
2015 年第三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

2015-10-31



【报告摘要】

统计数据显示，深圳楼市在市场观望氛围的增加和潜在刚需的减少作用下，加之第二季度市场刚需集中释放，使得第三季度深圳二手楼成交稍有回落，不过与去年同期相比，成交量仍大幅增加。进入 2015 年深圳市存量住房 600 价格第三季度继续保持之前的单边上扬趋势，至 9 月底的深圳市存量住房 600 价格达到历史新高为 38,532 元/㎡，涨势为自 2009 年以来最迅猛的一个阶段。

从区域价格分析，深圳市六个区的 2015 年第三季度的均价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 9 月底均价在 45,000 元/㎡左右；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至 2015 年 9 月底这三个区均已超过 31,000 元/㎡；龙岗区依然是六区中的价格洼地，虽然在 2015 年 9 月底均价已上涨至 24,309 元/㎡，与前五个区仍有较大差距。

从不同面积段的物业来看，2015 年第三季度各个面积段物业的价格趋势基本一致，均为单边上扬，但是涨幅（与 6 月底相比）略有不同。其中 50 m² 以下、50-100 m²、100-150 m² 三个面积段的涨幅基本一致，为 14-15%；而 150 m² 以上大户型的涨幅相对较小，接近 10%。

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，三季度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 月住宅成交量继续冲高，创下了近几年成交量的新高，之后成交量开始放缓，至 9 月底已从 7 月的最高值 16058 套下降至 9 月的 10553 套，但成交量仍超过一万套。季度成交量冠军为龙岗区，第三季度共成交 10525 套。



一、市场背景

进入 2015 年，楼市延续 2014 年下半年的宽松政策。2015 年 1-9 月，央行接连多次降息降准，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，是第三季度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。

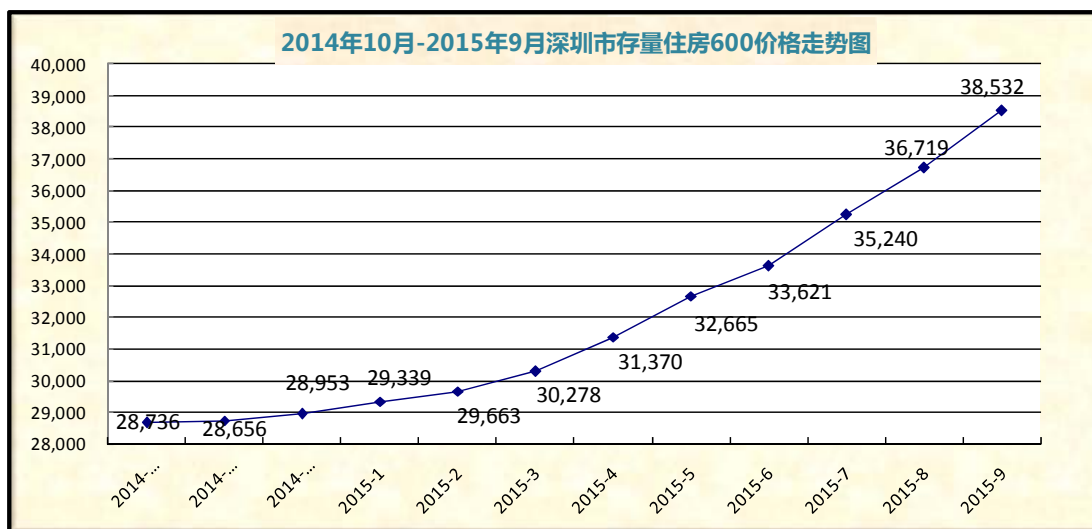
二、2015 年第三季度深圳市存量住房 600 价格分析

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 价格第三季度继续保持之前的单边上扬趋势，涨势为自 2009 年以来最迅猛的一个阶段。

2015 年第三季度深圳市存量住房 600 价格从第一季度的一度突破 30,000 元/㎡整数点后，一路上扬至 9 月突破 38,000 元/㎡关口，达到创纪录的 38,532 元/㎡。相比 2014 年底，至 2015 年 9 月底涨幅已高达 33%，与二季度末相比，三季度涨幅也超过 14%。

