

# 深圳楼市半年刊

先扬后抑 复苏不及预期  
分化未改 政策仍存空间

深圳中原研究中心



2023

# C目录 ONTENTS

## 01、宏观政策

经济发展  
宏观调控

---

## 02、土地市场

土地供应  
居住用地分析  
土地排行榜  
2021年至今深圳各区“地王”

---

## 03、深圳新房

新房供应分析  
新房成交分析  
区域成交分析  
新房成交结构分析  
存量分析  
新房成交排行榜

---

## 04、商务公寓

公寓供应分析  
公寓成交量价分析  
公寓成交结构分析  
公寓成交排行榜

---

## 05、豪宅市场

豪宅供应分析  
豪宅成交量价分析  
豪宅成交结构分析  
豪宅成交排行榜

---

## 06、深圳二手房

二手住宅市场概述  
二手成交结构分析  
区域市场分析  
租赁市场分析

---

## 07、商办市场

一手商业  
二手商业  
一手办公  
二手办公

---

## 序言：预期不足叠加人才房冲击 市场呈现弱复苏格局

上半年中国经济呈现恢复性增长态势，但也出现冲高回落。得益于疫情管控的放开，社会经济活动逐步恢复正常，消费、投资迎来快速增长，过去影响经济的需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力缓解。特别是需求端，积压已久的消费迎来爆发，成为拉动经济增长的最大引擎。但3月之后，复苏态势开始放缓，主要经济指标都明显走弱，投资、消费意愿下降。一方面是社会对经济复苏、房地产等信心不足。消费的背后是居民收入和信心，上半年就业压力大、收入下滑、房价信心不足，消费信心下降，内需疲软，持币观望成为主流。另一方面是全球经济放缓，美元持续加息，跨境资本回流，再加上贸易保护主义、地缘政治冲突、债务危机等也加剧了国际经济形势的不确定性，外部需求明显减弱，出口下滑。内外部多重压力导致国内经济增长动能减弱，经济下行压力加大。

针对经济形势的变化，政府接连出台稳增长政策。前五月，政策较为平稳，但6月开始，稳增长迫在眉睫，支持力度明显加大。6月货币政策率先发力，以增加市场流动性，降低实体经济融资成本。包括下调7天期逆回购利率、SLF利率；下调MLF操作利率10个基点；下调1年期和5年期LPR10个基点；增加支农支小再贷款、再贴现额度2000亿元。而财政政策方面，上半年力度一般，主要还是延续、优化以往的税费优惠政策。如延续减征残疾人就业保障金、优化实施小规模纳税人减征增值税、小微企业和个体工商户减征所得税。促消费方面，消费券或消费补贴继续盛行，如湖北联合车企推出购车补贴、启动百城联动汽车节、中华美食荟等。整体来看，上半年经济形势好转，政策力度有所减弱。但诸多信号显示，下半年政策空间有望进一步打开。6月底央行明确将加大逆周期调节力度，加大稳增长力度，下半年降息、降准等仍有可能。财政政策方面，专项债、减税降费、特别国债等将成为重点。但目前数据显示，市场流动性其实较为充裕，反而实体经济融资需求不足，体现扭转经济形势的关键在于企业、居民信心，提振企业生产信心、居民消费意愿，将是稳增长的重中之重。

上半年房地产市场走势与经济形势息息相关，整体呈现反弹后走弱的局面，信心不足成为市场难以扭转的关键。政策面看，全国房地产政策延续了去年的宽松态势，而且政策向新一线甚至一线城市扩散，稳市场导向明显。其中，公积金政策调整最为频繁，发放购房补贴、适度放宽限购也成为重点，越来越多城市试点一区一策，北京、杭州、成都、郑州、合肥等热点城市都有推行，未来可能会在更多一线、新一线城市中推行。虽然政策持续宽松，但市场走势不容乐观，居民对经济恢复、房地产上涨预期都明显不足，市场需求逐步减弱，后继乏力。

与全国市场走势相同，上半年深圳房地产市场先扬后抑，呈现弱复苏格局，恢复远不及预期。春节后市场迎来开门红，积压的需求集中释放，成交明显回升。特别是二手市场，月度成交量从去年不足2000升至4000以上，但依然低于荣枯线，市场反弹力度不及预期，远不及其他一线、新一线热点城市。新房虽然供应不足，但存量新房销售明显加快，部分项目减少折扣。进入二季度，市场快速回落，新房去化持续走低，二手房跌破3000套，即便是参考价政策调整，也未能在市场激起水花，深圳房地产市场再度陷入低迷。弱复苏行情下，市场分化仍存，节后反弹豪宅先行，刚需表现一般。从新房去化也可以看出，改善产品表现远好于刚需产品，刚需盘遇冷，上半年人才房的大规模推出也是影响因素之一，分流了大量刚需购买力，短期对商品房市场造成了较大的冲击。据深圳住建局数据显示，上半年第一批共13个人才房项目总计超9500套入市，摇号阶段认购就近6500套，其中两房认购率近九成。人才房的热销大大挤压了商品房市场需求，进一步加速了市场下行。

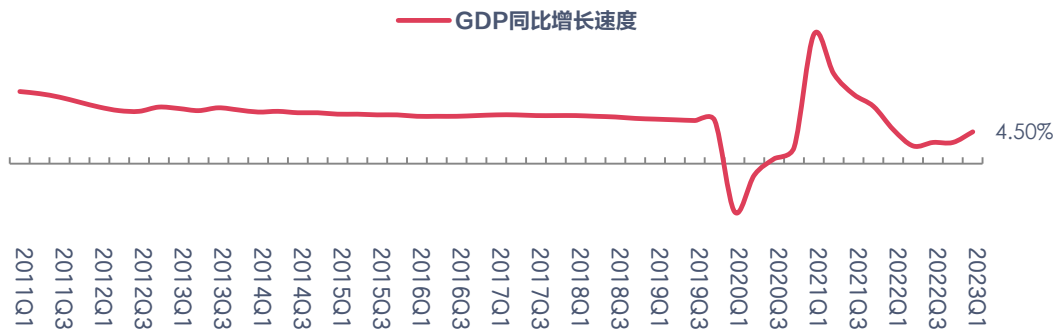
展望下半年，随着稳增长信号进一步释放，房地产市场需求的释放成为关键，以期扭转经济形势，稳定房地产市场预期。预计下半年房地产政策将继续向一线、新一线城市推进，深圳房地产政策也有继续放松的空间。

## 1、宏观政策

### 一 经济发展

#### ■ 经济企稳回升 市场回暖明显

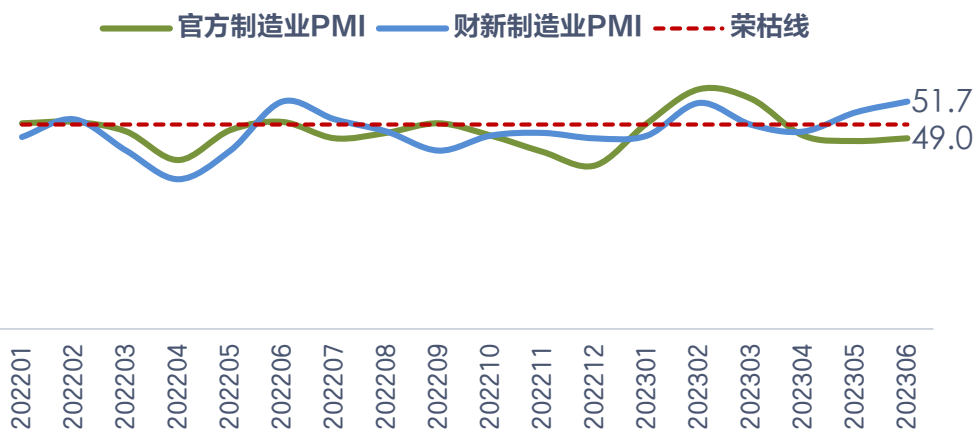
一季度国内生产总值 284997 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.5%。分产业看，第一产业增加值 11575 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 107947 亿元，增长 3.3%；第三产业增加值 165475 亿元，增长 5.4%。随着疫情管控放开，上半年经济复苏信号明显增强，各行业均取得不同程度的增长，服务业恢复显著。二季度 GDP 有望同比增长 7%以上，但主要原因在于去年同期的低基数，相较一季度，各主要指标已经回落，需求放缓、出口下滑是主因，稳增长面临较大压力。



深圳中原研究中心

#### ■ 官方 PMI 先升后降 财新 PMI 稳中有升

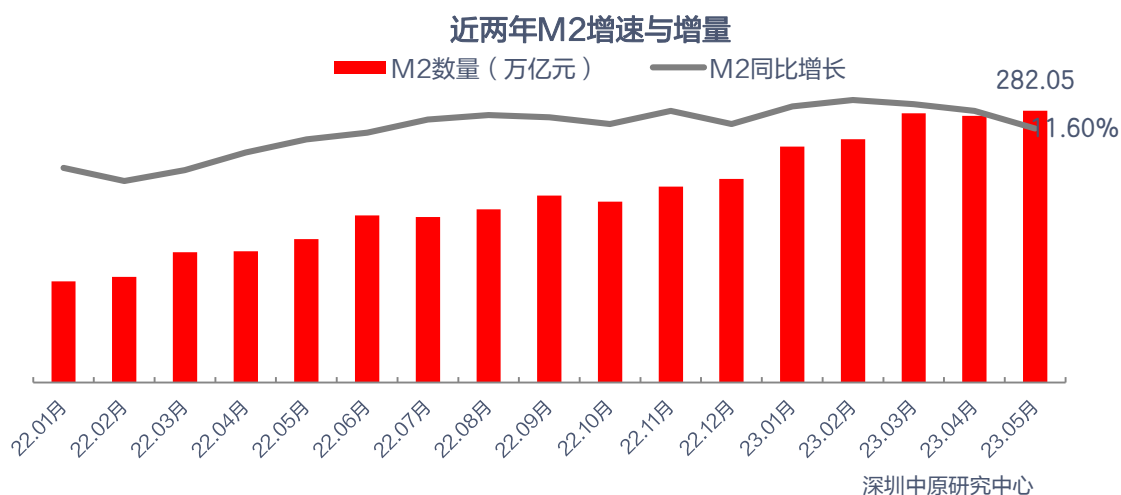
6月官方 PMI 录得49.0，较上月上升0.2，扭转了连续三个月下降的趋势。2023年上半年，官方 PMI 先升后降，一方面显示出疫情管控解除之后，市场压抑的需求短期得到强劲释放，促进了制造业的复苏；另一方面，经济动能后劲不足逐渐凸显，企业利润同比下降幅度较大，社会零售品销售总额增速放缓，房地产复苏势头减弱，后续仍需出台一系列稳增长政策。



深圳中原研究中心

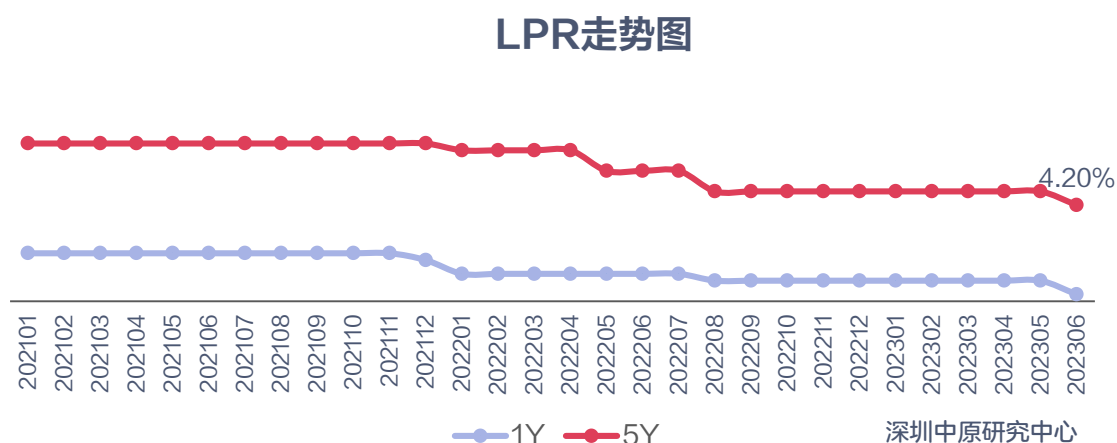
## ■ 货币政策延续宽松

5月末广义货币(M2)余额 282.05 万亿元,创近两年新高,同比增长 11.6%,较上期下降 0.8 个百分点,但仍持续高位运行。总体来看,货币政策层面延续宽松基调,由于去年同期受疫情影响,今年上半年信贷投资力度同比显著较强,随着二季度房地产市场整体表现不如预期,叠加预防性储蓄规模的不断扩张以及财政支出力度弱于去年同期,难以支撑五月 M2 同比增速。



## ■ LPR 下调 信贷宽松提振需求

6月20日,央行公布贷款市场报价利率(LPR),显示1年期 LPR 为3.55%,5年期以上 LPR 为4.2%,均比上期下调10个基点,是自去年八月份以后的首次下调。社融规模近期持续走弱,与之相反,住户存款不断走高,居民对未来收入和就业仍偏谨慎,消费和投资需求不如预期,不利于房地产市场长期健康发展。此次下调 LPR 利率,需求层面有利于降低首套房的置业成本,提振市场需求;供给层面有利于降低房企融资的成本,从而推动房地产市场良性稳定发展。



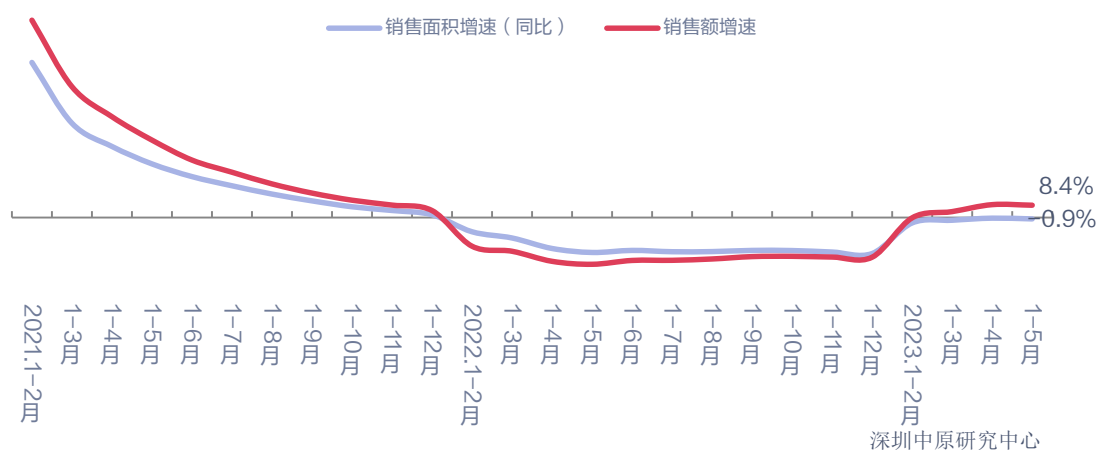


## ■ 市场需求回暖 定金及预收款为第一大资金来源

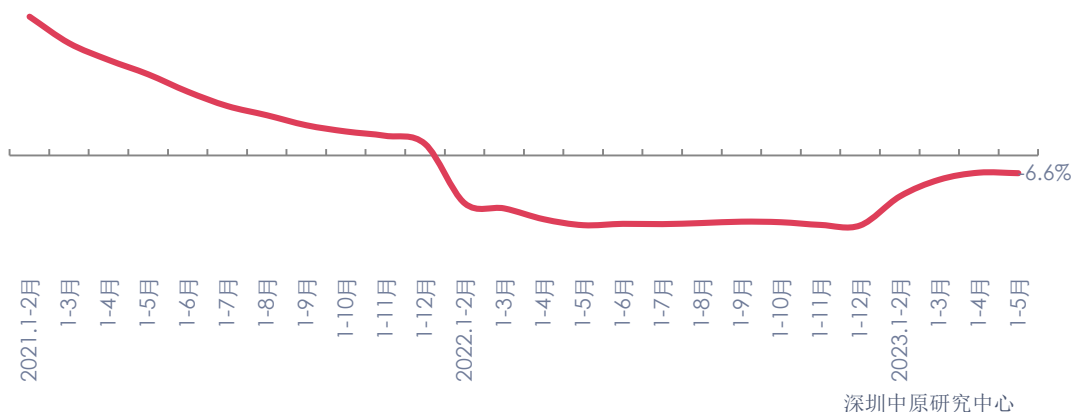
上半年，随着疫情管控的解除，经济企稳回升的势头显现。虽然全国商品房销售面积仍为负增长，但较 2022 年上半年双位数下滑有不少改善，销售额增速扭负为正，部分缓解了开发商资金紧张局势。由于开发商资金面仍趋紧张和需求面增长乏力，开发商新增投资依然比较谨慎，且在二季度有加速下滑的态势。总体而言，随着二季度房地产市场整体表现不如预期，下半年有望继续出台政策缓解开发商资金紧张局面，政策宽松预期持续。

从全国房地产开发投资主要资金来源来看，定金及预收款为房企第一大资金来源，上半年月度占比持续上升；自筹资金占比位居第二，且有下滑的态势；房企资金个人按揭款来源取得较大增长，主要得益于上半年销售额增速由负转正。

