
2015 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

2016-1-16



【报告摘要】

统计数据显示，2015 年是深圳楼市量价持续大幅攀升的一年，营业税 5 改 2、央行 5 次降息，多重调控政策的不断松绑，是 2015 年深圳楼市大幅走暖、甚至走向“疯狂”的加速剂和催化剂。2015 年全年深圳楼市供求两旺、成交活跃、房价持续跳跃式上涨，并以大幅翘尾的方式凌厉收官，给市场留下了进一步的遐想空间。

从区域价格分析，深圳市六个区的 2015 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 2015 年 12 月底均已超过 51,000 元/m²；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至 2015 年 12 月底这三个区均价在 39,000 元/m²左右，宝安区略高达到 41,000 元/m²以上，盐田略低约 37,000 元/m²；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至 2015 年 12 月底均价略超 28,000 元/m²，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 年深圳各区不同面积类型存量住房 600 价格 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。

从成交量来看，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，全年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，龙岗区存量住房成交量最大，共成交 32023 套；宝安区次之，共成交 25791 套；福田区共成交 23878 套；南山区共成交 19937 套，罗湖区共成交 22059 套，盐田区共 3759 套。

一、市场背景

进入 2015 年，楼市延续 2014 年下半年的宽松政策。央行接连多次降准降息，尤其是 3 月 30 日出台重磅利好政策，如二套房首付降至四成，营业税免征年限由 5 年改至 2 年，这两大措施的加码，瞬间将深圳的楼市推入一个前所未有的亢奋状态，使得“业主反价”、“违约官司”等现象一时成为新潮流。

众多的刚需群体和改善型群体果断入市，房价飙涨交易疯狂增加，是 2015 年深圳楼市的真实写照，成交量和房价均创近几年来历史新高。

二、2015 年深圳市存量住房 600 价格分析

深圳楼市的价格经历过 2014 年短暂的调整、观望，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 2015 年深圳市存量住房 600 价格全年保持之前的单边上扬趋势，涨势为自 2009 年以来最陡峭的一个阶段。

2015 年深圳市存量住房 600 价格从第一季度的一度突破 30,000 元/m² 拐点后，一路上扬至 12 月破 44,000 元/m² 关口，达到创纪录的 44,179 元/m²。相比 2014 年 12 月，2015 年 12 月同比涨幅高达 52.59%。

2015 年 1 月-2015 年 12 月份深圳市存量住房 600 价格走势图见图一：

图一：

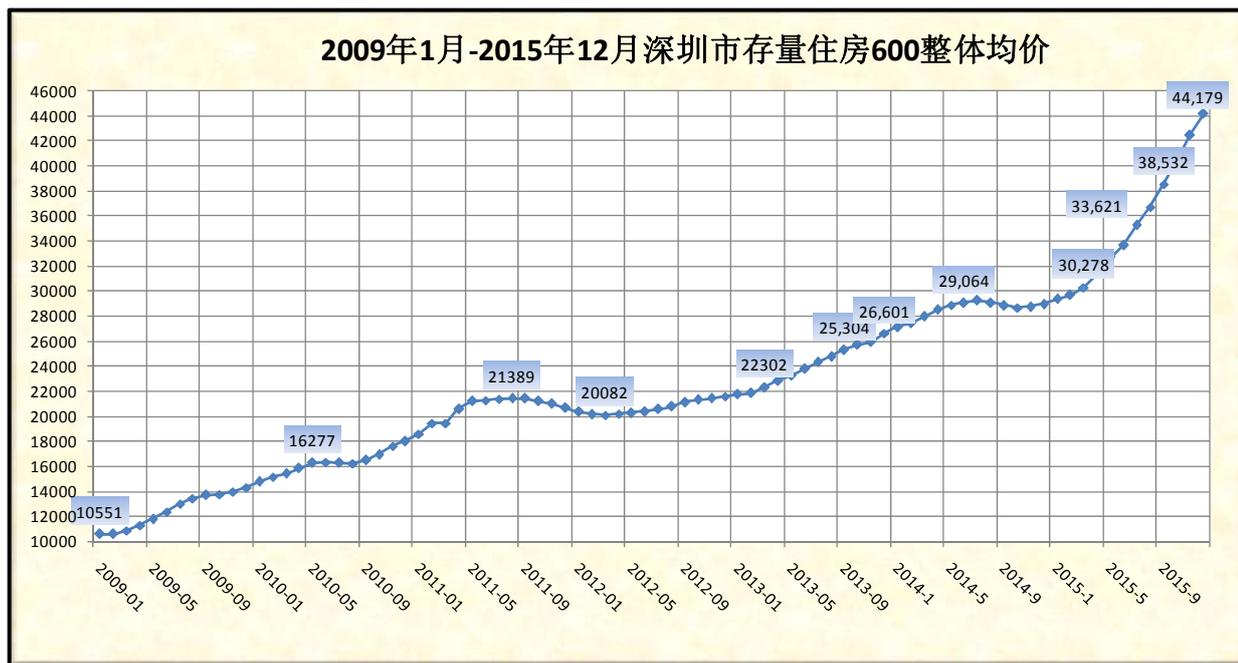


(数据来源：深圳市新永基土地房地产评估顾问有限公司数据信息中心 IDEAS 系统，下同)



