

深圳房地产市场 8 月报

美联物业全国研究中心

二零二二年 九月

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	7
租赁市场	10
附表	12
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	20

政策环境

✧ 房贷利率

8月22日，央行公布了最新的LPR报价利率，LPR今年以来第三次下调，5年期LPR下调15个基点，为4.3%。深圳首套房和二套房的房贷利率分别为4.60%和5.90%。

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

8月，全市共有20宗土地出让，出让总面积为159.50万 m^2 ，出让总金额为356.61亿元；其中8月1日出让4宗工业用地，均来自宝安区；8月4日成功出让14宗涉宅用地，龙岗和宝安各4宗、龙华3宗、坪山和光明各2宗、南山前海1宗；8月9日出让1宗商业用地、1宗工业用地。

值得一提的是，8月4日出让的地块为深圳今年第二批集中供地，此次共集中推出16宗涉宅用地，吸引了约20家房企参与，分别是华润、金地、招商、保利发展、保利置业、中海、华发、深业+深铁、建发、联发、金茂、越秀、深振业、特发、深铁+万科、深国际、东亚新华、中旗、信诚联合、汉城置业。

从土拍过程来看，坪山石井G13305-0046地块和宝安新安A001-0212地块流拍，剩余14宗地块顺利出让，其中9宗地块进入了摇号环节，竞争极为激烈。此次土拍国企、央企大获全胜，华润成为最大赢家，竞得4宗地块；招商竞得本场限价最高地块；此外，保利、深铁、中海、联发、振业集团、特发集团均有斩获。最终，14宗地块累计收金339.32亿元。

表 2：8 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 (亿元)	楼面地价 (元/m²)	竞得企业	成交日期
A426-0465	宝安 燕罗	工业	51086.62	209460	0.79	377	长盈精密技术	8-1
A324-0154	宝安 新桥	工业	18581.36	78040	0.32	405	深圳市创世纪机械	8-1
A113-0077	宝安 韩城	工业	28961.88	75297	0.47	623	古瑞瓦特新能源	8-1
A324-0155	宝安 新桥	工业	29794.98	116204	0.56	478	信维通信	8-1
G01126-0090	龙岗 龙岗	居住	18754.7	95083	14.15	14882	保利置业	8-4
G02409-0004	龙岗 宝龙	居住	7697.03	33020	4.17	12629	振业集团	8-4
G01009-0006	龙岗 龙城	居住	7378.84	32539	5.72	17579	华润置地	8-4
G01048-0153	龙岗 龙城	居住	29360.07	153427	29.37	19143	深铁+深业泰然	8-4
A003-0434	宝安 新安	居住	9852.89	53440	19.14	35816	广州东创(越秀)	8-4
A104-0147	宝安 西乡	居住	16824.41	67297	21.96	32631	广州隽升(越秀)	8-4
A301-0586	宝安 沙井	居住	37850.08	151400	31.02	20489	招商	8-4
A818-0479	宝安 新安	居住	8973.71	44860	12.73	28377	天津联达(联发)	8-4
A806-0400	龙华 民治	居住	12009.77	72050	22.29	30937	中海	8-4
A806-0401	龙华 民治	商住	57044.00	458380	79.69	17385	华润置地	8-4
A642-0506	龙华 民治	居住	21039.24	105190	14.43	13718	特发集团	8-4
A503-0096	光明 公明	居住	18925.78	113560	24.29	21390	华润+深铁	8-4
G12314-8038	光明 凤凰	居住	16447.68	80594	9.07	11254	华润置地	8-4
T102-0410	南山 前海	居住	24272.38	119350	51.29	42974	招商	8-4
T201-0185	南山 前海	商业	12850.98	63960	8.87	13868	深圳市前海曼哈顿资产管理	8-9

宗地编号	位置	土地用途	土地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/m²)	竞得企业	成交日期
X2022-0002	深汕	工业	1167313	2101100	6.28	299	深圳比亚迪汽车实业	8-9

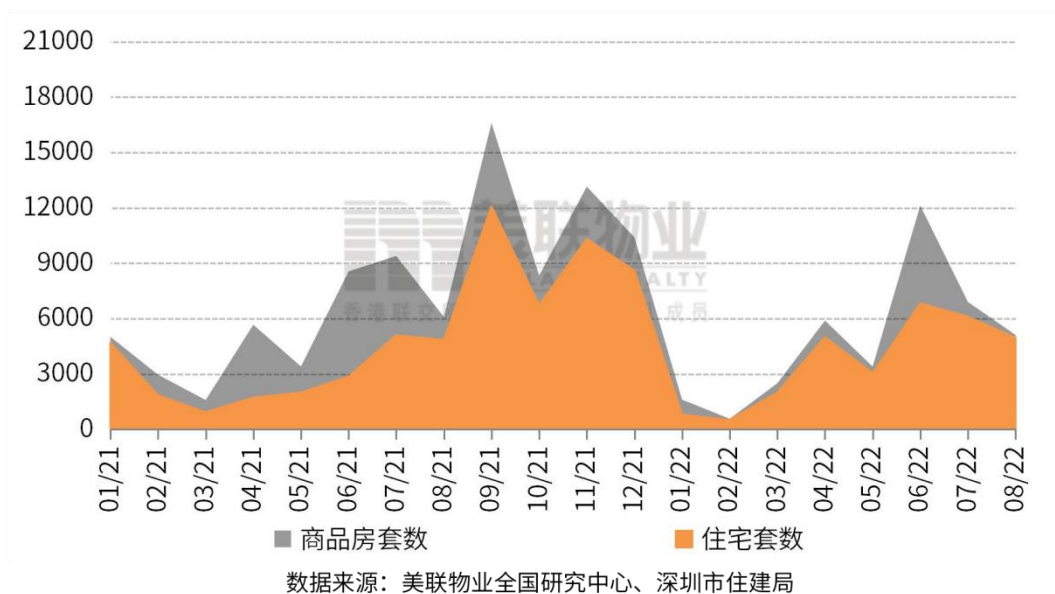
数据来源：深圳市土地房产交易中心、美联物业全国研究中心

住宅市场篇

✧ 一手买卖市场

📊 供应

图 3：深圳新建商品房月度供应量走势（单位：套）



8月新房供应速度持续减缓，全市仅有9个商品房项目获得预售许可证，共批售5112套/51.26万 m^2 ，供应套数较7月下跌25.9%。其中，有7个项目含住宅产品，住宅总获批量为4958套/44.77万 m^2 ，住宅供应套数较7月下跌18.7%。

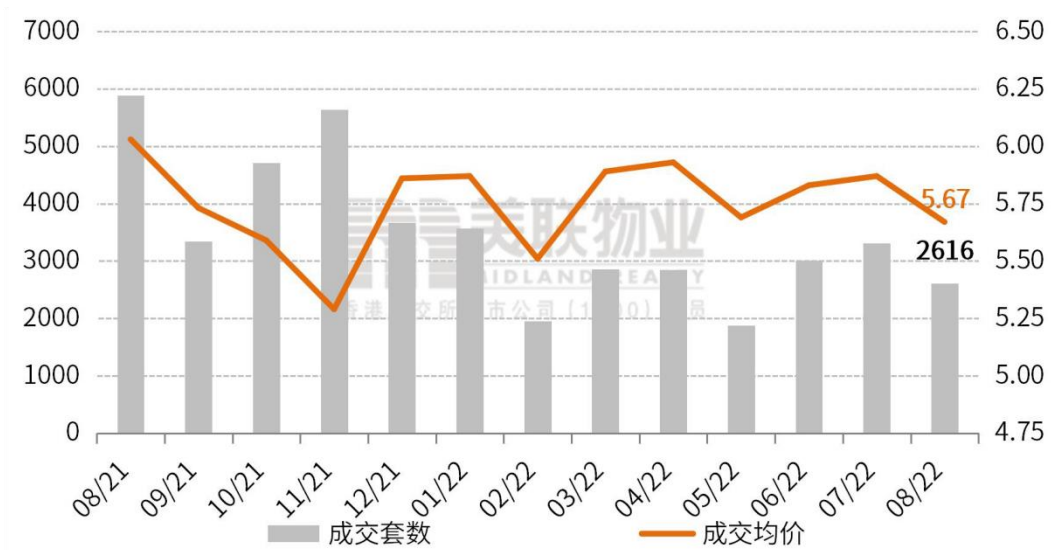
📊 需求

✓ 全市

8月，全市共网签2616套一手住宅，环比下跌21.1%，同比亦下跌55.5%；总成交面积约27.12万 m^2 。一手住宅均价为5.67万元/ m^2 ，环比下跌3.4%，同比下跌6.0%。