2014 年 10 月-2015 年 9 月份深圳市存量住房 600 价格走势图见图一：

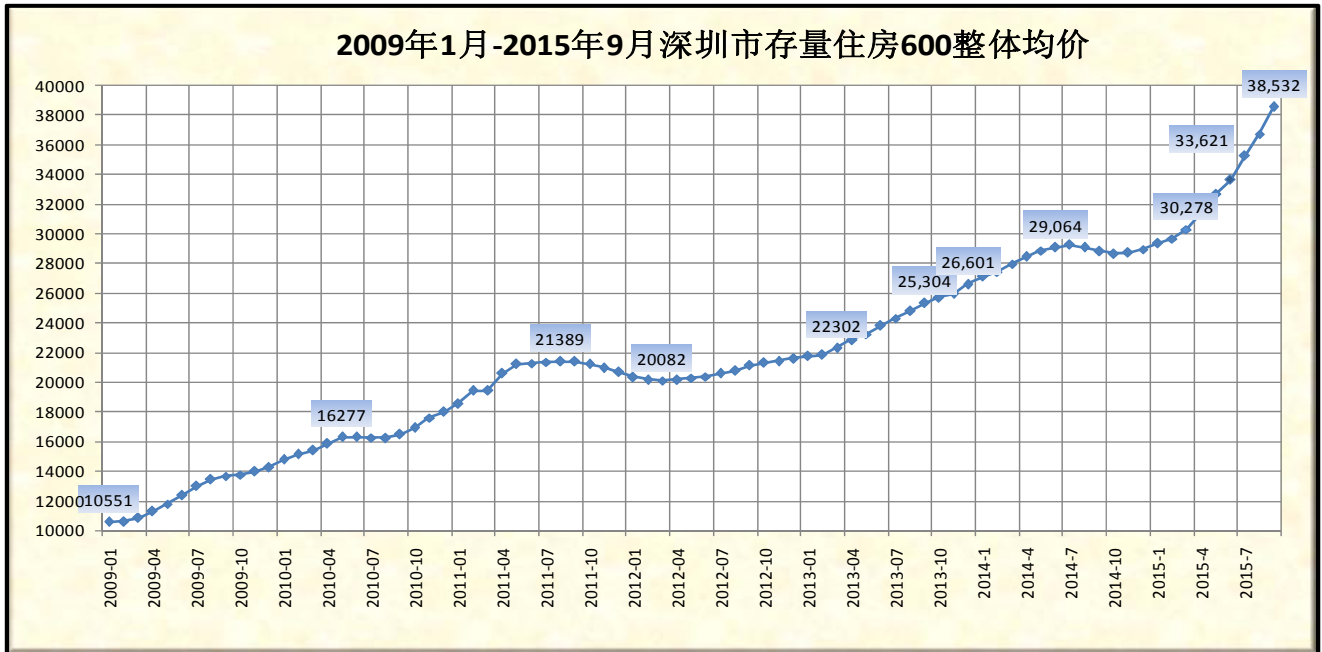
图一：



（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9月这五年多的时间，累计涨幅达265%。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9月末深圳市存量住房600均价已达到38,532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年第三季度环比增幅均为正增长，三季度环比增幅继续放大，每月增幅均超4%，尤其是9月份增幅最大，单月环比增幅达到4.9%。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年第三季度的价格指数均已超过290，2015年第三季度每月指数分别为298、310.2、320。详见表一、图三：

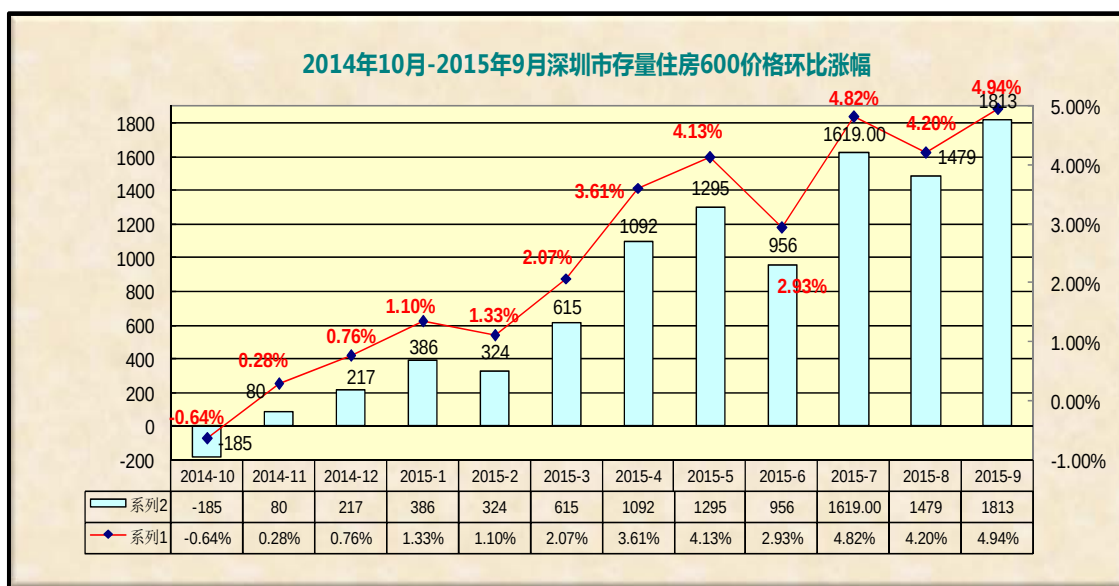


表一：2014 年 10 月-2015 年 9 月份深圳市存量住房 600 价格表

单位：元/m²

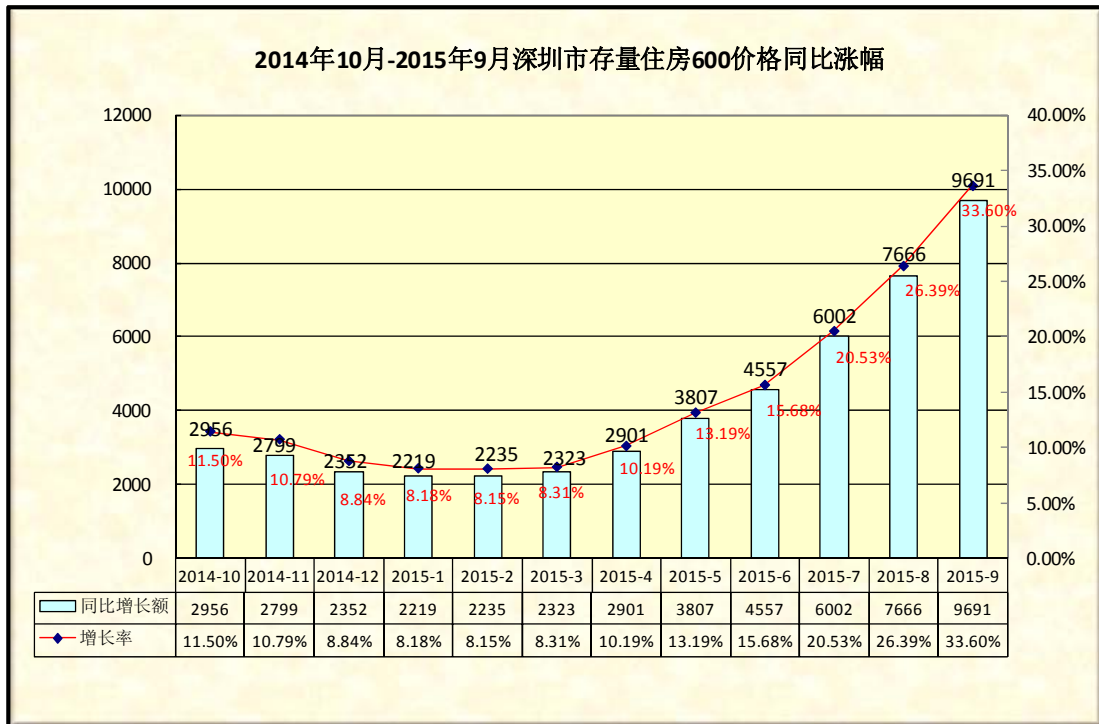
年-月	存量住房 600 价格	环比增长额 (元)	环比增幅 (%)	同比增幅 (%)	600 价格指 数
2014 年 10 月	28,656	-185	-0.64%	11.50%	271.6
2014 年 11 月	28,736	80	0.28%	10.79%	272.4
2014 年 12 月	28,953	217	0.76%	8.84%	274.4
2015 年 1 月	29,339	386	1.33%	8.18%	278.1
2015 年 2 月	29,663	324	1.10%	8.15%	281.1
2015 年 3 月	30,278	615	2.07%	8.31%	287.0
2015 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

