

深圳房地产市场 3 月报

美联物业全国研究中心
二零二二年 四月

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

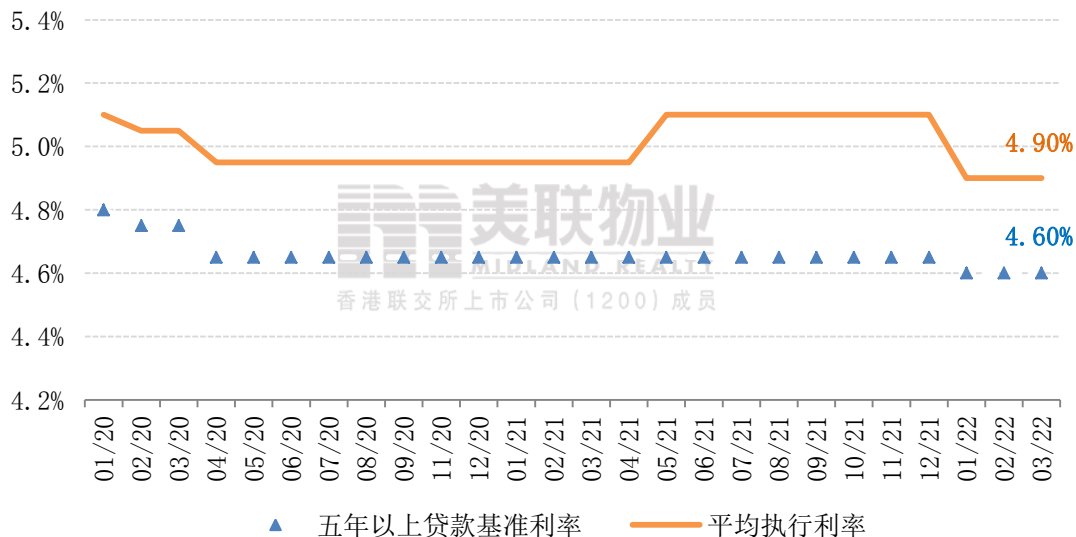
政策环境	2
房贷利率	2
土地市场篇	2
住宅市场篇	3
一手买卖市场	3
二手买卖市场	7
租赁市场	9
附表	10
写字楼市场篇	11
一手市场	11
二手市场	14
商铺市场篇	16
一手市场	16
二手市场	18

政策环境

✧ 房贷利率

LPR 维持不变，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

3 月，土地市场仅有 2 宗土地成交，1 宗为纯商业用地，1 宗为工业&商业&交通设施综合用地，总出让面积为 110496.25 m²，总出让金额为 16.81 亿元。详细的交易信息如下表所示。

表 2：3 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
T107-0096	南山	商业用地	6788.38	70000	105200	15029	腾讯音乐娱乐科技&腾讯音乐娱乐	3-9
G02203-0022	龙岗	工业&商业&交通	103707.87	400439	62900	1571	深圳市特区建工集团	3-21

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

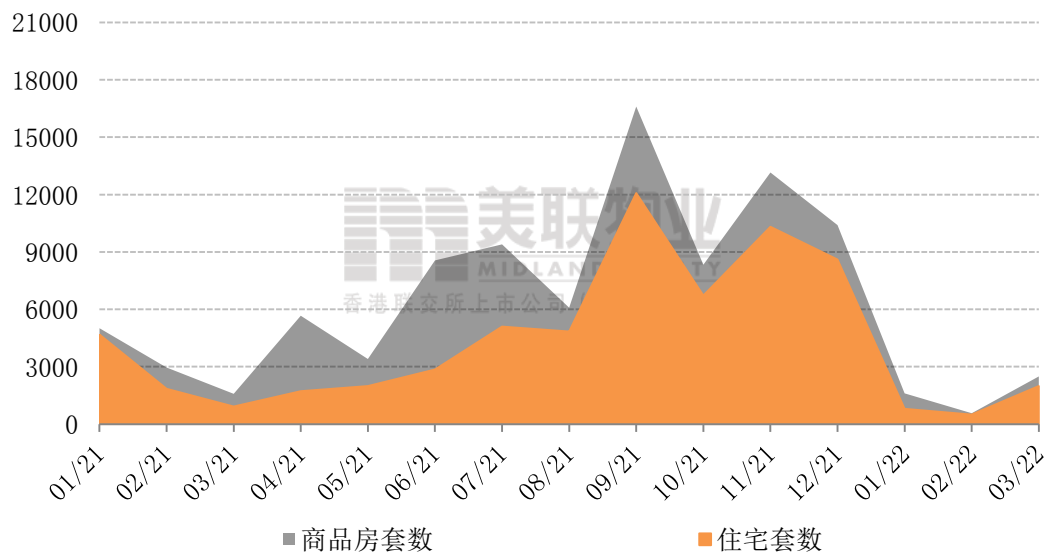
✧ 一手买卖市场

📊 供应

3月深圳新冠肺炎疫情加重，其中为控制疫情发展，3月14-20日全市全面停工停产。因此受客观因素影响，3月份新房供应速度明显放缓，全市仅有5个商品房项目获得预售许可证，共批售2494套/24.02万 m^2 ，供应套数虽较2月上涨337.5%，但大部分原本计划在一季度完成入市的项目并未现身。

其中含住宅产品的预售项目为3个，住宅总获批量为1992套/13.89万 m^2 ，住宅供应套数较2月上涨298.4%。

图3：深圳新建商品房月度供应量走势（单位：套）



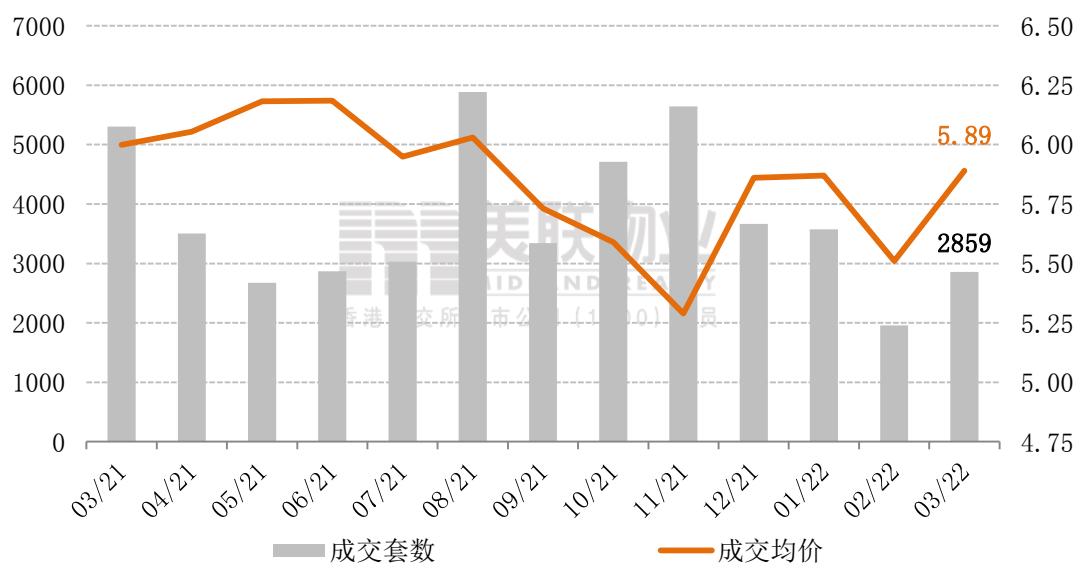
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

📊 需求

✓ 全市

3月，全市共网签2859套一手住宅，环比上涨45.9%，同比则下跌46.1%；总成交面积约30.73万 m^2 。一手住宅均价为5.89万元/ m^2 ，环比上涨6.9%，同比则下跌1.8%。

