

深圳市房地产市场月度报告

(2009年6月)

【重点透视】

一手量跌，二手量升，房价持续高涨

- ✚ 二手房成交量创历史新高：成交 14387 套，环比 5 月增长 6.75%；
- ✚ 关内成交异常活跃：成交 9524 套，环比 5 月增长 24.74%；
- ✚ 挂牌价格微量增长：挂牌价 12613 元/平方米，环比 5 月增长 3.84%；
- ✚ 一手新房量跌价升：成交 6982 套，环比 5 月下降 17.66%，成交价为 14908 元/平方米，环比 5 月增长 15.55%。

经济见底回升，市政规划完善，楼市大步向前！

- ① 深圳地铁三号线西延段项目获批，从红岭中路到益田村设站 8 个，其中 7 个是换乘站，是深圳地铁线路中换乘站点最多的一条线路，全线于 2011 年 6 月 30 日之前建成通车；
- ② 市委常委会议，研究审议并原则通过了《深圳市综合配套改革三年（2009-2011）实施方案》；
- ③ 香港与内地贸易可用人民币结算，深圳等 5 城市获试点，试点的开启将带动香港与内地的经贸往来；
- ④ 首期“中国金融中心指数”出炉，首期 CDI CFCI 综合竞争力排名结

果依次是上海、北京、深圳，排名得分分别为100分、89.22分、62分。深圳金融中心竞争力位列第三。

后市预测——二手房仍将持续旺销，一手房或将步入下降通道。

- ✓ 经济见底回升，股市表现活跃，热钱逐流入楼市，“限外令”政策作用的发挥，投资客的入市，预估深圳全市二手房市场仍会持续旺销；
- ✓ 供需结构的较大改变，自住客需求的减少及房价的非理性上涨，购房者观望心态重现，预估深圳全市一手新房交易或将步入下降通道；
- ✓ 利好政策促楼市旺销，拉动投资客入市，从而导致房价的飙升，房价泡沫重现，或将造成政策的转向。

目 录/contents

篇 1 三级市场（二手房）市场分析	3
1. 三级市场（住宅）篇	3
1-1 月度综述	3
1-2 总体成交分析	4
1-3 各区域成交分析	6
1-4 二手房（住宅）各区域租赁价格	12
2. 三级市场（商业）篇	12
2-1 各区域挂牌价格对比	12
2-2 各区域租赁价格对比	13
3. 三级市场（写字楼）篇	13

3-1 各区域挂牌价格对比	14
3-2 各区域租赁价格对比	14
篇 2 二级市场（一手房）市场分析	15
1. 一手房供应分析	15
2. 一手房需求分析	16
3. 一手房（写字楼）市场	22
篇 3 一级市场（土地）篇	24
篇 4 市场展望	25

篇 1 三级市场（二手房）市场分析

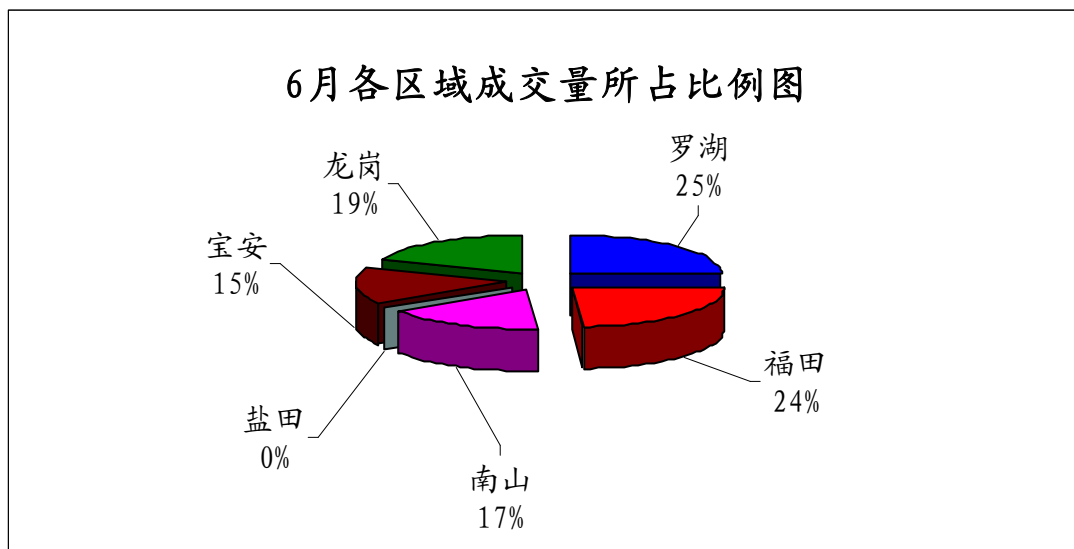
1. 三级市场（住宅）篇

1-1 月度综述

6月，深圳全市二手房市场用“异常火爆”来形容一点也不为过，成交量创历史新高，已超过2007年高峰期的交易水平，全市二手房成交量环比5月增长6.75%，同比增长256.55%。已是连续四个月成交量在11000套以上；挂牌价格也是“水涨船高”，连续6个月小幅增长，6月挂牌价环比5月增长3.84%。在楼市火热交易的传递下，旺销仍将持续，按目前的成交行情，预估7月全市二手房成交量仍将过万。

关内、外成交量对比中，都有不同程度的上升，不过，关内二手房

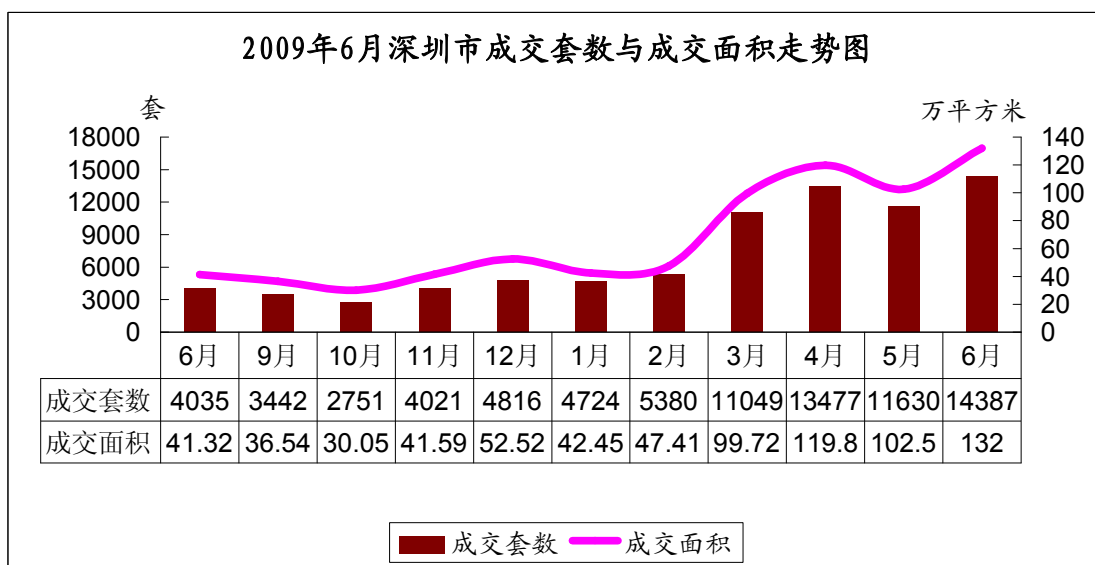
成交量依然占据全市约七成的市场份额，二手房市场仍以关内为主。关外二手房在新房不断成交的促使下，整体表现也越来越好。



【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交量与5月相比，罗湖区成交比例有所提高，福田成交比例不变，整体上，关内成交比例比5月提高一个百分点。

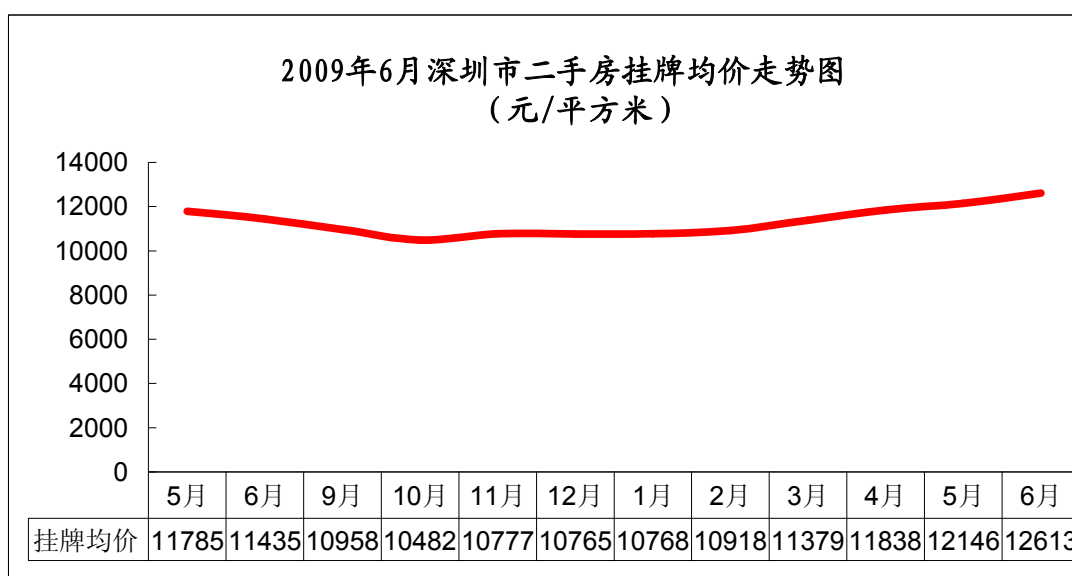
1-2 总体成交分析



【港置地产研究部统计编制】

6月，深圳市二手房成交量创历史新高，明显超过2007年高峰期

的交易水平，二手房市场异常火爆。成交套数上，环比5月增长6.75%，同比增长256.55%；成交面积上，环比5月大幅增长28.78%，是去年同期的3倍，1-6月，深圳市二手房共成交60647套，比2008年全年的成交量还多出17774套，成交面积543.92万平方米，比2008年全年的成交面积还多出89.91万平方米，可见，深圳全市二手房市场交易如此“疯狂”。