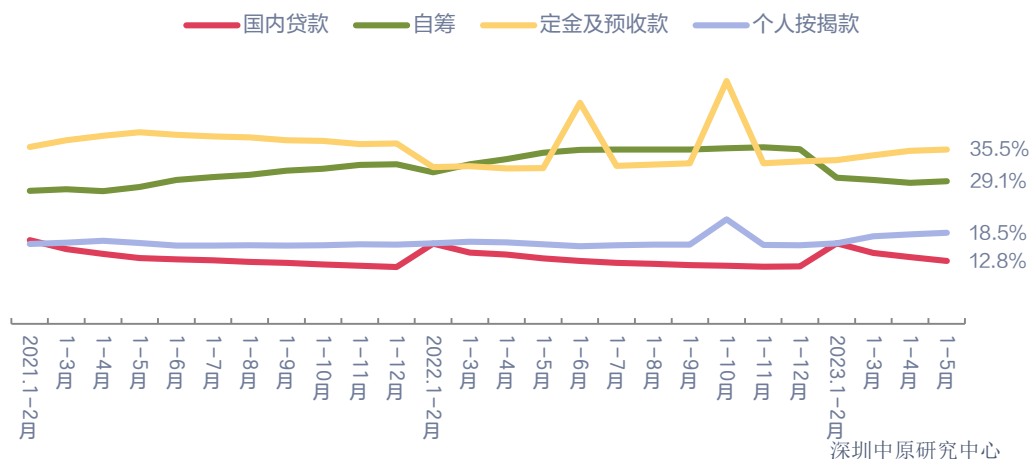
### 全国商品房销售面积与销售额增速



## 房地产开发企业本年到位资金增速



## 全国房地产开发投资主要资金来源占比



## 二 宏观调控

## ■ 楼市政策延续宽松,政策密度有所放缓

据中原地产研究中心统计,今年上半年累计房地产调控政策次数约 200 余次,同比去年下降约 30%。楼市调控政策密度有所放缓。在调控时间上,一季度调控政策次数多于二季度,二季度政策力度减弱;在调控政策内容上,主要以公积金贷款放宽、购房补贴为主,进一步降低购房者置业成本、降低上车门槛,部分城市放开限购、限售政策;在调控城市分布上,一线城市依然比较谨慎,省会城市出台政策相对密集。年初,央行召开会议落实金融支持房地产 16 条措施、高层发话大力支持首套房购买,各地先后出台一系列政策支持首套房购买,在经济企稳回升的背景下,三月份市场成交量达到疫情松绑后的高位。二季度全国各地先后推广“二手房带押过户”政策、两部门发文降低交易中介费、央行时隔多月调整 LPR 利率等,进一步降低购房者的置业成本。整体来看,上半年楼

市政策延续宽松态势，因城施策支持刚性和改善性住房需求，但随着二季度成交量明显转弱，下半年楼市支持政策有望进一步加强。

备注	城市	内容
放松	安徽省	安徽：5月23日起支持提取住房公积金支付购房首付款
	合肥	合肥：可申请提取本人及配偶账户内住房公积金支付购房首付款
	北京	个人购买绿色建筑，公积金贷款额度或可上浮
	福州	福州：住房公积金最高贷款额度调整至双职工80万元、单职工50万元
	福州	福州推出5大公积金优化措施解决市民住房难题
	甘肃省	甘肃调整住房公积金贷款存贷比 将从18倍上调至24倍
	兰州	甘肃兰州：住房公积金个人贷款存贷比上调至24倍
	兰州	购买住房提取住房公积金时限延长至3年
	潮州	广东潮州：多孩家庭自住房公积金贷款最高限额可提高20%
	佛山	佛山发布上调公积金贷款上限意见稿 单职工最高可贷50万元
	广州	广州：二孩及以上家庭公积金贷款计划上浮30% 最高可贷130万元
	广州	广州二孩及以上家庭首套房公积金贷款最高限额上浮30%
	梅州	广东梅州：住房公积金贷款额最高至50万元 可按月提取公积金付房租
	韶关	广东韶关：首套房公积金个人最高可贷35万 多孩家庭最高可贷80万元
	深圳	深圳：单独申请公积金贷款最高额度50万元 共同申请最高额度90万元
	中山	广东中山：多子女家庭住房公积金贷款额度可上浮30%
	南宁	三孩家庭首套公积金贷款最高可贷110万元
	贵州省	多子女家庭购买首套房最高贷款额可至80万元
	贵州省	贵州：双缴存职工家庭购买首套房最高贷款额可至80万元
	贵阳	贵阳贵安：取消二手房公积金贷款房龄限制
	贵阳	贵安新区首购房公积金贷款额度上浮20% 支持既提又贷
	郑州	河南调整公积金部分使用政策 在郑州购房最高贷款额度调整至100万
	长沙	长沙：公积金可贷款额度提高为余额的16倍
	吉林	吉林市：住房公积金最高贷款额提至70万元 存量房房龄延长至30年
	长春	长春提高多孩家庭公积金首贷额度 三孩家庭最高上调20万元
	南京	南京加大对多子女家庭住房公积金购房租房支持力度
	苏州	苏州上调住房公积金贷款倍数 多孩家庭首房首贷额度可上浮30%
	苏州	可提取余额用作首付款 不影响后续贷款额度
	大连	大连住房公积金使用征求意见稿：多孩家庭首套最高可贷100万元
	大连	大连：将出台公积金“双十条”措施 购新房支持公积金支付首付款
	济南	济南：三孩家庭首套房公积金可贷100万元
	上海	上海：多子女家庭公积金购房最高贷款限额上浮20%
	天津	天津拟提高首套房公积金贷款额度 最高100万元
	西藏自治区	西藏：适当提高住房公积金贷款最高额度 推行“公积金+商业”组合贷
	西藏自治区	西藏：购买新建普通商品住宅贷款最高额度提至120万元
	乌鲁木齐	乌鲁木齐：住房公积金贷款购买二手房首付款比例降至20%
	杭州	杭州临安：优化公积金支持政策 公积金贷款二套房首付比例不低40%
	杭州	杭州：对多子女家庭住房公积金施行优惠政策 5月1日起施行
	杭州	杭州钱塘区放宽限购：外地户籍只需1个月社保即可购房
	宁波	宁波：全日制本科和硕士毕业生购房公积金贷款额度可上浮20%、30%

备注	城市	内容
购房补贴	福州	福州连江：延长人才就业购房补助期限至6月30日
	郑州	郑州高新区：商品房契税缴纳符合条件可给予20%补贴
	南昌	南昌安义县：购买新建商品房最高可获补贴款1万元
	南昌	南昌红谷滩区出台新政 活动期购房可享受最高4万元补贴
	南昌	南昌经开区：凡购买商品住宅和非住宅即发放购房现金
	南昌	南昌红谷滩区发放购房补贴 最高补贴600元/平方米+1%契税
	辽宁省	辽宁：鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴支持政策
	沈阳	全日制中专以上毕业生购房可享受全额契税补贴
	沈阳	全日制中专以上毕业生购房可享全额契税补贴
	济南	济南将发放5000万元置业消费券 每套网签合同对应1万元消费券
	陕西省	陕西：对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人予以退税优惠
	重庆	2023重庆春交会：购房最高补贴10000元/套 契税补贴50%
	宁波	宁波海曙区购房最高送18万消费券 可在指定商家买汽车、家电
	重庆	重庆江北区：房交会期间购房契税50%补贴 以消费券形式发放
放松	杭州	杭州临平区全域放宽限购：外地户籍只需1个月社保可购房
	河南省	河南：取消和调整房地产过热时期妨碍消费释放的限制性政策
	济南	济南：限购区域内已有3套及以上住房的，出售1套后半年可再购1套
	南京	《南京市人才落户实施办法（修订稿）》公开征求意见
	厦门	厦门：符合条件的二孩及以上家庭可购第3套商品房
	武汉	武汉：二环外是新房与二手房都不限购 二环以内仍执行限购政策
	武汉	武汉发布楼市新政！非户籍限购区首套，购房资格可“容缺”
	深圳	深汕合作区取消个人商品住房限购
	长沙	长沙：符合条件人才落户并缴税后 可在限购区域获购房资格
	南宁	建发房产与南宁部分银行合作推出接力贷产品 房贷年龄可延至100岁
购房支持	广东省	住房政策向多子女家庭倾斜 可适当提高租房提取额度
	重庆	重庆发布提高住房公积金贷款额度等27条房地产新政稳经济
	天津	在津无房家庭首次公积金贷款还清后 仍可按首套房贷款
首付比例降低	惠州	惠州惠州：首套住房商业贷款最低首付比例下调至20%
	长沙	长沙个人首套房首付比例降至30% 其余市州首套20%
	郑州	郑州荥阳：暂停执行住房限购政策 首套住房首付可降至20%
	东莞	144平以上，首付降至2成
房贷利率下降	青岛	《通知》内容主要为调整青岛非限购区域购房首付比例等
	全国	央行、银保监会：建立首套住房贷款利率政策动态调整机制
限售放松	沈阳	辽宁沈阳：首套住房贷款利率下调至3.8% 支持公房类非住宅去库存
	厦门	厦门房管局：限购限售政策近期已调整执行
认房不认贷	惠州	广东惠州：商品住房限售年限由3年调整为1年
	佛山	佛山停止个人住房查询的对外查询业务



## ■ 深圳二手房“带押过户”实施，保障性住房供给增加

上半年，深圳房地产调控政策依然相对谨慎。在新房领域，加大公积金贷款支持力度，深汕合作区取消限购政策等。在二手房领域，推广“二手房带押过户”模式，降低交易成本；二手房参考价政策调整，但未能如预期般促进二手房市场回暖。保障性住房方面政策变动较大，主要有“十四五”期间增加 20 万套保障性租赁租房供给；取消原来的安居型商品房、人才住房等住房类型，同时新增保障性租赁住房、共有产权房类型，让保障房惠及更多群体。总体而言，随着二季度市场成交量出现明显下滑，下半年深圳楼市调控政策有望进一步放松。

2023年上半年深圳楼市重点事件汇总

时间	事件	重点内容
2023/1/5	《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》发布	深圳市住房和建设局等六部门联合发布《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》探索推广二手房“带押过户”模式。
2023/2/21	“十四五”深圳将推74万套保障性住房	市委、市政府进一步提高了“十四五”规划的任务目标，将建设筹集保障性住房原目标54万套（间）提高到不少于74万套（间），其中保障性租赁住房增加了20万套（间）。
2023/3/10	深汕合作区取消个人商品住房限购	调整主要涉及两方面：一是放开限购，暂停对自然人实施商品住房限购，即无需提供无房证明；二是优化商品住房转让管理，即自取得不动产权证书之日起2年内禁止转让，此前限售期为5年。
2023/3/24	深圳市住建局发布《深圳市住房公积金贷款管理规定》	加大对购买首套住房、多子女家庭购房、购买绿色建筑住房等的公积金贷款支持力度。
2023/4/6	深圳市拟出台地价测算规则，取消安居房、人才房	取消了原来的安居型商品房、人才住房等住房类型，新增了保障性租赁住房、共有产权住房等住房类型。
2023/4/20	深圳二手房参考价政策调整	网传深圳二手房成交参考价将不作调整，银行核定房贷额度以网签备案价即实际成交价和评估价孰低为准，参考价仅作参考。
2023/5/10	《深圳市公共租赁住房申请家庭经济状况核对和认定实施细则（征求意见稿）》	《意见》提到，经济状况的核对内容包括核对对象的基础情况、可支配收入和财产。
2023/5/19	深圳保租房筹集管理新规发布：城中村收储合同不少于10年	属于城中村房屋的，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于十年；属于产权明晰的社会存量房屋，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于六年。

## 2、土地市场

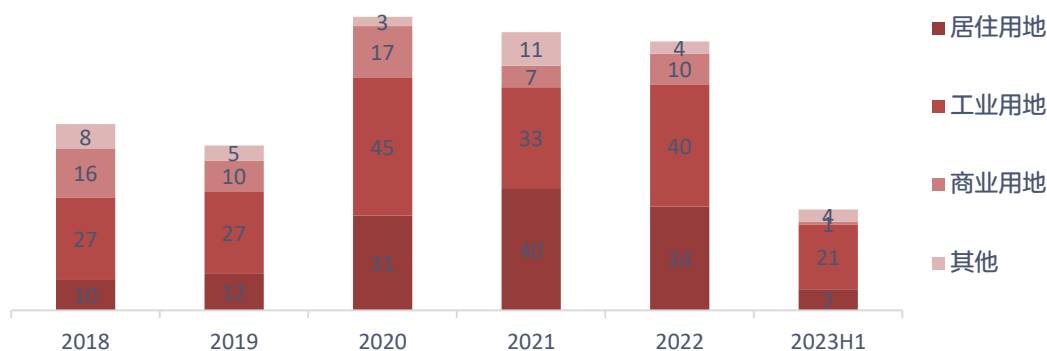
### 一 土地供应

上半年深圳土地市场成交宗数较去年同期变化不大,居住用地面积供应大减,工业用地仍占据主导。在居住土地方面,受深圳湾超总地块影响,上半年楼面价大幅度上升;在区域分布上,龙岗区凭借12宗地块遥遥领先其它区。

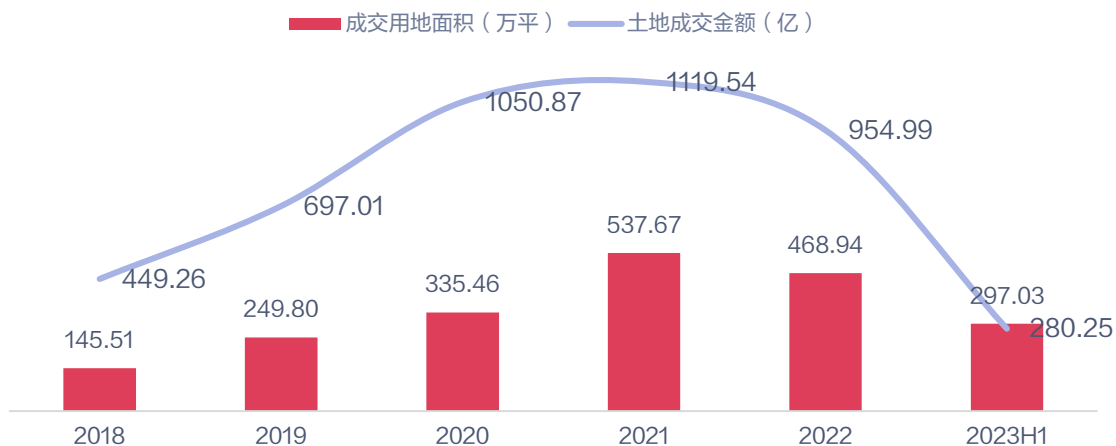
### ■ 土地转让面积大幅增加

根据深圳中原研究中心监测,2023年上半年土地市场的成交面积较去年同期增加90.11%,成交金额同比增加8.94%。相较于去年,今年深圳上半年成交土地33宗,与去年同期持平。工业用地成交21宗,占比63.6%,均以底价成交;居住用地成交7宗,位居第二;其他用地成交4宗,商业用地成交1宗。

### 2018年以来深圳土地出让宗数走势图



### 2018年以来深圳土地出让金额与成交面积走势图

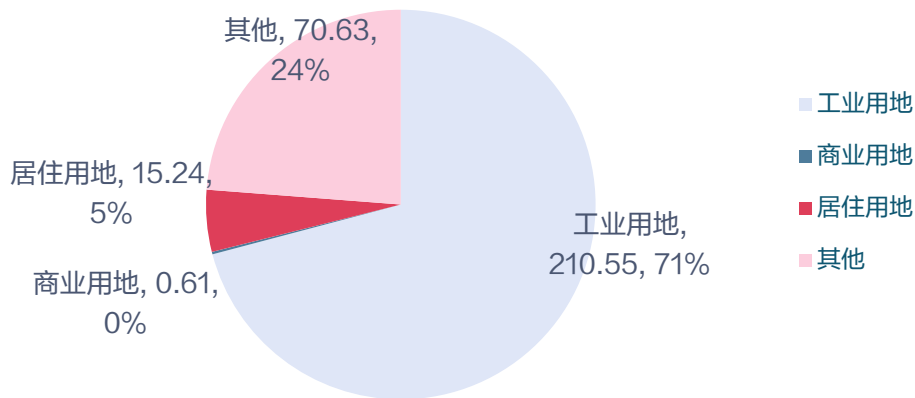


## 二 居住用地分析

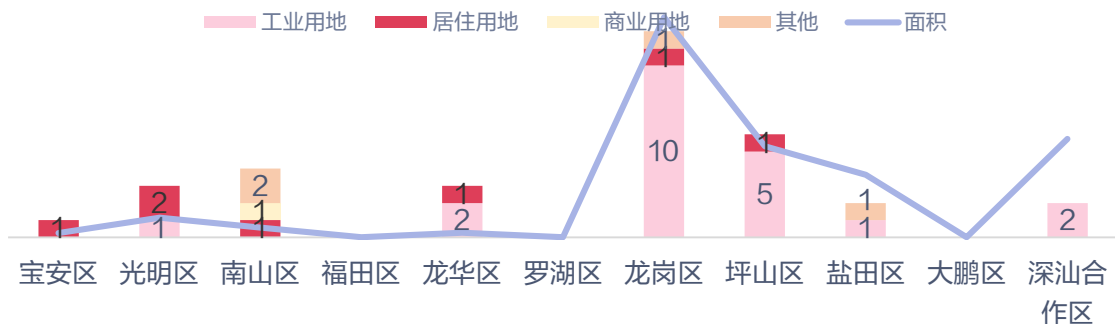
### ■ 居住用地楼面价大幅上升

上半年合计出让 7 宗居住用地,较去年同期减少 1 宗;合计出让面积 15.2 万平,同比下降 52.5%。4 宗宅地封顶成交, 2 宗底价成交, 1 宗低溢价成交, 整体溢价率为 12.2%, 其中深超总地块刷新毛坯限价新纪录。在拿地主体上, 资金实力雄厚的国企、央企依然是拿地的主力军, 合计取得 5 宗居住用地, 其中深超总地块由中海地产以“125.32 亿+58500 万平自持租赁住房”取得; 民企龙湖地产取得 2 宗居住用地, 分别位于龙岗区、光明区。上半年宅地延续过往低供应态势, 预计下半年宅地市场供应会大幅增长。

