2016 年深圳市存量住房
600 价格报告

深圳市新永基土地房地产评估顾问有限公司

深圳市新永基土地房地产评估顾问有限公司数据信息中心

2017-2-8

【报告摘要】

2016 年是深圳楼市调控持续深化的一年，325 新政、“深八条”、“房子是用来住的，不是用来炒的”等一系列频频收紧的调控政策的出台，一定程度上抑制住了高涨的房价，调控效力彰显。2016 年深圳市房地产市场低迷，观望氛围不断加重，全市总体成交量下跌。

从区域价格分析，深圳市六个区的 2016 年的均价水平来分析，依然是明显存在三个价格区间：南山、福田是价格最高区间，至 2016 年 12 月底均已超过 65,000 元/㎡；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至 2016 年 12 月底这三个区均价在 48,000 元/㎡左右，宝安区略高达到 50,000 元/㎡以上，盐田略低约 45,100 元/㎡；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至 2016 年 12 月底均价略超 36,000 元/㎡，与前五个区有较大差距（注：龙华区、光明新区仍归入宝安区统计，坪山区、大鹏新区仍归入龙岗区统计）。

从不同面积段的物业来看，各个面积段物业的价格趋势基本一致，均为单边上扬。2016 年深圳各区不同面积类型存量住房 600 价格中，除 50 ㎡以下面积段存量住房 600 价格最高价格区域为福田区外，其余面积段存量住房 600 价格最高价格区域均为南山区。

在 325 新政、“史上最严深八条”、“房子是用来住的，不是用来炒的”等一系列紧缩型政策的调控下，2016 年楼市总体成交量下跌 24%，2016 年，龙岗区存量住房成交量最大，共成交 24483 套（但较 2015 年成交量 32023 套下跌 23.5%）；宝安区次之，共成交 20123 套；福田区共成交 17193 套；罗湖区共成交 16462 套；南山区共成交 14866 套；盐田区共 2780 套。

一、市场背景

受 325 新政二套房首付 4 成和非深户社保年限 1 改 3，到“史上最严深八条”的二套首付 7 成和非深户社保年限 3 改 5，再到年底中央表态“房子是用来住的，不是用来炒的”等多轮紧缩型调控政策的出台，使得 2016 年前三季度迅速攀升的房价，在第四季度减慢了上攻的步伐，涨幅逐步收窄。同时随着紧缩型政策的不断推进，市场观望氛围加重，全市总体成交量大幅下滑，同比大幅减少。

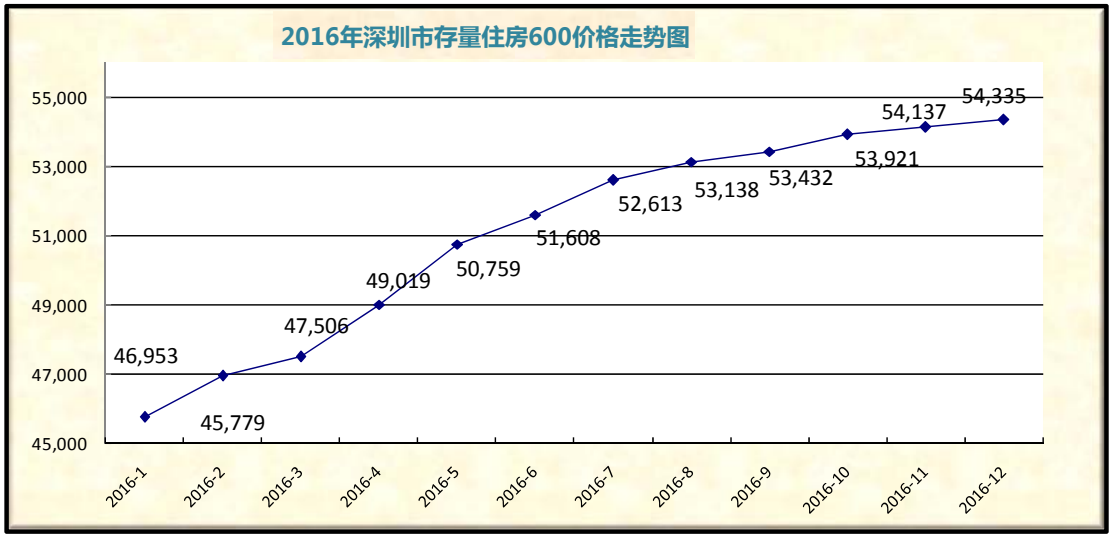
二、2016 年深圳市存量住房 600 价格分析

2016 年，深圳楼市受多项紧缩型政策的调控，进入低迷期。虽然 2016 年深圳市存量住房 600 价格走势仍然呈现上升的趋势，但是上升幅度已明显减少。

2016 年上半年深圳市存量住房 600 价格从 46953 元/㎡上涨到 51608 元/㎡，涨幅达到 9.91%，而下半年的涨幅则只有 5.28%，上涨幅度明显减少。虽然涨幅在收窄，但到了 2016 年 12 月,深圳存量住房 600 价格已经走到 54335 元/㎡,继续刷新深圳房价记录。

1）、从 2009 年到 2016 年末，深圳存量住房 600 价格累计涨幅达 415%

图一：

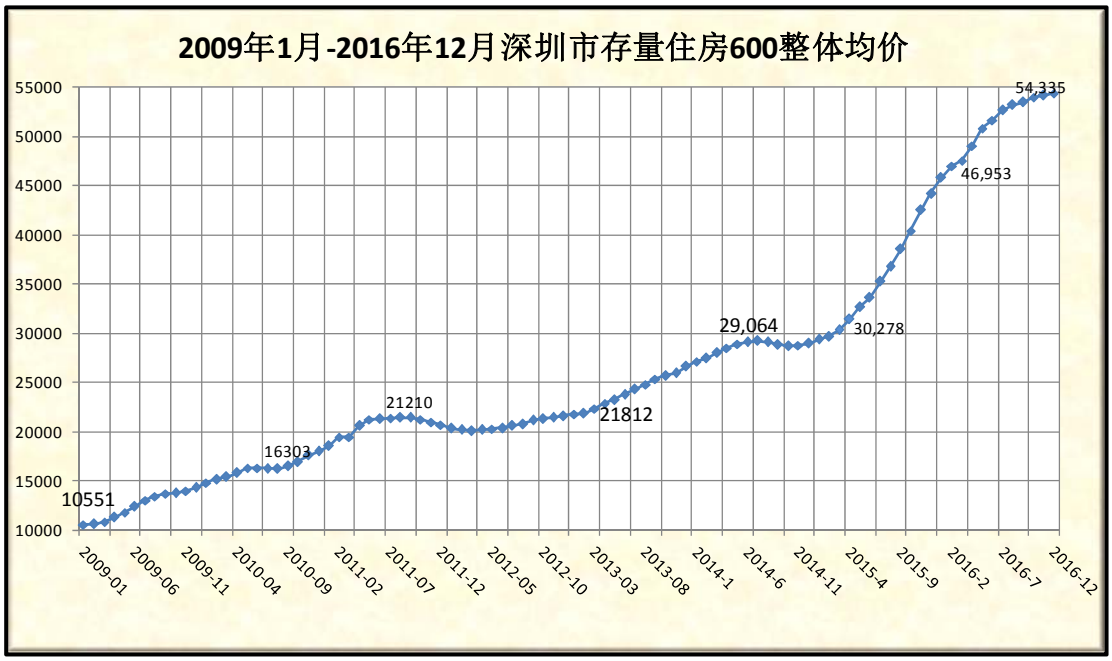


（数据来源：深圳市新永基土地房地产评估顾问有限公司数据信息中心 IDEAS 系统，下同）

从长期趋势来看，这一轮价格上涨的起点是 2009 年 1 月，至 2016 年 12 月前后共 8 年时间，整体均价从 2009 年 1 月的 10551 元/㎡上涨到 2016 年年末的 54335 元/㎡，累计涨幅达 415%。