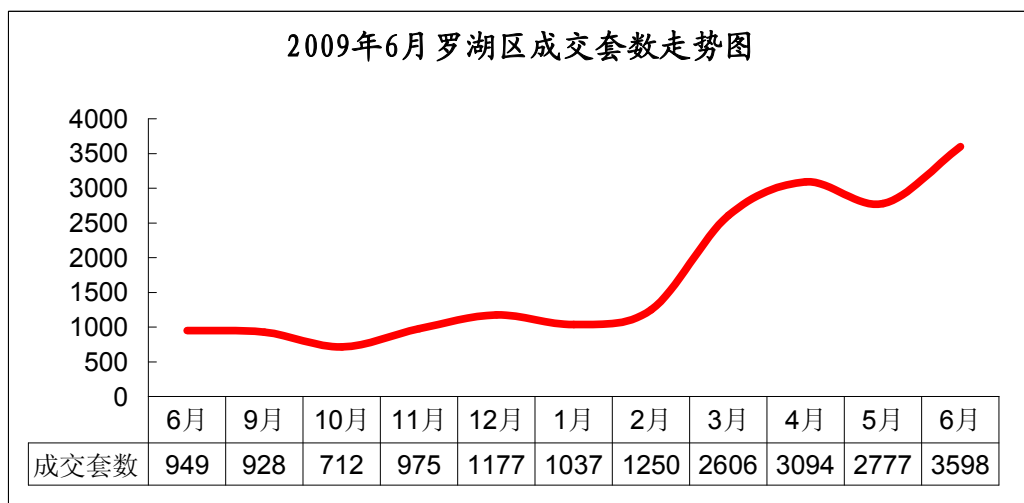


【港置地产研究部统计编制】

6月，二手房挂牌价格持续小幅增长，上图清楚看出，已是连续6个月上升，环比5月，挂牌价格增长3.84%，同比增长7.03%。深圳全市二手房挂牌价格与去年年底相比，增长接近二成，增幅为17.16%。非理性的价格或将对深圳全市二手房市场长期稳定的发展产生一定的阻碍作用，价格的非理性上涨将会对楼市带来诸多的隐患，7月过后，深圳二手房市场持续猛涨的势头或将有所缓解。

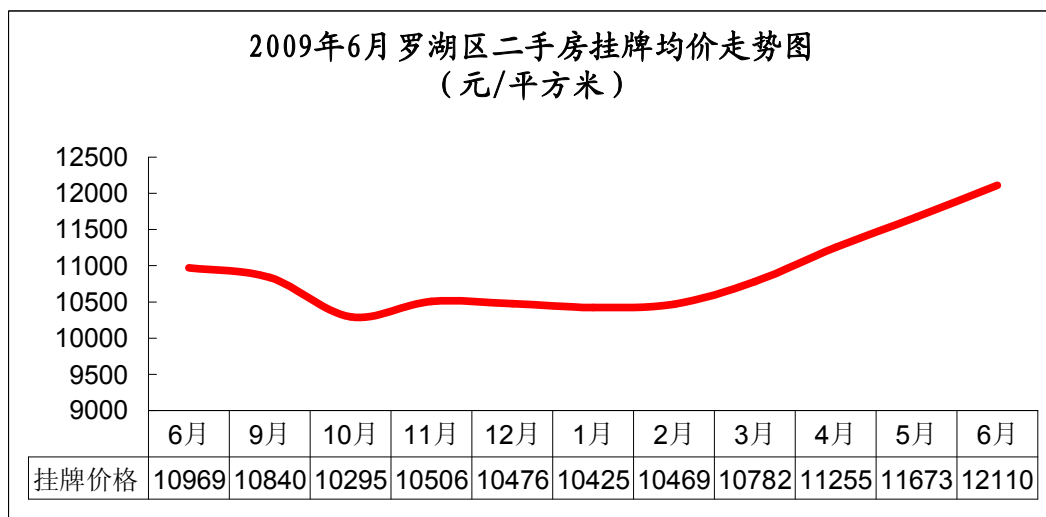
1-3 各区域成交分析

① 罗湖区——“量价齐升”，成交量增幅位居全市之首



【港置地产研究部统计编制】

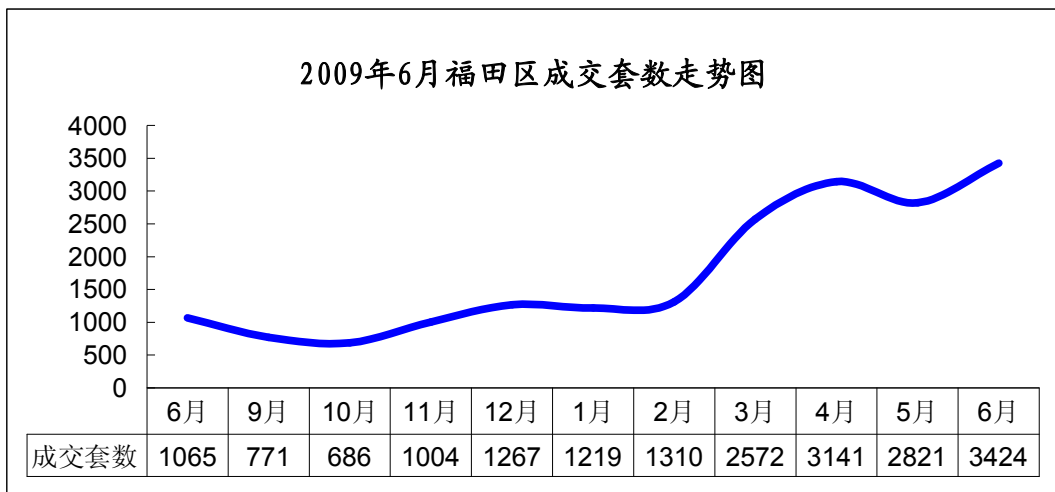
6月，罗湖区成交量“高歌猛进”，增幅位居全市之首，环比5月增长29.56%，同比增长279.14%，罗湖区新房供应的缩减为二手房的快销奠定基础的同时，老城区的区位价值同样是吸引购房者的重要因素。



【港置地产研究部统计编制】

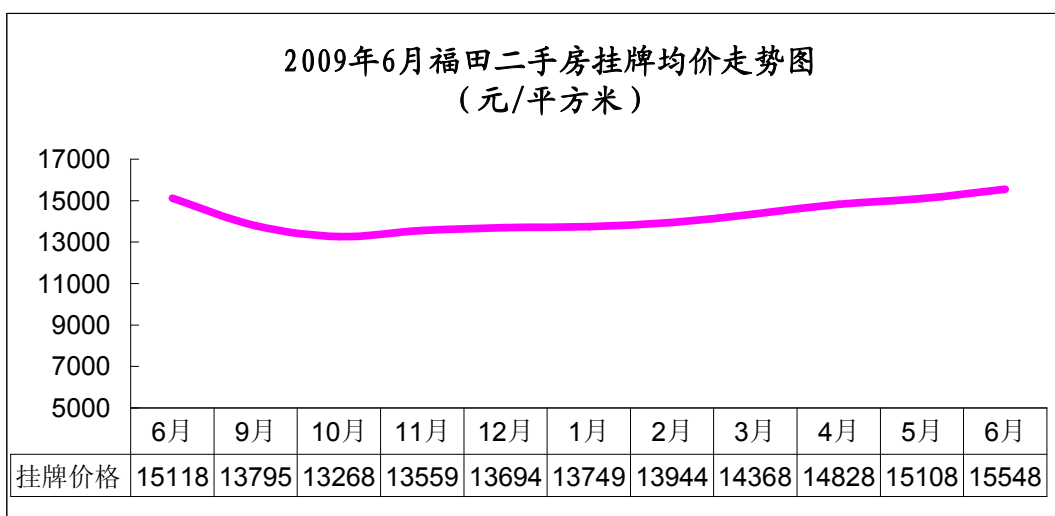
6月，罗湖区挂牌价格增幅位居关内第二，连续6个月呈增长态势，挂牌价环比增长3.74%，同比增长10.4%，直追2007年的挂牌价格。

② 福田区——“量价齐升”，成交价为全市最高



【港置地产研究部统计编制】

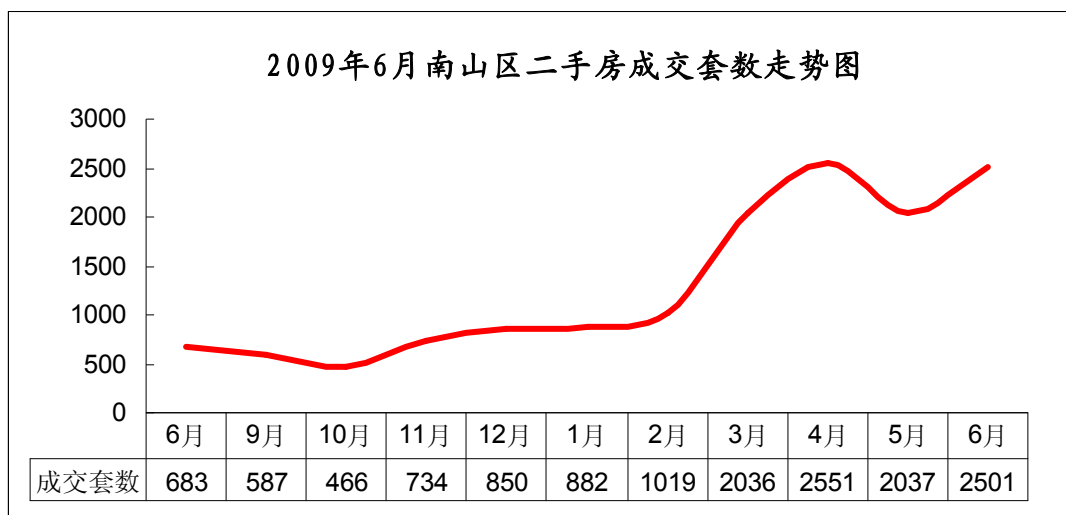
6月，福田区成交量略逊于罗湖区，位居全市第二。成交量同比增长221.5%，环比增长21.37%，福田区成交量之所以保持较高的交易水平，主要是因为该区的区域价值吸引购房者，尤其是投资客。