从长期趋势来看，这一轮价格上涨的起点是2009年1月，至2015年12月这六年的时间，累计涨幅达318%。在2015年之前已经有两轮涨势，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2015年12月末深圳市存量住房600均价已达到44,179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年全年的环比增幅均为正增长，除1月至3月环比增幅较小外，其余月份环比增幅基本在3%以上，至12月收官时，环比增幅有所放缓，但仍保持增长态势，为后市留下遐想。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年的价格指数全年指数均已超过270，且呈现逐月递增，其中2015年第四季度每月指数分别为382.8、402.6、418.7。详见表一、图三：



表一：2015 年 1 月-2015 年 12 月份深圳市存量住房 600 价格表

单位：元/m²

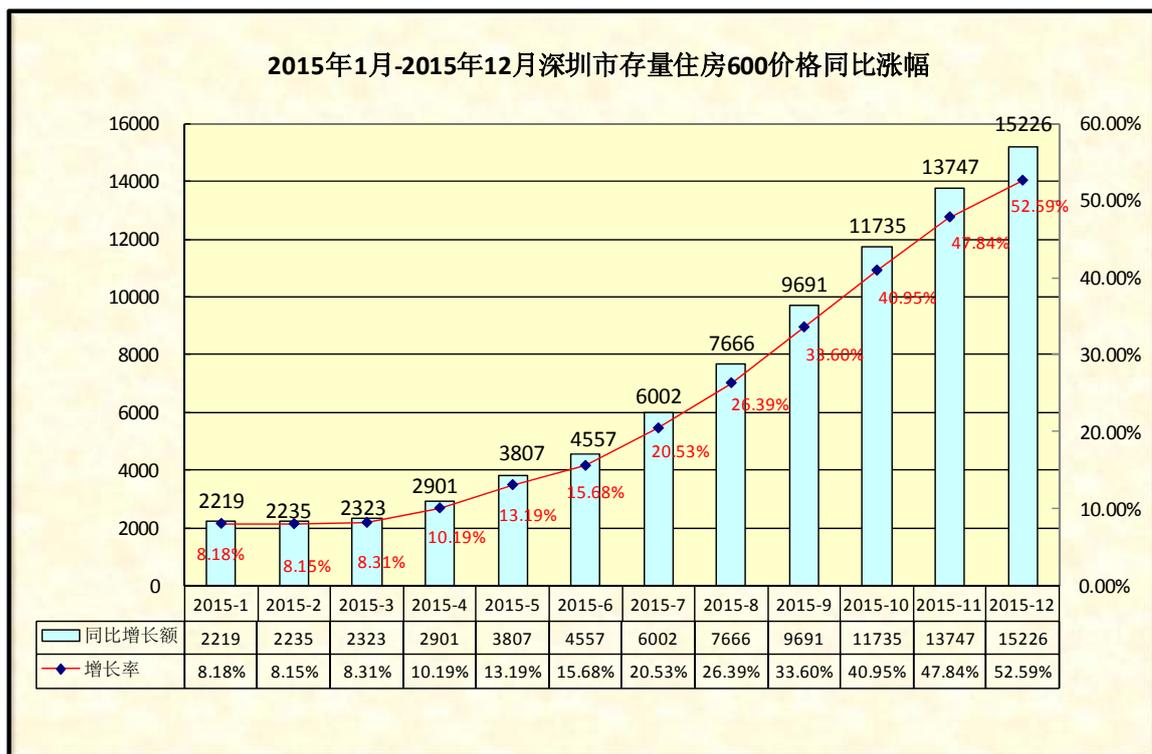
年-月	存量住房 600 价格	环比增长额 (元)	环比增幅 (%)	同比增幅 (%)	600 价格指 数
2015 年 1 月	29339	386	1.33%	8.18%	278.1
2015 年 2 月	29663	324	1.10%	8.15%	281.1
2015 年 3 月	30278	615	2.07%	8.31%	287.0
2015 年 4 月	31370	1092	3.61%	10.19%	297.3
2015 年 5 月	32665	1295	4.13%	13.19%	309.6
2015 年 6 月	33621	956	2.93%	15.68%	318.7
2015 年 7 月	35240	1619	4.82%	20.53%	334.0
2015 年 8 月	36719	1479	4.20%	26.39%	348.0
2015 年 9 月	38532	1813	4.94%	33.60%	365.2
2015 年 10 月	40391	1859	4.82%	40.95%	382.8
2015 年 11 月	42483	2092	5.18%	47.84%	402.6
2015 年 12 月	44179	1696	3.99%	52.59%	418.7

