
2017 年全年深圳市存量住房 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

2018-1-27



【报告摘要】

2017 年, 是深圳楼市调控政策的深化和体验之年。上半年, 在 2016 年 10 月份出台的“深八条”的影响下持续萎靡, 成交量低位震荡。下半年, 各大银行相继逐步收紧房贷利率, 进一步遏制了投机需求。此外, 租售同权、加快棚户区改造、扩大人才房和安居房规模等, 2017 年楼市调控措施更多地从供给侧加大市场的供应。在多重政策的调控下, 2017 年全年深圳市原六个行政区存量住房价格走势平缓, 同比不断下降, 楼市逐步回归居住属性, 调控效果显著!

从区域价格分析, 深圳市六个区的 2017 年全年的均价水平来分析, 明显存在四级阶梯的价格区间: 南山、福田是价格最高区间, 为第一阶梯, 其中, 截止至 2017 年 12 月底, 福田已超过 65,000 元/m², 而南山为最高, 已超过 69,000 元/m², 逼近 70,000 元/m² 大关; 宝安、罗湖属于第二阶梯, 均价均在 50,000 元/m² 左右, 宝安区略高接近 53,000 元/m²; 而盐田则属于第三阶梯, 均价接近 48,000 元/m²; 龙岗区依然是六区中的价格洼地, 为第四阶梯, 截止至 2017 年 12 月底均价接近 39,000 元/m², 与前五个区有较大差距(注: 为方便与前三季度数据进行比较以及数据的延续性, 本报告中仍用原深圳老“六区”数据进行分析, 即龙华区、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, 下同)。

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, 均为单边略微上扬。2017 年深圳各区不同面积类型存量住房 600 价格中, 各个面积段存量住房 600 价格最高价格区域均为南山区。

在 2017 年一系列调控政策的影响下, 2017 年全年楼市总体成交量同比下跌约 33.7%。龙岗区存量住房成交量依然最大, 共成交 15921 套(同比下跌约 35%);



宝安区次之，共成交 12818 套；福田区共成交 12171 套；南山区共成交 10792 套；罗湖区共成交 10518 套；盐田区共 1358 套。



一、市场背景

自 2016 年 10 月最严“深八条”调控以来，深圳楼市持续承压，而 2017 年的调控措施更多为关注供给侧的举措，如大力发展租赁市场、加快推进棚户区改造等。10 月，十九大报告再次重申：坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，说明楼市的进一步调控旨在建立房地产长效调控机制，除了需求侧打压投机需求外。因此，2017 年深圳楼市量跌价稳，调控政策依然步步紧绑，房价高位持稳，同比不断下跌，逐步趋于理性。

二、2017 年全年深圳市存量住房 600 价格分析

2017 年，受去年“深八条”及商品房限价、房贷利率收紧等措施的接力的影响，房价持续萎靡。此外，租售同权、加快棚户区改造、扩大人才房和安居房规模等供给侧调控举措接连出台，深圳楼市调控效果显著。虽然 2017 年全年深圳市存量住房 600 价格走势仍然呈现上升的趋势，但趋于平缓，涨幅不大。

2016 年全年深圳市存量住房 600 价格从 46953 元/m² 上涨到 54335 元/m²，涨幅达到 15.72%，而 2017 年全年的涨幅则只有 3.98%，上涨幅度显著减少。虽然涨幅在收窄，但到了 2017 年 12 月，深圳存量住房 600 价格已经走到 56924 元/m²，全年继续小幅上涨。

1)、从 2009 年到 2017 年，深圳存量住房 600 价格涨幅约 439.51%

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 2017 年前后共 9 年时间，整体均价从 2009 年 1 月的 10551 元/m² 上涨到 2017 年 12 月底的 56924 元/m²，累计涨幅达 439.51%。

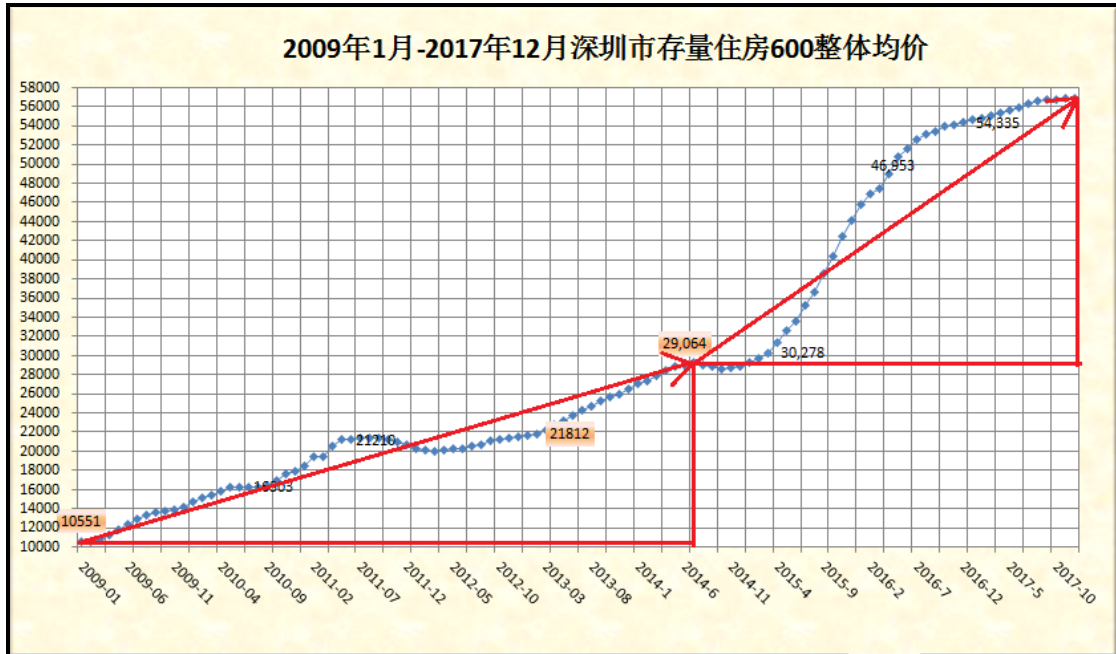
2)、近三年深圳存量房价经历大幅上涨，这三年的增值额就超过了前面五年半的绝对增长值，但是到了 2017 年全年的增长幅度明显收窄

