
2016 年第一季度深圳市存量住房 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

2016-4-20



【报告摘要】

进入 2016 年第一季度，深圳房价延续着 2015 年的惯性上冲至 47506 元/平方米，深圳及国内一线城市住宅价格的暴涨触发了国家一系列差别化的调控政策出台，包括“深六条”以及交易计税评估价的上调等，在一定程度上抑制了部分购房需求的释放，使得高涨的市场预期降温，2016 年第一季度房价上涨趋势的趋缓反映出深圳房地产市场可能将进入调整期。

从区域价格分析，深圳市六个区的 2015 年 4 月至 2016 年 3 月的均价水平来分析，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 3 月底均已超过 55,000 元/㎡；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至 2016 年 3 月底这三个区均价在 40,000 元/㎡左右，宝安区略高达到 43,900 元/㎡以上，盐田略低约 39,700 元/㎡；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至 2016 年 3 月底均价略超 31,000 元/㎡，与前五个区有较大差距。

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。2015 年 4 月至 2016 年 3 月深圳各区不同面积类型存量住房 600 价格 50 ㎡以下、50-100 ㎡、100-150 ㎡面积段类型存量住房 600 价格最高区域均为南山区、福田区不相上下。150 ㎡以上的大户型存量住房 600 的价格格局转换，最高区域由原来的盐田区最高转变为南山区、盐田区不相上下。

在央行量化宽松、多次降息、首付置业门槛不断降低的利好环境下，2015 年 4 月至 2016 年 3 月深圳二手楼市继续表现出彩，楼市价格持续上涨、成交量继续处于较高水平。在此期间，龙岗区存量住房成交量最大，共成交 38301 套；宝安区次之，共成交 30705 套；福田区共成交 26865 套；南山区共成交 22865 套，罗湖区共成交 25801 套，盐田区共 4448 套。

一、市场背景

受 2015 年楼市宽松政策的影响，2016 年第一季度深圳存量住房价格持续上涨，在房价不断攀升，屡创新高之际，相关调控政策随即出台。2016 年 3 月 11 日出台“评估价 4 月起上调”以及 2016 年 3 月 25 日出台的“深六条”，“深六条”中非户籍人口购买门槛的提升和二套房首付比例上升为四成的降杠杆举措，对深圳火爆的房地产市场有一定的压制作用，由于政策出台的时候在三月中旬及三月底，对第一季度深圳房价的影响不会很大，从 IDEAS 系统监控数据观察，第一季度深圳房价并未出现明显下降的趋势。

二、2016 年第一季度深圳市存量住房 600 价格分析

深圳楼市的价格经历过 2015 年各大重磅利好政策的刺激，使得 2015 年深圳楼市进入前所未有的火爆期。进入 2016 年深圳市存量住房 600 价格仍保持之前的单边上扬趋势，近一年深圳市存量住房价格的涨势为自 2009 年以来最陡峭的一个阶段。

2016 年第一季度深圳市存量住房 600 价格从 2015 年 10 月突破 40,000 元/㎡关口后，一路上扬至 2016 年 3 月达到创纪录的 47,506 元/㎡，同比涨幅高达 56.9%。

2015 年 4 月-2016 年 3 月份深圳市存量住房 600 价格走势见图一：

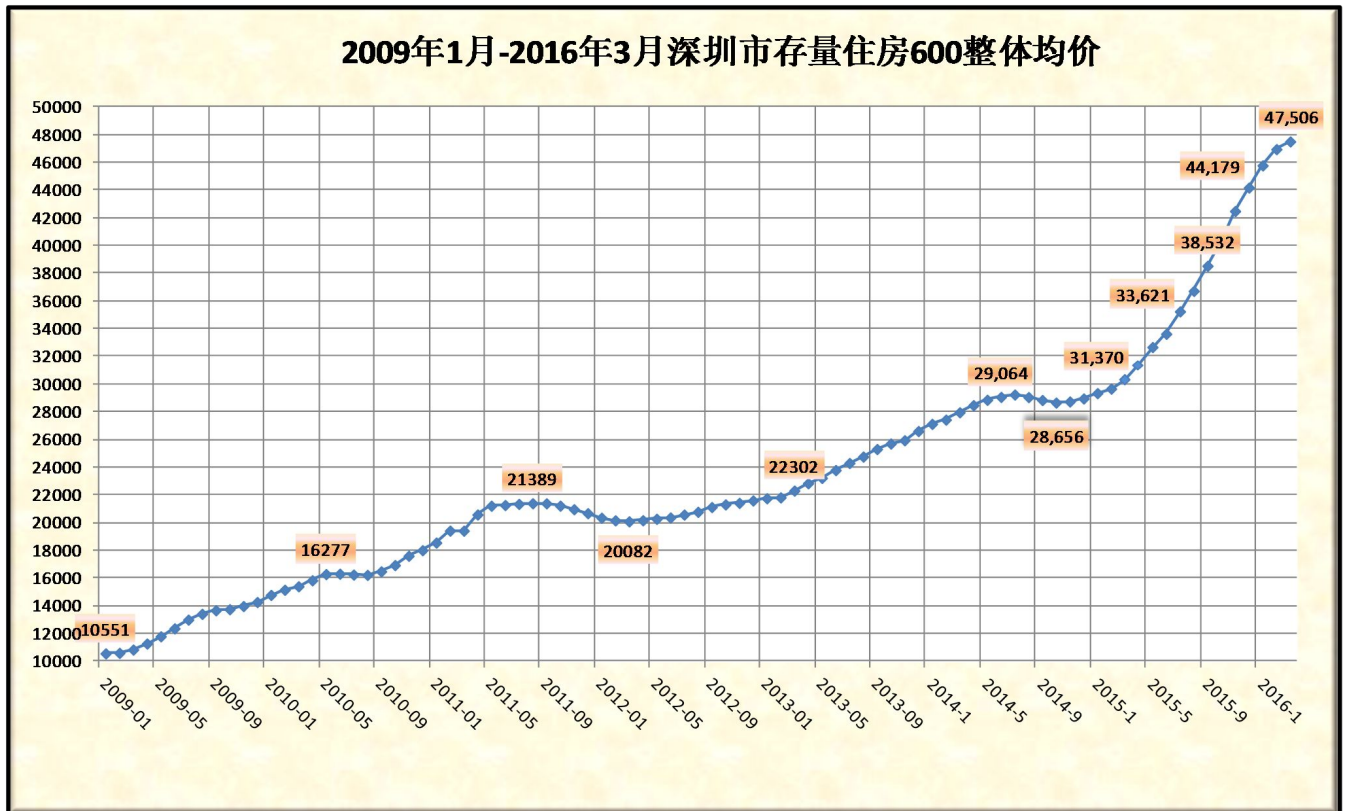
图一：



（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 3 月这七年零三个月的时间里，累计涨幅达 350%。在 2015 年之前已经有两轮上涨，经过 2014 年短暂的调整回落，进入 2015 年就演绎了一场快速上涨的大戏。至 2016 年 3 月末深圳市存量住房 600 均价已达到 47,506 元/m²的历史新高。详见图二。