图三：



2015年深圳市存量住房600价格同比涨幅除2、3月份涨幅放缓外，其余各月均为逐月攀升，且至12月收官时同比增长率已高达52.59%。见图四。

图四：



三、 从不同面积类型分析，2015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。

根据我们的统计数据，2015年深圳市存量住房50 m²以下户型的均价从1月初的25,000元/m²左右升至12月底的38,000元/m²左右；50-100 m²面积段的均价从1月初的27,000元/m²左右升至12月底的41,000元/m²左右；100-150 m²面积段则从1月初的29,000元/m²左右升至12月底的44,000元/m²左右。从数据可以看出，这三个面积段中相邻面积段的均价相差均为14000元/m²左右，套型面积越大均价越高。



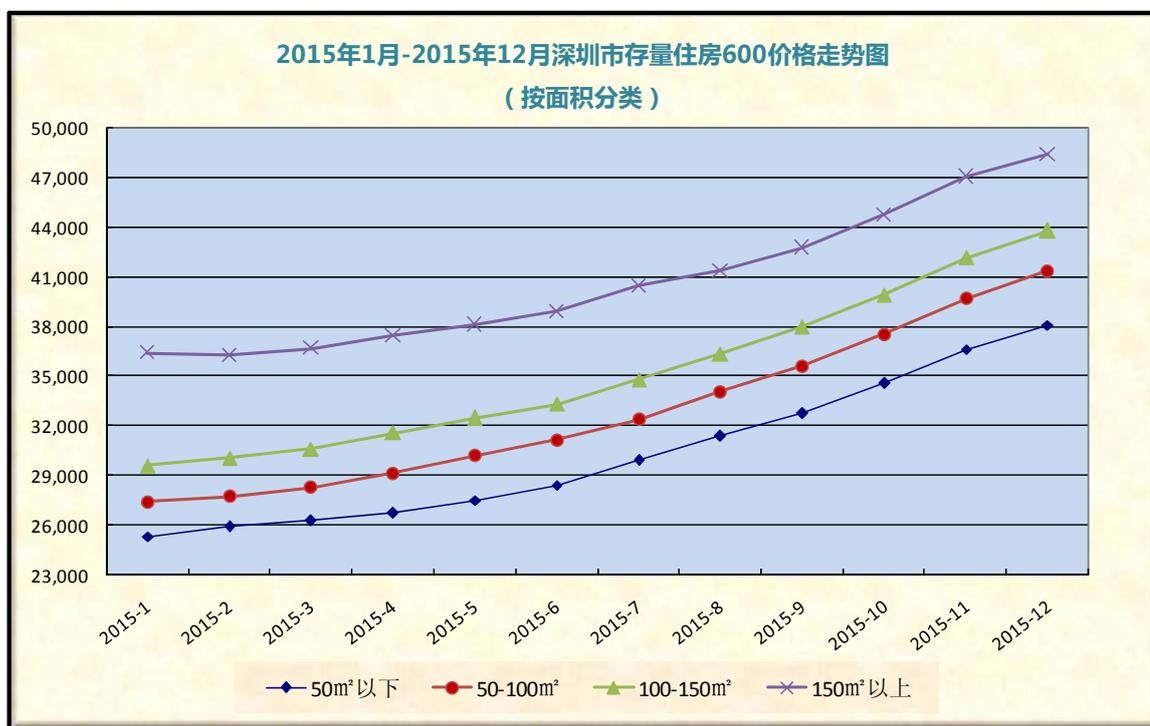
2015 年，150 m²以上大户型的存量住房价格增幅是最小的，从 1 月初的 36,000 元/m²左右升至 12 月底的 48,000 元/m²左右，增幅为 12,000 元/m²左右。而值得注意的是，在 2014 年楼市的调整期，深圳市存量住房 600 价格调整最明显也是大面积的非普通住房（豪宅），其当时降幅也较大，而本轮上涨过程中，其涨幅也殿后。可见目前深圳楼市仍以满足基本居住需求和刚需消费和改善型需求为主，需求量较大，对属于豪宅类的大面积户型需求已不如前两年。大户型非普通住宅通过 2014 年的调整，使更多的买家认识到该类物业的市场风险，即使在 2015 年深圳整体楼市陷入疯狂的局面中，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
2015 年 1 月	29,339	25,340	27,429	29,631	36,426
2015 年 2 月	29,663	25,922	27,748	30,075	36,248
2015 年 3 月	30,278	26,271	28,314	30,617	36,698
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

图五：



四、2015 年深圳市各区存量住房 600 价格分析

从深圳市六个区的 2015 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 2015 年 12 月底均已超过 51,000 元/m²；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至 2015 年 12 月底这三个区均价在 39,000 元/m²左右，宝安区略高达到 41,000 元/m²以上，盐田略低约 37,000 元/m²；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至 2015 年 12 月底均价略超 28,000 元/m²，与前五个区有较大差距。

