	香蜜湖	福田	15
9	水岸明珠	坪山	龙岗	14
10	凤凰花苑	福永	宝安	14
11	春华四季园	民治	宝安	13
12	大都汇大厦	布吉	龙岗	12
13	梅林一村	梅林	福田	12
14	招商观园	宝安	观澜	12
15	茂业城	龙岗	布吉	11

备注：不含商住楼盘

数据来源：Q房网云房源大数据、Q房网数据研究中心整理

3.5历年二手楼盘成交排行

图表21：2008年-2022年第一季度深圳二手房热销楼盘TOP5

年份	TOP1	TOP2	TOP3	TOP4	TOP5
2008年	泥岗龙园山庄	布吉龙珠花园	布吉丽湖花园	布吉国展苑	南油生活B区
2009年	布吉龙珠花园	华强南御景华城	布吉丽湖花园	泥岗龙园山庄	布吉阳光花园
2010年	布吉龙珠花园	泥岗龙园山庄	梅林梅林苑	龙岗愉园新苑	布吉丽湖花园
2011年	坪山水岸明珠	石厦益田村	西乡创富时代俊景园	布吉丽湖花园	布吉龙珠花园
2012年	新安金玉良苑	布吉龙珠花园	布吉丽湖花园	泥岗龙园山庄	石厦益田村
2013年	龙岗中海康城国际	泥岗龙园山庄	布吉龙珠花园	布吉丽湖花园	龙岗万象天成
2014年	布吉丽湖花园	布吉龙珠花园	民治金地梅陇镇	石厦益田村	龙岗中海康城国际
2015年	龙岗蓝海时代广场	布吉龙珠花园	龙岗振业宝荷城	布吉丽湖花园	龙岗中海康城国际
2016年	布吉龙珠花园	龙岗蓝海时代广场	南油生活B区	布吉丽湖花园	龙岗中海康城国际
2017年	布吉龙珠花园	布吉丽湖花园	龙岗蓝海时代广场	龙岗中海康城国际	华强南京基御景华城
2018年	布吉龙珠花园	东门天地大厦	布吉丽湖花园	华强南京基御景华城	新洲韵动家园
2019年	龙华壹城中心	华强南京基御景华城	布吉龙珠花园	石厦益田村	布吉丽湖花园
2020年	龙岗中海康城国际	民治金地梅陇镇	布吉丽湖花园	华强南京基御景华城	布吉龙珠花园
2021年	布吉龙珠花园	罗湖城市天地广场	布吉茂业城	布吉丽湖花园	龙岗万象天成
2022年第一季度	粤海大冲新城花园	龙岗中海康城国际	莲花天健天骄北庐	布吉龙珠花园	华富深业上城

备注：考虑到个别楼盘重新包装出售的问题，2021年排名较2021年年刊中排名略有调整(2022年数据截至3月)

数据来源：Q房网云房源大数据、Q房网数据研究中心整理

3.6二季度计划预售商品房项目（住宅及商务公寓）

据市住建局公示，2022年二季度深圳计划入市的商品住宅及商务公寓项目共36个，预计供应房源面积174.95万m²，19050套，其中住宅145.89万m²，14520套；商务公寓29.06万m²，4530套。

图表22：深圳市2022年二季度计划预售商品房情况（住宅及商务公寓）

序号	行政区域	街道	项目名称	开发企业	住宅		商务公寓		小计	
					面积(m ²)	套数(套)	面积(m ²)	套数(套)	面积(m ²)	套数(套)
1	福田区	福保街道	航运红树湾府	深圳市航运集团有限公司	31734.60	321			150564.13	1134
2		福田街道	湾尚庭玺家园	深圳市承翰投资开发集团有限公司 深圳市水围实业股份有限公司	50295.21	374				
3			富通上舍	深圳市新光联合制药有限公司	14067.12	169				
4			佳园	深圳市佳宇坤房地产开发有限公司	19040.20	135				
5		香蜜湖街道	海德园A区	深圳市新润园房地产开发有限公司	35427.00	135				
6	罗湖区	清水河街道	青湖山庄1号楼	深圳亚太房地产开发有限公司	17071.20	180			17517.93	183
7		东晓街道	独树阳光里	深圳市独树房地产开发有限公司	446.73	3				
8	盐田区	沙头角街道	鹏瑞南区尚府	深圳市和谐地产有限公司	15522.64	176			15522.64	176