图三：



2015 年第三季度深圳市存量住房 600 价格同比涨幅逐月攀升，同比增长率依次分别为 20.53%、26.39%、33.60%。见图四。

图四：



三、 从不同面积类型分析，2015 年第三季度各个面积段物业的价格趋势基本一致，均为单边上扬，但是涨幅（与第二季度底相比）略有不同。其中 50 m² 以下、50-100 m²、100-150 m² 三个面积段的涨幅基本一致，为 14-15%；而 150 m² 以上大户型的涨幅相对较小，不足 10%。

根据我们的统计数据，2015 年第三季度深圳市存量住房 50 m² 以下户型的均价从 6 月初的 28,000 元/m² 左右升至 9 月底的 33,000 元/m² 左右；50-100 m² 面积段的均价从 6 月初的 31,000 元/m² 左右升至 9 月底的 36,000 元/m² 左右；100-150 m² 面积段则从 6 月初的 33,000 元/m² 左右升至 9 月底的 38,000 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 5000 元/m² 左右，套型面积越大均价越高。



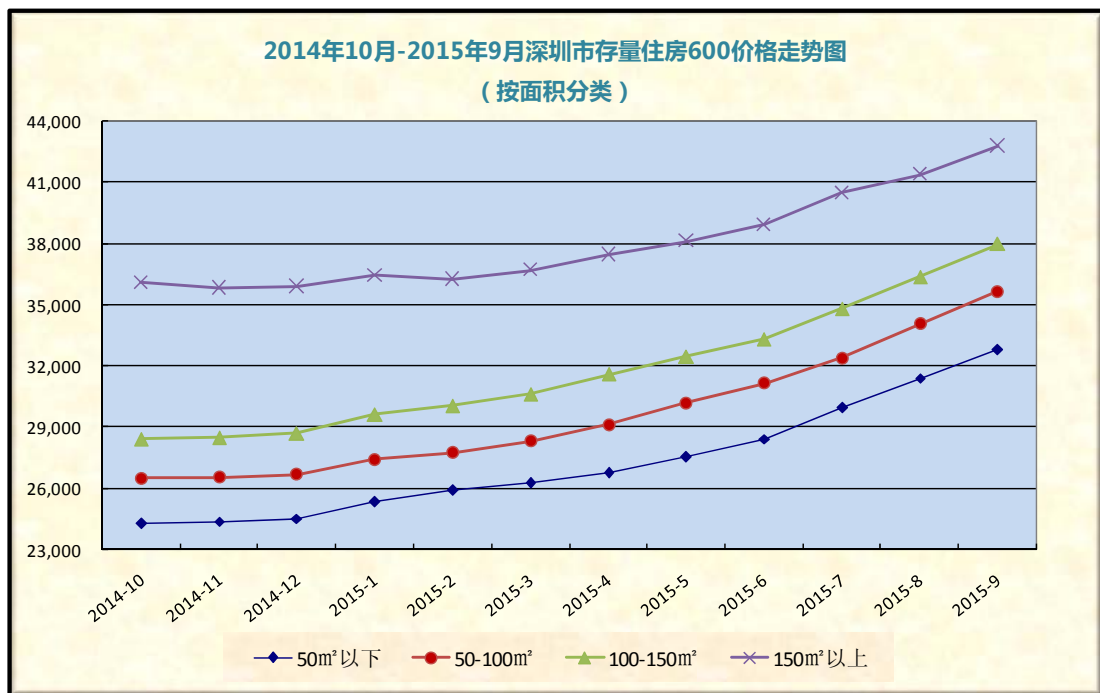
2015 年第三季度，150 m²以上大户型的存量住房价格增幅相对最小，从 6 月初的 39,000 元/m²左右升至 9 月底的 43,000 元/m²左右。而值得注意的是，在 2014 年楼市的调整期，深圳市存量住房 600 价格调整最明显也是大面积的非普通住房（豪宅），其当时降幅也较大，而本轮上涨过程中，其涨幅也殿后。可见目前深圳楼市仍以满足基本居住需求和刚需消费和改善型需求为主，需求量较大，对属于豪宅类的大面积户型需求已不如前两年。大户型非普通住宅通过 2014 年的调整，使更多的买家认识到该类物业的市场风险，即使在 2015 年第三季度深圳整体楼市陷入疯狂的局面中，对豪宅类的大户型的追捧热度亦不如其他三个面积段。详见表二、图五。

表二：2014 年 10 月-2015 年 9 月份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
2014 年 10 月	28,656	24,276	26,521	28,422	36,087
2014 年 11 月	28,736	24,389	26,562	28,496	35,832
2014 年 12 月	28,953	24,527	26,702	28,699	35,914
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

图五：



四、2015 年第三季度深圳市各区存量住房 600 价格分析

从深圳市六个区的 2015 年第三季度的均价水平来分析，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 9 月底均已超过 44,000 元/m²；宝安、罗湖和盐田属于中间区域，至 2015 年 9 月底这三个区均价在 33,000 元/m²左右，宝安区略高达到 36,000 元/m²以上，盐田略低约 31,000 元/m²；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至 2015 年 9 月底均价略超 24,000 元/m²，与前五个区有较大差距。

六个区在 2015 年第三季度涨幅也存在明显分化，其中南山、宝安、龙岗三个区涨幅（与 6 月底相比，下同）最大，约为 17%；而盐田、罗湖、福田区这三个区比较接近，均为 12%左右。

南山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，均价涨幅超过 7,000 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，该两个区域近年来价格涨幅在原关外的几个区中也是最大的，2015年第三季度的均价涨幅接近 5,000 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，因此其在众多区域中的此次涨幅最大的。

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年第三季度也有不凡的表现，这第三季度均价涨幅接近 3,500 元/㎡。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。福田区由于第一、二季度涨幅的透支，相比其他区域此次涨幅较小。