2）、深圳存量房价最近一年半的增值额，就超过了前面 6 年半的增值额

图二：

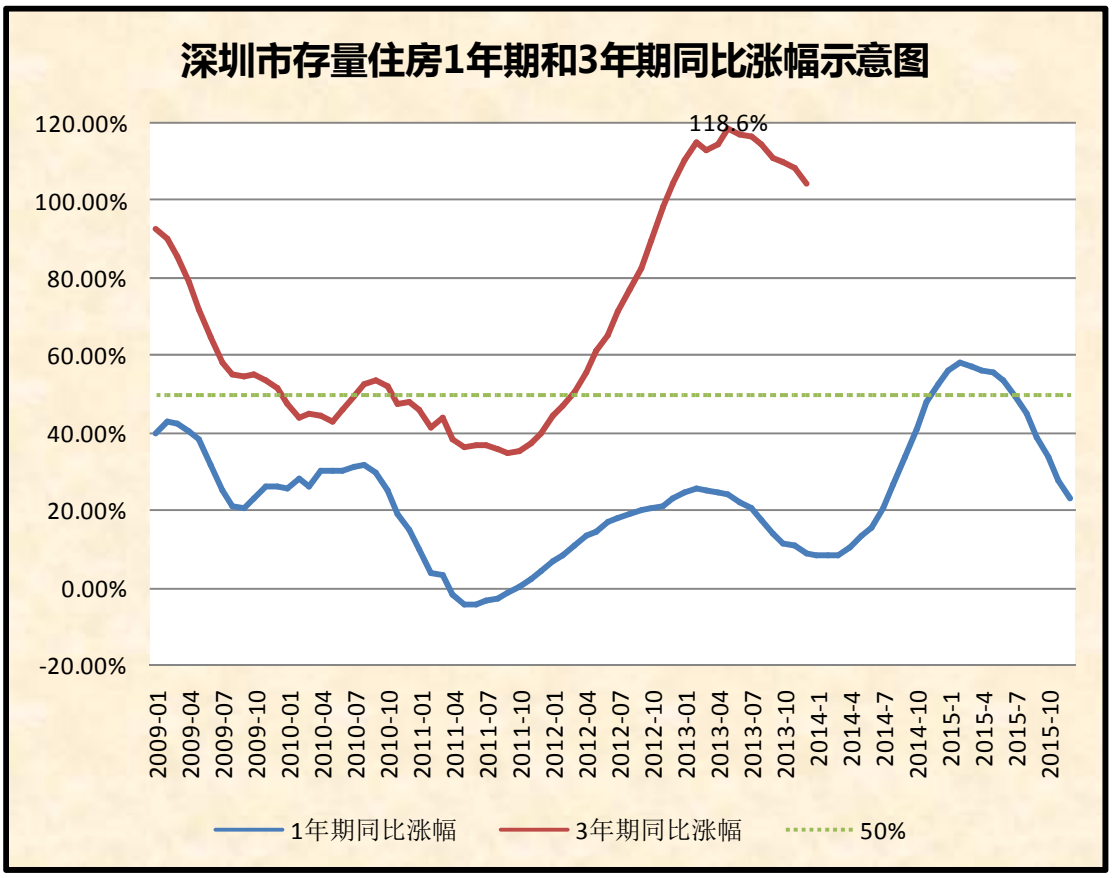


从上图二看，若一个投资者在 2009 年 1 月入市，到了 2011 年 5 月实现了价值翻番，共用时 2 年 4 个月（28 个月）；但从 2011 年 5 月到 2012 年 9 月共 17 个月，深圳房价一直在 20000-22000 元/㎡之间徘徊，直到四年后，到了 2015 年 5 月，投资者才实现物业价值翻两番的目标。前后约 6 年半时间，房价增值 21000 元/㎡。

但从增值的绝对值来看，从 2015 年 5 月到 2016 年 10 月 1 年半时间，又增值了 21256 元/㎡，**相当于深圳存量房价在最近一年半的增值额，就超过了前面 6 年半的增值额。**

3）、回头看，2013 年和 2015 年上半年，均是较好的入市时机

图三：



从图上看，以一年期短期投资回报（即同比涨幅）分析，年投资回报超过 40%的投资时期为 2009 年 1 至 4 月，以及 2014 年 10 月至 2015 年 8 月入市，均能在一年后获得超过 40%的投资回报，最高点出现在 2015 年上半年入市的投资者，一年内录得超过 50%的投资回报。但 2015 年底入市的短期投资回报已大幅收跌。

若以三年期投资回报分析，2009 年 1-2 月入市是一个相对获利高点，三年后可获得超过 90%的投资回报，但从上图可见，2013 年全年均是一个入市良机，这段时间投资深圳二手住房，三年后基本能获得超过 100%的投资回报，最高可达 118%。这是因为 2013 年是深圳存量房价经历了 2011-2012 年近两年的低迷和筑底，市场交易逐步趋向活跃，底部逐步抬高的过程，后来也迎来了 2015 至 2016 年的大牛市，获得不菲的收益。

4）、以 2009 年为基期，到 2016 年底，深圳存量住房价格指数已突破 500

表一：2016 年深圳市存量住房 600 价格及指数表

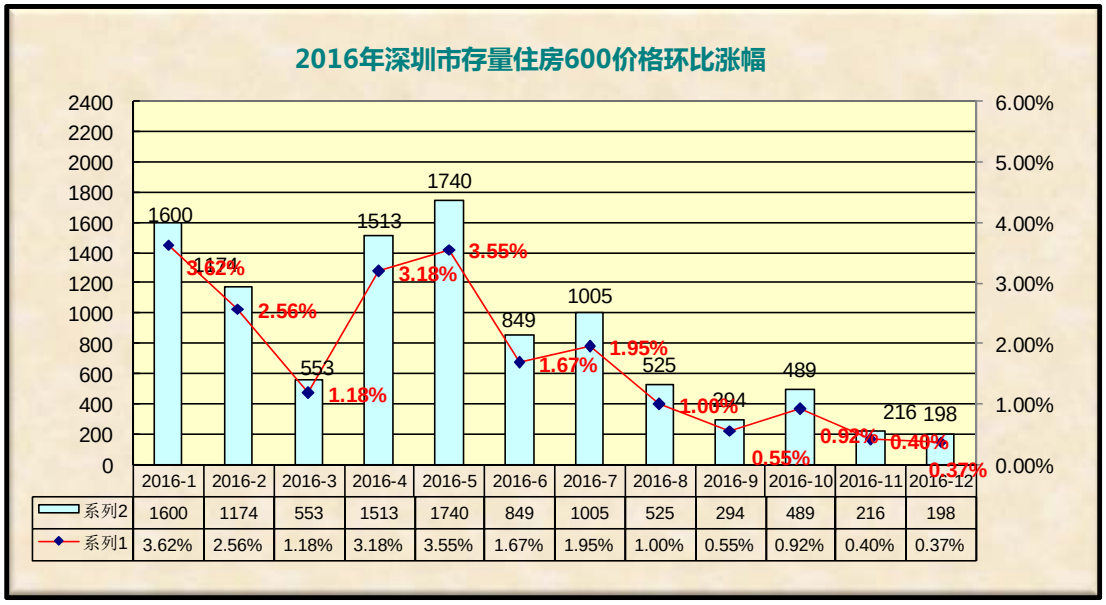
年-月	存量住房 600 价格（元/㎡）	环比增长额（元）	环比增幅（%）	同比增幅（%）	600 价格指数
2016 年 1 月	45779	1600	3.62%	56.03%	433.9
2016 年 2 月	46953	1174	2.56%	58.29%	445.0
2016 年 3 月	47506	553	1.18%	56.90%	450.3
2016 年 4 月	49019	1513	3.18%	56.26%	464.6
2016 年 5 月	50759	1740	3.55%	55.39%	481.1
2016 年 6 月	51608	849	1.67%	53.50%	489.1
2016 年 7 月	52613	1005	1.95%	49.30%	498.7
2016 年 8 月	53138	525	1.00%	44.72%	503.6
2016 年 9 月	53432	294	0.55%	38.67%	506.4
2016 年 10 月	53921	489	0.92%	33.50%	511.1
2016 年 11 月	54137	216	0.40%	27.43%	513.1
2016 年 12 月	54335	198	0.37%	22.99%	515.0