3.6二季度计划预售商品房项目（住宅及商务公寓）

图表22（续）：深圳市2022年二季度计划预售商品房情况（住宅及商务公寓）

序号	行政区域	街道	项目名称	开发企业	住宅		商务公寓		小计	
					面积(㎡)	套数（套）	面积(㎡)	套数（套）	面积(㎡)	套数（套）
9	南山区	沙河街道	龙光总部中心	深圳市康侨佳城置业投资有限公司			66000.00	135	273917.90	2967
10		南山街道	柏悦湾商务中心	深圳市华侨城新玺发展有限公司			99791.17	1972		
11		桃源街道	汉园茗院A区	深圳市汉园房地产开发有限公司	54668.73	418				
12		招商街道	招商仕林臻邸	深圳招商房地产有限公司	23357.00	188				
13			伴山伴海广场	深圳市壮大新鸿湾实业有限公司 深圳市蛇口赤湾实业股份有限公司	30101.00	254				
14	宝安区	西乡街道	凤鸣水岸花园	深圳市金桂商务有限公司	34220.00	372			321548.00	3557
15			京基智农山海公馆	深圳市京基智农时代股份有限公司	39790.00	505	17720.00	361		
16		福海街道	会展湾里岸广场	深圳市招华会展实业有限公司			15000.00	141		
17		沙井街道	招商雍和府	深圳招商房地产有限公司	17027.00	175				
18		石岩街道	宏发悦云花园	深圳市罗租股份合作公司 深圳市宏发房地产开发有限公司	73811.00	803				
19		松岗街道	深铁璟城	深圳市地铁集团有限公司	123980.00	1200				

3.6二季度计划预售商品房项目（住宅及商务公寓）

图表22（续）：深圳市2022年二季度计划预售商品房情况（住宅及商务公寓）

序号	行政区域	街道	项目名称	开发企业	住宅		商务公寓		小计	
					面积(㎡)	套数（套）	面积(㎡)	套数（套）	面积(㎡)	套数（套）
20	龙岗区	龙岗街道	合正方州泓园	深圳市中龙信合投资有限公司	31369.61	290			254019.66	3054
21			勤诚达誉府	深圳勤诚达地产有限公司	57000.00	624				
22			新霖荟璟花园	深圳市汇龙房地产开发有限公司	51145.00	544				
23		平湖街道	仕达广场	深圳市广明达投资有限公司			31000.00	708		
24		吉华街道	里城玺樾山花园	深圳市深岛实业有限公司	83505.05	888				
25	龙华区	龙华街道	壹城时尚花园	深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司	94495.56	1046			315290.83	3474
26		大浪街道	盛荟城朗悦坊	深圳市英泰实业有限公司			7030.00	272		
27			卓越和奕府(一期)	深圳市正基房地产开发有限公司	70853.00	703				
28		民治街道	鸿荣源博誉府	深圳市佰亨置业有限公司	99599.27	988				
29			中海学仕里	深圳市海宏房地产开发有限公司	43313.00	465				

3.6二季度计划预售商品房项目（住宅及商务公寓）

图表22（续）：深圳市2022年二季度计划预售商品房情况（住宅及商务公寓）

序号	行政区域	街道	项目名称	开发企业	住宅		商务公寓		小计	
					面积(m²)	套数(套)	面积(m²)	套数(套)	面积(m²)	套数(套)
30	坪山区	碧岭街道	深业山水东城花园1-6栋	深圳市农科东城置业有限公司	135262.66	1360			173985.42	1775
31			碧湖春天南花园	深圳市盛城和记房地产开发有限公司	38722.76	415				
32	光明区	光明街道	宏发万悦山璟庭	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	62184.00	678			173116.00	1789
33		凤凰街道	观月台	深圳市明众实业有限公司	33115.00	360				
34		马田街道	深业云筑（一期）	深圳市深业明宏地产开发有限公司	77817.00	751				
35	大鹏新区	大鹏街道	彭年企业家度假村	彭年中外企业家俱乐部（深圳）有限公司			37700.00	548	37700.00	548
36	深汕合作区	小漠镇	九龙湾广场（C区一期）	深圳深汕特别合作区岭南置业有限公司			16333.24	393	16333.24	393
合计					1458941.34	14520	290574.41	4530	1749515.75	19050

