
2014 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

2015-1-26



【报告摘要】

统计数据显示，2014 年深圳市存量住房 600 的价格由于全国整体楼市的影响处于调整期，第一、二季度延续了 2013 年价格走势的惯性上涨，但是涨幅明显收窄。受全国整体楼市下行的影响，进入第三季度深圳市存量住房 600 的价格也出现见顶趋势；由于“930 新政”出台，二套房认定标准的修改以及银行信贷支持力度的加大，楼市信心回升，进入第四季度存量住房价格随即反弹，但未能达到 2014 年的最高点。

从区域价格分析，深圳六区的存量住房 600 价格经过几年此消彼长，已经明细分化成三个价格区间，其中南山、福田区为高价格区间，均价在 31000-35000 元/m²；中间价格区间是罗湖、宝安及盐田区，这三个区的均价在 24000-28000 元/m²；价格最低的仍然是龙岗区，2014 年全年龙岗区的价格在 17000-19000 元/m²之间。经过 6 年的变迁，这三个区间之间的价格差距呈逐渐变大的趋势，而每个区间内的各区价格则趋于接近。

从不同面积段的物业来看，2014 年深圳市存量住房 600 价格中住宅户型面积越大房价越高的规律依然存在。全年各个面积段物业的价格趋势基本一致，第一、二季度均为小幅上浮，第三、四季度小幅下滑之后小幅反弹，整体来说 2014 年深圳市存量住房 600 各面积段的价格相对平稳，价格浮动在 10%左右。

从成交量来看，随着国内房地产市场整体进入调整期，深圳楼市亦进入深度博弈期，2014 年第一至三季度深圳市存量住房的成交量持续低位运行，住宅物业成交量几乎都低于 5000 套/月，除了 2014 年 4 月份略高于 5000 套。直至进入第四季度尤其是 2014 年 11、12 月份住宅成交量大幅反弹，分别达到 6266 和 8270 套，接近 2013 年火爆的成交量。



一、市场背景

进入 2014 年，随着杭州某楼盘的降价的蔓延，全国房地产市场整体进入下行通道。2014 年上半年银行普遍采取紧缩的信贷政策，购房贷款利率上浮，银行放款时间延长等多重不利因素的因素，加上长效调控政策持续进行中，之前对房地产市场前景持续的看好的局面有了反转，市场逐步进入深度博弈期。

随着“930 新政”和央行降息的重大利好，银行信贷的逐步宽松，购房贷款利率优惠重现，种种利好因素刺激了深圳楼市，购房者和开发商的信心回升，默契推动楼市逆转，进入 2014 年四季度楼市出现明显翘尾，深圳楼市成交火爆反弹。

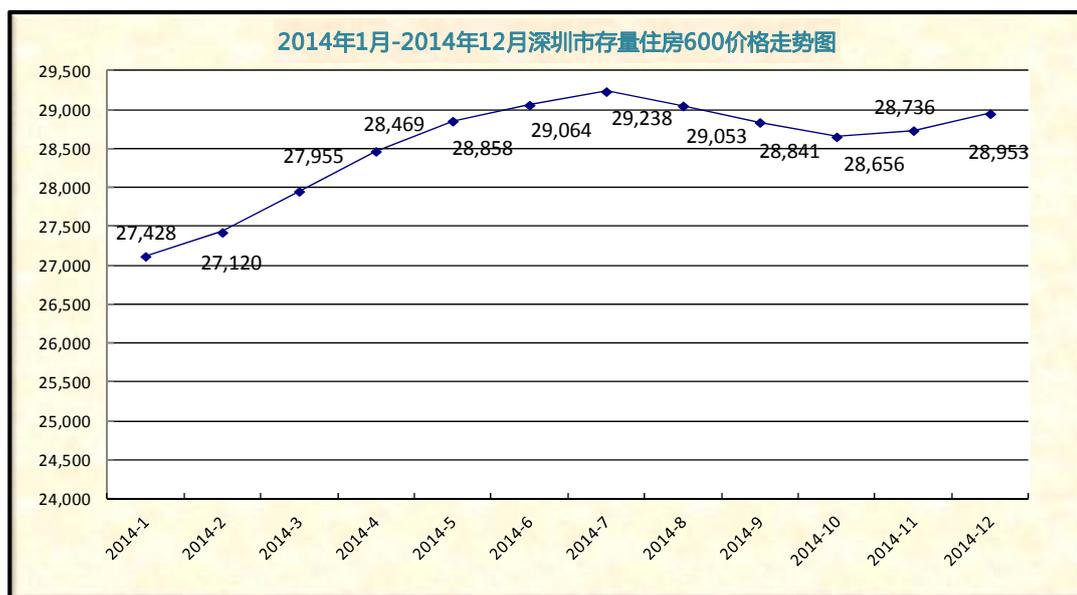
二、2014 年度深圳市存量住房 600 价格分析

2014 年深圳市存量住房 600 的价格由于全国整体楼市的影响处于调整期，第一、二季度延续了 2013 年价格走势的惯性上涨，但是涨幅明显收窄。受全国整体楼市下行的影响，进入第三季度深圳市存量住房 600 的价格也出现阶段性见顶趋势；由于“930 新政”出台，二套房认定标准的修改以及银行信贷支持力度的加大，楼市信心回升，进入第四季度价格随即反弹，但未能达到 2014 年的最高点。

第四季度深圳市存量住房 600 价格虽然未达到最高价位，但是也逼近 29,000 元/m²，收于 28,953 元/m²的高位，相比上一季度末的 28,841 元/m²，涨幅为 0.39%。