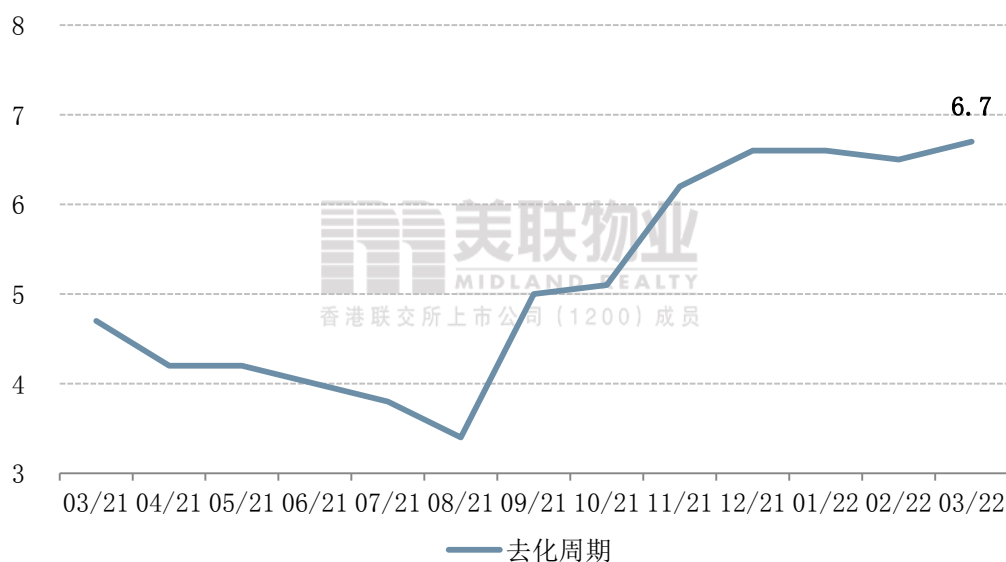
图 4：深圳新建商品住宅成交量价走势图(单位：套、万元/㎡)



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

3月一手住宅供应速度持续减缓，截止3月底，一手住宅库存面积为251.51万㎡，共24527套，较2月末下降2.54%；按照过去12个月的成交套数推算，去化周期约为6.7个月，比2月份轻微上升。

图 5：深圳全市新建商品住宅去化周期走势图（单位：月）



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

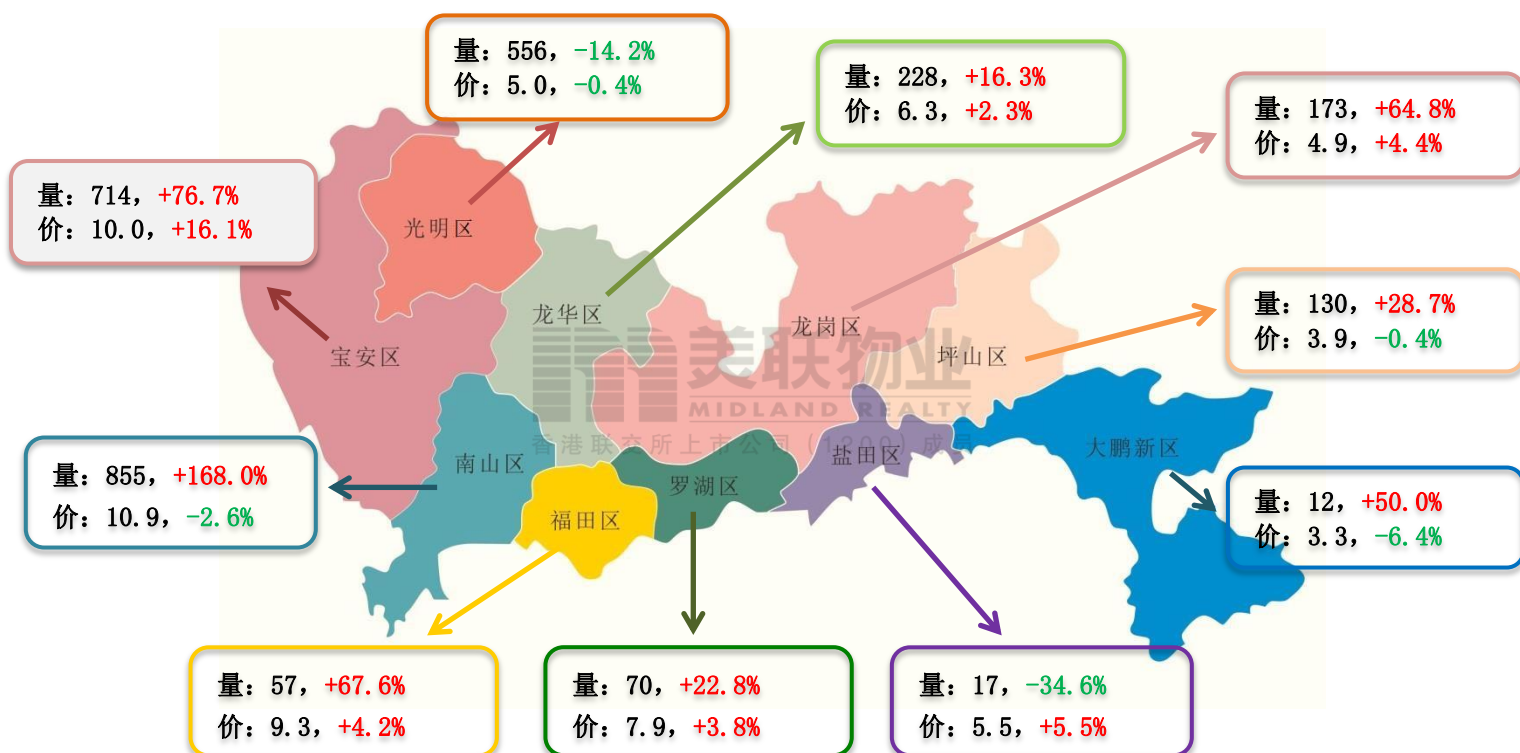
✓ 区域

3月，全市除盐田和光明一手住宅的备案套数分别下跌34.6%、14.2%外，其余区域一手住宅备案量均上涨，其中南山上涨幅度最大，为168.0%；其次是宝安，上涨76.7%。从备案

量绝对值来看，南山以 855 套备案量跃居首位；宝安成交 714 套，排名第二；光明成交 556 套，排名第三。

从区域均价变化幅度看，3 月罗湖、福田、盐田、宝安、龙华和龙岗的住宅均价环比均上涨，其中宝安上涨 16.1%，成为全市上涨幅度最大的区域，均价升至 10.0 万元/㎡；其次是盐田，涨幅为 5.5%。其余区域的一手住宅均价均出现不同程度下跌，其中大鹏下跌幅度最大，下跌 6.4%。

图 6：深圳各区新建商品住宅成交情况（单位：套、万元/㎡）



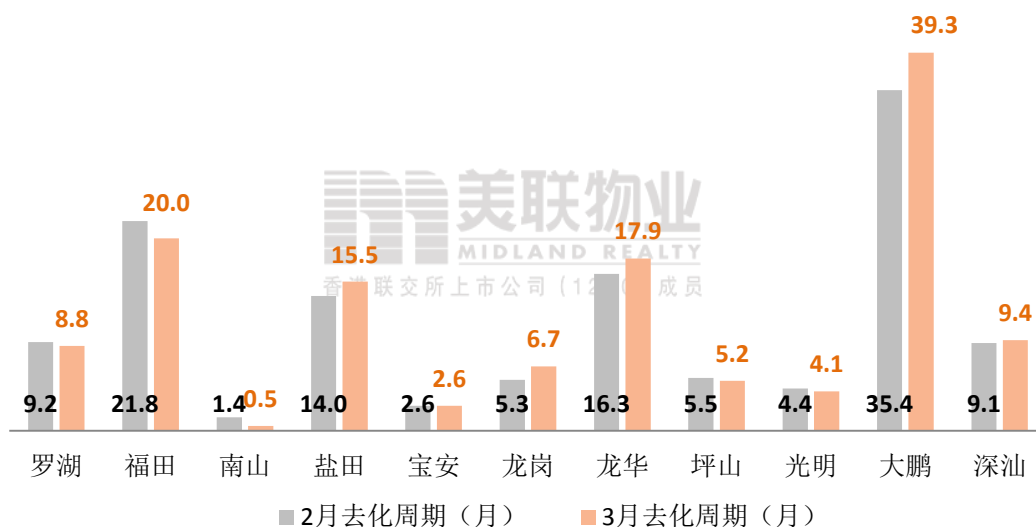
（注：量、价分别表示各区成交套数、均价，“+”表示环比上涨、“-”表示环比下跌）