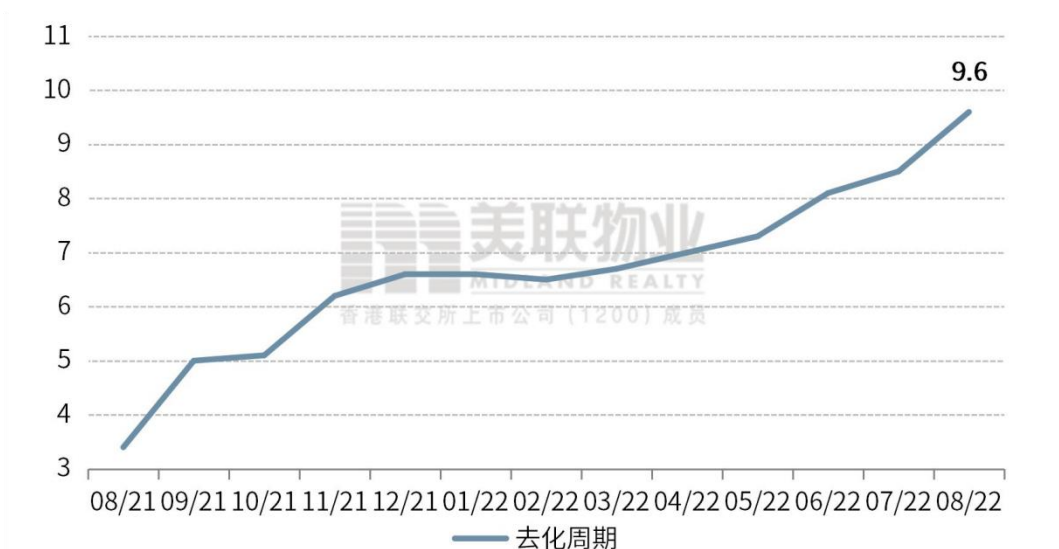
8月发展商推盘节奏放慢，一手住宅项目入市速度减缓，截止8月底，一手住宅库存面积为319.09万 m^2 ，共31648套，较7月末上升4.1%；按照过去12个月的成交套数推算，去化周期约为9.6个月，持续上升。

图 4：深圳新建商品住宅成交量价走势图(单位：套、万元/m²)



数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

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

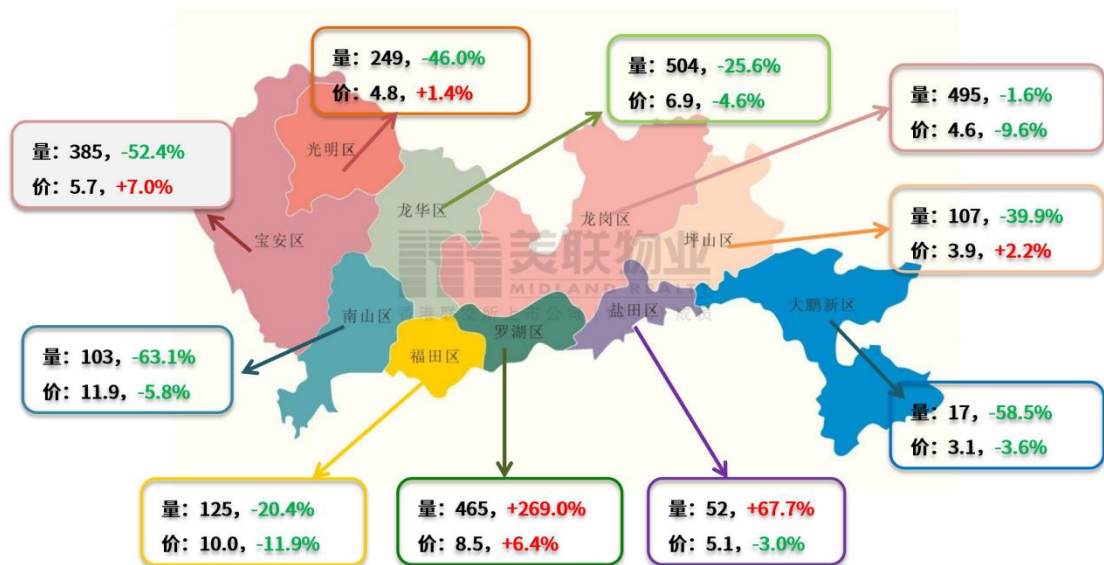
✓ 区域

8月，罗湖、盐田一手住宅备案量环比分别上涨269.0%、67.7%；剩余区域一手住宅备案量环比均下跌，其中南山下跌幅度最大，为63.1%；其次是大鹏，下跌58.5%。从备案量绝对值来看，龙华成交809套，位居第一；龙岗以495套备案量排名第二；罗湖成交465套，排名第三。

从区域均价变化幅度看，8月份罗湖、宝安、坪山和光明住宅均价环比均上涨，其中价格上涨幅度最大的区域是宝安区，上涨幅度为7.0%，均价升至5.7万元/m²；其余区域的一手住宅均价均出现不同程度下跌，福田下跌11.9%，成为全市下跌幅度最大的区域，成交

均价为 10.0 万元/m²。

图 6：8 月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 114 套，环比上涨 107.3%，均价为 1.1 万元/m²，环比下跌 12.2%。

数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

图 7：8 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

8 月，罗湖、盐田、龙岗和深汕合作区去化周期有所缩短，其中去化速度较快的是深汕合作区，去化周期从 14.3 个月缩短至 13.3 个月；其余区域的去化周期均上升，其中大鹏

8 月，罗湖、盐田、龙岗和深汕合作区去化周期有所缩短，其中去化速度较快的是深汕合作区，去化周期从 14.3 个月缩短至 13.3 个月；其余区域的去化周期均上升，其中大鹏成为全市去化周期上涨最快及最高位的区域，去化周期从 51.5 个月升至 54.7 个月。

表 8：8 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	益田御龙华府	罗湖 翠竹	394	52001.37	8.6
2	中海阅华里	龙华 民治	172	15936.24	7.4
3	合正方州润园	龙岗 中心城	113	11864.66	4.8
4	勤诚达誉府	龙岗 中心城	93	8069.28	4.1
5	合正新悦润园	龙岗 平湖	86	8071.61	4.0
6	宏发悦云花园	宝安 石岩	78	7420.61	4.9
7	左岸红树湾府	福田 福保	78	7319.64	8.7
8	振业时代花园二期	深圳	69	6688.48	1.1
9	华润城润玺二期花园	南山 粤海	66	8015.84	12.9
10	深业云筑 (A626-0180)	宝安 马田	66	7100.78	3.1
合计	\	\	1215	132488.51	\