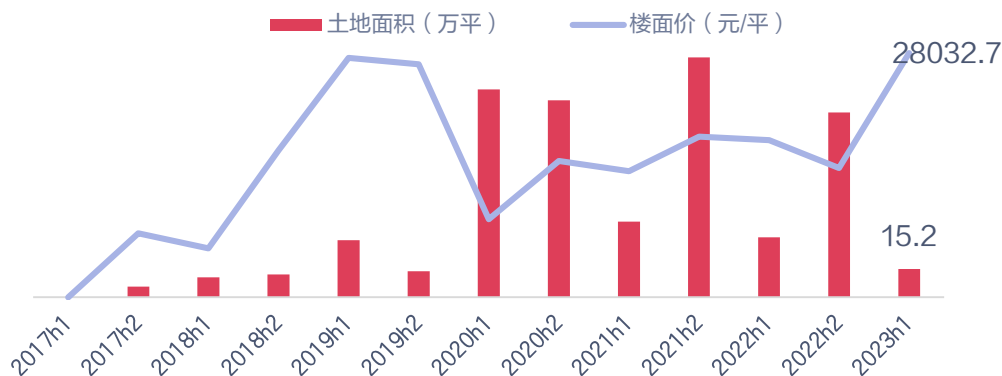
2023年上半年深圳土地成交面积分布（万平）



2023年上半年深圳各区土地成交分布图



2017~2023年上半年住宅用地成交走势



### 土地排行榜

#### ■ 中海地产获得上半年度单价“地王”称号

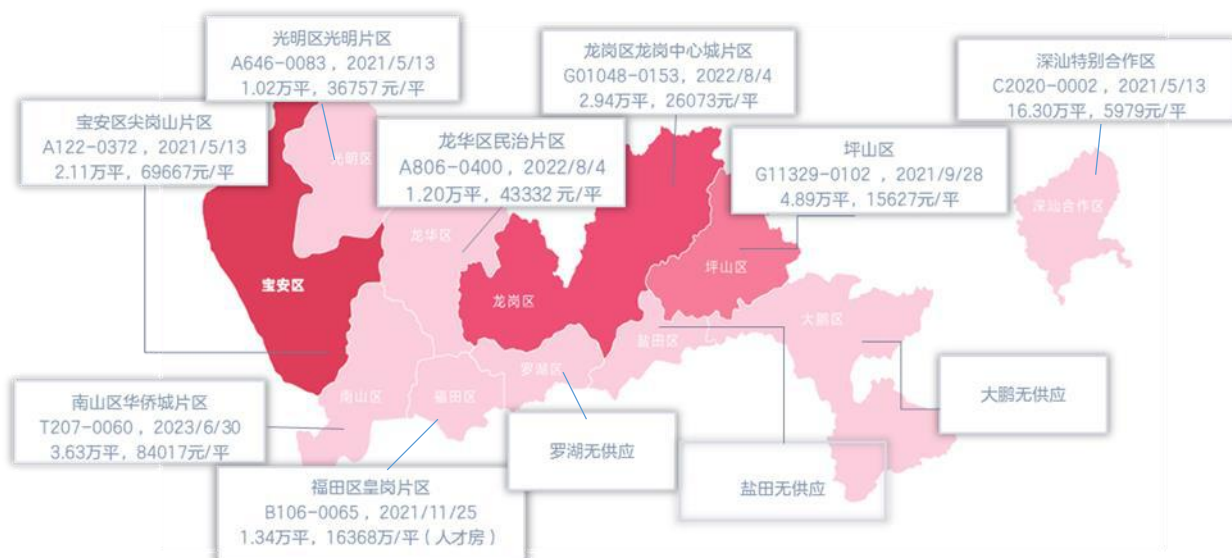
根据深圳中原研究中心的统计，2023 年中海地产以“125.32 亿+58500 平自持租赁住房”拿下南山沙河街道 T207-0060 宗地。该宗地位于深圳湾超级总部基地范畴。地块面积 3.63 万平方米，建筑面积 20.77 万平方米，建成后普通商品住房销售均价不得高于 133300 元/平方米（毛坯），刷新深圳住宅限价新纪录，且不再限定 70/90 的户型设置要求。除去 5.85 万平自持租赁住房面积，可售楼面价达 84017 元/平方米，位居 2021 年以来楼面价榜首。

自 2021 年以来，楼面价前十中多集中于西部区域的南山、宝安区，合计占据八个，主要得益于区域可供地面积较多，片区配套逐渐完善，受到市场广泛关注。福田、罗湖等四区无商品房供应。2023 年土拍多地块销售限价出现上调，龙华民治片区 A811-0347 地块限价 80500 元/平，高于周边新盘超核中心润府、中海珑悦理接近 8000 元/平。此外，宝安区、坪山区等多地块也出现销售限价上调的信息。

2021年至今楼面均价排行榜

编号	所在区	片区	成交人	成交时间	↓ 楼面均价
T207-0060	南山区	华侨城	中海地产	2023/6/30	84017
A122-0372	宝安区	尖岗山	佳兆业	2021/5/13	69967
T102-0410	南山区	前海	招商地产	2022/8/4	59398
T201-0157	南山区	前海	天健	2021/9/28	53306
A003-0434	宝安区	宝安中心区	越秀地产	2022/8/4	49922
T201-0168	南山区	前海	深业集团	2021/11/25	45358
A104-0147	宝安区	碧海	越秀地产	2022/8/4	44719
A806-0400	龙华区	民治	中海地产	2022/8/4	43332
A012-0112	宝安区	尖岗山	万科	2022/4/29	41364
A818-0479	龙华区	民治	联发集团	2022/8/4	40272

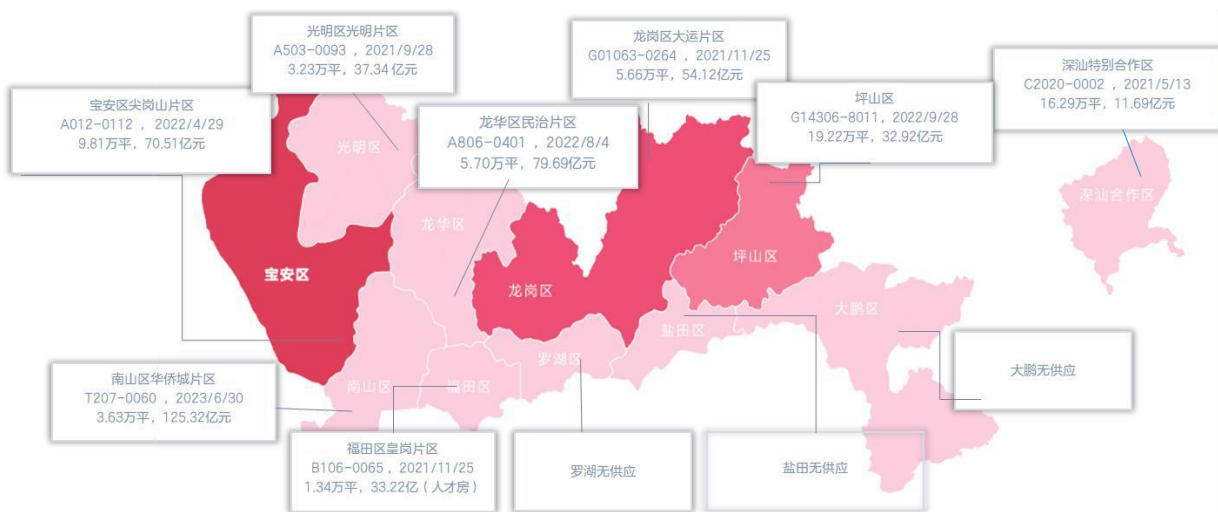
### 2021 年至今各区单价地王



### 2021年至今土地住房销售均价上限排行榜

编号	所在地	片区	成交人	成交时间	均价上限
T207-0060	南山	华侨城	中海地产	2023/6/30	133300
T102-0410	南山	前海	招商地产	2022/8/4	107000
K103-0016	南山	蛇口	深圳地铁集团	2021/11/25	96100
T201-0157	南山	前海	天健	2021/9/28	92000
T201-0168	南山	前海	盐田人才安居、深业	2021/11/25	92000
A003-0434	宝安	宝安中心区	越秀地产	2022/8/4	88600
A012-0112	宝安	尖岗山	万科、深圳人才安居	2022/4/29	87494
A004-0175	宝安	新安	鸿荣源	2021/11/25	85500
A811-0347	龙华	民治	深物业	2023/6/30	80500
A811-0344	龙华	民治	中海地产	2021/9/28	78200

### 2021 年至今各区总价地王

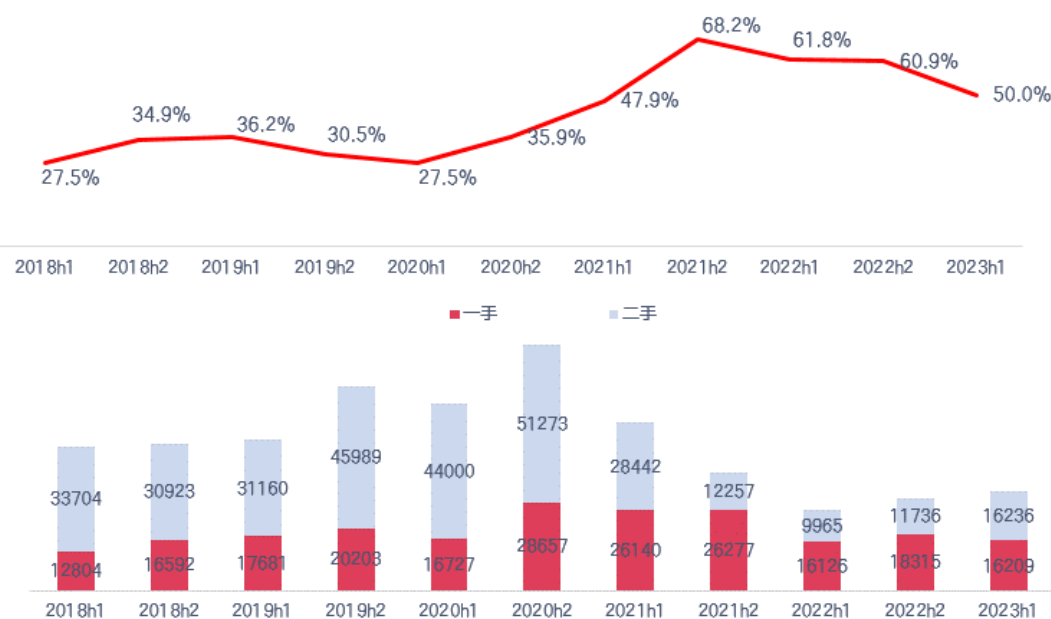




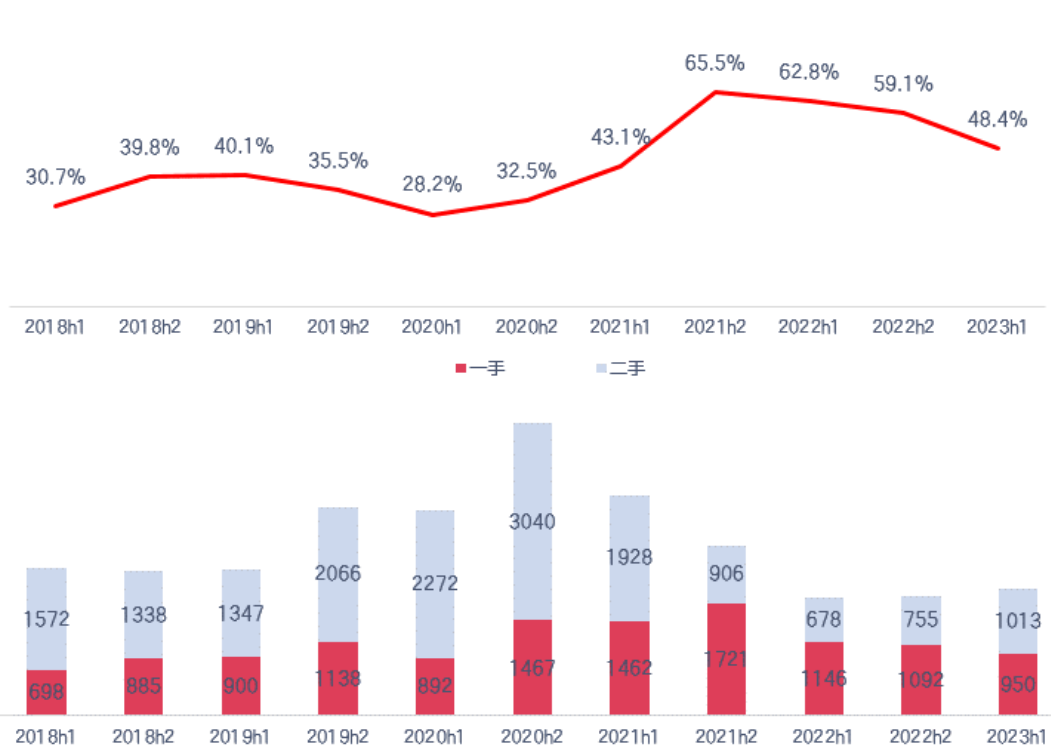
## 深圳一二手住宅成交占比

2021 年之前，二手成交套数占比一直超过一手成交套数；2021 年二手房参考价出台之后，二手房市场成交出现较大的萎缩，月度成交套数接连创下历史新低，而新房住宅成交量虽然也在下滑，但下滑幅度小于二手房市场，至 2021 年一手成交超过二手。2023 年市场复苏，二手房市场恢复好于新房，二手房成交占比出现上升，且有超过一手住宅成交套数的趋势。

2018h1-2023h1一手套数占比趋势图



2018h1-2023h1一手金额占比趋势图



## 3、深圳新房

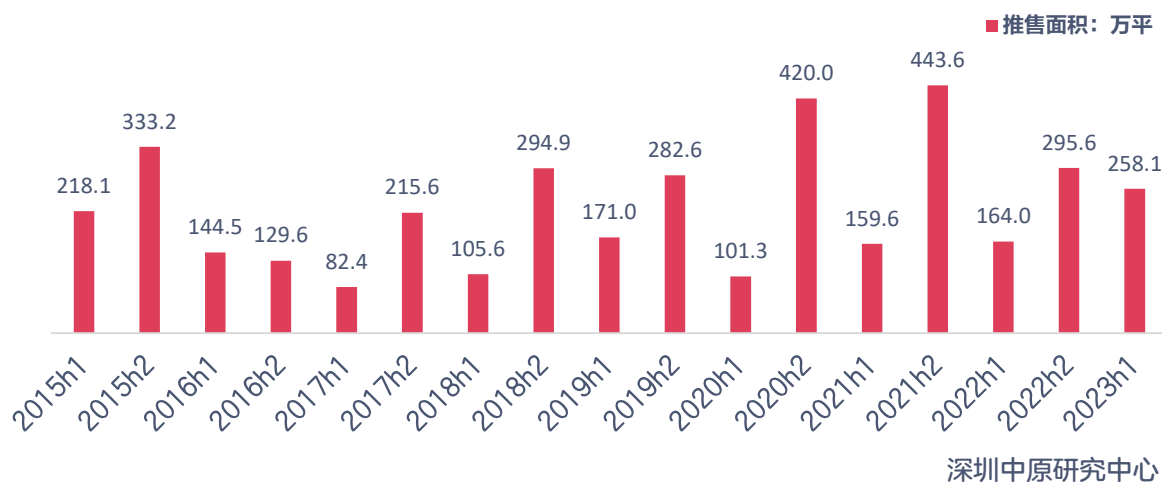
2023 年上半年，随着疫情管控措施的解除，经济逐渐企稳回暖。在“房住不炒”大背景下，政策略有放松，深汕合作区限购放开、公积金政策调整等。在供给层面，由于去年同期受疫情影响，楼市入市节奏放缓，今年上半年推售面积同比上涨 50.1%，开发商纷纷通过加快推盘节奏回笼资金。在需求层面，深圳新房市场先扬后抑，年初前期推迟的置业需求逐渐得到释放，金三迎来上半年的小阳春，进入二季度后，购房者置业信心下降，前期政策效果进一步减弱，外加人才房大量供给的冲击效应，住宅可售面积升至六年来新高，新房成交价格仅龙华区上涨，多区成交均价下滑超 10%，多数楼盘去化走低，仅一项目开盘售罄，七成楼盘开盘去化低于五成，新房市场内卷加剧，多数楼盘营销力度不断加大。整体来看，上半年新房市场成交量不如预期。

### 一 新房供应分析

#### ■ 供应下滑 龙华成供应主力

2023 年上半年，新房供应量较 2022 年下半年出现小幅度下降，但较 2022 年上半年同期上升 57.4%，主要原因是去年同期受疫情影响较大，新房入市速度较为缓慢。今年随着经济企稳回升，购房者置业信心增强，开发商预期相对乐观，纷纷通过加快入市节奏回笼资金。二季度新房住宅供应量多于一季度，一二月份受春节效应市场供应较小，金三银四月份供应相对密集，六月份新增供应量处于上半年之最。

