

住宅市场交易冷淡，二手备案量创 2007 年以来新低

——深圳 2022 年一季度住宅市场报告

美联物业全国研究中心

【楼市政策】住房公积金缴纳更加灵活

2022 年一季度，深圳楼市政策保持平稳，未出台重磅政策。

一季度，比较重要的政策，为 2 月 23 日发布《深圳市住房公积金缴存管理规定（征求意见稿）》，主要提及在单位申请缓缴或降低缴存比例条件、职工保障权益机制、境外人员缴存方式等三方面。

此次调整的几大方面，有利于降低企业经营成本，企业发展营造良好的营商环境；保障职工的权益；为在深圳工作的港澳台居民及外籍人士缴存公积金提供了更灵活且人性化的方式，有助于引进人才。

表 1：2022 年 Q1 深圳楼市政策汇总

《深圳市住房公积金缴存管理规定（征求意见稿）》

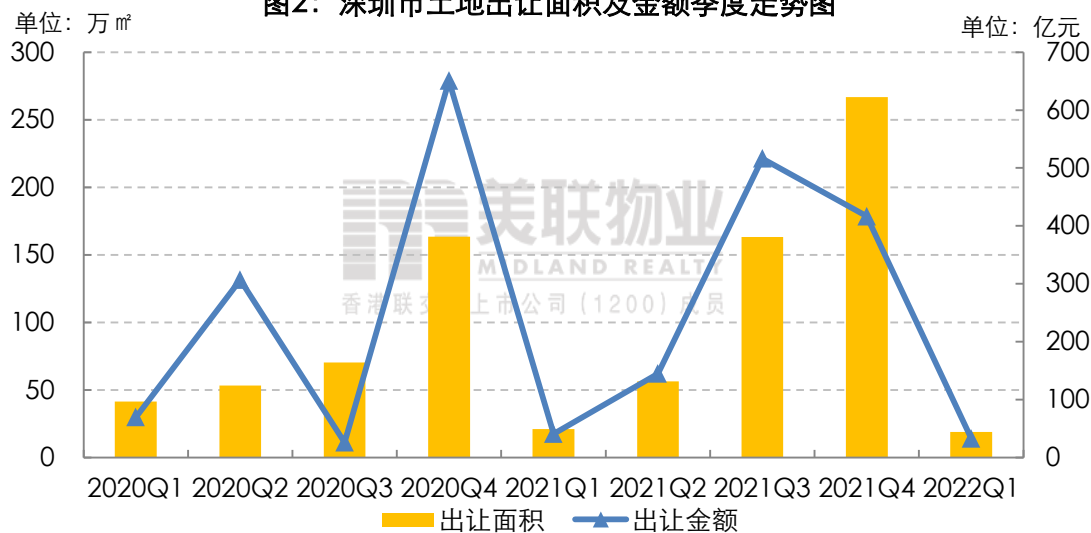
- 主要包括将灵活就业人员等缴存主体纳入《缴存规定》、单位申请降低缴存比例或缓缴业务须进行内部公示、在单位工作的港澳台居民及外籍人士可以个人名义缴存公积金、优化完善业务办理流程 and 材料等内容。
- 允许港澳台居民和外籍人士自愿缴存和使用公积金。
- 为进一步便于港澳台居民及外籍人士缴存住房公积金，本次修订，拟规定在单位工作的该类群体可以选择通过单位代扣代缴，也可以选择以个人名义自愿缴存。

整理：美联物业全国研究中心

【土地市场】福田、南山商业用地成功出让，均以底价成交

受市场环境及新冠肺炎疫情影响，一季度深圳土地市场较冷清。据统计，全市仅成功出让 6 宗土地（不包括深汕特别合作区），总出让面积约为 18.93 万 m^2 ，较去年四季度下跌 92.9%，同比下跌 54.4%；成交金额为 32.74 亿元，较去年四季度下跌 92.1%，同比下跌 53.0%。

图2：深圳市土地出让面积及金额季度走势图



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市土地矿业权交易平台

从出让区域来看，出让的地块分布在福田、南山、龙华、龙岗和南山，其中龙岗2宗，其他均1宗；从土地用途来看，工业用地为主，其次是商业用地。

具体来看，福田区商业用地被深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司以总价13.3亿元竞得，该宗地将与其2021年12月份拿下的相邻的文体设施用地B303-0064宗地统一规划、统一建设、统一运营，1.5年内开工、4年内竣工，未来承办国家元首级别峰会，打造国际交流中心；南山区商业用地则被腾讯音乐10.52亿元底价拿下，将建手机媒体等数字总部，继腾讯大厦、腾讯滨海大厦、前海大铲湾岛后，这也是腾讯在深圳的第四座总部地块。

