

二手住宅备案量小 V 型反弹 ——深圳房地产市场 4 月报

美联物业全国研究中心
二零二二年 五月

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

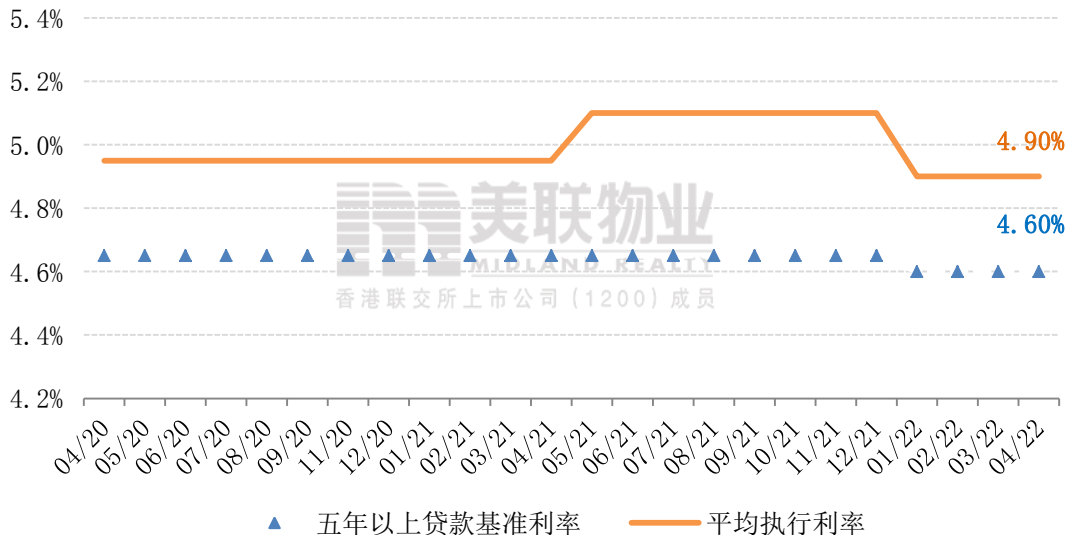
政策环境	2
房贷利率	2
土地市场篇	2
住宅市场篇	4
一手买卖市场	4
二手买卖市场	8
租赁市场	10
附表	11
写字楼市场篇	12
一手市场	12
二手市场	15
商铺市场篇	17
一手市场	17
二手市场	19

政策环境

◇ 房贷利率

LPR 维持不变，4 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

4 月，土地市场共有 12 宗土地成交，其中 8 宗涉宅用地、3 宗工业、1 宗商业用地，总揽金 196.61 亿元。

值得关注的是，4 月 29 日，深圳迎来今年首批集中供地，宗地分别位于宝安、龙华、龙岗、光明（2 块地）、坪山（2 块地）、深汕；土地总面积约 32.1 万 m²，总建筑面积约 107 万 m²，总起始价约 168.11 亿，最终全部顺利成交，收金 193.3 亿。

本次土拍吸引近 20 家房企和联合体房企报名参与，分别是：华润、中海、招商、保利、华发、金地、卓越、建发、联发、天健、汉成置业、越秀、深业、安居集团、坪山城投、深汕投控、特发、特建发、广业等。

从土拍过程来看，8 宗地均顺利出让，且全部以封顶价成交，其中 5 宗进入了摇号环节，竞争极为激烈。最终，华润斩获光明两宗宅地；万科摘得本场金额最大地块，二度落子尖岗山；此外，深业、天健以及人才安居、区属城投均有斩获。此次土拍国企、央企仍为主力，民企拿地偏谨慎，房企拿地明显趋向于较热区域。

从最终的土拍结果上来看，深圳房地产市场持续提供商品住宅、安居房和人才房供应，较好地实现了“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。

表 2：4 月深圳土地出让情况

宗地编号	位置	土地用途	土地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	成交总价 (万元)	综合楼面 单价(元/m²)	竞得企业	成交日期
A644-0089	光明	工业用地	64273.36	224955	6140	273	贝特瑞新材料集团	4-1
G02109-0007, G02113-0057, G02109-0008	龙岗	工业用地	55949.58	251895	16760	665	深圳湾宝龙生物 创新投资发展有 限公司	4-21
A720-0189	宝安	商业用地	3187.7	9560	8900	9310	深圳地铁	4-26
A420-0070	宝安	工业用地	8886.44	34211	1300	380	民爆光电%旭宇 光电&骏鼎达新 材料%精诚达电 路科技	4-29
A012-0112	宝安	居住& 道路	98081.84	215570	705100	32709	万科+安居 集团	4-29
A607-0888	光明	居住用地	19352.24	89020	190400	21388	华润	4-29
A503-0095	光明	居住用地	17195.58	98015	222700	22721	华润	4-29
A818-0478	龙华	居住用地	26114.02	135790	378000	27837	深业+ 龙华安居	4-29
G02310-0001	龙岗	居住用地	5431.26	29871	14900	4988	龙岗安居	4-29
G12303-8078	坪山	居住用地	23418.48	75200	95100	12646	坪山城投	4-29
G123414-8035	坪山	居住& 道路	76218.65	233588	257600	11028	天健	4-29
E2021-0001	深汕	居住用地	55316	193606	69200	3574	深汕投控	4-29

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

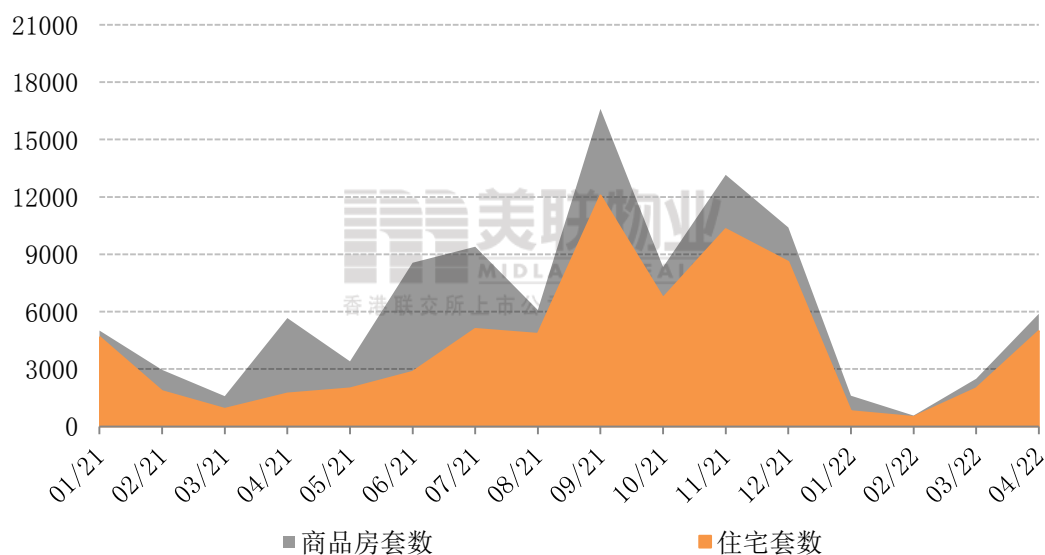
住宅市场篇

✧ 一手买卖市场

📊 供应

4月深圳新冠肺炎疫情得到控制，新房市场供应恢复正常，供应速度明显加快，全市共有8个商品房项目获得预售许可证，共批售5890套/55.59万 m^2 ，供应套数较3月上漲136.2%。其中含住宅产品的预售项目为6个，住宅总获批量为4990套/43.38万 m^2 ，住宅供应套数较3月上漲150.5%。