04

东莞房地产市场分析

◆ 重点政策

◆ 土地市场分析

◆ 房地产市场分析

➤ 2022年一季度东莞楼市关键数据

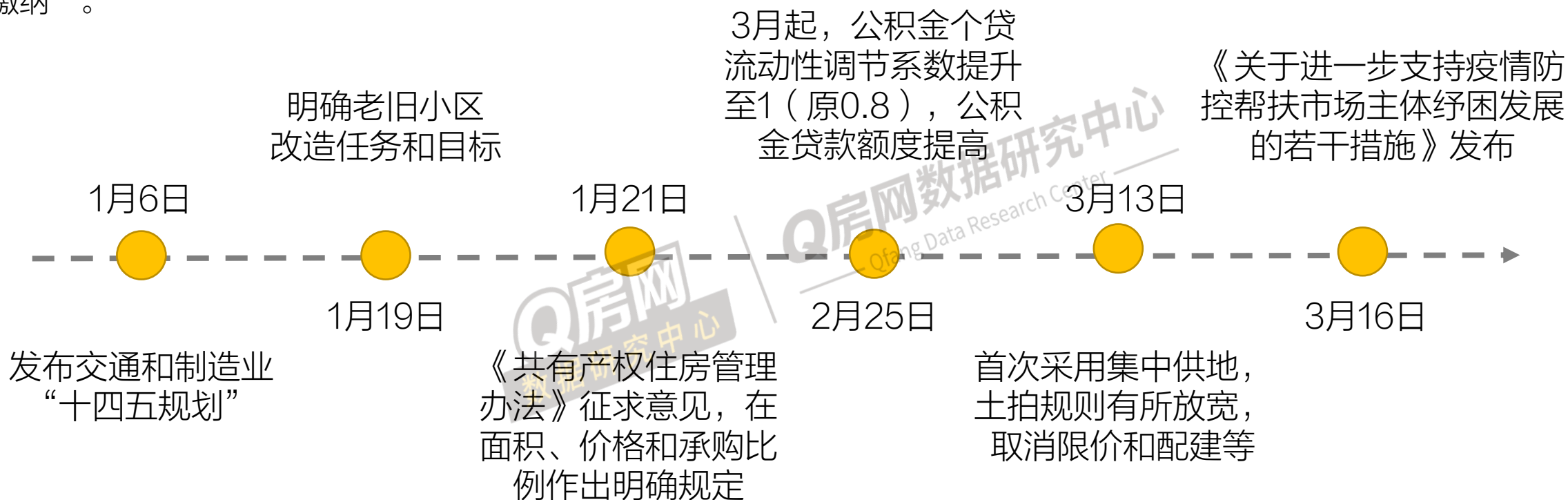
- 土地市场成交13宗，成交总建面94.64万m²，环比下跌55.99%，同比下跌82.58%，成交金额为56823万元，环比下跌87.64%，同比下跌96.51%。一季度住宅土地供应8宗。
- 新房住宅成交套数为5165套，环比下跌55.95%，同比下跌56.98%；成交面积为56.96万m²，环比下跌59.29%，同比下跌59.89%。
- 2022年3月新房住宅成交均价28069元/m²，环比上涨19.79%，同比上涨17.29%；
- 二手房成交3216套，环比下跌24.68%，同比下跌34.07%；成交面积32.87万m²，环比下跌27.85%，同比下跌39.44%。
- 二手住宅成交2336套，环比下跌23.93%，同比下跌43.03%；成交面积25.01万m²，环比下跌24.11%，同比下跌45.41%。
- 2022年3月二手住宅成交均价18338元/m²，环比下跌4.47%，同比上涨8.71%。