六个区在 2015 年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 2014 年 12 月底相比，下同）最大，约为 54%左右；而盐田、罗湖区这两个区比较接近，均为 42%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 18,000 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 年的均价涨幅接近 14,000 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，2015 年的均价涨幅接近 9,000 元/m²，但涨幅已超过 50%。

盐田区由于位置偏安一隅，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，2015 年也有不凡的表现，均价涨幅接近 11,000 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，因此涨幅也不高。

详见表三。

表三：2015 年 1 月-2015 年 12 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 1 月	27,646	33,810	34,795	26,491	26,816	18,935
2015 年 2 月	27,913	34,205	35,270	27,510	26,948	19,024
2015 年 3 月	28,230	35,013	36,351	27,461	27,388	19,359
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



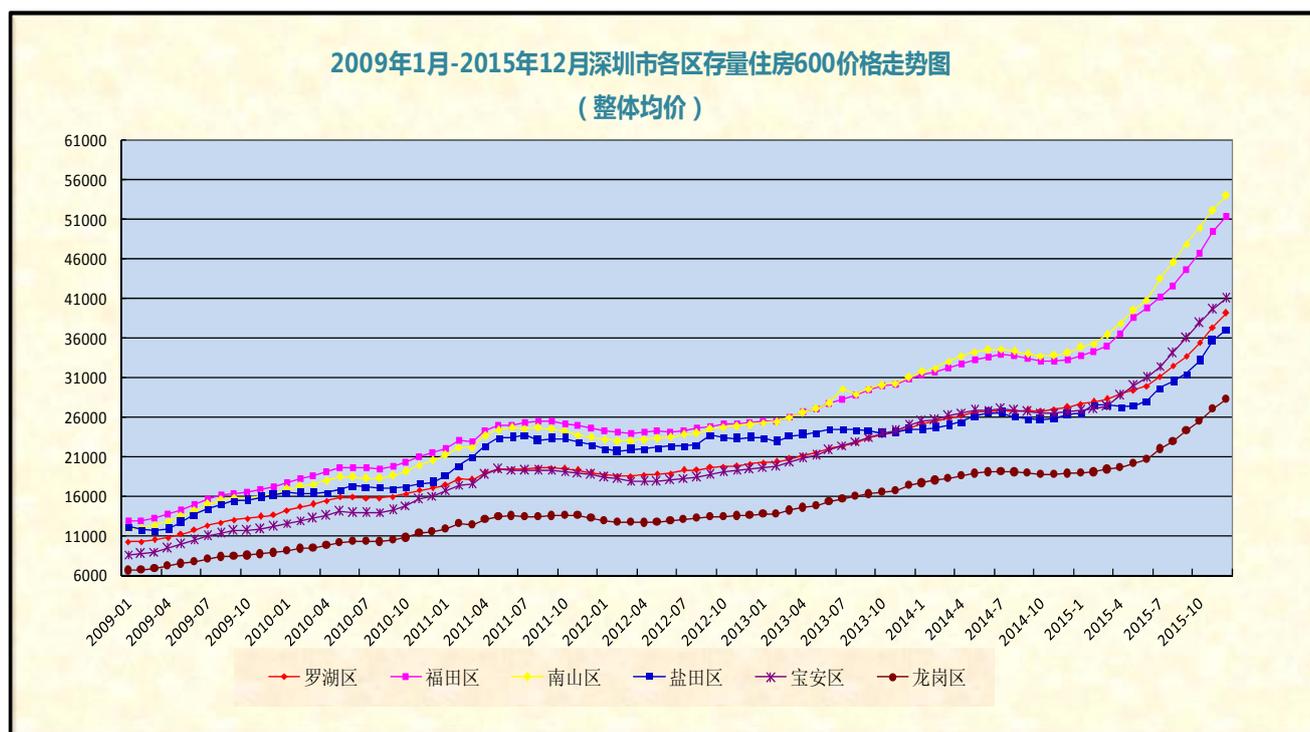
纵观2009年以来深圳市各区的价格水平的变迁，可以发现各区存量住房600的价格水平格局悄然变化。

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年第三季度的快速上涨后，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。