以 2009 年 1 月的深圳市存量住房 600 价格为基数 100，2016 年 600 价格指数均已超过 400，呈现逐月递增， 从一月份的 433.9，递增到 515.0。详见上表一。

5）、2016 年深圳存量住房 600 价格环比增幅逐步走低

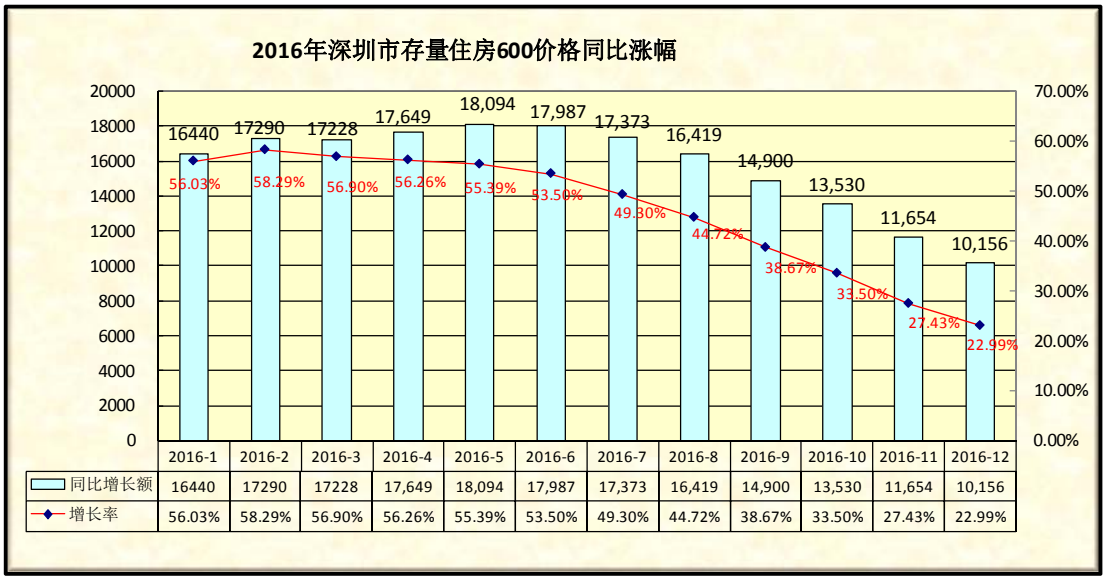
从环比数据可以看出，2016 年 1 月环比增幅达到年最高的 3.62%，但从 2 月份开始，有明显下滑的趋势，至 2016 年 3 月，更是下滑至 1.18%，4-5 月份环比增幅有一定的上涨幅度，但是由于紧缩型政策的出台，从 6 月份开始，环比增幅一路下滑至最低点 0.37%。详见表一、图四。

图四：



6）、2016 年深圳存量住房 600 价格同比涨幅一路下行

图五：



上图五，深圳市存量住房 600 价格同比涨幅自 2016 年 2 月份至 2016 年 12 月底同比增长率一直处于下滑趋势，从最初的 58.29%下滑到 22.99%，下滑程度较大。

三、 从不同面积类型分析，2016 年各个面积段物业的价格趋势基本一致，均为单边上扬，但趋势较为平缓。

根据我们的统计数据，深圳市存量住房 50 ㎡以下户型的均价从 2016 年 1 月初的 39,400 元/㎡左右升至 2016 年 12 月底的 45,100 元/㎡左右；50-100 ㎡面积段的均价从 2016 年 1 月初的 42,900 元/㎡左右升至 2016 年 12 月底的 50,700 元/㎡左右；100-150 ㎡面积段从 2016 年 1 月初的 45,100 元/㎡左右升至 2016 年 12 月底的 52,900 元/㎡左右，150 ㎡以上面积段则从 2016 年 1 月初的 49,400 元/㎡左右升至 2016 年 12 月底的 56,000 元/㎡左右。从数据可以看出，这四个面积段中套型面积越大均价越高。

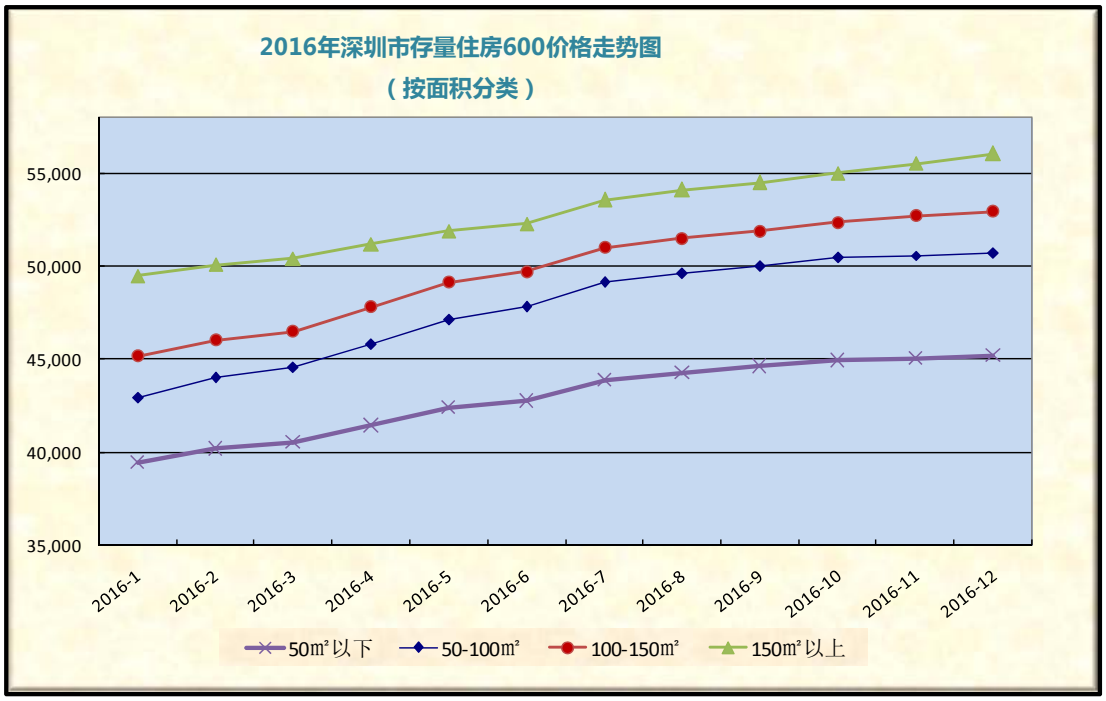
其中 50 ㎡以下户型的存量住房价格增幅是最小的，从 2016 年 1 月初的 39,400 元/㎡左右升至 2016 年 12 月底的 45,100 元/㎡左右，增幅为 5,700 元/㎡左右，其次是 150 ㎡以上大户型，增幅最大的是 50-100 ㎡及 100-150 ㎡面积段。详见表二、图六。

表二：2016 年深圳市存量住房各面积类型 600 价格表

单位：元/㎡

年-月	整体均价	50 ㎡以下	50-100 ㎡	100-150 ㎡	150 ㎡以上
2016 年 1 月	45,779	39,442	42,950	45,188	49,482
2016 年 2 月	46,953	40,209	44,007	46,045	50,077
2016 年 3 月	47,506	40,561	44,540	46,516	50,418
2016 年 4 月	49,019	41,455	45,788	47,806	51,211
2016 年 5 月	50,759	42,399	47,151	49,133	51,880
2016 年 6 月	51,608	42,777	47,821	49,719	52,267
2016 年 7 月	52,613	43,876	49,139	50,992	53,553
2016 年 8 月	53,138	44,286	49,619	51,516	54,090
2016 年 9 月	53,432	44,624	49,975	51,882	54,480
2016 年 10 月	53,921	44,928	50,442	52,375	55,009
2016 年 11 月	54,137	45,045	50,570	52,695	55,524
2016 年 12 月	54,335	45,197	50,712	52,957	56,048

