
2017年1-6月深圳市存量住房 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

2017-8-8



【报告摘要】

2017 年 1-6 月深圳楼市在去年“深八条”的影响下持续萎靡，房价自 1 月份开始持续小幅上涨，成交量低位震荡。2017 年 1-6 月虽无重大调控举措出台，但随着商品房限价、房贷利率收紧等措施的接力，楼市继续蒙上了朦胧的面纱，走向扑朔迷离，市场观望氛围依然加重。

从区域价格分析，深圳市六个区的 2017 年 1-6 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，其中，截止至 2017 年 6 月底，福田已超过 64,000 元/m²，而南山为最高，已超过 67,000 元/m²；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至 2017 年 6 月底这三个区均价均在 50,000 元/m²左右，宝安区略高达到 52,000 元/m²左右，盐田略低约 49,300 元/m²左右；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至 2017 年 6 月底均价略超 38,000 元/m²，与前五个区有较大差距（注：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 1-6 月深圳各区不同面积类型存量住房 600 价格中，除 50 m²以下面积段存量住房 600 价格最高价格区域为福田区外，其余面积段存量住房 600 价格最高价格区域均为南山区。

在去年“史上最严深八条”、“房子是用来住的，不是用来炒的”等一系列紧缩型政策的调控下，2017 年上半年较 2016 年下半年楼市总体成交量下跌约 21%。2017 年 1-6 月，龙岗区存量住房成交量最大，共成交 7247 套（但较 2016 年下半年成交量 9536 套下跌 24%）；宝安区次之，共成交 5659 套；福田区共成交 5625 套；南山区共成交 4950 套；罗湖区共成交 4868 套；盐田区共 652 套。



一、市场背景

受325新政二套房首付4成和非深户社保年限1改3，到“史上最严深八条”的二套房首付7成和非深户社保年限3改5，再到年底中央表态“房子是用来住的，不是用来炒的”等多轮紧缩型调控政策的出台，使得2016年前三季度迅速攀升的房价，在第四季度减慢了上攻的步伐，涨幅逐步收窄。2017年1-6月虽无重大调控举措出台，但随着商品房限价、房贷利率收紧等措施的接力，楼市继续蒙上了朦胧的面纱，走向扑朔迷离，市场观望氛围依然加重。

二、2017年1-6月深圳市存量住房600价格分析

2017年1-6月，深圳市虽无重大调控举措出台，但受去年“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。虽然2017年1-6月深圳市存量住房600价格走势仍然呈现上升的趋势，但是上升幅度非常缓慢。

2016年下半年深圳市存量住房600价格从52613元/m²上涨到54335元/m²，涨幅达到3.27%，而2017年1-6月的涨幅则只有2.18%，上涨幅度明显减少。虽然涨幅在收窄，但到了2017年6月，深圳存量住房600价格已经走到55940元/m²，继续小幅上涨。

1)、从2009年到2017年1-6月，深圳存量住房600价格涨幅约430%

图一：

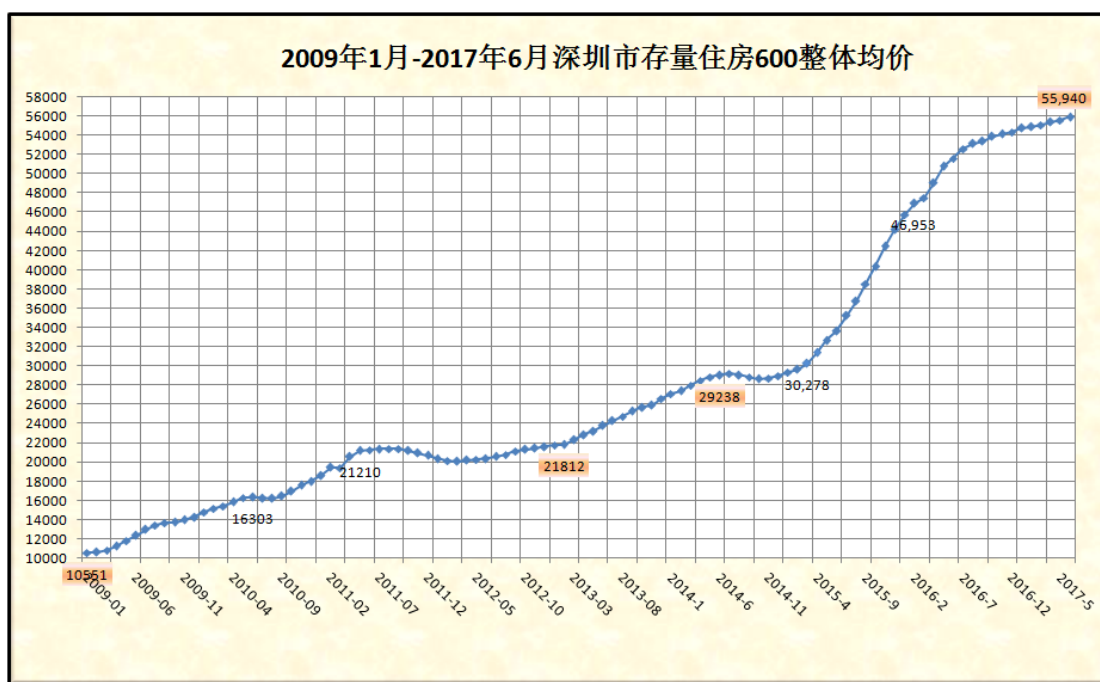


(数据来源：深圳市新永基土地房地产评估顾问有限公司数据信息中心 IDEAS 系统，下同)

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6月前后共8.5年时间，整体均价从2009年1月的10551元/m²上涨到2017年6月底的55940元/m²，累计涨幅达430%。