图二：



从图二看，深圳市存量住房 600 价格从 2009 年 1 月至 2017 年 12 月共 9 年时间，主要经历了两波上涨行情。第一波是从 2009 年 1 月至 2014 年 7 月约 5 年半时间（67 个月），深圳市存量住房 600 价格从 10551 元/m² 上涨到 2014 年 7 月的 29064 元/m²，增长 18687 元/m²，涨幅 177.1%，月均增长 279 元/m²，月均增幅 2.64%，年均增幅 31.72%。第二波是从 2014 年 7 月 2017 年 12 月约 3 年半时间（41 个月），深圳市存量住房 600 价格从 29064 元/m² 上涨到 2017 年 12 月的 56924 元/m²，在 2014 年 7 月的 29064 元/m² 的基础上又增长了 27860 元/m²，涨幅 95.86%，月均增长 679.51 元/m²，月均增幅 2.44%，年均增幅 29.27%。第二波增长是在第一波已经增长了 177.1% 的基础上，年均增幅维持在 29.27%，月均增长 679.51 元/m²，是前面 5 年半的 2.44 倍，第二波增长更为迅猛（见图三）。

图三：



从另外一个角度分析，即增长的绝对值来看，从2009年1月至2014年7月约5年半时间（67个月），深圳市存量住房600价格从10551元/m²上涨到2014年7月的29064元/m²，增长18687元/m²，而从2014年7月的29064元/m²到2016年4月的49019元/m²，增长了19781元/m²，用时仅1年9个月时间（21个月），超过了前面5年半的增长绝对值，增长速度之快可见一斑。而从2016年4月49019元/m²，到2017年12月的56924元/m²，增长值为7905元/m²，用时1年2个月时间（14个月），2017全年的增长幅度已明显收窄。



4)、以 2009 年为基期,到 2017 年 12 月底,深圳存量住房价格指数已接近 540

表一: 2017 年全年深圳市存量住房 600 价格及指数表

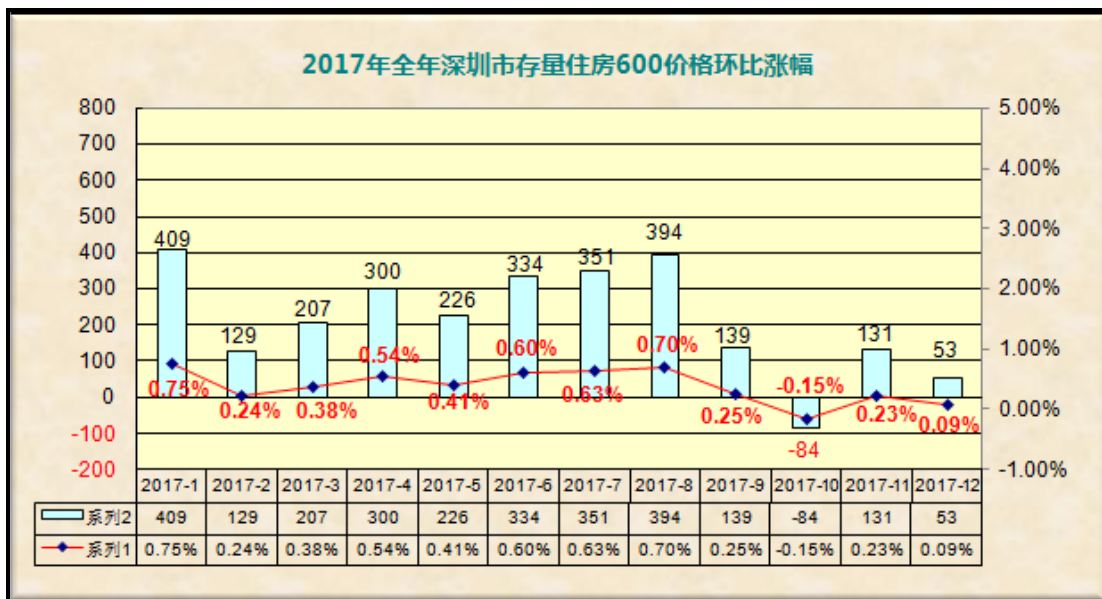
年-月	存量住房 600 价格 (元/㎡)	环比增长额 (元)	环比增幅 (%)	同比增幅 (%)	600 价格指 数
2017 年 1 月	54,744	409	0.75%	19.58%	518.9
2017 年 2 月	54,873	129	0.24%	16.87%	520.1
2017 年 3 月	55,080	207	0.38%	15.94%	522.0
2017 年 4 月	55,380	300	0.54%	12.98%	524.9
2017 年 5 月	55,606	226	0.41%	9.55%	527.0
2017 年 6 月	55,940	334	0.60%	8.39%	530.2
2017 年 7 月	56,291	351	0.63%	6.99%	533.5
2017 年 8 月	56,685	394	0.70%	6.68%	537.2
2017 年 9 月	56,824	139	0.25%	6.35%	538.6
2017 年 10 月	56,740	-84	-0.15%	5.23%	537.8
2017 年 11 月	56,871	131	0.23%	5.05%	539.0
2017 年 12 月	56,924	53	0.09%	4.76%	539.5

注: 上表一,以 2009 年 1 月的深圳市存量住房 600 价格为基数 100,2017 年全年 600 价格指数均已超过 500,呈现逐月递增的态势,从 1 月份的 518.9,递增到年末的 539.5。