深汕合作区成交 47 套，环比下跌 23.0%，均价为 1.1 万元/㎡，环比下跌 10.3%。

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，福田新盘去化速度加快，去化周期从 21.8 个月缩短至 20 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上涨，仍处全市最高位，从 35.4 个月升至 39.3 个月。

图 7：3 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

3 月一手住宅成交 TOP10 中，位于前海的润峯府位列榜首，共成交 411 套/11.3 万²住宅。从区域分布来看，成交前 10 名的项目中，南山 4 个，龙华 3 个，宝安 1 个，光明和龙岗各 1 个。

表 8：3 月全市一手住宅成交楼盘 Top10（按成交套数排序）

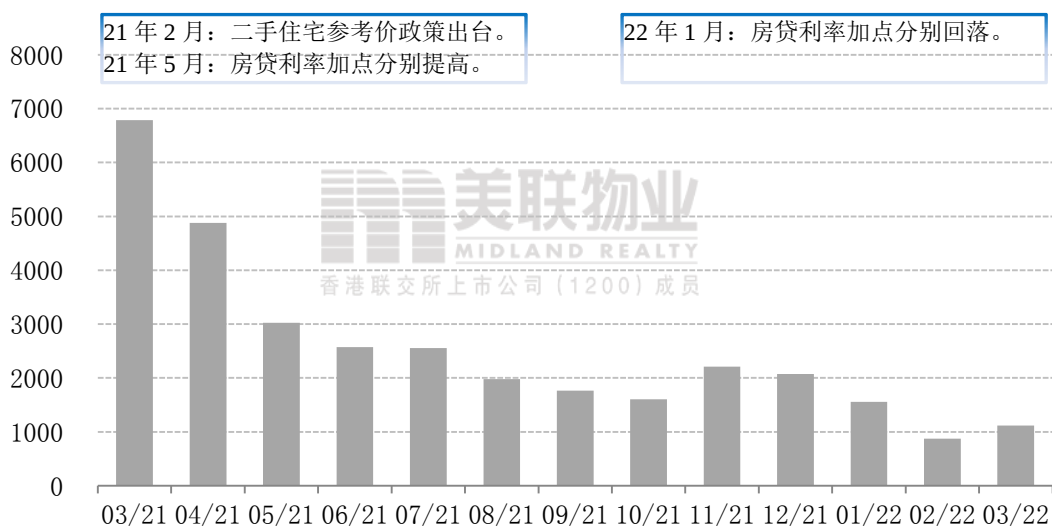
排名	楼盘名称	区域	成交套数（套）	成交面积（m ² ）	参考均价（万元/m ² ）
1	润峯府	南山 前海	411	49211.00	11.3
2	深铁瑞城	光明 凤凰	406	40749.76	5.0
3	华润城润玺二期花园	南山 沙河	332	50943.97	13.2
4	玖裕茗院	南山 西丽	288	20938.68	12.4
5	深铁懿府	南山 沙河	222	24413.33	10.3
6	珑湾上城花园	宝安 沙井	88	8795.15	5.3
7	合正方州润园	龙岗 中心城	79	8403.97	4.8
8	御景华府	龙华 观澜	57	4395.82	5.0
9	鸿荣源博誉府	龙华 民治	50	5571.34	7.5
10	鹏瑞颐璟府(一期)	龙华 观澜	47	4392.60	5.4
合计	\	\	1980	217815.62	\

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

图 9：深圳二手商品住宅成交量价走势图（单位：套）

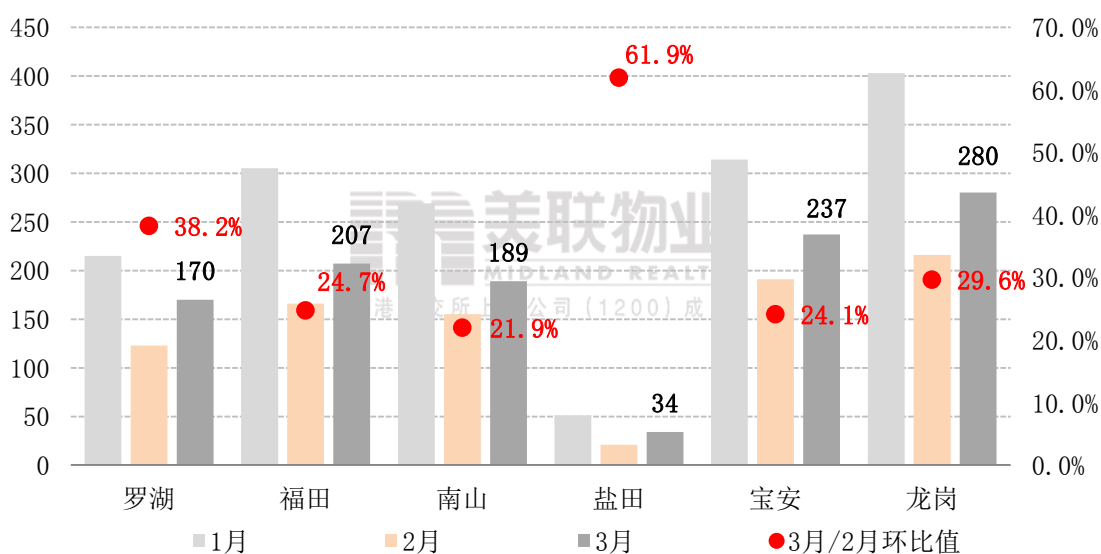


数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

3 月，市场回暖，二手住宅市场备案量有所回升。据统计，3 全市共备案 1117 住宅，环比上涨 28.1%，同比则下跌 83.5%；总成交面积约 10.33 万 m²。