Q房网观点

2022年一季度东莞土地市场供地放缓，供求量为近四年低位，仅供应16宗；成交13宗。值得注意的是，东莞加入了宅地集中供应“两集中”阵营，相比之前土拍，本批次土拍规则也有所放宽，一定程度上可以提高房企拿地积极性，促进房地产市场良性循环。节后疫情突发对楼市形成冲击，市场回暖受阻，新房市场成交表现疲软，住房住宅成交量同环比下跌近六成；二手成交环比也有所回落。去年楼市政策持续打压下，市场信心仍待修复。随着疫情逐步控制和政策暖风频吹，3月成交量较2月有所回升，二季度成交或将进一步回升。

4.1 东莞重点政策——政策环境松动 提振市场信心

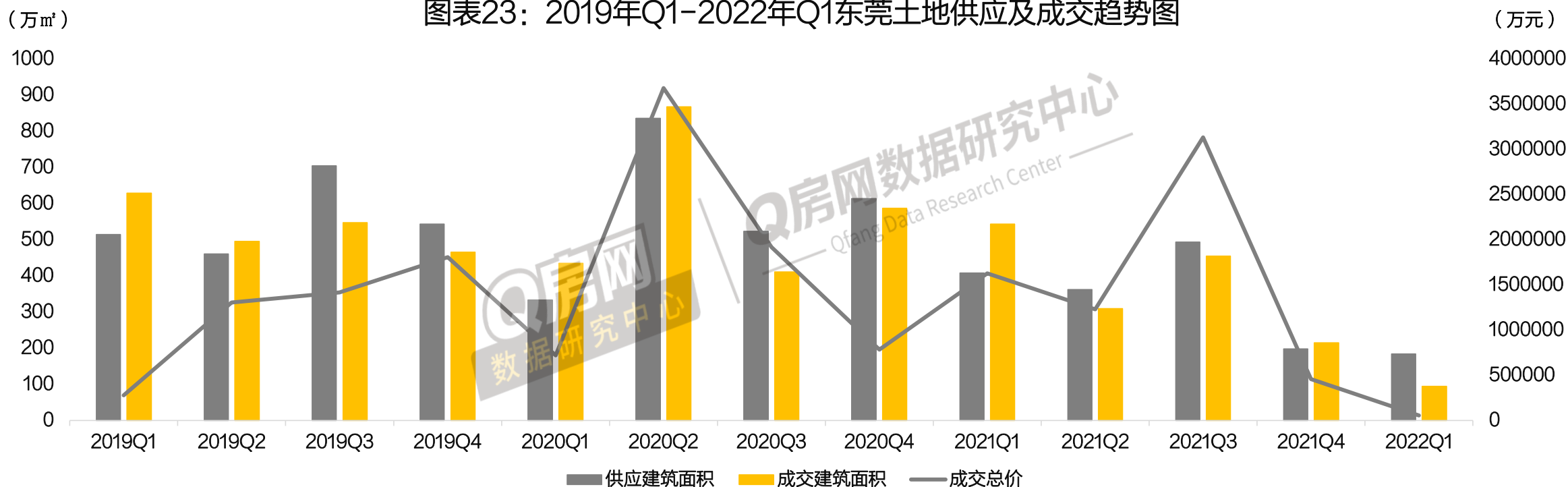
2021年，东莞GDP为10855.35亿元，迈进万亿城市阵营。进入2022年，发布交通和制造业“十四五”规划，聚焦交通和“科技创新+先进制造”。东莞加入宅地集中供应“两集中”阵营，且土拍规则进行了优化调整。近期东莞针对疫情防控发布纾困政策，在融资、租金、降费等方面提出支持措施，及时帮助受疫情影响的企业；以及在疫情防控期间未缴社保视为“连续缴纳”。



4.2土地供应及成交——供求同环比下滑 创近四年新低

2022年一季度土地市场成交下滑，共计供应16宗，总建面184.70万 m^2 ；成交13宗，成交总建面94.64万 m^2 ，环比下跌55.99%，同比下跌82.58%，成交金额为56823万元，环比下跌87.64%，同比下跌96.51%。就土地用途来看，工业用地成交建面约占98.10%，商服用地约占1.90%，宅地无成交。