图六：



四、区域存量住房 600 价格分析

1）、2016 年深圳市各区存量住房 600 价格分析

从深圳市六个区的 2016 年的均价水平来分析，依然是明显存在三个价格区间：南山、福田是价格最高区间，至 2016 年 12 月底均已超过 62,000 元/㎡；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至 2016 年 12 月底这三个区均价在 48,000 元/㎡左右，宝安区略高达到 50,700 元/㎡以上，盐田略低约 45,100 元/㎡；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至 2016 年 12 月底均价略超 36,800 元/㎡，与前五个区有较大差距。

六个区在 2016 年涨幅（与 2016 年 1 月初相比，下同）也存在明显分化，涨幅在逐渐下跌，2016 年年底，涨幅跌至最低。其中福田区、南山区和盐田区为 21%左右，罗湖区为 25%左右；而宝安区为 23%左右，龙岗区涨幅为各区中最高 30%。

南山、福田区由于其优越的区位条件是深圳市关注最高的住宅区，相对的地理位置、交通条件、教育资源、生活配套各方面优势明显，是购房者热点关注区域，因此涨幅最大，均价涨幅均超过 9,000 元/㎡。罗湖区不甘示弱，在 2016 年涨幅超过 9,000 元/㎡。

宝安区则是新起之秀，尤其是宝安中心区以及在本统计中仍纳入宝安区的龙华新区的红山北站片区，由于规划升级和地理优势、配套改善，该区域近年来价格涨幅在原关外的几个区中也是最大的，2016 年的均价涨幅接近 8,000 元/㎡。

龙岗区土地供给相对充足，近年来新楼盘供应量非常大，而由于其地理位置较为偏僻，与中心区距离过远，需求覆盖范围以龙岗区及周边临近的区域为主，但由于其均价基数小，2016 年的均价涨幅接近 7,000 元/㎡。

盐田区由于位置偏远，一直以来涨幅相对较小，由于规划地铁即将开通，与其他区的时间距离将大大缩小，2016 年涨幅接近 7,000 元/㎡。详见表三。

表三：2016 年深圳市及各区存量住房 600 价格表

单位：元/㎡

年-月	罗湖区	福田区	南山区	盐田区	宝安区	龙岗区
2016 年 1 月	40,754	53,423	55,728	38,079	42,344	29,376
2016 年 2 月	41,932	54,880	56,950	39,225	43,243	30,308
2016 年 3 月	42,434	55,340	57,439	39,704	43,947	31,019
2016 年 4 月	43,829	56,723	59,042	40,558	45,801	32,536
2016 年 5 月	45,625	58,471	61,404	42,222	47,150	33,776
2016 年 6 月	46,387	59,322	62,417	42,752	48,126	34,412
2016 年 7 月	47,385	60,273	63,833	43,420	48,976	35,200
2016 年 8 月	47,764	60,887	64,411	43,763	49,605	35,576
2016 年 9 月	48,127	61,225	64,615	44,235	49,913	35,771
2016 年 10 月	48,679	61,710	65,031	44,693	50,364	36,355
2016 年 11 月	48,834	62,048	65,082	44,968	50,519	36,727
2016 年 12 月	49,069	62,183	65,322	45,174	50,744	36,898

纵观 2009 年以来深圳市各区的价格水平的变迁，可以发现各区存量住房 600 的价格水平格局悄然变化。

在 2009 年伊始，深圳六区的排名从高到低依次是福田、盐田、南山、罗湖、宝安、龙岗。2009 年 1 月份，南山区的价位水平跟盐田区基本不相上下（下图紫线），之后

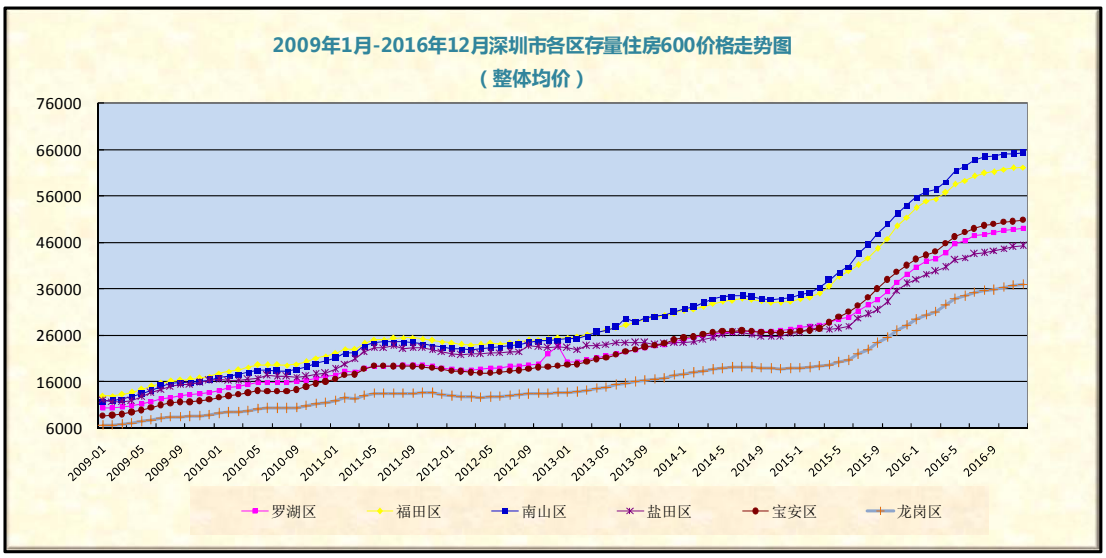
一举赶超盐田区，且差距逐步加大；进入 2012 年三季度南山区的价位水平开始直逼一直是深圳市价位最高的福田区，尤其是 2013 年大前海概念的提出更是突显了南山的区位优势，南山区存量住房 600 经过 2013 年的迅猛上扬，到 2014 年第二季度南山区的价格水平一跃超过福田成为全市价格最高的区，从近期趋势来看已是稳居第一。

在 2009 年伊始存量住房 600 的价格排名第五位的宝安区，经过 4 年多的演变，从 2013 年到 2014 年间，宝安区与罗湖区的价格相互赶超，时高时低。经过 2015 年的快速上涨后，宝安区赶超的趋势已经非常明显，成为全市价格排名第三的区域，罗湖区位 2015 年四季度相比没有变化。盐田区在 2015 年一季度由于价格大幅反弹，一度高过宝安区和罗湖区，但是很快被赶超，仍然位于第五位。

进入 2016 年以来，各区的房价均稳步上涨，排名与 2015 年四季度相比没有变化，2016 年深圳六区的排名从高到低仍然是南山、福田、宝安、罗湖、盐田、龙岗。

龙岗区由于与其他五区距离较远，起点较低，八年来，虽然龙岗区的价格水平量上有了很大的变化，但是排名一直不变。且与其他各区的价位水平的差距逐步拉大。详见图七。

图七：



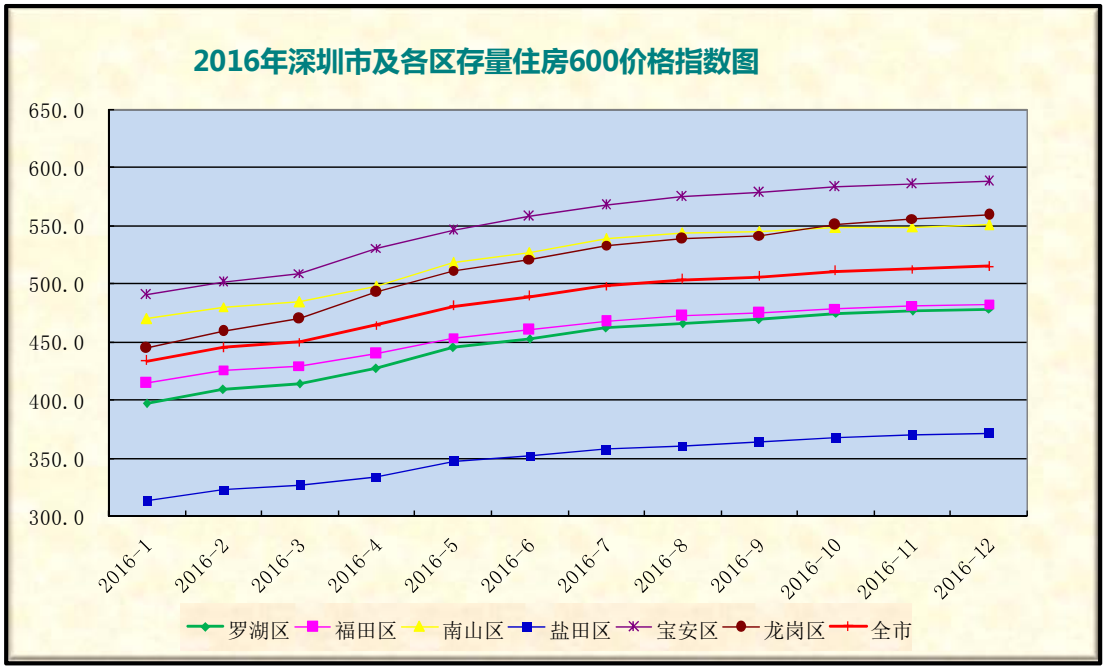
按价格指数分析，2016 年深圳市存量住房 600 价格指数（设 2009 年 1 月深圳市存量住房 600 价格 10,551 元/㎡为基数 100）随着价格上涨同步攀升，从 2016 年 1 月份全市的价格指数分的 433.9 增加至 2016 年 12 月份的 515.0。