### 2015-2022h1新房住宅推售面积统计

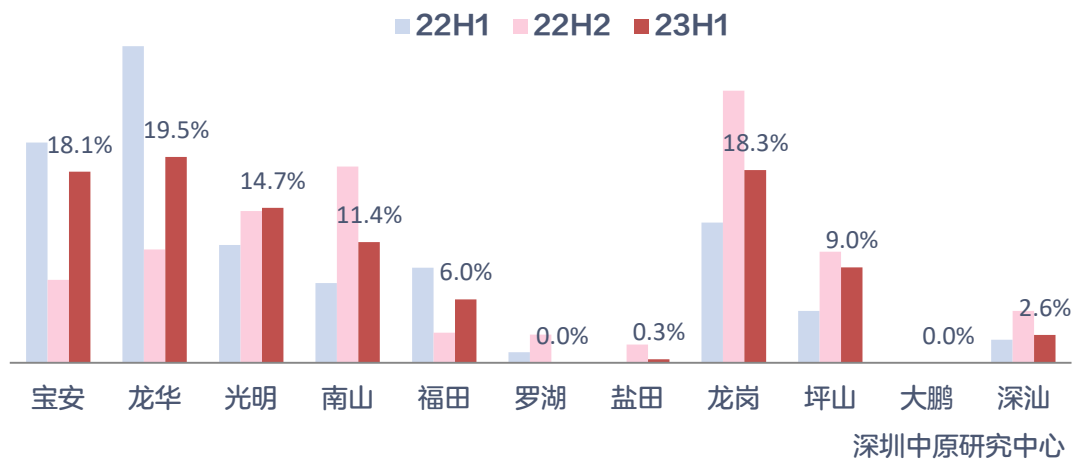


## 新房住宅批售及推售面积统计

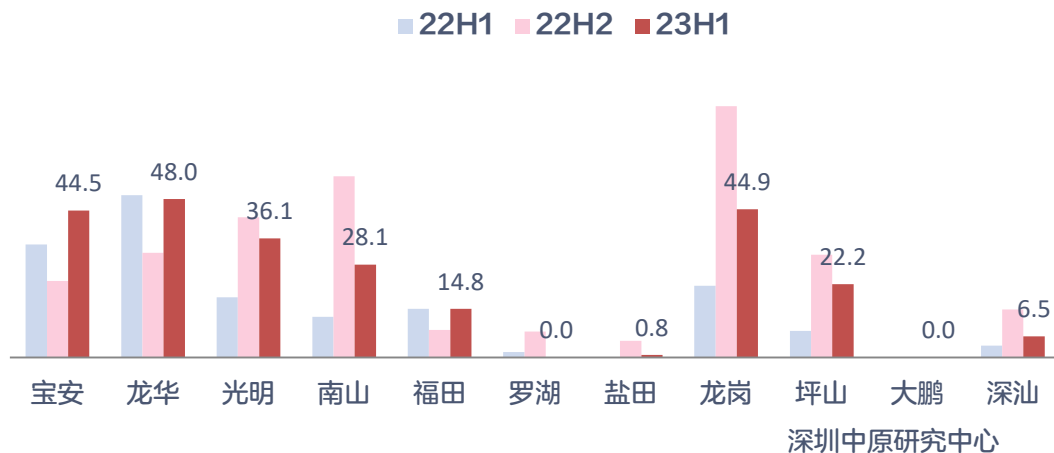


中部区域供应增加，东部区域下滑明显。从各区推售面积占比来看，龙华区占比第一，主要是受益于良好的规划和基础设施的不断完善，龙华民治片区近年来土地供应较多，加上“十四五”规划中明确龙华中心被纳入深圳都市核心区，片区存在较大的旧改空间，未来一段时间仍存在较大的供应量；龙岗区占比第二，但环比下降 7.5%；宝安区占比第三，环比上升 10.3%。罗湖区、大鹏区上半年零供应。从推售面积来看，中部区域供应增加明显，尤其是龙华区；西部区域仅宝安区上升，其余两区均下降；东部区域除大鹏无变化，其余四区均下降。

## 2023上半年各区推售面积占比



## 2023上半年各区推售面积



深圳中原研究中心监测显示，上半年深圳新房开开盘项目 67 个，去年同期为 49 个，而去年下半年为 76 个；其中含住宅项目 63 个。在区域分布上，宝安区开盘项目数量最多，宝安、龙岗、龙华、光明区均超十个，罗湖、大鹏区无开盘。与去年同期相比，今年上半年各月份开盘数量较为平稳，五月份开盘数量相对较多。

## 每月开盘项目数量走势



## ■ 打新热降温 开盘去化整体走低

上半年受多重因素影响下，访客指数波动较大，呈明显的中间高两端低特征。1 月受春节效应影响，市场入市项目较少，访客指数整体处于半年来低位。春节过后，随着经济的企稳回升，推迟的置业需求得到释放，加上开发商加大折扣力度，市场迎来短暂的爆发，访客指数处于半年来高点。金三银四开发商加大推盘节奏，超核中心润府吸引大量客户到访，信义荔景御园开盘接近售罄；五月份过后，由于经济增长较为缓慢，购房者信心下降，楼盘间分化加剧，海德园 A 区开盘售罄，为今年首个日光盘，但多数楼盘去化表现不佳，库存升至六年来高位。

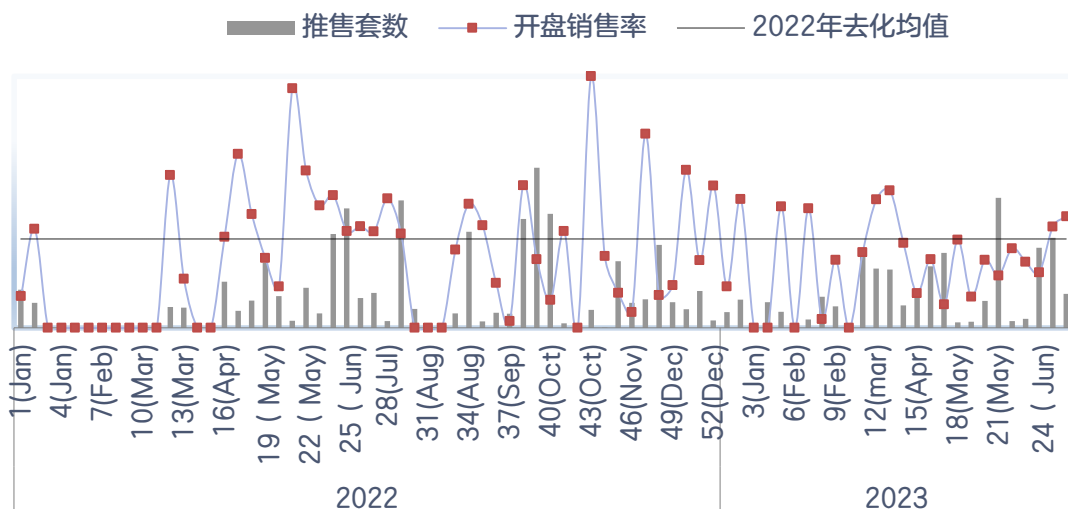
从开盘销售率看，打新热降温，新盘去化整体走低。上半年上市的 63 个新房住宅项目中，仅 1 个项目开盘售罄，较去年同期减少 2 个。上半年住宅项目整体去化约三成，约七成楼盘开盘去化率低于五成，区域分化依然明显，南山区去化效果较为理想，坪山、龙岗等区域去化效果一般。

### 深圳中原新盘访客指数



深圳中原研究中心

### 深圳一手住宅周均开盘销售率



## 二

### 新房成交分析

#### ■ 成交量仍显低迷 多区价格下降

2023 年上半年，新房住宅成交套数同比上升 0.5%，环比下滑 11.5%；住宅成交面积同比下滑 2.9%，环比下滑 10.2%。整体来看，由于去年上半年受疫情困扰，市场一度陷入低谷，整体基数较低；今年随着疫情管控解除，但新房住宅成交量并没有出现较大修复，新房住宅成交量表现不如预期。

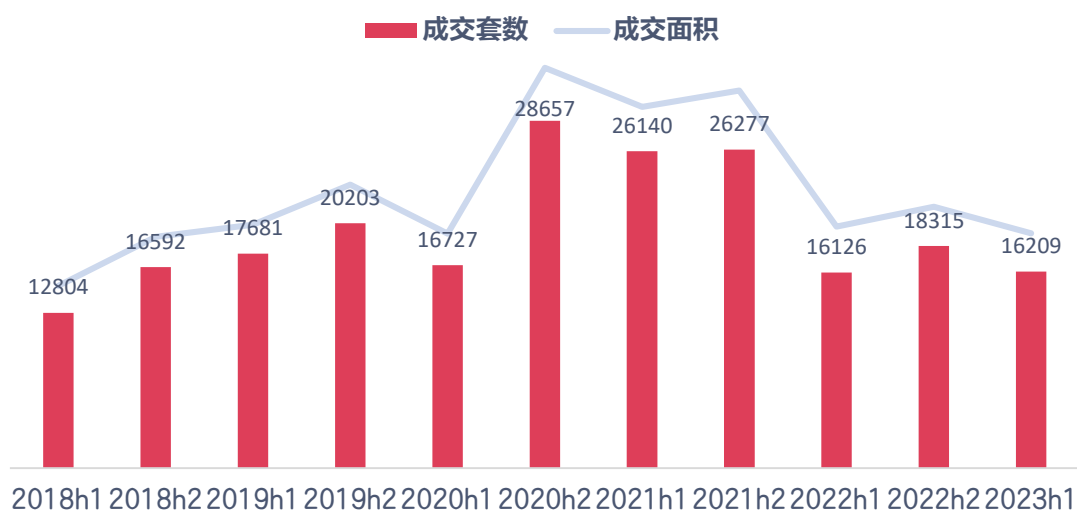
从月度走势看，随着经济的企稳回升，推迟的置业需求逐渐得到释放，一至四月成交量逐月递增。



五月份过后，购房者观望情绪加重，加上经济恢复较预期缓慢，新盘访客量持续下滑，多数楼盘去化较低，市场需求后劲不足显现。

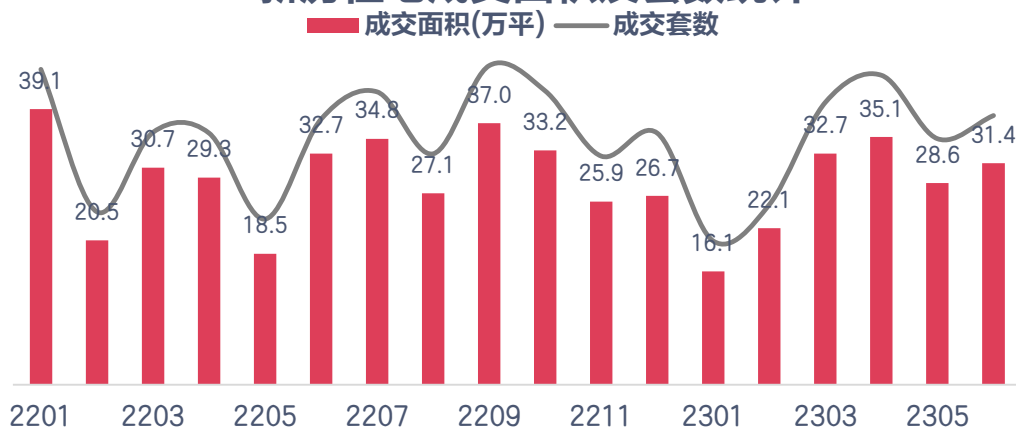
2023 年上半年，多区新房住宅成交价格出现下降，主要原因是开发商以价换量，加大营销力度从而推动楼盘销售，多数新盘开出九折优惠吸引顾客，甚至市场一度出现“0 首付”、“低首付”购房传闻。得益于良好的区位和不断完善的基础配套，龙华区新房住宅受到市场青睐，价格同比上涨近 7 个点，成为上半年唯一价格上涨的区。

## 2018年以来新房住宅半年度成交走势



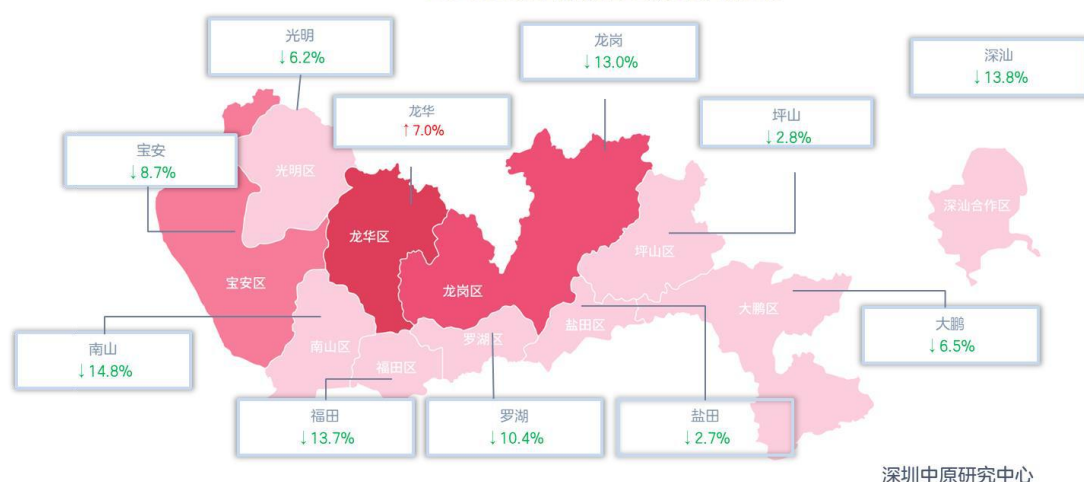
深圳中原研究中心

## 新房住宅成交面积及套数统计



深圳中原研究中心

2023h1深圳新房住宅成交价格变化

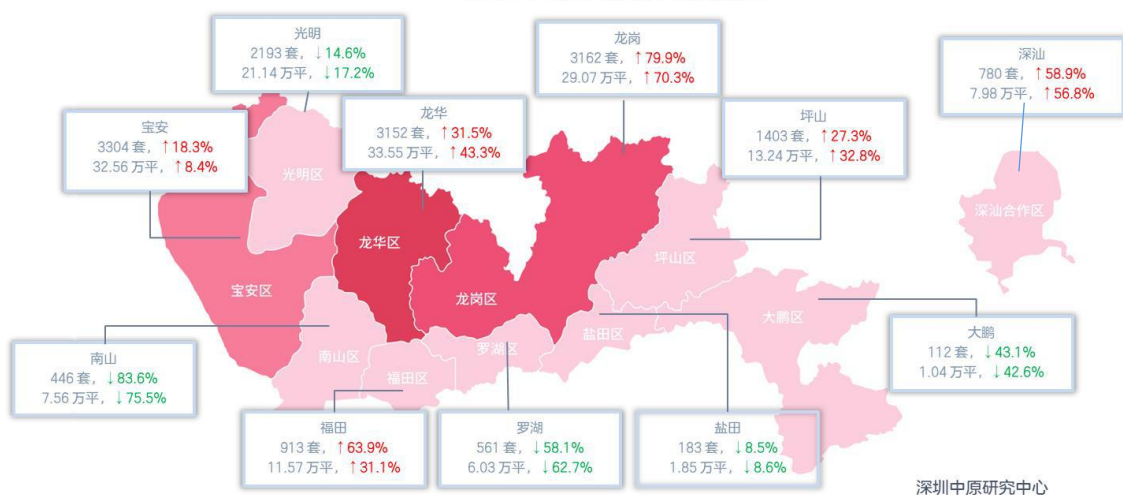


## ■ 六区成交上升 龙岗增长最快

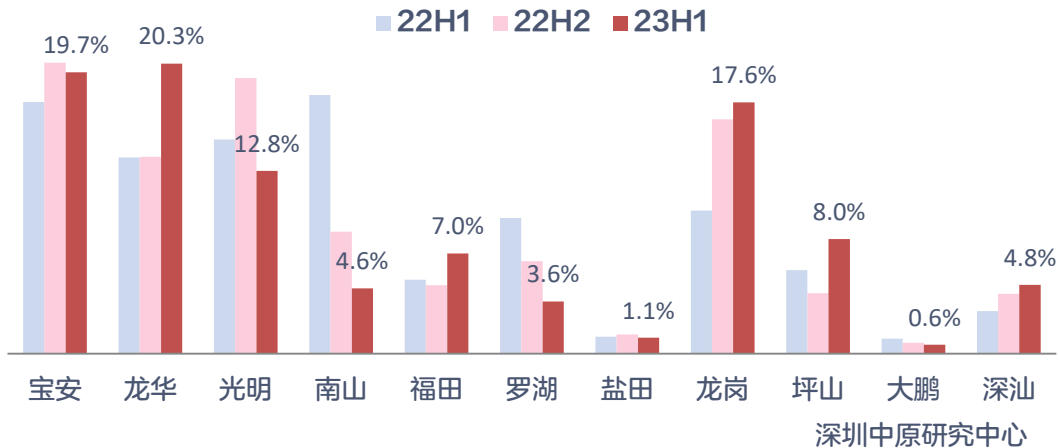
从各区新房住宅成交情况来看,六区成交量上升,五区成交量下跌。西部区域仅宝安区成交量上升,南山区下滑幅度较大;中部区域福田区受益于楼盘销售状况相对理想,加上去年同期成交量基数相对较低等因素,成交量增长较快,而罗湖区上半年无新增供应,成交量大幅度下滑;东部区域楼盘折扣力度大、开发商促销相对积极,龙岗区上半年新增供应量位居全市第二,带动成交量大幅上升,深汕合作区、坪山区增长速度也较快,大鹏、盐田区负增长。

从各区成交面积占比走势看,龙华、宝安、龙岗区位居前三,大鹏、盐田区占比相对较小,其中龙华区占比提升较大,南山区占比下滑较大。从区域分布来看,西部依然是市场关注度最高的区域,其次是东部区域。

2023上半年各区新房住宅成交情况



区域成交面积占比趋势图



## 区域成交分析

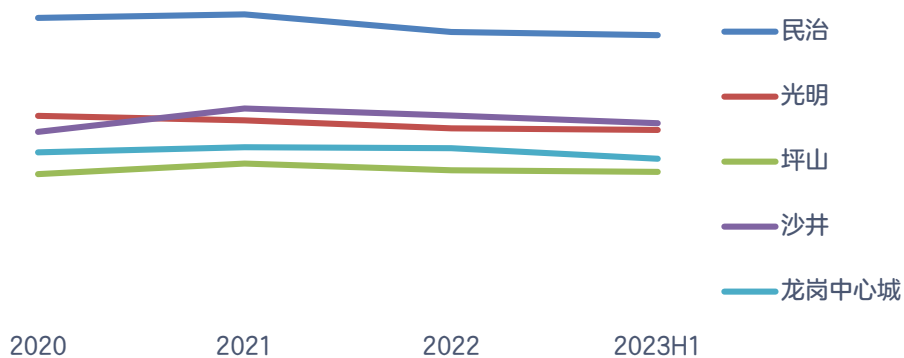
## ■ 民治位居第一 TOP5 片区成交价均下跌

2023 年上半年，民治片区住宅成交占比跃居第一，超越近几年始终占据榜首的光明片区。一方面是上半年供应增加较为明显，累计有 8 项目取证入市；另一方面部分楼盘销售较好，超核中心润府占据上半年成交量榜首，鸿荣源博誉府也进入上半年楼盘销售前十。光明片区位居第二，得益于新区产业规划佳，基础设施配套逐步完善，上车门槛低，性价比上升，市场前景被普遍看好。坪山片区随着地铁网络进一步完善，市场关注度逐渐上升，成交量增加明显。