5)、2017 年全年深圳存量住房 600 价格环比增幅震荡起伏不定

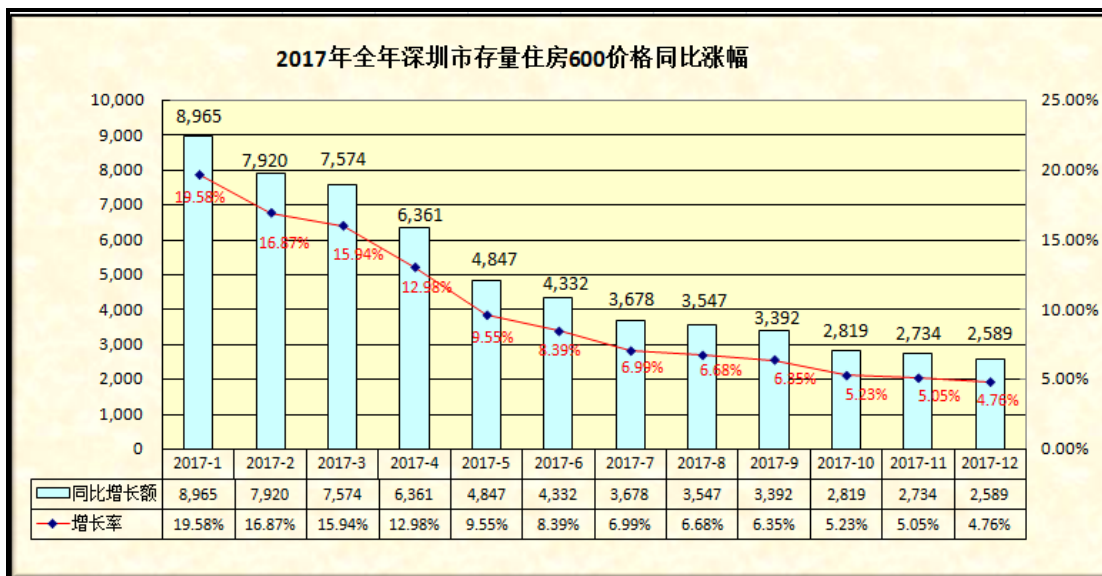
从环比数据可以看出,2017 年全年深圳存量住房 600 价格环比增幅呈现“波浪线”形状,起伏不定。1 月份环比增幅达到全年最高点,为 0.75%,而 10 月份却达到全年的环比增幅最低点,为-0.15%。详见表一、图四。

图四：



6)、2017 年全年深圳存量住房 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 2017 年 1 月份至 2017 年 12 月份底同比增长率一直处于下滑趋势，从最初的 19.58% 下滑到 4.76%，下滑程度达 4 倍之多。其中，上半年下滑趋势较大，下半年则相对而言较为缓慢。



三、 从不同面积类型分析, 2017 年全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 m² 以下户型的均价从 2017 年 1 月初的 46000 元/m² 左右升至 2017 年 12 月底的 51000 元/m² 左右; 50-100 m² 面积段的均价从 2017 年 1 月初的 51400 元/m² 左右升至 2017 年 12 月底的 53400 元/m² 左右; 100-150 m² 面积段从 2017 年 1 月初的 54000 元/m² 左右升至 2017 年 12 月底的 56800 元/m² 左右, 150 m² 以上面积段则从 2017 年 1 月初的 57000 元/m² 左右升至 2017 年 12 月底的 63800 元/m² 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 50-100 m² 户型的存量住房价格增幅是最小的, 从 2017 年 1 月初的 51400 元/m² 左右升至 2017 年 12 月底的 53400 元/m² 左右, 增幅为 2000 元/m² 左右; 其次是 100-150 m² 户型, 增幅为 3000 元/m² 左右; 之后是 50 m² 以下户型, 增幅为 5000 元/m² 左右; 增幅最大的是 150 m² 面积段的户型, 达 6800 元/m² 左右。详见表二、图六。

表二: 2017 年 1-6 月深圳市存量住房各面积类型 600 价格表

单位: 元/m²

年-月	整体均价	50 m ² 以下	50-100 m ²	100-150 m ²	150 m ² 以上
2017 年 1 月	54,744	46,015	51,422	53,730	57,012
2017 年 2 月	54,873	46,360	51,486	54,138	57,559
2017 年 3 月	55,080	46,828	51,693	54,439	58,014
2017 年 4 月	55,380	47,226	51,879	54,735	58,681
2017 年 5 月	55,606	47,590	51,970	55,217	59,192
2017 年 6 月	55,940	48,239	52,450	55,708	59,991
2017 年 7 月	56,291	48,923	52,861	55,851	60,886
2017 年 8 月	56,685	49,651	53,178	56,200	61,573
2017 年 9 月	56,824	50,198	53,336	56,448	62,063
2017 年 10 月	56,740	50,865	53,278	56,445	62,898

年-月	整体均价	50 m ² 以下	50-100 m ²	100-150 m ²	150 m ² 以上
2017 年 11 月	56,871	50,992	53,354	56,652	63,562
2017 年 12 月	56,924	51,073	53,428	56,803	63,854

图六：



四、区域存量住房 600 价格分析

1)、2017 年全年深圳市各区存量住房 600 价格分析

从深圳市六个区的 2017 年全年的均价水平来分析，明显存在四级阶梯的价格区间：南山、福田是价格最高区间，为第一阶梯，其中，截止至 2017 年 12 月底，福田已超过 65,000 元/m²，而南山为最高，已超过 69,000 元/m²，逼近 70,000 元/m² 大关；宝安、罗湖属于第二阶梯，均价均在 50,000 元/m² 左右，宝安区略高接近 53,000 元/m²；而盐田则属于第三阶梯，均价接近 48,000 元/m²；龙岗区依然是六区中的价格洼地，为第四阶梯，截止至 2017 年 12 月底均价接近 39,000 元/m²，与前五个区有较大差距。

六个区在 2017 年全年同比涨幅（与 2017 年 1 月初相比，下同）也存在明显分化，涨幅在逐渐下跌，截止至 2017 年 12 月底，南山区涨幅跌至最高，为 6.0%；罗湖区涨



幅跌至最低，为 2.4%，其中福田区和盐田区均在 5.5%左右，宝安区、龙岗区均在 4%左右。

南山区、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，一直是购房者热点关注区域，因此涨幅较大，其中南山区均价涨幅超过 3400 元/m²，福田区均价涨幅则略超 2700 元/m²。而罗湖区相对而言为老区，因此涨幅最低，2017 年全年涨幅接近 900 元/m²。

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，2017 年全年的均价涨幅接近 2000 元/m²。

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，绝对增长值不大，2017 年全年的均价涨幅接近 1400 元/m²。

盐田区虽然由于位置偏远，但由于规划地铁即将开通，与其他区的时间距离将大大缩小，而且盐田区近年来生活配套设施大大加强，所处地域风景优美，逐渐成为购房者重点关注的对象，因此 2017 年全年的涨幅一般，接近 1800 元/m²。详见表三。

表三：2017 年全年深圳市及各區存量住房 600 价格表

单位：元/m²

年-月	罗湖区	福田区	南山区	盐田区	宝安区	龙岗区
2017 年 1 月	49345	62876	65847	45959	50711	37143
2017 年 2 月	49292	62952	66078	46386	50898	37302
2017 年 3 月	49442	63131	66318	47017	51170	37417
2017 年 4 月	49598	63485	66672	47746	51398	37623
2017 年 5 月	49619	63834	66995	48562	51461	37775
2017 年 6 月	49942	64147	67437	49310	51777	38017
2017 年 7 月	50345	64573	67893	49653	52001	38173
2017 年 8 月	50565	65045	68469	49725	52369	38487
2017 年 9 月	50484	65129	68753	49846	52622	38644