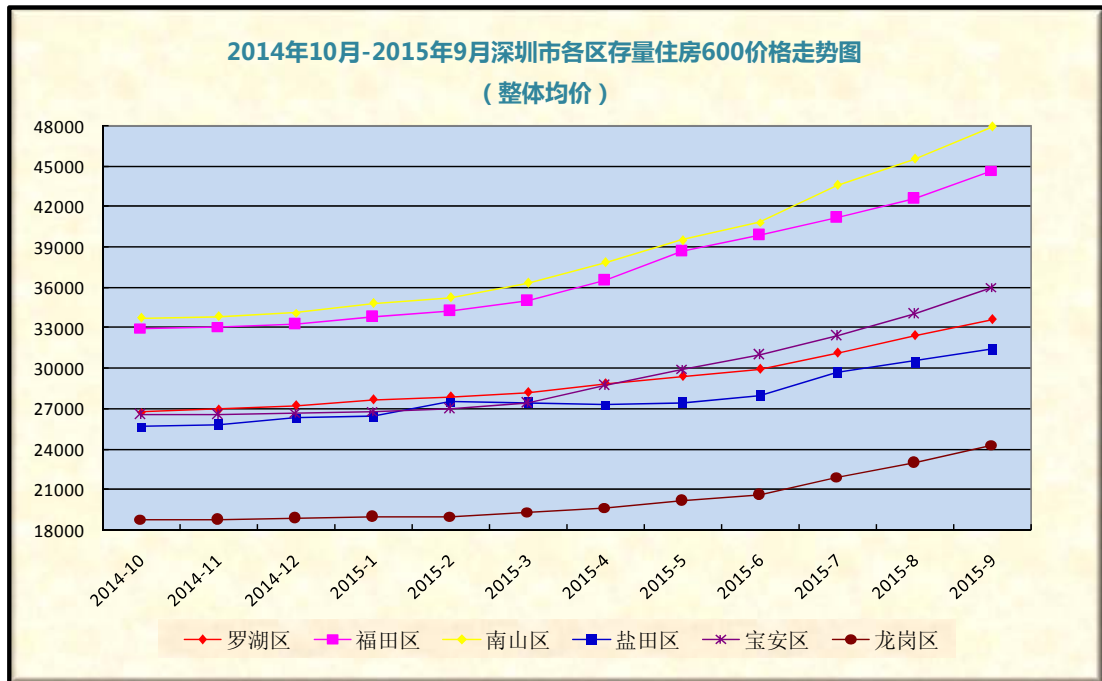
详见表三、图六。

表三：2014 年 10 月-2015 年 9 月份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
2014 年 10 月	26,746	32,998	33,741	25,695	26,566	18,801
2014 年 11 月	26,953	33,106	33,833	25,818	26,545	18,767
2014 年 12 月	27,245	33,280	34,126	26,341	26,708	18,837
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

图六：



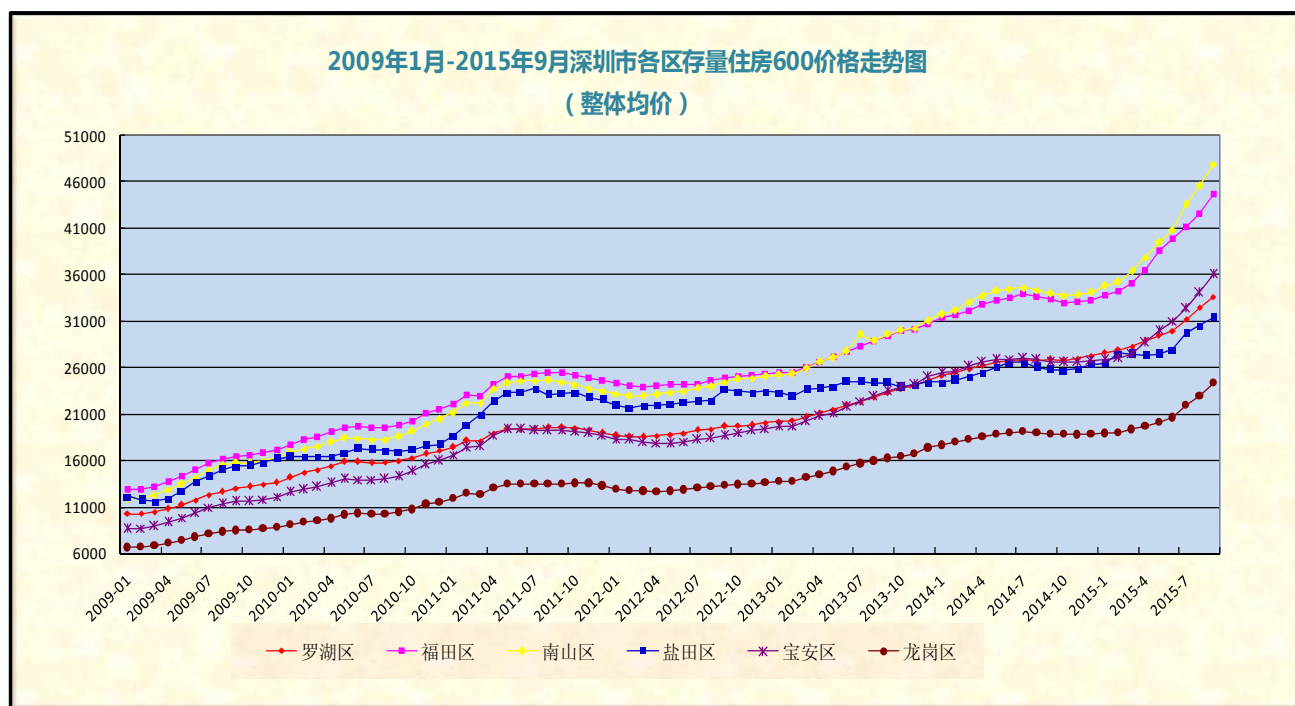
纵观 2009 年以来深圳市各区的价格水平的变迁，可以发现各区存量住房 600 的价格水平格局悄然变化。

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，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，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：