深圳新房住宅成交占比 TOP5 片区

排名	2021 年		2022 年		2023H1	
	片区	占比	片区	占比	片区	占比
1	光明	13.40%	光明	16.65%	民治	12.75%
2	坪山	12.50%	龙岗中心城	8.18%	光明	9.97%
3	沙井	6.40%	民治	6.76%	坪山	7.19%
4	深汕	5.80%	前海	6.03%	沙井	6.15%
5	松岗	5.00%	科技园	5.55%	龙岗中心城	5.00%

深圳新房住宅TOP5片区成交均价走

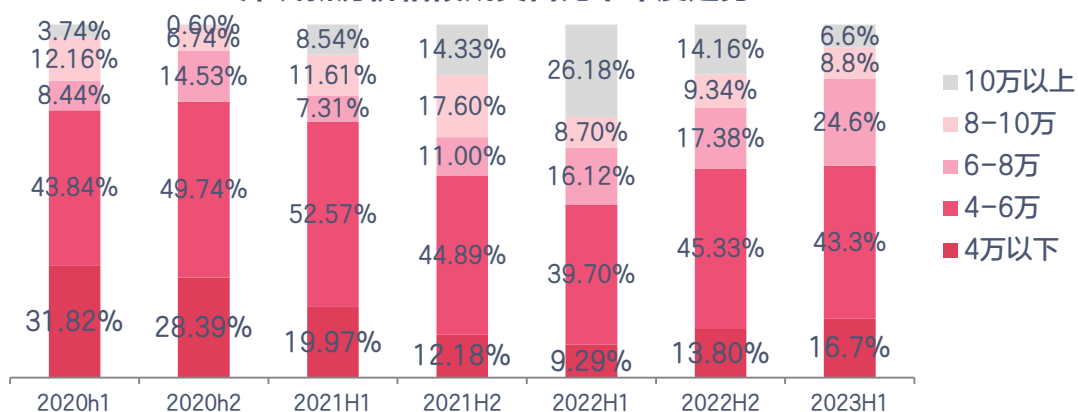


## 四 新房成交结构分析

### ■ 新房整体降价

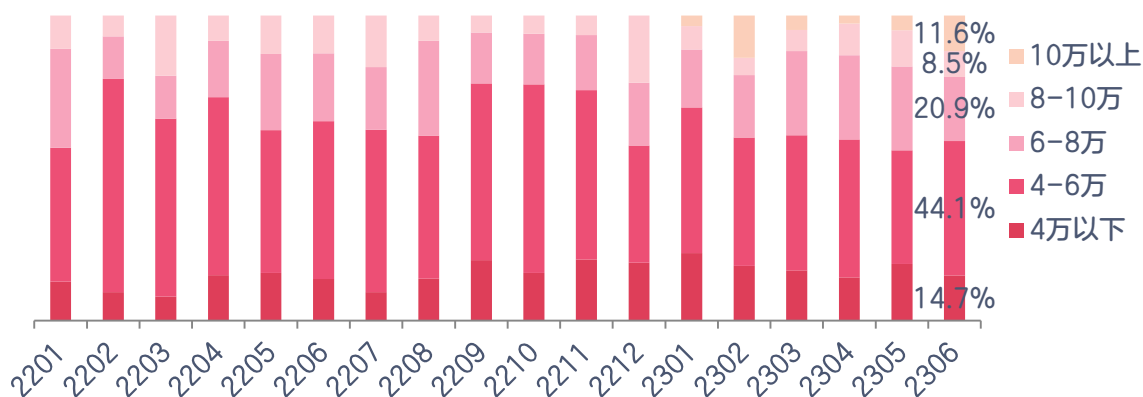
从价格段成交看，高价楼盘占比持续减少，相反，低价楼盘占比持续增加。10 万以上楼盘占比环比下降了 7.6%，在所有价格段中下滑幅度最大，主要集中于安托山、前海一带，此价格段内销量较高的楼盘有海德园 A 区、深铁懿府、万科臻湾悦；8-10 万楼盘占比环比下降了 0.6%，此价格段内销量较高的楼盘有天健悦湾府项目；6-8 万楼盘占比环比上升了 7.2%，占比提升显著，此价格段内销量较高的楼盘有超核中心润府、鸿荣源博誉府；4 万以下楼盘占比环比上升 2.9%，主要分布于龙岗、坪山、深汕区域，此价格段内销量较高的楼盘有半山润府、中海寰宇珑宸花园项目。

深圳新房价格段成交占比半年度走势



深圳中原研究中心

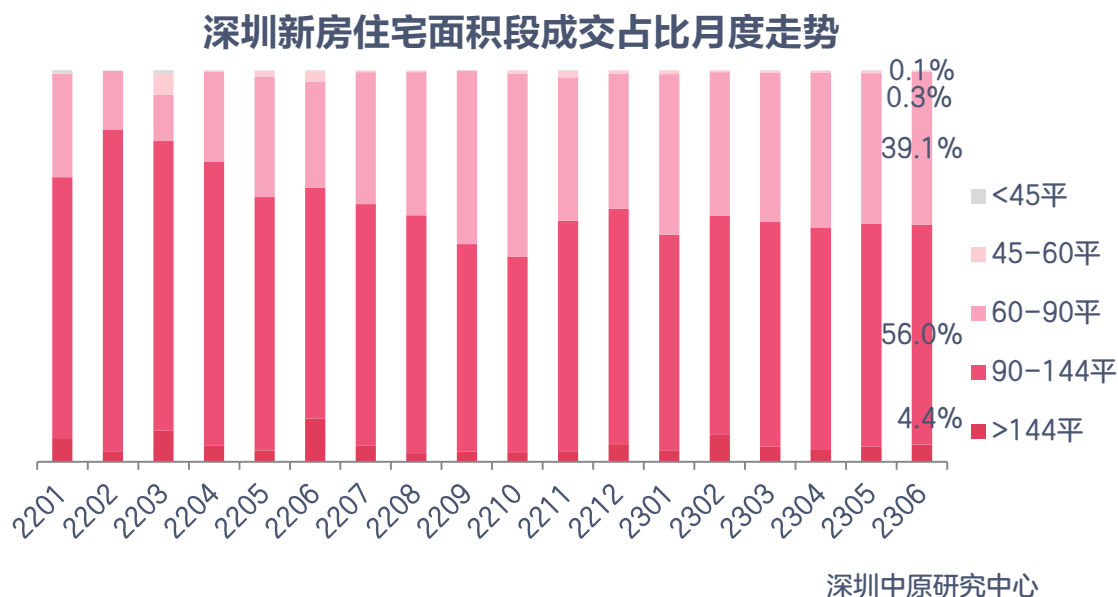
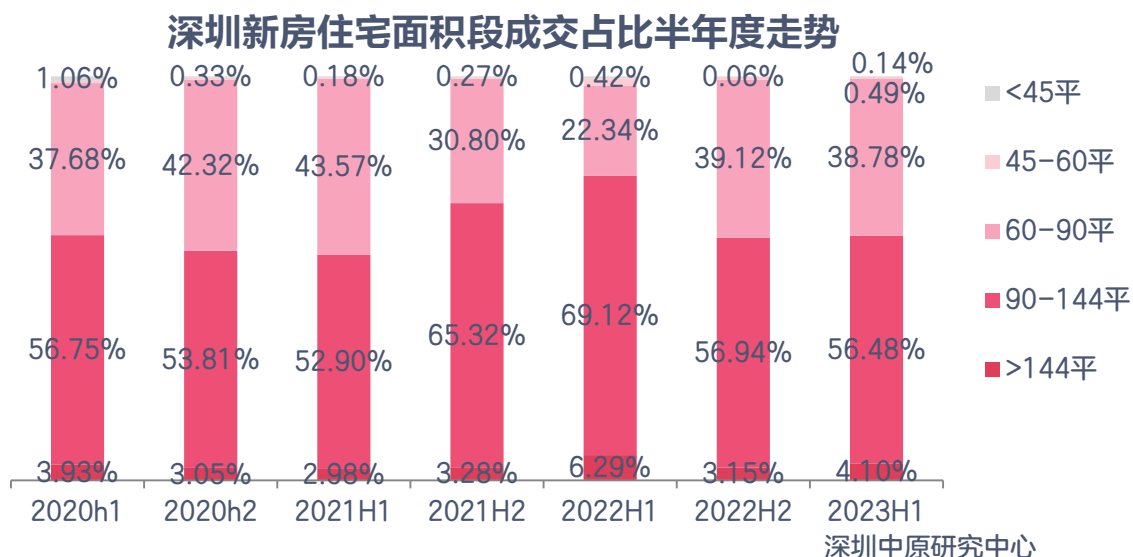
深圳新房价格段成交占比月度走势



深圳中原研究中心

## ■ 改善型户型占据主导

从面积段成交看，改善型户型占比上升，大户型提升显著。上半年，大户型占比环比上升了1.0%，主要是深铁懿府、溪山美地园项目；90-144平户型占比下降了0.5%，仍占据各面积段第一；90平以下户型占比不足四成，下降了0.5%，其中，60-90平户型下降了0.3%。



## 五 存量分析

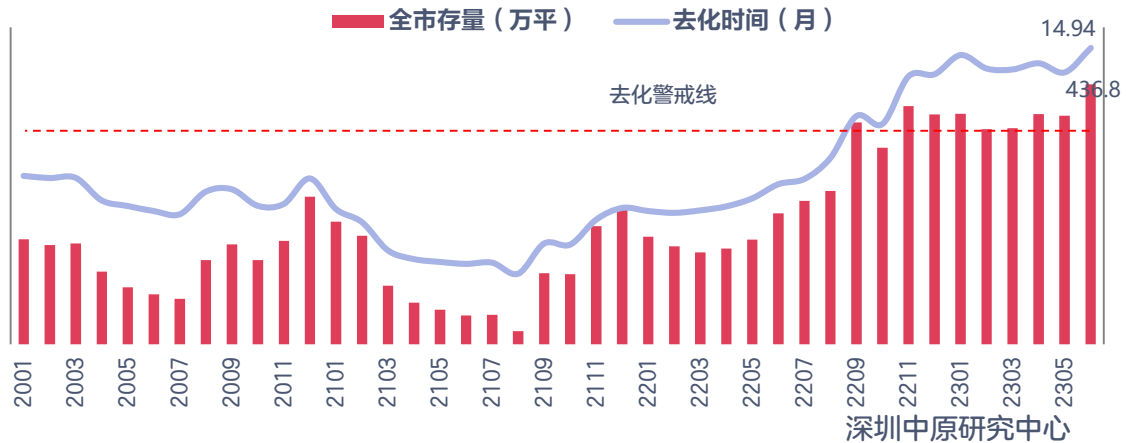
### ■ 新房存量升至六年来最高

上半年全市住宅库存存量仍处高位，六月末可售面积处于六年来新高。一月份受春节效应影响，市场成交量下滑，库存进一步上升。春节过后，市场购房需求逐步释放，带动库存量进一步减少。三



四月份开发商入市节奏加快，但是楼盘销售整体表现一般，去化率走低，库存量进一步上升。二季度政策力度减弱，购房者置业信心下降，导致半年度末库存大增，去化时间由年初的 13.62 个月上升至 14.94 个月，升至六年来新高。

### 深圳新房住宅存量与去化走势图

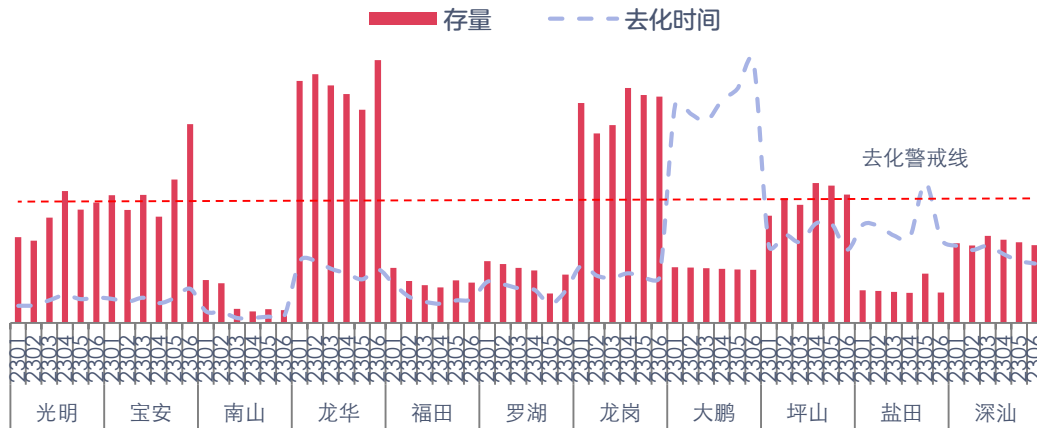


#### ■ 龙华存量最多 大鹏去化周期最长

从各区住宅存量来看，当前库存最多的是龙华，存量 95.7 万平；其次为龙岗、宝安，存量分别为 82.4 万平、72.4 万平。龙华区上半年推售面积为各区最多，整体销售一般，带动库存量进一步上升；龙岗区上半年新增供应为各区第二，虽然开发商折扣力度大、特价盘频出、总价低，但片区整体配套相对一般，销售不佳；宝安区六月份库存攀升，主要是受到月底取证项目鸿荣源·珈誉府影响，受益于片区配套不断完善，整体表现优于全市成交量变化。

从去化时间来看，东部区域整体较长，而西部区域较短。大鹏区由于区位条件一般，销量较为惨淡，去化时间始终处于较高水平，去化时间高达 95.5 个月，且较年初有扩大趋势；此外、盐田、坪山区去化时间也相对较长。西部区域受益于区位优势，整体表现依然较好，南山区上半年虽然有多项目供应，但去化水平较高，去化时间始终处于低水平，为 2.4 个月。

深圳各区域住宅存量与去化时间走势图



深圳中原研究中心

## 六 新房成交排行榜

### ■ 超核中心润府获得成交套数、金额榜首

网签数据显示，超核中心润府上半年共成交 801 套，成交量位居第一，其次是华润润晖府 504 套、万科金域学府 471 套。住宅套数 TOP10 中龙华占据四个，龙岗、光明各占据两个位居其次；坪山、深汕各一个。

住宅项目成交套数 TOP10 共成交 4458 套，较同期减少 1803 套。

2023上半年新房住宅成交套数TOP10

楼盘	区域	片区	↓套数	面积（万平）	均价（元/平）
超核中心润府	龙华	民治	801	8.8	72595
华润润晖府	光明	光明	504	4.7	49983
万科金域学府	龙岗	龙岗中心城	471	4.3	42313
绿城汇银·桂语兰庭	光明	光明	426	4.3	50573
花样年旭辉好时光家园	坪山	坪山	392	3.8	40780
卓越和奕府	龙华	龙华中心区	389	3.8	59330
华侨城四海华亭	龙华	大浪	382	3.8	55702
鸿荣源博誉府	龙华	民治	368	3.9	74997
融湖盛景	龙岗	平湖	364	3.5	41740
半山润府	深汕	深汕	361	3.8	10607

深圳中原研究中心

超核中心润府以 64.2 亿成交额获得上半年住宅项目成交金额 TOP10 冠军，其次是深铁懿府，成交 53.1 亿元，万科臻湾悦位居第三。TOP10 中均价十万以上项目有两个，均位于安托山片区。

住宅项目成交金额 TOP10 共成交 337.0 亿元，较同期减少 274.9 亿。

### 2023上半年新房住宅成交金额TOP10

楼盘	区域	片区	↓ 金额 (亿元)	面积 (万平)	均价 (元/平)
超核中心润府	龙华	民治	64.2	8.8	72595
深铁懿府	南山	安托山	53.1	5.1	104359
万科臻湾悦	南山	前海	34.8	3.5	98313
鸿荣源博誉府	龙华	民治	28.9	3.9	74997
天健悦湾府	南山	前海	28.3	2.9	96774
中洲湾·迎海	福田	上下沙	27.5	3.4	80327
溪山美地园	龙华	民治	27.4	3.5	77997
海德园A区	福田	安托山	27.1	2.2	126027
华润润晖府	光明	光明	23.4	4.7	49983
卓越和奕府	龙华	龙华中心区	22.3	3.8	59330

深圳中原研究中心

#### ■ 华润置地、万科分别获得成交面积和金额第一

上半年华润置地共网签住宅 14.3 万平，位居住宅项目开发商成交面积 TOP10 榜首，二三位分别是万科、卓越集团。华润置地网签的住宅项目主要有超核中心润府、华润润晖府。

住宅成交面积 TOP10 开发商共计成交 72.6 万平。

### 2023上半年新房住宅成交面积TOP10开发商

排名	开发商	↓ 面积 (万平)	套数	金额 (亿元)
1	华润置地	14.3	1407	67.3
2	万科	11.4	1182	79.2
3	卓越集团	7.4	750	44.6
4	深圳地铁集团	6.8	365	62.9
5	鸿荣源	6.3	648	46.1
6	中海地产	6.1	673	30.1
7	招商地产	6.1	689	30.4
8	特区建发	4.9	509	19.3
9	京基地产	4.7	453	28.8
10	华侨城	4.6	452	24.3

深圳中原研究中心

网签数据显示, 2023 上半年深圳新房住宅成交金额 TOP3 分别为万科、华润置地、深圳地铁集团。在近六年中, 万科、华润置地分别四次占据 TOP3 位置, 其中, 万科一共三次占据 TOP1 位置, 为次数最多的开发商; 深圳地铁集团、佳兆业各占据两次 TOP3 位居其次。