2017 年 10 月	50339	65146	68671	49070	52529	38645
2017 年 11 月	50295	65396	68962	48189	52584	38639
2017 年 12 月	50241	65584	69259	47757	52699	38536

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。

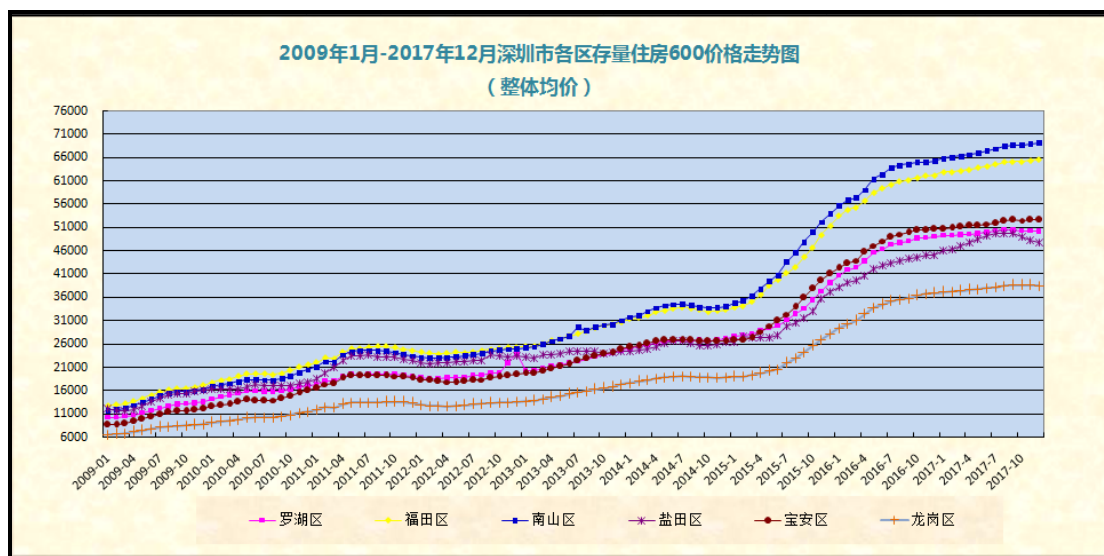
在 2009 年伊始存量住房 600 的价格排名第五位的宝安区，经过 4 年多的演变，从 2013 年到 2014 年间，宝安区与罗湖区的价格相互赶超，时高时低。经过 2015 年的快速上涨后，宝安区赶超的趋势已经非常明显，成为全市价格排名第三的区域，罗湖区 2015 年四季度相比没有变化。盐田区在 2015 年一季度由于价格大幅反弹，一度高过宝安区和罗湖区，但是很快被赶超，仍然位于第五位。

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。

到了 2017 年，尽管各项调控举措相继发力，但各区的房价仍然呈现缓慢增长（除了盐田区之外），各区的房价排名依然维持着去年的样子。但是至 2017 年 6 月—9 月，盐田区的房价几乎与罗湖区相持平。

龙岗区由于与其他五区距离较远，起点较低，九年来，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，2017 年全年深圳市存量住房 600 价格指数（设 2009 年 1 月深圳市存量住房 600 价格 10551 元/㎡为基数 100）随着价格上涨同步攀升，从 2017 年 1 月份全市的价格指数的 518.9 增长至 2017 年 12 月份的 539.5。

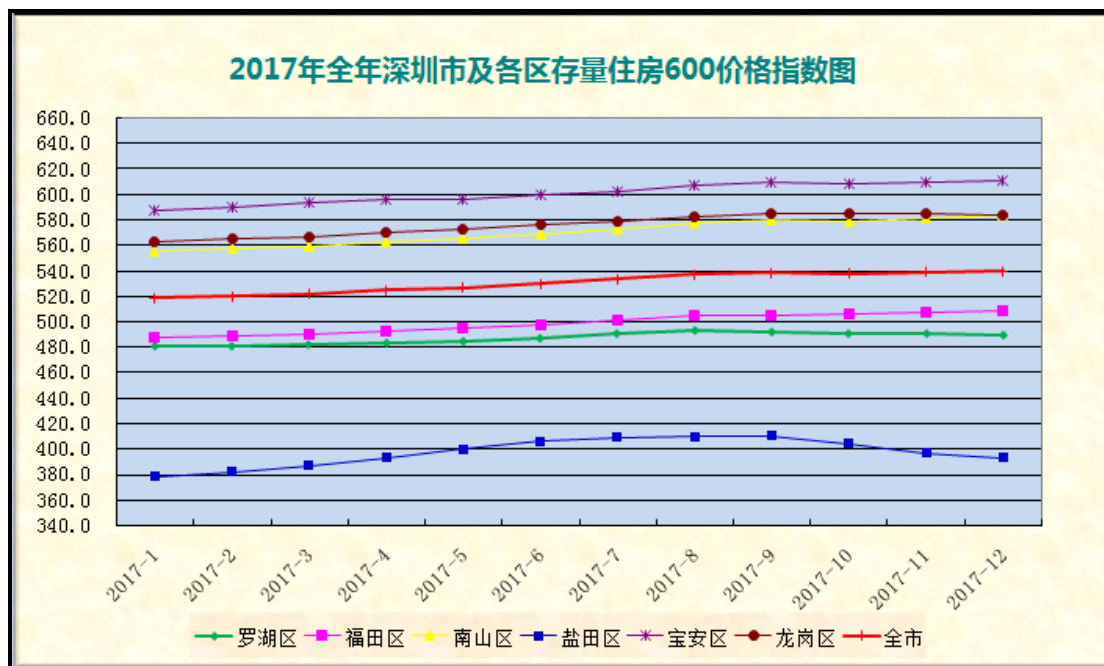
从分区来看，2017 年全年福田、罗湖、盐田的价格指数水平均处于全市的平均水平之下，说明这三个区的价格上涨幅度相比其他各区较小。至 2017 年 12 月底，宝安区的价格指数最大，为 610.8，南山区赶超龙岗区成为各区第二，略高于龙岗区。详情见表四、图八。