表3：深圳市2022年一季度土地出让详情

出让日期	宗地编号	宗地位置	土地用途	土地面积 (㎡)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得企业
2022-1-14	B303-0063	福田	商业用地	36047.9	13.3	8693	0%	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司
2022-1-14	K306-0005	南山	医疗卫生用地	11385.79	1.60	2812	0%	深圳平安颐年城实业
2022-1-25	A932-0864	龙华	工业用地	14494.19	0.28	425	0%	稳健医疗用品
2022-2-24	G02204-0036	龙岗	工业用地	16861.65	0.75	964	0%	深圳市博硕科技
2022-3-9	T107-0096	南山	商业用地	6788.38	10.52	15029	0%	腾讯音乐娱乐科技&腾讯音乐娱乐
2022-3-21	G02203-0022	龙岗	工业&商业&交通	103707.87	6.29	1571	0%	深圳市特区建工集团

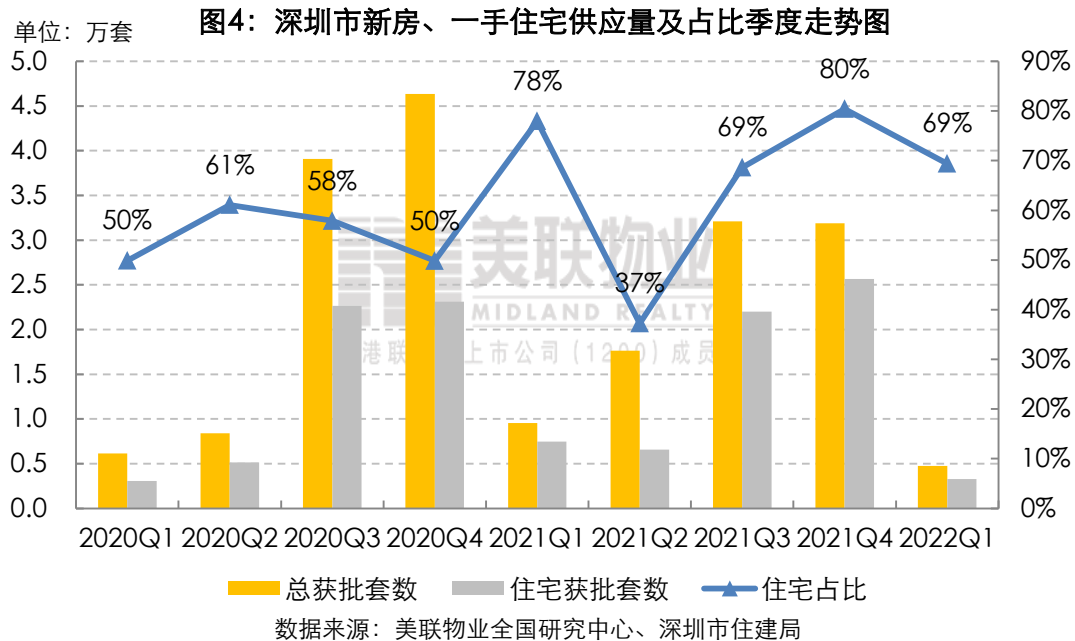
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市土地矿业权交易平台

【一手供应】Q1 新房供应速度放缓，Q2 预计 36 个项目入市

受春节和新冠疫情反复双重影响，市场表现冷淡，开发商拿证速度明显放缓。据

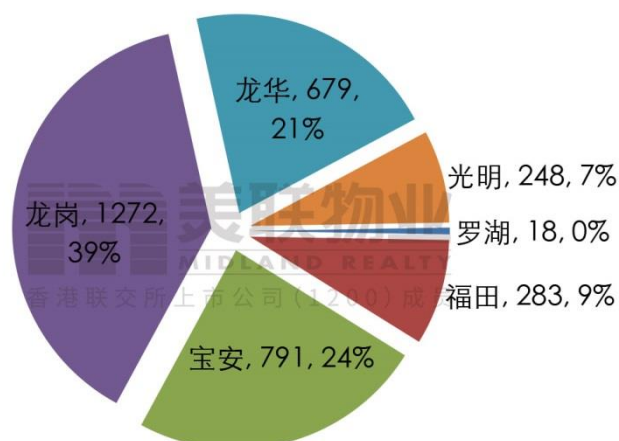
统计，今年一季度全市仅 14 个新房项目获预售，总获批套数约 0.47 万套，较去年四季度下降 85.1%，同比去年一季度下降 50.4%；总获批面积约 51.70 万 m²。