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：





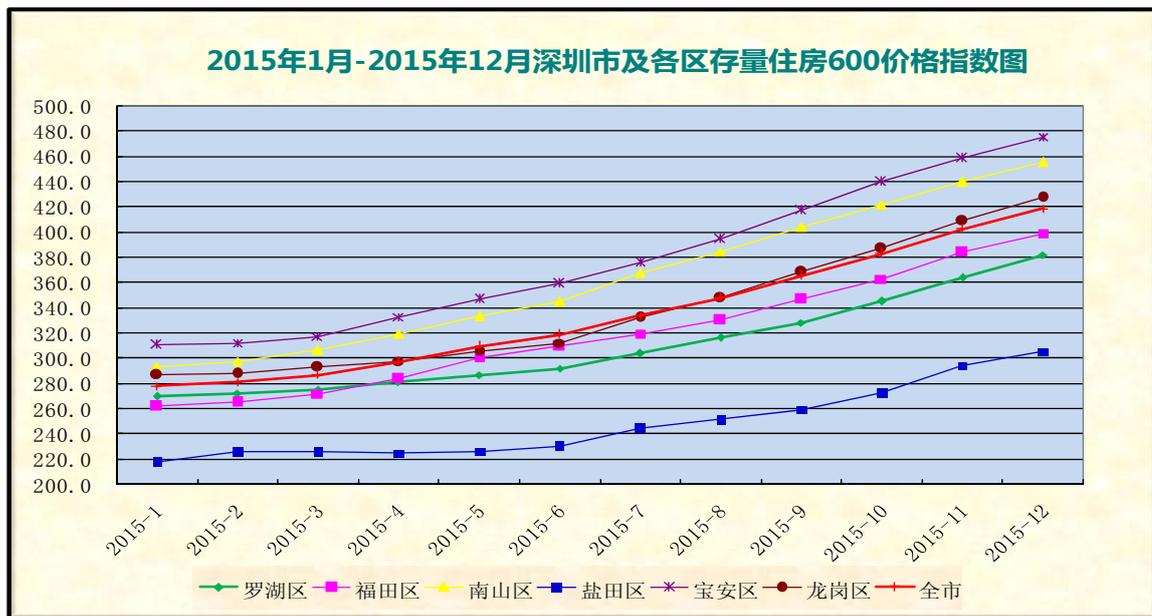
按价格指数分析，2015 年深圳市存量住房 600 价格指数（设 2009 年 1 月深圳市存量住房 600 价格 10,551 元/㎡为基数 100）随着价格上涨同步攀升，从 2015 年 1 月份全市的价格指数分的 278.1.0 增加至 12 月份的 418.7。

从分区来看，2015 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。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 1 月-2015 年 12 月份深圳市及各区分区存量住房 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 1 月	269.7	262.4	293.6	218.2	310.8	286.9	278.1
2015 年 2 月	272.3	265.5	297.6	226.6	312.3	288.2	281.1
2015 年 3 月	275.4	271.8	306.7	226.2	317.4	293.3	287.0
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