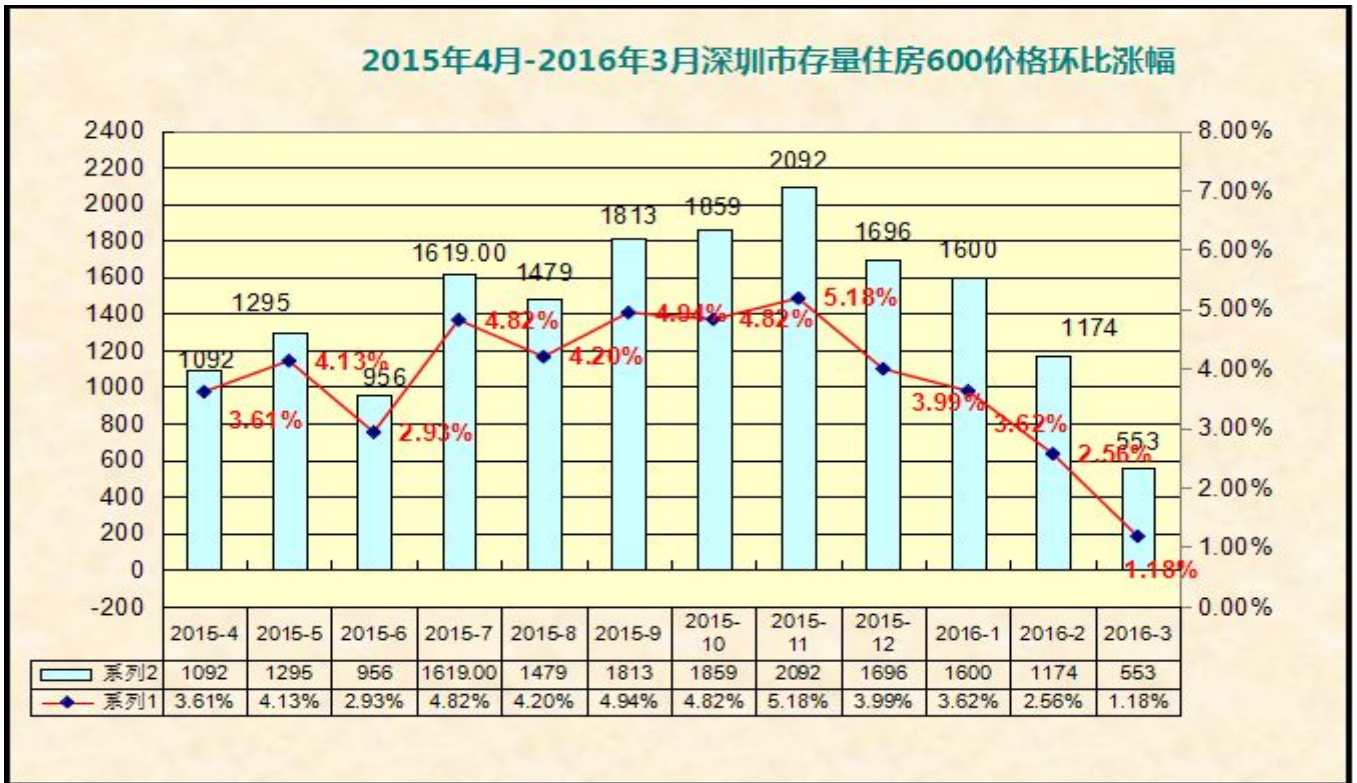
图二：



从环比增幅数据可以看出，2015 年 11 月环比增幅达到全年最高的 5.18%，但从 12 月份开始，环比增幅有明显下滑的趋势，至 2016 年 3 月，更是下滑至 1.18%，涨幅下滑说明市场上攻乏力，楼市有可能进入调整期。详见图三。

以 2009 年 1 月的深圳市存量住房 600 价格为基数 100，2015 年 4 月至 2016 年 3 月的价格指数全年指数均已超过 290，呈现逐月递增，2016 年第一季度每月指数分别为 433.9、445、450.3。详见表一、图三：

图三：





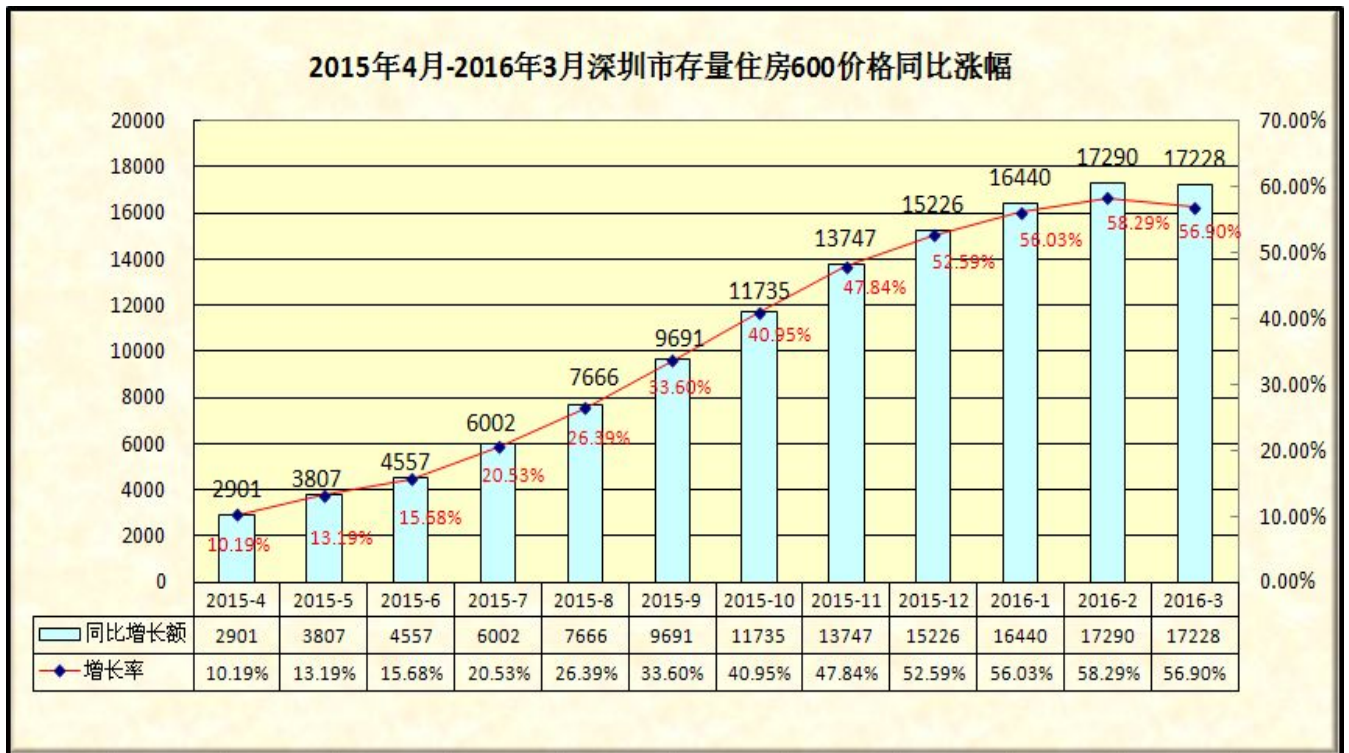
表一：2015 年 4 月-2016 年 3 月份深圳市存量住房 600 价格表