表四： 2017 年全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
2017 年 1 月	481.4	488.1	555.6	378.5	587.7	562.8	518.9
2017 年 2 月	480.9	488.6	557.6	382.0	589.9	565.2	520.1
2017 年 3 月	482.3	490.0	559.6	387.2	593.1	566.9	522.0
2017 年 4 月	483.8	492.8	562.6	393.2	595.7	570.0	524.9
2017 年 5 月	484.0	495.5	565.3	400.0	596.4	572.3	527.0
2017 年 6 月	487.2	497.9	569.0	406.1	600.1	576.0	530.2
2017 年 7 月	491.1	501.2	572.9	408.9	602.7	578.4	533.5
2017 年 8 月	493.3	504.9	577.7	409.5	607.0	583.1	537.2

2017 年 9 月	492.5	505.5	580.1	410.5	609.9	585.5	538.6
2017 年 10 月	491.1	505.7	579.5	404.1	608.8	585.5	537.8
2017 年 11 月	490.6	507.6	581.9	396.9	609.5	585.4	539.0
2017 年 12 月	490.1	509.1	584.4	393.3	610.8	583.9	539.5

图八：



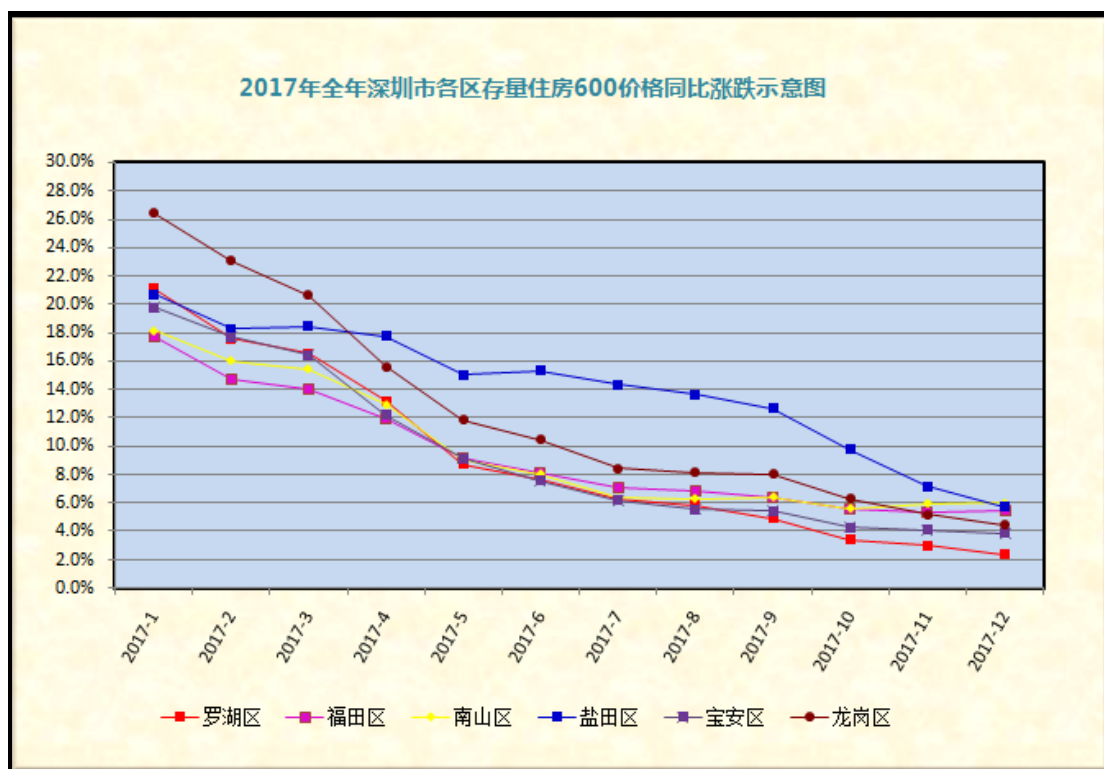
按同比涨跌幅分析，2017 年全年深圳市各区的存量住房 600 价格同比涨跌趋势较为复杂，2017 年全年罗湖区、福田区、南山区、宝安区、龙岗区均呈现为下跌的趋势，而盐田区在 2017 年 1-3 月份呈现先下跌后上扬的趋势，随后一直下跌至 5 月份，而后再上扬，之后一直下跌。龙岗区从 2017 年 1 月份开始直到 12 月份底下跌幅度最大，从年初的 26.4% 下跌至 12 月底的 4.4%，下跌幅度达到 22.0%，其余罗湖区、福田区、南山区、宝安区在 2017 年一季度下跌幅度均不大，但从二季度开始下跌幅度变大，其中南山区 2017 年全年整体下跌幅度为 12.1%，为最小；盐田区 2017 年全年整体下跌幅度一般，为 15.0%。详细数据见表五、图九。

表五： 2017 年全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
2017 年 1 月	21.1%	17.7%	18.2%	20.7%	19.8%	26.4%
2017 年 2 月	17.6%	14.7%	16.0%	18.3%	17.7%	23.1%

2017 年 3 月	16.5%	14.1%	15.5%	18.4%	16.4%	20.6%
2017 年 4 月	13.2%	11.9%	12.9%	17.7%	12.2%	15.6%
2017 年 5 月	8.8%	9.2%	9.1%	15.0%	9.1%	11.8%
2017 年 6 月	7.7%	8.1%	8.0%	15.3%	7.6%	10.5%
2017 年 7 月	6.2%	7.1%	6.4%	14.4%	6.2%	8.4%
2017 年 8 月	5.9%	6.8%	6.3%	13.6%	5.6%	8.2%
2017 年 9 月	4.9%	6.4%	6.4%	12.7%	5.4%	8.0%
2017 年 10 月	3.4%	5.6%	5.6%	9.8%	4.3%	6.3%
2017 年 11 月	3.0%	5.4%	6.0%	7.2%	4.1%	5.2%
2017 年 12 月	2.4%	5.5%	6.0%	5.7%	3.9%	4.4%