区域

图 10：3 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

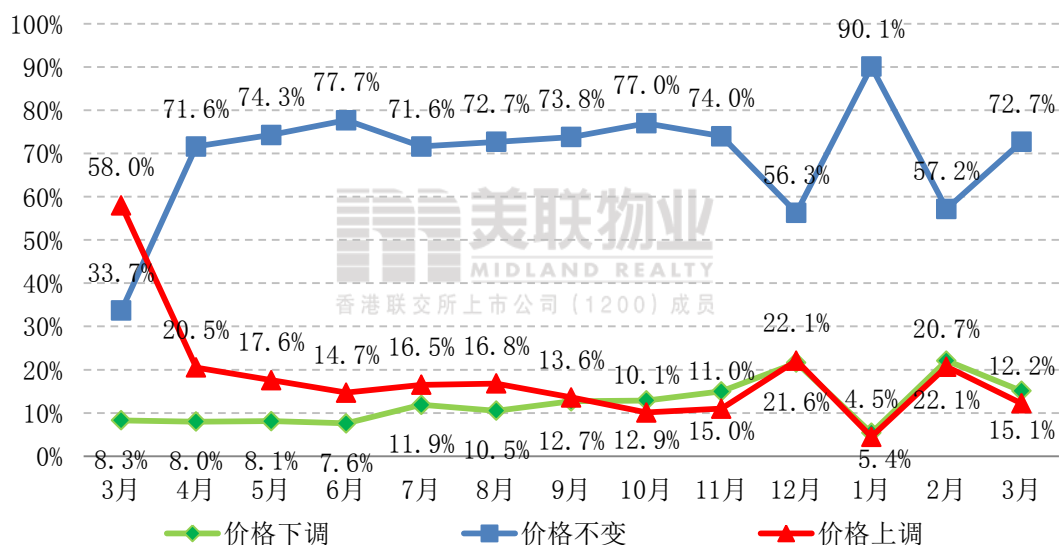
3 月，全市各区二手住宅的备案量全线上涨，且涨幅都较大，其中上涨幅度最大的是盐

田区，为 61.9%；其次是罗湖区，上涨 38.2%。

从备案的绝对值看，3 月龙岗仍然是备案量最高的区域，为 280 套；其次是宝安，成交 237 套；福田成交 207 套，排名第三。

3 月，二手住宅业主报价情况较稳定，报价持平的占比由 57.2% 上升到 72.7%；价格上调及下调的占比均下降，分别为 15.1%、12.2%。3 月受疫情反复影响，楼市交易冷淡，虽然从全国层面吹来政策暖风，但深圳本地暂时没有政策松动的迹象，按兵不动或成上策。

图 11：2021-2022 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

3 月二手住宅楼盘备案量 Top10 中，福田区的海康大厦、侨香村和龙岗的龙珠花园分别以 7 套/245.14 m²、7 套/658.93 m²、6 套/440.93 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、龙岗各 4 个，罗湖和南山各 1 个。

上榜的项目，以中等户型楼盘为主，套均面积 70-100 m² 的项目有 6 个；套均面积 100 m² 以上和 60 m² 以下的项目各有 2 个。

表 12：3 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	海康大厦	福田 梅林	7	245.14	35
2	侨香村	福田 香蜜湖	7	658.93	94
3	龙珠花园	龙岗 布吉	6	440.93	73

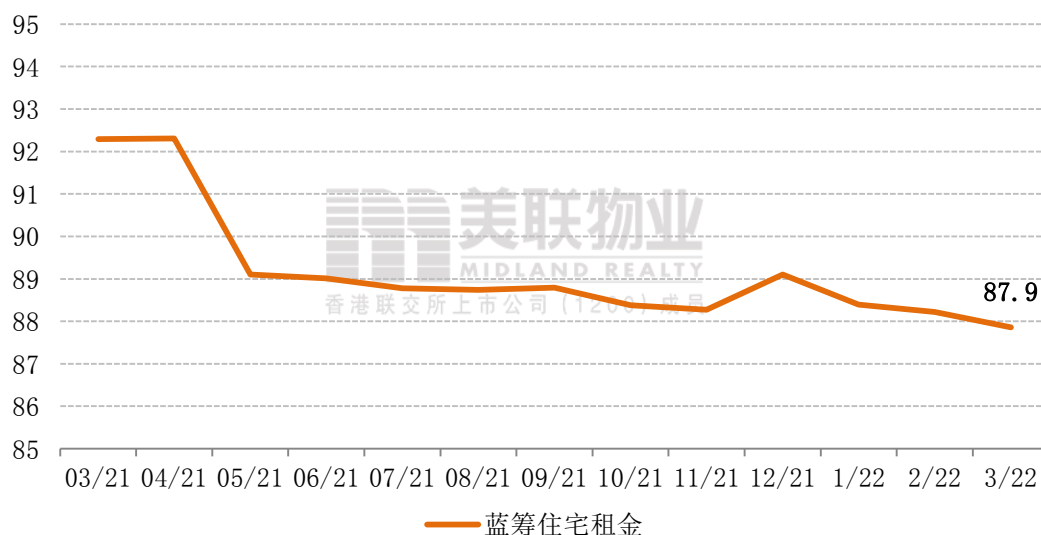
排名	楼盘名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (m²)	套均面积 (m²)
4	茂业城	龙岗 布吉	5	293.12	59
5	梅林一村	福田 梅林	5	466.74	93
6	贝丽花园	罗湖 翠竹	4	350.03	88
7	公园大地花园	龙岗 中心城	4	833.70	208
8	鸿威鸿景华庭北区	龙岗 中心城	4	350.68	88
9	华润城润府二期	南山 粤海	4	621.91	155
10	莲花北	福田 莲花	4	322.05	81
合计	\	\	50	4583.23	\

数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 租赁市场

3月美联物业(深圳)蓝筹住宅租金指数值为243.11,对应的租金水平为87.86元/m²,环比下跌0.4%,同比亦下跌4.8%。

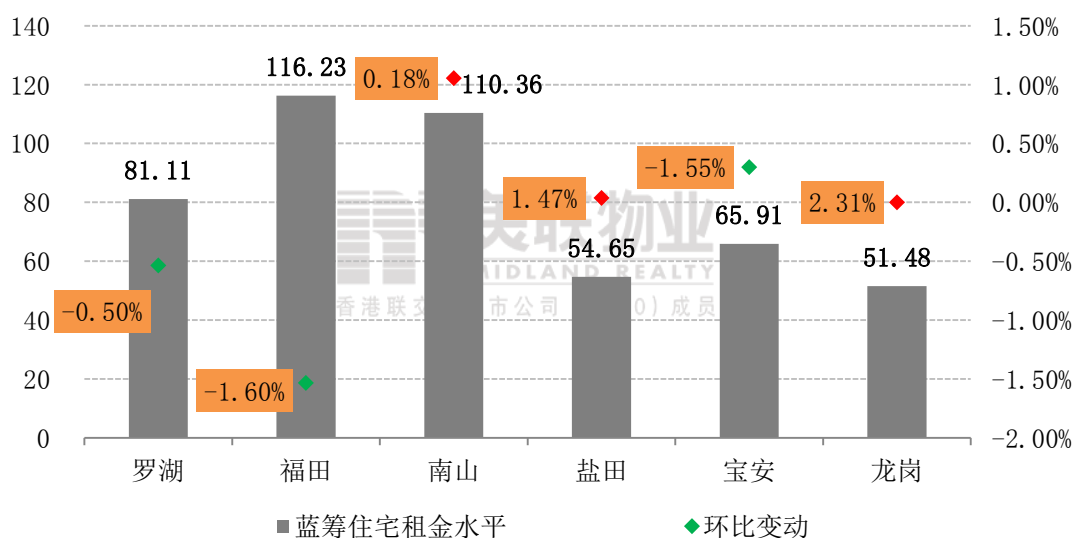
图 13: 3月深圳住宅租金水平(单位:元/m²·月)



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看,3月份南山、盐田和龙岗住宅租金水环比均上涨,租金水平分别为110.36元/m²·月、54.65元/m²·月和51.48元/m²·月,上涨幅度分别为0.18%、1.47%和2.31%;罗湖、福田和宝安则下跌,其中福田下跌幅度最大,为1.60%,租金水平跌至116.23元/m²·月。

图 14：3 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 15：4 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
福田	中心区	佳兆业佳园	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
	南山中心	正东名苑	住宅、办公	57-142 ㎡住宅
	南头	鸿荣源尚璟公馆	住宅	60-80 ㎡住宅
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 ㎡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
		广兴源蓝湾	公寓	82-112 ㎡

区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
	福永	兴围华府	住宅	65-93 m ²
	西乡	广兴源蓝湾	公寓、办公	82-112 m ² 公寓 42-64 m ² 办公
	航城	卓越闽泰云奕府	住宅	85-110 m ²
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m ² 住宅
		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
	爱联	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	中心区	鸿荣源壹成中心十区	住宅	85-94 m ² 住宅
		卓越和奕府	住宅	93-113 m ²
坪山	碧岭	碧湖春天南花园	住宅	111-136 m ² 住宅
光明	光明	花润里	住宅	待定
		万悦山璟庭	住宅	79-118 m ² 住宅
		观月台	住宅	78-108 m ² 住宅