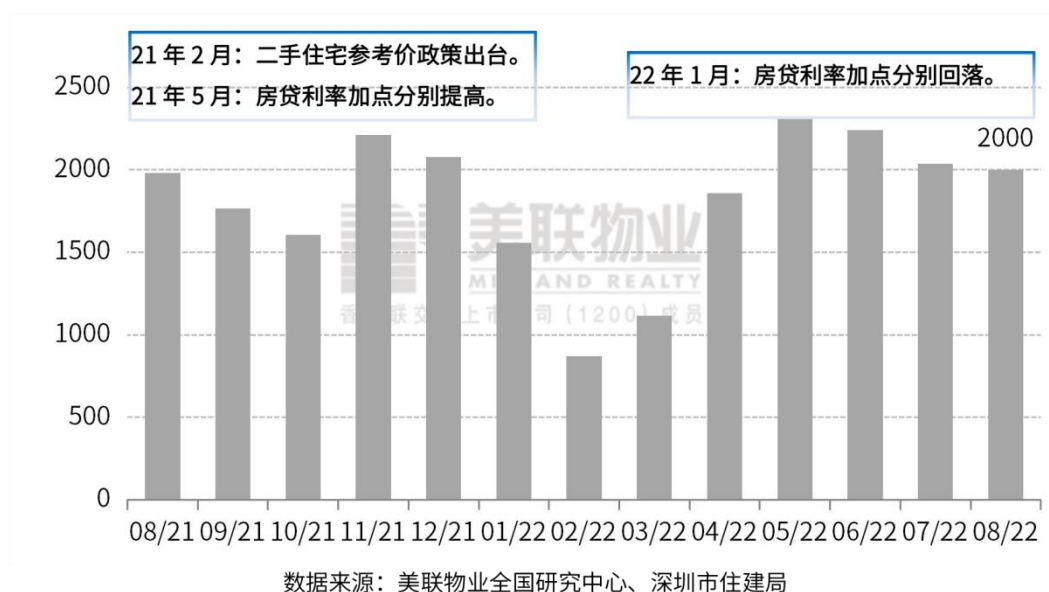
数据来源：美联物业全国研究中心、深圳市住建局

8 月一手住宅成交 TOP10 中，罗湖翠竹的益田御龙华府位列榜首，共成交 394 套/52001.37 m²住宅；其次是龙华民治的中海阅华里，成交 172 套/15936.24 m²住宅。从区域分布来看，成交前 10 名的项目中，龙岗 3 个，宝安 2 个，罗湖、龙华、福田、南山和深汕合作区各 1 个。

✧ 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）



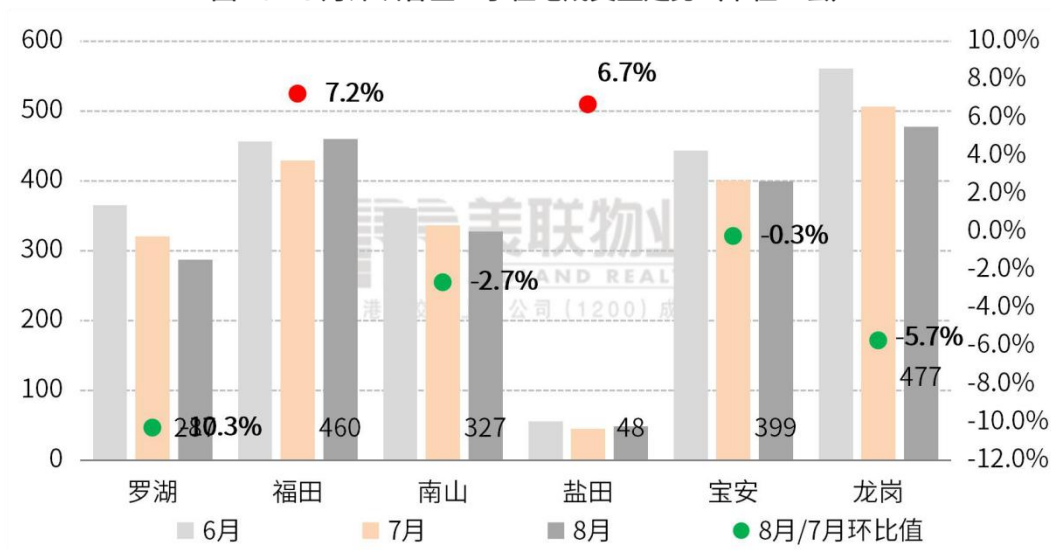
8月，二手住宅市场备案量持续回落，据统计，7月全市共备案2000套二手住宅，环比下跌1.8%，同比则微涨1.1%；总成交面积约19.34万 m^2 。

区域

8月，福田和盐田二手住宅备案量环比分别上涨7.2%、6.7%；罗湖、南山、宝安和龙岗二手住宅备案量环比则下跌，其中罗湖下跌10.3%，成为全市下跌幅度最大的区域；其次是龙岗，下跌5.7%。

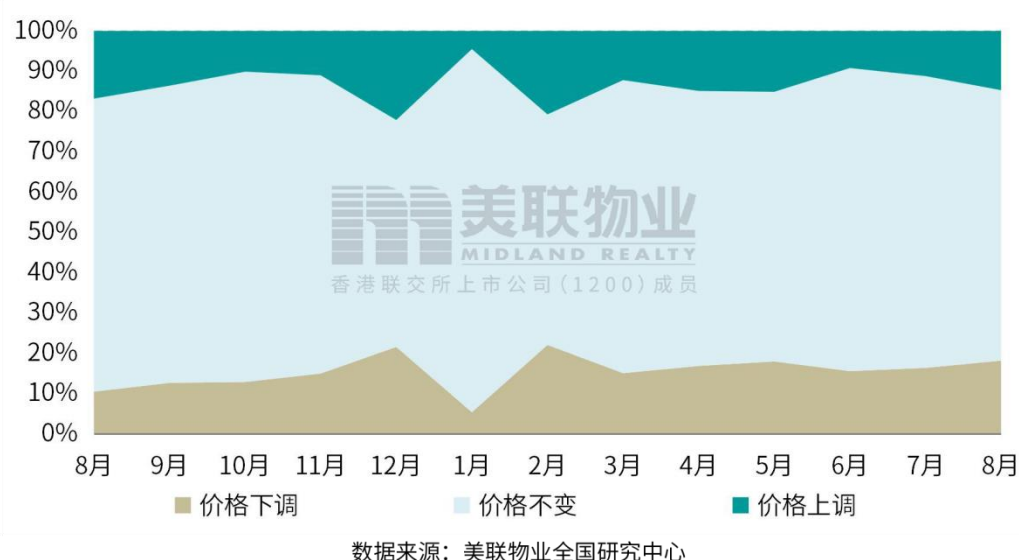
从备案的绝对值看，龙岗仍然是备案量最高的区域，备案477套；其次是福田，成交460套；宝安成交399套，紧随其后。

图 10：8 月深圳各区二手住宅成交量走势（单位：套）



8 月，二手住宅业主报价情况较上月活跃，报价持平的占比由 72.4% 下降到 67.1%；价格上调及下调的占比均上涨，分别为 18.2%、14.7%。楼市的传统销售旺季“金九银十”即将到来，二手业主对住宅价格走势的预期有所分化。

图 11：2021-2022 年二手住宅业主报价走势图



8 月二手住宅楼盘备案量 Top10 中，排名前三的项目均来自福田区，其中天健天骄北庐以 23 套/4653.09 m^2 位居第一；梅林一村、侨香村分别以成交 16 套/1519.29 m^2 、11 套/1071.63 排名第二、第三。从区域分布来看，入榜的 Top10 项目中，福田 6 个、宝安 2 个、南山和龙岗各 1 个。