单位：元/㎡

年-月	存量住房 600 价格	环比增长额 (元)	环比增幅 (%)	同比增幅 (%)	600 价格指 数
2015 年 4 月	31,370	1092	3.61%	10.19%	297.3
2015 年 5 月	32,665	1295	4.13%	13.19%	309.6
2015 年 6 月	33,621	956	2.93%	15.68%	318.7
2015 年 7 月	35,240	1619	4.82%	20.53%	334.0
2015 年 8 月	36,719	1479	4.20%	26.39%	348.0
2015 年 9 月	38,532	1813	4.94%	33.60%	365.2
2015 年 10 月	40,391	1859	4.82%	40.95%	382.8
2015 年 11 月	42,483	2092	5.18%	47.84%	402.6
2015 年 12 月	44,179	1696	3.99%	52.59%	418.7
2016 年 1 月	45,779	1600	3.62%	56.03%	433.9
2016 年 2 月	46,953	1174	2.56%	58.29%	445.0
2016 年 3 月	47,506	553	1.18%	56.90%	450.3

深圳市存量住房 600 价格同比涨幅自 2015 年以来逐月攀升，至 2016 年 2 月同比增长率高达 58.29%，3 月份有小幅放缓，但同比涨幅也超 50%，达到 56.9%。见图四。

图四：





三、从不同面积类型分析，2015 年 4 月至 2016 年 3 月各个面积段物业的价格趋势基本一致，均为单边上扬。

根据 IDEAS 系统的统计数据，深圳市存量住房 50 m²以下户型的均价从 2015 年 4 月初的 26,700 元/m²左右升至 2016 年 3 月底的 40,500 元/m²左右；50-100 m²面积段的均价从 2015 年 4 月初的 29,000 元/m²左右升至 2016 年 3 月底的 44,500 元/m²左右；100-150 m²面积段则从 2015 年 4 月初的 31,500 元/m²左右升至 2016 年 3 月底的 46,500 元/m²左右。从数据可以看出，这三个面积段中套型面积越大均价越高。

2015 年 4 月至 2016 年 3 月，150 m²以上大户型的存量住房价格增幅是最小的，从 2015 年 4 月初的 37,400 元/m²左右升至 2016 年 3 月底的 50,400 元/m²左右，增幅为 13,000 元/m²左右。而值得注意的是，在 2014 年楼市的调整期，深圳市存量住房 600 价格调整最明显也是大面积的非普通住房（豪宅），其当时降幅也较大，而本轮上涨过程中，其涨幅也殿后。可见目前深圳楼市仍以满足基本居住需求和刚需消费和改善型需求为主，需求量较大，对属于豪宅类的大面积户型需求已不如前两年。大户型非普通住宅通过 2014 年的调整，使更多的买家认识到该类物业的市场风险，即使在 2015 年深圳整体楼市陷入疯狂的局面中，对豪宅类的大户型的追捧热度亦不如其他三个面积段。详见表二、图五。

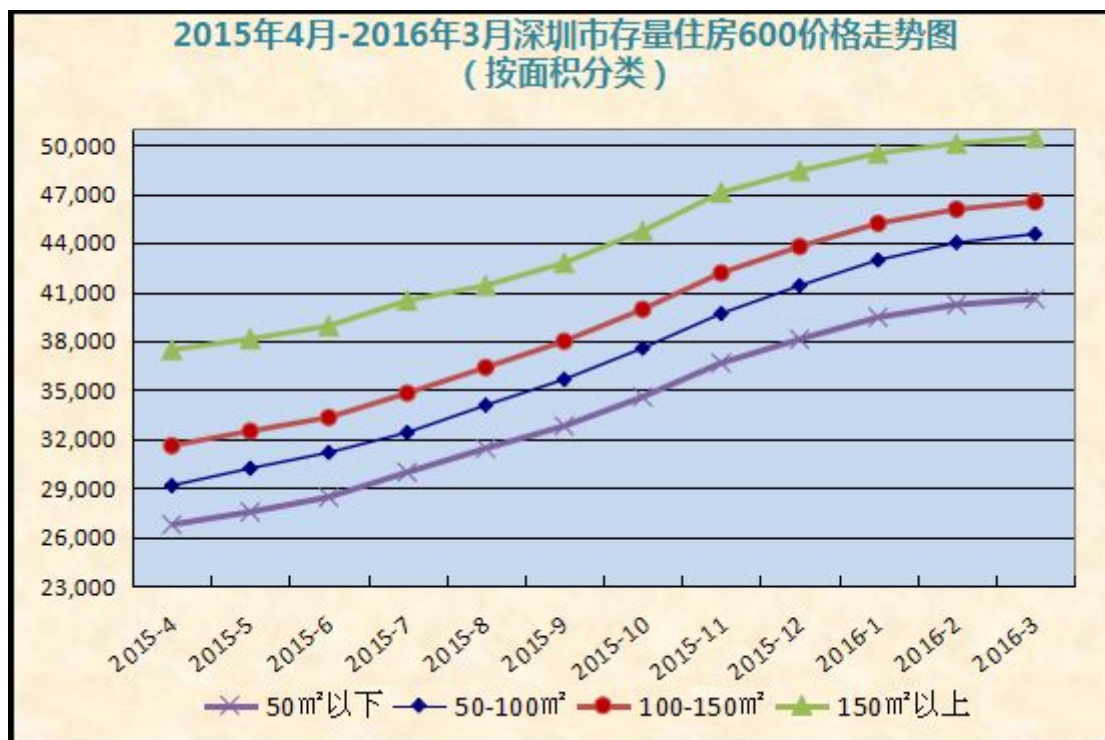


表二：2015 年 4 月至 2016 年 3 月深圳市存量住房各面积类型 600 价格表

单位：元/㎡

年-月	整体均价	50 ㎡以下	50-100 ㎡	100-150 ㎡	150 ㎡以上
2015 年 4 月	31,370	26,763	29,150	31,592	37,457
2015 年 5 月	32,665	27,536	30,206	32,483	38,118
2015 年 6 月	33,621	28,444	31,172	33,317	38,915
2015 年 7 月	35,240	29,963	32,394	34,802	40,468
2015 年 8 月	36,719	31,423	34,065	36,375	41,384
2015 年 9 月	38,532	32,790	35,646	37,980	42,772
2015 年 10 月	40,391	34,571	37,556	39,931	44,725
2015 年 11 月	42,483	36,649	39,672	42,157	47,074
2015 年 12 月	44,179	38,099	41,378	43,769	48,396
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

图五：



四、2015 年 4 月至 2016 年 3 月深圳市各区存量住房 600 价格分析

从深圳市六个区的 2015 年 4 月至 2016 年 3 月的 600 价格水平分析，依然明显存在三个价格区间：南山、福田是价格最高区间，至 2016 年 3 月底均已超过 55,000 元/m²；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至 2016 年 3 月底这三个区均价在 40,000 元/m²左右，宝安区略高达到 43,900 元/m²以上，盐田略低约 39,700 元/m²；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至 2016 年 3 月底均价略超 31,000 元/m²，与前五个区有较大差距。