【港置地产研究部统计编制】

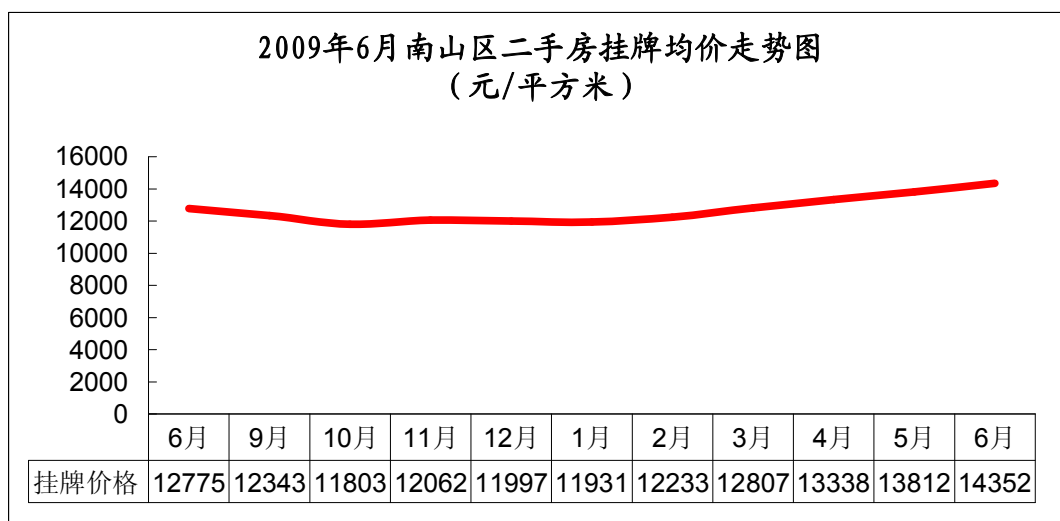
上图反映出，福田区挂牌价格连续8个月小幅增长，同比去年6月，挂牌价格增长2.84%，首次出现同比增长，环比小幅增长2.91%，与今年1月相比，增长13.08%，每平方米增长1800元，增幅较大。

③ 南山区——“量价齐升”，价格增幅位居全市第二



【港置地产研究部统计编制】

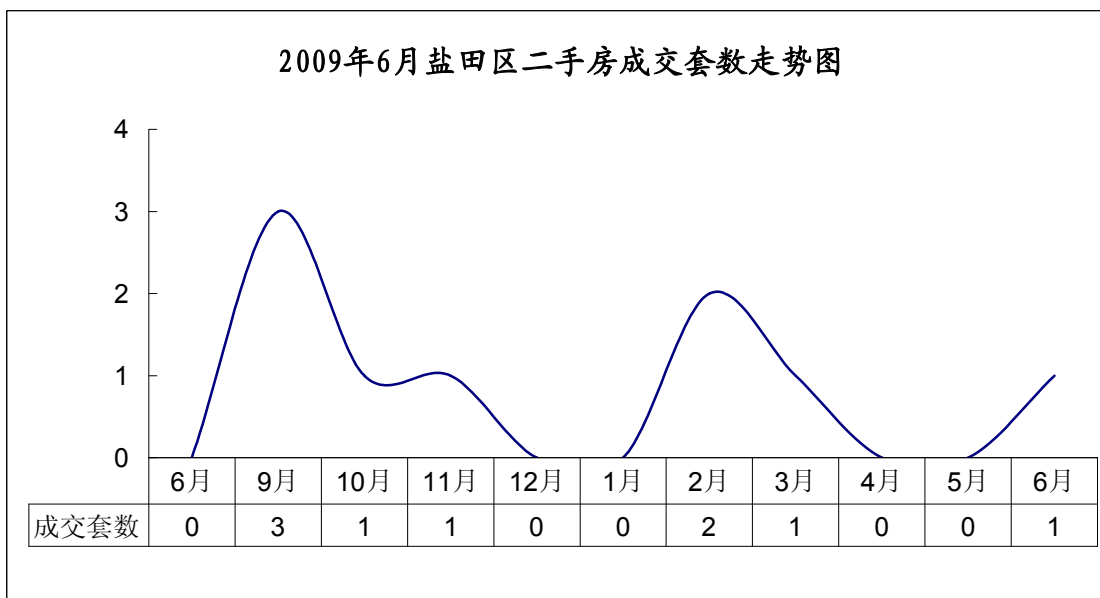
6月，南山区二手房成交量同比增长266.17%，环比增长22.77%，上图显示，二手房成交量在5月下降的基础上有较大幅度增长，增幅位于关内第二，新房旺销的放缓为二手房交易创造了条件，而前后海片区的房屋更受投资客青睐。



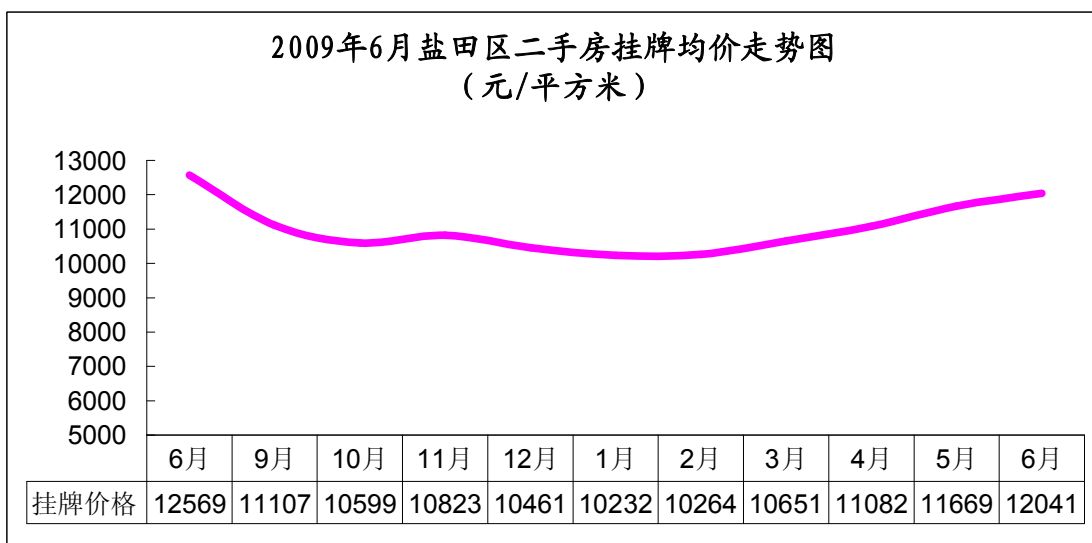
【港置地产研究部统计编制】

上图显示，南山区挂牌价格自今年一月份以来，持续增长，6月，挂牌价格同比增长12.34%，环比增长3.91%，增幅位居关内之首。与今年1月份相比，挂牌价格增长20.29%，增幅超过二成。在不稳定的市场环境下，价格的快速增长对南山区的二手房交易带来诸多不利。

④ 盐田区——成交量个位数，挂牌价依然小幅增长

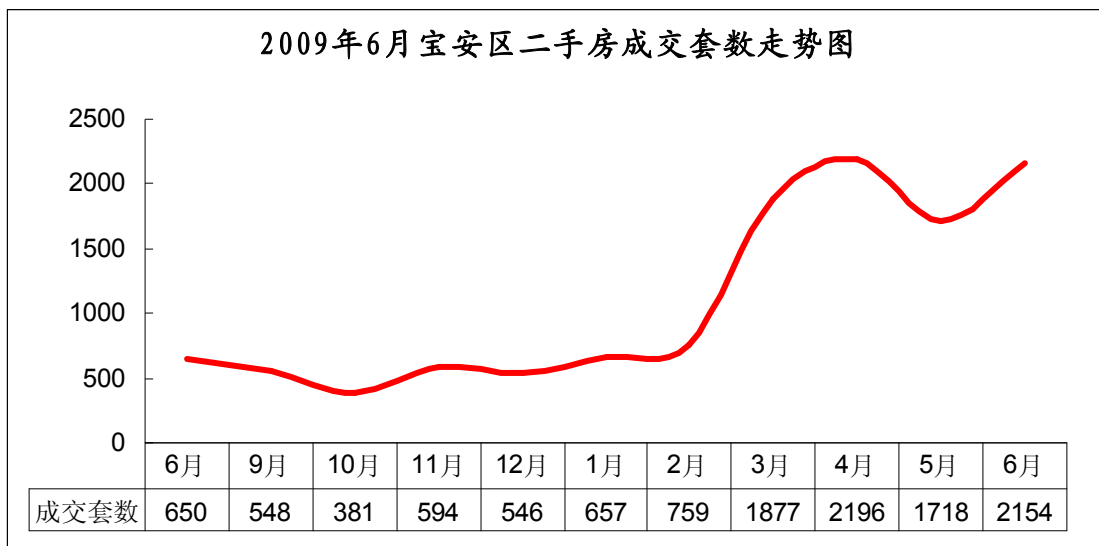


6月，盐田区成交量有1套房源成交，自去年四月份以来，成交量一直处于个位数徘徊。



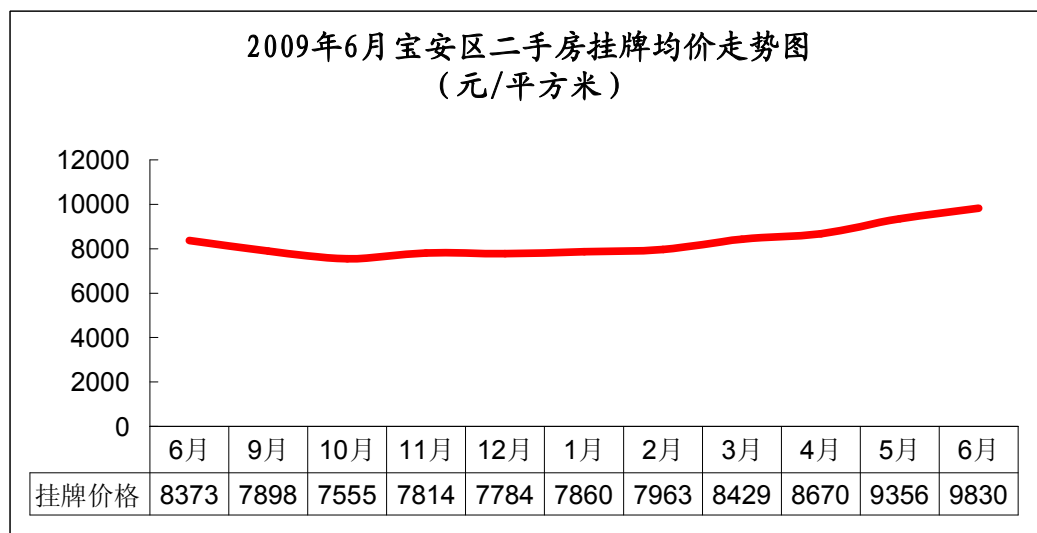
量不增而价仍涨，可以看出，业主受市场回暖的左右，从价格不断上涨的背后方可判断出，业主不管有无市场，跟风现象严重。