2014 年 1 月-12 月份深圳市存量住房 600 价格走势见图一：

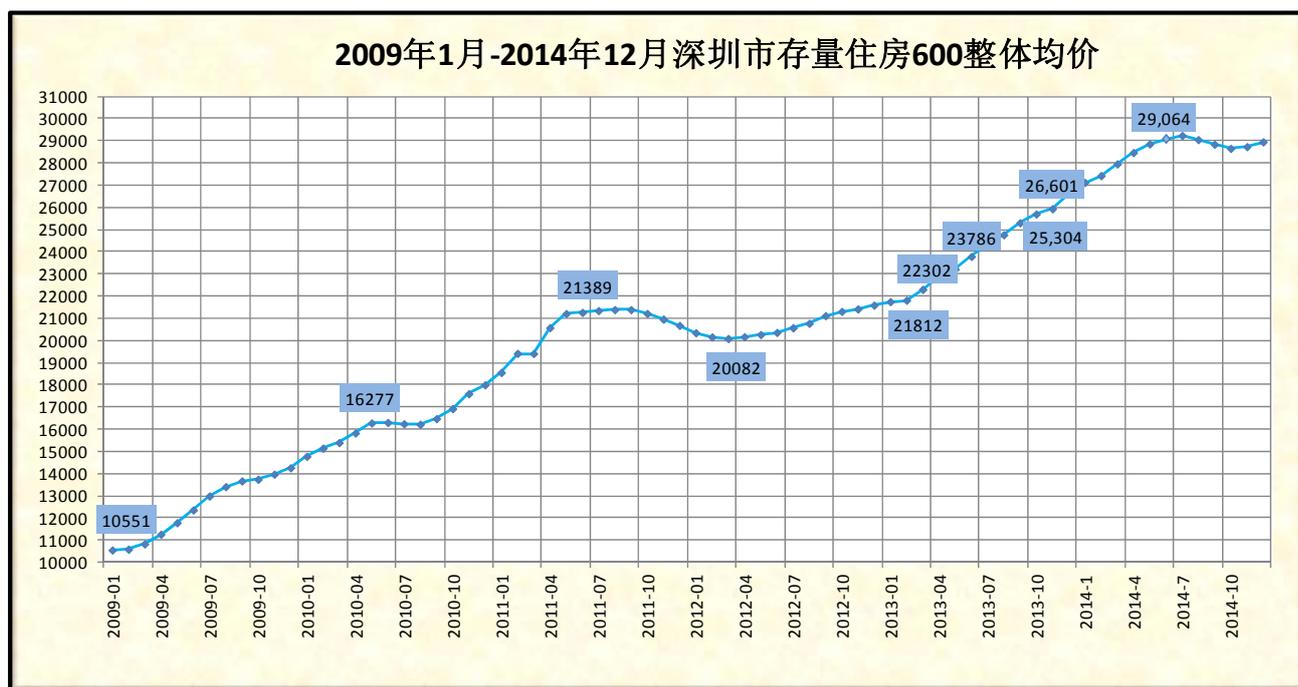
图一：



(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2014年12月这六年的时间，累计涨幅已超过170%。这五年的上涨大致分为两个阶段，第一阶段是2009年至2011年上半年，这一波持续快速的上涨，价格从10551元/m²，突破了2万元/m²的大关；从2011年下半年至2012年一季度，价格出现短暂的调整回落；紧跟着从2012年三季度开始又是一波高歌猛进，深圳市存量600住房价格逼近3万元/m²的大关，最高点的价格为29064元/m²，2014年的价格整体来说是处于高位调整期。见图二。

图二：



从环比增幅数据可以看出，2014年前三季度环比增幅整体下行（除了第一季度由于假期的影响有不规则起伏外），进入第四季度后环比增幅开始反弹，10月份延续了第三季度的负增长，11月份之后环比增幅转为正增长，其中11月份、12月份的环比增幅分别为0.28%、0.76%。详见图三。

以2009年1月的深圳市存量住房600价格为基数100，2014年第四季度三个月的价格指数分别为271.6、272.4、274.4。价格指数经过短暂回落之后，又回升至高位。详见表一、图三：

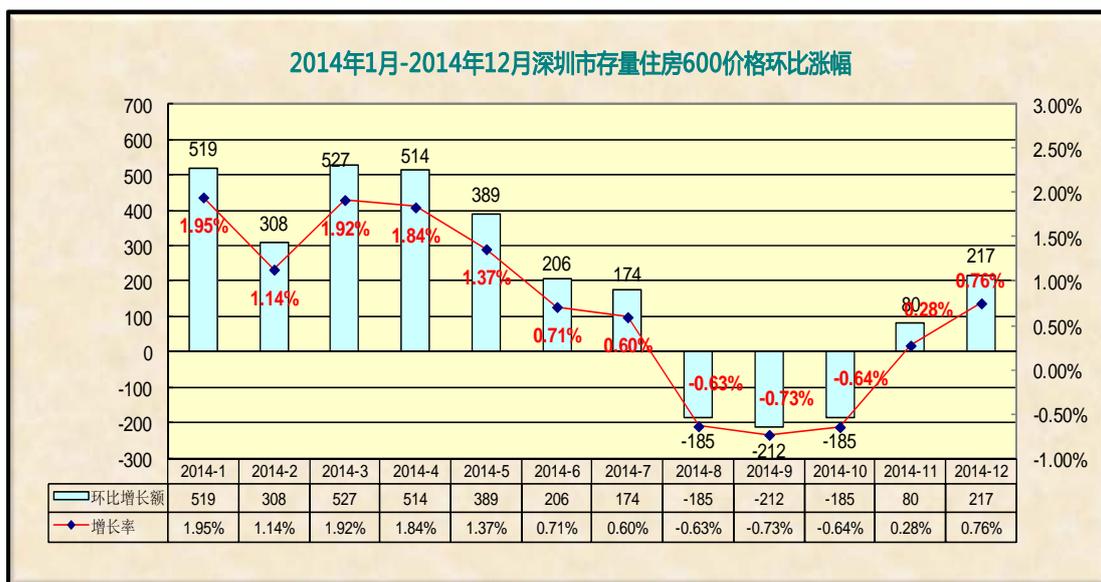


表一：2014年1月-2014年12月深圳市存量住房600价格表

单位：元/m²

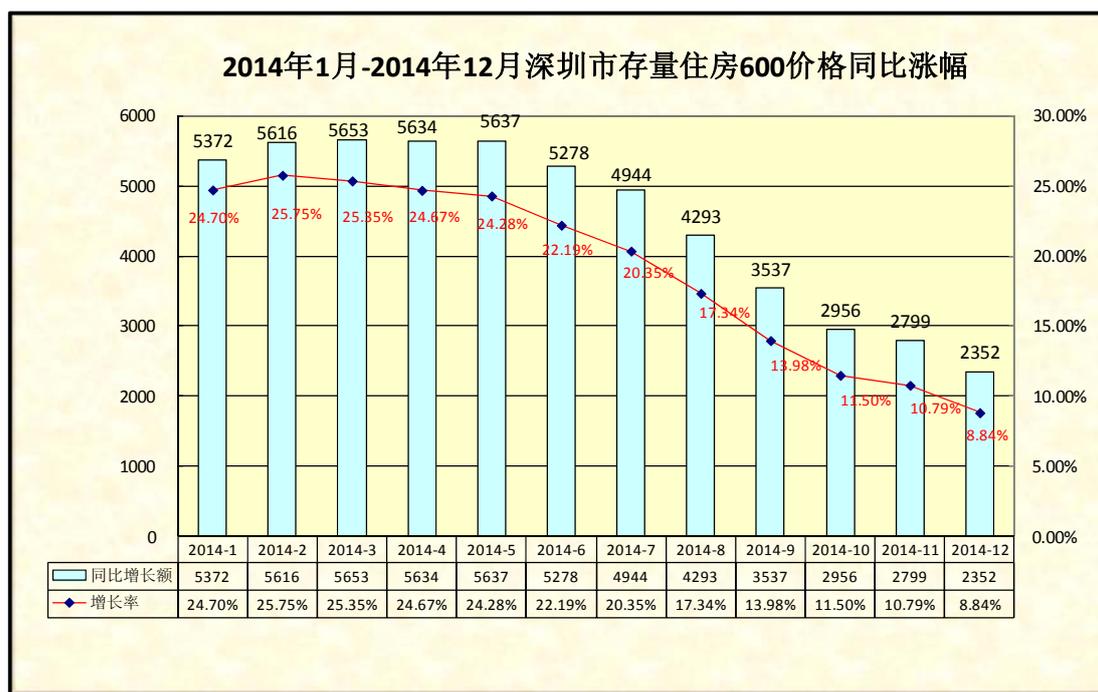
年-月	存量住房600价格	环比增长额(元)	环比增幅(%)	同比增幅(%)	600价格指数
2014年1月	27,120	519	1.95%	24.70%	257.0
2014年2月	27,428	308	1.14%	25.75%	260.0
2014年3月	27,955	527	1.92%	25.35%	265.0
2014年4月	28,469	514	1.84%	24.67%	269.8
2014年5月	28,858	389	1.37%	24.28%	273.5
2014年6月	29,064	206	0.71%	22.19%	275.5
2014年7月	29,238	174	0.60%	20.35%	277.1
2014年8月	29,053	-185	-0.63%	17.34%	275.4
2014年9月	28,841	-212	-0.73%	13.98%	273.3
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