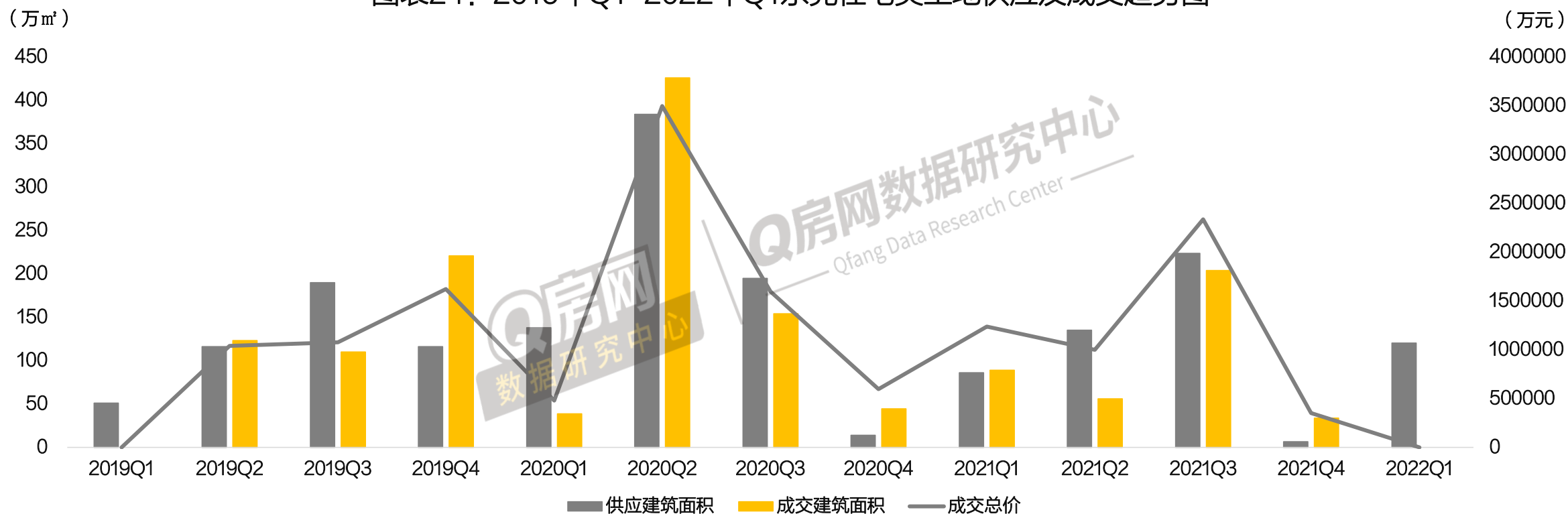
图表23：2019年Q1-2022年Q1东莞土地供应及成交趋势图



4.3住宅类土地供应及成交——首次采用集中供地 供应8宗

2022年，东莞加入集中供地阵营，首次采用“集中供地”形式，进入土拍新时代。3月挂出8宗宅地，供应总建面120.49万 m^2 ，环比上涨1717.35%，同比上涨39.84%，涉及横沥、常平、塘厦、长安、道滘和大岭山六镇，将于4月19-20日进行集中竞价出让。

图表24：2019年Q1-2022年Q1东莞住宅类土地供应及成交趋势图



4.4 2022年一季度8宗宅地供应——放宽土拍规则 取消新房限价

相比此前土拍，东莞本批次土拍规则有所放宽，取消限价，竞买保证金下调，取消配建等，利于提高房企拿地积极性。其中，长安、塘厦地块为去年终止地块，再次挂牌入市均取消新房限价。