住宅产品批售方面，一季度新房预售项目中共 9 个含住宅产品，住宅总获批套数约为 0.33 万套，较去年四季度下降 87.2%，同比去年一季度则下跌 55.8%；住宅总获批面积约 9.15 万 m²，住宅供应占比为 69%，处于较高位水平。



从住宅预售项目的区域分布来看，龙岗、宝安、龙华、福田、光明和罗湖均有住宅项目获得预售许可证。其中，龙岗成为一季度新增房源的主要区域，共有 1272 套住宅，占全市 39%；宝安紧随其后，住宅供应套数为 791 套，占比为 24%。

图5：2022年一季度预(现)售住宅区域分布情况（单位：套）



由于一季度受新冠肺炎疫情反复影响，新房供应及入市速度减缓，原本预计推出的项目很多都没有按计划入市，预计二季度房地产市场逐渐回暖，新房供应节奏加快。

另外，根据深圳市住房建设局最新公布的信息可知，截至 2022 年 4 月 12 日，全市 2022 年二季度计划入市的商品住宅及商务公寓项目 36 个，预计供应房源面积为 174.95 万平方米，19050 套，其中：住宅 145.89 万平方米，14520 套；商务公寓 29.06 万平方米，4530 套。从供应套数看，住宅的供应量占 72%。

从供应区域来看，每个行政区均有项目入市，其中原关内罗湖、盐田、福田、南山供应力度加大，预计合共推出 13 个项目；从供应套数来看，排名前三的为宝安、龙华和龙岗，分别供应套数为 3557 套、3474 套、3054 套。

表 6：深圳市 2022 年二季度入市项目预测列表

行政区域	街道	项目名称	住宅套数	公寓套数	套数小计
罗湖区	东晓街道	独树阳光里	3	/	183
	清水河街道	青湖山庄 1 号楼	180	/	
盐田区	沙头角街道	鹏瑞南区尚府	176	/	176
福田区	福保街道	航运红树湾府	321	/	1134
	福田街道	湾尚庭玺家园	374	/	
		湾尚骏玺家园	169	/	
		佳园	135	/	
	香蜜湖街道	海德园 A 区	135	/	
南山区	沙河街道	龙光总部中心	/	135	2967
	南山街道	柏悦湾商务中心	/	1972	
	桃源街道	汉园茗院 A 区	418	/	
	招商街道	招商仕林臻邸	188	/	
		伴山伴海广场	254	/	
宝安区	西乡街道	凤鸣水岸花园	372	/	3557
		京基智农山海公馆	505	361	
	福海街道	会展湾里岸广场 (1200) 公寓	/	141	
	沙井街道	招商雍和府	175	/	
	石岩街道	石岩宏发悦云花园	803	/	
	松岗街道	深铁璟城	1200	/	
龙岗区	龙岗街道	合正方州泓园	290	/	3054
		勤诚达誉府	624	/	
		新霖荟璟花园	544	/	
	平湖街道	仕达广场	/	708	
	吉华街道	里城玺樾山花园	888	/	
龙华区	龙华街道	壹城时尚花园	1046	/	3474
	大浪街道	盛荟城朗悦坊	/	272	
		卓越和奕府(一期)	703	/	

行政区域	街道	项目名称	住宅套数	公寓套数	套数小计
	民治街道	鸿荣源博誉府	988	/	
		中海学仕里	465	/	
坪山区	碧岭街道	深业山水东城花园 1-6 栋	1360	/	1775
		碧湖春天南花园	415	/	
光明区	光明街道	宏发万悦山璟庭	678	/	1789
	凤凰街道	观月台	360	/	
	马田街道	深业云筑（一期）	751	/	
大鹏新区	大鹏街道	彭年企业家度假村	/	548	548
深汕合作区	小漠镇	九龙湾广场（C 区一期）	/	393	393
合计			14520	4530	19050