六个区在 2015 年 4 月至 2016 年 3 月涨幅也存在明显分化，其中福田、南山、宝安、龙岗区这四个区涨幅（与 2015 年 3 月底相比，下同）最大，宝安区和龙岗区约为 60% 左右，福田区和南山区约为 58% 左右；而盐田、罗湖区这两个区涨幅较低，罗湖区涨幅为 50% 左右，盐田区涨幅为 45% 左右。

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 20,000 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和深圳北站片区，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，2015 年 4 月至 2016 年 3 月的均价涨幅接近 16,500 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，由于其地理位置较为偏僻，与市中心区距离过远，需求覆盖范围以龙岗区及周边邻近的区域为主，但由于其均价基数小，2015 年 4 月至 2016 年 3 月的均价涨幅接近 11,600 元/m²，同比涨幅也已超过 60%。

盐田区虽然属于原特区内区域，但生活配套、交通建设相对较缓慢，一直以来涨幅不温不火，近一年规划地铁即将开通，与其他区的时空距离将大大缩小，2015 年 4 月至 2016 年 3 月也有不俗的表现，均价涨幅接近 12,000 元/m²。罗湖区则由于存量住房物业年代相对久远，档次和品质有限，预期增值空间有限，因此涨幅不高。

详见表三。

表三：2015 年 4 月-2016 年 3 月份深圳市及各区存量住房 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
2015 年 4 月	28,861	36,527	37,865	27,298	28,713	19,655
2015 年 5 月	29,424	38,662	39,518	27,444	29,952	20,148
2015 年 6 月	29,937	39,884	40,829	27,976	31,013	20,615
2015 年 7 月	31,160	41,140	43,596	29,739	32,405	21,930
2015 年 8 月	32,443	42,596	45,561	30,532	34,041	22,955
2015 年 9 月	33,642	44,671	47,900	31,436	36,005	24,309
2015 年 10 月	35,374	46,754	49,982	33,113	37,924	25,544
2015 年 11 月	37,309	49,475	52,160	35,713	39,544	27,002
2015 年 12 月	39,160	51,400	54,000	37,108	41,016	28,229
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



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 的价格水平格局在悄然变化。

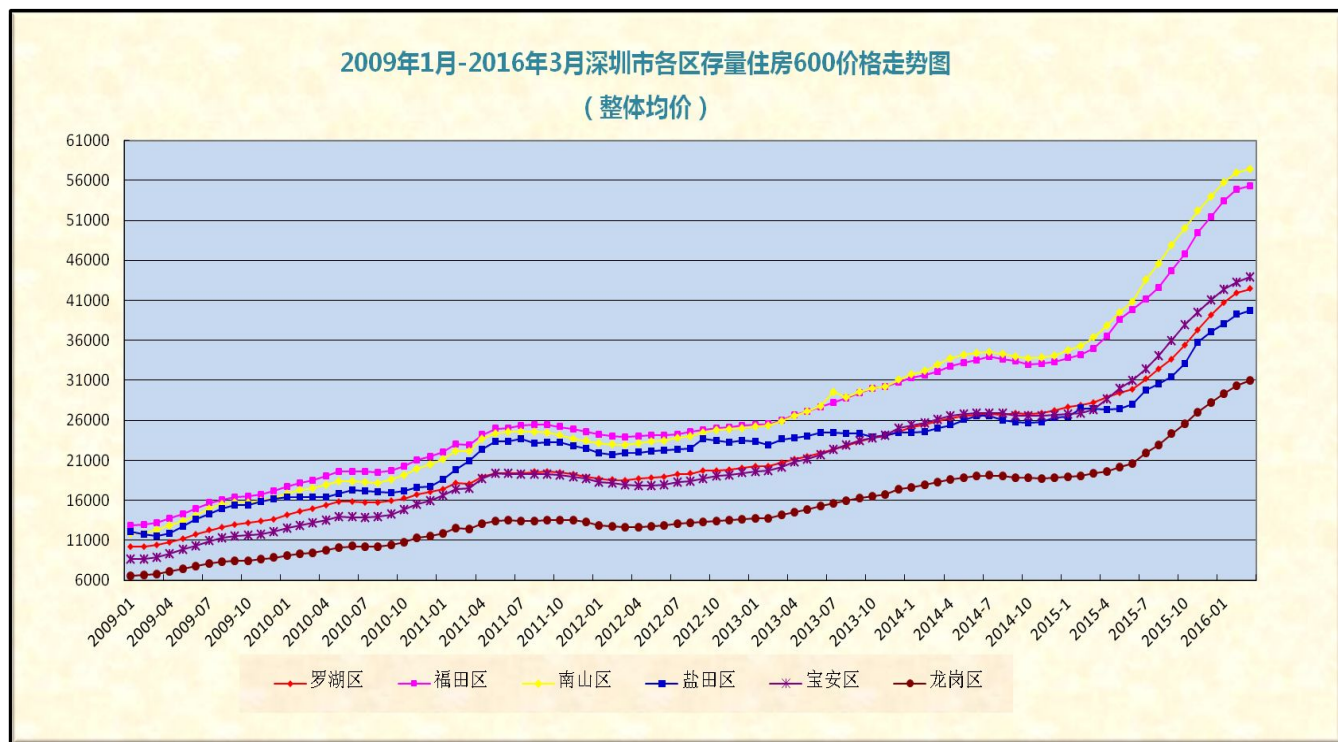
在 2009 年伊始，深圳六区的排名从高到低依次是福田、盐田、南山、罗湖、宝安、龙岗。2009 年 1 月份，南山区的价位水平跟盐田区基本不相上下（下图黄线），之后一举赶超盐田区，且差距逐步加大；进入 2012 年三季度南山区的价位水平开始直逼一直是深圳市价位最高的福田区，尤其是 2013 年大前海概念的提出更是突显了南山的区位优势，南山区存量住房 600 经过 2013 年的迅猛上扬，到 2014 年第二季度南山区的价格水平一跃超过福田成为全市价格最高的区，从近期趋势来看已是稳居第一。

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，罗湖区位于第四位。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，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 年第一季度深圳六区的排名从高到仍然是南山、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，六年来，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 年第一季度深圳市存量住房 600 价格指数（设 2009 年 1 月深圳市存量住房 600 价格 10,551 元/m²为基数 100）随着价格上涨同步攀升，从 2015 年 4 月份全市的价格指数分的 297.3 增加至 2016 年 3 月份的 450.3。

从分区来看，2015 年 4 月至 2016 年 3 月福田、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。随着价格大幅上涨，全市平均指数涨势加快，继续在龙岗区价格指数附近徘徊。南山和宝安依然保持原有态势，是价格指数高于全市平均水平的两个区。详情见表四、图八。