从分区来看，2016 年福田、罗湖、盐田的价格指数水平均处于全市的平均水平之下，说明这三个区的价格上涨幅度相比其他各区较小。至 2016 年底，宝安区的价格指数最大，为 588.1，龙岗区赶超南山区成为各区第二。详情见表四、图八。

表四： 2016 年深圳市及各区存量住房 600 价格指数表

年-月	罗湖区	福田区	南山区	盐田区	宝安区	龙岗区	全市
2016 年 1 月	397.6	414.7	470.2	313.6	490.8	445.1	433.9
2016 年 2 月	409.1	426.0	480.6	323.1	501.2	459.2	445.0
2016 年 3 月	413.9	429.6	484.7	327.0	509.4	470.0	450.3
2016 年 4 月	427.6	440.3	498.2	334.0	530.8	493.0	464.6
2016 年 5 月	445.1	453.9	518.1	347.7	546.5	511.8	481.1
2016 年 6 月	452.5	460.5	526.7	352.1	557.8	521.4	489.1
2016 年 7 月	462.2	467.8	538.6	357.6	567.6	533.3	498.7
2016 年 8 月	465.9	472.6	543.5	360.4	574.9	539.0	503.6
2016 年 9 月	469.5	475.2	545.2	364.3	578.5	542.0	506.4
2016 年 10 月	474.9	479.0	548.7	368.1	583.7	550.8	511.1
2016 年 11 月	476.4	481.6	549.2	370.4	585.5	556.5	513.1
2016 年 12 月	478.7	482.7	551.2	372.0	588.1	559.1	515.0

图八：

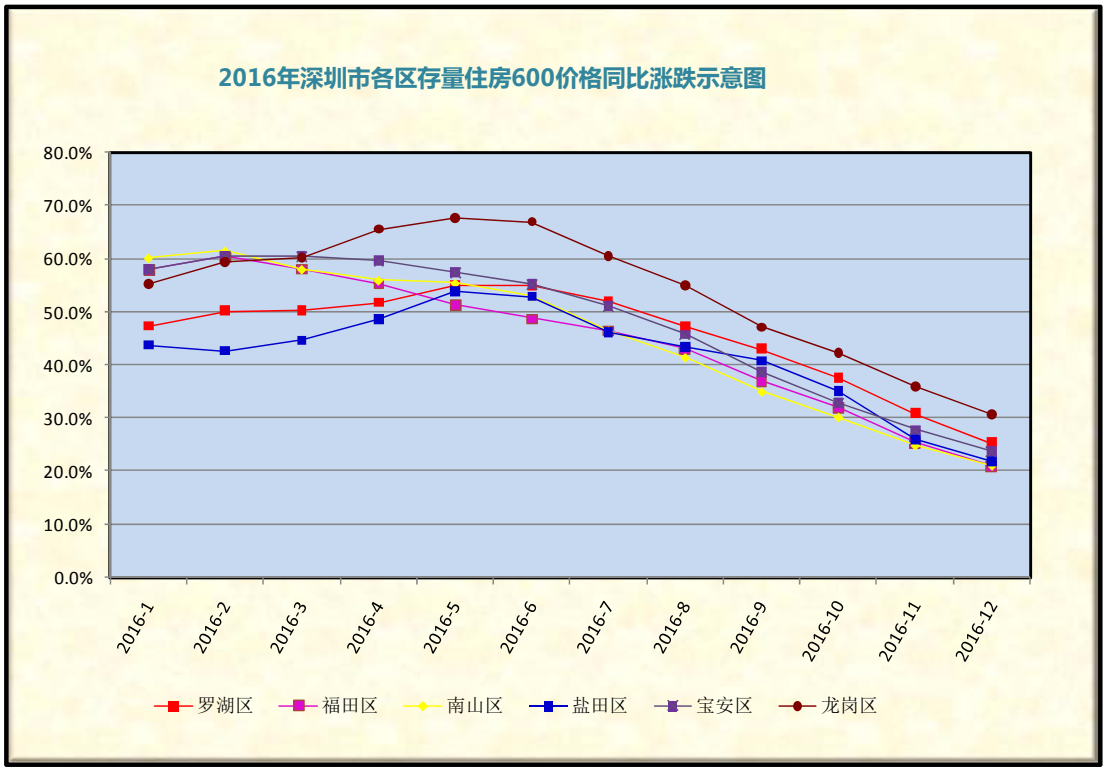


按同比涨跌幅分析，2016 年深圳市各区的存量住房 600 价格同比涨跌趋势较为复杂，2016 年上半年罗湖、盐田、龙岗三个区呈现一定的上涨趋势，而福田区、南山区、宝安区则呈现为下跌的趋势；2016 年下半年全市各区存量住房 600 同比出现整体直线下滑的趋势。其中南山区下跌幅度最大，从年初的 60.2%下跌至年底的 21.0%，下跌幅度达到 39.2%，福田区次之，其他四个区的下跌幅度也在 20%-35%。 详细数据见表五、图九。

表五： 2016 年深圳市各区存量住房 600 同比增长比例表

月度	罗湖区	福田区	南山区	盐田区	宝安区	龙岗区
2016 年 1 月	47.4%	58.0%	60.2%	43.7%	57.9%	55.1%
2016 年 2 月	50.2%	60.4%	61.5%	42.6%	60.5%	59.3%
2016 年 3 月	50.3%	58.1%	58.0%	44.6%	60.5%	60.2%
2016 年 4 月	51.9%	55.3%	55.9%	48.6%	59.5%	65.5%
2016 年 5 月	55.1%	51.2%	55.4%	53.8%	57.4%	67.6%
2016 年 6 月	54.9%	48.7%	52.9%	52.8%	55.2%	66.9%
2016 年 7 月	52.1%	46.5%	46.4%	46.0%	51.1%	60.5%
2016 年 8 月	47.2%	42.9%	41.4%	43.3%	45.7%	55.0%
2016 年 9 月	43.1%	37.1%	34.9%	40.7%	38.6%	47.2%
2016 年 10 月	37.6%	32.0%	30.1%	35.0%	32.8%	42.3%
2016 年 11 月	30.9%	25.4%	24.8%	25.9%	27.8%	36.0%
2016 年 12 月	25.3%	21.0%	21.0%	21.7%	23.7%	30.7%