备注：仅供参考，最终数据以商品房预售许可证审批信息为准

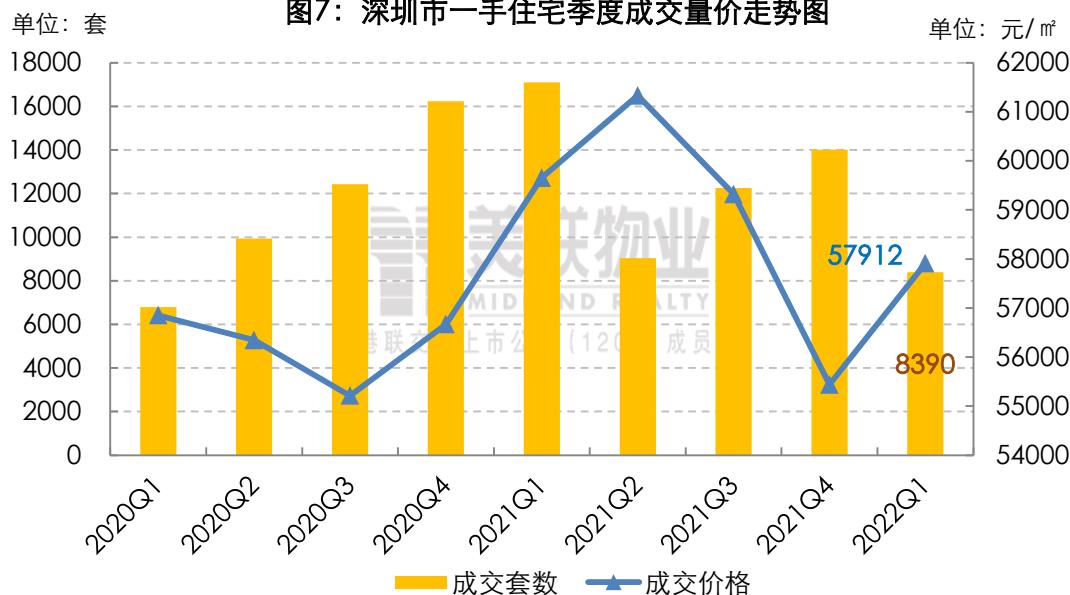
数据来源：深圳市住房建设局

【一手住宅备案】Q1 备案量环比下跌，但仍是近 5 年来的第二高位

在春节、新冠疫情反复影响下，新房供应乏力，住宅市场成交较冷淡，一季度全市共网签 8390 套一手住宅，较去年四季度下跌 40.2%，同比去年一季度亦下跌 50.9%；总备案面积约 90.24 万 m^2 。一季度备案量虽然同环比均下滑，但本季度的备案量仍然是近 2017 年以来的第二备案高位。