表四：2015 年 4 月-2016 年 3 月份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
2015 年 4 月	281.5	283.5	319.5	224.8	332.8	297.8	297.3
2015 年 5 月	287.0	300.1	333.5	226.0	347.1	305.3	309.6
2015 年 6 月	292.0	309.6	344.5	230.4	359.4	312.3	318.7
2015 年 7 月	304.0	319.3	367.9	244.9	375.6	332.3	334.0
2015 年 8 月	316.5	330.6	384.4	251.5	394.5	347.8	348.0
2015 年 9 月	328.2	346.7	404.2	258.9	417.3	368.3	365.2
2015 年 10 月	345.1	362.9	421.8	272.7	439.5	387.0	382.8
2015 年 11 月	364.0	384.0	440.1	294.1	458.3	409.1	402.6
2015 年 12 月	382.0	399.0	455.7	305.6	475.4	427.7	418.7
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

图八：



按同比涨跌幅分析, 2015 年 4 月至 2016 年 1 月深圳市各区的存量住房 600 价格同比涨跌趋势基本一致, 总体上均呈现稳步上涨的趋势, 均有不同程度的涨幅。2016 年 2、

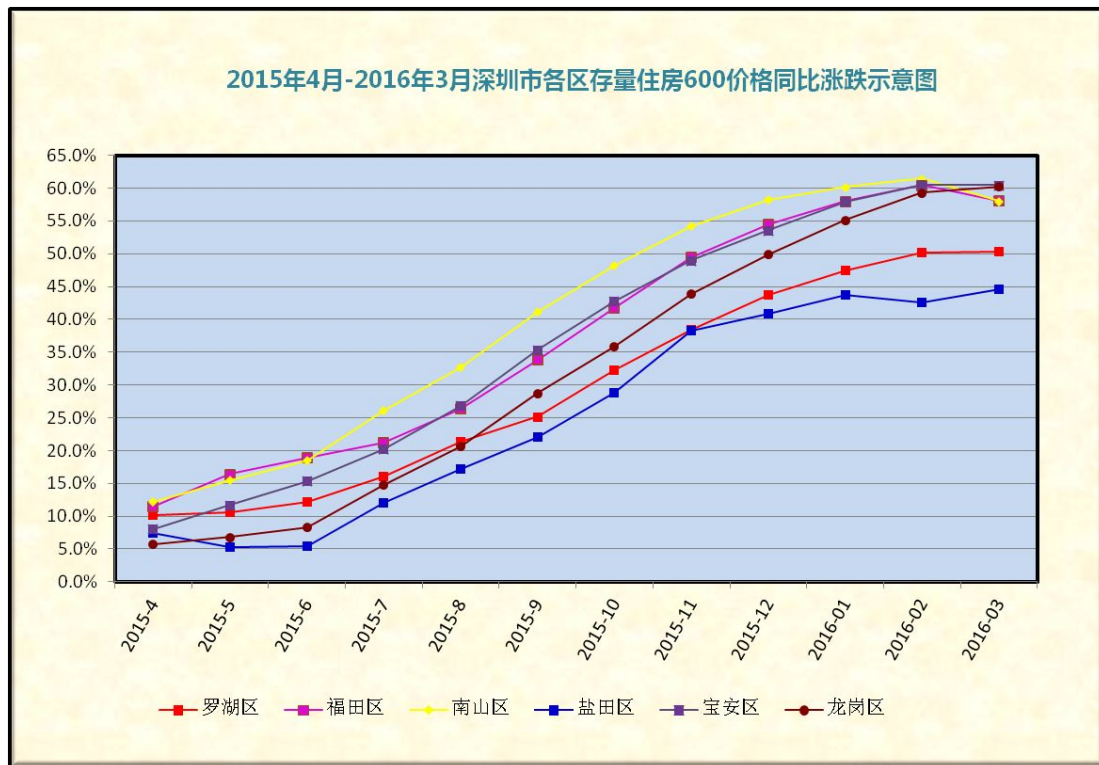


3 月份，各区同比涨跌趋势略有变化，其中罗湖、龙岗的仍然保持继续涨幅的趋势，但 3 月份涨幅趋于平缓；而福田、南山涨幅在 2016 年 3 月份发生转折，“不升反降”，其中南山涨幅下降最大，下降幅度为 3.5%；宝安 3 月份涨幅与 2 月份持平，均为 60.5%；盐田涨幅则“先降后升”，由 2 月份的 42.6%升至 3 月份的 44.6%，在各区中涨幅相对最大。详细数据见表五、图九。

表五：2015 年 4 月-2016 年 3 月份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
2015 年 4 月	10.2%	11.4%	12.2%	7.4%	8.0%	5.8%
2015 年 5 月	10.6%	16.4%	15.5%	5.3%	11.7%	6.8%
2015 年 6 月	12.1%	18.9%	18.5%	5.5%	15.3%	8.4%
2015 年 7 月	16.1%	21.2%	26.1%	12.0%	20.2%	14.7%
2015 年 8 月	21.3%	26.4%	32.7%	17.2%	26.8%	20.7%
2015 年 9 月	25.2%	33.8%	41.1%	22.0%	35.3%	28.8%
2015 年 10 月	32.3%	41.7%	48.1%	28.9%	42.8%	35.9%
2015 年 11 月	38.4%	49.4%	54.2%	38.3%	49.0%	43.9%
2015 年 12 月	43.7%	54.4%	58.2%	40.9%	53.6%	49.9%
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%

图九：



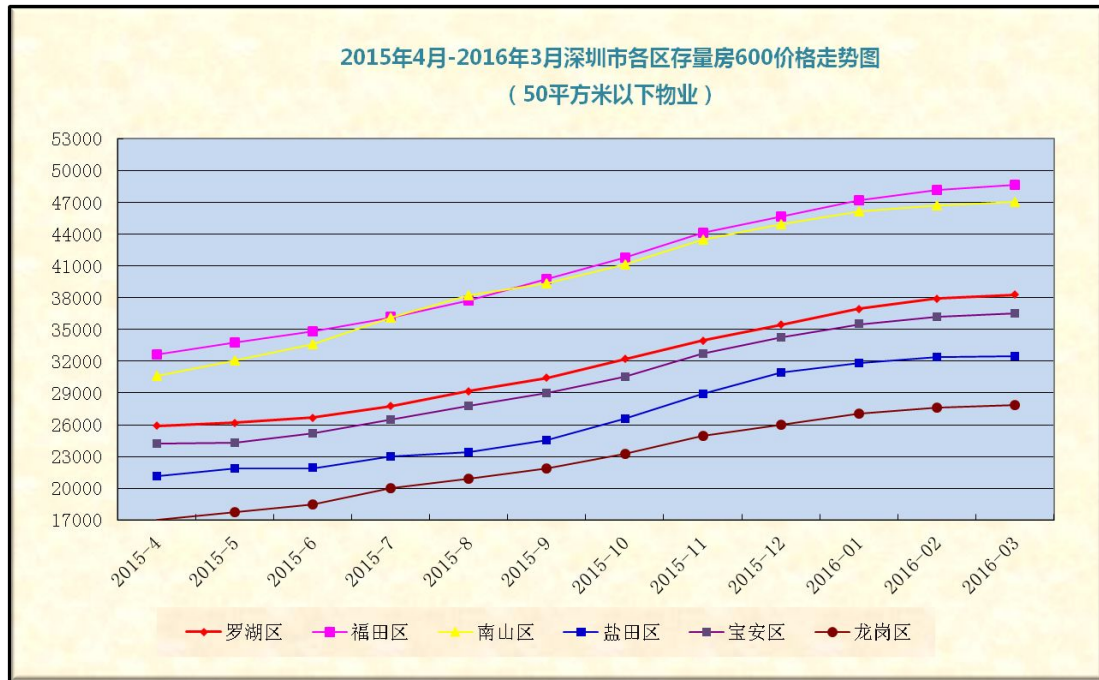
五、2015 年 4 月至 2016 年 3 月深圳市各区不同面积类型存量住房 600 价格分析