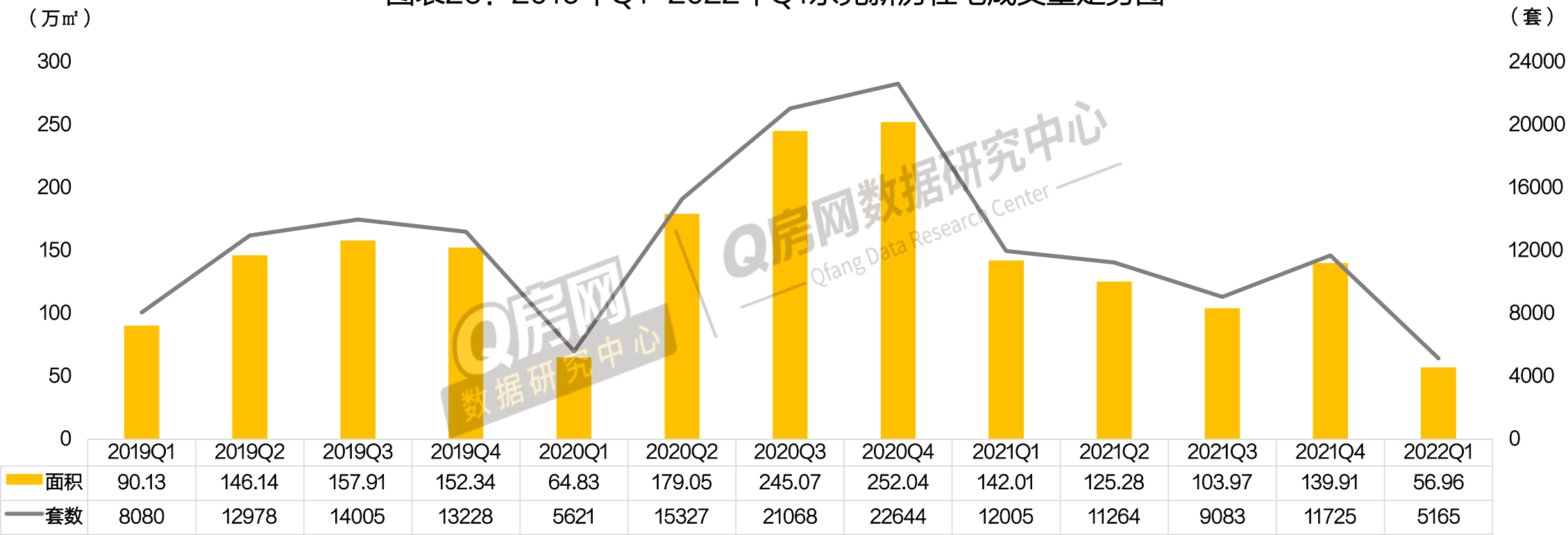
图表25：东莞市2022年第一季度宅地供应详情



4.5新房住宅成交量——同环比下跌近六成

2022年一季度东莞新房住宅成交5165套，环比下跌55.95%，同比下跌56.98%，面积共计成交56.96万 m²，环比下跌59.29%，同比下跌59.89%。一季度成交量大幅下滑，主要受前两月拖累，其中1月较去年同期差距大，2月成交不足千套。而3月成交量已回至去年同期水平。