一手价格维持高位盘整，一季度全市一手住宅的备案均价为 57912 元/ m^2 ，较去年四季度上升 4.5%，同比去年一季度则下降 2.9%。

图7：深圳市一手住宅季度成交量价走势图

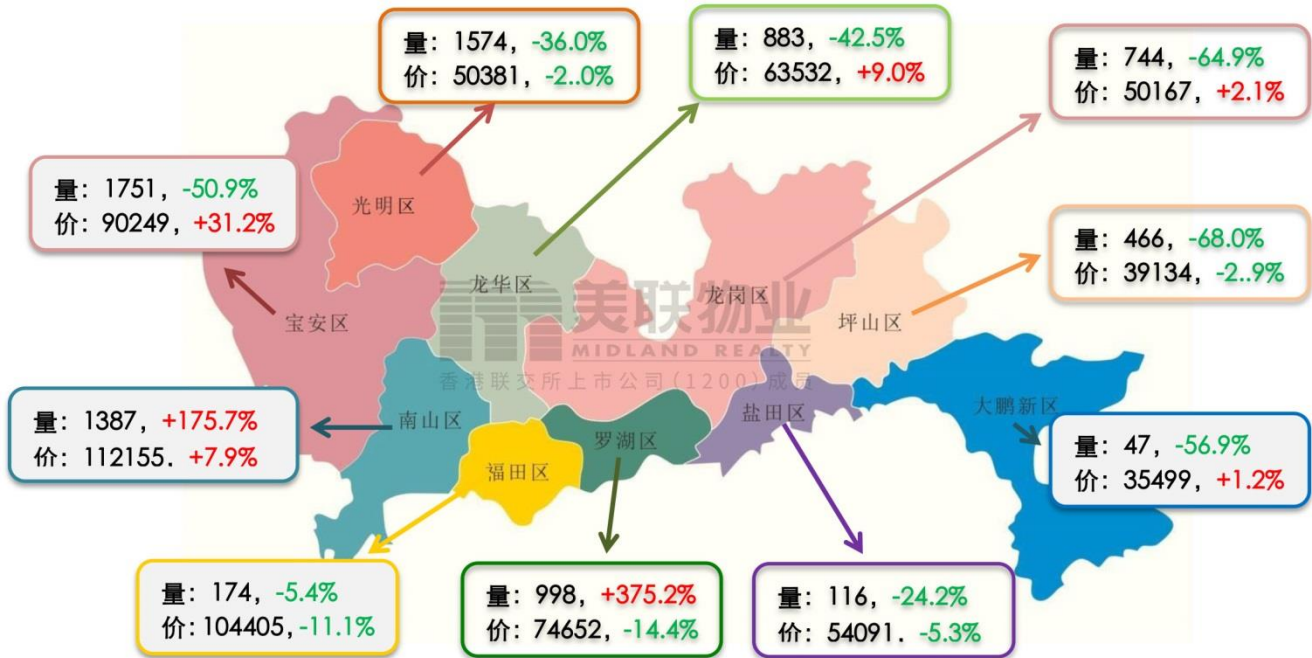


数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

分区域来看，一季度全市仅有罗湖、南山 2 个行政区的一手住宅备案量上升，且上升幅度较大，上涨幅度分别为 375.2%、175.7%；其余行政区备案量均下跌。其

中坪山下跌幅度最大，为 68.0%；其次是龙岗，下跌 64.9%。

图 8：深圳市 2022 年一季度各区一手住宅备案情况（单位：套、元/㎡）



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

深汕合作区备案 250 套，环比下跌 85.5%；备案均价 11698 元/㎡，环比上涨 4.5%。

数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

从备案量绝对值看，排名前三位的行政区分别为宝安区、光明区和南山区，其备案量分别为 1751、1574 和 1387 套，环比变幅分别为-50.9%、-36.0%和 175.7%。

备案价格方面，一季度备案均价排名前三的行政区分别南山区、福田区和宝安区，均价分别为 112155 元/㎡、104405 元/㎡、90249 元/㎡。价格变化较大的是宝安区和罗湖区，其中宝安区由于去年四季度受结构性因素影响，价格下跌幅度较大，而今年一季度期间有高档住宅入市，带动一手价格快速上升至 9.0 万元/㎡的水平，环比去年四季度上升 31.2%。而罗湖则受限价政策、新冠疫情影响，新房市场冷淡，为了回笼资金，一些楼盘开启打折促销活动，因此，全区价格整体拉低至 7.5 万元/㎡的水平，环比去年四季度下降 14.4%，排名跌落至第四名。

一季度一手备案量 TOP10 楼盘分布区域相对均匀，罗湖、南山、龙岗、龙华各 2 个，宝安、光明各 1 个。其中，位于罗湖翠竹片区的益田御龙华府以 708 套的备案水平成为全市一季度备案量最高的项目；南山前海的润峯府和龙岗中心城的合正方州润园分别备案 166 套、140 套，排在第二、第三名。

从备案均价看，南山备案的 2 个项目备案价格均 10 万+，罗湖备案的 2 个项目约 7 万元/㎡，宝安及龙华民治的项目约 8 万元/㎡，龙华观澜、龙岗和光明备案项目在 4.7-5.4 万元/㎡之间。