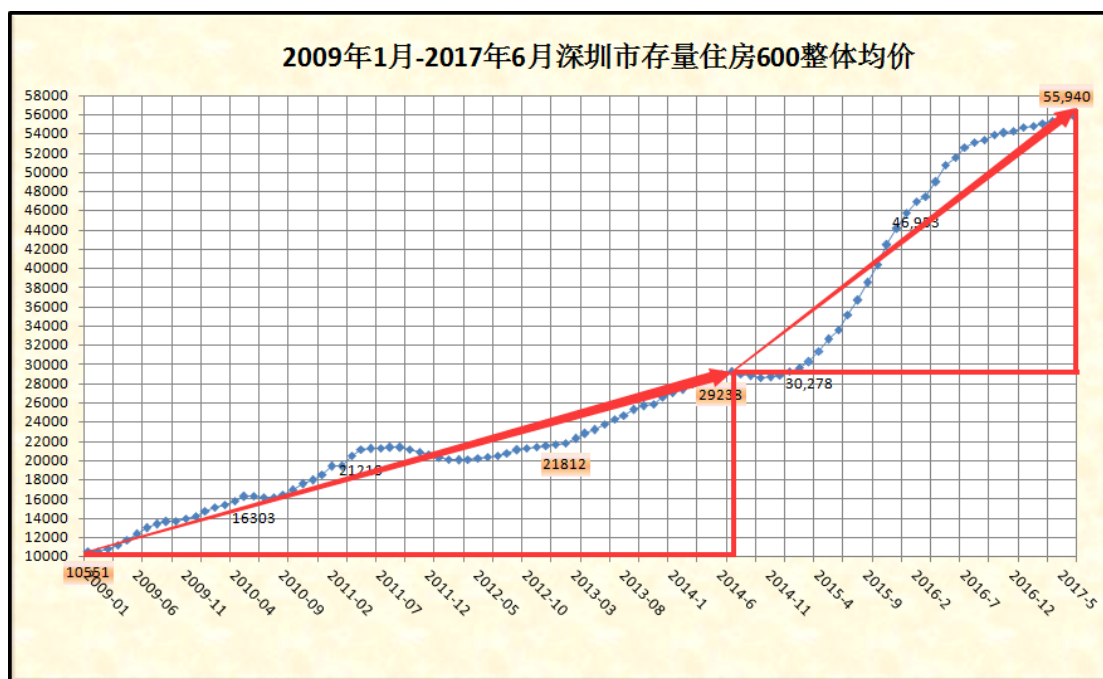
2)、深圳存量房价历经两波迅猛增长，导致最近两年的增值额，就超过了前面5年半的绝对增长值，但是到了2017年1-6月增长幅度明显收窄

图二：



从图二看，深圳市存量住房600价格从2009年1月至2017年6月共8年半102个月，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，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月至2017年6月约三年时间，深圳市存量住房600价格从29064元/m²上涨到2017年6月的55940元/m²，在2014年7月的29064元/m²的基础上又增长了26702元/m²，涨幅91.3%，月均增长763元/m²，月均增幅2.61%，年均增幅31.31%。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31.31%，月均增长763元/m²，是前面5年半的2.7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67个月时间，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到2016年4月49019元/m²，增长了19781元/m²，用时仅1年9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6月的55940元/m²，增长值为6921元/m²，用时1年2个月，增长幅度已明显收窄。



4)、以2009年为基期,到2017年6月底,深圳存量住房价格指数已突破500

表一:2017年1-6月深圳市存量住房600价格及指数表

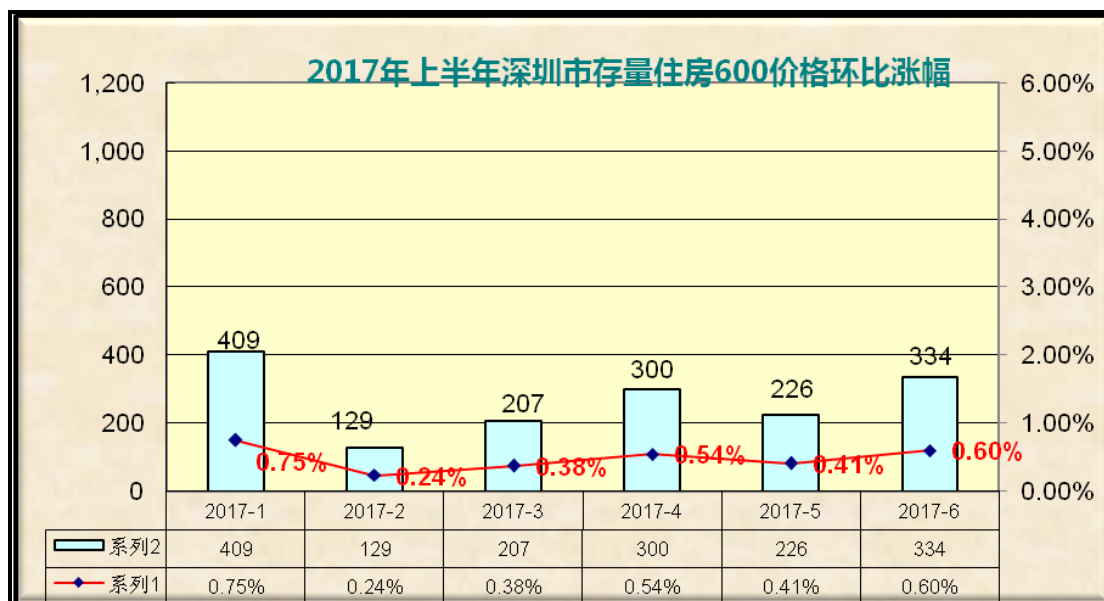
年-月	存量住房 600 价格 (元/㎡)	环比增长额 (元)	环比增幅 (%)	同比增幅 (%)	600 价格指 数
2017年1月	54,744	409	0.75%	19.58%	518.9
2017年2月	54,873	129	0.24%	16.87%	520.1
2017年3月	55,080	207	0.38%	15.94%	522.0
2017年4月	55,380	300	0.54%	12.98%	524.9
2017年5月	55,606	226	0.41%	9.55%	527.0
2017年6月	55,940	334	0.60%	8.39%	530.2

以2009年1月的深圳市存量住房600价格为基数100,2017年1-6月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,递增至530.2。详见上表一。