图八：

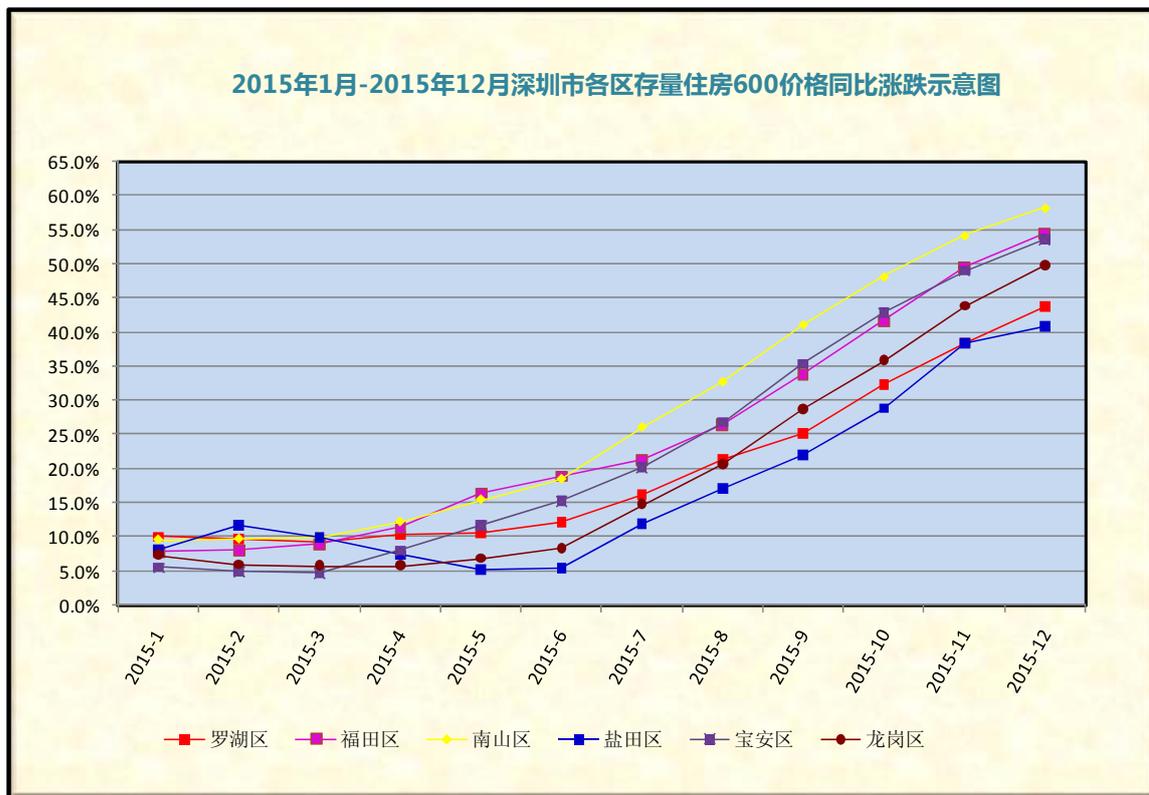


按同比涨跌幅分析，2015 年深圳市各区的存量住房 600 价格同比涨跌趋势基本一致。均有不同程度的涨幅，其中盐田、罗湖、龙岗的同比涨幅相对最小，而福田、南山、宝安涨幅相对较大，最大同比涨幅超过 53%。详细数据见表五、图九。

表五：2015 年 1 月-2015 年 12 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 1 月	10.0%	7.8%	9.6%	8.3%	5.5%	7.4%
2015 年 2 月	9.6%	8.1%	9.7%	11.8%	5.0%	5.9%
2015 年 3 月	9.1%	9.0%	10.1%	9.9%	4.7%	5.9%
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%

图九：



五、2015 年深圳市各区不同面积类型存量住房 600 价格分析

从 2015 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 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 2015 年 12 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 年各区除南山区外 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，其中福田的涨幅最大。而南山区在 2015 年的走势则不尽相同，7-8 月份继续保持较大的涨幅，至 9 月份反而出现小幅回落，之后慢慢放缓涨幅。

至 2015 年 12 月份，50 m²以下的小户型存量住房的价格依次为福田区 45,635 元/m²、南山区 44,934 元/m²、罗湖区 35,449 元/m²、宝安区 34,262 元/m²、盐田区 30,907 元/m²，龙岗区 26,007 元/m²。详见图十。

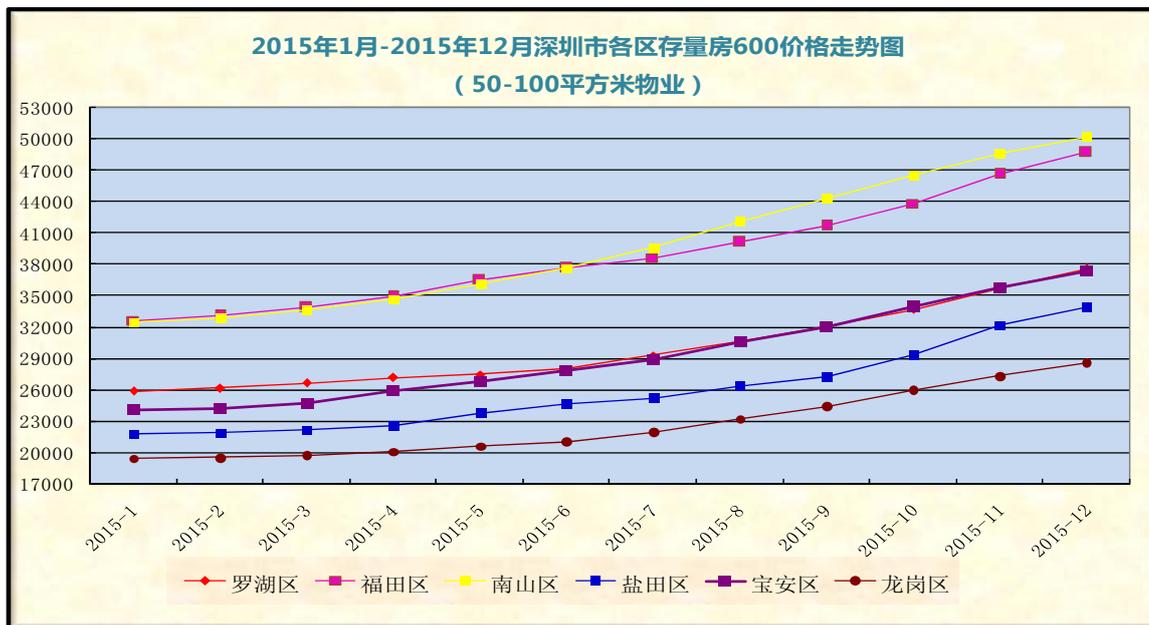
图十：



对 50-100 m²面积段的存量住房，2015 年南山最高，福田次之，罗湖、宝安两区价格非常接近，之后依次是盐田、龙岗。2015 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，其中涨幅最大的为福田和南山，而宝安区与罗湖区的价格则在逐步拉近，至 2015 年 12 月份，宝安区 50-100 m²面积类型的存量住房价格与罗湖区已经非常接近。