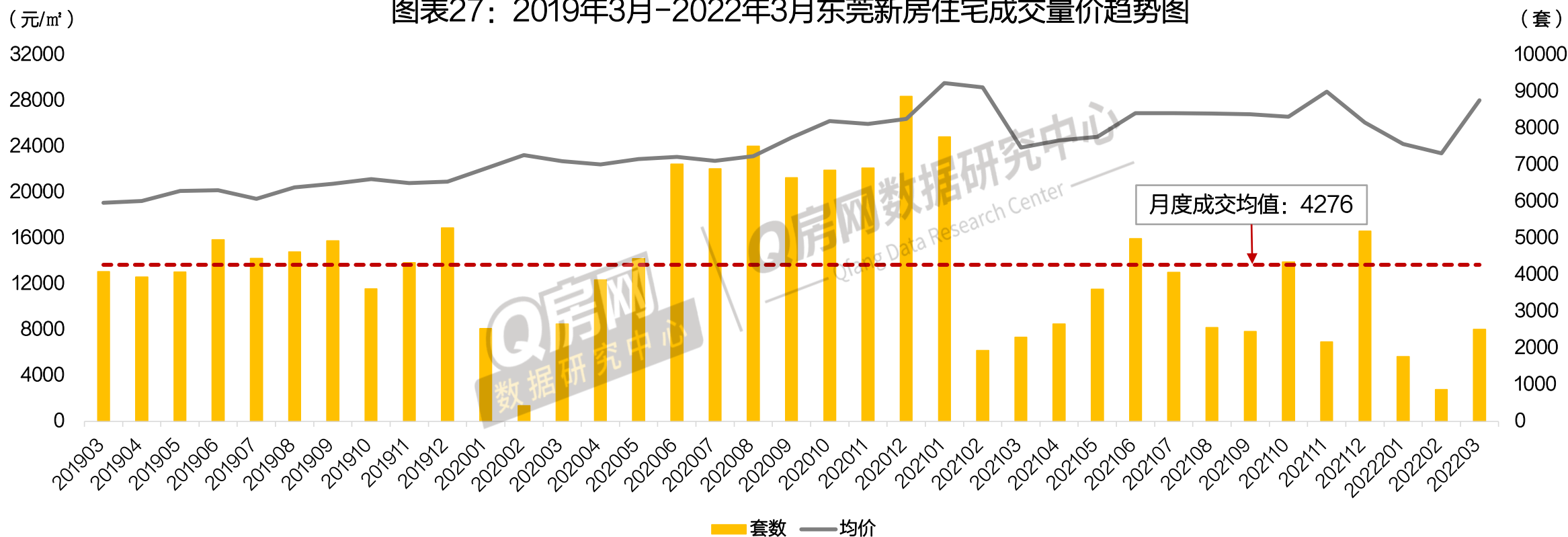
图表26：2019年Q1-2022年Q1东莞新房住宅成交量走势图



4.6近三年新房住宅成交量价——月度均价平稳向上

2022年1-3月的单月成交量均低于近37个月的成交均线，其中1月成交量较去年同期差距大，2月成交不足千套，为873套。从近三年来看，东莞商品住宅成交均价平稳向上。2022年3月商品住宅成交均价为2.81万元/m²，环比上涨19.79%，同比上涨17.29%。