表 9：2022 年一季度全市一手住宅备案 TOP10（按备案套数排序）

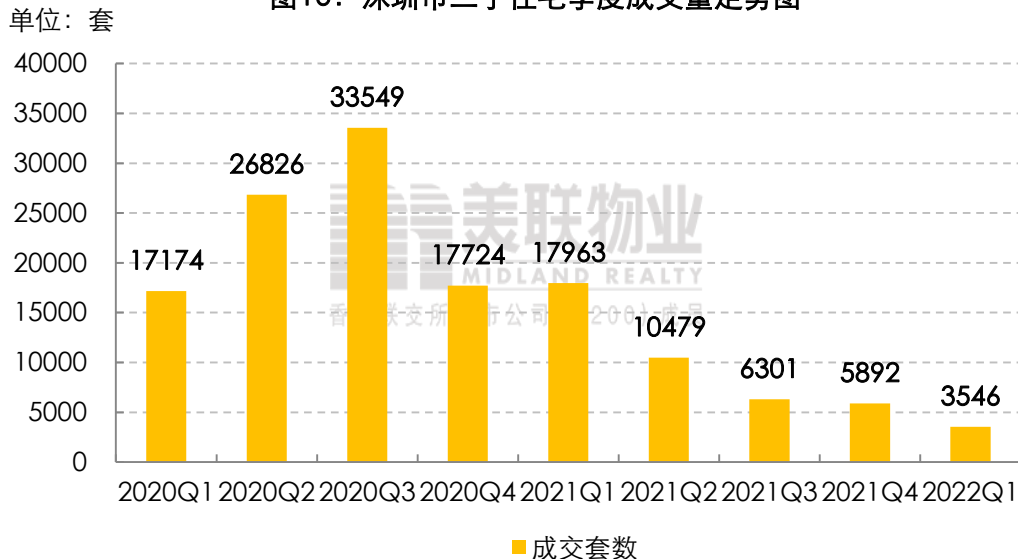
排名	楼盘名称	区域	备案套数 (套)	备案面积 (㎡)	备案均价 (万元/㎡)
1	益田御龙华府	罗湖 木头龙	708	91318.04	7.4
2	润峯府	南山 前海	166	19578.49	11.1
3	合正方州润园	龙岗 中心城	140	14726.44	4.7
4	华润城润玺二期花园	南山 大冲	135	20713.98	13.4
5	榕江壹号院	宝安 西乡	134	17193.04	7.8
6	鸿荣源博誉府	龙华 民治	133	14316.04	7.5
7	佳兆业云望府	龙岗 宝龙	130	13079.88	5.3
8	云科府	光明 凤凰	126	12811.09	5.0
9	鹏瑞颐璟府(一期)	龙华 观澜	113	10870.96	5.4
10	独树阳光里	罗湖 东晓	88	7694.1	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

【二手住宅备案】月度备案量持续下行，创 2007 年以来季度新低

受市场环境影响，一季度全市二手住宅备案量大幅下降，共备案 3546 套二手住宅，环比去年四季度下降 39.8%，同比去年一季度大跌 80.3%；总备案面积约 33.23 万㎡。一季度，二手房参考价政策持续，恰逢春节假期，2 月全市二手住宅备案量跌至 872 套，成为 2007 年有二手月度记录以来的月备案量新低。而整个一季度，也创下了 2007 年以来有季度记录的季度备案量新低。