图3：深圳新建商品房月度供应量走势（单位：套）



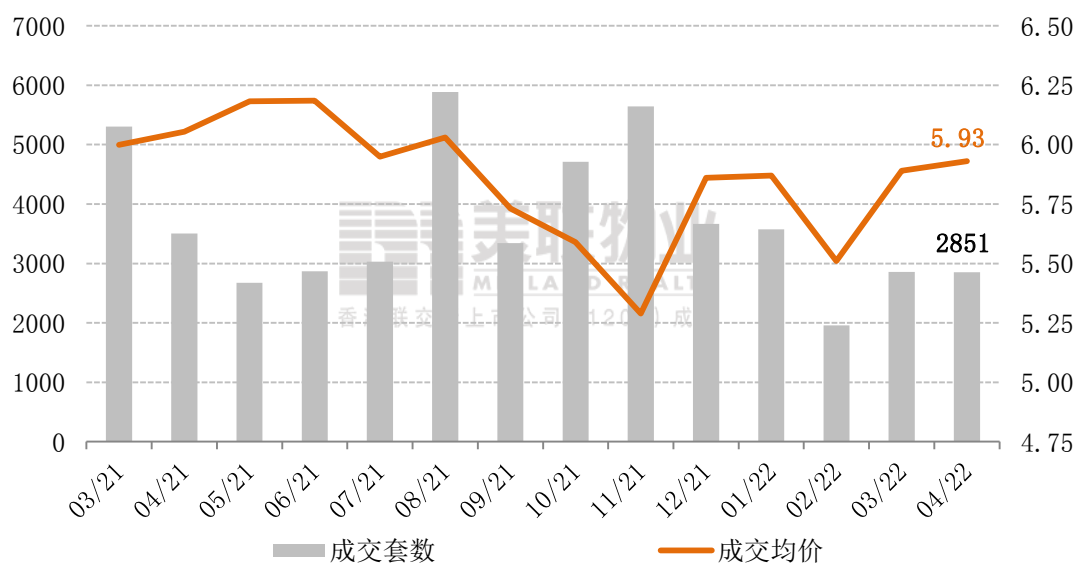
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

📊 需求

✓ 全市

4月，全市共网签2851套一手住宅，环比微跌0.3%，同比亦下跌18.6%；总成交面积约29.35万 m^2 。一手住宅均价为5.93万元/ m^2 ，环比上涨0.7%，同比则下跌2.1%。

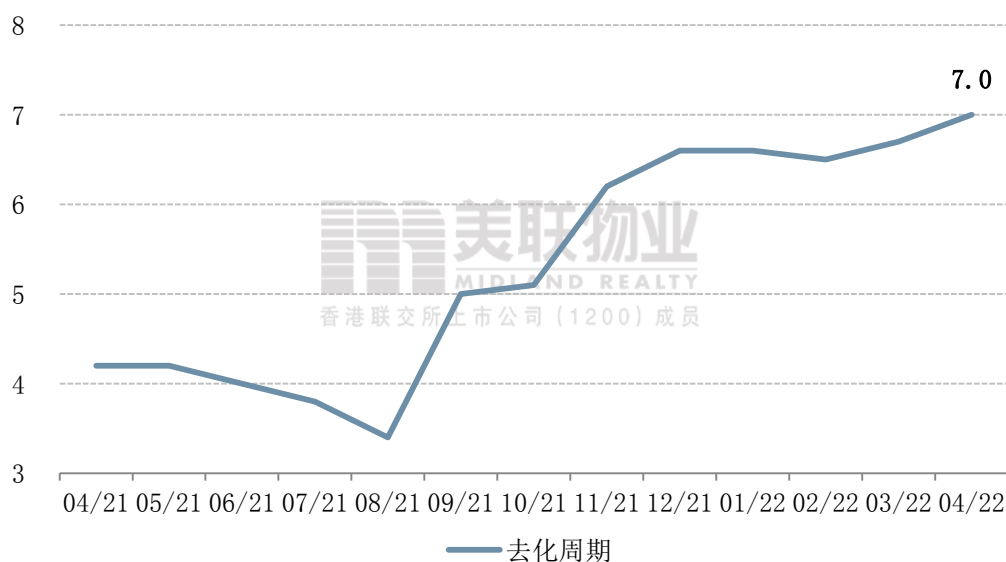
图 4：深圳新建商品住宅成交量价走势图(单位：套、万元/㎡)



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

4月一手住宅供应速度有所加快，截止4月底，一手住宅库存面积为255.58万㎡，共25062套，较3月末上升2.18%；按照过去12个月的成交套数推算，去化周期约为7个月，持续小幅上升。

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

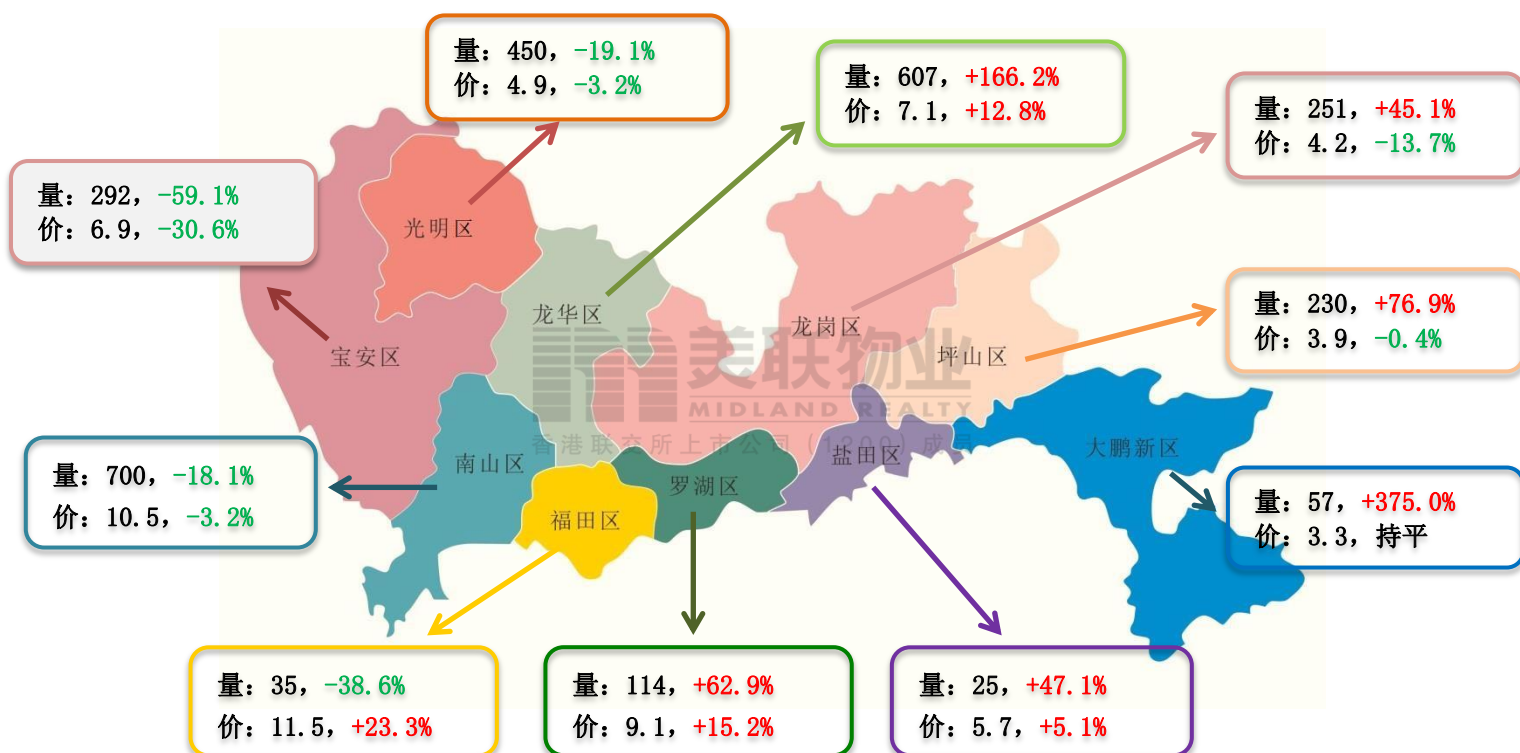
✓ 区域

4月，罗湖、盐田、龙华、龙岗、坪山和大鹏一手住宅备案量均上涨，其中大鹏表现最突出，上涨375.0%，成为全市上涨幅度最大的区域；其次是龙华，上涨166.2%。从备案量