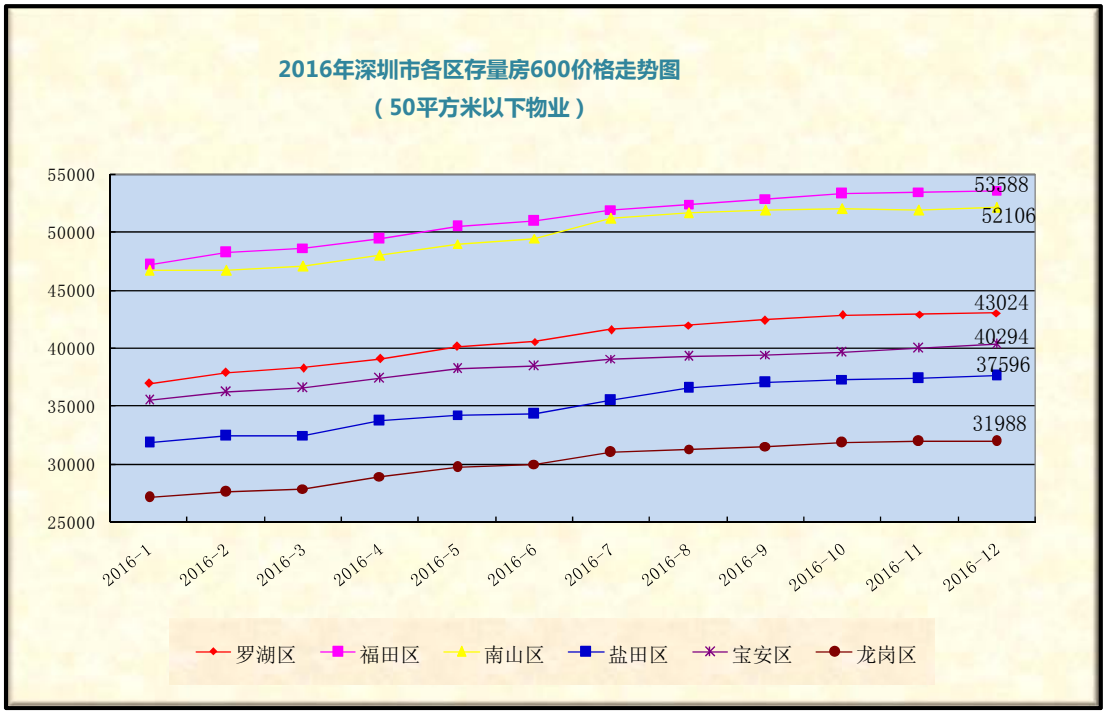
图九：



2）、2016 年深圳市各区不同面积类型存量住房 600 价格分析

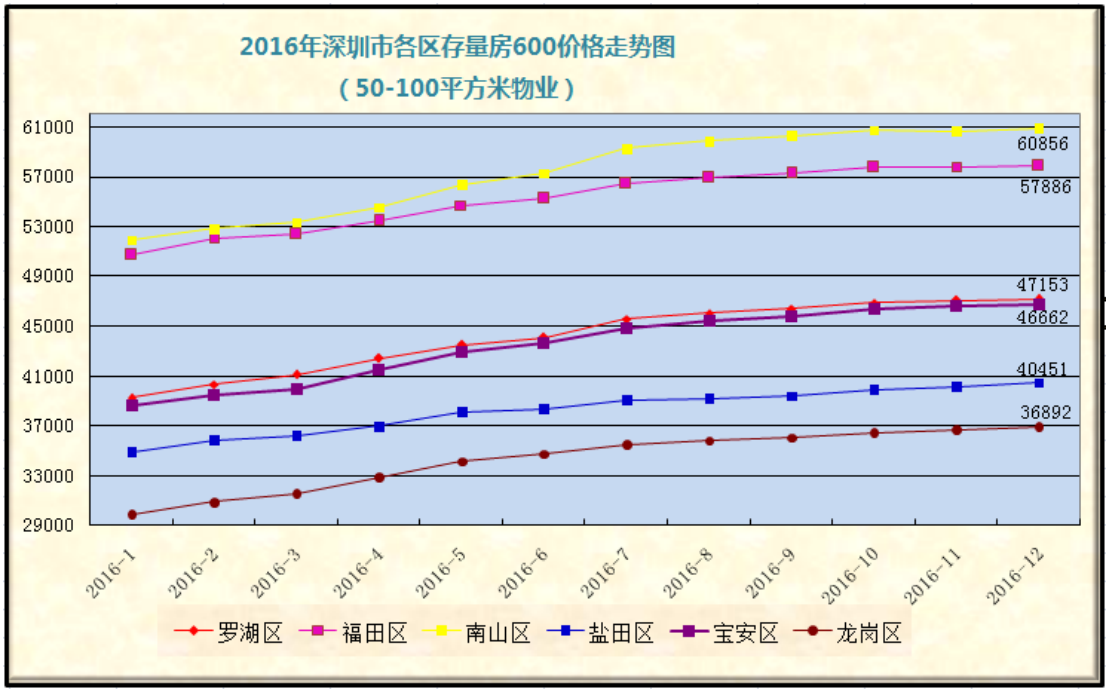
从 2016 年深圳各区不同面积类型存量住房 600 价格的图表可以看出：50 ㎡以下存量住房 600 价格最高区域为福田区、50-100 ㎡、100-150 ㎡、150 ㎡以上面积段类型存量住房 600 价格最高区域则为南山区。 至 2016 年 12 月底，50 ㎡以下的小户型存量住房的价格从高到低依次为：福田、南山、罗湖、宝安、盐田、龙岗。2016 年各区 50 ㎡以下的小户型存量住房 600 的价格走势与全市整体均价走势基本一致，均有不同程度的上升，上涨幅度趋于平缓。 至 2016 年 12 月份，50 ㎡以下的小户型存量住房的价格依次为福田区 53,588 元/㎡、南山区 52,106 元/㎡、罗湖区 43,024 元/㎡、宝安区 40,294 元/㎡、盐田区 37,596 元/㎡，龙岗区 31,988 元/㎡。详见图十。

图十：



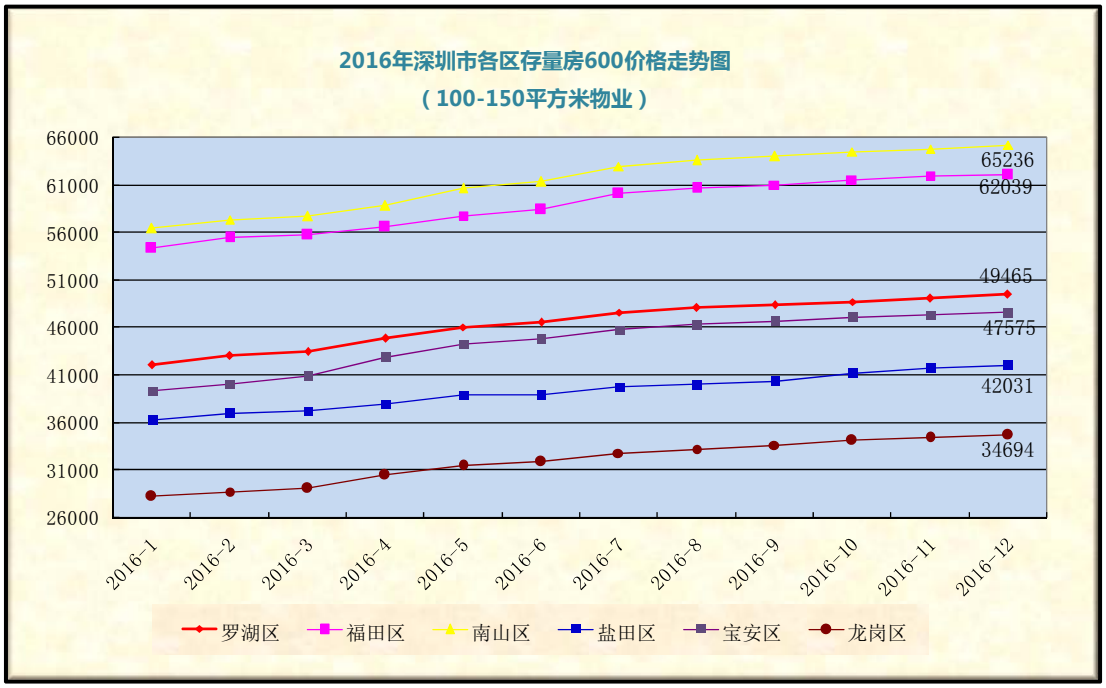
对 50-100 ㎡面积段的存量住房，2016 年南山最高，福田次之，罗湖区价格略高于宝安区，之后依次是盐田、龙岗。2016 年各区 50-100 ㎡面积段的存量住房 600 的价格走势与全市整体均价走势均为单边上扬，涨幅趋于平缓，龙岗区仍然是价格洼地，排名最后。至 2016 年 12 月底 50-100 ㎡面积段的存量住房的价格依次为南山区 60,856 元/㎡、福田区 57,886 元/㎡、罗湖区 47,153 元/㎡、宝安区 46,662 元/㎡、盐田区 40,451 元/㎡、龙岗区 36,892 元/㎡。详见图十一。