图三：



由于2013年深圳市存量住房价格快速上涨的一年，而2014年的价格基本处于调整期，2014年深圳市存量600住房价格同比涨幅基本呈单边下滑的趋势。尤其是2014年第四季度同比涨幅明显缩小，依次为11.5%、10.79%、8.84%。见图四。

图四：



三、从不同面积类型分析，2014年深圳市存量住房600价格中住宅户型面积越大房价越高的规律依然存在。全年各个面积段物业的价格趋势基本一致，第一、二季度均为小幅上浮，第三、四季度小幅下滑之后小幅反弹，整体来说2014年深圳市存量住房600各面积段的价格相对平稳，价格浮动在10%左右。

从全市来看，由于户型面积与产品档次定位、消费者价格承受能力有较大的关联，2014年深圳市存量住房依然呈现套型面积越大平均房价越高的规律。到第四季度，150m²以上大户型住房600整体价格到年末接近36,000元/m²，大大领先于其他面积类型物业的价格；100-150m²的存量住房600的价格全年均价接近28,000元/m²，50-100m²面积段的全年平均价格约为26,200元/m²，这两个面积段的价格水平是最接近的；50m²以下户型的全年价格平均值为约24,000元/m²，至年末约为24,500元/m²。

2014年第四季度，50m²以下、50-100m²、100-150m²这三个面积段的存量住房600价格均略有上涨。150m²以上的大户型的价格基本持平。详见表二、图五。

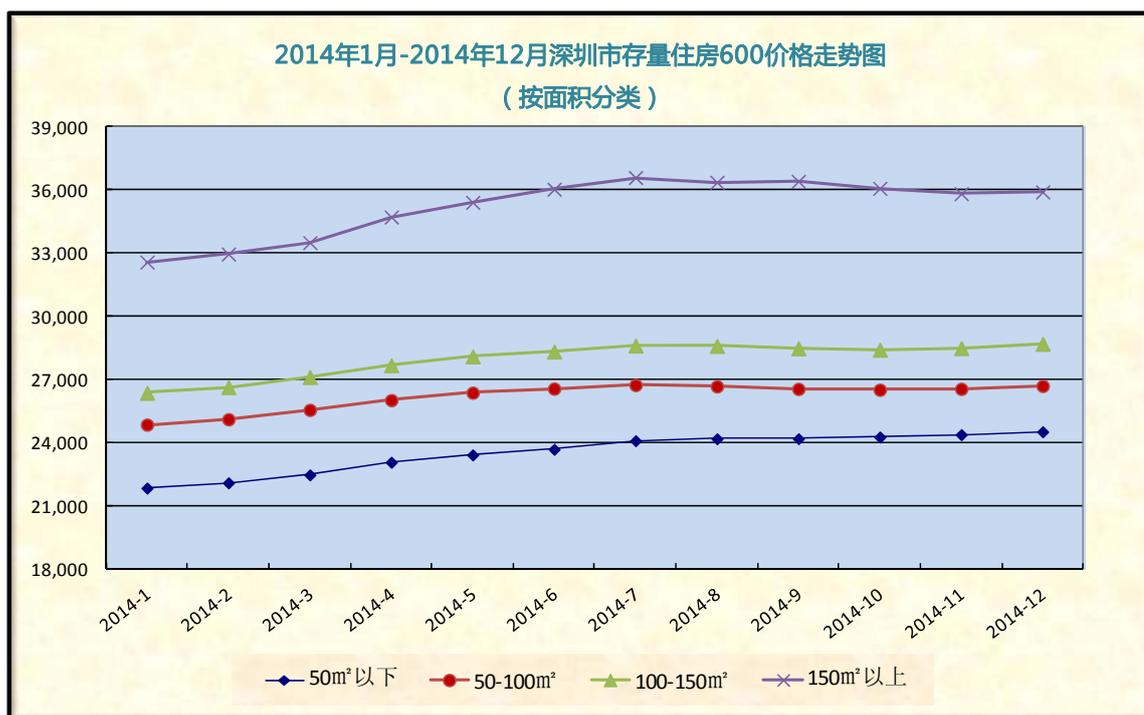


表二：2014年1月-2014年12月深圳市存量住房各面积类型600价格表

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
2014年1月	27,120	21,850	24,862	26,375	32,585
2014年2月	27,428	22,100	25,115	26,642	32,967
2014年3月	27,955	22,475	25,563	27,124	33,510
2014年4月	28,469	23,075	26,028	27,685	34,723
2014年5月	28,858	23,423	26,379	28,101	35,420
2014年6月	29,064	23,690	26,573	28,334	36,044
2014年7月	29,238	24,098	26,744	28,616	36,596
2014年8月	29,053	24,193	26,681	28,605	36,375
2014年9月	28,841	24,194	26,559	28,490	36,420
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

图五：





四、2014 年深圳市各区存量住房 600 价格分析

按区域分析,2014 年深圳市六个区存量住房 600 价格排名从高到低依次如下:南山、福田、宝安、罗湖、盐田、龙岗。六个区明显分为三个等级,其中南山和福田是价格最高的区域,也是全深圳市居住环境较好、轨道交通覆盖面最大、各项配套最成熟的两个区,价格在 31000-35000 元/m²的区间;

宝安、罗湖和盐田属于中间等级,罗湖属于深圳市最早期开发的行政区之一,商业活跃,但居住氛围和生活配套不如福田、南山;盐田区虽然有优越的自然条件,但是与市中心区的距离过远,其普通住宅的价格远不及福田、南山;宝安区属于后起之秀,近年来由于开发大前海的概念的刺激,众多知名开发商的进驻开发了大批高品质的楼盘,使得宝安区整体的居住氛围逐渐成熟,价格也赶超了罗湖,这三个区的价格非常接近,在 24000-28000 元/m²的区间;

龙岗区是深圳市最近几年开发的新区,价格起点较低,目前来看价格最低的一个区,整体均价在 17000-19000 元/m²的区间。但是从 2010-2020 年深圳市规划图来看,龙岗区未来规划定位是仅次于福田-罗湖、前海中心的另一个最大的城市副中心,目前该区基础设施、交通条件、居住环境都有很大改善,是未来的潜力股,目前也是全深圳成交最活跃的区域。