绝对值来看，南山仍稳居首位，成交 700 套；龙华则以 607 套备案量跃居第二；光明成交 450 套，排名第三。

从区域均价变化幅度看，4 月罗湖、福田、盐田和龙华的住宅均价环比均上涨，且上涨幅度较大，其中福田上涨 23.3%，均价升至 11.5 万元/m²，成为全市上涨幅度最大、均价最高的区域；大鹏则持平；其余区域的一手住宅均价均出现不同程度下跌，其中宝安高位回落，下跌 30.6%，均价下跌至 6.9 万元/m²。

图 6：深圳各区新建商品住宅成交情况（单位：套、万元/m²）



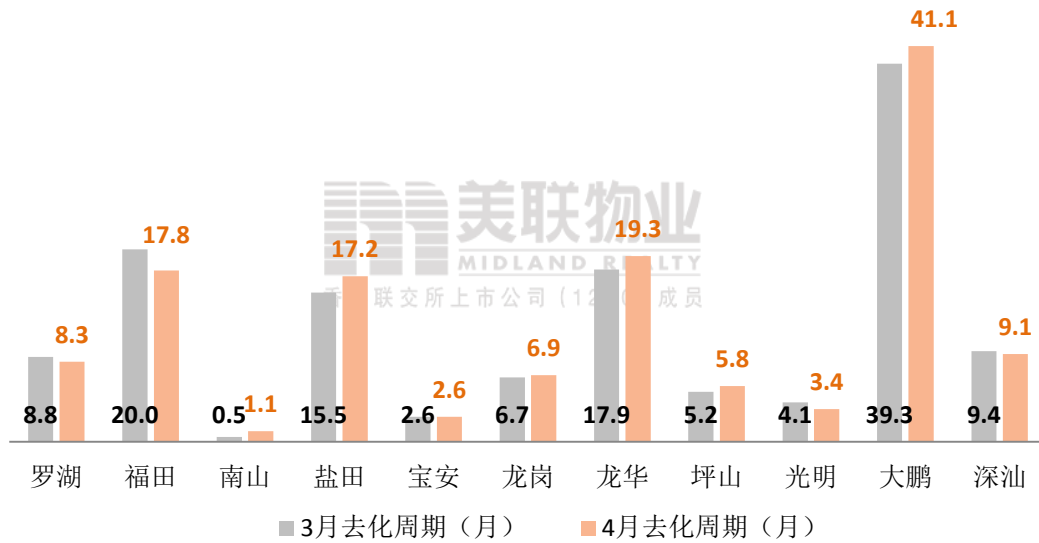
（注：量、价分别表示各区成交套数、均价，“+”表示环比上涨、“-”表示环比下跌）

深汕合作区成交 90 套，环比上涨 90.5%，均价为 1.4 万元/m²，环比上涨 22.6%。

数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

4 月，全市各区域去化周期变化不大，具体来看，仍是福田新盘去化速度较快，去化周期从 20 个月缩短至 17.8 个月，连续两月成为全市去化周期下降最大的区域。而大鹏的去化周期继续上涨，仍处全市最高位，从 39.3 个月升至 41.1 个月。

图 7：4 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

4 月一手住宅成交 TOP10 中，宝安沙井的万丰海岸城玺园位列榜首，共成交 263 套/2.84 万 m^2 住宅。从区域分布来看，成交前 10 名的项目中，龙岗 4 个，宝安 2 个，光明、坪山、大鹏和深汕合作区各 1 个。

表 8：4 月全市一手住宅成交楼盘 Top10（按成交套数排序）

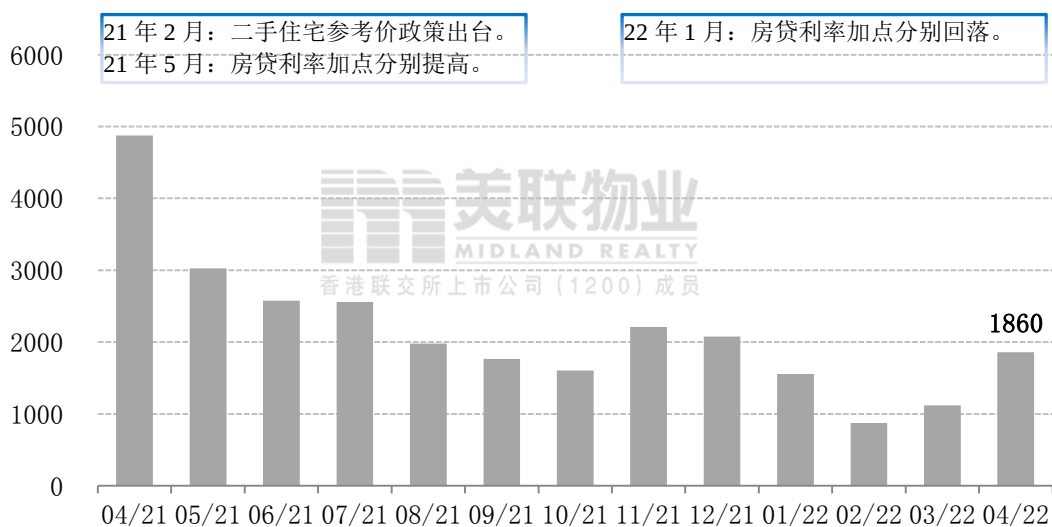
排名	楼盘名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (m^2)	参考均价 (万元/ m^2)
1	万丰海岸城玺园	宝安 沙井	263	28441.83	5.6
2	宏发万悦山名庭	光明	197	19336.04	4.9
3	新霖荟邑花园	龙岗 新生	169	14937.18	4.0
4	卓弘星辰花园	龙岗 园山	158	14374.16	5.0
5	润樾山花园	坪山	142	12342.56	3.9
6	万丰海岸城锦园	宝安 沙井	129	12160.96	5.7
7	丁山河畔花园	龙岗 坪地	117	10663.14	3.8
8	卓越蔚蓝铂樾府	大鹏 葵涌	109	9671.37	3.3
9	中海阳光橡树园	龙岗 宝龙	104	8759.26	4.2
10	深汕湾智苑	深汕	90	9109.58	1.2
合计	\	\	1478	139796.08	\

数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

◇ 二手买卖合同

📍 全市

图 9：深圳二手商品住宅成交量价走势图（单位：套）

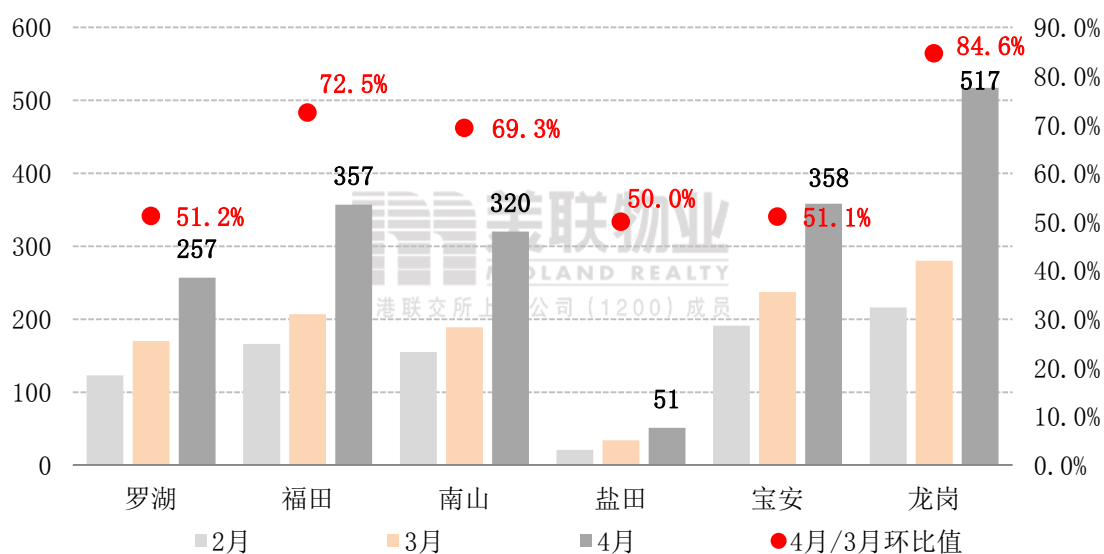


数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

4月，二手住宅市场持续回暖，二手住宅市场备案量触底反弹，持续上升。据统计，4月全市共备案1860住宅，环比上涨66.5%，同比则下跌61.9%；总成交面积约17.63万m²。