至 2015 年 12 月份 50-100 m²面积段的存量住房的价格依次为南山区 50,200 元/m²、福田区 48,709 元/m²、宝安区 37,307 元/m²、罗湖区 37,620 元/m²、盐田区 33,945 元/m²、龙岗区 28,646 元/m²。详见图十一。

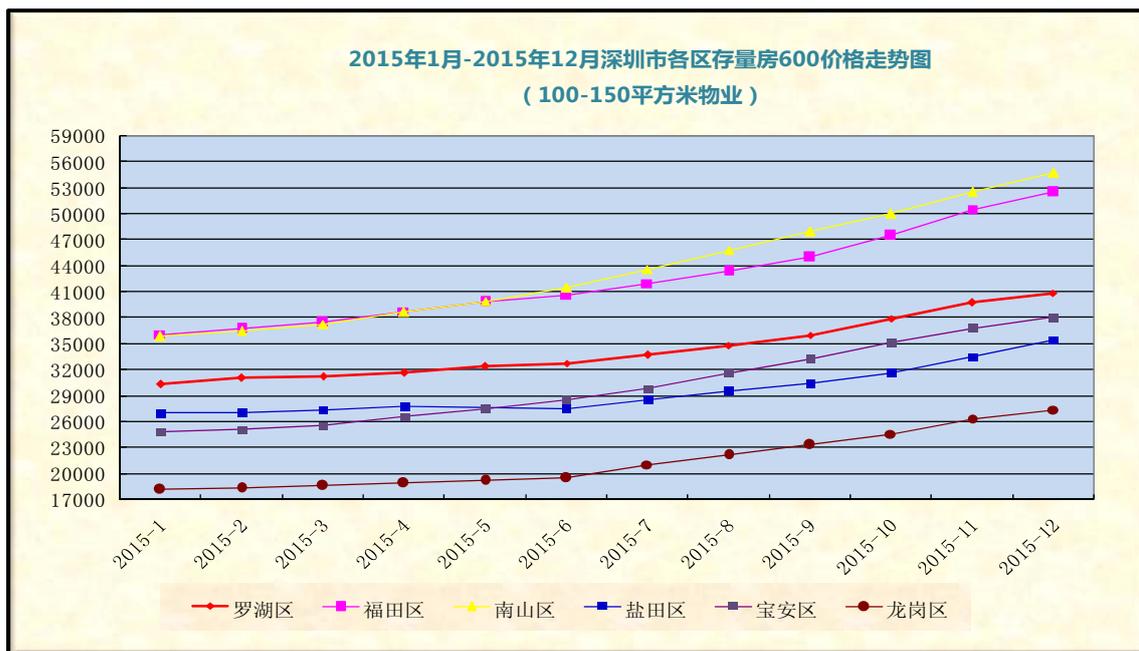
图十一:



对 100-150 m² 面积段的存量住房，2015 年的价格趋势基本与 50-100 m² 面积段的情况一致，唯一不同的是盐田区这个面积段的价格涨势更趋平缓。

至 2015 年 12 月份 50-100 m² 面积段的存量住房的价格依次为南山区 54,681 元/m²、福田区 52,519 元/m²、罗湖区 40,867 元/m²、宝安区 38,018 元/m²、盐田区 35,395 元/m²、龙岗区 27,385 元/m²。详见图十二。

图十二:



2015年150 m²以上的大户型存量住房600价格以盐田最高,但是经历了较大的跌幅,尤其是在2015年一季度从接近60,000元/m²的价格跌至约42,000元/m²,虽然二季度的价格略有回升,但涨幅有限,至2015年12月份收于近57,000元/m²的价格。

而南山、福田、宝安、龙岗四区价格走势基本一致,均有不同程度的涨幅。其中宝安、福田、南山区的涨幅较大;盐田、罗湖、龙岗三区的涨幅较小。

至2015年12月份,150 m²以上的大户型的存量住房的价格依次为南山区58,010元/m²、盐田区56,717元/m²、福田区54,136元/m²、罗湖区45,128元/m²、宝安区40,212元/m²、龙岗区29,171元/m²。详情见图十三。

图十三:



六、2015年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,全年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。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12月底放量反弹达到12693套,成交量再次突破一万套。详见图十四。