历年深圳新房住宅成交金额TOP3开发商

年份	开发商	金额（亿元）
2023上半年TOP1	万科	79.2
2023上半年TOP2	华润置地	67.3
2023上半年TOP3	深圳地铁集团	62.9
2022年TOP1	华润置地	311.8
2022年TOP2	深圳地铁集团	164.7
2022年TOP3	招商地产	157.0
2021年TOP1	华润置地	332.0
2021年TOP2	万科	262.4
2021年TOP3	龙光地产	171.7
2020年TOP1	中海地产	154.8
2020年TOP2	佳兆业	116.7
2020年TOP3	京基地产	110.6
2019年TOP1	万科	185.1
2019年TOP2	新锦安实业发展	117.7
2019年TOP3	佳兆业	95.9
2018年TOP1	华润置地	152.3
2018年TOP2	万科	141.8
2018年TOP3	鸿荣源集团	107.8

深圳中原研究中心

## 七 总结

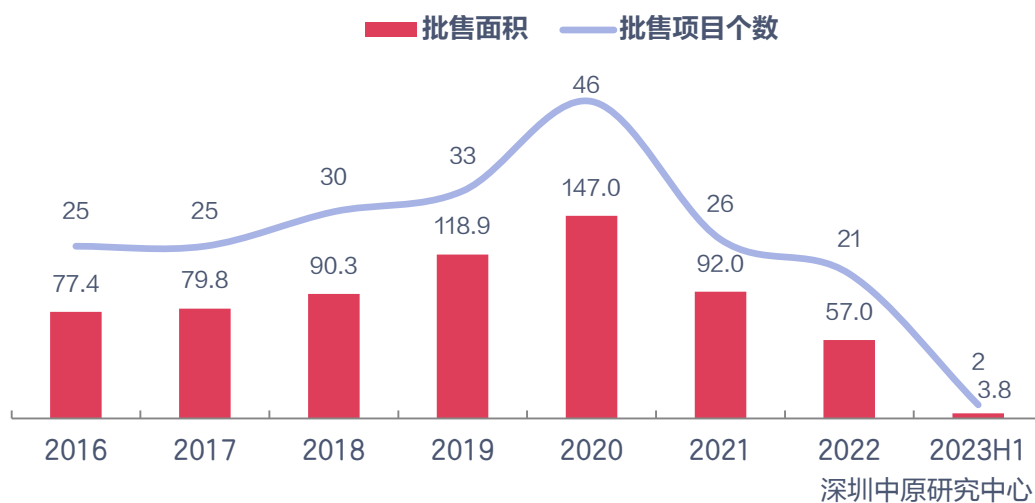
上半年新房市场需求仍趋偏弱，多数楼盘销售周期进一步上升。在楼盘可选择性增强的大背景下，楼盘折扣力度、楼盘品质、性价比等因素成为影响置业者的因素。区位好，周围配套成熟的楼盘依然受到市场的追捧，整体表现较佳；区位和周围配套一般的楼盘整体表现平淡。预计随着经济进一步回暖，加上普遍预期下半年政策力度加强等因素，下半年成交量会出现上升。根据住建局公布的2023年三季度计划入市商品房情况，预计将会有14957套住宅入市，楼盘供应进一步加大。

## 四、深圳商务公寓

### 一 公寓供应分析

2023 年上半年深圳仅 4 月份有 2 个公寓项目获批，分别为锦绣时代广场、兆鑫汇金广场，供应面积 3.8 万平，同比下降 85.9%，上半年公寓供应量仅为去年全年的 6.6%。在 2020 年深圳停止商务公寓的审批后，商务公寓供应持续下降。

历年深圳公寓供应量走势图



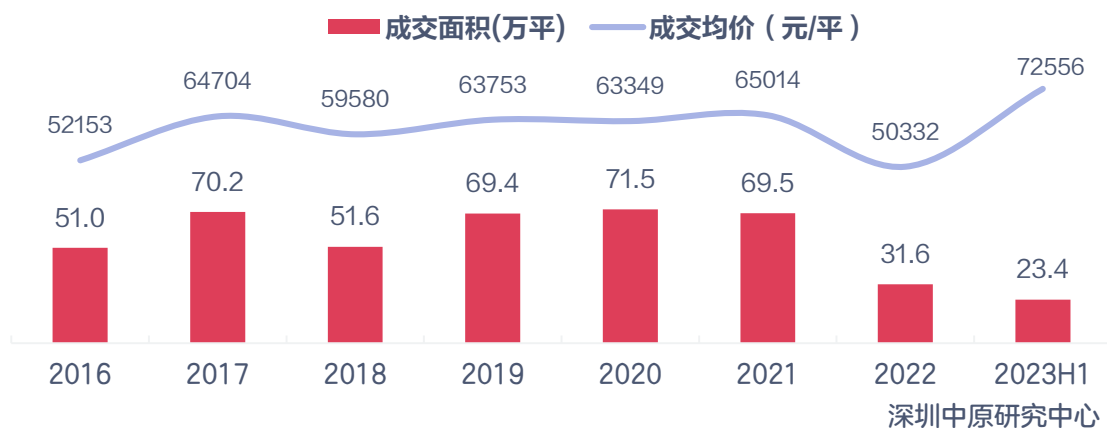
### 二 公寓成交量价分析

#### ■ 全市公寓成交：成交面积同比大幅下降，成交均价上升

2023 年上半年全市公寓成交面积同比上升 125.5%，为去年全年成交面积的 74.0%。公寓成交均价超 7 万，为近几年最高。虽然供应大幅下降，但上半年公寓成交量价都有增长，主要是南山创智云城上半年集中网签造成。



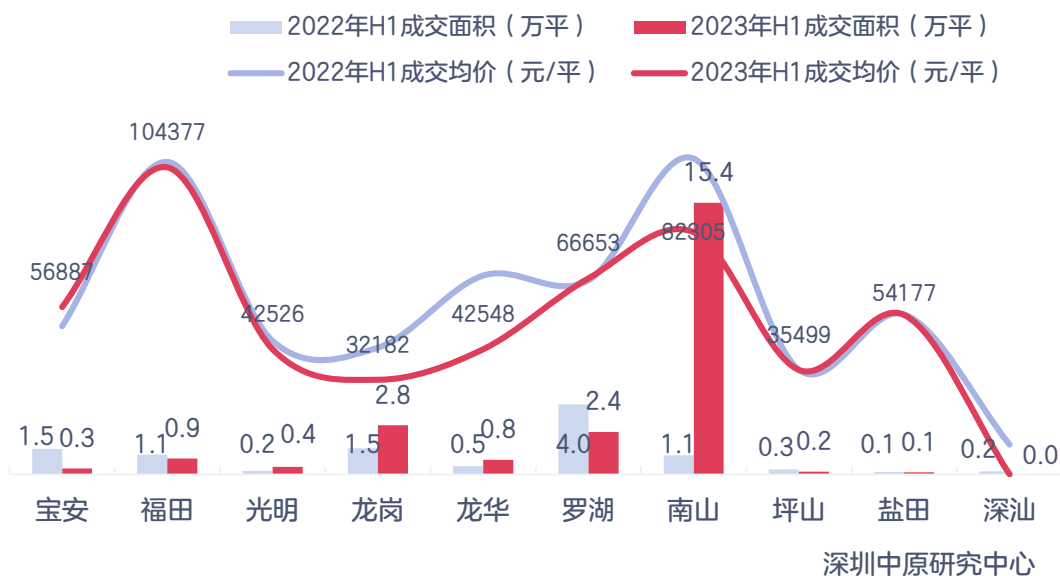
深圳历年公寓成交量价走势图



### ■ 各区公寓成交：南山为成交主力

2023 年上半年公寓成交集中在南山区，其次为龙岗、罗湖。上半年南山公寓成交 15.4 万平，占全市成交的 65.8%，主要为创智云城、太子湾瑞玺大厦的成交。

从成交均价来看，上半年仅宝安、罗湖均价同比上涨。其中，宝安均价同比上升 12.8%；龙华、龙岗、南山均价跌幅居前，分别同比下滑 37.1%、25.4%、23.3%。主要原因是个别低价项目大量网签拉低区域均价，上半年龙华公寓成交以合正观澜汇为主，龙岗则是以御景荟都为主，南山成交集中在创智云城，这些项目均价相对低于区域平均水平。



## 三 公寓成交结构分析

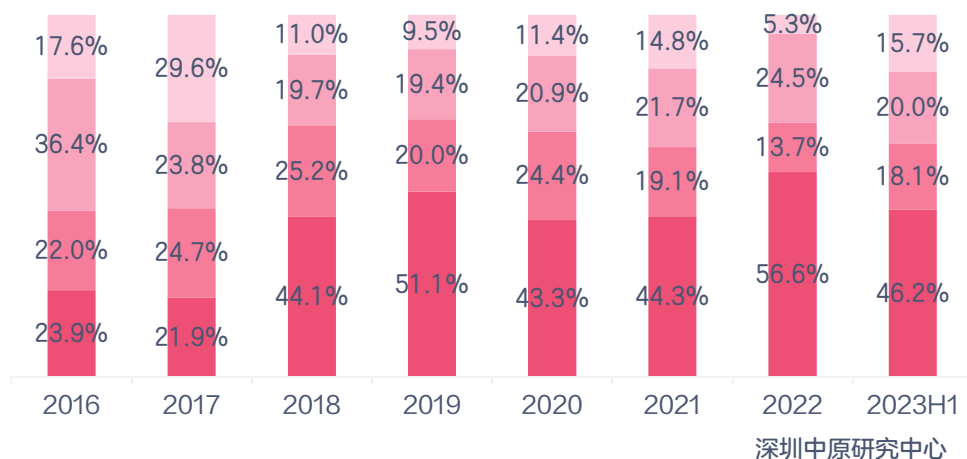
### ■ 成交面积段：45 平以下小面积户型成交占比下滑 10.4%

2023 年上半年公寓成交集中在 45 平以下，但成交占比较去年下滑 10.4%。从占比变动来看，45-

60 平以及 90 平以上户型成交占比提升。

### 历年深圳公寓成交面积段分布

■ 45㎡以下 ■ 45-60㎡ ■ 60-90㎡ ■ 90㎡以上

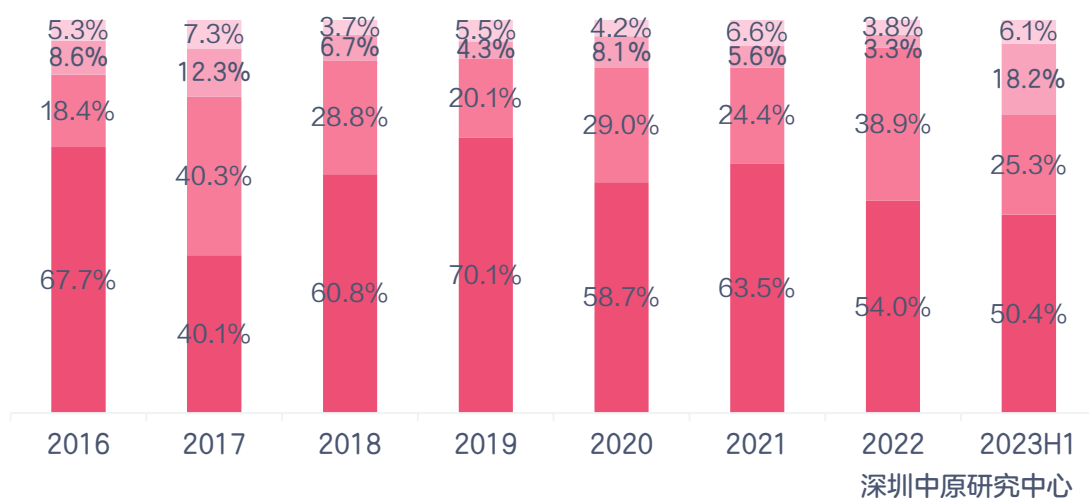


### ■ 成交总价段：仅 600 万-1000 万公寓成交占比上升

公寓成交中 300 万以下为主力，总占比超 5 成。从占比变动来看，仅 600-1000 万成交占比大幅提升，其他价段占比均下降。

### 历年深圳公寓成交面积段分布

■ 300万以下 ■ 300万-600万 ■ 600万-1000万 ■ 大于1000万



## 四 公寓成交排行榜

### ■ 成交量 TOP10：创智云城获成交量第一

2023 年上半年公寓成交套数第一的是创智云城，占上半年全市成交套数的 45.3%。其次为御景荟

都、华润笋岗中心。

### 2023H1商务公寓成交套数TOP10

楼盘	区域	片区	↓套数	面积（万平）	均价（元/平）
创智云城	南山	西丽	1611	11.4	76709
御景荟都	龙岗	宝荷	464	2.3	31490
华润笋岗中心	罗湖	笋岗	357	1.5	68453
澜汇云轩公寓	龙华	观澜	210	0.8	42229
和昌拾里花都	龙岗	龙岗中心城	150	0.5	35222
星河天地	光明	光明	83	0.4	42706
翠湖大厦	罗湖	翠竹	70	0.2	67611
润月广场	罗湖	东门	64	0.3	57272
太子湾瑞玺大厦	南山	蛇口	61	2.0	102341
世茂广场	坪山	坪山	45	0.2	35499

深圳中原研究中心

### ■ 成交金额 TOP10：创智云城成交金额居首位

2023 年上半年公寓成交金额最大的项目是创智云城，成交金额高达 87.1 亿元。成交金额前十的项目中，南山占 5 席，福田占 2 席。

### 2023H1商务公寓成交金额TOP10

楼盘	区域	片区	↓金额(亿元)	面积（万平）	均价（元/平）
创智云城	南山	西丽	87.1	11.4	76709
太子湾瑞玺大厦	南山	蛇口	21.0	2.0	102341
华润置地笋岗中心	罗湖	笋岗	10.1	1.5	68453
御景荟都	龙岗	宝荷	7.2	2.3	31490
岗厦天元花园	福田	福田中心区	5.3	0.5	112872
太子湾泓玺大厦	南山	蛇口	4.1	0.4	114597
玖尚公寓	南山	前海	3.9	0.4	95845
澜汇云轩公寓	龙华	观澜	3.2	0.8	42229
天御公寓	南山	蛇口	2.4	0.3	89774
富通九曜公馆	福田	新洲	2.0	0.2	88433

深圳中原研究中心

## 五 总结

2023 年上半年深圳市仅两个公寓项目获批，供应面积 3.8 万平，同比下降 85.9%，上半年公寓供应量仅为去年全年的 6.6%。在 2020 年深圳停止商务公寓的审批后，商务公寓供应持续下降。虽然供应大幅下降，但上半年公寓成交量价都有增长。2023 年上半年全市公寓成交面积 23.4 万平，同比上升 125.5%，为去年全年成交面积的 74.0%。公寓成交均价超 7 万，为近几年最高。成交量价的增长，主要是南山创智云城在上半年集中网签造成。公寓成交集中在 45 平以下，但成交占比较去年下滑 10.4%至 46.2%；而 90 平以上户型成交占比提升至 15.7%。

## 五、豪宅市场

上半年整体市场较为低迷，豪宅市场也受影响。与去年同期相比，豪宅供应主要集中于六月份，前五月份市场供应偏少。但相较于普通住宅，豪宅去化水平高，海德园 A 区开盘售罄，带动六月份豪宅成交量上升。住宅类豪宅占据大部分，公寓类豪宅无供应，南山区依然为豪宅供应和成交量较为集中的地区。

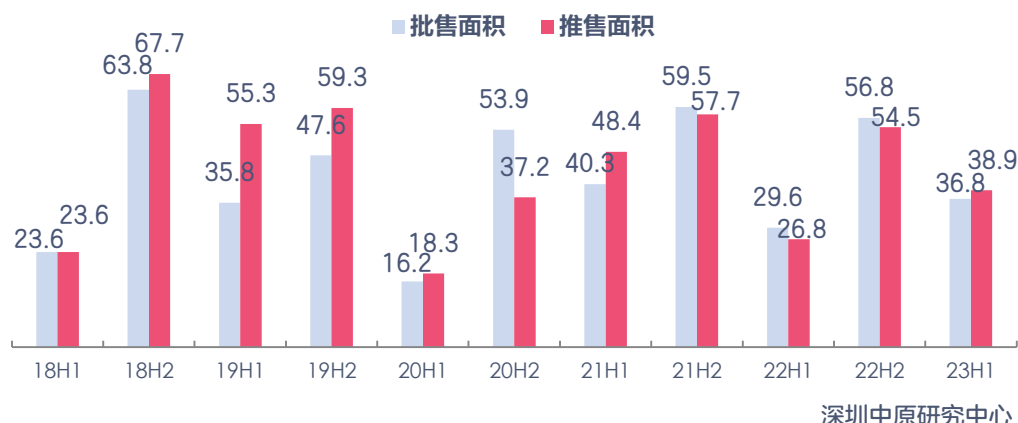
### 豪宅供应分析

#### ■ 豪宅供应环比下降 六月供应大增

2023 年上半年深圳豪宅批售面积环比下滑 35.3%，同比上升 24.3%；推售面积环比下滑 28.7%，同比上升 45.4%，豪宅供应较去年同期有显著增长，主要原因是去年疫情影响下基数较低。住宅类豪宅占据主导，别墅类豪宅推售 0.7 万平，公寓类豪宅无供应。

从月度供应变化看，豪宅项目主要供应在 6 月份，占据上半年总推售面积近六成，主要为深业云海湾、壹湾臻邸项目。豪宅供应主要集中于前海片区，前海规划层次高、基础配套逐步完善、地理位置优越、发展前景被市场广泛看好，片区新房价格近年来始终处于深圳前列。