📍 区域

图 10：4月深圳各区二手住宅成交量走势（单位：套）



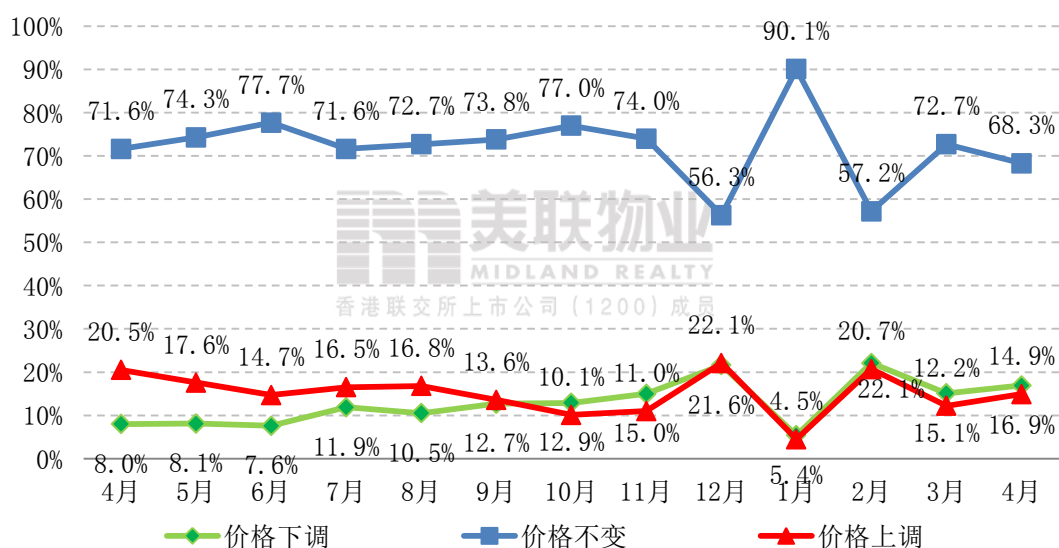
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

4月，全市各区二手住宅的备案量全线大幅上涨，其中龙岗上涨84.6%，成为全市上涨幅度最大的区域；其次是福田区，上涨72.5%。

从备案的绝对值看，龙岗仍然是备案量最高的区域，为517套；其次是宝安，成交358套；福田紧随其后，成交357套。

4月，二手住宅业主报价情况较上月活跃，报价持平的占比由72.7%下降到68.3%；价格上调及下调的占比均上涨，分别为16.9%、14.9%。4月疫情得到控制，市场回暖，加之全国各大城市楼市松动政策不断发布，二手业主对住宅价格走势的预期开始分化。

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

4月二手住宅楼盘备案量Top10中，福田香蜜湖的侨香村以27套/2502.49 m²位居第一；宝安沙井的京基御景珑庭排名第二，成交17套/1922.43 m²；龙岗中心城的公园大地花园则以9套/1298.18 m²排在第三名。从区域分布来看，入榜的Top10项目中，福田、龙岗各3个，宝安2个，罗湖和南山各1个。

上榜的项目，楼盘户型较丰富，套均面积60-100 m²的项目有5个；套均面积100 m²以上的项目有4个；60 m²以下的项目有1个。

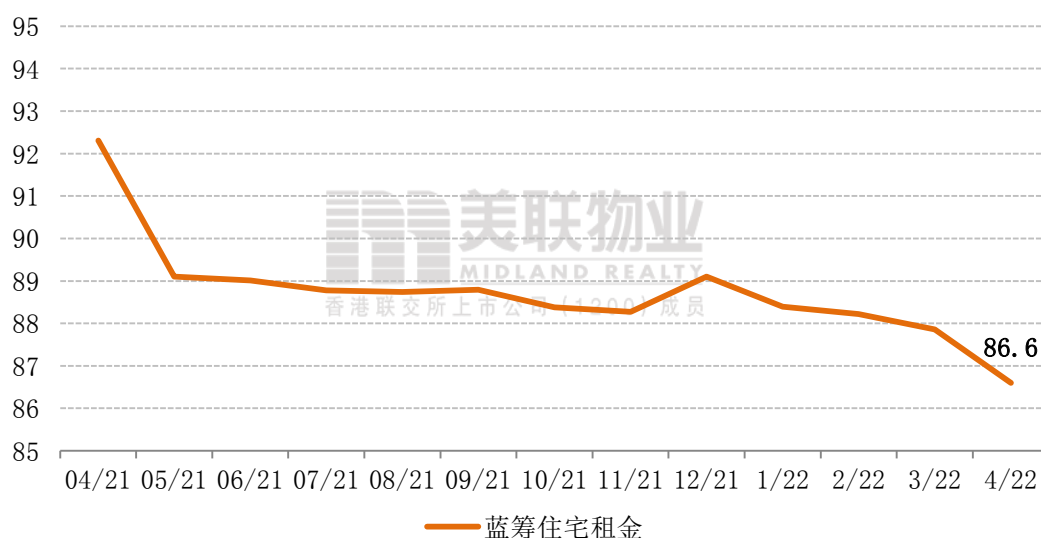
表 12: 4 月全市二手住宅成交楼盘 Top10 (按成交套数排序)

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	27	2502.49	93
2	京基御景珑庭	宝安 沙井	17	1922.43	113
3	公园大地花园	龙岗 中心城	9	1298.18	144
4	金泓凯旋城	宝安 新安	8	1086.70	136
5	茂业城	龙岗 布吉	8	486.94	61
6	梅林一村	福田 梅林	8	766.14	96
7	银华大厦	福田 华富	8	1304.59	163
8	金城华庭	罗湖 黄贝	7	387.89	55
9	桃源村	南山 桃源	7	558.57	80
10	振业峦山谷花园二期	龙岗 宝龙	7	564.77	81
合计	\	\	106	10878.70	\

数据来源: 美联物业全国研究中心

◇ 租赁市场

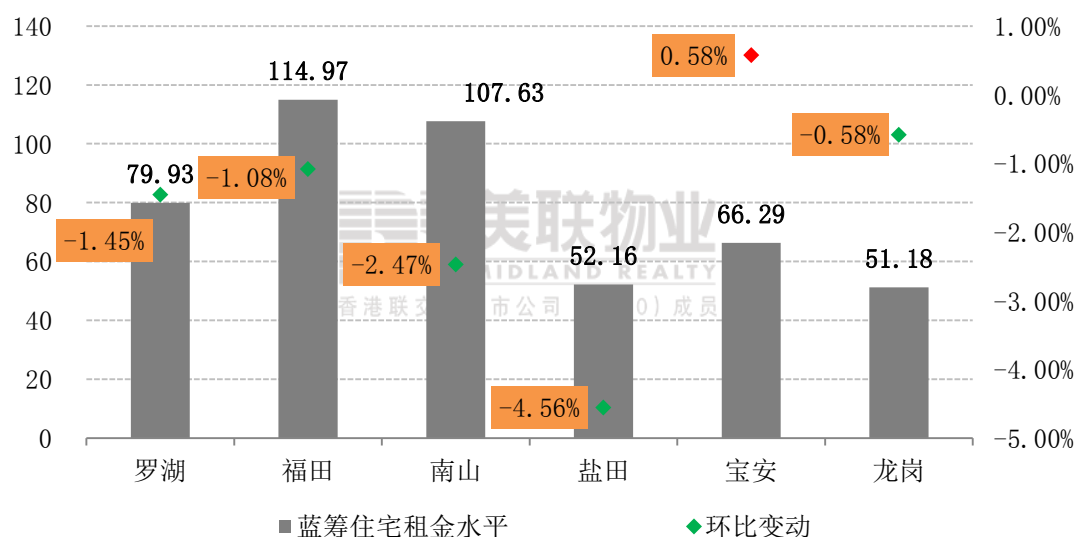
4 月美联物业(深圳)蓝筹住宅租金指数值为 239.63, 对应的租金水平为 86.6 元/m², 环比下跌 1.43%, 同比亦下跌 6.19%。