图十一：



对 100-150 ㎡面积段的存量住房， 2016 年的价格趋势基本与 50-100 ㎡面积段的情况一致，走势同样趋于平缓。 至 2016 年 12 月底 50-100 ㎡面积段的存量住房的价格依次为南山区 65,236 元/㎡、福田区 62,039 元/㎡、罗湖区 49,465 元/㎡、宝安区 47,575 元/㎡、盐田区 42,031 元/㎡、龙岗区 34,694 元/㎡。详见图十二。

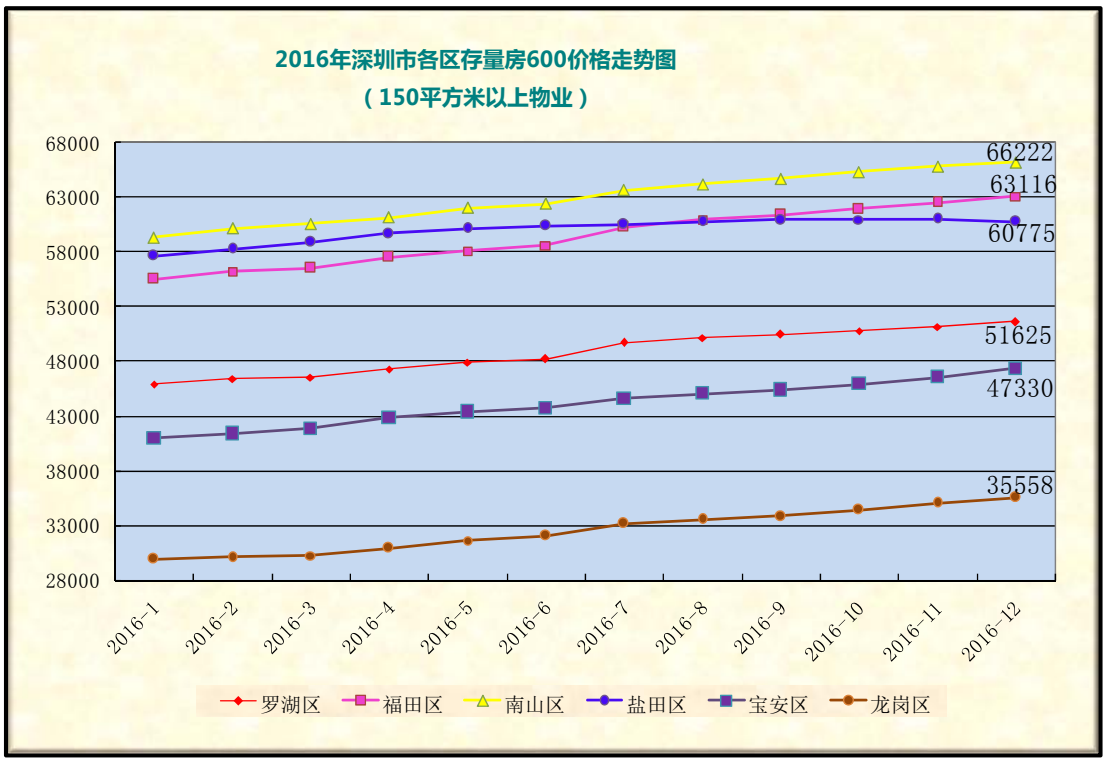
图十二：



2016 年 150 ㎡以上的大户型的存量住房的价格一直处于各区之首的为南山区，上半年盐田区在各区价格中排名第二、福田区排名第三，下半年福田区则赶超盐田区位居各区第二，2016 年 150 ㎡以上的大户型的存量住房的价格有一定程度的涨幅，但涨幅趋势较弱。 而罗湖、宝安、龙岗五区价格走势基本一致，均有不同程度的涨幅，涨幅程度较小。

至 2016 年 12 月底，150 ㎡以上的大户型的存量住房的价格依次为南山区 66,222 元/㎡、福田区 63,116/㎡、盐田区 60,775 元/㎡、罗湖区 51,625 元/㎡、宝安区 47,330 元/㎡、龙岗区 35,558 元/㎡。详情见图十三。

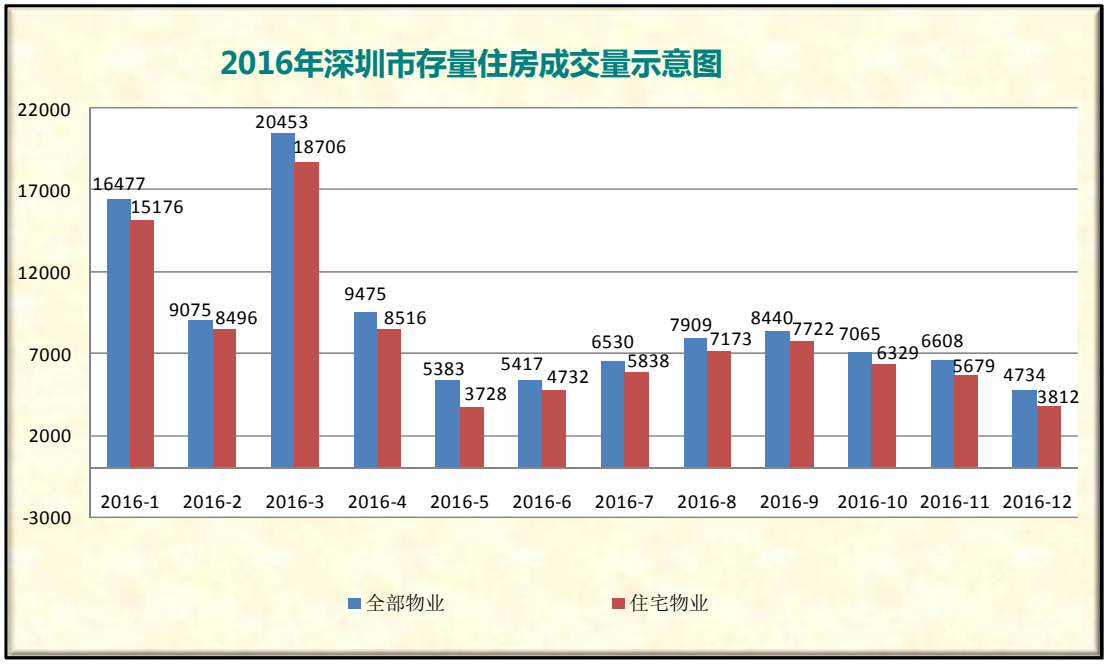
图十三：



五、2016 年深圳市存量住房成交量分析

在 325 新政、“史上最严深八条”、“房子是用来住的，不是用来炒的”等一系列紧缩型政策的调控下，2016 年楼市总体成交量下跌。2016 年 1、2 月份成交量大幅降低，3 月份则反弹达到最高，之后又大幅降低，自 5 月份后，成交量则基本呈现一条抛物线的变化趋势。