上榜的项目，户型种类较为丰富，套均面积 50-90 m^2 的项目为 3 个；套均面积 90-120

m²的项目有 6 个；剩余 1 个楼盘的户套均面积为 202 m²。

表 12：8 月全市二手住宅成交楼盘 Top10（按成交套数排序）

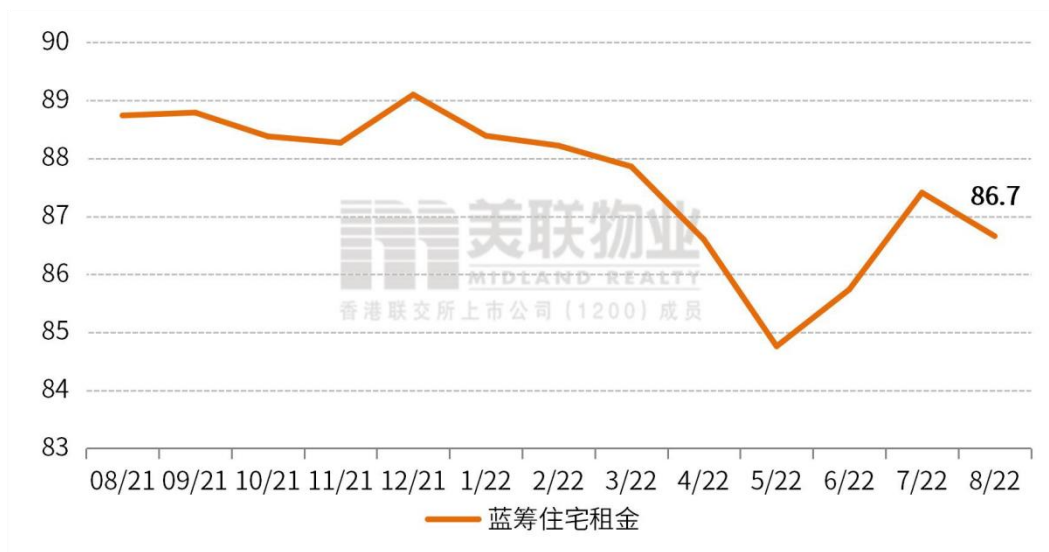
排名	楼盘名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	套均面积 (m ²)
1	天健天骄北庐	福田 莲花	23	4653.09	202
2	梅林一村	福田 梅林	16	1519.29	95
3	侨香村	福田 香蜜湖	11	1071.63	97
4	京基御景珑庭	宝安 沙井	10	1166.3	117
5	桃源村	南山 桃源	10	831.46	83
6	益田村	福田 福保	8	761.93	95
7	龙珠花园	龙岗 布吉	7	532.87	76
8	御景华城花园	福田 南园	7	367.29	52
9	彩田村	福田 莲花	6	623.57	104
10	宏发领域花园	宝安 新安	6	567.18	95
合计	\	\	104	12094.61	\

数据来源：美联物业全国研究中心

◇ 租赁市场

8 月美联物业（深圳）蓝筹住宅租金指数值为 239.79，对应的租金水平为 86.66 元/m²，环比下跌 0.86%，同比亦下跌 2.34%。

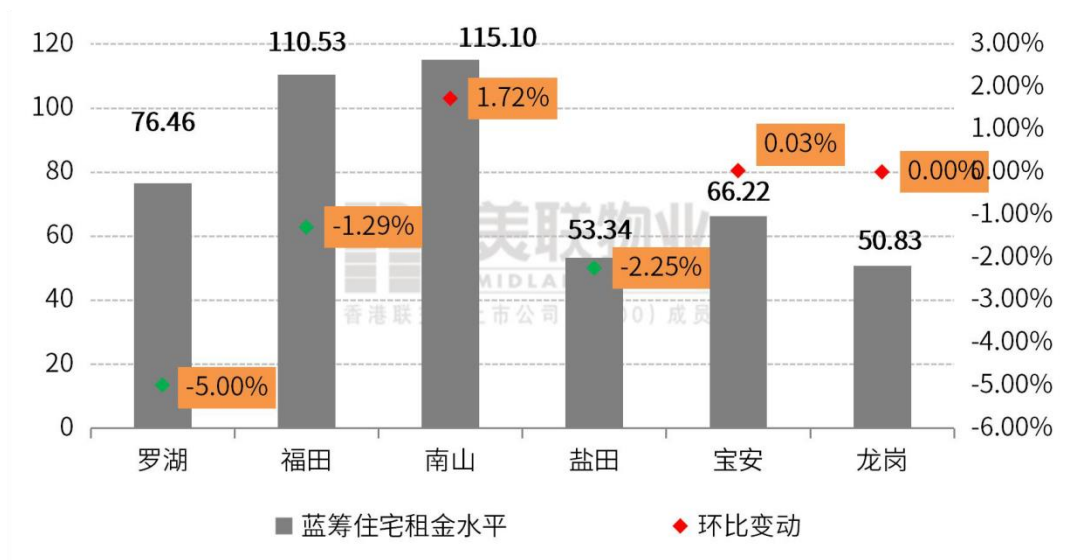
图 13: 8 月深圳住宅租金水平 (单位: 元/㎡·月)



数据来源: 美联物业全国研究中心

分区域来看, 8 月份罗湖、福田和盐田住宅租金水平环比均下跌, 下跌幅度分别为 5.0%、1.29% 和 2.25%; 南山、宝安分别上涨 1.75%、0.03%, 其中南山的住宅租金水平稳居全市第一, 为 115.10 元/㎡·月; 龙岗则持平, 租金水平为 50.83 元/㎡·月。

图 14: 8 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: 9 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
南山	前海	颐城栖湾里	住宅	117-262 m ² 住宅
		颐城臻湾悦	住宅	112-220 m ² 住宅
	中心区	御成府	住宅	38-55 m ² 住宅
	西丽	丹华公馆	住宅	58-101 m ² 住宅
	蛇口	招商玺家园	住宅	126 m ² 住宅
宝安	新安	大悦城三期	住宅	106-132 m ² 住宅
	西乡	海峦坊	住宅	52-96 m ² 住宅
	尖岗山	万科未来之光	住宅	73-125 m ² 住宅
龙岗	中心城	万科金域学府	住宅	78-183 m ² 住宅
	新生	保利招商雍山郡	住宅	69-94 m ² 住宅
	大运	仁恒公园世纪	住宅	109-185 m ² 住宅
龙华	大浪	深铁珑境	住宅	110-184 m ² 住宅
		华侨城龙胜云坊	公寓	24-55 m ² 公寓

坪山	坪山	保利明玥澜岸花园	住宅	70-113 m ² 住宅
		君胜熙玥湾	住宅	80-120 m ² 住宅
光明	光明	花润里	住宅	待定
		深业颐瑞府	住宅	105-125 m ² 住宅
		联发悦尚居	住宅	83-108 m ² 住宅
		宏发万悦山二期	住宅	79-118 m ² 住宅