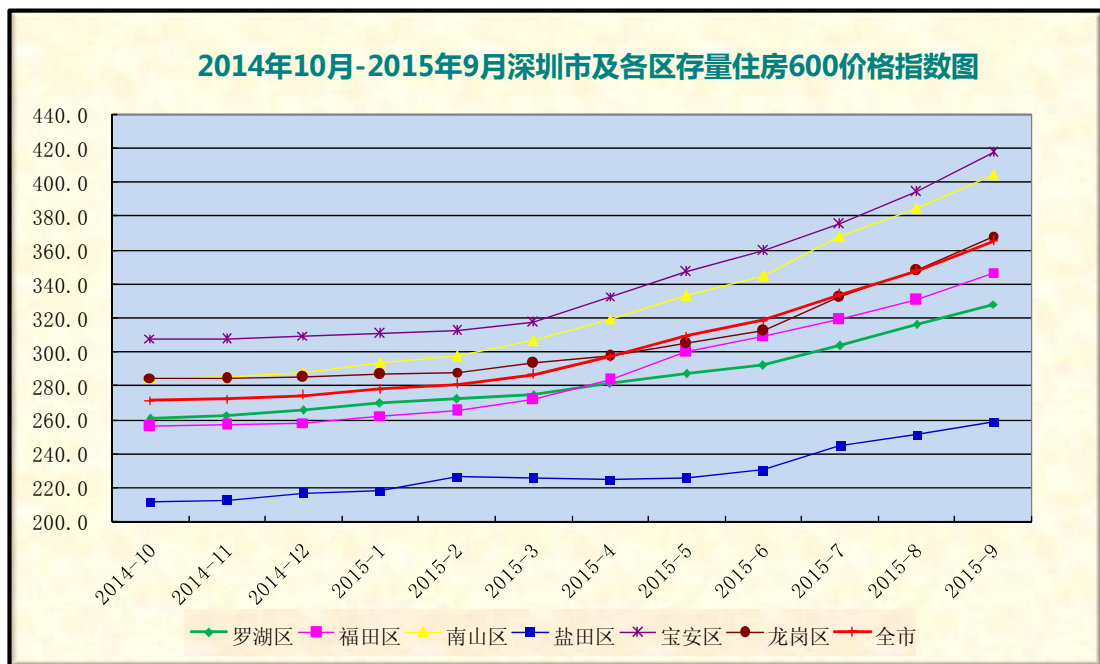
按价格指数分析，2015年第三季度深圳市存量住房600价格指数（设2009年1月深圳市存量住房600价格10,551元/m²为基数100）随着价格上涨同步攀升，从2015年7月份全市的价格指数分的334.0增加至9月份的365.2。

从分区来看，2015年第三季度福田、罗湖、盐田的价格指数水平均处于全市的平均水平之下，说明这三个区第三季度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。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，龙岗区价格指数继续在中游位置附近徘徊。详情见表四、图八。

表四：2014年10月-2015年9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
2014年10月	260.9	256.1	284.7	211.6	307.9	284.9	271.6
2014年11月	262.9	257.0	285.5	212.6	307.7	284.3	272.4
2014年12月	265.8	258.3	288.0	216.9	309.6	285.4	274.4
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9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

图八：

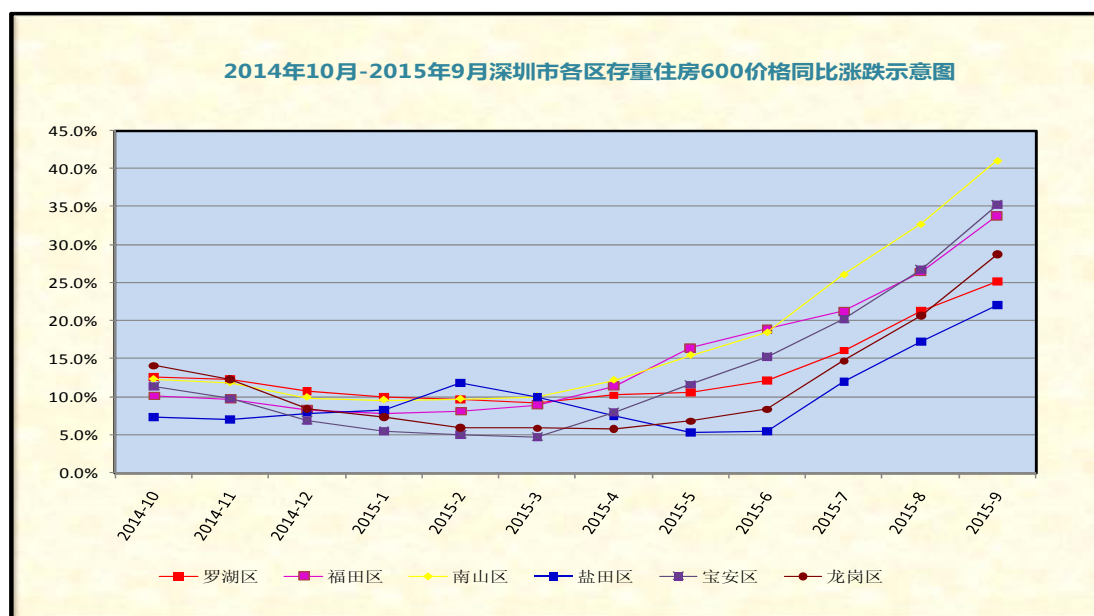


按同比涨跌幅分析，2015 年第三季度深圳市各区的存量住房 600 价格同比涨跌趋势基本一致。均有不同程度的涨幅，其中盐田、罗湖、龙岗的同比涨幅相对最小，而福田、南山、宝安涨幅相对较大，最大同比涨幅超过 40%。详细数据见表五、图九。

表五：2014 年 10 月-2015 年 9 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
2014 年 10 月	12.6%	10.1%	12.3%	7.3%	11.4%	14.1%
2014 年 11 月	12.2%	9.7%	11.8%	7.0%	9.8%	12.3%
2014 年 12 月	10.8%	8.3%	9.9%	7.8%	6.9%	8.4%
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%