5)、2017年1-6月深圳存量住房600价格环比增幅震荡起伏不定

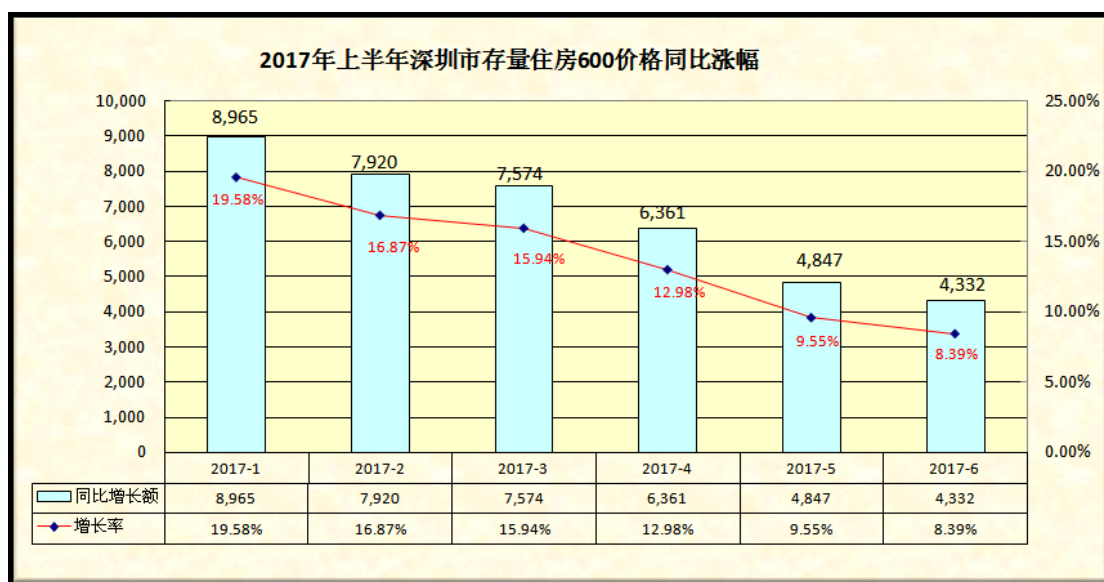
从环比数据可以看出,2017年1月环比增幅达到年最高的0.75%,到2月份却明显下滑,且下滑幅度较大,但是到了3月份有一定的上涨幅度,涨幅不是很明显,而从4月份又开始下跌至5月份的0.41%,随后上涨了一定的幅度,达到0.60%。详见表一、图四。

图四：



6)、2017年1-6月深圳存量住房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6月底同比增长率一直处于下滑趋势，从最初的19.58%下滑到8.39%，下滑程度较大。



三、从不同面积类型分析，2017年1-6月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6月底的48000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6月底的52400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6月底的55800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6月底的60000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。

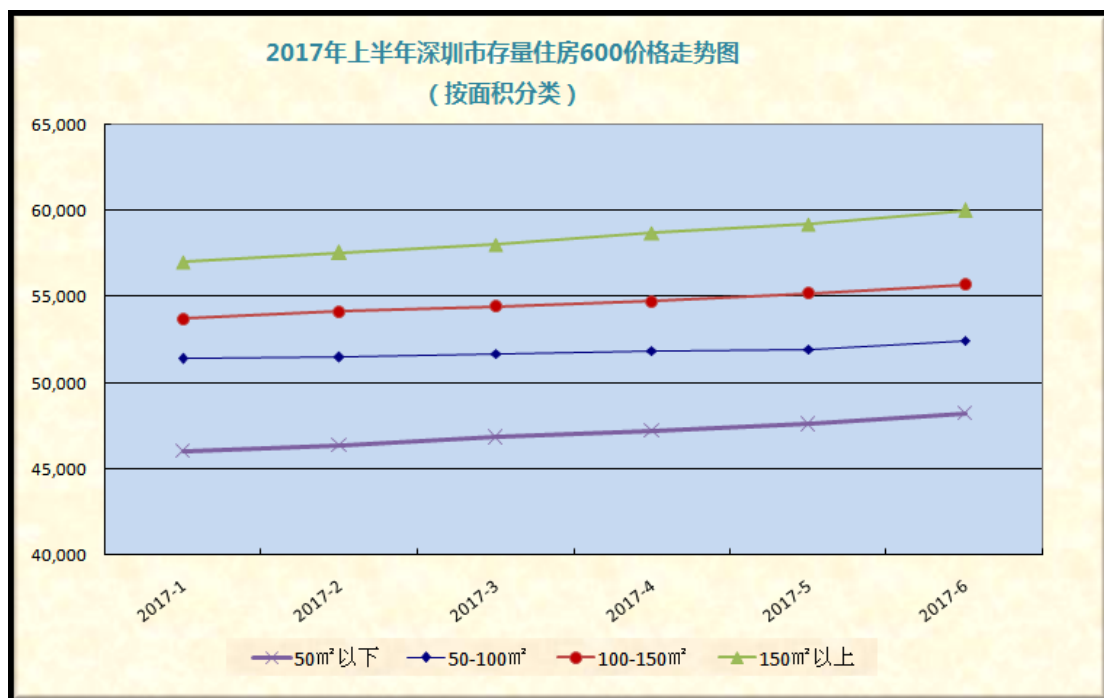
其中50-100 m²户型的存量住房价格增幅是最小的，从2017年1月初的51400元/m²左右升至2017年6月底的52400元/m²左右，增幅为1000元/m²左右，其次是100-150 m²户型，之后是50 m²以下户型，增幅最大的是150 m²面积段的户型。详见表二、图六。

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

图六：



四、区域存量住房 600 价格分析

1)、2017年1-6月深圳市各区存量住房600价格分析

从深圳市六个区的2017年1-6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，其中，截止至2017年6月底，福田已超过64,000元/m²，而南山为最高，已超过67,000元/m²；宝安、罗湖和盐田属于中间段，至2017年6月底这三个区均价均在50,000元/m²左右，宝安区略高达到52,000元/m²左右，盐田略低约49,300元/m²左右；龙岗区依然是六区中的价格洼地，至2017年6月底均价略超38,000元/m²，与前五个区有较大差距。