图 13: 4 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，4月份仅宝安住宅租金环比上涨0.58%，租金水平为66.29元/㎡·月；其余区域住宅租金环比均下跌，其中盐田下跌幅度最大，为4.56%，租金跌至52.16元/㎡·月；其次是南山，下跌2.47%，租金水平为107.63元/㎡·月。另外，福田区仍然是全市租金水平最高的区域，为114.97元/㎡·月。

图 14：4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 15：5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
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

区域	片区	项目名称	项目类型	主推户型
		广兴源蓝湾	公寓	82-112 m²
	福永	兴围华府	住宅	65-93 m²
	西乡	广兴源蓝湾	公寓、办公	82-112 m² 公寓 42-64 m² 办公
	航城	卓越闽泰云奕府	住宅	85-110 m²
龙岗	坂田	佳兆业云望府	住宅	95-120 m² 住宅
		信义君御山居	住宅	88-112 m² 住宅
	布吉	招商臻城花园	住宅	50-187 m² 住宅
	大运	世茂之都	公寓	113-309 m² 公寓
	吉祥	合正方州泓园	住宅	97-143 m² 住宅
	新生	颐峰名庭	住宅	65-130 m² 住宅
		新霖荟邑花园二期	住宅	73-97 m² 住宅
龙华	中心区	卓越和奕府	住宅	93-113 m²
	民治	鸿荣源博誉府	住宅	85-126 m² 住宅
	清湖	天和南苑	住宅	69-83 m² 住宅
坪山	碧岭	碧湖春天南花园	住宅	111-136 m² 住宅
光明	光明	花润里	住宅	待定
		万悦山璟庭	住宅	79-118 m² 住宅
		观月台	住宅	78-108 m² 住宅

备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

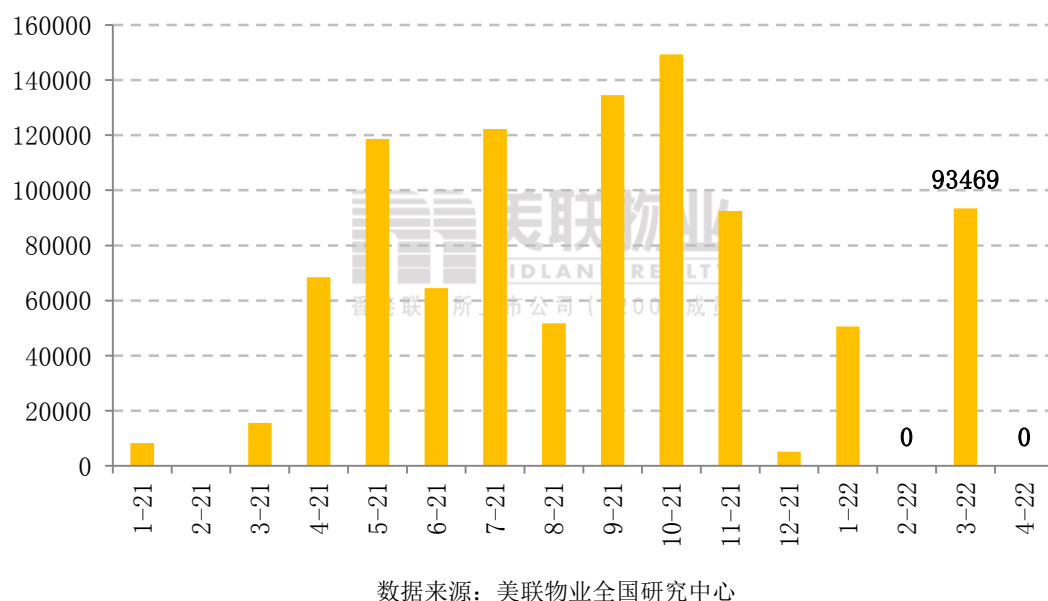
数据来源：美联物业全国研究中心

写字楼市场篇

✧ 一手市场

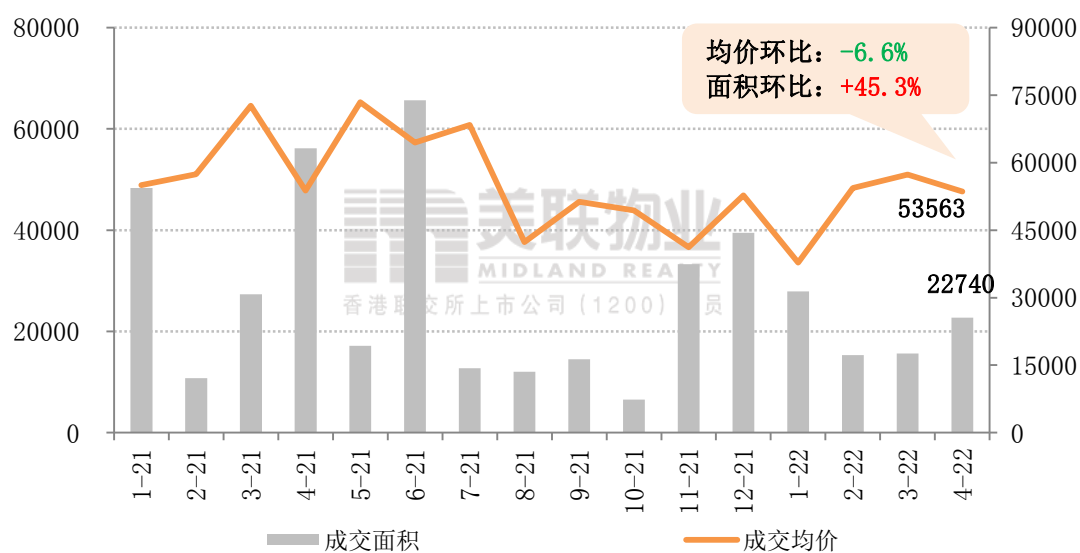
📊 新增供应

4月，深圳写字楼供应出现断档，整月无新增预售，这是往年同期较为罕见的情况。

图 16：一手写字楼新增供应面积（单位：m²）

市场成交

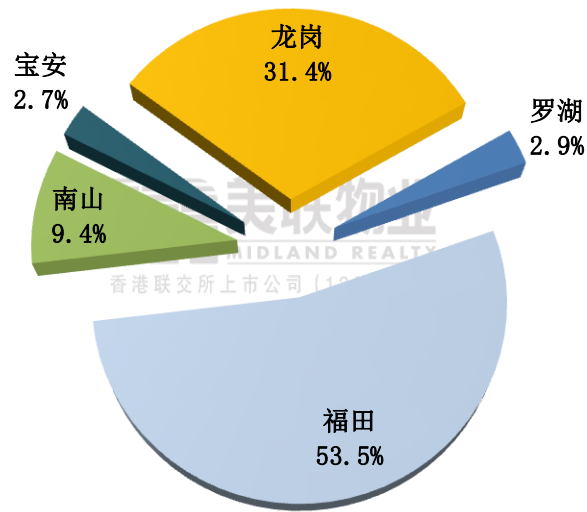
据美联物业全国研究中心统计的数据显示，4 月份深圳一手写字楼共成交 160 套，环比上涨 33.3%；成交面积为 22740.48 m²，环比上涨 45.3%；平均价格为 53563 元/m²，环比下降 6.6%，一手市场成交量涨价跌。

图 17：一手写字楼成交量价走势图（单位：m²，元/m²）

分区域来看，4 月，福田以 12171.16 m²成交占据榜首，占比 53.5%；龙岗成交 7147.91 m²，占比 31.4%位列第二；南山成交 2135.46 m²，占比 9.4%，排名第三；罗湖和宝安成交占

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

4月，罗湖的招商盛世广场占据排行榜首位，位列第二的是南山的南园晗山悦海城，前海的恒裕金融中心位列第三。

表 19：4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)
招商盛世广场	罗湖 笋岗	39314.54	4.6	241.19
南园晗山悦海城	南山 蛇口	2303.96	10.0	47.02
恒裕金融中心	南山 前海	2032.38	13.4	169.37
贝悦汇大厦	罗湖 翠竹	1672.27	5.7	38.01
紫元元大厦	福田 皇岗	1609.36	8.1	67.06
佳兆业御璟佳园广场	盐田 盐田港	1074.24	3.6	41.32
岁宝壹品苑	福田 上步	996.81	6.9	76.68
龙光玖龙台三期	光明 凤凰城	979.12	3.8	57.60
太子湾领航大厦	南山 蛇口	971.38	6.6	194.28
万科星宸大厦	宝安 沙井	799.58	3.7	399.79
合计	\	51753.64	\	\