从纵向分析,经过 6 年的变迁,这三个区间之间的价格差距呈逐渐变大的趋势,而每个区间内的各区价格则趋于接近。

2014 年第四季度各区价格表现略有不同,其中福田、龙岗和宝安三区价格基本持平,盐田、罗湖、南山三个区的增幅相对较大,但整体价格基本平稳,价格浮动区间很小。详见表三、图六。

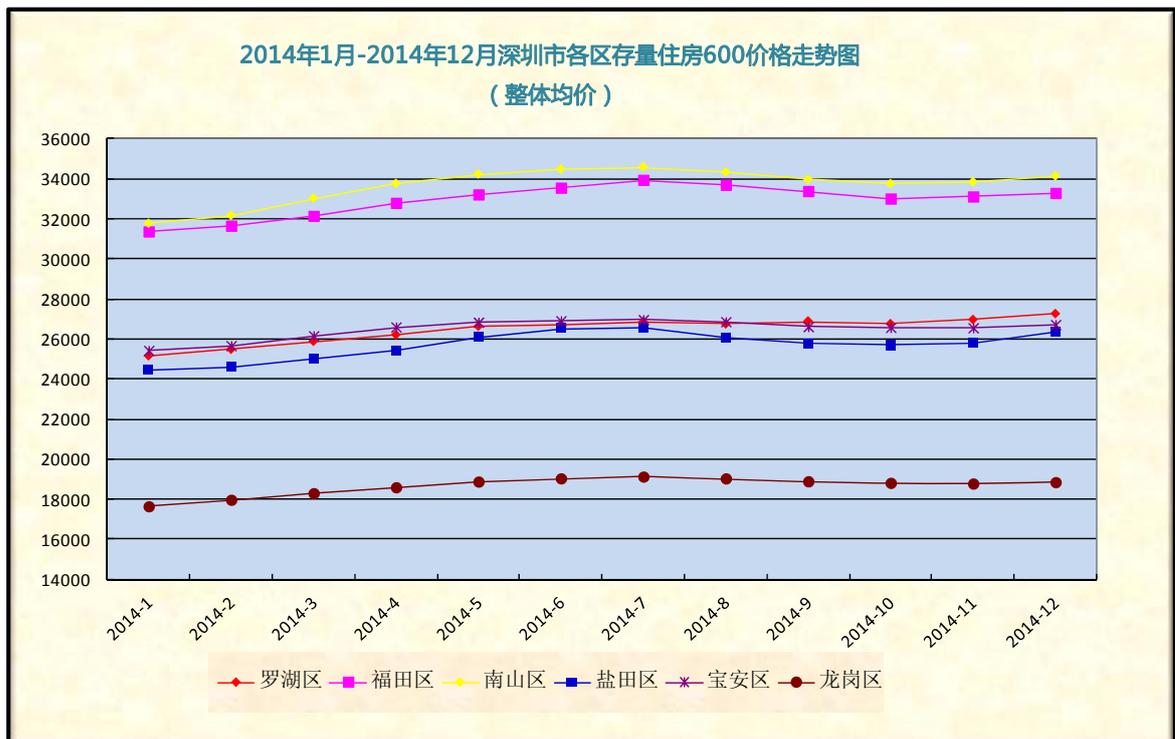


表三：2014年1月-2014年12月深圳市及各区存量住房600价格表

单位：元/m²

年-月	罗湖区	福田区	南山区	盐田区	宝安区	龙岗区
2014年1月	25,142	31,361	31,756	24,466	25,414	17,631
2014年2月	25,468	31,645	32,154	24,617	25,656	17,957
2014年3月	25,864	32,136	33,021	24,980	26,151	18,286
2014年4月	26,196	32,785	33,748	25,412	26,585	18,581
2014年5月	26,613	33,207	34,223	26,072	26,823	18,865
2014年6月	26,698	33,544	34,466	26,521	26,897	19,025
2014年7月	26,848	33,933	34,577	26,553	26,953	19,115
2014年8月	26,738	33,690	34,326	26,052	26,852	19,023
2014年9月	26,878	33,374	33,947	25,759	26,605	18,879
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

图六：





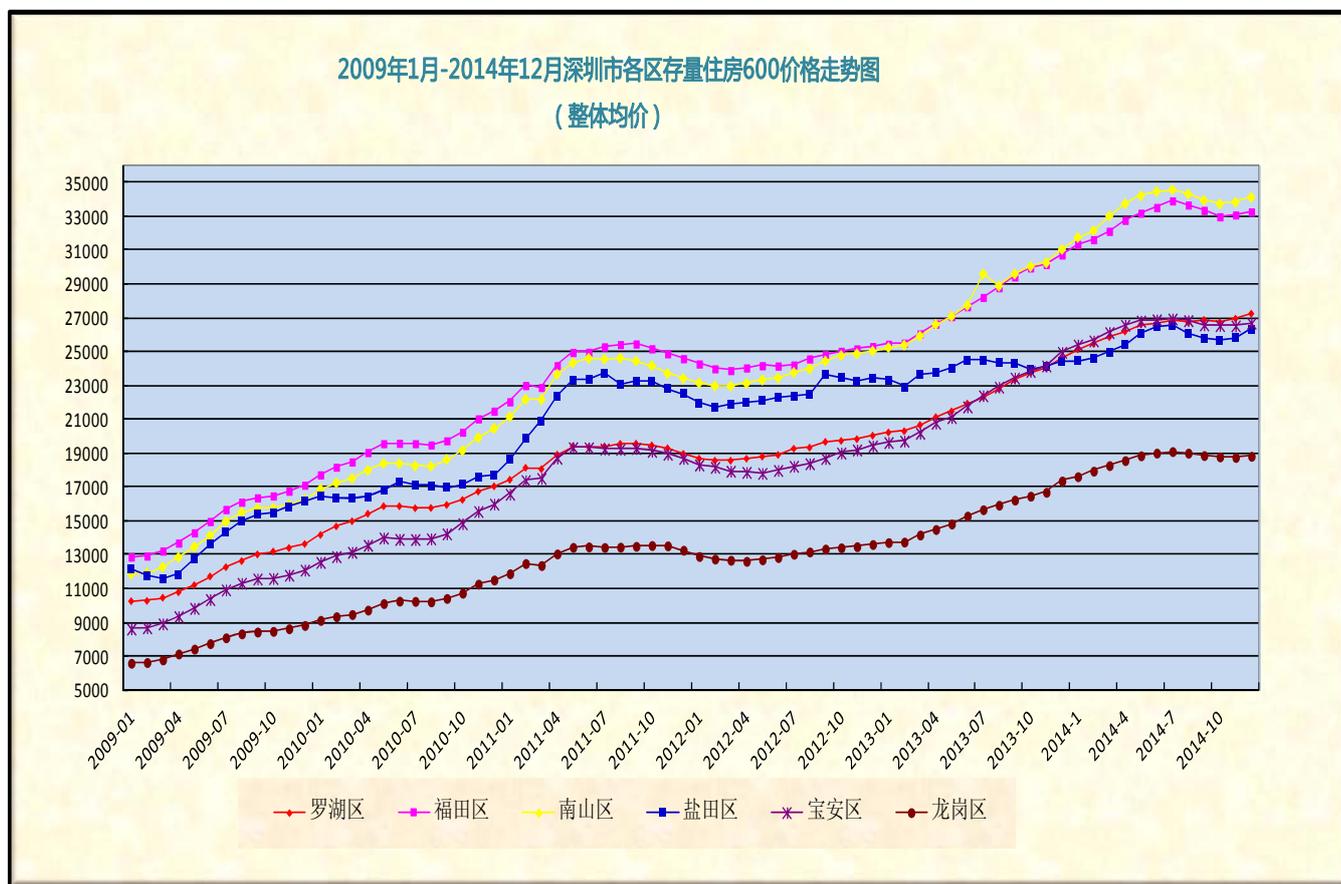
纵观 2009 年以来深圳市各区的价格水平的变迁，可以发现各区存量住房 600 的价格水平格局悄然变化。