2018年至今豪宅批售和推售面积走势图

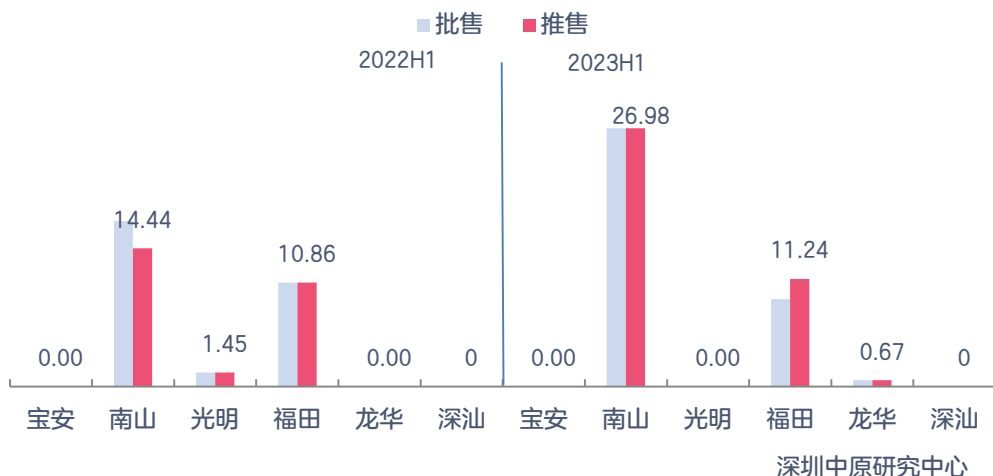


2022年至今豪宅月度批售和推售面积走势图



各区供应量看，2023 年上半年获批豪宅分布于南山、福田、龙华三区，得益于优越的地理位置和良好的区位配套，南山、福田两区新房价格相对较高，豪宅供应较多。南山区豪宅推售 26.98 万平，主要为深业云海湾、壹湾臻邸项目；福田区豪宅推售 11.24 万平，主要为中洲湾·迎海项目。对比去年同期，南山豪宅供应面积大增。

2022H1与2023H1豪宅批售和推售面积走势图



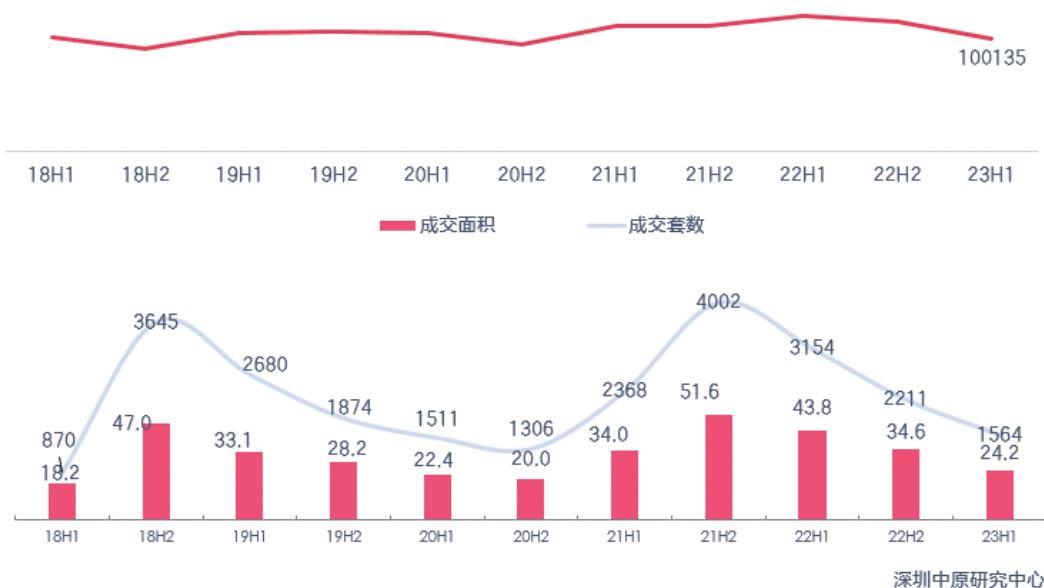
## 二 豪宅成交价分析

### ■ 豪宅成交持续回落

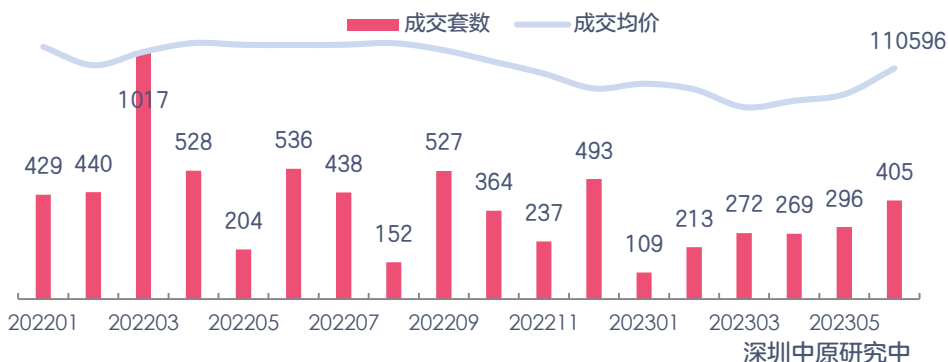
2023 年上半年豪宅成交 1564 套，环比下降 29.3%；成交面积 24.2 万平，环比下降 30.1%。从近几年豪宅成交走势看，2020 年下半年至 2021 年下半年豪宅成交量处于上升态势，2021 年下半年达到高点之后豪宅成交量止升回跌，虽然 2022 年下半年豪宅推售面积有所增加，但市场趋于谨慎，豪宅市场去化也开始走低，成交量继续下滑。

从月度成交量和价格看，2023 年上半年豪宅成交量整体低迷，一至六月基本呈现逐月递增趋势，六月份海德园 A 区开盘售罄，拉动当月市场成交量较快增长。在价格方面，上半年豪宅成交价格基本呈回落态势，六月份受海德园 A 区影响，价格出现上升。

2018至今豪宅成交均价走势图



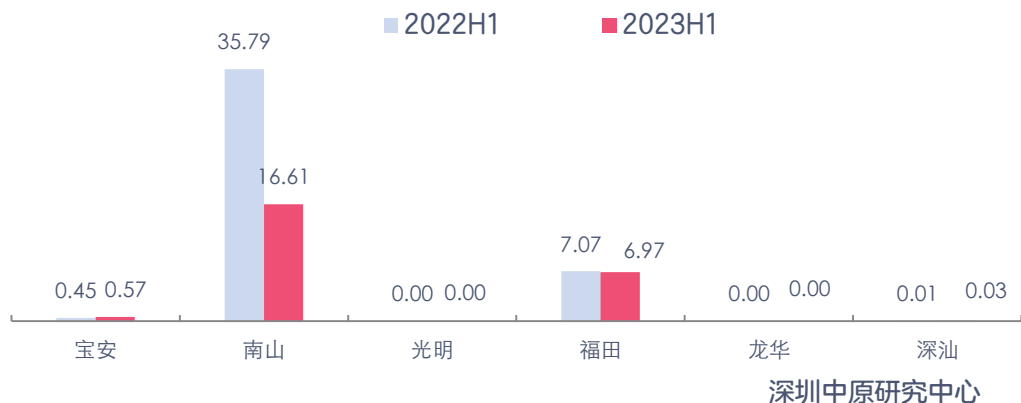
2022年至今豪宅月度成交量价走势图



## ■ 南山保持霸主地位

由于南山区豪宅供应的相对较高，上半年南山依然是豪宅市场的成交主力，成交占比 68.7%。受豪宅市场整体低迷影响，南山区豪宅成交量下滑幅度较大，上半年成交面积同比下滑 53.6%，主要为万科臻湾悦、天健悦湾府、深铁懿府项目。福田区上半年成交面积较同期变化不大，主要为洲湾·迎海、深圳中心天元项目。宝安区受豪宅供应减少影响，上半年成交面积仅 0.57 万平。

2022H1与2023H1豪宅各区成交面积走势图



### 三 豪宅成交结构分析

#### 公寓类豪宅成交占比上升

分类型来看，随着深圳本土别墅项目的大幅减少，豪宅成交逐渐以平层为主。上半年豪宅供应大部分是平层，别墅仅有溪山君樾项目，公寓类无新增供应。其中，住宅项目占据主导，成交占比 82.9%，环比下降了 1.6%，主要分布在南山区，深铁懿府、万科颐城臻湾悦、中洲湾·迎海项目成交较多。公寓项目成交占比 17.0%，上升了 2.0%，太子湾泓玺大厦、华侨城深圳湾新玺名苑项目成交较多。别墅类项目受供应量少的原因，成交量较小。

深圳一手豪宅分类型成交占比



#### 2-3 千万豪宅成交占比大幅上升

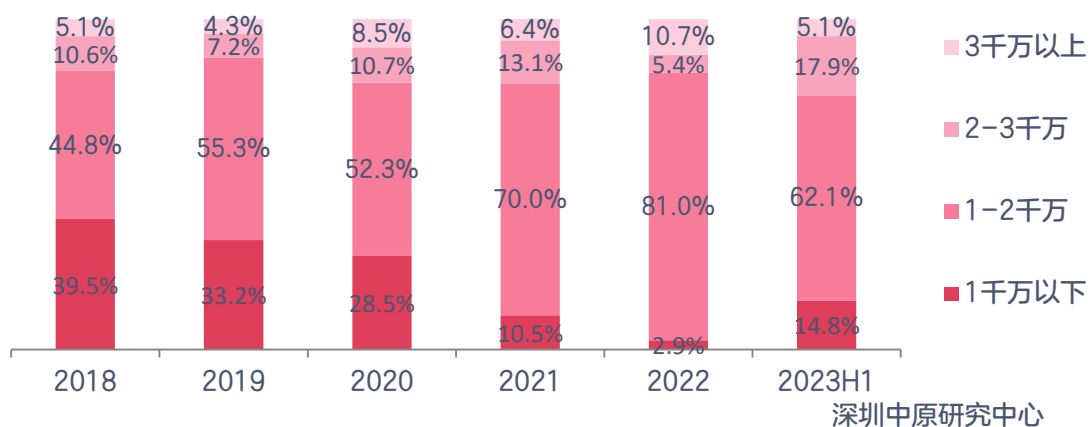
2023 上半年 1-2 千万豪宅成交占比大幅下降 18.9%，仍领先其它价格段，此价格段内万科臻湾悦、天健悦湾府、海德园 A 区项目成交较多。2-3 千万豪宅成交占比大幅上升了 12.5%，位居各价格段第二，此价格段内深铁懿府项目成交活跃。1 千万以下豪宅成交占比上升也加快，3 千万以上价格段占比下降了 5.6%。

2023 上半年半年千万豪宅占新房成交比重为 6.3%，同比下降了 3.0%，主要受豪宅供应减少，



市场成交不活跃影响。其中，1-3 千万豪宅占新房比重为 5.9%，同比下降了 7.8%；3000 万以上豪宅占比为 0.4%，同比下降了 1.0%，市场份额进一步压缩。

### 一手豪宅价格段成交占比



### 1000万-3000万占比 3000万以上占比



## 四 豪宅成交排行榜

### 万科臻湾悦获得成交套数第一

2023 年上半年，销售套数排名前十的项目总计成交 1459 套，万科臻湾悦成交 289 套，位居榜首；中洲湾·迎海、天健悦湾府分别位居二、三名，与去年同期相比，今年楼盘成交较为分散。前十榜单中，南山区占据 7 席，虽然价格较高，但良好的地理位置和市政配套，依然受到市场的追捧；福田区占据 3 席，成交套数较高的楼盘为中洲湾·迎海。

从成交金额看，上半年深铁懿府以 53.1 亿元的成交额位居豪宅成交金额第一，万科臻湾悦、天健悦湾府分别位居二三位。TOP10 项目中，六个为南山项目，四个为福田项目。住宅类豪宅依然是市场主导，公寓类豪宅销售并不理想，TOTP10 中仅有两个公寓项目。

2023上半年深圳市一手豪宅成交套数TOP10

楼盘	区域	片区	↓套数	面积（万平）	均价（元/平）
万科臻湾悦	南山	前海	289	3.5	98313
中洲湾·迎海	福田	上下沙	253	3.4	80327
天健悦湾府	南山	前海	236	2.9	96774
深铁懿府	南山	安托山	211	5.1	104359
海德园A区	福田	安托山	208	2.2	126027
前海宸湾	南山	蛇口	90	1.1	90095
太子湾瑞玺大厦	南山	蛇口	63	2.1	102478
珑樾山	南山	西丽	44	0.5	87503
天宸	福田	福田中心区	35	0.5	99129
太子湾泓玺大厦	南山	蛇口	30	0.4	116003

深圳中原研究中心

2023上半年深圳市一手豪宅成交金额TOP10

楼盘	区域	片区	↓金额（亿元）	面积（万平）	均价（元/平）
深铁懿府	南山	安托山	53.1	5.1	104359
万科臻湾悦	南山	前海	34.8	3.5	98313
天健悦湾府	南山	前海	28.3	2.9	96774
中洲湾·迎海	福田	上下沙	27.5	3.4	80327
海德园A区	福田	安托山	27.1	2.2	126027
太子湾瑞玺大厦	南山	蛇口	21.4	2.1	102478
深圳中心天元	福田	福田中心区	10.0	0.9	116222
前海宸湾	南山	蛇口	9.7	1.1	90095
天宸	福田	福田中心区	4.8	0.5	99129
珑樾山	南山	西丽	4.6	0.5	87503

深圳中原研究中心

四 总结

上半年豪宅入市表现好于其他产品，但去化水平低于往年，主要受经济大环境恢复进度较为缓慢影响，购房者置业信心仍处低位。预计随着下半年政策的调整，开发商加大促销力度，购房者信心有望上升，豪宅成交量也有进一步修复的机会。

## 六、深圳二手房

### 一 二手住宅市场概述

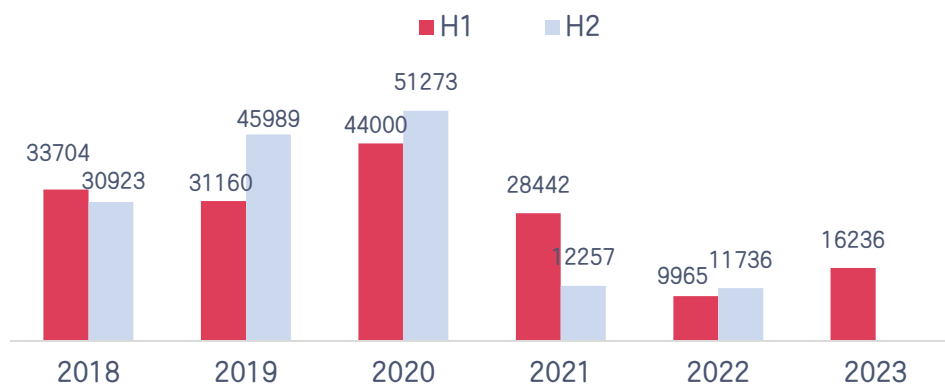
2023 年上半年深圳二手市场整体呈现先升后降趋势，后劲明显不足。2021 年 2 月参考价政策后，深圳二手房市场陷入了长达两年的历史低谷。但去年四季度开始金融层面不断出现利好，加上疫情管控放开、通关开启等利好，春节后，客户信心有所修复，累积两年的购买力集中释放，市场明显回暖，二手月度成交量也从去年的不足 2000 套到最高接近 4000 套。但 3 月中旬开始，市场又开始走低，4 月进一步加速下滑，表明市场信心仍不足，观望情绪占主导。4 月 20 日，参考价政策调整，但对市场影响可以说是微乎其微。

#### （一）二手住宅成交量分析

##### ■ 二手住宅成交套数同比上升 62.9%

2023 年上半年全市二手住宅成交同比上升 62.9%；成交面积同比上升 63.8%。上半年二手住宅成交套数为 2021 年下半年以来半年度最高，占去年全年的 74.8%，但依然处于低位，市场恢复尚需时间。

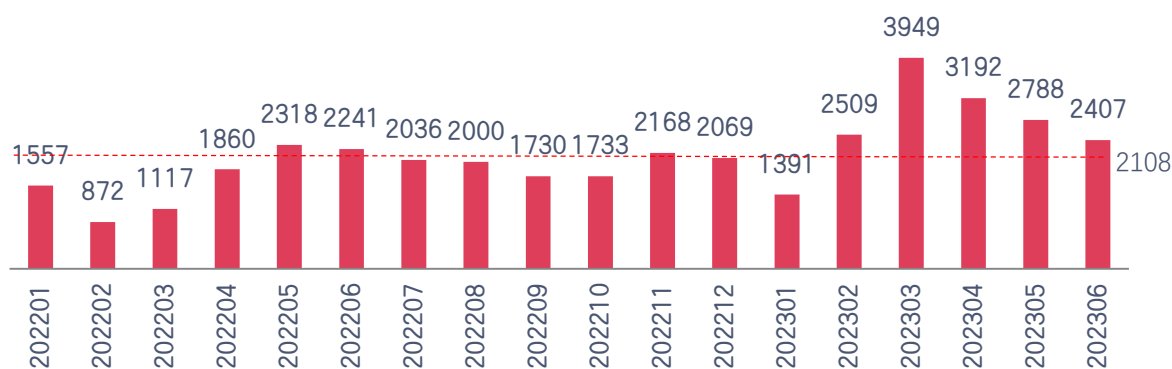
深圳二手住宅成交套数走势



深圳中原研究中心

从月度数据看，二手市场成交呈现先升后降趋势，3 月成交量达到近 26 个月最高。但此后又连续 3 个月下滑，即便 4 月参考价政策调整，也未能改变二手成交逐步走低的趋势。