备注：仅供参考，具体以开发商公布为准。

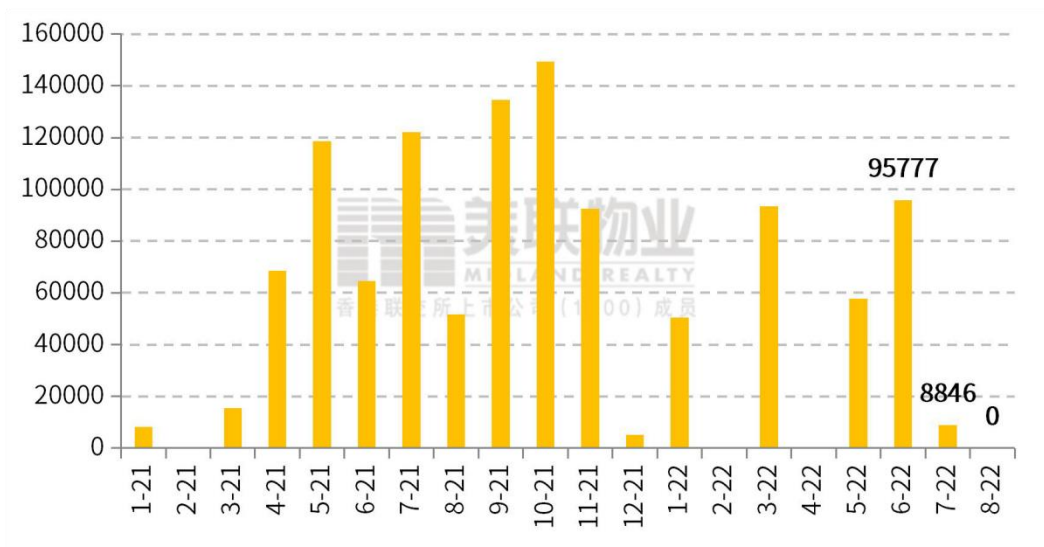
数据来源：美联物业全国研究中心

写字楼市场篇

◇ 一手市场

✚ 新增供应

8 月，深圳写字楼供应断档，罕见的在下半年出现零供应的局面。

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，8月份深圳一手写字楼成交147套，环比下降7.5%；成交面积为20781.1 m²，环比下降14.8%；平均价格为67848元/m²，环比上涨53.1%，市场成交量跌价涨。

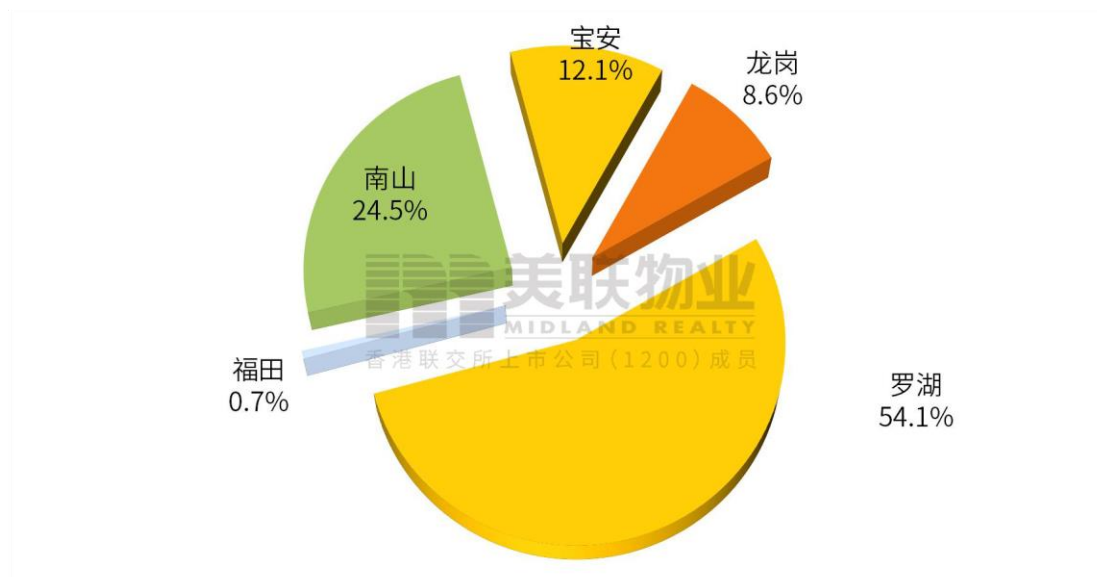
图 17：一手写字楼成交量价走势图（单位：m²，元/m²）

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，8月，罗湖以11239.31 m²成交占据榜首，占比54.1%；南山、宝安、龙

岗和福田分别占比 24.5%、12.1%、8.6%和 0.7%；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

8 月，罗湖的京基水贝城市广场占据排行榜首位，位列第二的是南山的华侨城深圳湾新玺名苑，宝安的瑞湾大厦位列第三。

表 19：8 月一手写字楼成交 Top10（按成交面积排序）

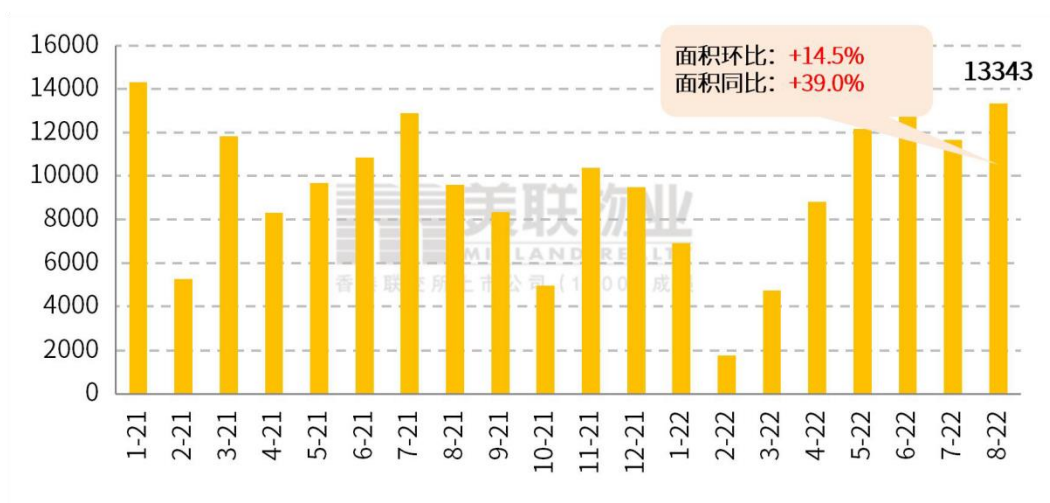
排名	项目名称	位置	成交面积 (m ²)	成交均价 (万元/m ²)	套均面积 (m ²)
1	京基水贝城市广场	罗湖 水贝	9063.75	4.1	135.28
2	华侨城深圳湾新玺名苑	南山 蛇口	3555.57	14.6	444.45
3	瑞湾大厦	宝安 新安	1760.49	7.9	251.50
4	兆邦基商务大厦	罗湖 布心	1690.51	9.0	169.05
5	恒大深汇大厦	龙岗 坂田	905.70	2.0	82.34
6	恒大都会广场	龙岗 坂田	805.47	2.8	134.25
7	臻林天汇大厦	南山 南头	779.75	7.4	194.94
8	汇裕名都花园（三期）	宝安 石岩	678.17	3.3	67.82
9	南园哈山悦海城	南山 蛇口	524.99	9.0	65.62
10	中洲铂玺坊	罗湖 笋岗	438.74	4.6	48.75
合计		\	20203.14	\	\