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，且差距逐步拉大；进入 2012 年三季度南山区的存量住房价位水平开始逼近传统老大福田区，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存量房价格最高的区，目前与福田区的价差仍在进一步扩大。

在 2009 年存量住房 600 的价格排名第五位的宝安区，经过 4 年多的演变，到 2013 年二季度开始稳定赶上原排名第四位的罗湖区，从 2013 年二季度至 2014 年，宝安区的价格基本与罗湖区不相上下，有时候甚至比罗湖区的均价还高；到 2013 年三季度，宝安区和罗湖区的存量住房 600 的价格均超过盐田区，分别排名第三位和第四位。

龙岗区与原特区距离稍远，起点也较低，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，与其他各区的价位水平的差距也逐步拉大。详见图七。

图七：





按价格指数分析，2014年第四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），10-12月份全市的价格指数分别为271.6、272.4和274.4。

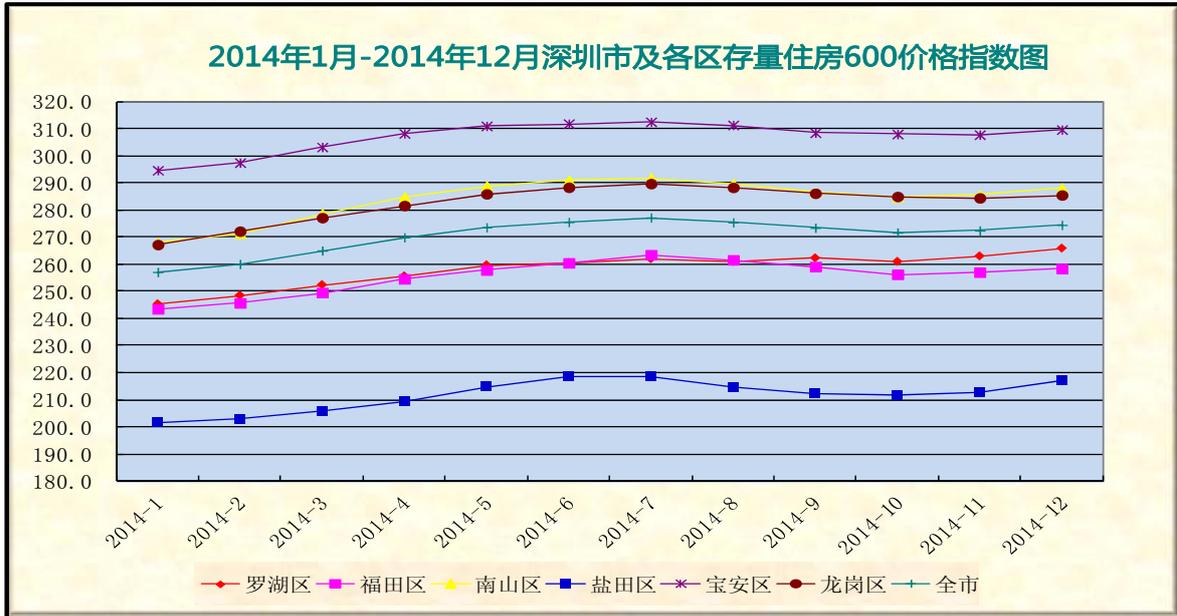
从分区来看，福田、罗湖、盐田的价格指数水平均处于全市的平均水平之下，说明这三个区今年的价格上涨幅度相比其他各区较小，其中价格指数最低为盐田区，说明六区之中，它的价格整体涨幅最小，这三个区中福田区的价格指数在第四季度有明显下滑痕迹，第一至三季度福田区与罗湖的价格指数非常接近，进入第四季度福田区价格指数增幅明显低于罗湖区，且差距逐步增大，说明福田区价格进一步趋于稳定，而罗湖区价格增幅相对较高；宝安、南山、龙岗三区的价格指数水平则在平均水平之上，尤其是宝安区明显高于其他五个区，价格指数最高时达到312.4，而作为全市价格最高的南山区与全市价格最低的龙岗区全年的价格指数曲线高度相似。

详情见表四、图八。

表四：2014年1月-2014年12月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1月	245.3	243.4	268.0	201.5	294.6	267.1	257.0
2014年2月	248.4	245.6	271.3	202.7	297.4	272.1	260.0
2014年3月	252.3	249.4	278.6	205.7	303.1	277.1	265.0
2014年4月	255.5	254.5	284.8	209.3	308.1	281.5	269.8
2014年5月	259.6	257.8	288.8	214.7	310.9	285.8	273.5
2014年6月	260.4	260.4	290.8	218.4	311.7	288.3	275.5
2014年7月	261.9	263.4	291.8	218.7	312.4	289.6	277.1
2014年8月	260.8	261.5	289.6	214.6	311.2	288.2	275.4
2014年9月	262.2	259.1	286.4	212.1	308.4	286.0	273.3
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