备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

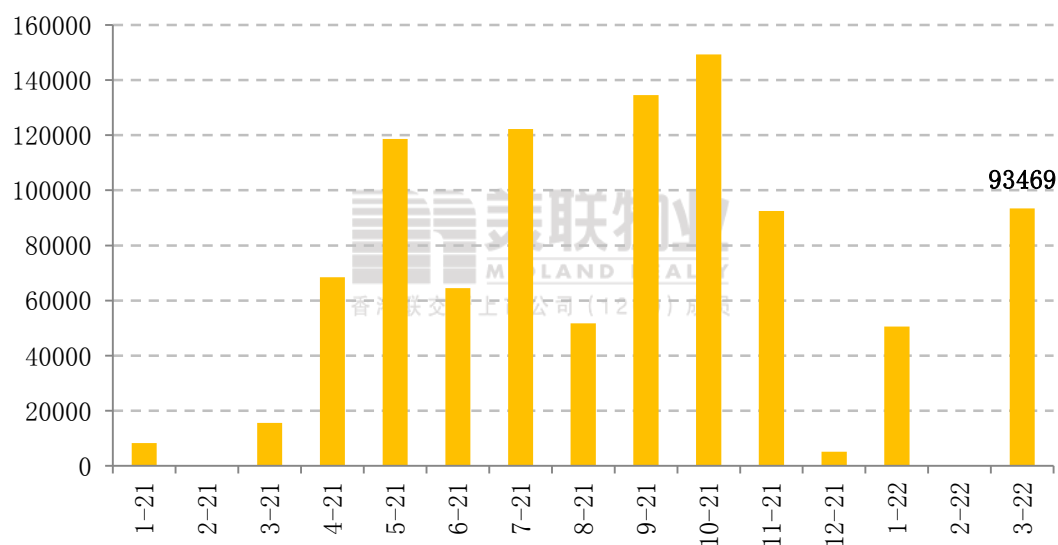
数据来源：美联物业全国研究中心

写字楼市场篇

✧ 一手市场

🌈 新增供应

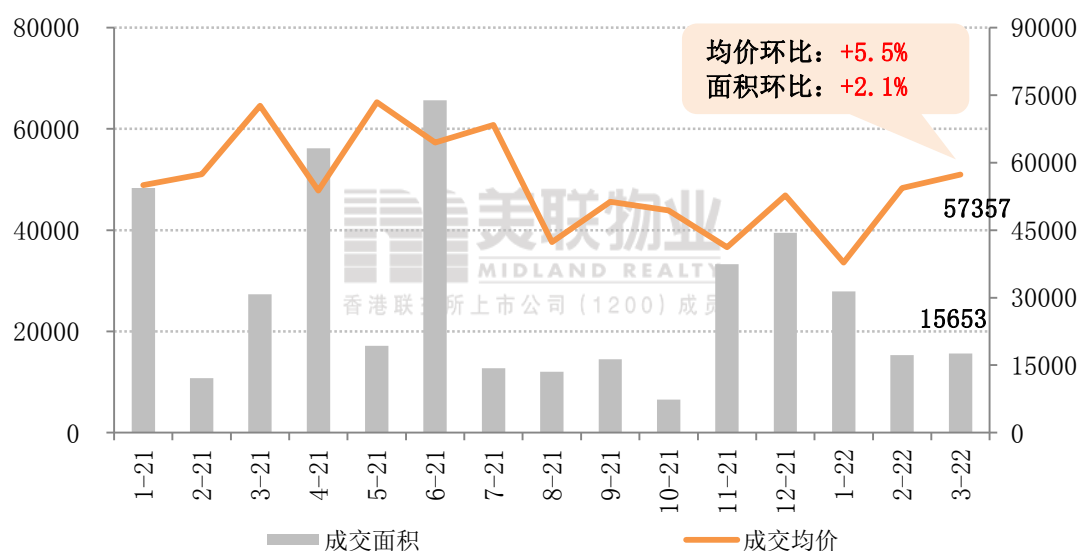
3月，深圳有2个新盘取得预售许可，合计供应403套，供应面积93468.83 m²，供应有所恢复。3月的供应量较往年同期相比处于高位，是一个良好的开端。

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，2 月份深圳一手写字楼共成交 120 套，环比下降 3.2%；成交面积为 15653.68 m²，环比上涨 2.1%；平均价格为 57357 元/m²，环比上涨 5.5%，一手市场成交量价齐涨。

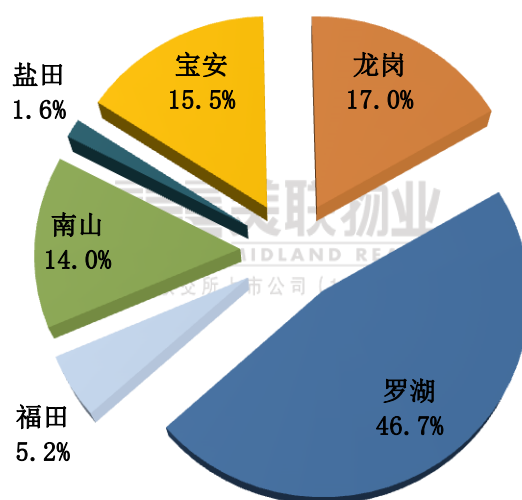
图 17：一手写字楼成交量价走势图（单位：m²，元/m²）

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，3 月，罗湖以 7308.34 m²成交，占比 46.7%，成为榜首；龙岗、宝安和南山成交占比较为接近，分列二、三、四位，成交面积分别为 2664.84 m²、2425.65 m²和 2191.09

m²，福田和盐田成交占比较小，其他区域无成交。

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

3月，罗湖的智丰大厦占据排行榜首位，位列第二的是南山的弘基翰林大厦，龙岗的恒大都会广场位列第三。

表 19：3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)
智丰大厦	罗湖 清水河	7040.15	3.5	123.51
弘基翰林大厦	南山 西丽	4115.88	5.8	117.60
恒大都会广场	龙岗 坂田	2363.71	2.9	139.04
鸿荣源前海金融中心二期	南山 前海	2100.99	13.6	700.33
臻林天汇大厦	南山 南头	1312.77	7.8	187.54
恒大珺睿大厦	福田 华强北	574.44	4.2	95.74
华侨城深圳湾新玺名苑	南山 蛇口	398.92	15.1	398.92
岁宝壹品苑	福田 上步	243.09	6.8	81.03
汇裕名都花园（三期）	宝安 石岩	203.79	3.4	67.93
南园晗山悦海城	南山 蛇口	199.13	9.2	66.38
合计	\	18552.87	\	\

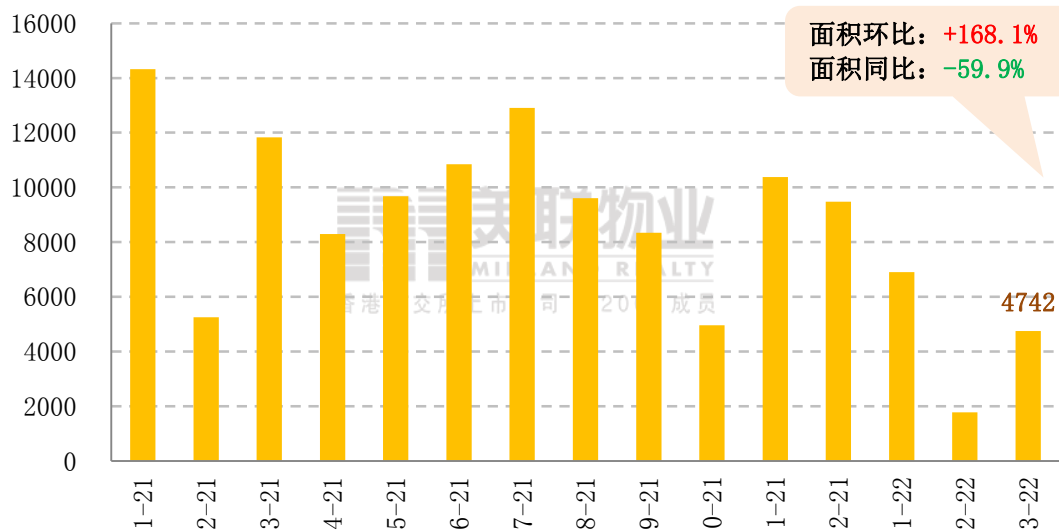
数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