数据来源：美联物业全国研究中心

✧ 二手市场

📊 市场成交

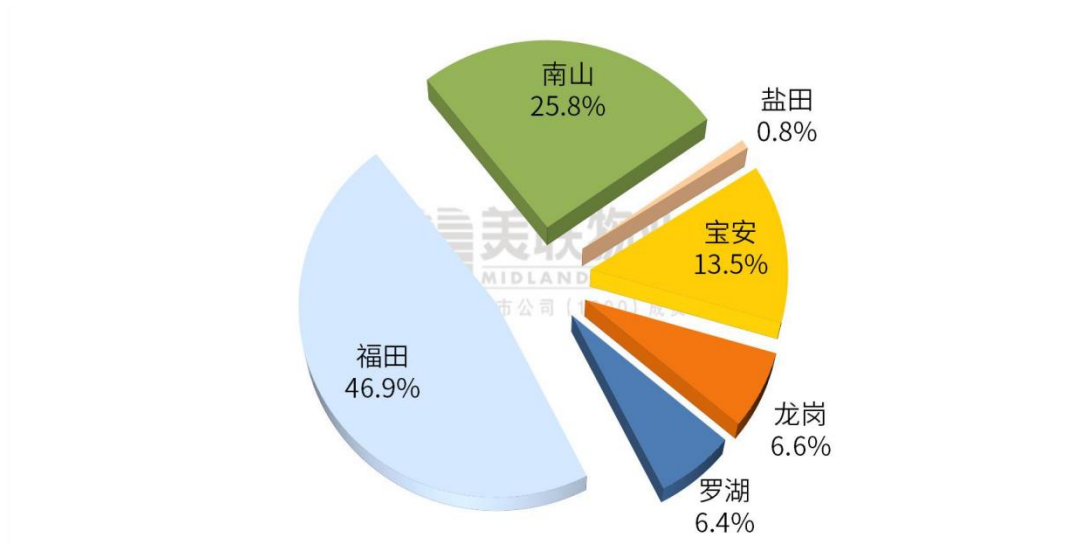
8 月，二手写字楼成交 100 套，成交面积 13342.52 m²，面积环比上涨 14.5%，同比上涨 39.0%，成交小幅回升。

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，8月，福田依然位居全市首位，占比略有上升，为46.9%；南山排名第二，占比25.8%；宝安第三，占比13.5%。

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

8月，美联物业（深圳）写字楼蓝筹价格指数为240.00，样本的成交均价为44470元/㎡，环比上涨0.19%，同比上涨0.58%，较2007年基期上涨140.00%。

8月，蓝筹租金指数为159.98，样本的平均租金为167元/㎡·月，环比上涨1.35%，同比上涨8.78%，较2007年基期上涨59.98%。租金回报率报4.51%，小幅上升。

图 22：写字楼蓝筹价格及租金走势图

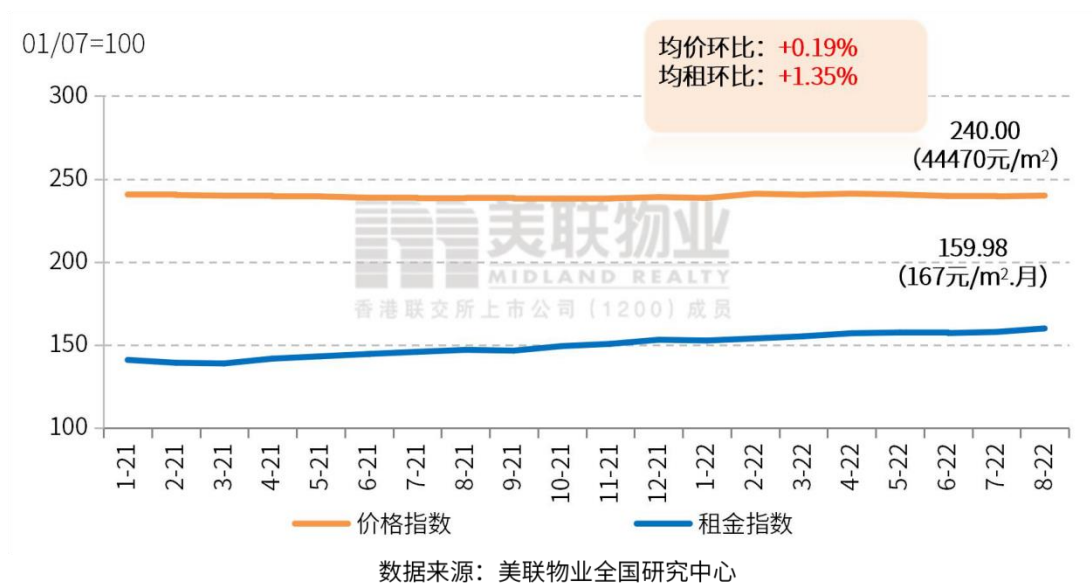
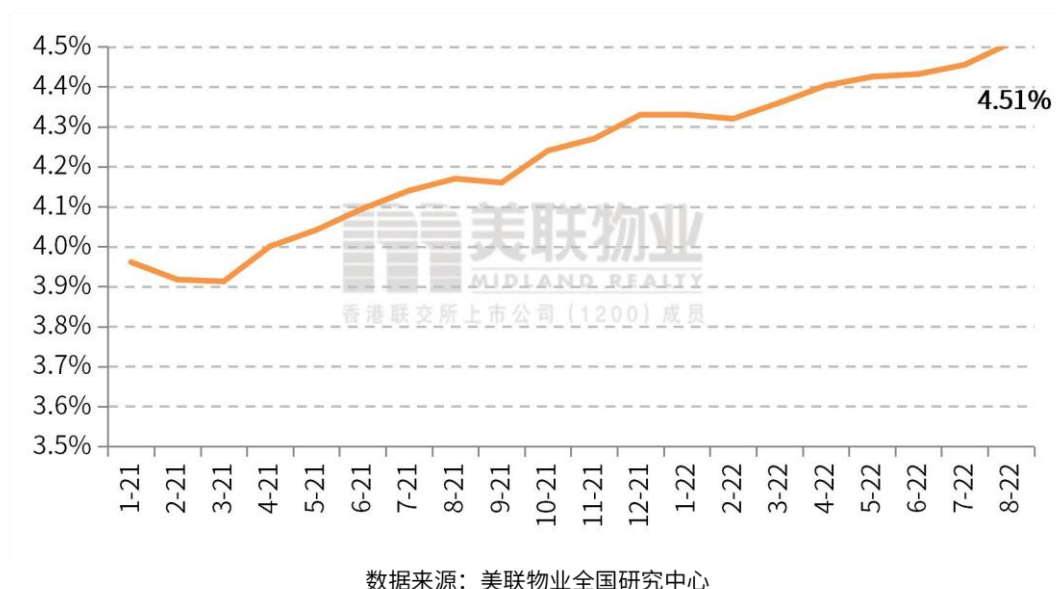