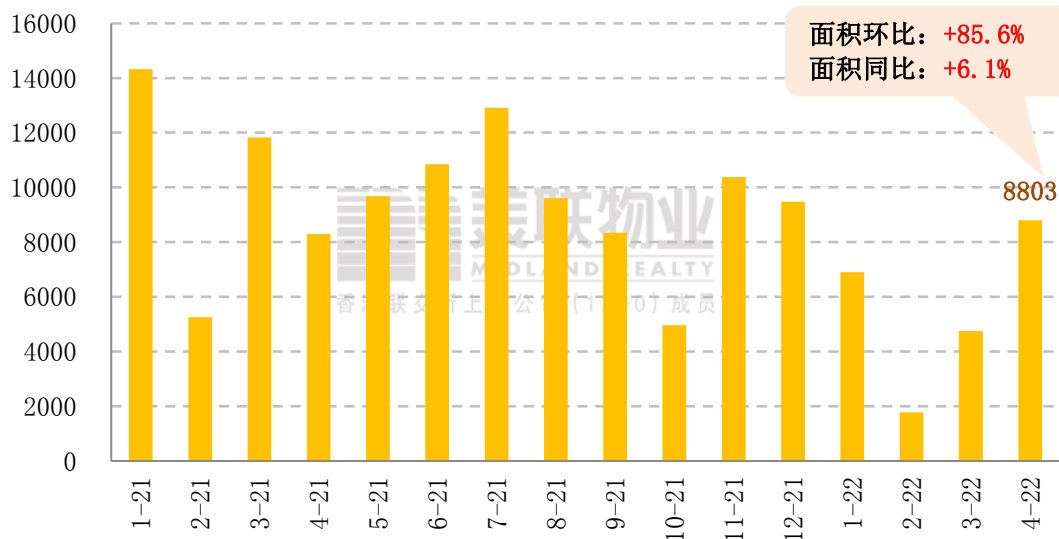
数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

🌈 市场成交

4月，二手写字楼仅成交90套，成交面积8802.6 m²，面积环比上涨85.6%，同比上涨6.1%，成交持续回升，已达到正常水平。

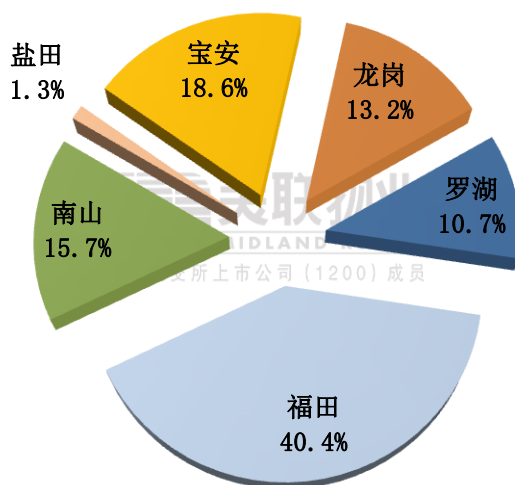
图 20：二手写字楼成交量走势图（单位：m²）



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，4月，福田依然一家独大占居全市首位，但占比有所下降，为40.4%；宝安排名第二，占比18.6%；南山第三，占比15.7%。

图 21：各区二手写字楼成交面积占比图



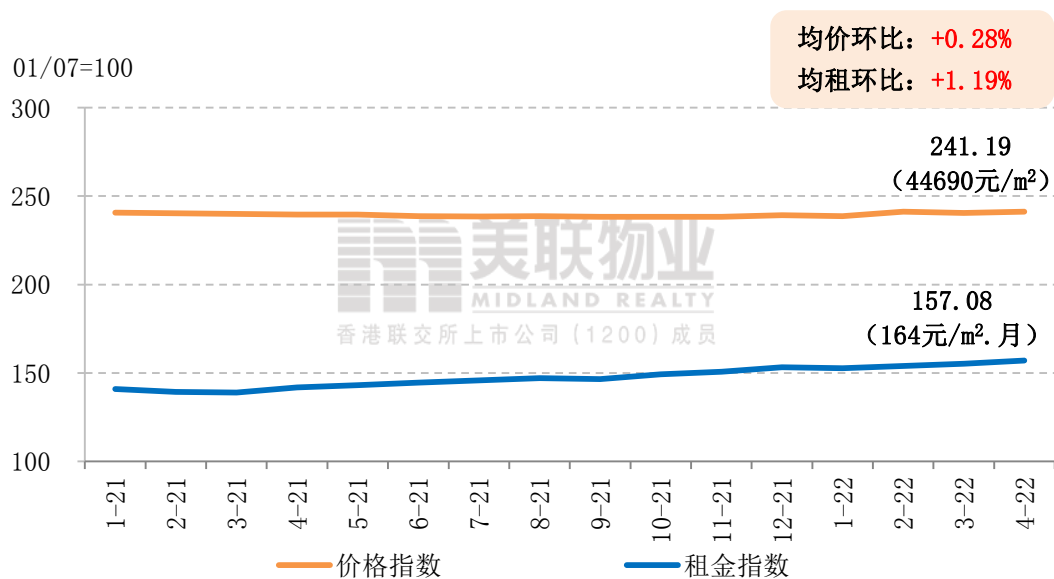
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

写字楼蓝筹楼价指数

4月，美联物业（深圳）写字楼蓝筹价格指数为241.19，样本的成交均价为44690元/m²，环比上涨0.28%，同比上涨0.66%，较2007年基期上涨141.19%。

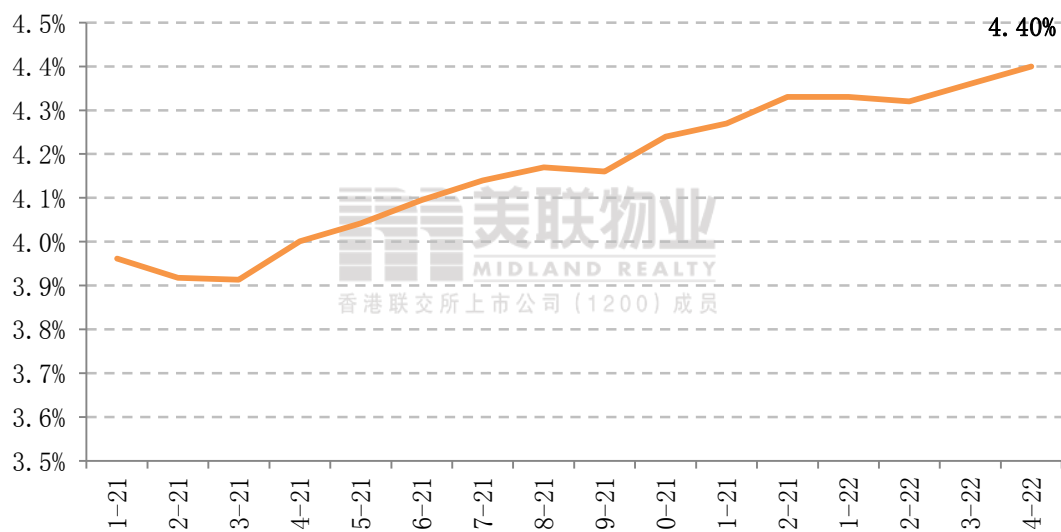
4月，蓝筹租金指数为157.08，样本的平均租金为164元/m²·月，环比上涨1.19%，同比上涨10.78%，较2007年基期上涨57.08%。租金回报率报4.40%，持续小幅走高。