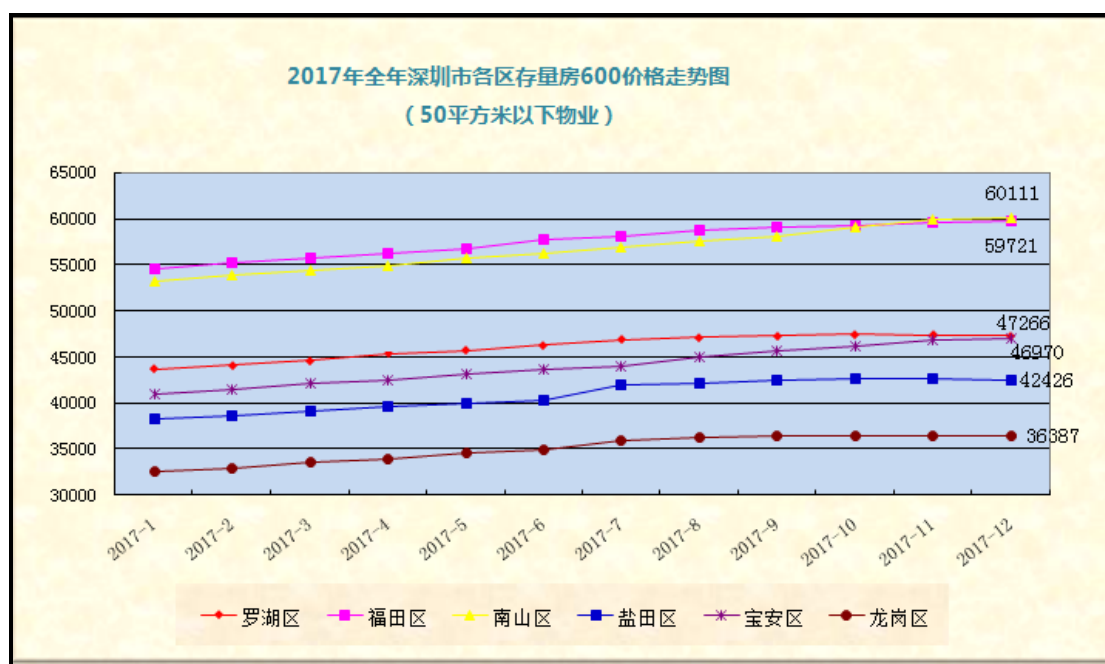
图九：



2)、2017 年全年深圳市各区不同面积类型存量住房 600 价格分析

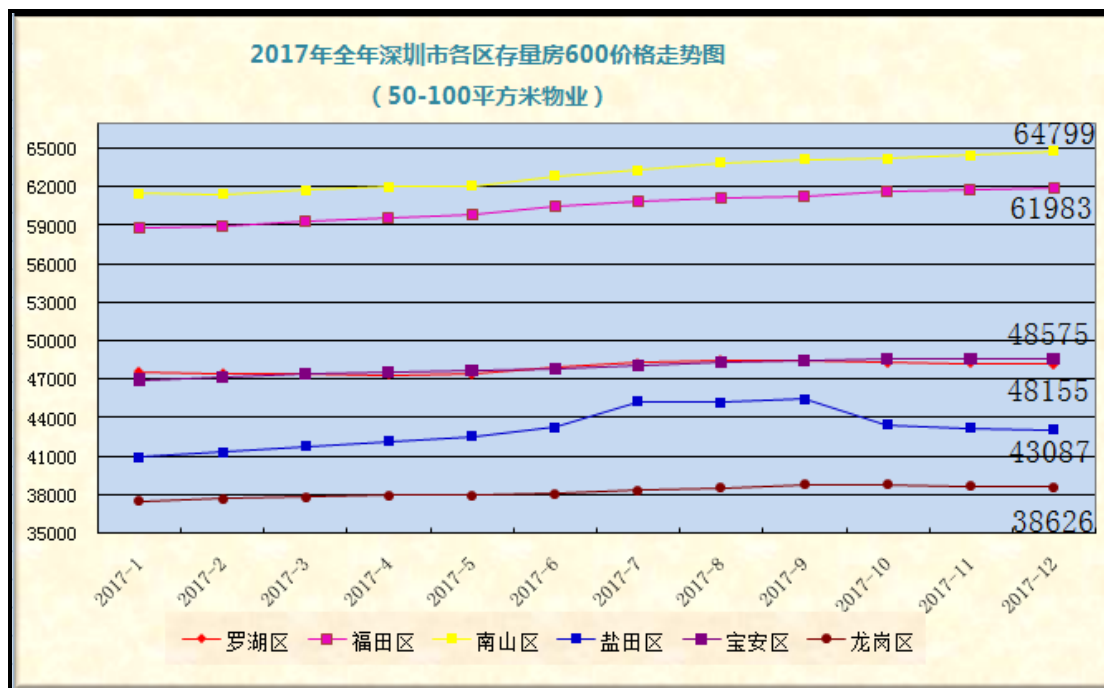
从 2017 年全年深圳各区不同面积类型存量住房 600 价格的图表可以看出：2017 年 1-10 月份 50 m²以下存量住房 600 价格最高区域为福田区，而 11-12 月份南山区则赶超福田区成为最高；50-100 m²、100-150 m²、150 m²以上面积段类型存量住房 600 价格最高区域则为南山区。2017 年全年各区 50 m²以下的小户型存量住房 600 的价格走势与全市整体均价走势基本一致，均有不同程度的上升，上涨幅度趋于平缓。至 2017 年 12 月份，50 m²以下的小户型存量住房的价格依次为南山区 60111 元/m²、福田区 59721 元/m²、罗湖区 47266 元/m²、宝安区 46970 元/m²、盐田区 42426 元/m²，龙岗区 36387 元/m²。详见图十。