⑤ 宝安区——“量价齐升”，成交价增幅位居全市之首



【港置地产研究部统计编制】

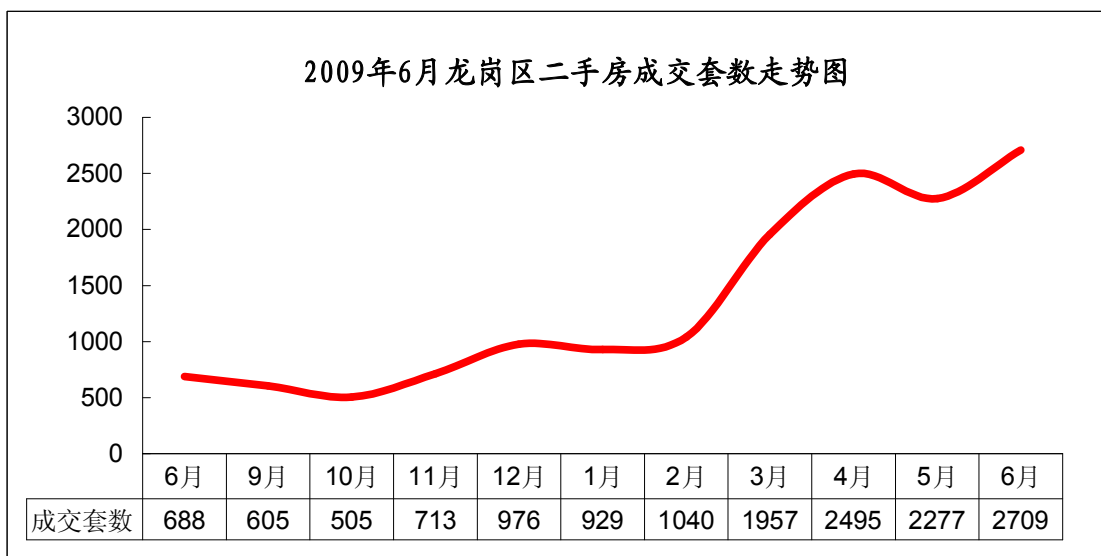
6月，二手房成交量同比增长 231.38%，环比增长 25.38%，增长幅度是继罗湖之后的第二高，在新房供应量减少的情况下，从而推动宝安区二手房的成交，市场得以较快速度的增长。宝安区一手新房和二手房形成了相应的互补，这为二手房的发展起到非常重要的作用。



【港置地产研究部统计编制】

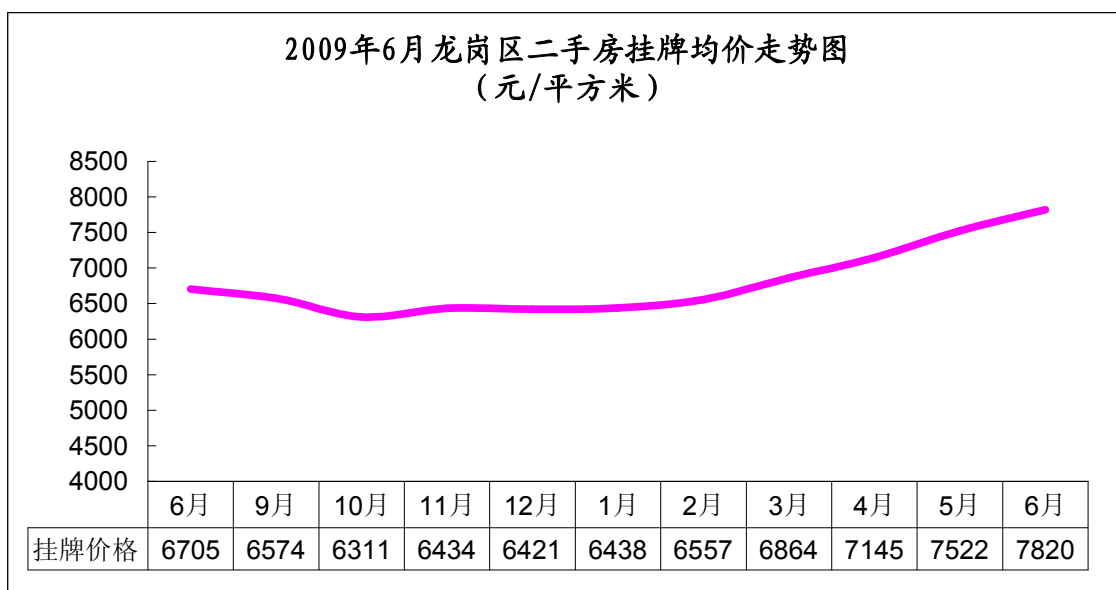
6月，挂牌价格已接近万元，持续七个月上升，同比增长 17.4%，环比增长 5.06%，连续二个月环比增幅位居全市之首，与今年1月相比，挂牌价格增长 25.06%。

⑥ 龙岗区——“量价齐升”，挂牌价增幅位居第二



【港置地产研究部统计编制】

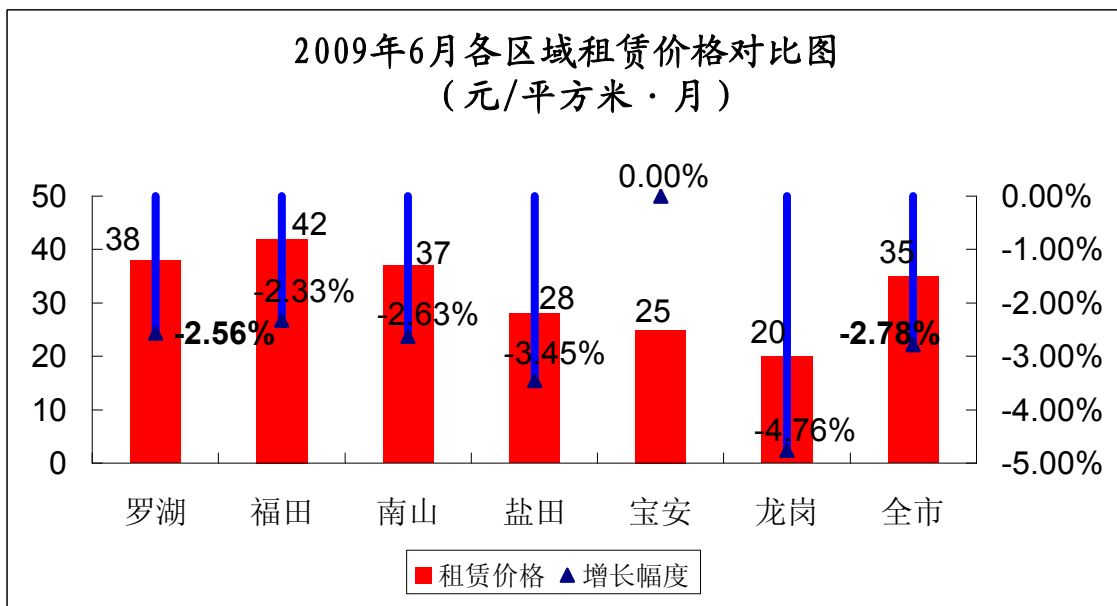
上图看出，6月，龙岗区成交量创新高，与去年同期相比，增长293.75%，环比5月增长18.97%。