六个区在2017年1-6月涨幅（与2017年1月初相比，下同）也存在明显分化，涨幅在逐渐下跌，2017年6月底，涨幅跌至最低。其中罗湖区、福田区、南山区和宝安区为8%左右，龙岗区为10%左右；而盐田区为15%左右。

虽然南山、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，但是由于近年调控力度加强，对其冲击较大，购房者更多的把目标瞄向非中心地域及关外地



区，因此涨幅一般，均价涨幅均超过 1,200 元/m²。而罗湖区涨幅最低，在 2017 年 1-6 月涨幅不到 600 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 1-6 月的均价涨幅接近 1,100 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 1-6 月的均价涨幅接近 900 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 1-6 月的涨幅最大，接近 3,400 元/m²。详见表三。

表三：2017 年 1-6 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
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

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。

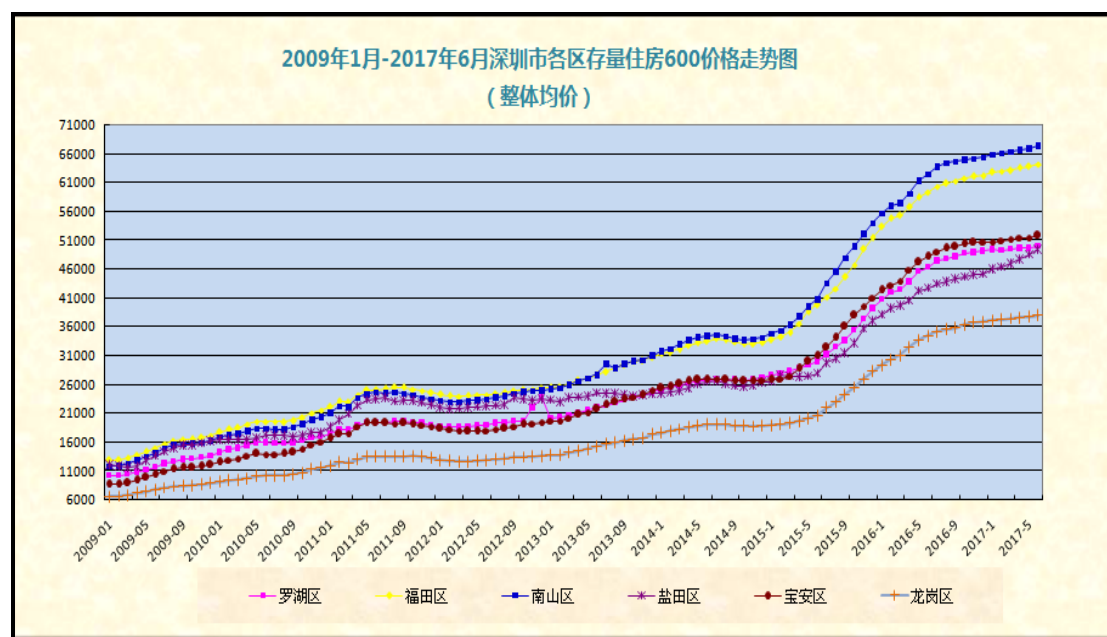
在2009年伊始存量住房600的价格排名第五位的宝安区，经过4年多的演变，从2013年到2014年间，宝安区与罗湖区的价格相互赶超，时高时低。经过2015年的快速上涨后，宝安区赶超的趋势已经非常明显，成为全市价格排名第三的区域，罗湖区2015年四季度相比没有变化。盐田区在2015年一季度由于价格大幅反弹，一度高过宝安区和罗湖区，但是很快被赶超，仍然位于第五位。

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1-6月，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月底，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，八年来，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：





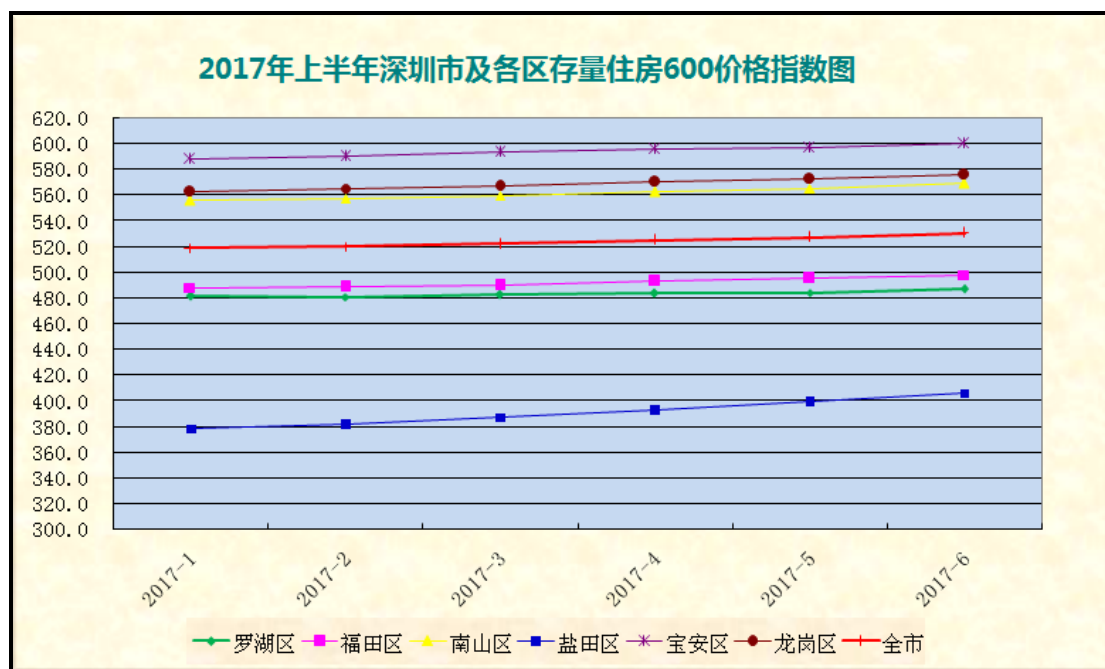
按价格指数分析，2017年1-6月深圳市存量住房600价格指数（设2009年1月深圳市存量住房600价格10,551元/m²为基数100）随着价格上涨同步攀升，从2017年1月份全市的价格指数分的518.9增加至2017年6月份的530.2。