图 23：写字楼租金回报率走势图

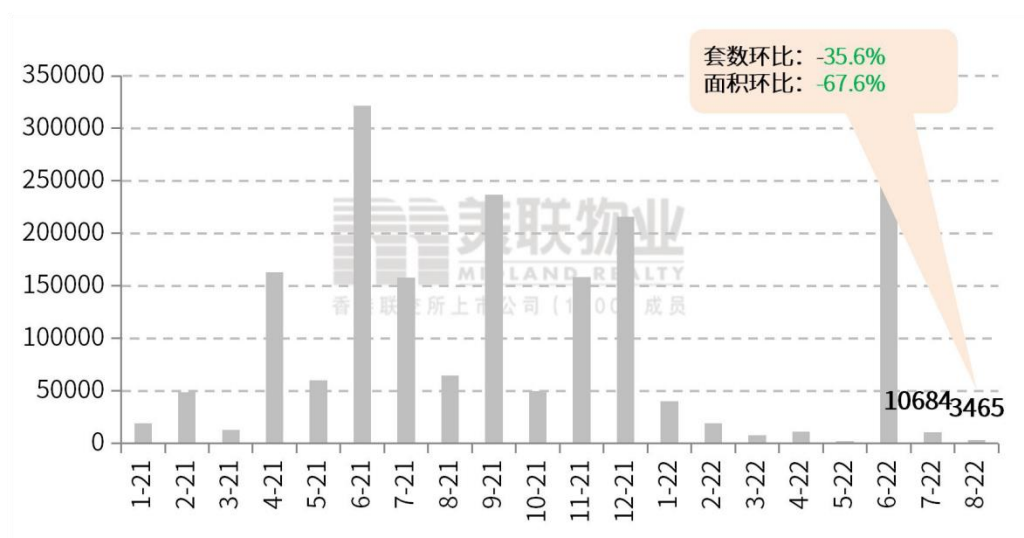


商铺市场篇

◇ 一手市场

新增供应

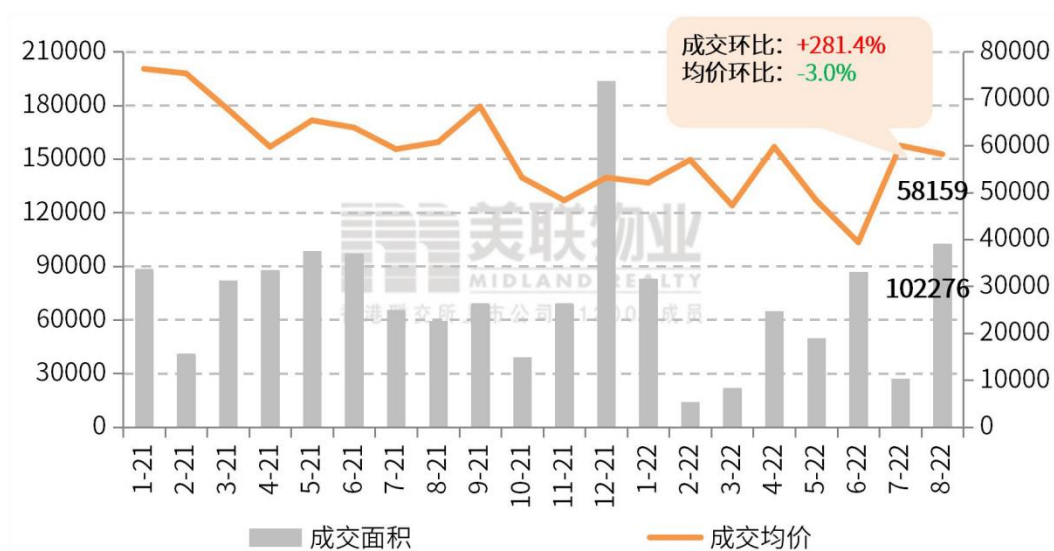
8月，开发商推盘持续减缓，供应再度下降。据统计，8月深圳仅2个新盘取得预售许可，整体新增供应套数89套，新增面积3465.14 m²，环比下降供应套数及供应面积均出现持续回落，推售套均面积略有上升。

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

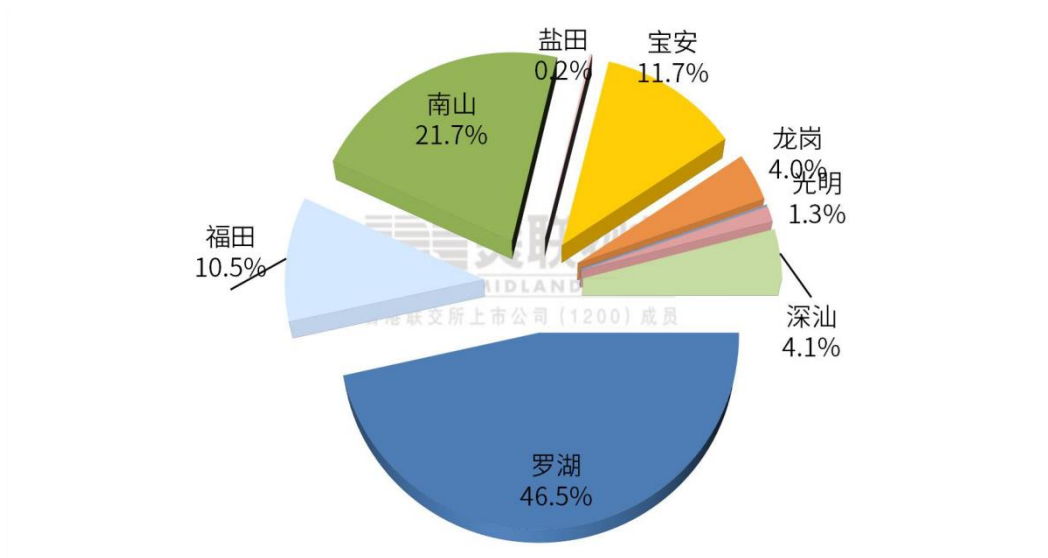
8月，深圳一手商业成交面积为102276.18 m²，环比上涨281.4%；成交均价为58159元/m²，环比下降3.0%。

图 25：一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，8月，罗湖以47541.15 m²的成交面积排名第一，占全市份额的46.5%；南山紧随其后，成交22196.24 m²，占比21.7%；宝安和福田分列三、四名，分别占比11.7%和10.5%；其余各区成交占比较低，8月成交相对集中。

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

8月，罗湖的益田御龙华府成交表现最好，其次是南山的创智云城和福田的恒大珺睿大厦。

表 27：8月一手商业成交 Top10（按成交面积排序）

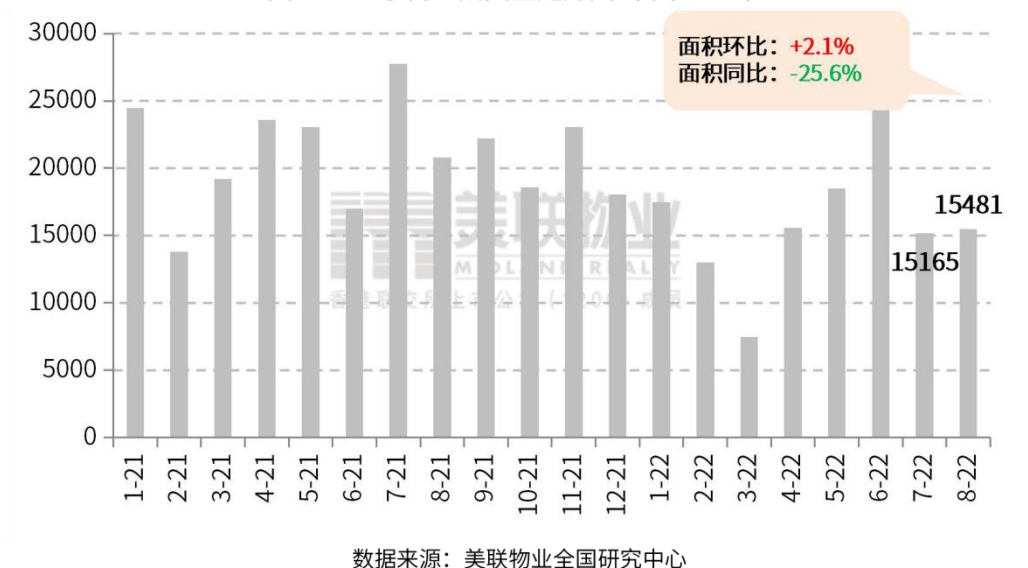
排名	项目名称	位置	成交面积 (m ²)	成交均价 (万元/m ²)	套均面积 (m ²)
1	益田御龙华府	罗湖 翠竹	46336.39	6.5	176.18
2	创智云城	南山 西丽	20942.26	4.6	46.33
3	恒大珺睿大厦	福田 华强北	8616.72	6.4	74.93
4	辉煌花园	深汕合作	3842.63	1.6	132.50
5	建信天宸花园	龙岗 横岗	694.36	3.9	46.29
6	岁宝壹品苑	福田 上步	689.32	8.5	172.33
7	岗厦天元花园	福田 岗厦	660.44	11.3	330.22
8	京基水贝时代广场	罗湖 水贝	638.06	6.3	63.81
9	富通九曜公馆	福田 新沙	582.99	8.5	291.50
10	太子湾泓玺大厦	南山 蛇口	535.67	13.6	178.56
合计		\	83538.84	\	\