【港置地产研究部统计编制】

6月，挂牌价格持续上升，接近8000元/平方米大关，同比增长16.63%，环比增长3.96%。与1月相比，增长21.46%，增幅超过二成。

1-4 二手房（住宅）各区域租赁价格



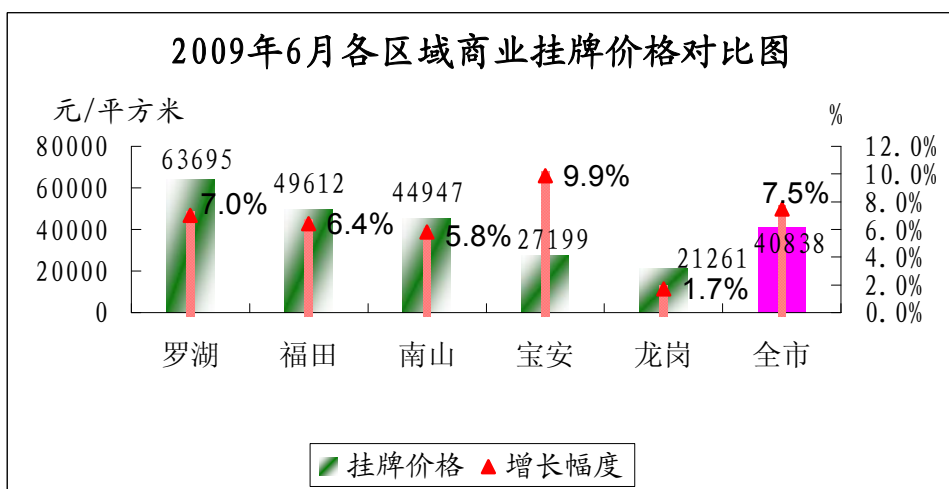
【港置地产研究部统计编制】

6月全市住宅年租金回报率为 3.32%，环比 5月租金回报率下降 0.24%。

2. 三级市场（商业）篇

说明：由于盐田区商业市场交易量极少，与深圳其他五区相比，根本无法比较，可以忽略不计，故在对深圳全市商业研究时，盐田区不纳入研究范围。

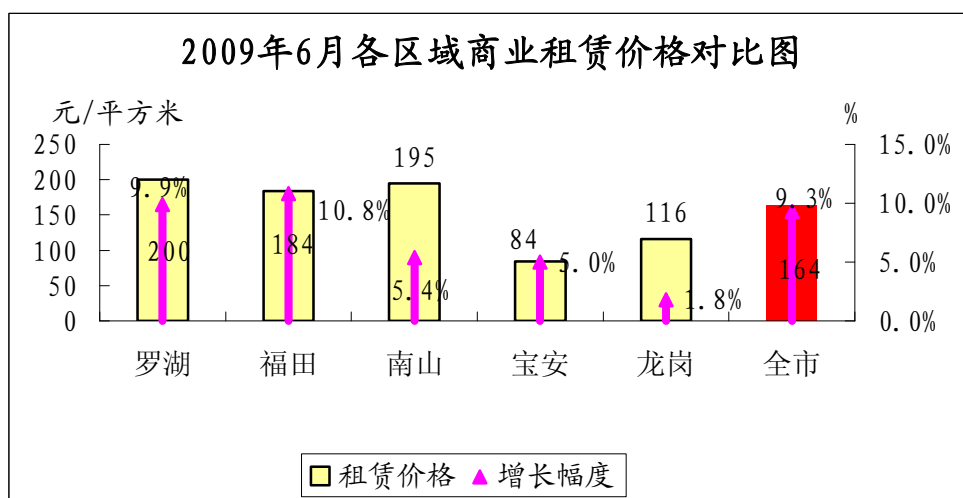
2-1 各区域挂牌价格对比



【港置地产研究部统计编制】

6月，深圳全市商业挂牌价格较之5月有较大幅度的涨幅，环比增长7.5%，其中，深圳各区商业挂牌价环比都有不同程度增长，宝安区环比增幅最大，增长9.9%，其次是罗湖区，环比增长7%，增幅最小的是的龙岗区，环比增长1.7%。

2-2 各区域租赁价格对比



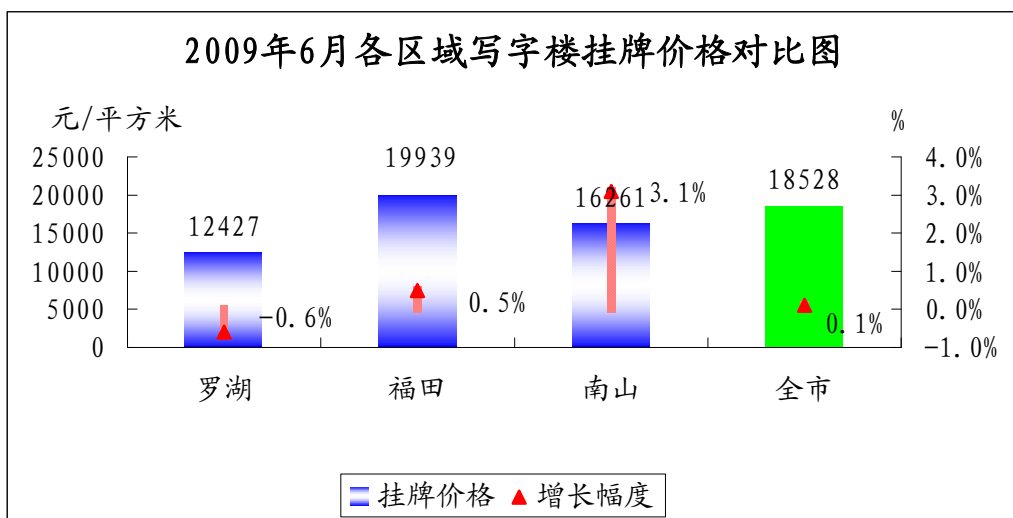
【港置地产研究部统计编制】

6月，深圳全市商业租赁价格环比5月有较大幅度的增长，增幅为9.3%，年租金回报率为4.81%，相比5月年租金回报率略有提高，增长0.07%。

3. 三级市场（写字楼）篇

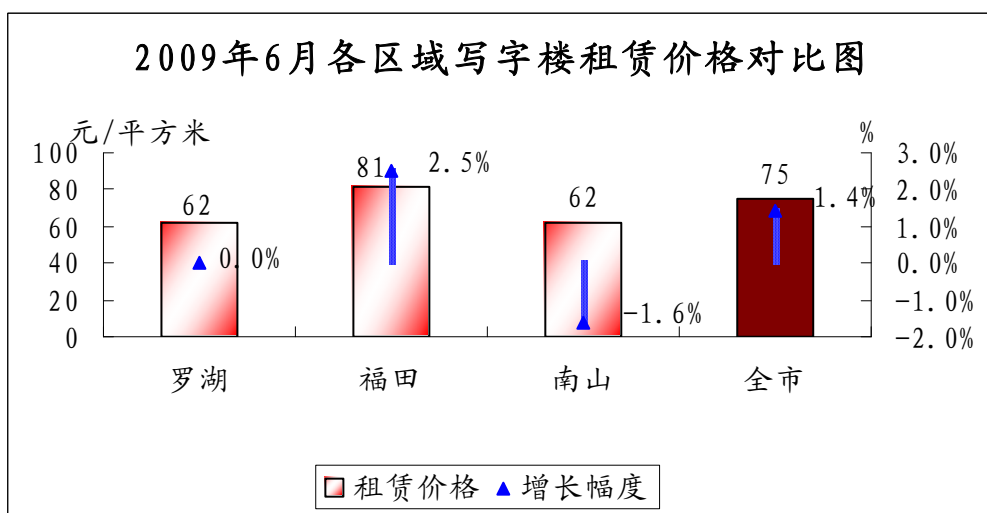
说明：由于罗湖、福田、南山三个区的写字楼市场约占全市的98%，故写字楼市场仅研究这三个区，其他三个区写字楼的交易量很少，暂不划入研究范围。

3-1 各区域挂牌价格对比



6月，深圳全市写字楼挂牌价格已是连续六个月微量上涨，涨幅为0.1%。各区域中，罗湖区写字楼挂牌价格连续两个月下降，是关内四区中唯一一个写字楼挂牌价格下降的区域，环比下降0.6%。南山区写字楼挂牌价格仍保持3%以上的增幅，福田区变幅较大，6月环比上涨0.5%。