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

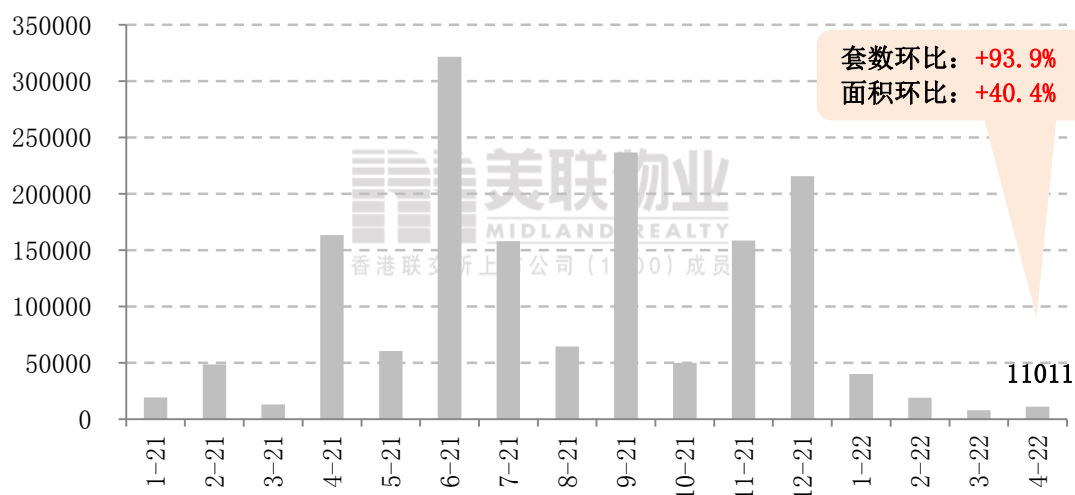
商铺市场篇

✧ 一手市场

新增供应

4月，疫情影响渐小，开发商推盘有所加速，供应小幅增加。据统计，4月深圳有5个新盘取得预售许可，整体新增供应套数为192套，新增面积仅为11011.17 m²，供应套数上涨93.9%，供应面积上涨40.4%，推售套均面积持续走低。

图 24：一手商业新增供应面积（单位：m²）

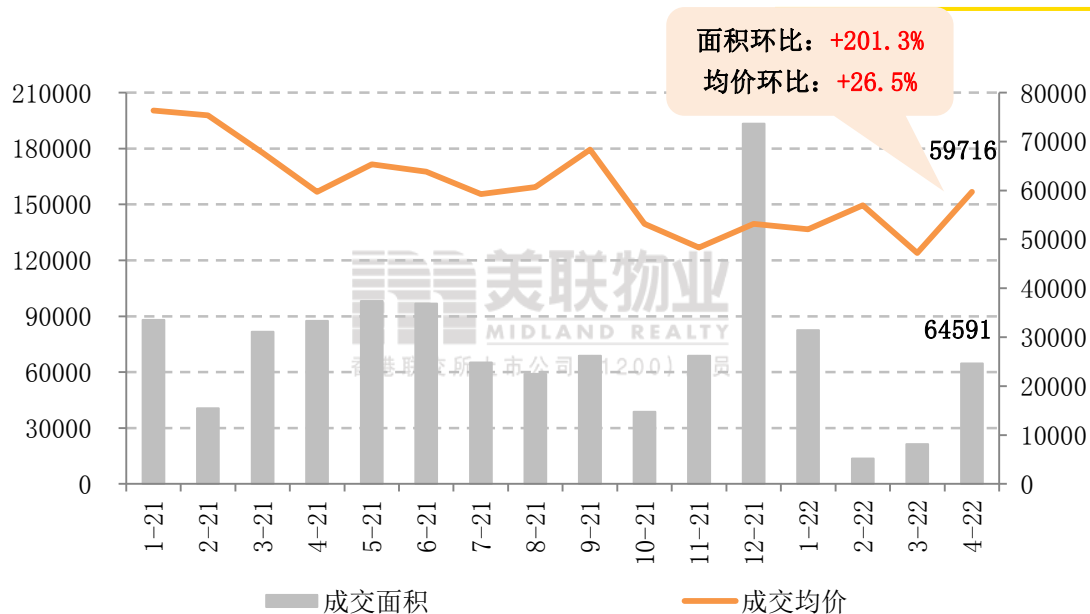


数据来源：美联物业全国研究中心

市场成交

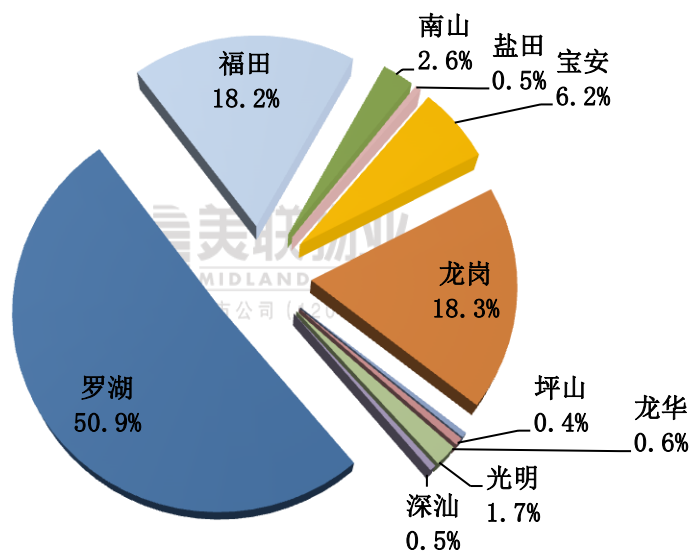
4月，深圳一手商业成交面积为64591.25 m²，环比上涨201.3%；成交均价为59716元/m²，环比上涨26.5%。

图 25：一手商业成交量价走势图（单位：m²，元/m²）



分区域来看, 4月, 罗湖以 32908.14 m² 的成交面积排名第一, 占全市份额的 50.9%; 龙岗和福田分别成交 11804.87 m² 和 11749.3 m² 占据二、三位分别占比 18.3% 和 18.2%; 其余各区成交占比较低, 4月成交较为集中。

图 26: 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

4月, 宝安的会展湾东城广场成交表现最好, 其次是宝安的会展湾水岸广场和龙岗的世茂之都。

表 27：4 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)
会展湾东城广场	宝安 福永	14428.46	4.8	101.61
会展湾水岸广场	宝安 福永	5633.14	4.9	61.23
世茂之都	龙岗 大运	5528.03	5.7	75.73
岗厦天元花园	福田 岗厦	4463.66	11.5	278.98
珑湾世界花园	宝安 沙井	4144.23	4.4	56.00
深国际万科和颂轩	龙华 民治	3265.18	5.2	41.33
恒裕金融中心	南山 前海	2812.16	15.3	200.87
龙光玖龙台三期	光明 凤凰城	2804.73	4.5	84.99
通达汇轩	龙华 清湖	2712.52	3.4	29.48
佳兆业时代大厦	龙岗 大运	2557.17	4.5	48.25
合计	\	48349.28	\	\