📊 市场成交

3月，二手写字楼仅成交39套，成交面积4741.74 m²，面积环比上涨168.1%，同比下降59.9%，成交止跌回升，但仍处于低位。

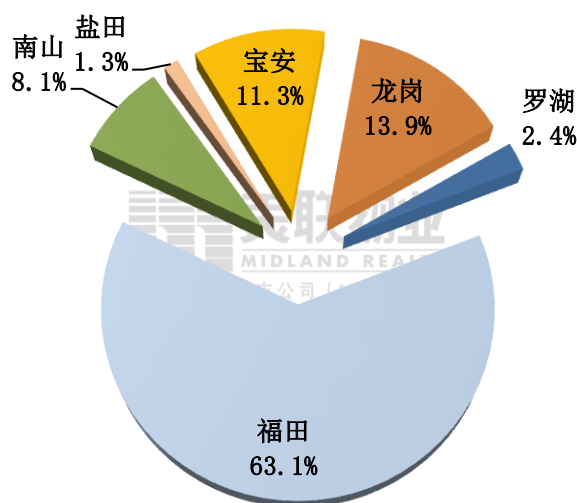
图 20：二手写字楼成交量走势图（单位：m²）



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，3月，福田一家独大占居全市首位，占比高达63.1%；龙岗排名第二，占比13.9%；宝安第三，占比11.3%。

图 21：各区二手写字楼成交面积占比图



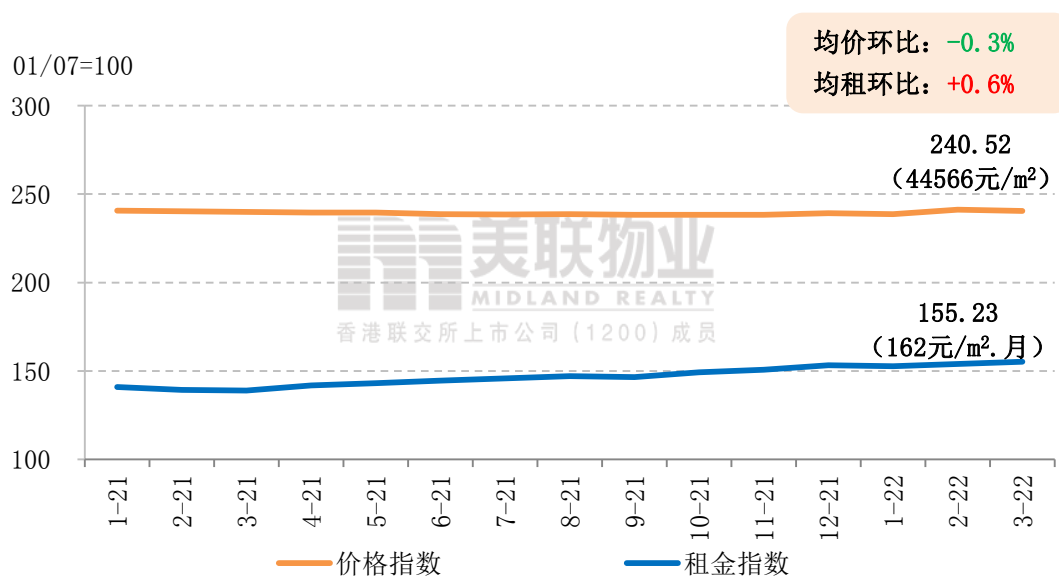
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

写字楼蓝筹楼价指数

3月，美联物业（深圳）写字楼蓝筹价格指数为 240.52，样本的成交均价为 44566 元/㎡，环比下降 0.3%，同比上涨 0.2%，较 2007 年基期上涨 140.52%。

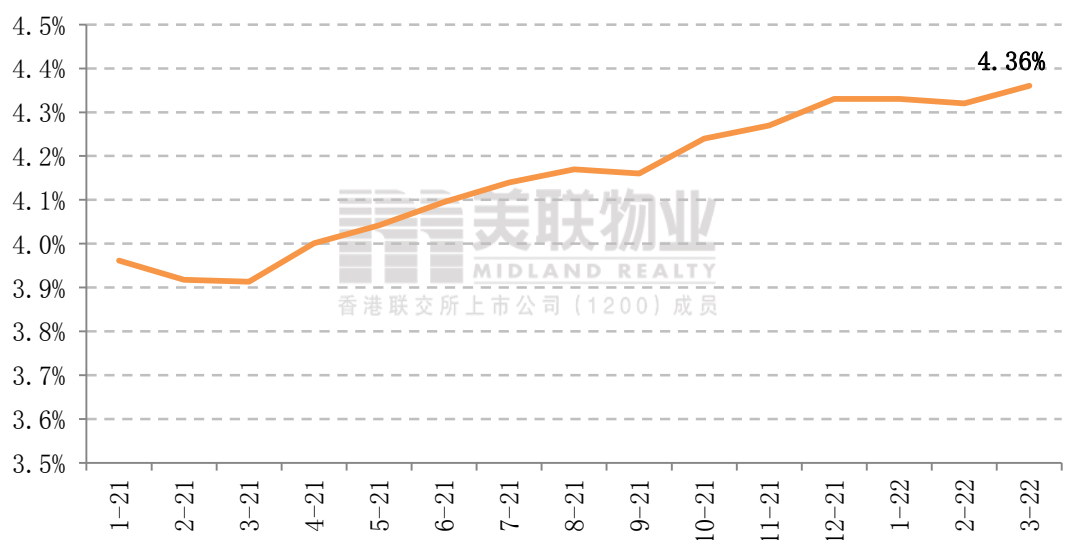
3月，蓝筹租金指数为 155.23，样本的平均租金为 162 元/㎡·月，环比上涨 0.6%，同比上涨 11.7%，较 2007 年基期上涨 55.23%。租金回报率报 4.36%，震荡走高。

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

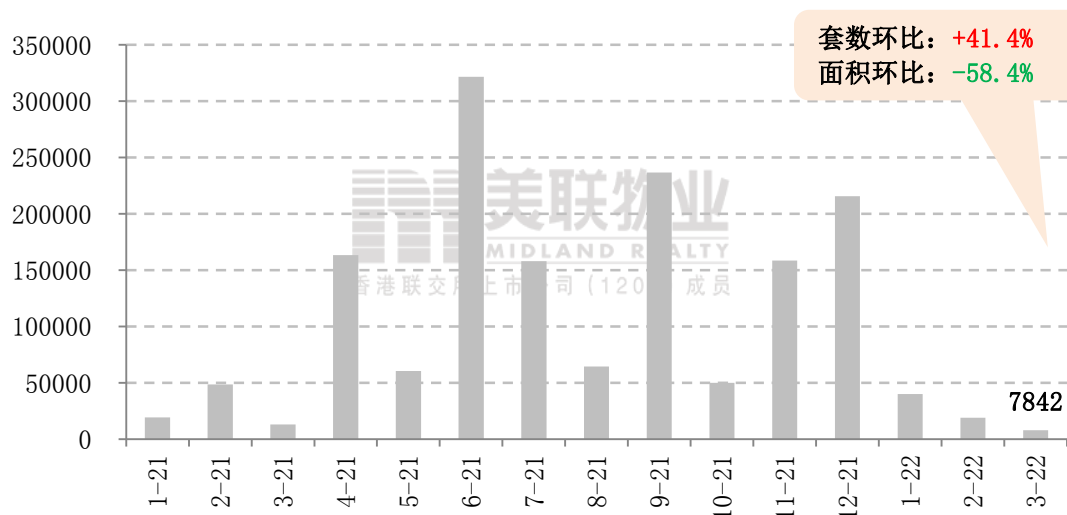
商铺市场篇

✧ 一手市场

新增供应

3月，受疫情影响，开发商推盘持续降速，供应持续走低。据统计，3月深圳有3个新盘取得预售许可，整体增供应套数为99套，新增面积仅为7841.56 m²，供应套数上涨41.4%，供应面积下降58.4%，推售套均面积大幅降低。