从 2015 年 4 月至 2016 年 3 月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 m²以下、50-100 m²、100-150 m²面积段类型存量住房 600 价格最高区域均为南山区、福田区不相上下。150 m²以上的大户型存量住房 600 的价格格局转换，最高区域由原来的盐田区最高转变为南山区、盐田区不相上下。

至 2016 年 3 月底，50 m²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。2015 年 4 月至 2016 年 3 月各区 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，其中福田和南山的涨幅最大，均超 16,000 元/m²。但 2016 年第一季度各区 50 m²以下的小户型存量住房 600 的价格趋于平缓，上升势头与 2015 年相比没有明显的提升。

至 2016 年 3 月份，50 m²以下的小户型存量住房的价格依次为福田区 48,656 元/m²、南山区 47,020 元/m²、罗湖区 38,290 元/m²、宝安区 36,521 元/m²、盐田区 32,489 元/m²，龙岗区 27,879 元/m²。详见图十。

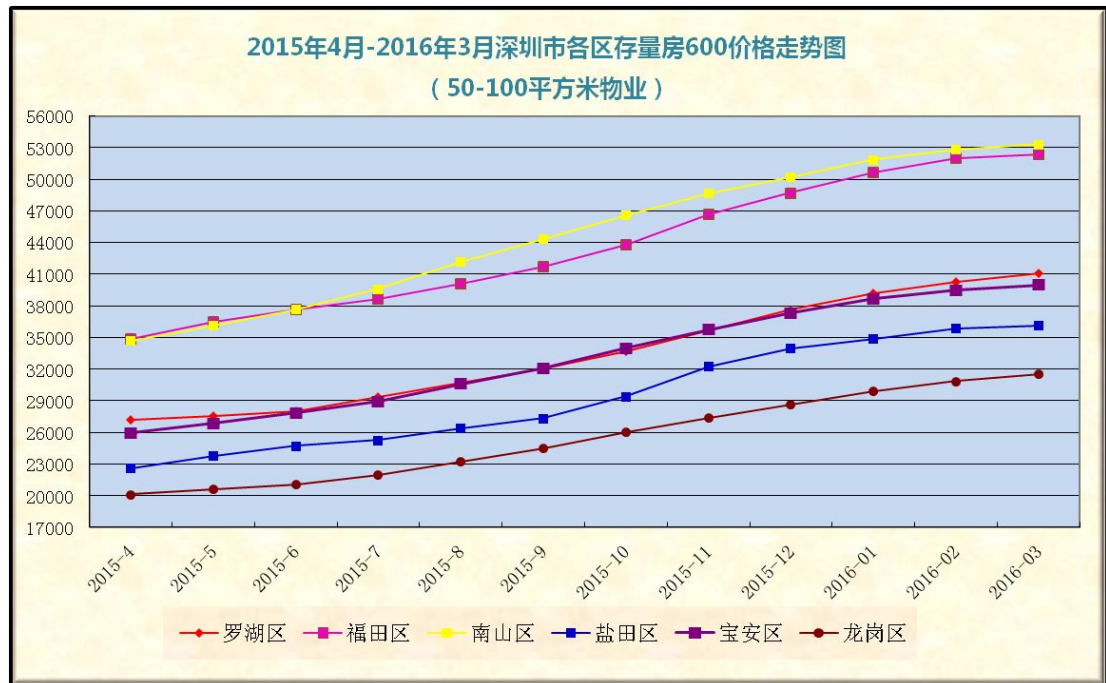
图十：



对 50-100 m²面积段的存量住房，2015 年 4 月至 2016 年 3 月南山最高，福田次之，罗湖区价格略高于宝安区，之后依次是盐田、龙岗。2015 年 4 月至 2016 年 3 月各区 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，其中涨幅最大的为福田和南山，而罗湖区的价格在 2015 年下半年被宝安区无限逼平后，终于在 2016 年第一季度有小幅度的赶超，龙岗区仍然是价格洼地，排名最后。

至 2016 年 3 月份 50-100 m²面积段的存量住房的价格依次为南山区 53,322 元/m²、福田区 52,383 元/m²、罗湖区 41,071 元/m²、宝安区 39,977 元/m²、盐田区 36,164 元/m²、龙岗区 31,553 元/m²。详见图十一。

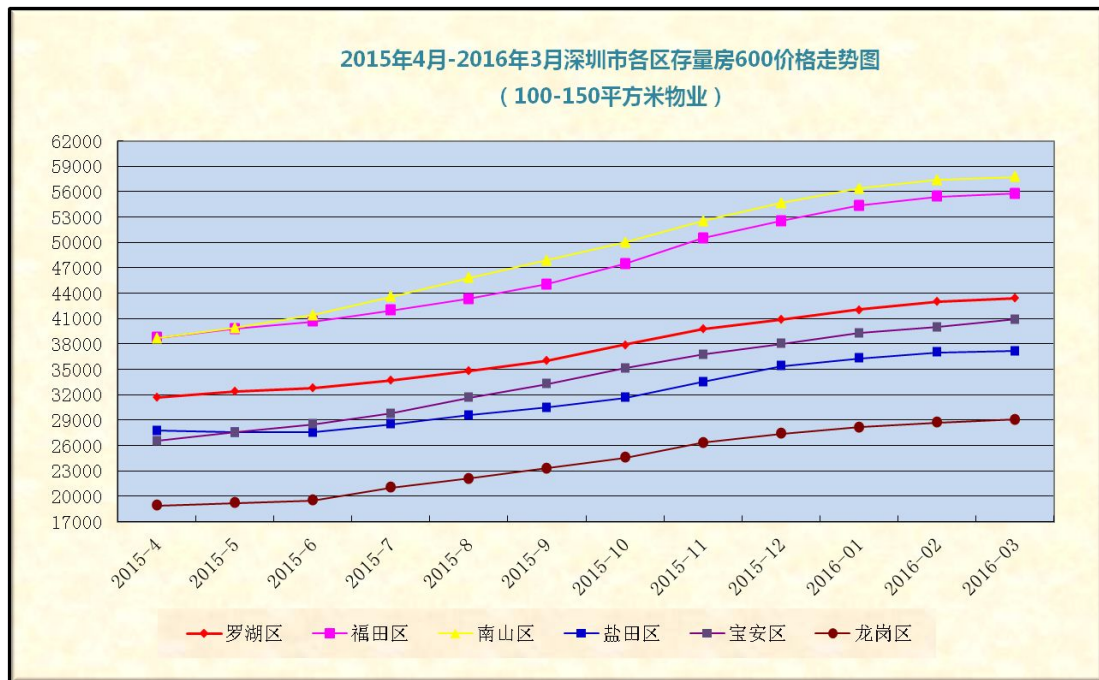
图十一：



对 100-150 m²面积段的存量住房，2015 年 4 月至 2016 年 3 月的价格趋势基本与 50-100 m²面积段的情况一致，2016 年第一季度的价格走势同样趋于平缓。