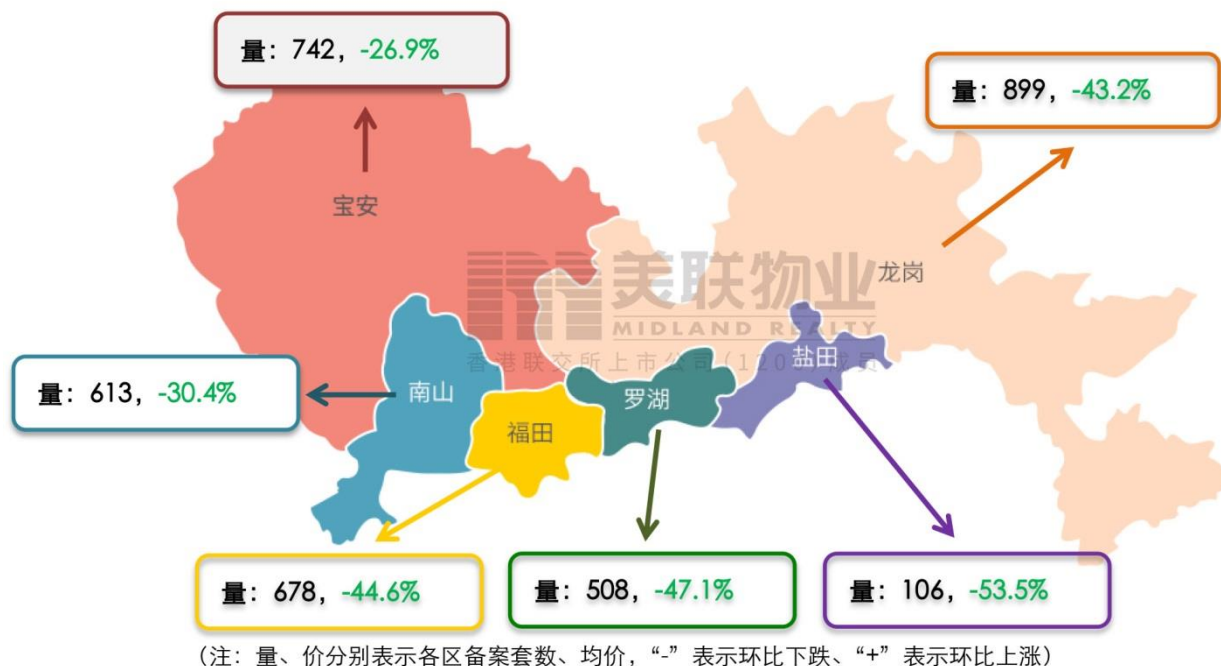
图 10：深圳市二手住宅季度成交量走势图



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

从区域备案量看，全市区域二手住宅备案量环比全线下跌，且下跌幅度都较大，其中盐田下跌 53.5%，成为全市下跌幅度最大的区域；其次是罗湖，下跌 47.1%；福田紧随其后，下跌 44.6%，排在第三名。

图 11：深圳市 2022 年一季度各区二手住宅备案情况（单位：套、元/㎡）



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

从备案量绝对值排行来看，位居全市前三位的区域依次为龙岗、宝安和福田，分别备案 899 套、742 套和 678 套。

一季度二手住宅备案 TOP10 中，龙岗区仍位居榜首，共有 4 个项目入榜；其次是福田区，有 3 个项目；龙华区、南山区分别有 2 个、1 个项目入榜。

福田景田片区的天健天骄北庐以 23 套/4503.53 ㎡的备案量位居榜首，龙岗布吉片区的龙珠花园和福田侨乡村片区的侨香村则分别以 19 套/1283.55 ㎡、15 套/1386.56 ㎡排在第二、第三名。

表 12：2022 年一季度全市二手住宅备案 TOP10（按备案套数排序）

排名	楼盘名称	区域	备案套数 (套)	备案面积 (㎡)
1	天健天骄北庐	福田 景田	23	4503.53
2	龙珠花园	龙岗 布吉	19	1283.55
3	侨香村	福田 安托山	15	1386.56
4	中海康城花园一期	龙岗 横岗	13	1432.82
5	春华四季园	龙华 民治	11	1385.29
6	茂业城	龙岗 布吉	11	692.87
7	梅林一村	福田 梅林	11	1030.49
8	公园大地花园	龙岗 中心城	10	1717.81
9	红树西岸花园	南山 沙河	10	1835.25
10	莱蒙水榭春天花园 1-3 期	龙华 红山	9	931.50
合计	/	/	132	16199.67

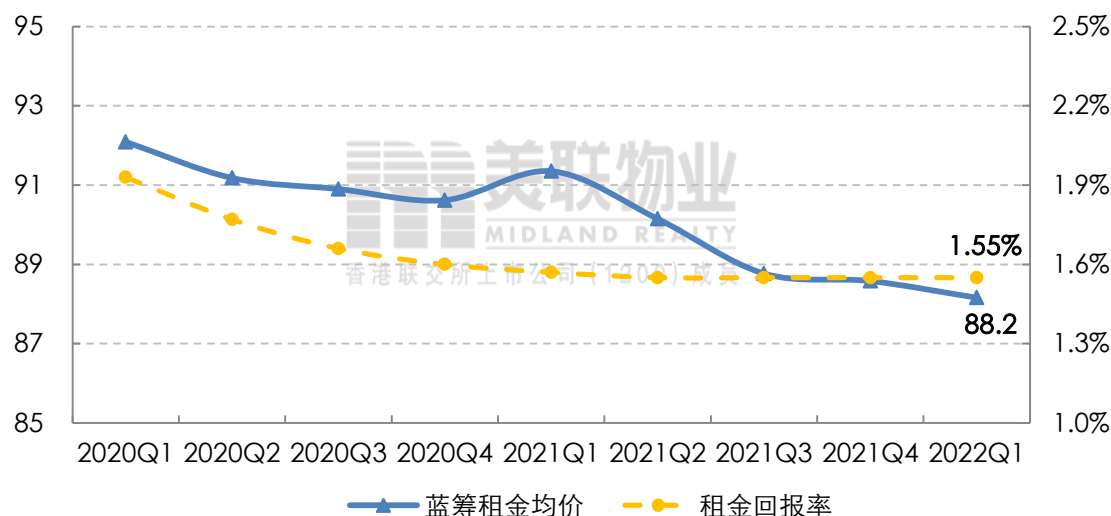
数据来源：美联物业全国研究中心

【租赁市场】租金水平小幅下滑，回报率持平

深圳住宅租金市场持续小幅下滑，美联物业（深圳）蓝筹住宅租金显示，一季度全市租赁均价约 88.2 元/㎡·月，较去年四季度下跌 0.47%，同比去年一季度下跌 3.49%；租金回报率为 1.55%，与去年四季度持平。