图十四：

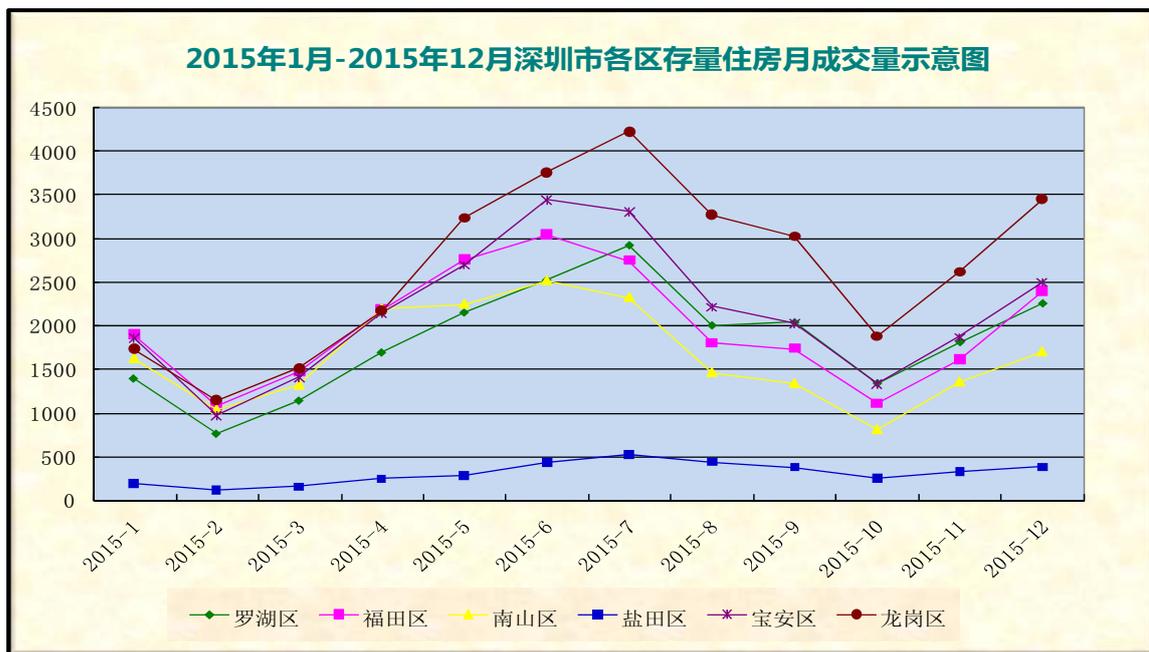


（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

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 6 月左右冲高后开始回落，一直回落至 9 月左右，之后再次继续反弹至 12 月底。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，龙岗区存量住房成交量最大，共成交 32023 套；宝安区次之，共成交 25791 套；福田区共成交 23878 套；南山区共成交 19937 套，罗湖区共成交 22059 套，盐田区共 3759 套。详见图十五。

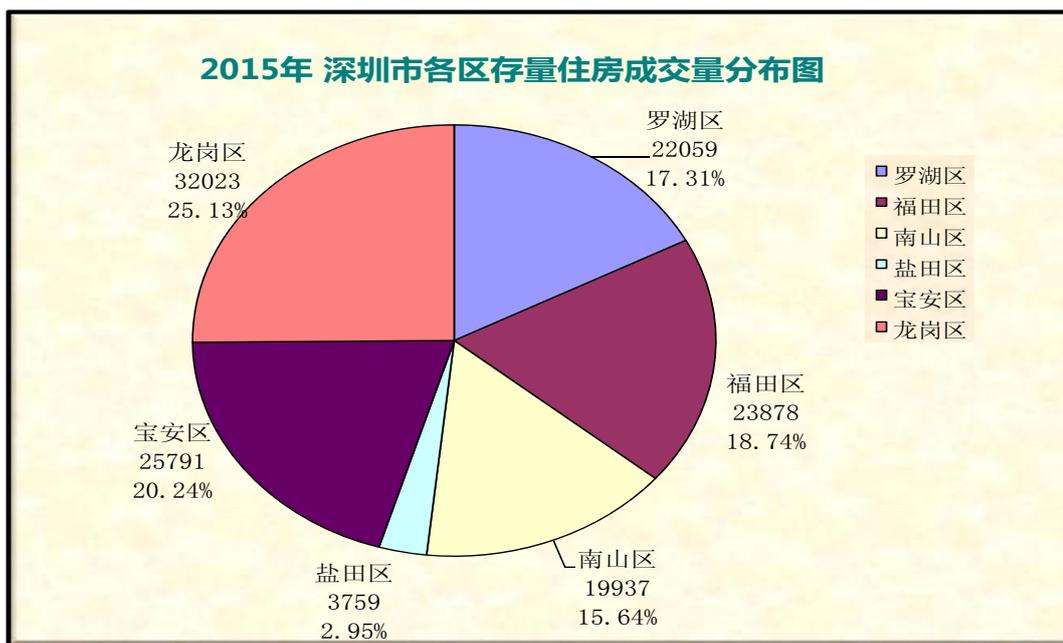
图十五:



(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, 2015年的成交量冠军为龙岗区, 占全市的 25.13%; 宝安区第二, 占全市的 20.24%; 福田区第三, 占全市的 18.74%; 罗湖区第四, 占全市的 17.31%; 南山区第五, 占 15.64%; 盐田远远落后于其他五区, 只占全市存量住房成交量的 2.95%。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 A 3710

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。