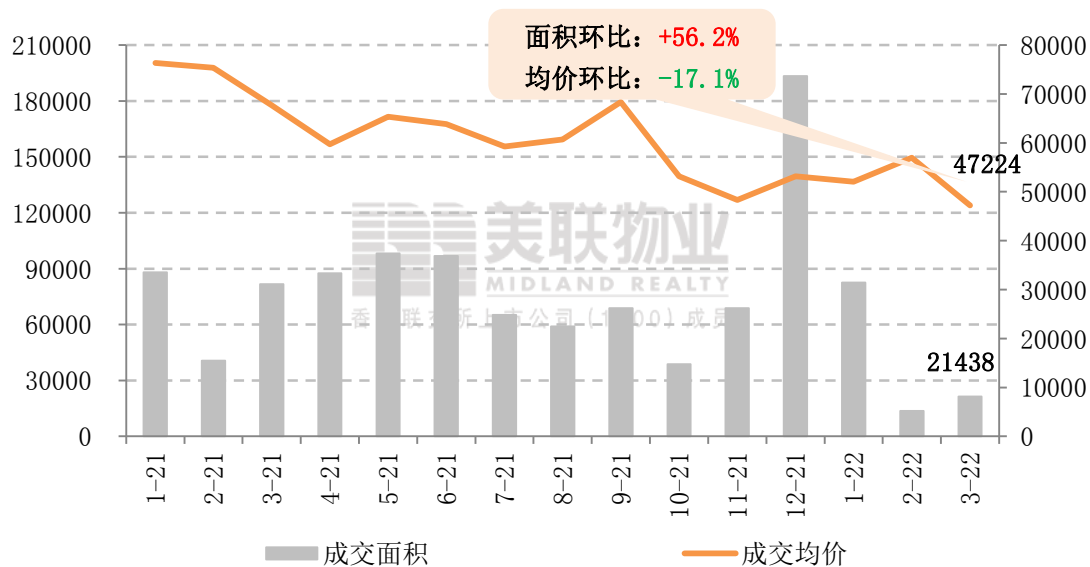
图 24：一手商业新增供应面积（单位：m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

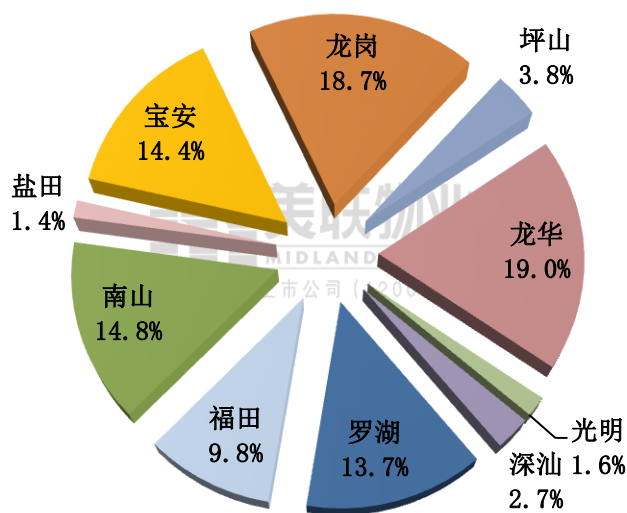
市场成交

3月，深圳一手商业成交面积为21438.29 m²，环比上涨56.2%；成交均价为47224元/m²，环比下降17.1%。

图 25：一手商业成交量价走势图（单位：m²，元/m²）

分区域来看，3月，龙华以4066.64 m²的成交面积排名第一，占全市份额的19.0%；其次为龙岗，成交4010.23 m²，占比18.7%；南山排名第三，成交3176.92 m²，占比14.8%；宝安和罗湖分别占比14.4%和13.7%，3月的占比分布较为均衡。

图 26：各区一手商业成交面积占比图



热点物业成交明细

3月，坪山的润樾山花园成交表现最好，其次是前海的臻山海家园和龙岗的世茂之都。

表 27：3 月一手商业成交 Top10（按成交面积排序）

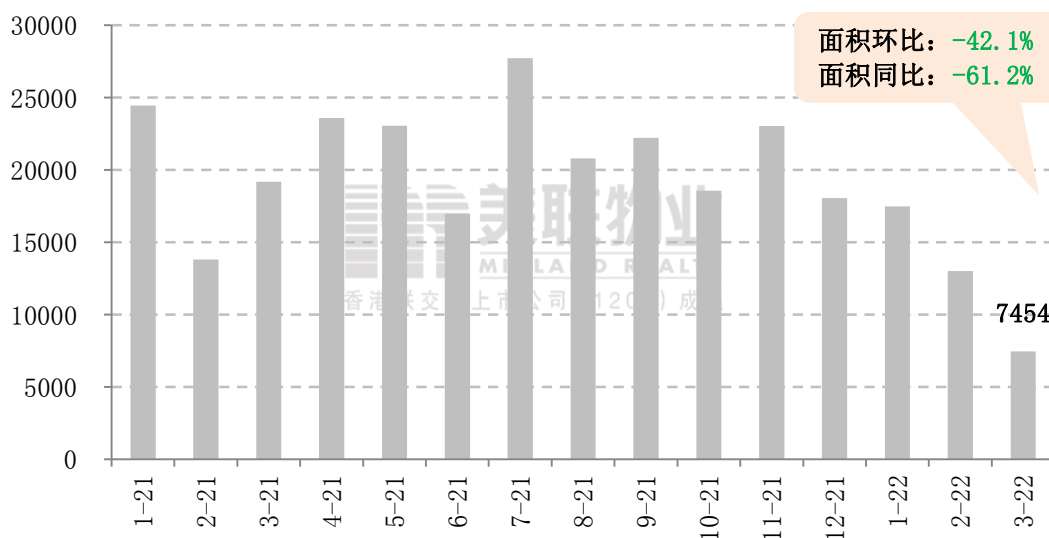
项目名称	位置	成交面积 (m ²)	成交均价 (万元/m ²)	套均面积 (m ²)
润樾山花园	坪山	3381.28	1.6	69.01
臻山海家园	南山 前海	1551.46	6.7	91.26
世茂之都	龙岗 大运	1281.84	5.1	160.23
智丰大厦	罗湖 清水河	1161.14	3.6	145.14
恒大都会广场	龙岗 坂田	1067.77	4.8	76.27
恒大珺睿大厦	福田 华强北	992.45	4.0	39.70
世茂广场	坪山	685.36	3.0	36.07
京基水贝时代广场	罗湖 水贝	524.51	6.9	65.56
岁宝壹品苑	福田 上步	479.41	7.8	159.80
辉煌花园	深汕合作	428.35	2.2	142.78
合计	\	11553.57	\	\