图13：深圳市季度租金水平及回报率走势图

单位：元/㎡·月

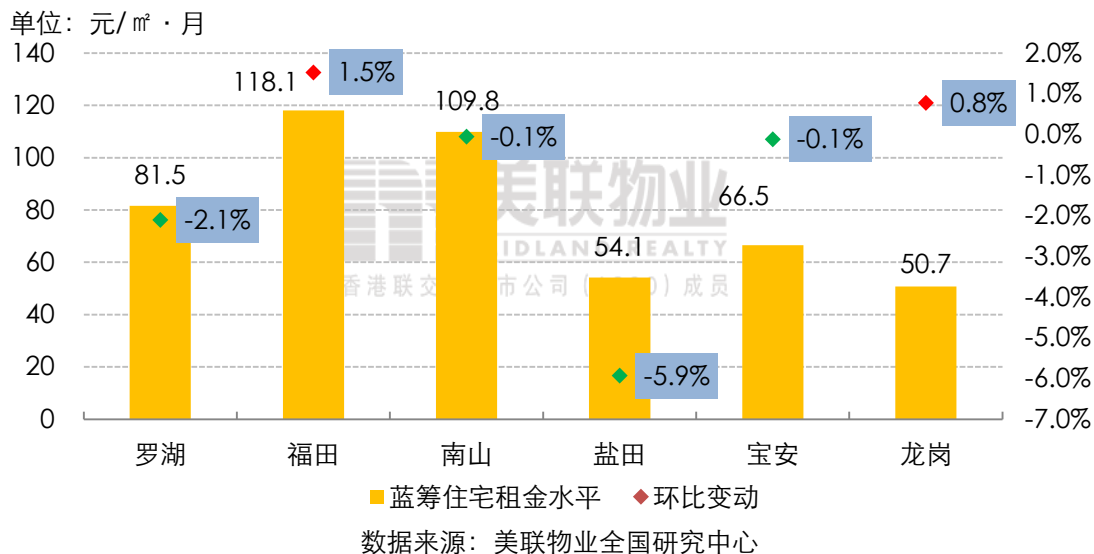


数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，全市区域租金水平除福田、龙岗分别环比上涨 1.5%、0.8%外，其他区域的租金水平均下跌，其中盐田区下跌幅度最大，下跌 5.9%；其次是罗湖，为 2.1%。

从租金绝对值来看，福田租金仍位居全市榜首，为 118.1 元/㎡·月；南山租金水平位于全市第二位，为 109.8 元/㎡·月；罗湖排在第三名，租金水平为 81.5 元/㎡·月。

图14：深圳市2022年一季度各区蓝筹住宅租金水平



【二季度预测】市场有望回暖，住宅备案量将回升

2022 年深圳继续实行宅地集中供应，3 月 31 日，深圳公共资源交易中心发布了今年首批住宅用地公告，共计 8 宗，将在 4 月 29 日出让。从第一批集中出让宅地的信息可以看出，出让地块建成后商品房价格比前期有小幅提高，可见，土地市场释放出促进市场回暖的信号。

住宅市场方面，一手住宅市场二季度将加大供应力度，预计将有 36 个商品住宅及商务公寓项目入市，供应近 2 万套房源，其中住宅套数近 1.5 万套，且原关内罗湖、盐田、福田、南山供应力度加大，更不乏网红盘，因此预计一手住宅的备案量将有所上升。

二手住宅市场在多重政策的压制之下，成交非常惨淡，已经偏离正常范围值。因此相信在全国回暖的大环境之下，加上降息、降准的促进之下，此前被压抑的购房需求将逐渐释放，并在二季度持续回暖。

免责声明

本文提供的所有数据仅供参考。

美联物业全国研究中心在筹备本文所有素材时，虽已作出合理谨慎处理，但若因错漏而引致任何不便或损失，美联物业全国研究中心概不负责。