3-2 各区域租赁价格对比



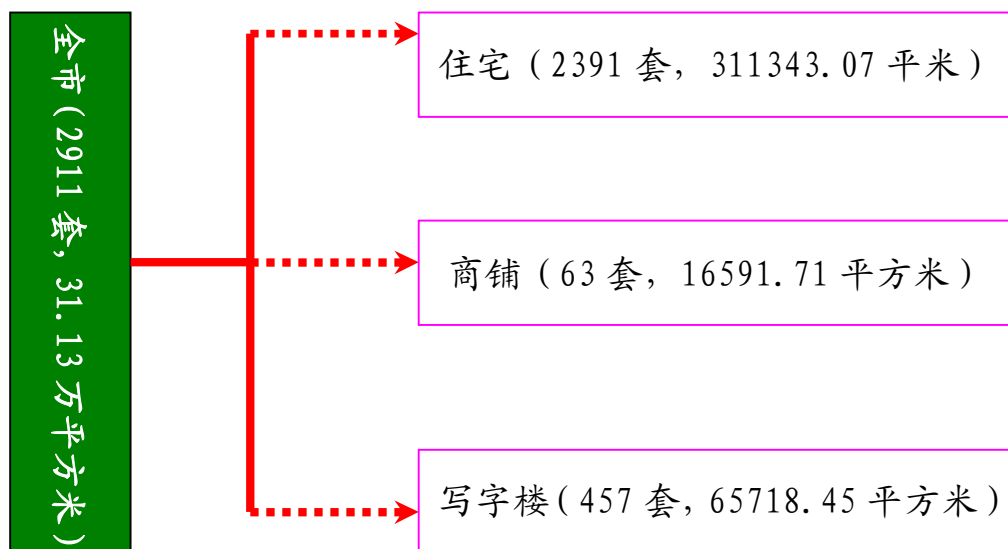
【港置地产研究部统计编制】

按全市的写字楼租赁价格计算，年租金回报率为4.85%。

篇2 二级市场（一手房）市场分析

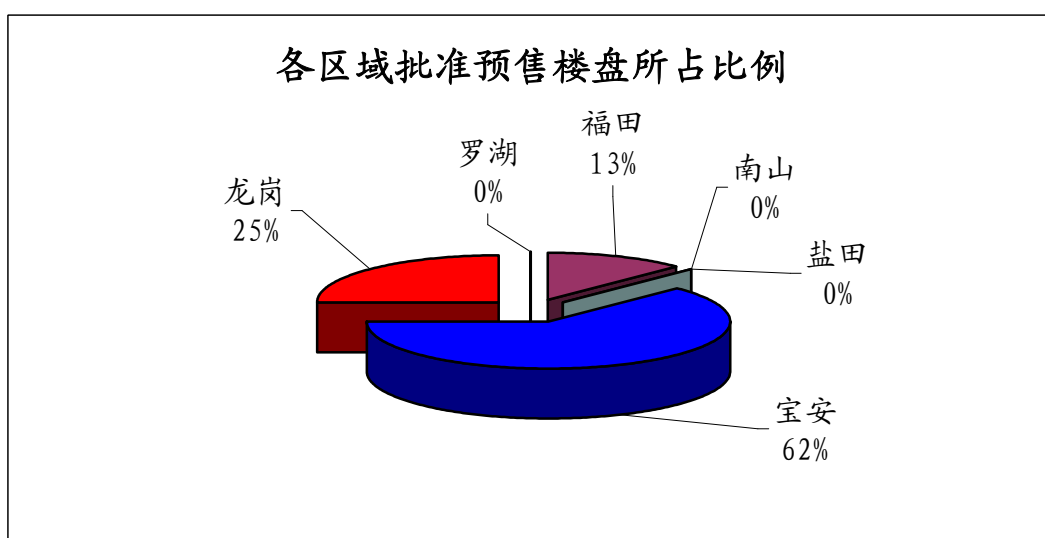
1. 一手房供应分析

1-1 批准预售物业



【港置地产研究部统计编制】

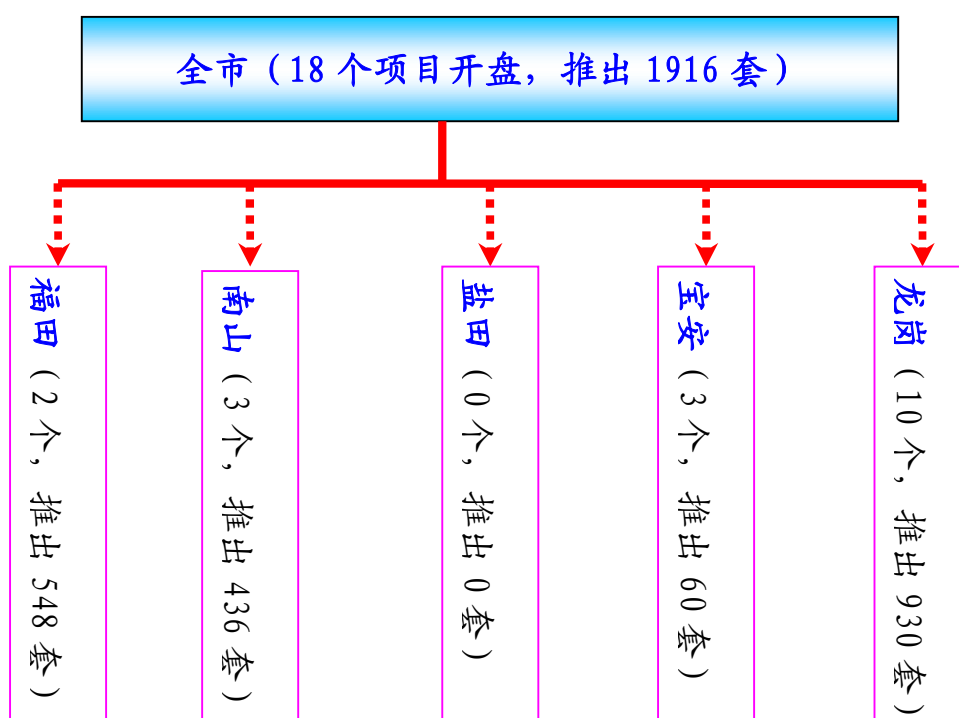
各区域批准预售物业所占比例



【港置地产研究部统计编制】

6月，深圳市一手新房批准预售量较5月有明显的下降，批准预售套数环比下降8.14%，批准预售面积环比下降11.39%。从物业性质划分来看，商铺下降幅度巨大，而写字楼批准预售量略有下降，住宅供应量有所增加。分析看出，商业市场供应量较5月有较大幅度的下降。

1-2 新开楼盘

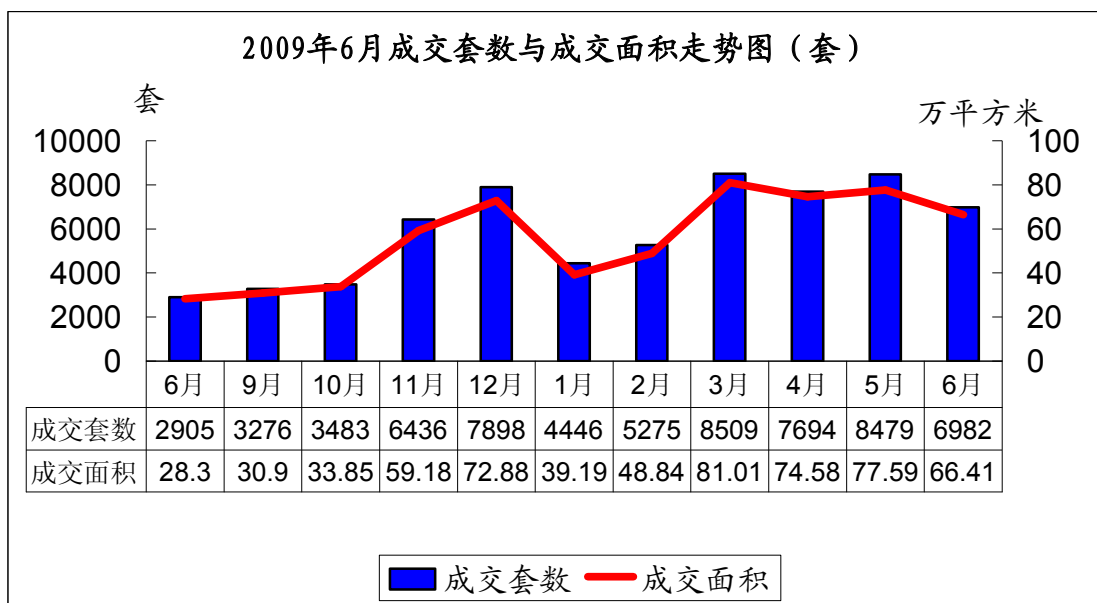


【港置地产研究部统计编制】

6月，深圳市新开盘项目环比4月大幅下降，增幅66.7%，龙岗区新开盘项目仍为最多。在传统销售淡季之时，开发商或许放缓了推盘计划，从而造成了供应量的骤减，或将积压的供应量在下半年集中推出。

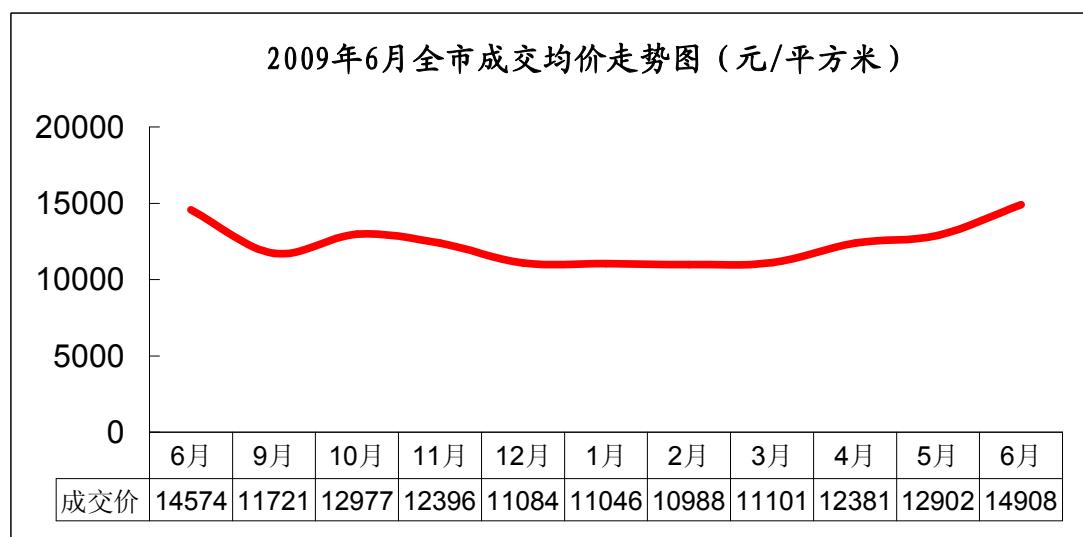
2. 一手房需求分析

2-1 总体成交分析



【港置地产研究部统计编制】

6月，深圳一手新房成交量再次下降，是今年以来下降幅度最大的一个月。 6月，销售套数环比下降 17.66%；销售面积环比下降 14.41%，从6月深圳全市一手新房成交量的回落分析，价格的不断高涨使得购房者的观望心态重现，阻碍了新房的成交，在非理性价格上涨的作用下，深圳一手新房的交易或将步入下降通道，更有可能酿成政策的转向。

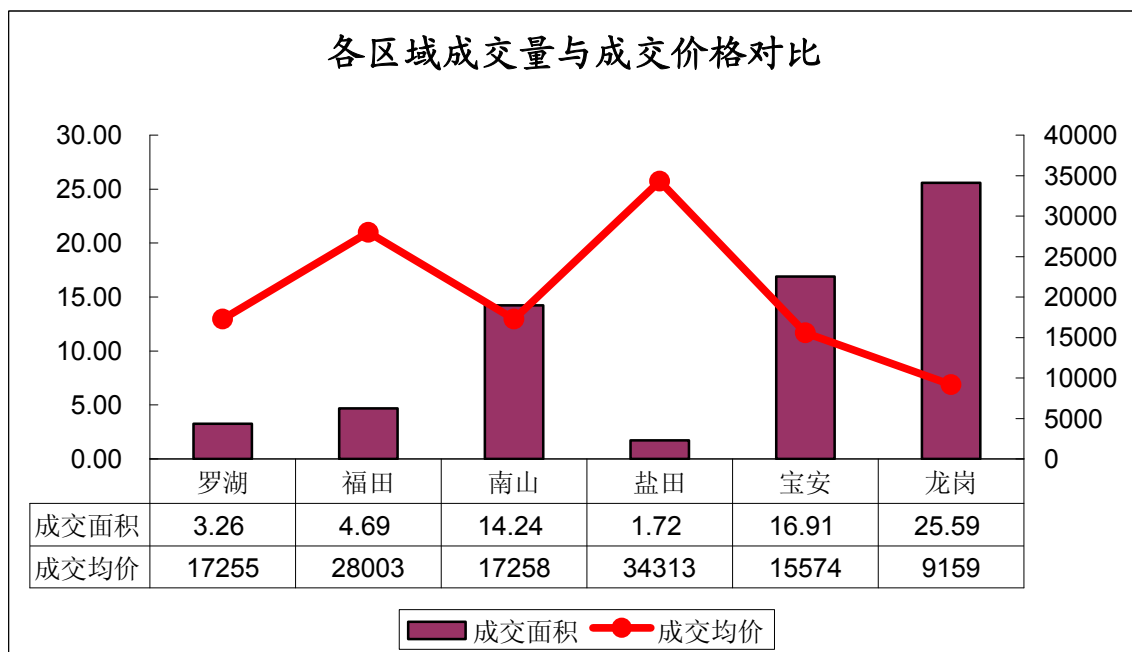


【港置地产研究部统计编制】

成交价格高位运行，连续四个月增长。 6月，一手新房成交价格同比增长 2.29%，环比增长 15.55%，是连续四个月以来增幅最大的一月，

与今年一月成交价相比，增长 34.96%，楼市价格的疯狂上涨或将市场陷入僵局。

2-2 各区域成交量分析



【港置地产研究部统计编制】

➤ 关内、外“量跌价升”，成交均价降幅均超一成

6月，关内共成交面积 23.91 万平方米，环比 5 月下降 17.04%，成交价格为 20590 元/平方米，环比 5 月增长 14.9%，已超过 2007 年高峰期的销售价格，关内供应量的大幅减少对购房者而言，选择面相应减少，价格的上升迫使购房者的观望心态重现；关内四区成交价的大幅增长，一方面是豪宅物业的成交，再者是房价的上涨，导致成交价格大幅上升。