图九：



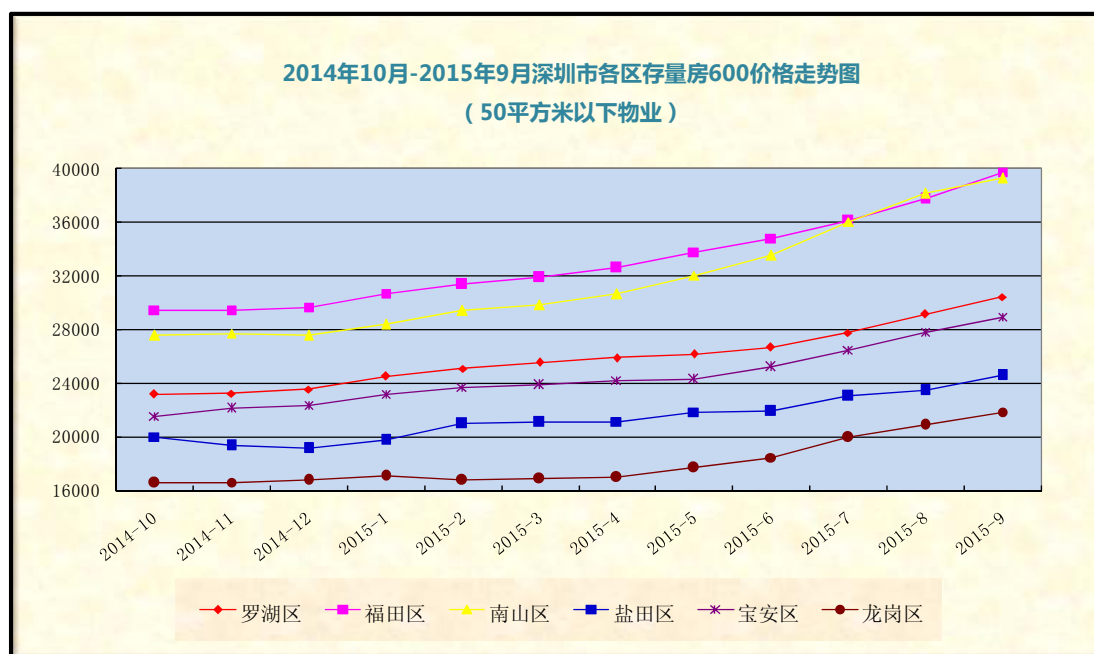
五、2015 年第三季度深圳市各区不同面积类型存量住房 600 价格分析

从 2015 年第三季度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以下的面积类型存量住房 600 价格最高区域为南山区、福田区不相上下。50-100 m²、100-150 m²面积段的存量住房 600 价格均以南山区为最高、福田区次之；150 m²以上的大户型存量住房 600 的价格依然是盐田区最高，南山次之。

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 年第三季度各区除南山区外 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 年第三季度的走势则不尽相同，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，南山区 9 月份 50 m²以下的住宅均价为 39,320 元/m²。

至 2015 年 9 月份，50 m²以下的小户型存量住房的价格依次为福田区 39,773 元/m²、南山区 39,320 元/m²、罗湖区 30,445 元/m²、宝安区 28,973 元/m²、盐田区 24,577 元/m²，龙岗区 21,841 元/m²。详见图十。

图十：

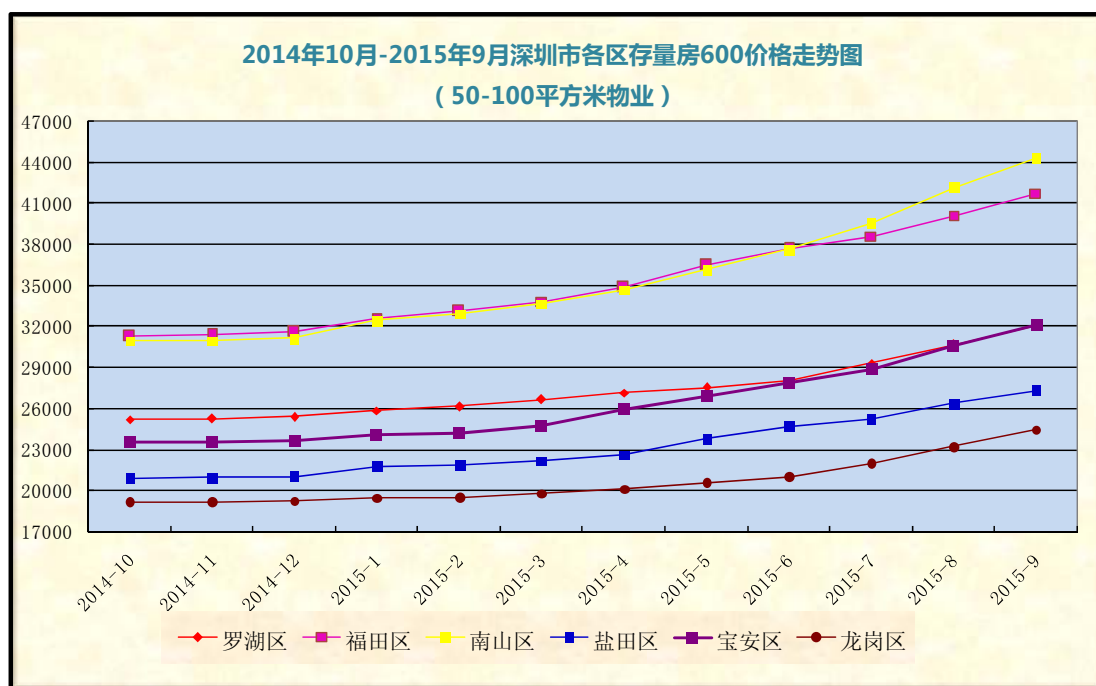


对 50-100 m²面积段的存量住房，2015 年第三季度南山最高，福田次之，罗湖、宝安两区价格非常接近，之后依次是盐田、龙岗。2015 年第三季度各区 50-100 m²面积段

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9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9月份50-100 m²面积段的存量住房的价格依次为南山区44,365元/m²、福田区41,745元/m²、宝安区32,088元/m²、罗湖区32,050元/m²、盐田区27,334元/m²、龙岗区24,476元/m²。详见图十一。

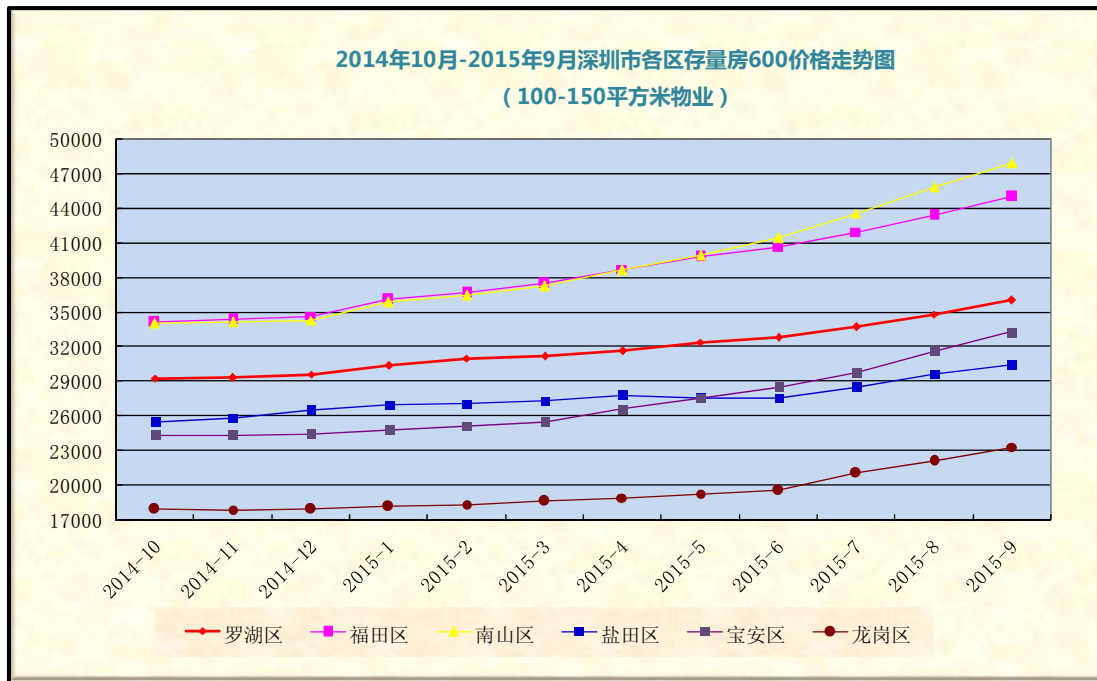
图十一:



100-150 m²面积段的存量住房,2015年第三季度的价格趋势基本与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9月份50-100 m²面积段的存量住房的价格依次为南山区47,899元/m²、福田区45,037元/m²、罗湖区36,003元/m²、宝安区33,288元/m²、盐田区30,461元/m²、龙岗区23,312元/m²。详见图十二。

图十二：

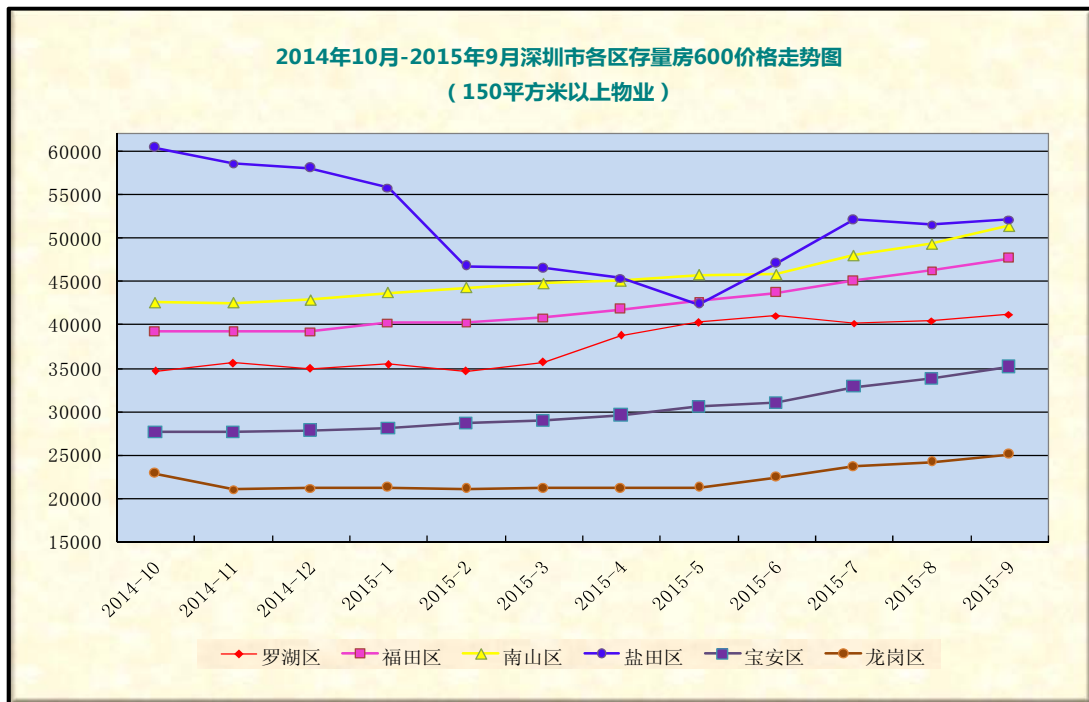


2015 年第三季度 150 m²以上的大户型存量住房 600 价格以盐田最高，但是经历了较大的波动，2015 年第二季度曾跌至约 42,000 元/m²低位，虽然二季度的价格略有回升，但涨幅有限，至 2015 年 9 月份收于近 53,000 元/m²的价格。

而南山、福田、宝安、龙岗四区价格第三季度走势基本一致，均有不同程度的涨幅。其中宝安区的涨幅最大，超过 13%；南山、龙岗涨幅与宝安区基本接近，约 12%左右；福田的涨幅较低，约 9%左右。

至 2015 年 9 月份，150 m²以上的大户型的存量住房的价格依次为盐田区 52,110 元/m²、南山区 51,383 元/m²、福田区 47,621 元/m²、罗湖区 41,186 元/m²、宝安区 35,141 元/m²、龙岗区 24,988 元/m²。详情见图十三。

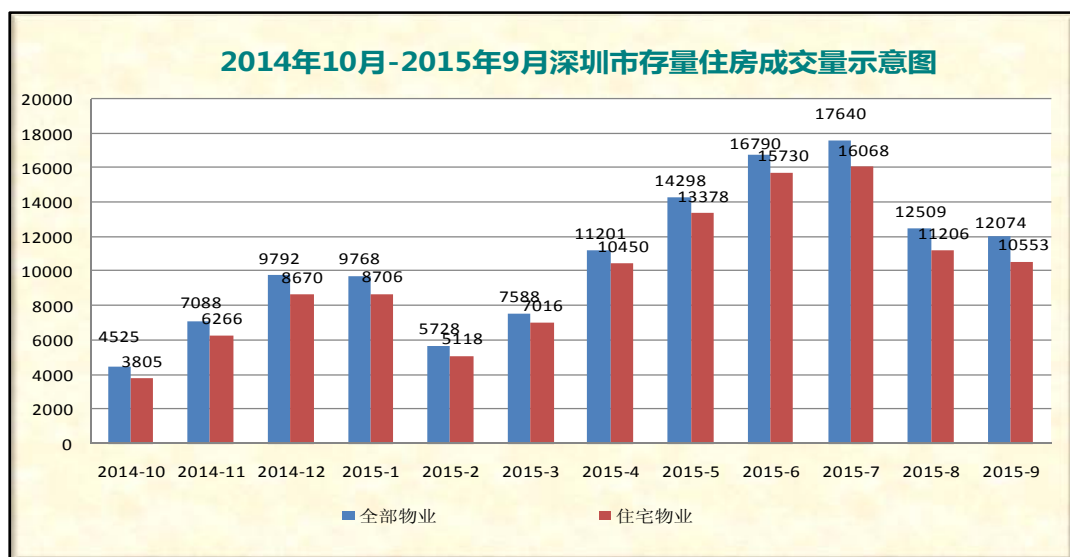
图十三：



六、2015 年第三季度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，第三季度深圳存量二手楼继续表现出彩，楼市价格持续上涨、成交量继续处于较高水平。7 月份住宅成交量继续冲高，创下了近几年成交量的新高，之后成交量开始放缓，至 9 月底已从 7 月的最高值 16058 套下降至 9 月的 10553 套，月成交量仍维持一万套以上。详见图十四。