从分区来看，2017年1-6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。至2017年6月底，宝安区的价格指数最大，为600.1，龙岗区赶超南山区成为各区第二。详情见表四、图八。

表四：2017年1-6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
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

图八：

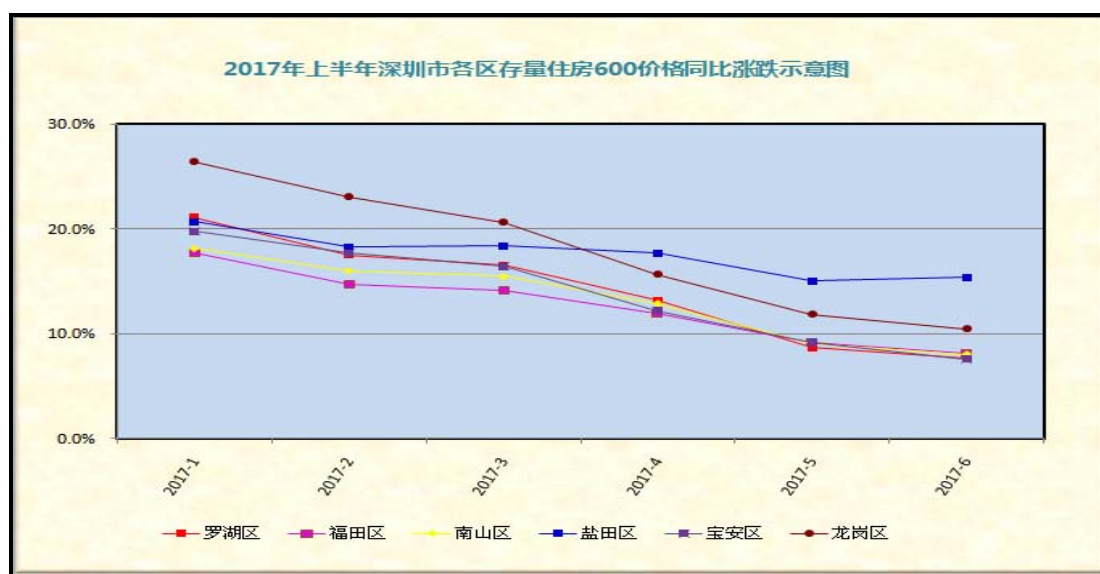


按同比涨跌幅分析，2017年1-6月深圳市各区的存量住房600价格同比涨跌趋势较为复杂，2017年1-6月罗湖区、福田区、南山区、宝安区、龙岗区均呈现为下跌的趋势，而盐田区在2017年1-3月份呈现先下跌后上扬的趋势，随后一直下跌至5月份，之后再上扬。其中龙岗区从2017年1月份开始直到6月份底下跌幅度最大，从年初的26.4%下跌至6月底的10.5%，下跌幅度达到15.9%，其余罗湖区、福田区、南山区、宝安区在2017年一季度下跌幅度均不大，但二季度下跌幅度却是较大，这四个区的下跌幅度在8%-13%；盐田区2017年1-6月整体下跌幅度为5.4%，为最小。详细数据见表五、图九。

表五：2017年1-6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
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%