关外共成交面积 42.5 万平方米，环比下降 12.85%，成交均价为 11711 元/平方米，环比 5 月下降 17.86%。

➤ 福田和宝安成交量上升，其他四区成交量均下降，其中罗湖区降幅最大

福田区“量价齐升”：6月的福田区，有2个写字楼项目推出，卓越世纪中心项目的热销（销售351套）拉动了福田区整体的成交量，5月，成交量环比增长72.3%，成交均价大幅上涨19.77%，为最近十二个月以来最高价。

宝安区“量价齐升”：6月，宝安区新开盘项目3个（观湖园、中海西岸华府和中信湾上六座），由于观湖园别墅（销售300套）和中海西岸华府（销售130套）的热销促使区域成交量的上升，成交面积环比增长5.83%，别墅项目的销售拉动了区域的成交价格，环比增长24.52%。

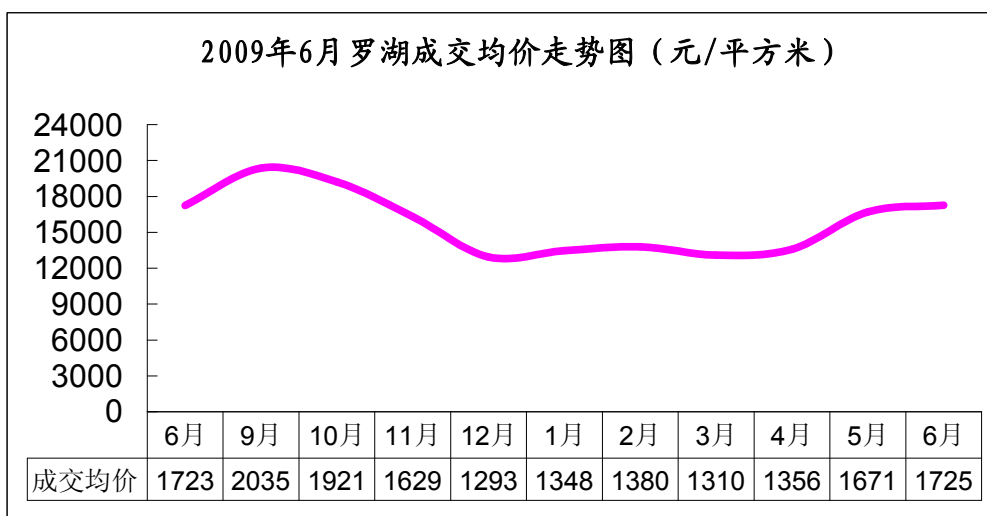
罗湖区“量跌价升”：6月成交量环比5月有明显的减少，环比下降26.83%，在售的10个项目中，百仕达东郡广场摘得区域桂冠，成交101套，华商时代公寓成交98套，由于百仕达东郡广场和仙湖公馆等项目的销售，使得区域成交均价持续上涨，环比增长3.24%。

南山区“量跌价升”：南山区新房下降幅度位居全市六区之首，成交面积环比下降27.21%，成交均价却是不断攀升，成交价环比增长2.79%，为17258元/平方米。6月排名前四的热销楼盘是：半岛城邦花园（成交301套）、诺德假日花园（成交265套）、中海阳光玫瑰园（成交245套）和恒立心海湾花园（成交190套）。

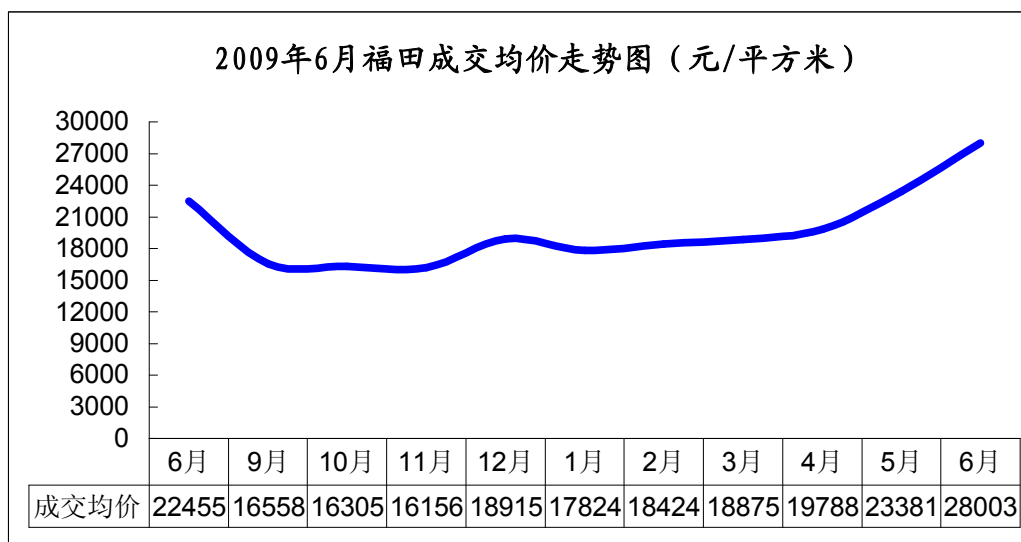
盐田区“量跌价增”：成交面积环比下降17.27%，成交价格环比增长42.97%。海怡轩项目以成交51套的销售业绩成为“区域之星”。由于华侨城天麓和蓝郡广场豪宅的销售，使得区域成交价格领涨全市。

龙岗区“量跌价升”：6月，龙岗区成交面积环比下降21.95%，成交价格环比增长5.48%。虽有10个项目开盘，但推出体量相对较少，6月该区域排名前四的热销楼盘是：华业玫瑰郡（336套）、盛龙花园（218套）、振业峦山谷（成交181套）和依山郡（成交166套）。