数据来源：美联物业全国研究中心

✧ 二手市场

📊 市场成交

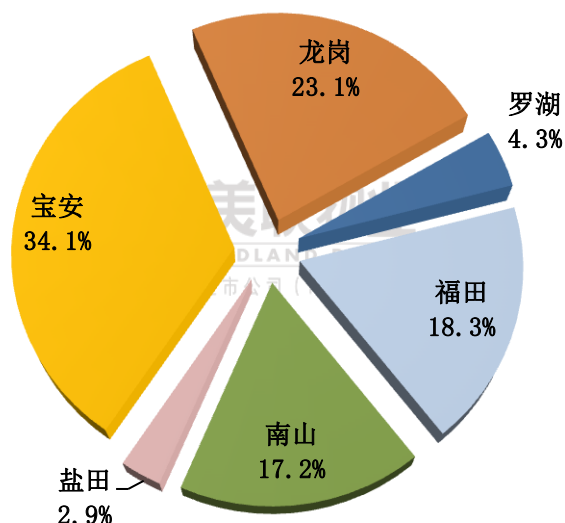
3 月，二手商业的成交面积为 7453.96 m²，环比下降 42.1%，同比下降 61.2%，近期成交持续走低。

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，3月，宝安成交 2539.24 m²，占全市份额 34.1%；其次为龙岗成交 1725.39 m²，占比 23.1%；排名第三的是福田，成交 1366.87 m²，占比 18.3%。整体来看，原关外区域成交占比大幅上升。

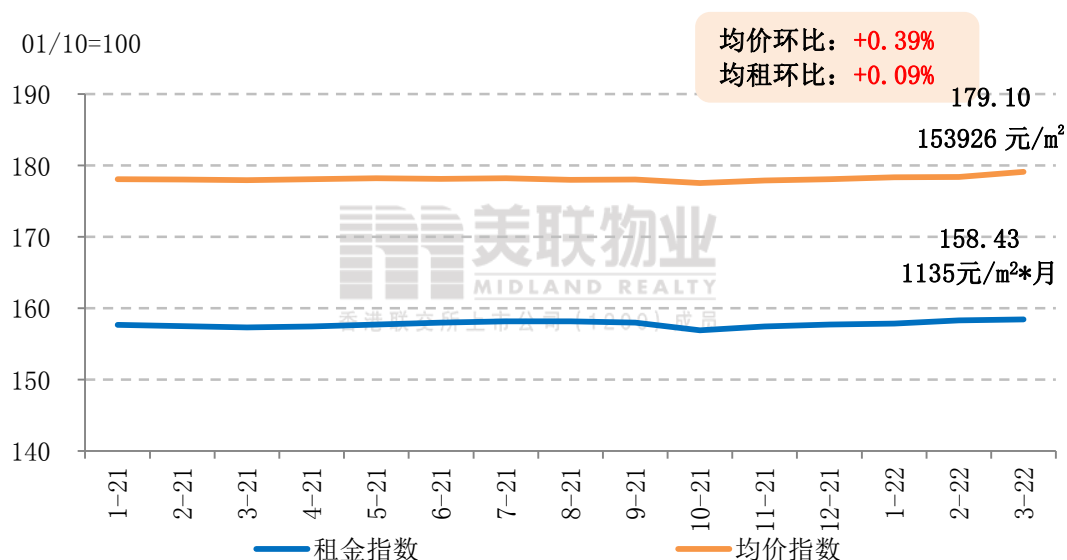
图 29：各区二手商业成交面积占比图



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

图 30：二手商铺蓝筹租金及价格走势

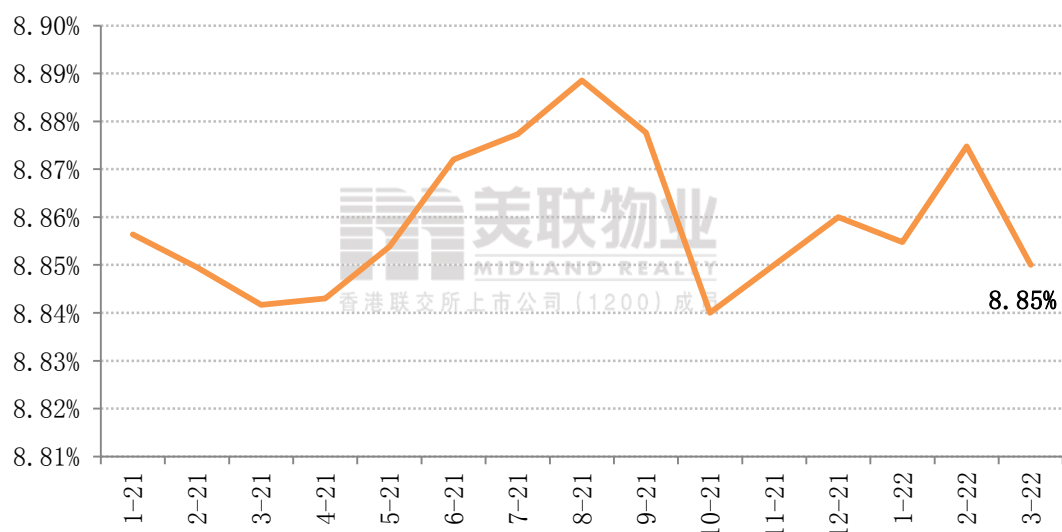


数据来源：美联物业全国研究中心

3月，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为 179.10，录得样本均价为 153926 元/m²，环比上涨 0.39%，较 2010 年基期上涨 79.10%。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/㎡，环比上涨 0.09%，较 2010 年基期上涨 58.43%。

图 31：二手商铺蓝筹租金回报率



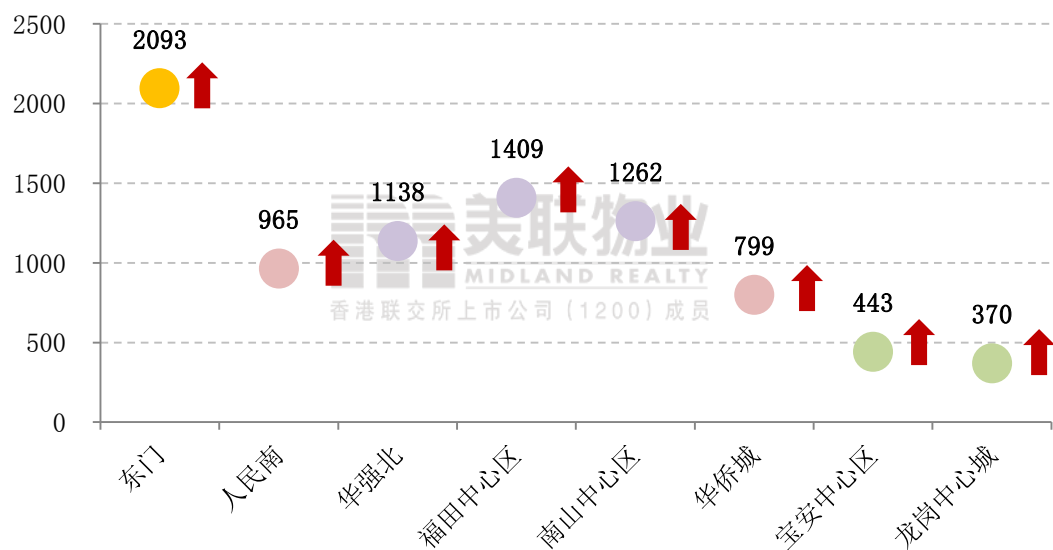
数据来源：美联物业全国研究中心

二手商铺租金回报率为 8.85%，较上月回落 0.02%。3 月二手商铺蓝筹价格涨幅明显高于蓝筹租金，导致整体回报率微降。

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，3 月各商圈租金整体走势基本向上，整体均租略微上涨，为 1135 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。