图十：



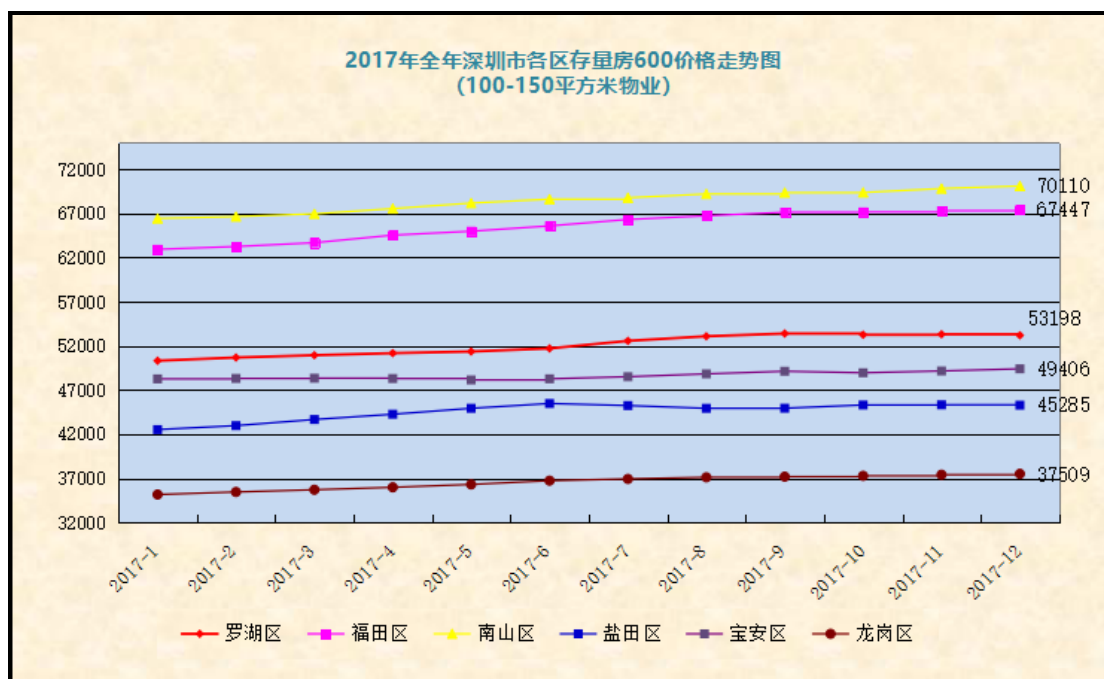
对 50-100 m²面积段的存量住房，2017 年全年南山最高，福田次之，罗湖区价格与宝安区不分上下，之后依次是盐田、龙岗。2017 年全年各区 50-100 m²面积段的存量住房 600 的价格走势与全市整体均价走势均为单边上扬，涨幅较为平缓，龙岗区仍然是价格洼地，排名最后。至 2017 年 12 月底 50-100 m²面积段的存量住房的价格依次为南山区 64799 元/m²、福田区 61983 元/m²、宝安区 48575 元/m²、罗湖区 48155 元/m²、盐田区 43087 元/m²、龙岗区 38626 元/m²。详见图十一。

图十一：



对 100-150 m² 面积段的存量住房，2017 年全年的价格趋势基本与 50-100 m² 面积段的情况一致，走势同样趋于平缓。至 2017 年 12 月底 100-150 m² 面积段的存量住房的价格依次为南山区 70110 元/m²、福田区 67447 元/m²、罗湖区 53198 元/m²、宝安区 49406 元/m²、盐田区 45285 元/m²、龙岗区 37509 元/m²。详见图十二。

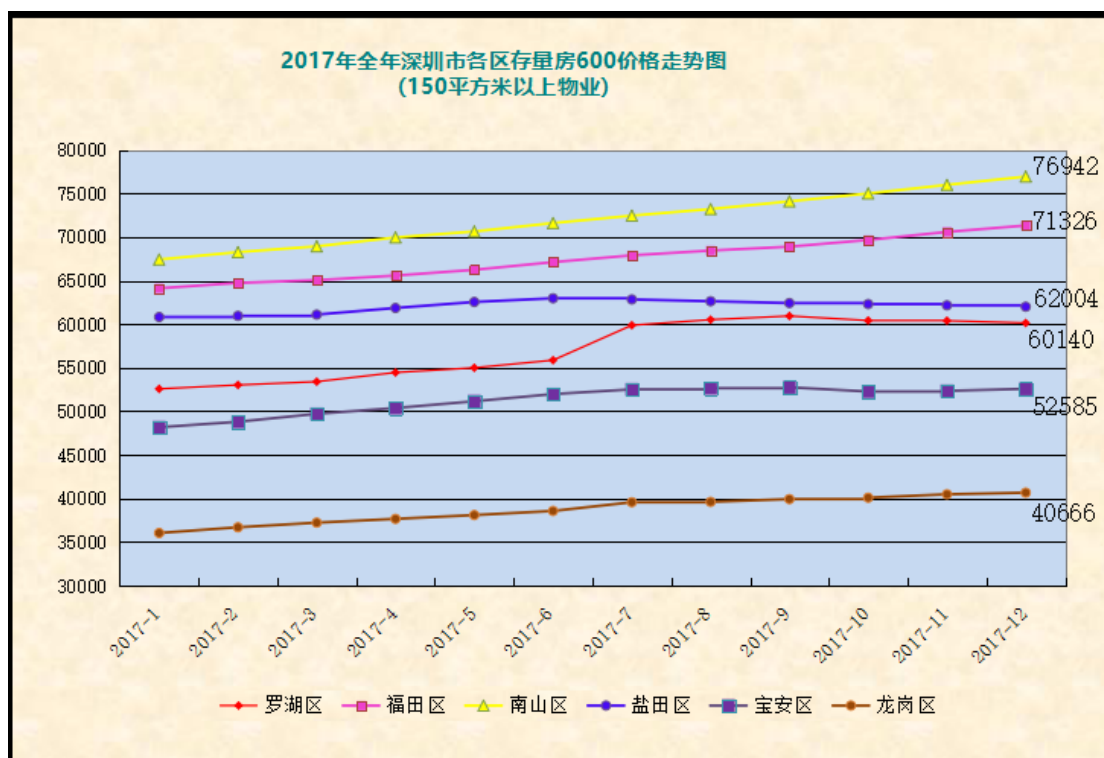
图十二：



2017 年全年 150 m² 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，福田区依然排名第二，但是盐田区在各区价格中排名第三，已赶超罗湖区。2017 年全年 150 m² 以上的大户型的存量住房的价格有一定程度的涨幅，其中南山区、福田区、罗湖区涨幅趋势较强，而宝安区、龙岗区、盐田区涨幅均较为平缓。

至 2017 年 12 月底，150 m² 以上的大户型的存量住房的价格依次为南山区 76942 元/m²、福田区 71326/m²、盐田区 62004 元/m²、罗湖区 60140 元/m²、宝安区 52585 元/m²、龙岗区 40666 元/m²。详情见图十三。

图十三：



五、2017 年全年深圳市存量住房成交量分析

在“史上最严深八条”、“房贷利率收紧”、“租售同权”等一系列紧缩型政策的调控下，2017 年全年楼市总体成交量有涨有跌，震荡起伏。2017 年 1、2 月份成交量降低幅度不大，3 月份则上涨较快，成交量为 2 月份的 2 倍有余，之后又大幅上涨至 5 月份，达到上半年的最高点，而后一直下跌至 10 月份，达到下半年的最低点，而后上涨至 12 月份的，达到全年的最高点。可以说，2017 年全年深圳市存量住房成交量呈现一条抛物线趋势，震荡起伏。