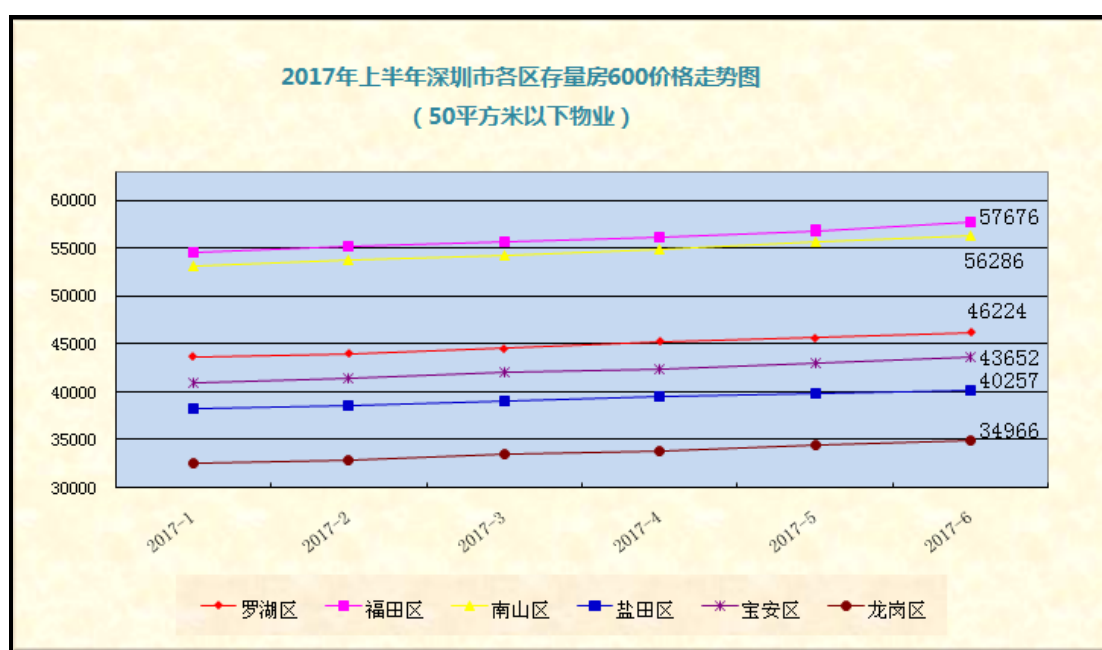
图九：



2)、2017年1-6月深圳市各区不同面积类型存量住房600价格分析

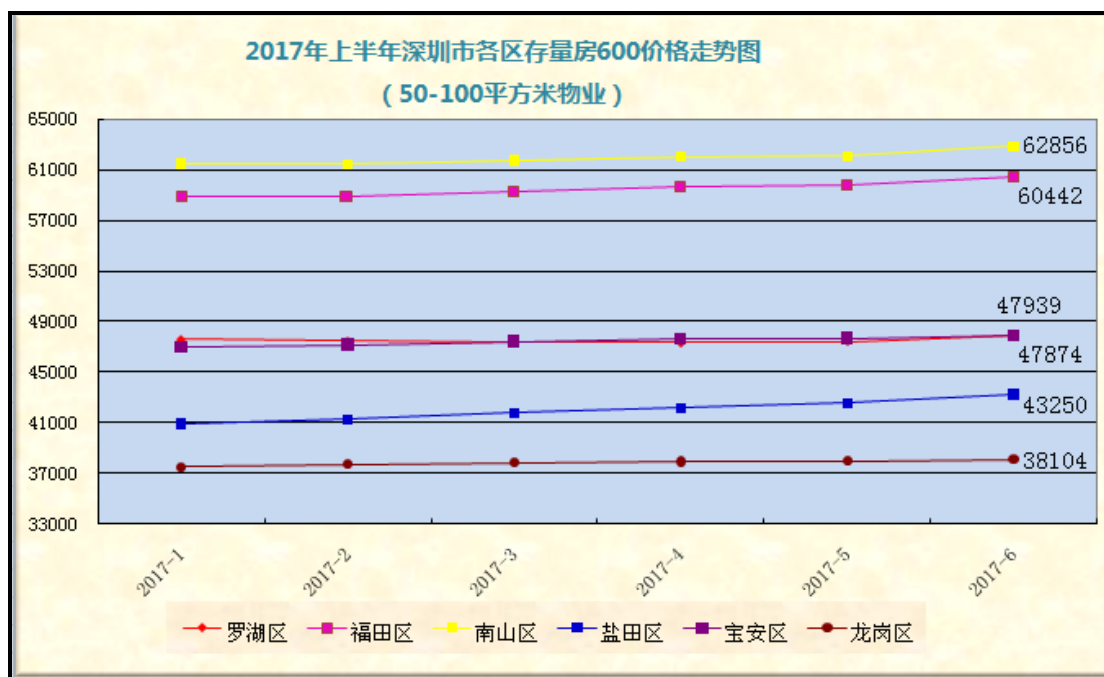
从2017年1-6月深圳各区不同面积类型存量住房600价格的图表可以看出：50 m²以下存量住房600价格最高区域为福田区，50-100 m²、100-150 m²、150 m²以上面积段类型存量住房600价格最高区域则为南山区。至2017年6月底，50 m²以下的小户型存量住房的价格从高到低依次为：福田、南山、罗湖、宝安、盐田、龙岗。2017年1-6月各区50 m²以下的小户型存量住房600的价格走势与全市整体均价走势基本一致，均有不同程度的上升，上涨幅度趋于平缓。至2017年6月份，50 m²以下的小户型存量住房的价格依次为福田区57,676元/m²、南山区56,286元/m²、罗湖区46,224元/m²、宝安区43,652元/m²、盐田区40,257元/m²，龙岗区34,966元/m²。详见图十。

图十：



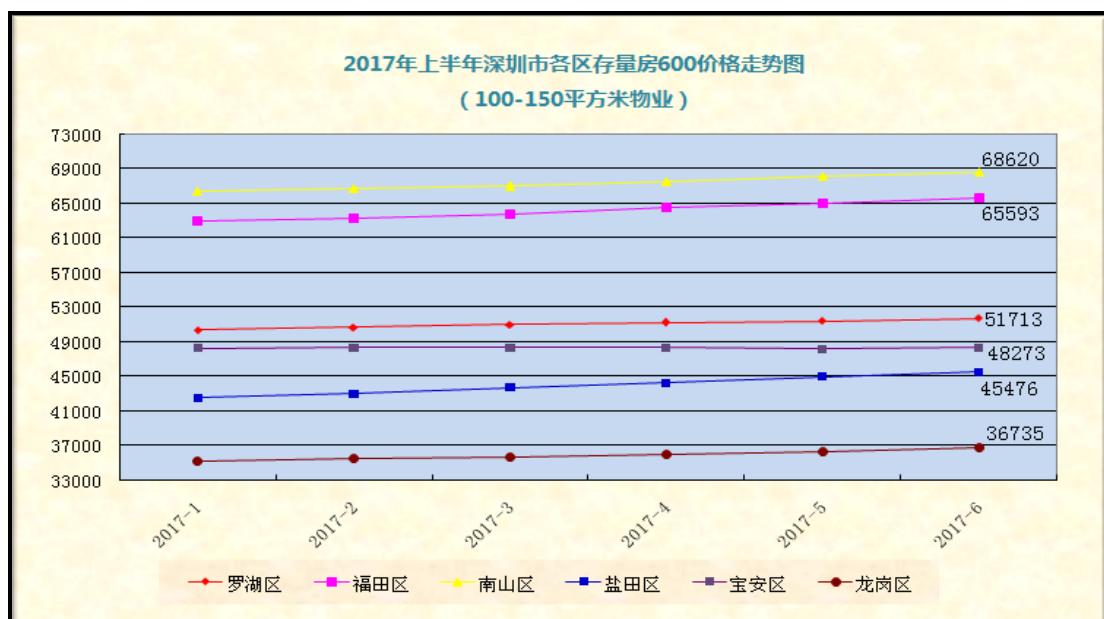
对50-100 m²面积段的存量住房，2017年1-6月南山最高，福田次之，罗湖区价格与宝安区不分上下，之后依次是盐田、龙岗。2017年1-6月各区50-100 m²面积段的存量住房600的价格走势与全市整体均价走势均为单边上扬，涨幅较为平缓，龙岗区仍然是价格洼地，排名最后。至2017年6月底50-100 m²面积段的存量住房的价格依次为南山区62,856元/m²、福田区60,442元/m²、罗湖区47,939元/m²、宝安区47,874元/m²、盐田区43,250元/m²、龙岗区38,104元/m²。详见图十一。

图十一:



对 100-150 m²面积段的存量住房，2017年1-6月的价格趋势基本与50-100 m²面积段的情况一致，走势同样趋于平缓。至2017年6月底50-100 m²面积段的存量住房的价格依次为南山区68,620元/m²、福田区65,593元/m²、罗湖区51,713元/m²、宝安区48,273元/m²、盐田区45,476元/m²、龙岗区36,735元/m²。详见图十二。

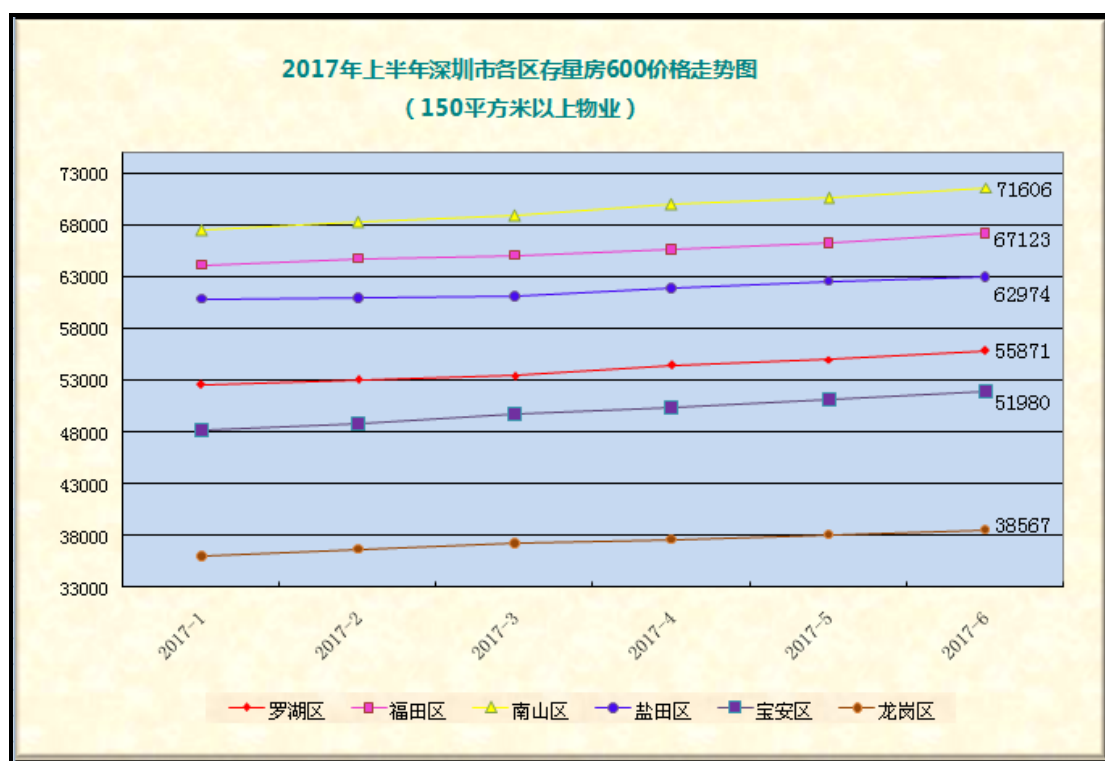
图十二:



2017年1-6月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1-6月盐田区在各区价格中排名第三，已赶超罗湖区。2017年1-6月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、宝安区、龙岗区涨幅趋势较强，而罗湖区、盐田区前5个月涨幅均较为平缓，但随后涨幅较大。

至2017年6月底，150 m²以上的大户型的存量住房的价格依次为南山区71,606元/m²、福田区67,123元/m²、盐田区62,974元/m²、罗湖区55,871元/m²、宝安区51,980元/m²、龙岗区38,567元/m²。详情见图十三。

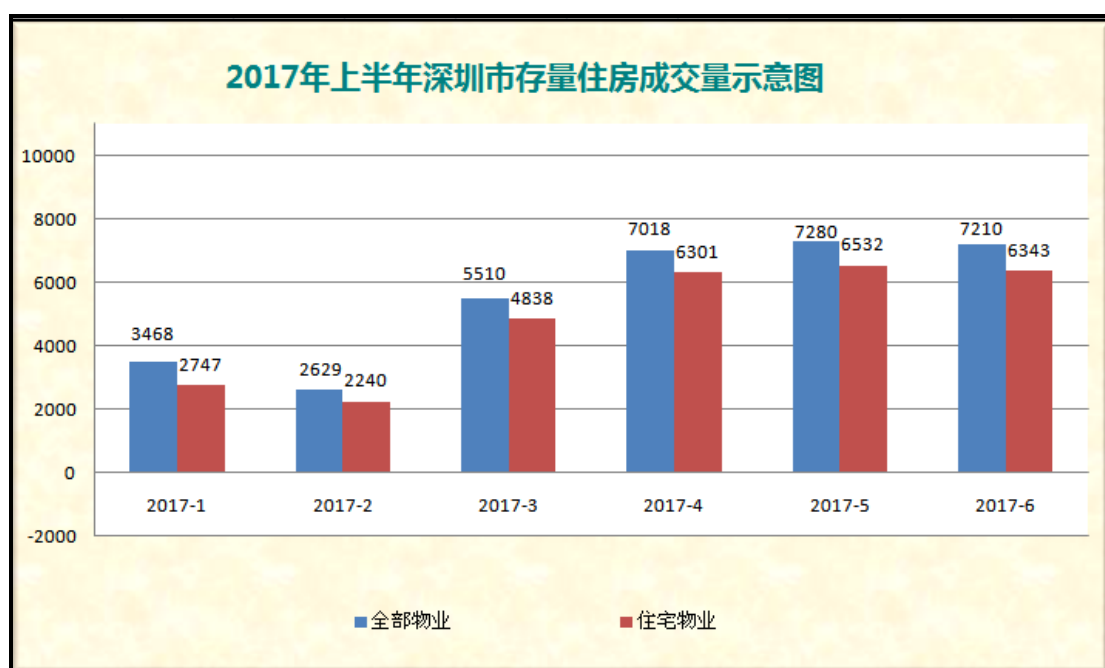
图十三：



五、2017年1-6月深圳市存量住房成交量分析

在325新政、“史上最严深八条”、“房子是用来住的，不是用来炒的”等一系列紧缩型政策的调控下，2017年1-6月楼市总体成交量涨幅较为平缓。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月份达到最高，而后稍微下降。可以说，2017年1-6月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）