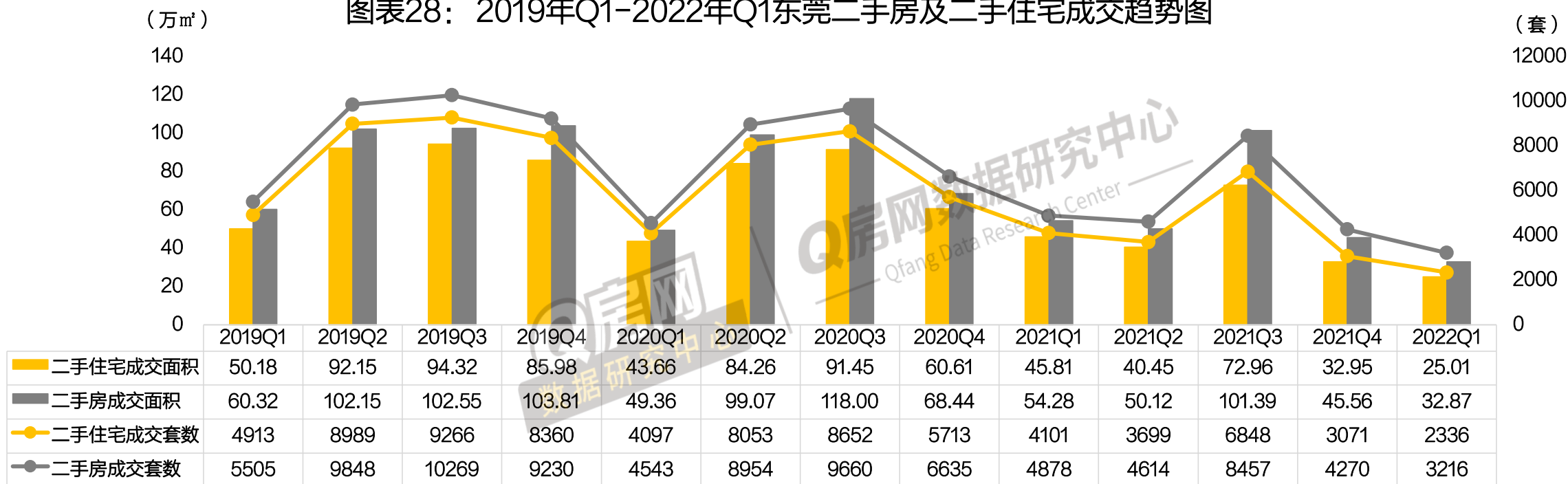
图表27：2019年3月-2022年3月东莞新房住宅成交量价趋势图



4.7二手房成交量——环比下跌超两成 住宅成交量创近三年新低

2022年一季度，东莞全市二手房成交3216套，环比下跌24.68%，同比下跌34.07%；成交总面积32.87万m²，环比下跌27.85%，同比下跌39.44%。二手住宅成交2336套，环比下跌23.93%，同比下跌43.04%；成交面积25.01万m²，环比下跌24.11%，同比下跌45.41%。受市场行情和去年10月发布二手参考价影响，东莞二手市场受挫，一季度二手住宅成交量创近三年新低。

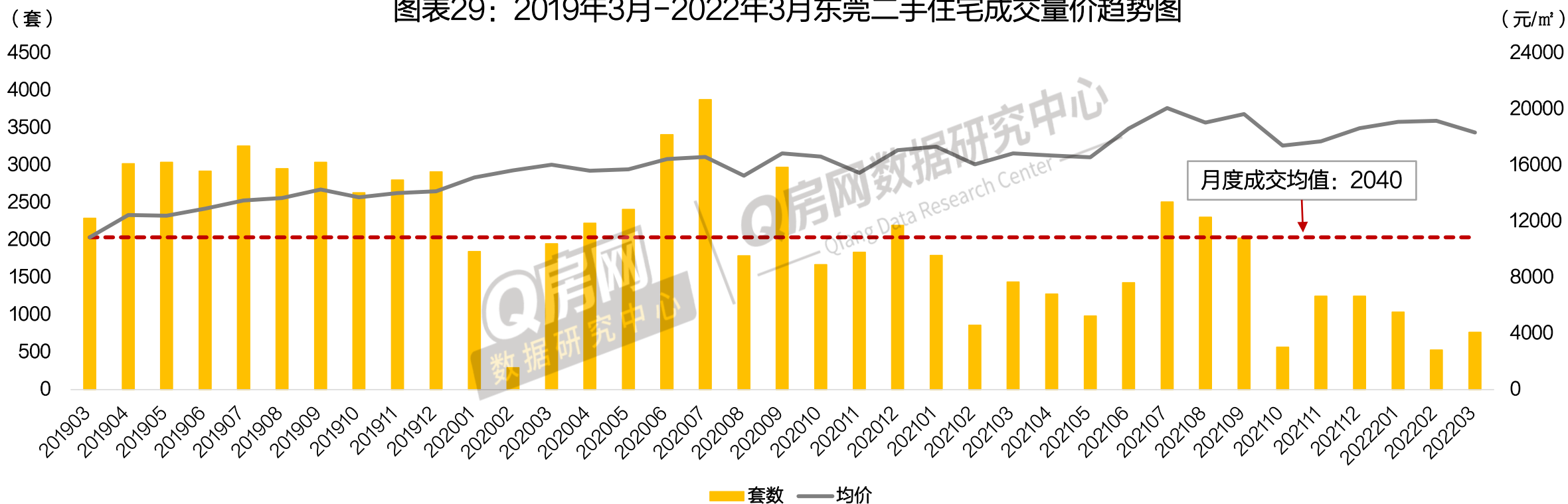
图表28：2019年Q1-2022年Q1东莞二手房及二手住宅成交趋势图



4.8近三年二手住宅成交量价——成交价平稳向上

2022年1-3月的单月成交量远低于近37个月的成交均线，去年10月初，东莞发布了全市218个成交活跃小区的二手住房交易参考价格，加上市场行情影响，二手成交下滑，成交处于低位运行。3月成交量有所回转，但距离正常水平还有一定距离，后续随着疫情及经济形势逐步稳定，二手成交或将回升。2022年3月二手住宅成交均价为1.83万元/m²，环比下跌4.47%，同比上涨8.71%。

图表29：2019年3月-2022年3月东莞二手住宅成交量价趋势图



备注：二手住宅价格=成交金额/成交面积

数据来源：wind、Q房网数据研究中心整理

感谢观看

Q房网数据研究中心