图八：

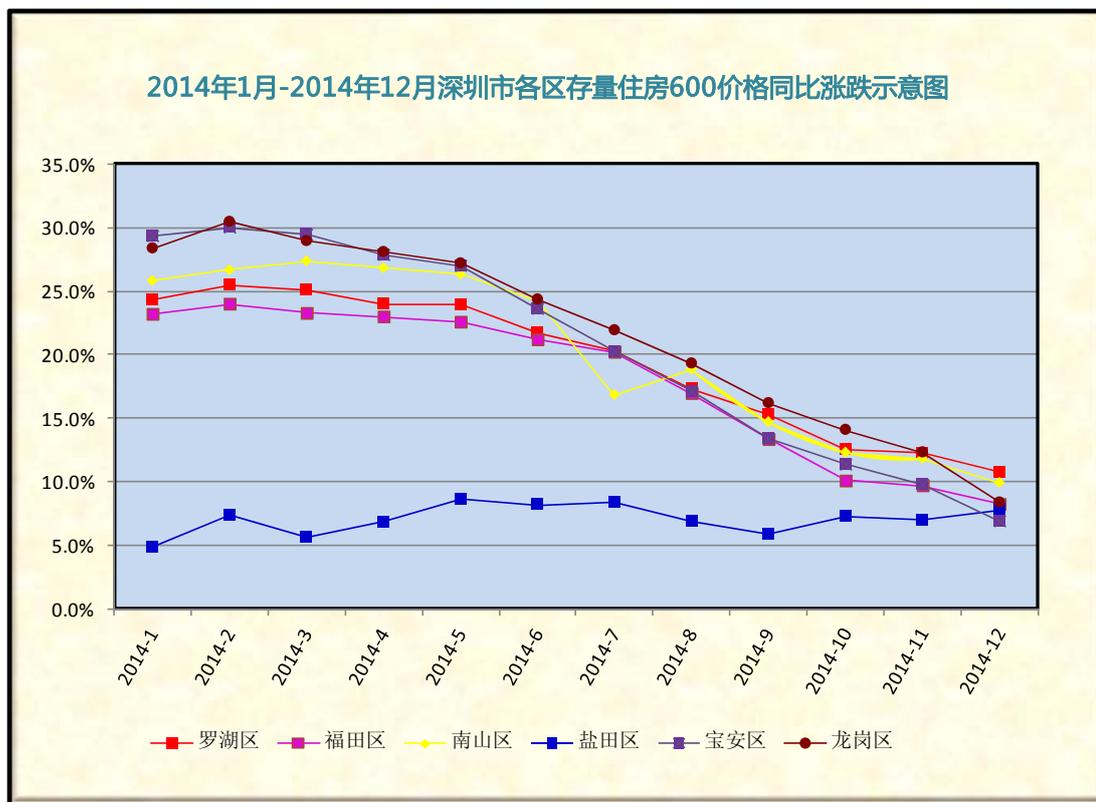


按同比涨跌幅分析，2014年深圳市各区除盐田区外的存量住房600价格同比增长率全部呈下滑趋势，其中宝安区下滑幅度是最大的，超过20%。盐田区同比增长率在5%-10%区间震荡。至2014年末各区同比增长率几乎都下降至10%以上，除了罗湖区略高于10%。详细数据见表五、图九。

表五：2014年1月-2014年12月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1月	24.3%	23.2%	25.8%	4.9%	29.3%	28.4%
2014年2月	25.5%	24.0%	26.7%	7.4%	30.0%	30.5%
2014年3月	25.1%	23.3%	27.4%	5.6%	29.5%	28.9%
2014年4月	24.0%	23.0%	26.8%	6.8%	27.9%	28.1%
2014年5月	23.9%	22.6%	26.3%	8.6%	27.0%	27.2%
2014年6月	21.7%	21.2%	24.2%	8.2%	23.6%	24.3%
2014年7月	20.3%	20.2%	16.8%	8.4%	20.3%	21.9%
2014年8月	17.3%	17.0%	18.8%	6.9%	17.1%	19.3%
2014年9月	15.3%	13.4%	14.7%	5.9%	13.4%	16.2%
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%

图九：

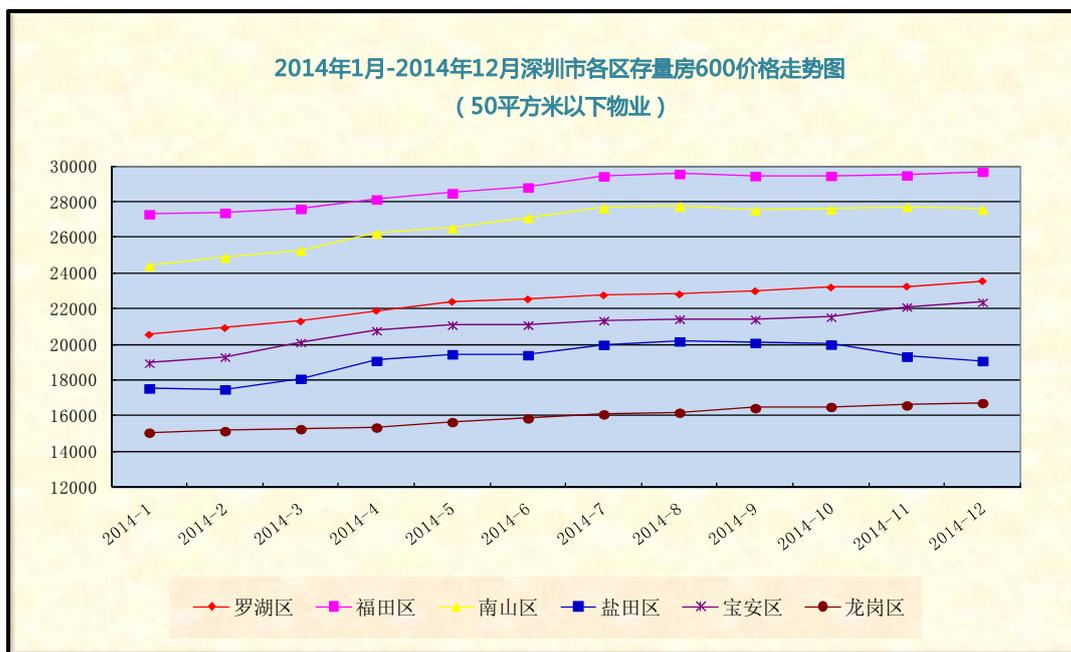


五、2014年深圳市各区不同面积类型存量住房600价格分析

从2014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以下的面积类型存量住房600价格均以福田区为最高、南山区次之。50-100 m²、100-150 m²面积段的存量住房600价格均以南山区、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。2014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，第一、二季度延续2013年的惯性小幅上涨，第三、四季度价格基本平稳或在四季度略有涨幅。2014年福田区50 m²以下的小户型存量住房600的均价约为28700元/m²；其次是南山区，约为26700元/m²；罗湖区约为22300元/m²；宝安区约为20900元/m²；盐田区约为19100元/m²；龙岗区约为16000元/m²。2014年六区中50 m²以下的小户型存量600住房的价格增幅最大的是罗湖区，接近15%；其次是南山区接近13%。详见图十。