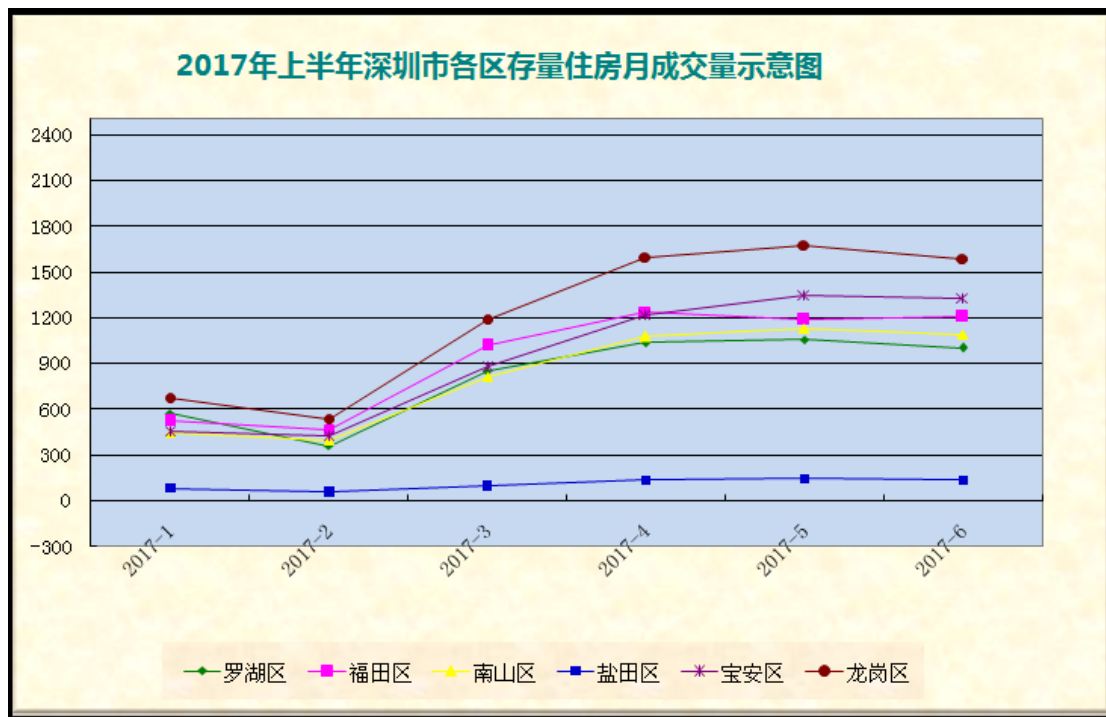
从各区的月成交量分析，2017年前两个月延续2016年下半年的趋势，成交量逐步降低，但从2月份开始，深圳市各区存量住房的成交量则大幅度上涨，之后从4月份开始涨幅缩小，直至6月份底有所下跌。

2017年1-6月，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1-6月，深圳市存量住房交易量为29001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7247套，占全市的24.99%；宝安区次之，共成交5659套，占全市的19.51%；福田区共成交5625套，占全市的19.40%；南山区共成交4950套，占17.07%；罗湖区共成交4868套，占全市的16.79%；盐田区

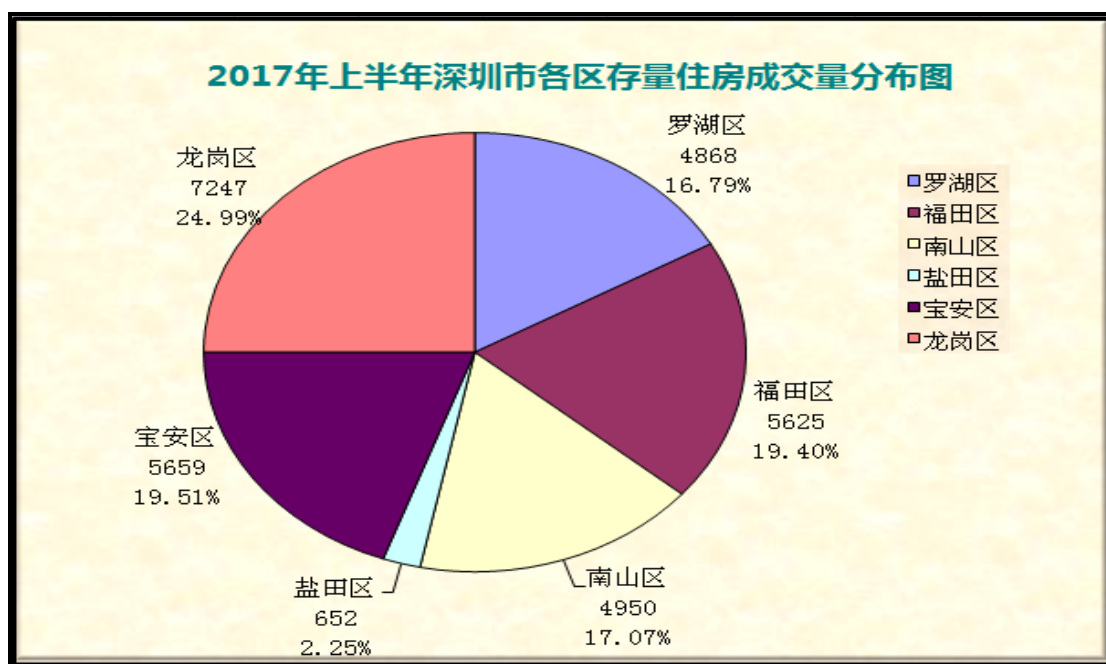
共 652 套，远远落后于其他五区，只占全市存量住房成交量的 2.25%。详见图十四、十五、十六。

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。