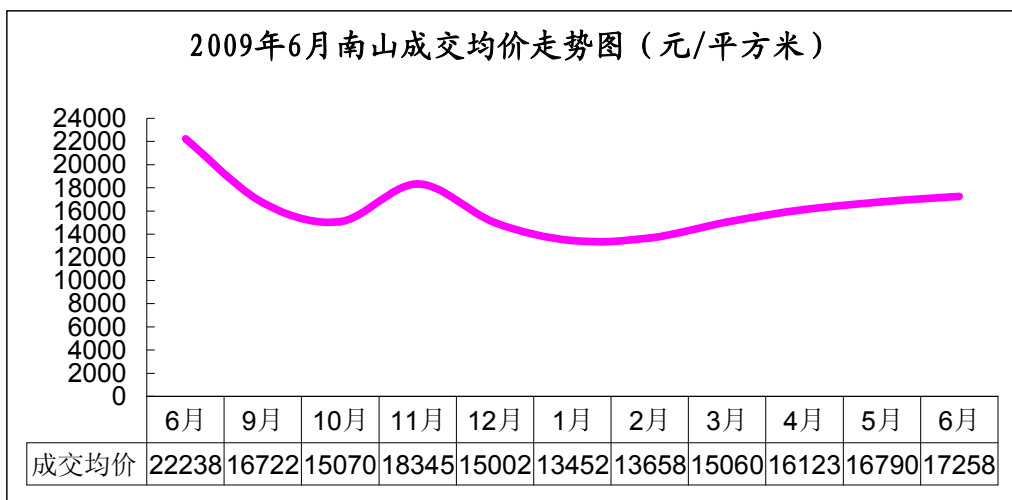
2-3 各区域成交价格走势图



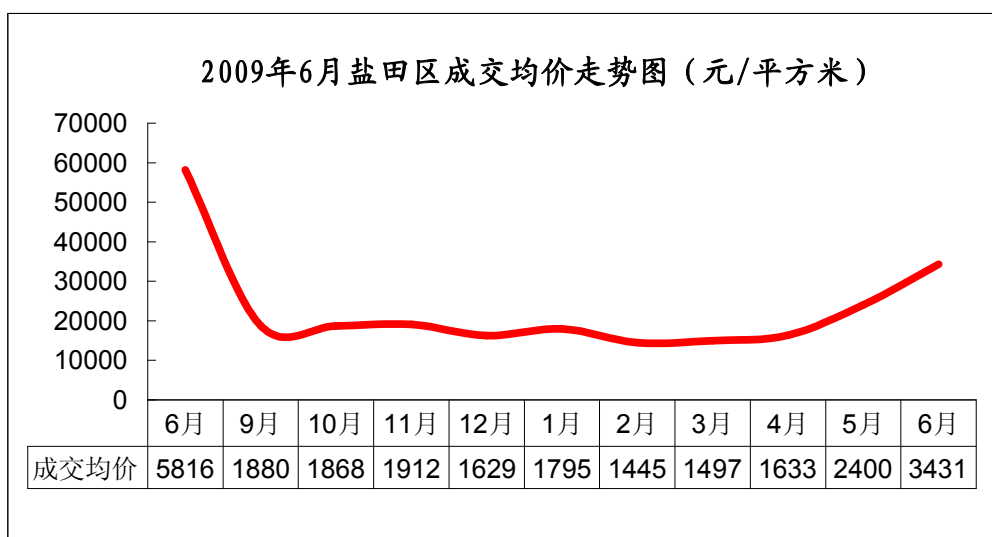
【港置地产研究部统计编制】



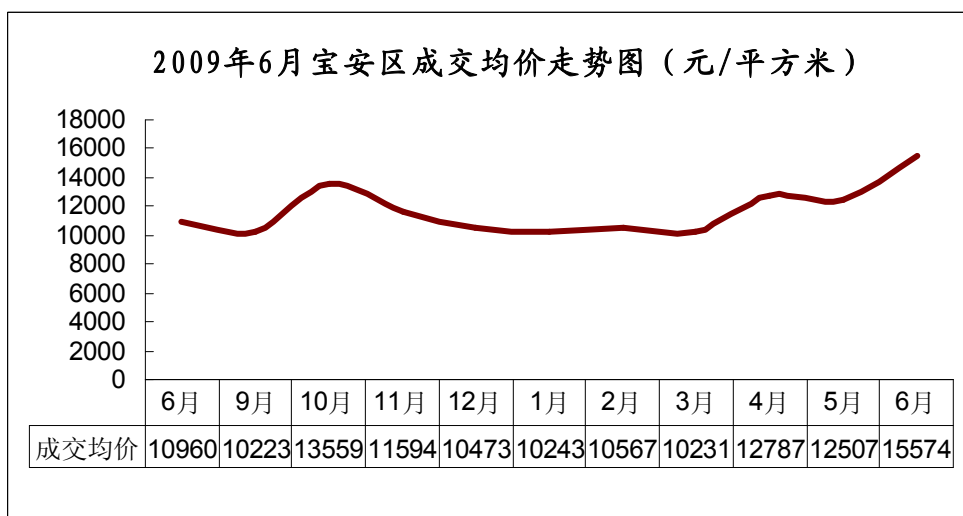
【港置地产研究部统计编制】



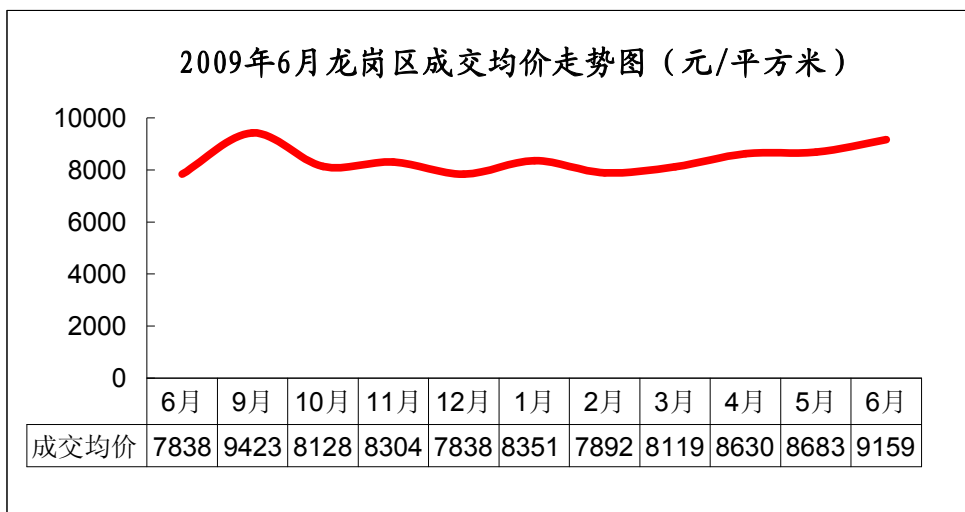
【港置地产研究部统计编制】



【港置地产研究部统计编制】



【港置地产研究部统计编制】



【港置地产研究部统计编制】

2-4 在售楼盘成交 Top10

排名	区域	项目名称	套数(套)	面积 (m ²)
1	福田	卓越世纪中心	351	25204.62
2	龙岗	华业玫瑰郡	336	27860.21
3	南山	半岛城邦花园(二期)	301	26650.93
4	宝安	观湖园	300	46324.08
5	南山	诺德假日花园	265	20493
6	南山	中海阳光玫瑰园	245	12956.38
7	龙岗	盛龙花园	218	14662.01
8	南山	恒立心海湾花园	190	15356.42
9	龙岗	振业峦山谷花园	181	13906.19
10	龙岗	依山郡花园	166	12269.93

【港置地产研究部统计编制】

3. 一手房（写字楼）市场

6月，在住宅市场成交回落的情况下，深圳市写字楼市场成交表现出强劲的势头，较五月有较大幅度的增长。

批准预售量方面：6月，继5月卓越世纪中心项目批准预售，绿景广场被批准预售，但相对于卓越世纪中心供应量较少，共批准457套，批准预售面积65718.45平方米，预计下半年深圳市写字楼供应量有所增加。

成交量方面：6月，深圳全市写字楼市场共成交517套，环比增加349.56%，成交面积33954.23平方米，环比增加476.06%。

6月写字楼成交物业一览表

区域	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)
罗湖	华商时代公寓	98	3811.58	13000
福田	卓越世纪中心	351	25204.62	30000
福田	盛唐商务大厦	24	1692.61	18000
福田	金运世纪大厦	9	1229.58	26000
福田	绿景广场	7	718.24	26000
宝安	万骏汇商务公寓	28	1297.6	10000
合计	6个	517	33954.23	—

【港置地产研究部统计编制】

在售写字楼销售价格一览表

项目名称	销售价格 (元/平方米)	项目名称	销售价格 (元/平方米)
时代科技大厦	24000	向南海德大厦	15000
盛唐商务大厦	18000	南光城市花园	15500
水松大厦	19500	天利中央广场二期	23500
华强广场	30000	海岸时代公寓	18000
荣超滨海大厦	16000	香年广场	22000
万骏汇商务公寓	10000	世纪假日广场	21000

【港置地产研究部统计编制】

因福田中心区卓越世纪中心项目的热销挂起了深圳市写字楼市场的一阵“狂热风”，交易异常活跃，该项目共成交 351 套，成交 2.52 万平方米，通过个案说明，投资客的活跃入市，为深圳市写字楼市场的“旺销”注入“新鲜血液”，随着新增写字楼供应量的不断增加，预计下半年深圳市写字楼市场逐渐活跃。

篇 3 一级市场（土地）篇

宗地号	区域	位置	用途	地块面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	成交金额 (万元)	竞得人	成交日期
A009-1285	宝安	宝城 26 区	商住混合用地	42034	180070	≤ 4.3	261000	深圳中洲宝城置业有限公司	6-2
A009-1286	宝安	宝城 26 区	商住混合用地	33887	140930	≤ 4.2			
A009-1289	宝安	宝城 26 区	商业及商务公寓用地	14915	85000	≤ 5.7			
A115-0131	宝安	宝安大道西侧、航城大道北侧	居住	81044	191110	≤ 2.36	26308.5	深圳市南方航空经济发展有限公司	6-5
T107-0012	南山	南山后海中心区	商业性办公	2764	35000	≤ 12.7	19000	新百丽鞋业（深圳）有限公司	6-5
B123-0001	福田	福田区南园爱华路西侧	居住	5763	18500	≤ 3.2	8360	深圳市心海投资发展有限公司	6-10
合计	6 宗	—	—	180407	650610	—	314668.5	—	—

6 月份供应的 6 宗居住或商住用地全部成交，且是以高出底价 40% 的价格成交，可见，深圳市土地市场交易的火爆程度，在楼市旺销的带动下，土地市场表现异常活跃，预计下半年深圳市政府会推出更多的住宅用地，在楼市持续旺销的前提下，土地市场也应会“火爆”。

篇4 市场展望

上半年二手房成交量比 2008 年全年成交量高出 41.46%，预计深圳全市二手房市场旺销会持续两到三个月。6 月的深圳全市二手房市场，并没有因炎热的天气而丝毫放缓，反而“变本加厉”，成交量更是创历史新高，相比 2007 年高峰期成交的 13545 套还高出 842 套，已是连续四个月成交量在 11000 套以上，今年 1-6 月份的交易量相比 2008 年全年的成交量还高出 41.46%，二手房交易如此“疯狂”。

深圳全市一手新房“量跌价升”，下半年或将步入下降通道。6 月，一手新房成交量较 5 月有较大幅度的回落，而房价上涨则高达一成半，半年时间内，一手新房房价较之 2008 年年底增长 35.55%，房价增幅迅猛。当前，深圳市一手新房呈现出供应不足的现状，这为下半年房源供应量的集中化埋下伏笔，或将造成严重“堆积现象”，无形中使得市场的竞争压力加大，竞争更加残酷，价格下调抑或是唯一的解决办法。

综合分析，港置研究部认为，旺销势头仍有望持续两到三个月。一方面是经济条件的逐步好转，股市行情的活跃吸引了投资客将资金注入楼市，国家统计局官网公布，在国家一系列宏观调控政策的作用下，经济运行初步遏制了增速下滑的势头，二季度 GDP 预计可能接近 8%，呈现出较为明显的止跌回升之势，经济的短期回升增强了投资客的购买信心，但实体经济尚未从根本上走出低谷，金融危机的影响仍在加深。

另一方面，房价的非理性上涨对楼市的持续旺销带来了诸多不确定

因素，随着价格泡沫的产生购房者违约现象显现，观望心态重现，使楼市重新陷入僵局。

再者，楼市的非理性发展或将再次使得政策转向，国家政策的出台，目的是为了使得楼市朝着健康平稳快速的方向发展，当利好政策变为房价高涨的助推器时，楼市新一轮的调控或将开始，近期，杭州出台了收紧二套房贷的政策，上海、北京等地有可能也会采取相应措施，无疑，其他省市已经发出了微调的信号，在两到三个月后，楼市或将进入下调空间。