至 2016 年 3 月份 50-100 m²面积段的存量住房的价格依次为南山区 57,759 元/m²、福田区 55,777 元/m²、罗湖区 43,443 元/m²、宝安区 40,891 元/m²、盐田区 37,193 元/m²、龙岗区 29,061 元/m²。详见图十二。

图十二：

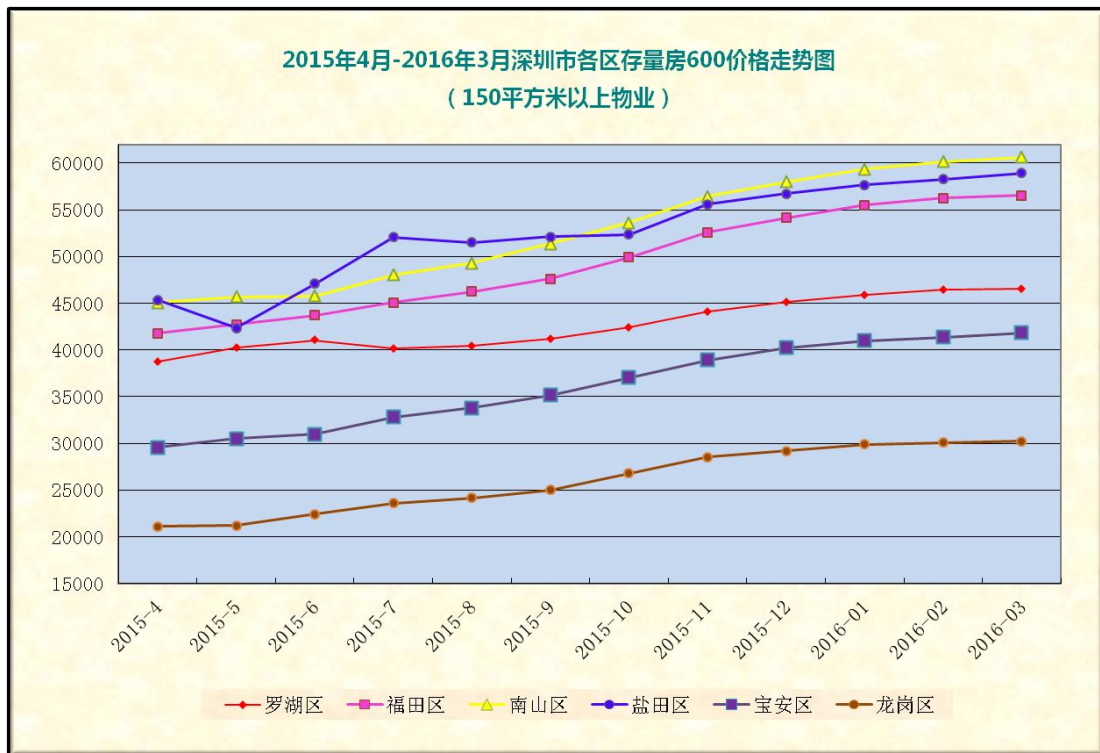


2015 年 6 月至 2015 年 9 月 150 m² 以上的大户型存量住房 600 价格以盐田最高，但是由于 2015 年一季度有经历了较大的跌幅，虽然二季度的价格略有回升，但涨幅有限，于 2015 年 10 月份被南山区赶超，在深圳各区中价格排名第二，而南山区价格自 2015 年底至 2016 年第一季度居各区之首。

而罗湖、福田、宝安、龙岗五区价格走势基本一致，均有不同程度的涨幅。其中福田、宝安、龙岗的涨幅较大；罗湖的涨幅较小。

至 2016 年 3 月份，150 m² 以上的大户型的存量住房的价格依次为南山区 60,614 元/m²、盐田区 58,924 元/m²、福田区 56,553 元/m²、罗湖区 46,524 元/m²、宝安区 41,823 元/m²、龙岗区 30,238 元/m²。详情见图十三。

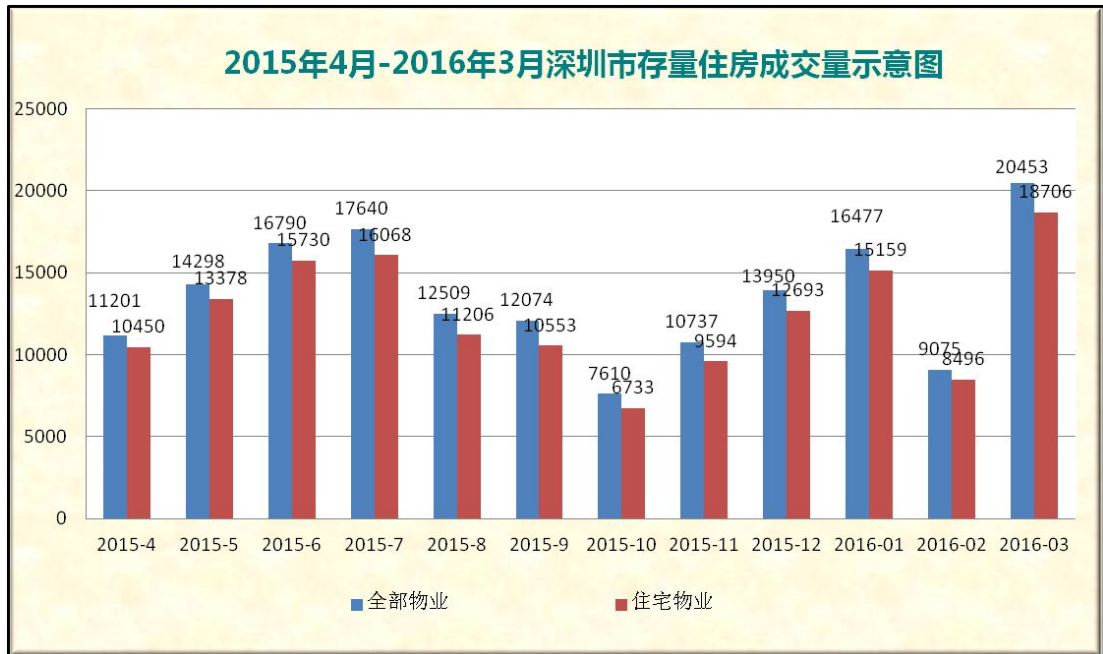
图十三：



六、2015 年 4 月至 2016 年 3 月深圳市存量住房成交量分析

在央行量化宽松、多次降息、首付置业门槛不断降低的利好环境下，2015 年 4 月至 2016 年 3 月深圳二手楼市继续表现出彩，楼市价格持续上涨、成交量继续处于较高水平。2015 年第三季度 7 月成交量继续冲高，创下了近几年成交量的新高，之后成交量开始放缓，至 2016 年 3 月底放量反弹达到 18706 套，成交量再次突破一万套。详见图十四。