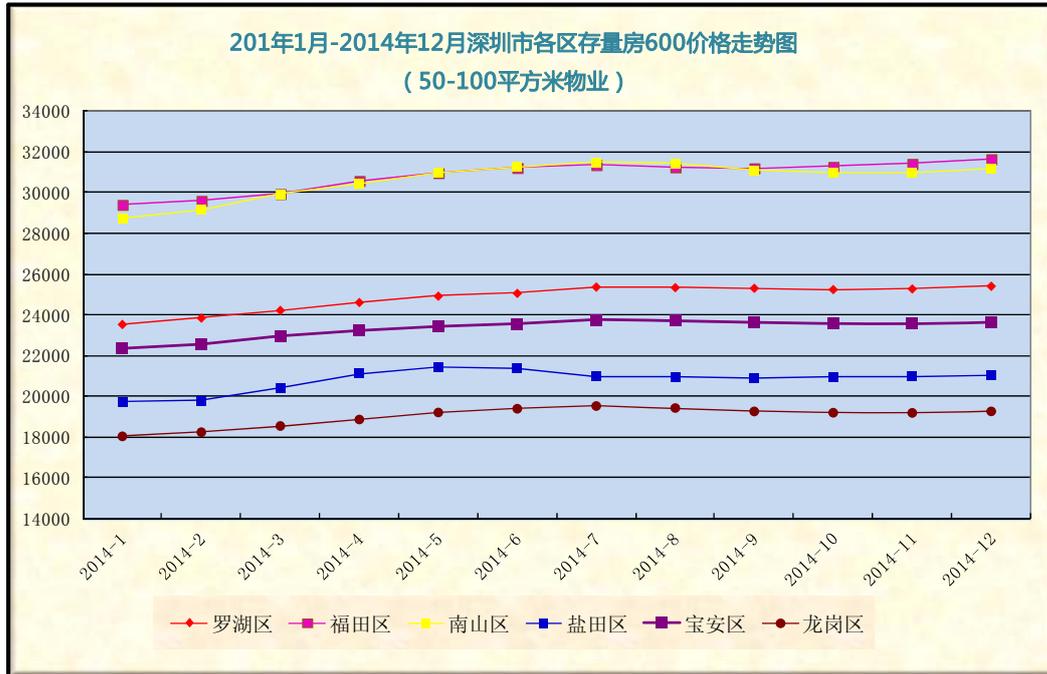
图十：



2014年度50-100 m²面积类型的存量住房的价格南山、福田不分上下，两区价格非常接近，其后依次是罗湖、宝安和盐田，再者是龙岗。2014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基本一致，第一、二季度延续2013年的惯性小幅上涨，第三、四季度价格基本平稳总略有涨幅。

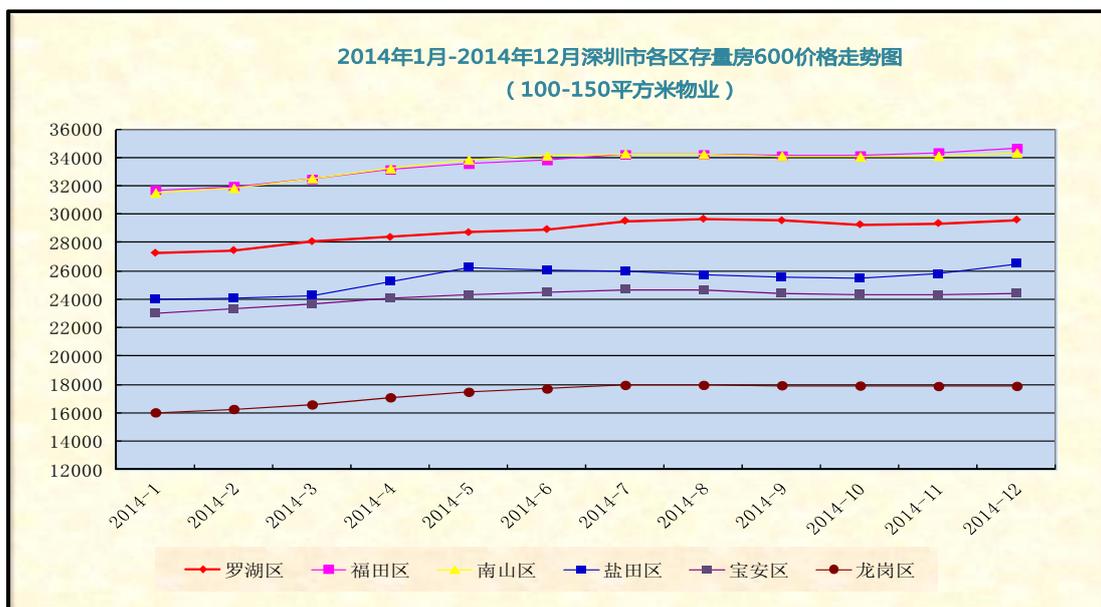
2014年第四季度福田与南山两区的50-100 m²的存量住房600的价格为31000元/m²左右；罗湖的50-100 m²的存量住房600的价格在第四季度在25,300元/m²左右；而宝安区的50-100 m²的存量住房600的价格区间在23,600元/m²左右；盐田区的50-100 m²的存量住房600的价格在20,900元/m²左右；龙岗区的50-100 m²的存量住房600的价格区间在19,200元/m²左右。详见图十一。

图十一：



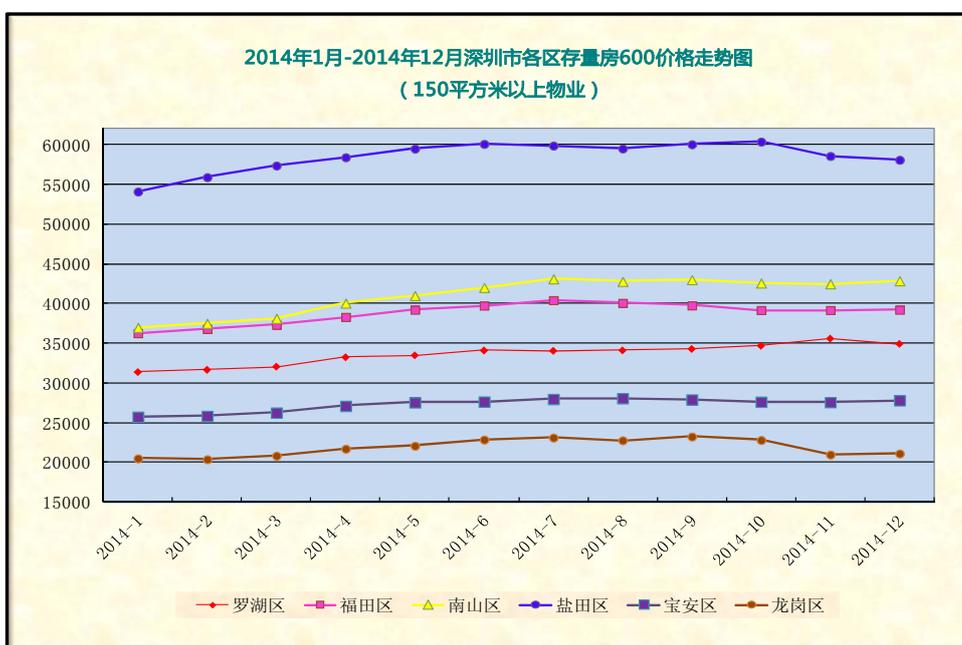
100-150 m²面积类型中，2014年存量住房600福田和南山的价格还是基本持平，均价约为33,500元/m²之间，与上一季度基本持平；罗湖区该面积段的存量住房600的全年均价在28,800元/m²左右；盐田区约为25400元/m²左右；而宝安区的存量住房600的均价约为24000元/m²左右；龙岗区则在17,400元/m²左右。从时间趋势来看，100-150 m²的面积类型的物业均是第一、二季度延续2013年的惯性小幅上涨，第三、四季度价格基本平稳总略有涨幅。。详见图十二。