图十四：



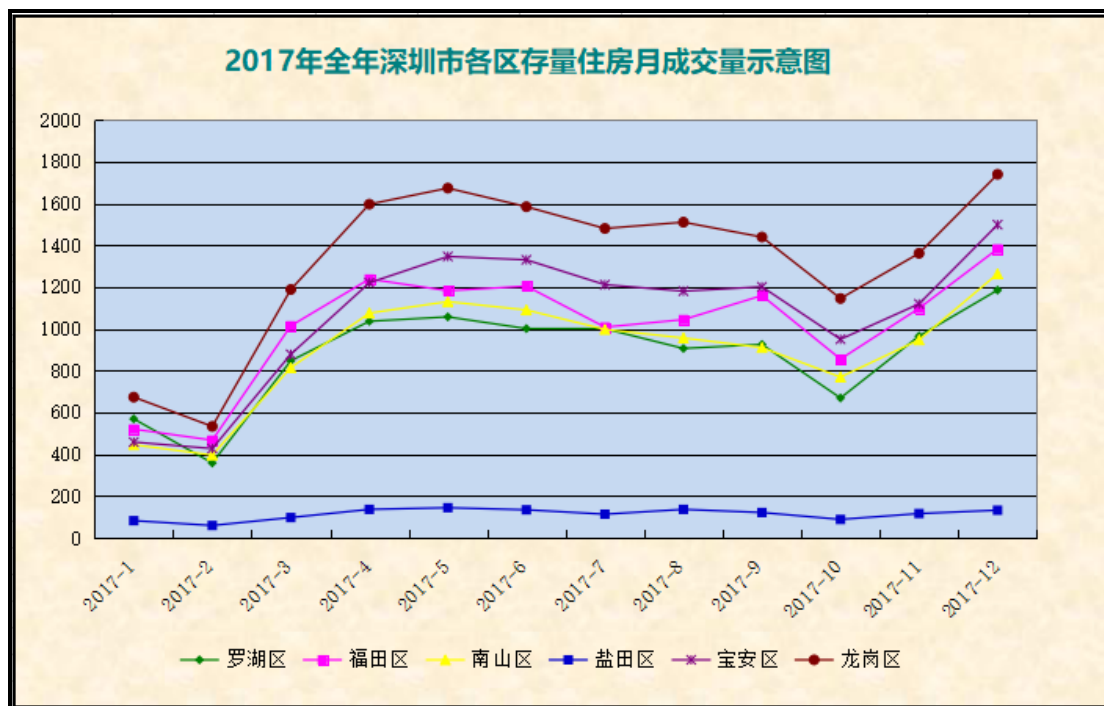
（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

从各区的月成交量分析，2017 年前两个月延续 2016 年下半年的趋势，成交量逐步降低，但从 2 月份开始，深圳市各区存量住房的成交量则大幅度上涨（除了盐田区外），之后从 4 月份开始涨幅缩小，直至 6 月份后呈现出“波浪线”形状。

2017 年全年，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。

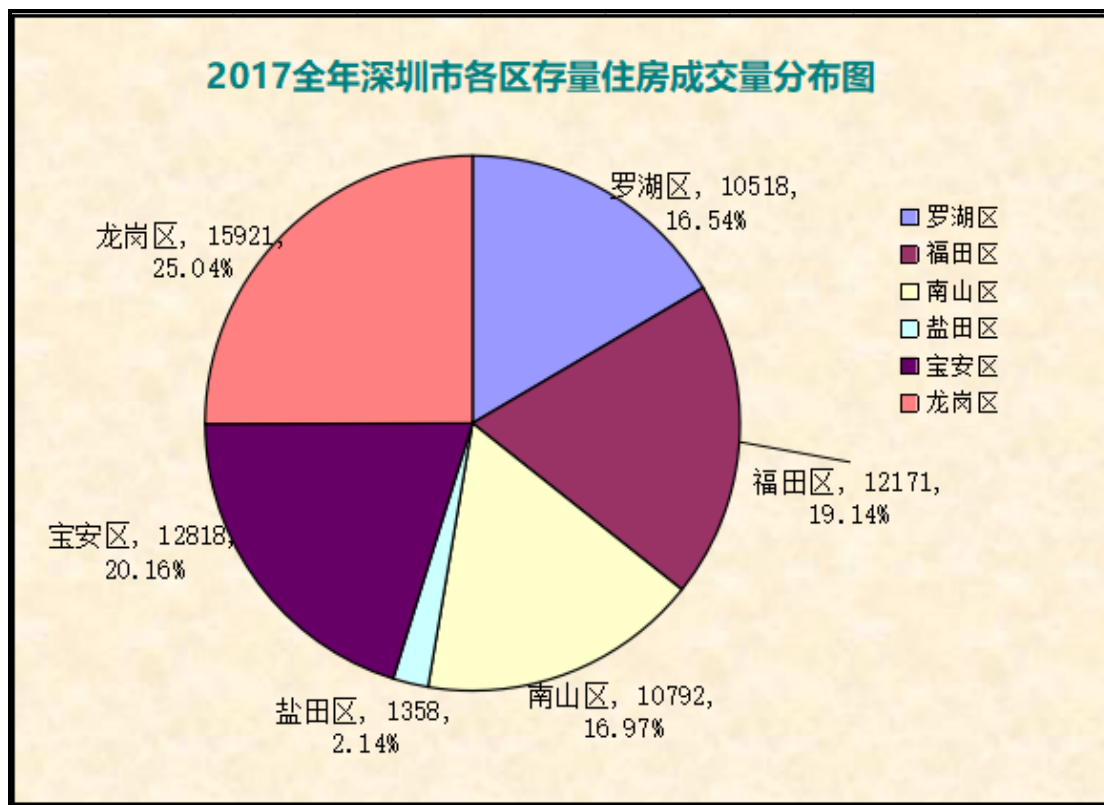
2017 年全年，深圳市存量住房交易量为 63578 套，各区存量住房交易成交量和排序如下：龙岗区存量住房成交量仍旧最大，共成交 15921 套，占全市的 25.04%；宝安区次之，共成交 12818 套，占全市的 20.16%；福田区共成交 12171 套，占全市的 19.14%；南山区共成交 10792 套，占 16.97%；罗湖区共成交 10518 套，占全市的 16.54%；盐田区共 1358 套，远远落后于其他五区，只占全市存量住房成交量的 2.14%。详见图十四、十五、十六。

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强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 m²以下”、“50-100 m²”、“100-150 m²”和“150 m²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 m²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。