图十四：

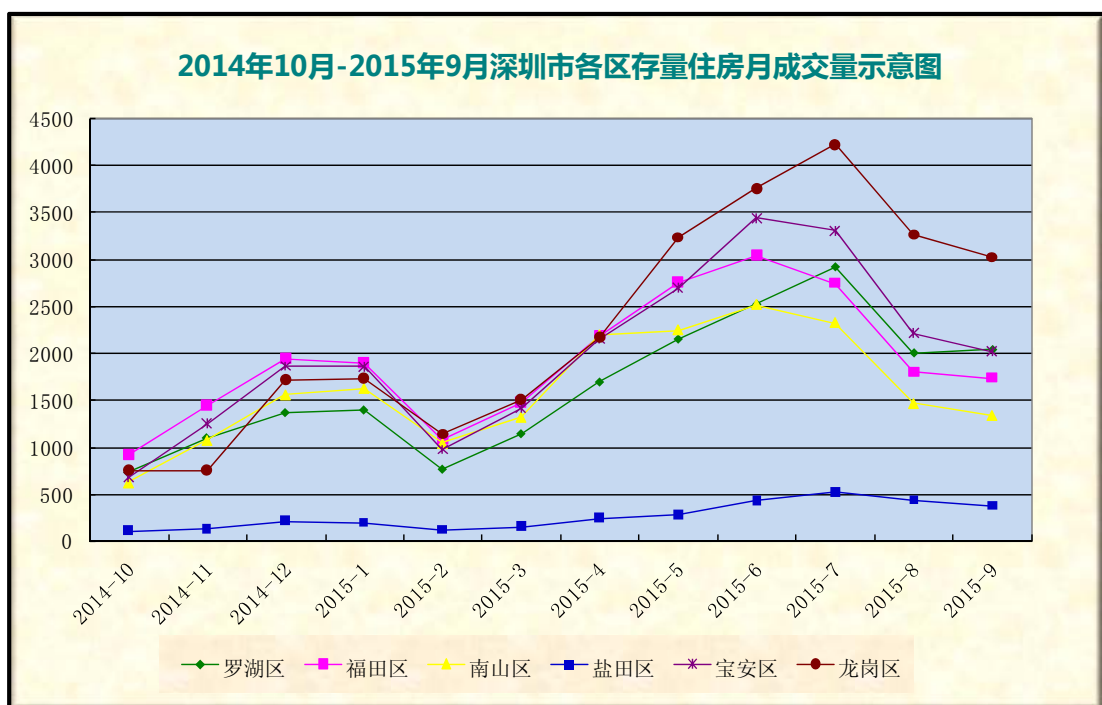


(数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站)

从各区的月成交量分析，2015年第三季度深圳市六区主要分为两种形态，福田、南山、宝安区在6月冲高后开始回落，一直回落至9月底。罗湖、盐田、龙岗区则在7月冲高后才回落。同时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，其余五个区从7月后的成交量的呈现快速下降态势。

2015年第三季度，龙岗区存量住房成交量最大，共成交10525套；宝安区共成交7548套；福田区共成交6299套；南山区共成交5126套，罗湖区共成交6974套，盐田区共1355套。详见图十五。

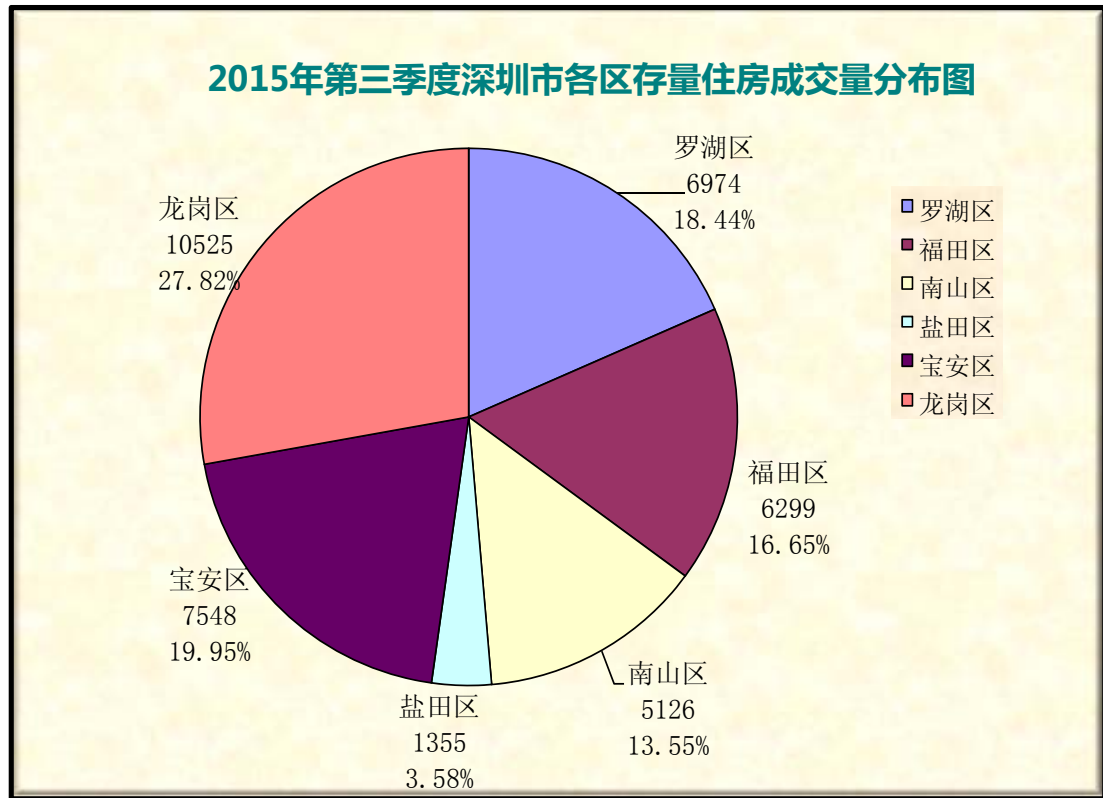
图十五：



（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年第三季度的成交量冠军为龙岗区，占全市的27.82%，成交量超过一万套；宝安区第二，占19.95%；罗湖区第三，占18.44%；福田区第四，占16.65%；南山区第五，占13.55%；盐田远远落后于其他五区，只占全市存量住房成交量的3.58%。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。