数据来源：美联物业全国研究中心

✧ 二手市场

🌈 市场成交

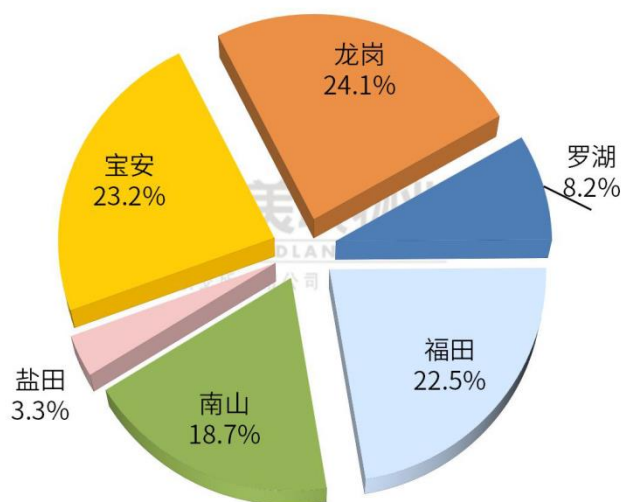
图 28：二手商业成交量走势图（单位：m²）



8月，二手商业的成交面积为 15481.06 m²，环比上涨 2.1%，同比下降 25.6%，成交量小幅回升。

分区域来看，8月，龙岗成交 3724.84 m²，占全市份额 24.1%，排名榜首；其次为宝安成交 3598.11 m²，占比 23.2%；排名第三的是福田，成交 3486.14 m²，占比 22.5%。整体来看，原关内区域成交占比小幅回升。

图 29：各区二手商业成交面积占比图

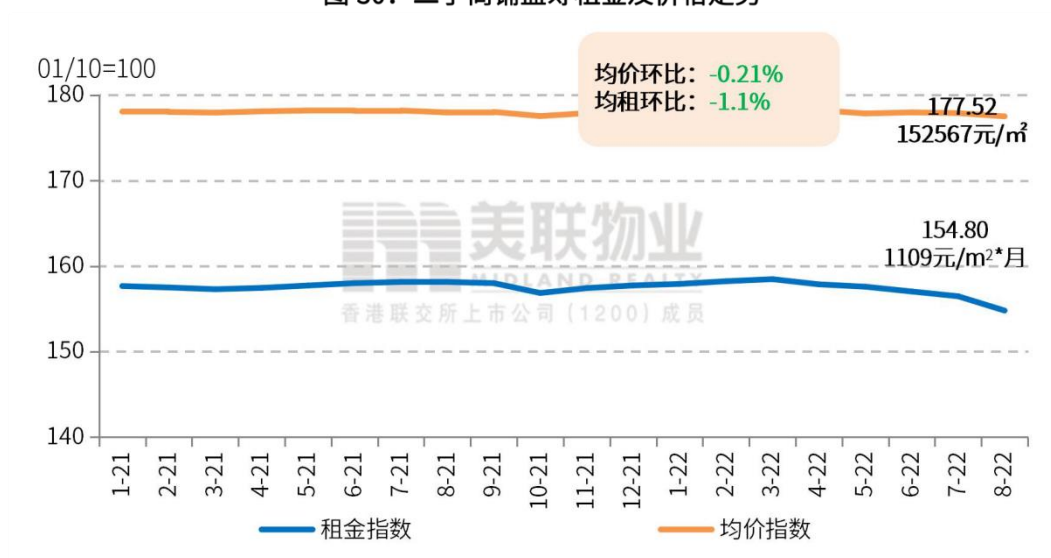


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

📊 商铺蓝筹楼价指数

8月，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为 177.52，录得样本均价为 152567 元/m²，环比下降 0.21%，较 2010 年基期上涨 77.52%。

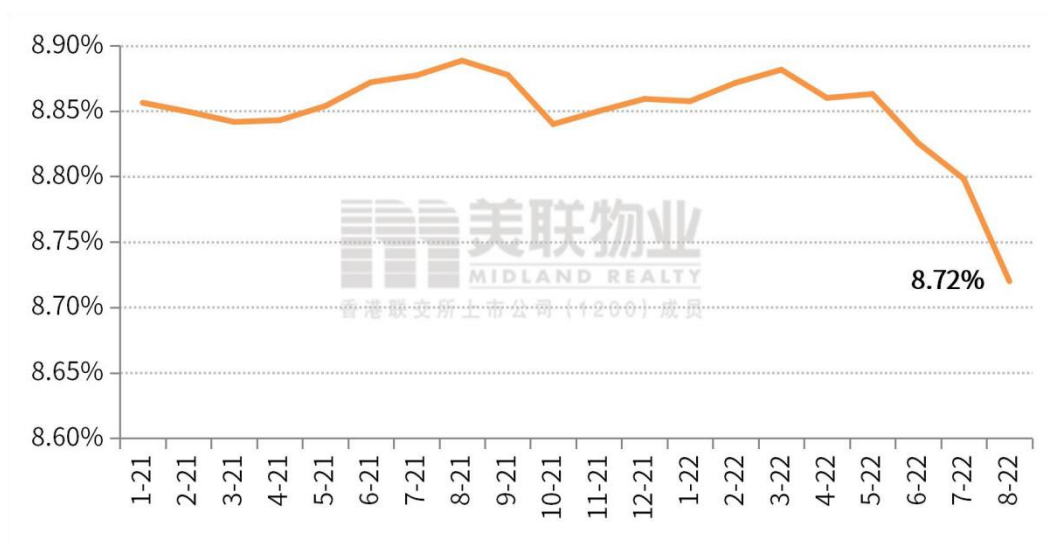
图 30：二手商铺蓝筹租金及价格走势



数据来源：美联物业全国研究中心

同期美联物业二手商铺租金指数为 154.80，录得样本的平均租金为 1109 元/m²，环比下降 1.1%，较 2010 年基期上涨 54.80%。二手商铺租金回报率为 8.72%，持续回落。

图 31：二手商铺蓝筹租金回报率

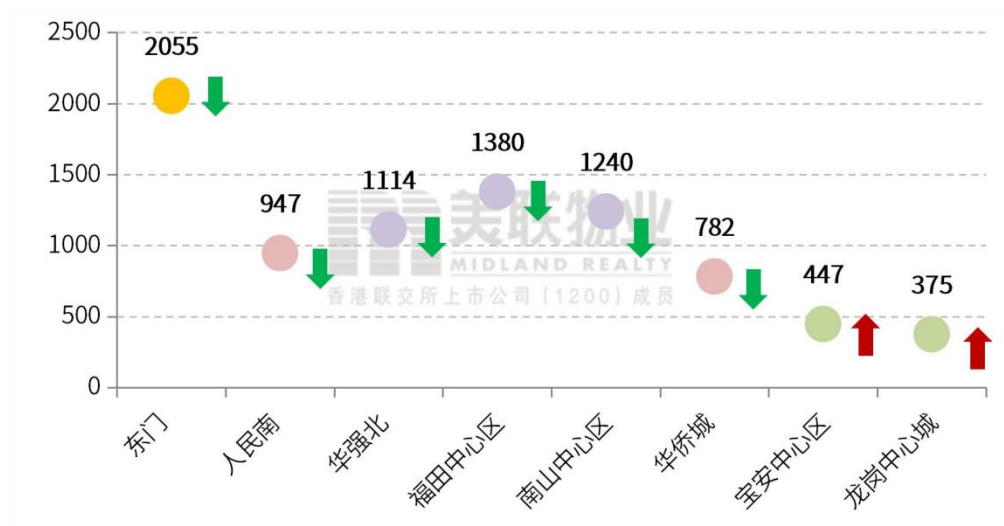


数据来源：美联物业全国研究中心

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，8月各商圈租金整体持续走低，仅宝安中心区和龙岗中心区有小幅上涨，整体均租降至1109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。