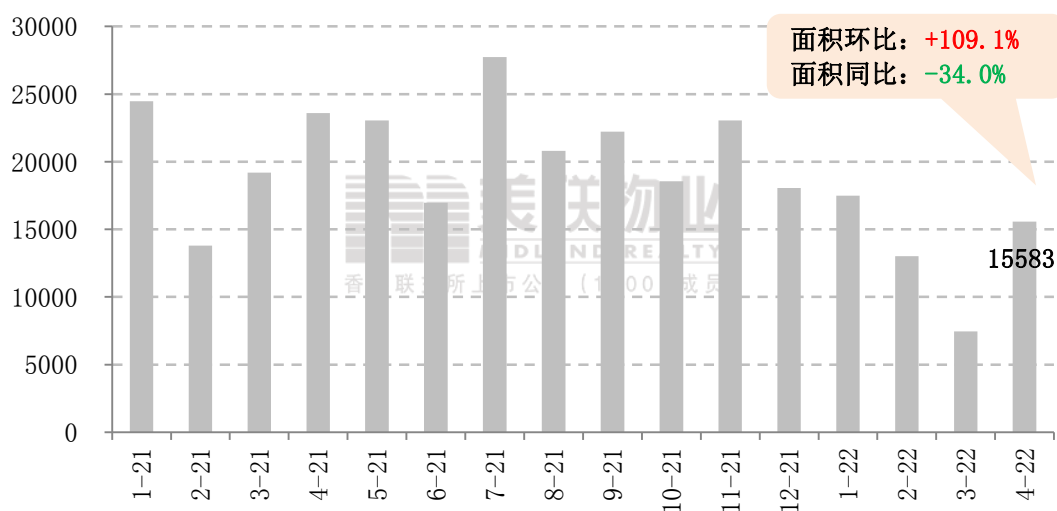
数据来源：美联物业全国研究中心

✧ 二手市场

📊 市场成交

4 月，二手商业的成交面积为 15583.22 m²，环比上涨 109.1%，同比下降 34.0%，成交止跌反弹，呈“V 型”走势。

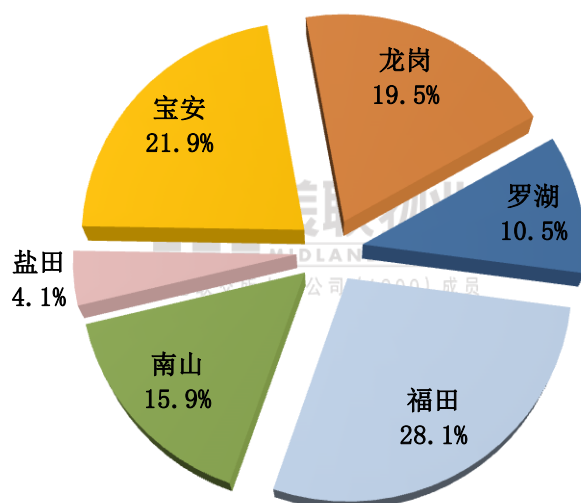
图 28：二手商业成交量走势图（单位：m²）



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，4月，福田成交 4382.26 m²，占全市份额 28.1%，排名榜首；其次为宝安成交 3419.16 m²，占比 21.9%；排名第三的是龙岗，成交 3032.24 m²，占比 19.5%。整体来看，原关内外区域成交占比趋于均衡。

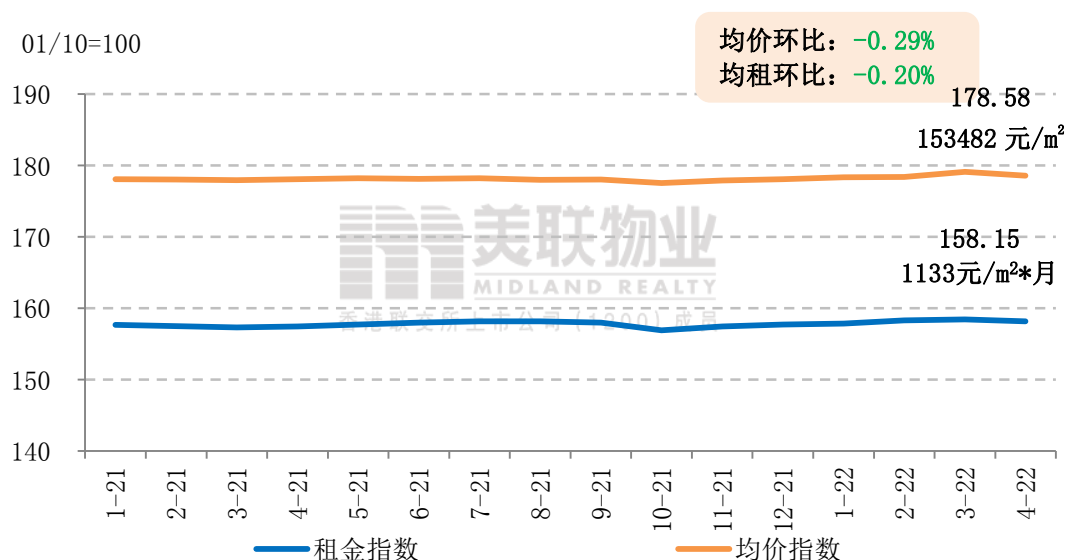
图 29：各区二手商业成交面积占比图



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



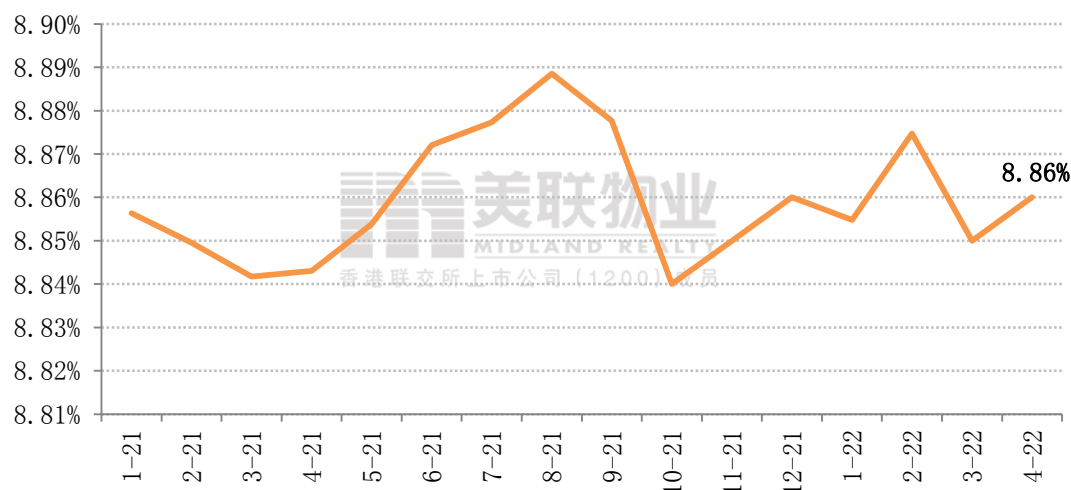
数据来源：美联物业全国研究中心

4月，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为 178.58，录得样本均价为 153482 元/m²，环比下降 0.29%，较 2010 年基期上涨 78.58%。同期美联物业二手商铺租金指数为 158.15，

录得样本的平均租金为 1133 元/㎡，环比下降 0.2%，较 2010 年基期上涨 58.15%。

二手商铺租金回报率为 8.86%，较上月回升 0.01%。4 月二手商铺蓝筹价格降幅略高于蓝筹租金，导致整体回报率微涨。

图 31：二手商铺蓝筹租金回报率

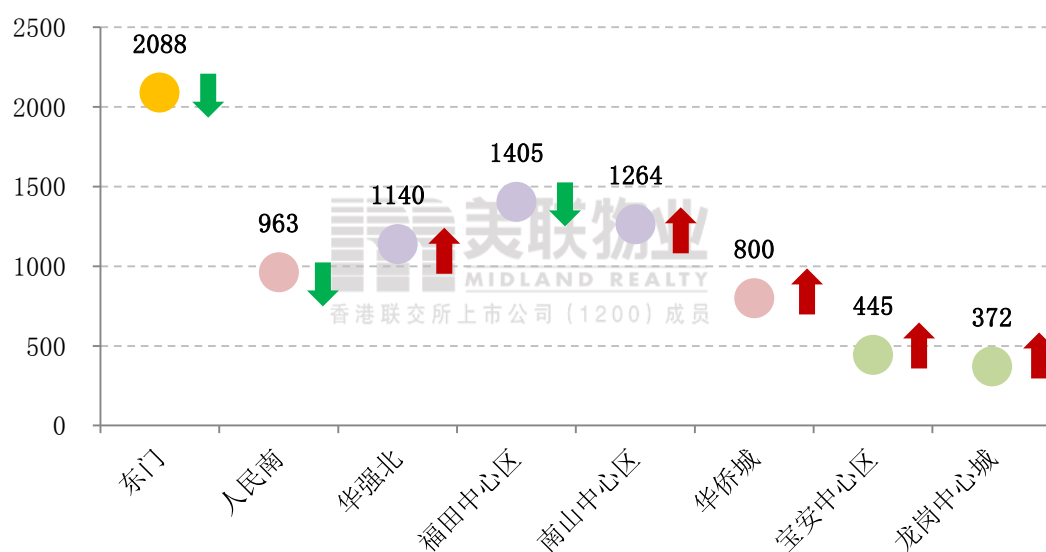


数据来源：美联物业全国研究中心

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，4 月各商圈租金整体走势不一，整体均租略微回调，为 1133 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。