图十四：

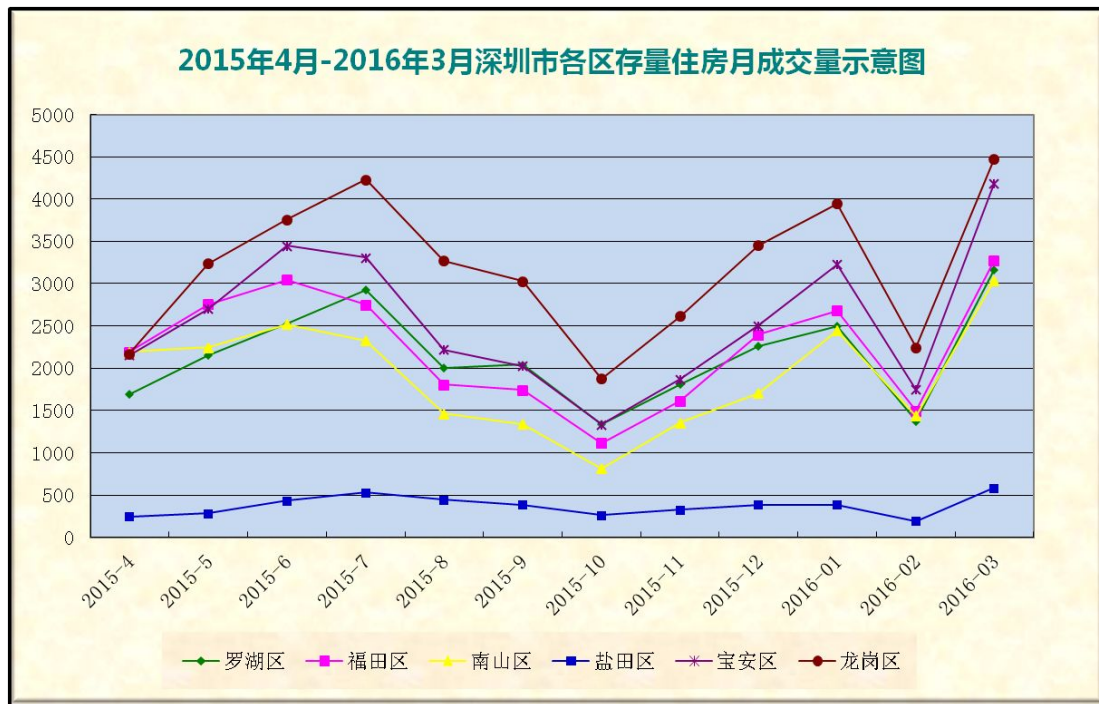


（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

从各区的月成交量分析，2015 年 4 月至 2016 年 3 月深圳市六区主要分为两种形态，福田、南山、宝安、罗湖、龙岗区在 2015 年 7 月左右冲高后开始回落，一直回落至 10 月左右，之后再次继续反弹至 2016 年 1 月底，至 2016 年 2 月由于春节因素影响呈现出“过山车式”回落，2016 年 3 月又强势反弹。盐田区的成交量虽然有所增加，但依然延续以往的低调风格，涨幅相对小很多，其余五个区均呈“W”形状。

2015 年 4 月至 2016 年 3 月，龙岗区存量住房成交量最大，共成交 38301 套；宝安区次之，共成交 30705 套；福田区共成交 26865 套；南山区共成交 22865 套，罗湖区共成交 25801 套，盐田区共 4448 套。详见图十五。

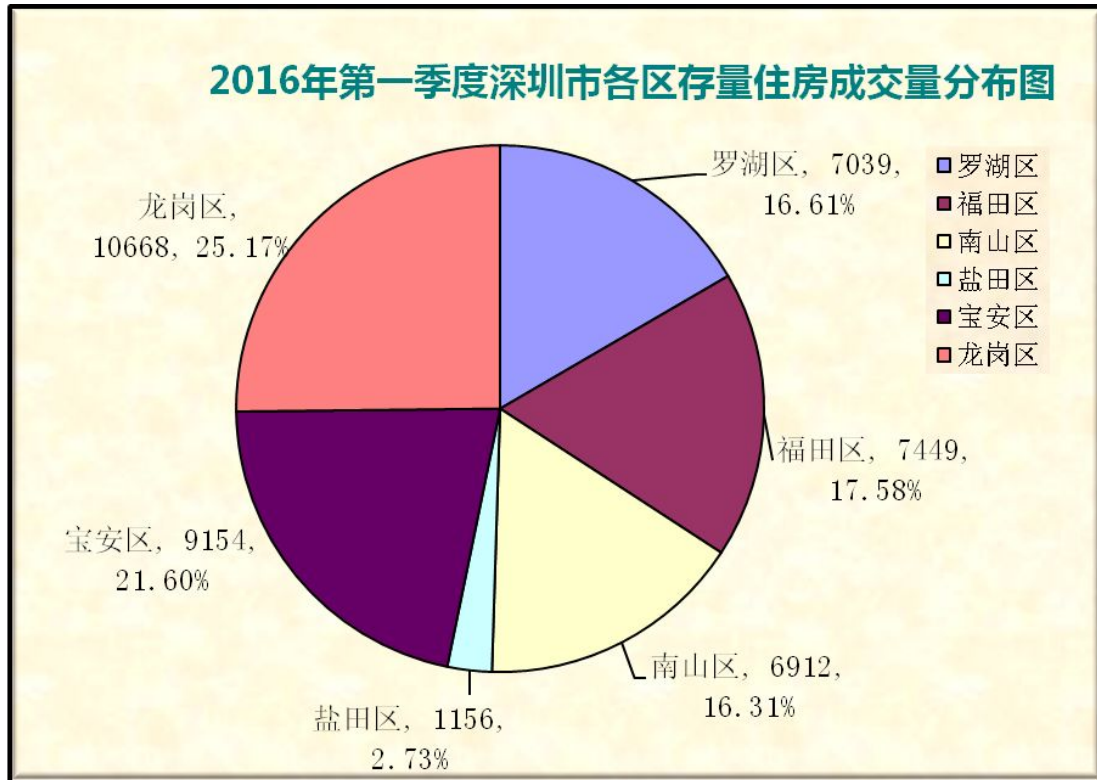
图十五：



（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

按各区存量住房成交量分析，2016 年第一季度的成交量冠军为龙岗区，占全市的 25.17%；宝安区第二，占全市的 21.60%；福田区第三，占全市的 17.58%；罗湖区第四，占全市的 16.61%；南山区第五，占 16.31%；盐田远远落后于其他五区，只占全市存量住房成交量的 2.73%。见图十六：

图十六：



（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

七、报告的其他说明

- 1) 光明新区、龙华新区仍纳入宝安区统计；坪山新区、大鹏新区仍纳入龙岗区统计；
- 2) 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；
- 3) 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 A3710

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 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。