图十二：



2014年150 m²以上的大户型存量住房600价格以盐田最高，且是价格起伏较大，价格区间为55000-60000元/m²之间。而南山、福田、罗湖、宝安、龙岗五区价格全年走势基本一致，第一、二季度由于惯性小幅上涨，第三、四季度基本都整体持平除了龙岗区略有下滑外；2014年南山区150 m²以上的大户型存量住房600价格区间为37,000-43,000元/m²，福田区36,000-40,000元/m²；罗湖的价格区间为31,000-34,000元/m²；宝安则在25,000-28,000元/m²之间；而龙岗则在20,000-23,000元/m²之间的价格区间。详情见图十三。

图十三：



六、2014年深圳市存量住房成交量分析

受大环境不利的影 响，2014 年第一至三季度深圳市存量住房的成交量持续低位运行，住宅物业成交量几乎都低于 5000 套/月，除了 2014 年 4 月份略高于 5000 套。直至进入第四季度尤其是 2014 年 11、12 月份住宅成交量大幅反弹，分别达到 6266 和 8270 套，堪比 2013 年的火爆成交场面。详见图十四。

图十四：

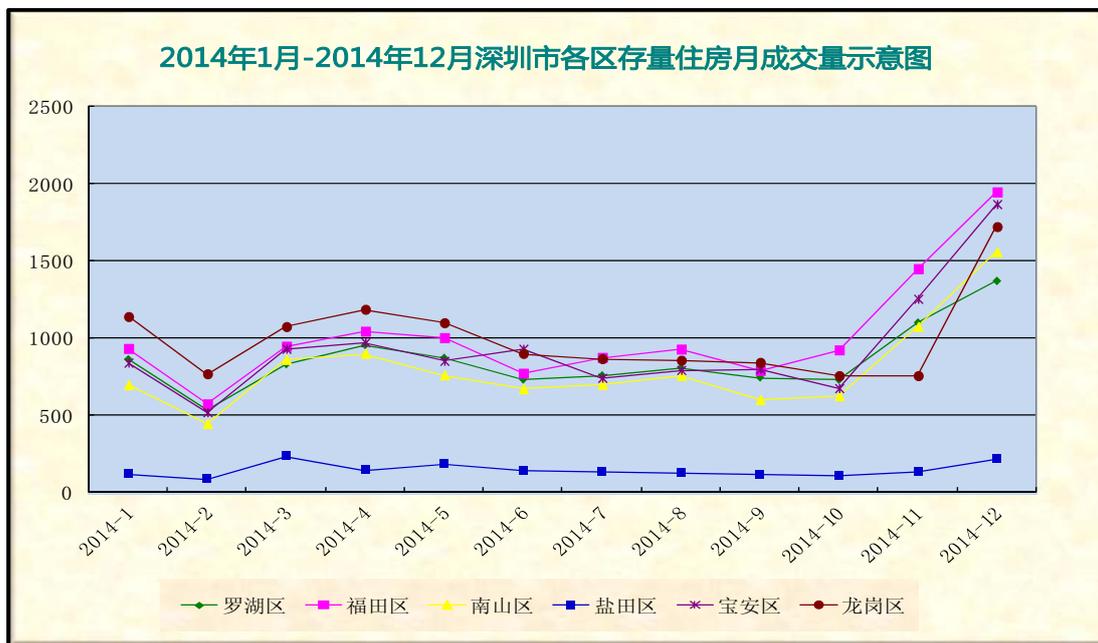


（数据来源：深圳市规划和国土资源委员会网站）

从各区的月成交量分析，深圳市六区除了盐田区外，其余五区成交量走势基本与全市成交态势一致，1-10 月均成交低迷，10 月份以后成交量直线回升。盐田区则全年维持低位成交量水平运行，1-11 月几乎都是 150 套以下的成交量，12 月的成交量略有起色，为 216 套。

2014 年第四季度，龙岗区的成交量所占份额进一步下降，低于福田、宝安区以及南山区，排第四位。第四季度其中福田区共成交 4313 套，其次是宝安区共成交 3791 套，南山区共成交 3252 套，龙岗区共成交 3228 套，罗湖区共成交 3191 套，盐田区最少共成交 453 套。详见图十五。

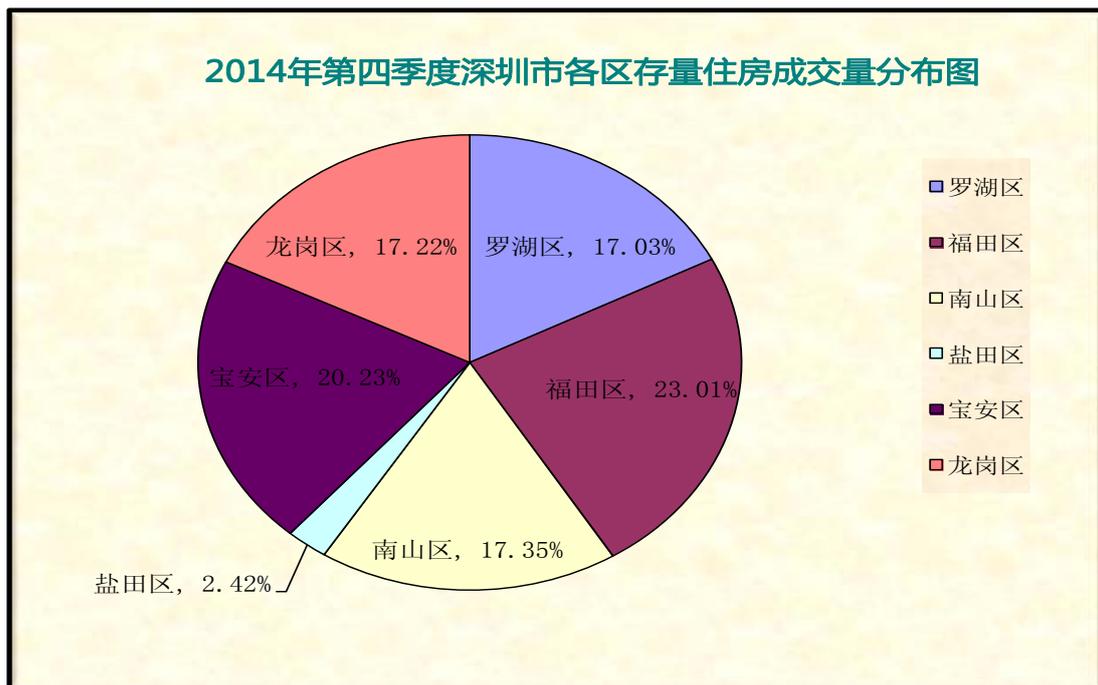
图十五：



(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，2014年第三季度的成交量冠军为福田区，占全市的23.01%；宝安区第二，占全市的20.23%；南山区第三，占全市的17.35%；龙岗区第四，占全市的17.22%；罗湖第五，占17.03%；盐田远远落后于其他五区，只占全市存量住房成交量的2.42%。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。