图十四：



（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

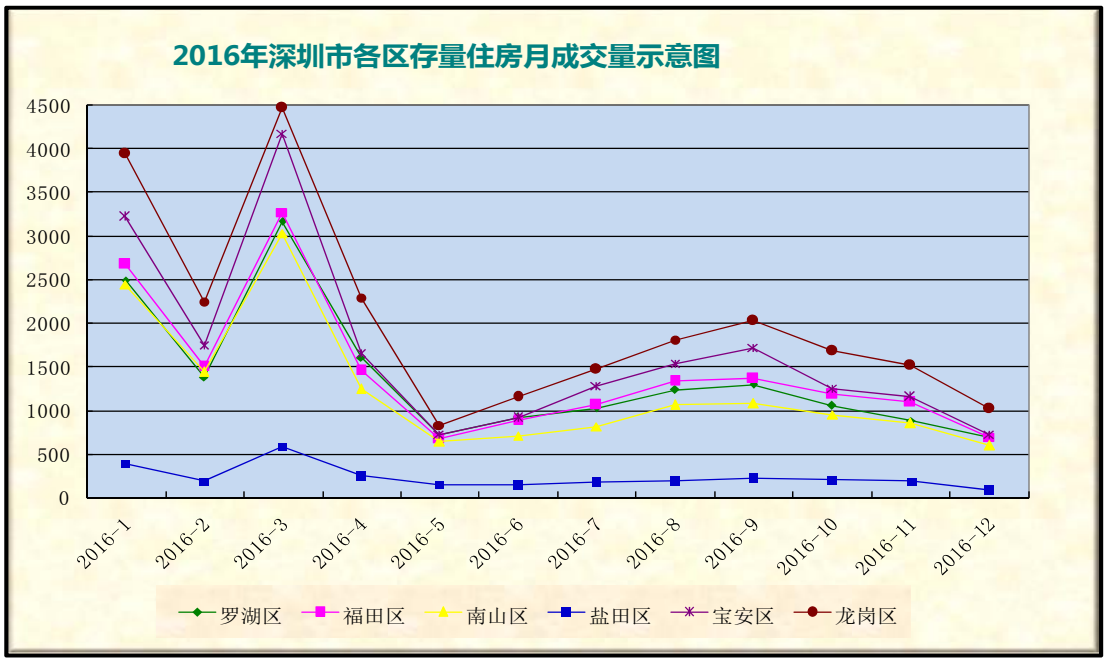
从各区的月成交量分析，2016 年前三个月延续 2015 年的趋势。成交量较大（剔除春节因素），从 4 月份开始,受严厉调控政策打压，深圳存量住房的成交量则匍匐不起。

2016 年，福田、南山、宝安、罗湖、龙岗五区月成交量变化趋势大致相同，盐田区月成交量依然延续以往的低调风格，月成交量处于较低水平。

2016 年，深圳市存量住房 2016 全年交易量为 95907 套，各区存量住房交易成交量和排序如下：龙岗区存量住房成交量仍旧最大，共成交 24483 套，占全市的 25.53%；宝安区次之，共成交 20123 套，占全市的 20.98%；福田区共成交 17193 套，占全市的 17.93%；罗湖区共成交 16462 套，占全市的 17.16%；南山区共成交 14866 套，占 15.50%；

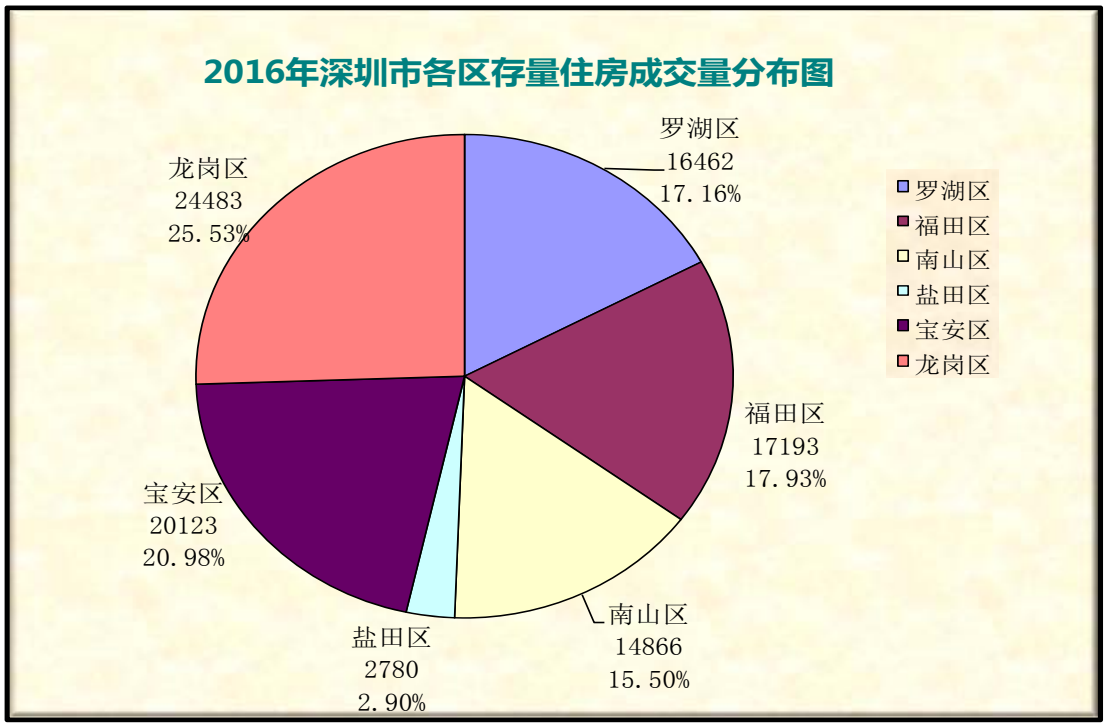
盐田区共 2780 套，远远落后于其他五区，只占全市存量住房成交量的 2.90%。详见图十四、十五、十六。

图十五：



（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

图十六：



（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

六、报告的其他说明

光明新区、龙华区仍纳入宝安区统计；坪山区、大鹏新区仍纳入龙岗区统计； 报告中所使用数据除注明外均来自深圳市新永基土地房地产评估顾问有限公司数据信息中心 IDEAS 系统； 如需要本报告的详细数据，请与新永基评估公司数据信息中心联系。

公司网址：http://www.xinyongji.com

地　　址：深圳市福田区滨河大道与彩田路交汇处联合广场 A 座 A 3008

邮　　编：518033

联系电话：0755-25833633

邮　　箱：luowz2003@163.com

【注释】 “存量住房 600 价格”——“600 价格”，指本分析报告所选取的较能反映深圳存量住房的价格走势、能够代表区域房地产市场和各种类型住房物业价格的 600 个样板楼盘，在对其客观市场价格进行分析计算后得到的，反映深圳市存量住房市场水平的客观价格。“600”代表楼盘**入选前提：（一）入市 3 年以上，（二）市场活跃度在前 600 位**的楼盘。目的是让我们可以比较直观而且有较长的观察期去了解和研究深圳市存量房地产市场价格的变化趋势，代表深圳市存量住房整体价格的指标不会因为某一、两个大型高价位楼盘的入市而受到干扰，造成整体价格短时间内忽高忽低。从过去两年的研究结果来看，采用“存量住房 600 价格”对区域市场存量住房的价格走势进行分析 ,比较接近广大市民对存量住房市场价格的实际感受，有较广泛的代表性和认同感。 “存量住房 600 样板楼盘”所反映的不只是我们在深圳市 5000 多个存量住宅楼盘中所挑选的 600 个样板楼盘，这些样板楼盘也不是简单地平均分配给各个区，而是按各区活跃楼盘的比例来分配代表楼盘的名额。即我们对深圳市的“整体价格”、“50 ㎡以下”、“50-100 ㎡”、“100-150 ㎡”和“150 ㎡以上”面积类型存量住房分别选取 600 个入市 3 年以上，且市场活跃度在前 600 位的楼盘。例如在“整体价格”600 楼盘池中，罗湖区符合入市 3 年以上，且市场活跃度在全市前 600 位的楼盘占了 105 个，原特区外的宝安区入选了 107 个，均超过了平均数，而盐田区虽然属于特区内老区，但由于城市功能定位差异，居住人口密度小，商品住房数量与其他区相比有较大差距，故在“整体价格”方面仅入选了 23 个样板楼盘，仅占 3.8%，可见盐田区商品住房在深圳存量住房价格方面的影响有限、发言权较弱。而在“50 ㎡以下”面积段的样板楼盘中，罗湖区入选了 132 个，较“整

体价格”中罗湖区所入选的 105 个为多，说明小户型物业在罗湖区这个深圳的传统老区中较为集中，交易较为活跃，新永基 IDEAS 房地产自动估价系统选择更多罗湖区的样板楼盘进入“600”价格分析池，也是一种比较科学的做法。