## 深圳市二手住宅成交套数月度走势

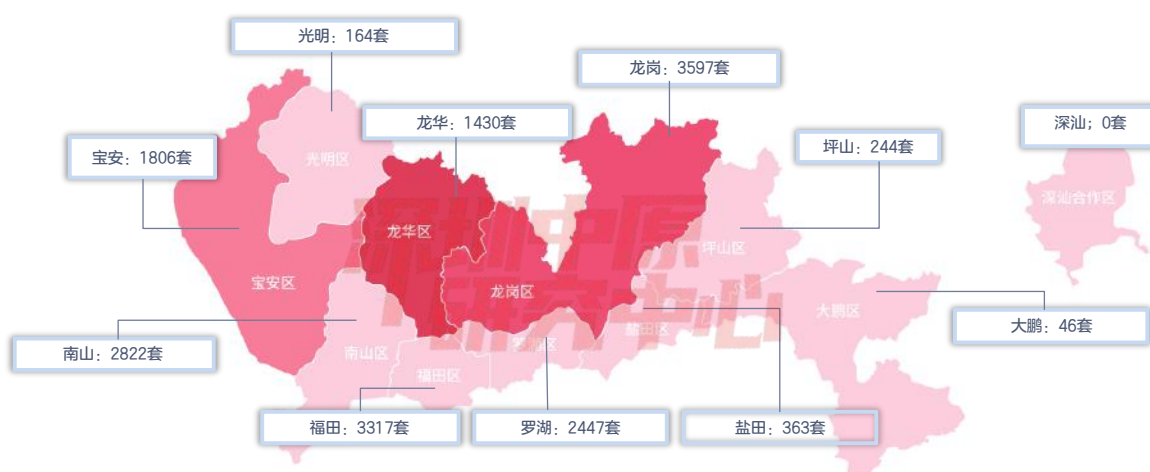


深圳中原研究中心

### ■ 龙岗成交位居第一

上半年龙岗成交量位居第一位，占全市成交的 22.2%；福田、南山、罗湖分列 2-4 位。除刚需集中的龙岗外，核心区域成交居前。

2023上半年深圳各区二手住宅成交量



深圳中原研究中心

### ■ 侨香村成交位居第一

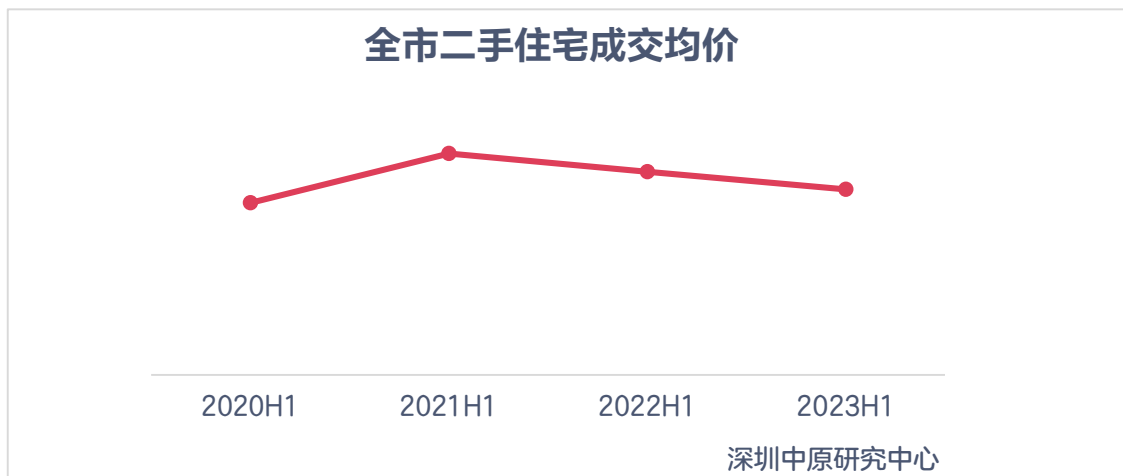
2023H1全市二手住宅成交套数TOP10

排名	项目名称	区域	片区	套数
1	侨香村	福田	香蜜湖	101
2	壹成中心花园	龙华	龙华中心区	91
3	皇御苑	福田	皇岗	87
4	桃源居	宝安	桃源居	87
5	桂芳园	龙岗	布吉	78
6	佳兆业中央广场	龙岗	坂田	74
7	桃源村	南山	桃源村	72
8	金地梅陇镇花园	龙华	民治	69
9	莱蒙水榭春天花园	龙华	民治	67
10	梅林一村	福田	梅林	66

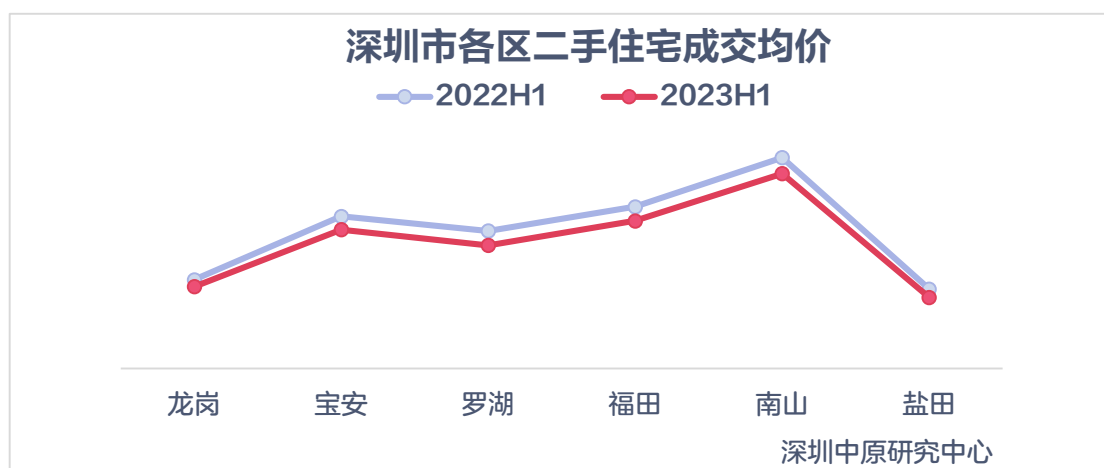
深圳中原研究中心

## (二) 二手住宅成交价格走势

### ■ 全市成交均价持续下滑



### ■ 盐田成交均价跌幅最大

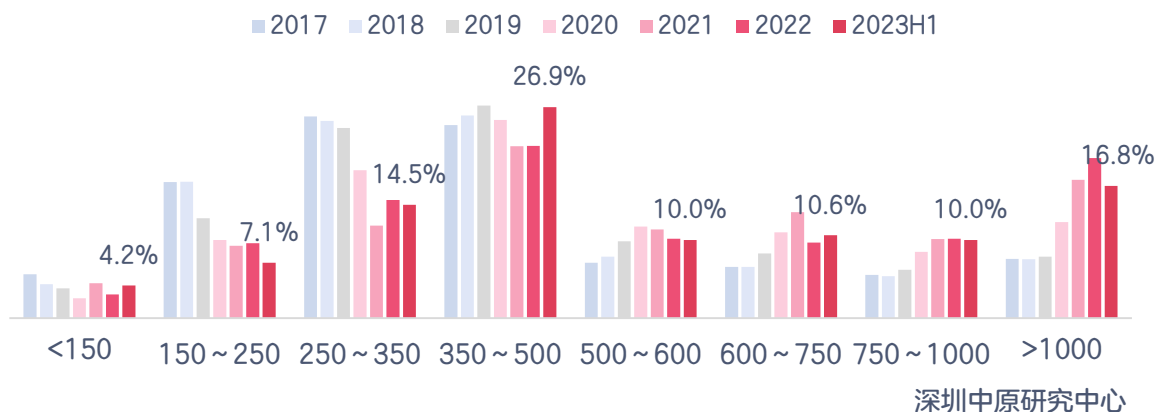


## 二手成交结构分析

### ■ 350-500 万价段成交占比升至 26.9%

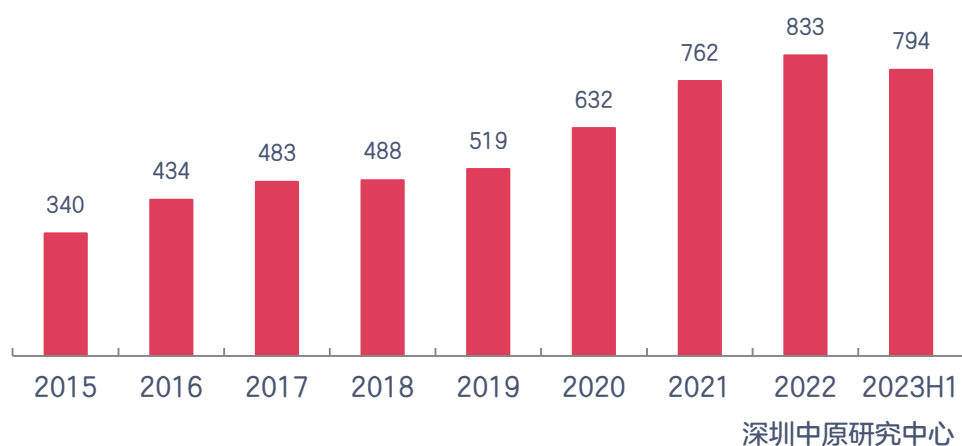
350-500 万价段为成交主力，是唯一一个成交占比超过 2 成的价段；其次是 1000 万以上价段。从占比变化来看，受益于价格的下行，750 万以上高价段成交占比明显下降，而中间价段 350-500 万成交占比大幅上升。

## 深圳二手住宅成交总价分布



### ■ 套均总价止升转跌

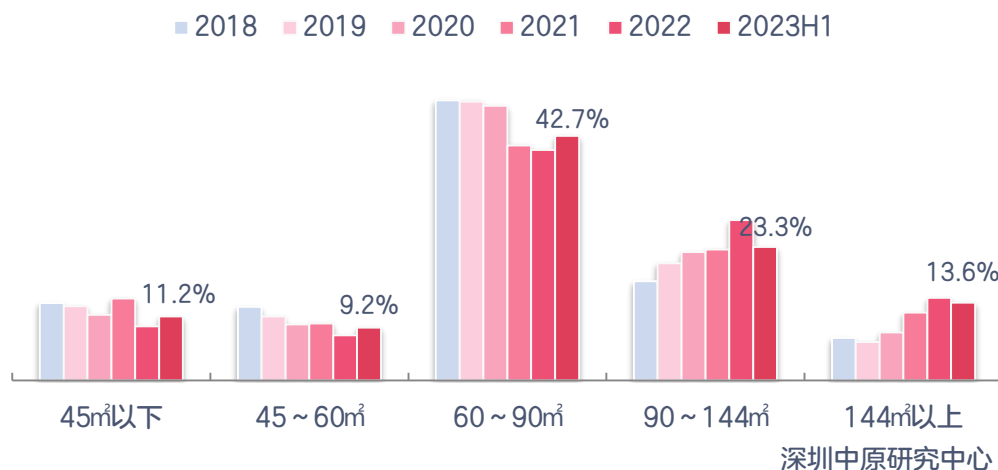
## 历年深圳二手住宅套均总价走势



### ■ 中小户型成交占比上升

60-90 平面积段为成交主力，其次为 90-144 平面积段。从环比变动看，中小面积成交占比明显上升，而改善型户型 90-144 平以及 144 平以上面积段成交占比下滑。

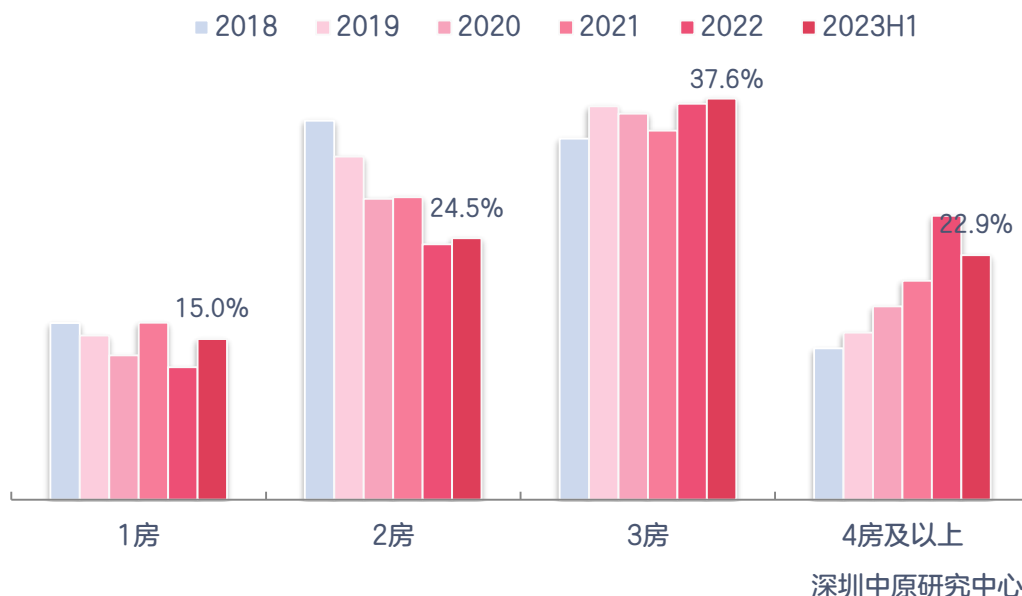
## 历年深圳二手住宅成交面积分布



## ■ 仅 4 房及以上户型成交占比下滑

3 房户型居成交首位，其次为 2 房户型。从环比变动来看，1 房、2 房、3 房成交占比上升，仅 4 房及以上户型成交占比下滑。

历年深圳二手住宅成交户型分布



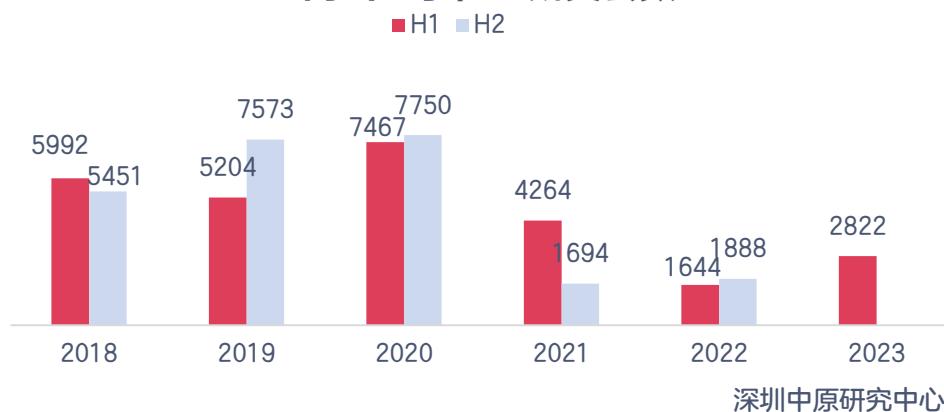
## 三 区域市场分析

### （一）南山区

## ■ 南山成交同比增幅位居各区第一

2023 年上半年南山成交套数同比上升 71.7%，增幅位居各区第一，南山、福田、宝安增幅位居前三，表明在市场反弹过程中，核心区域的反弹更为迅速。上半年南山成交套数占全市成交的 17.4%，为近 5 年同期最高。

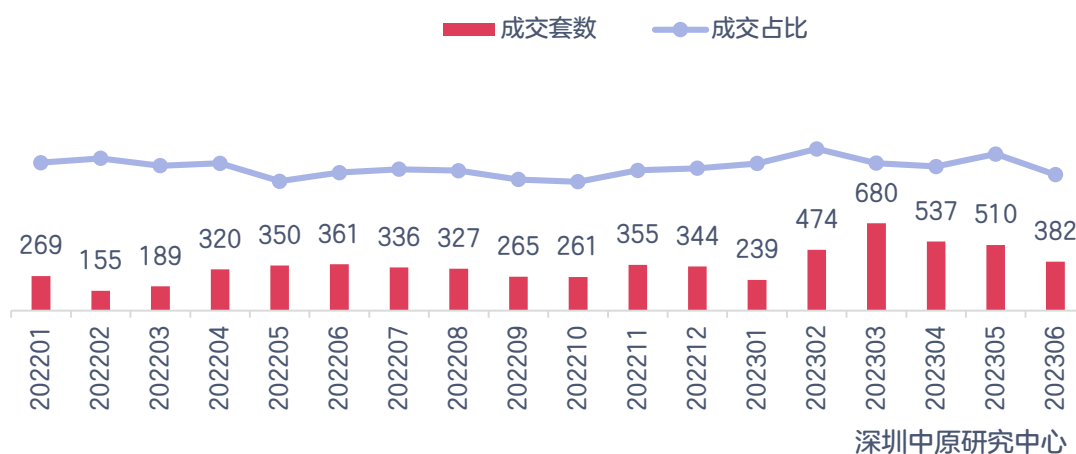
南山二手住宅成交套数





从月度走势图来看，南山区成交高峰出现在3月份，随后逐步下降。从成交占比来看，2月成交占比最高，达到18.9%。

### 南山二手住宅成交套数及成交占比月度走势



### ■ 南山千万以上房源成交占比大幅下滑

2023年上半年南山区二手住宅成交集中在1000万以上房源，占比超4成；其次为750万-1000万。从成交占比变化来看，1000万以上房源成交占比大幅下滑。

### 南山区二手成交价段分布变化表

价段	2022H1	2023H1	变化
150万以下	0.0%	0.0%	0.0%
150万-250万	1.2%	0.6%	-0.6%
250万-350万	8.1%	3.4%	-4.8%
350万-500万	2.3%	7.8%	5.5%
500万-600万	7.0%	7.3%	0.3%
600万-750万	15.1%	14.5%	-0.6%
750万-1000万	12.8%	20.1%	7.3%
1000万以上	53.5%	46.4%	-7.1%

深圳中原研究中心

2023年上半年南山区3房需求最大，其次为2房。从占比变动看，4房及以上占比大幅度下滑；而2房、3房成交占比都显著上升。

### 南山区二手户型分布变化表

户型	2022H1	2023H1	变化
1房	12.8%	8.4%	-4.4%
2房	19.8%	29.6%	9.8%
3房	27.9%	39.1%	11.2%
4房及以上	39.5%	22.9%	-16.6%

深圳中原研究中心

2023年上半年南山区1房成交总价在150万之上，3房购房门槛在350万以上。上半年南山区

最受欢迎的房源为 1000 万以上的 4 房及以上户型，其次是 1000 万以上的 3 房户型。

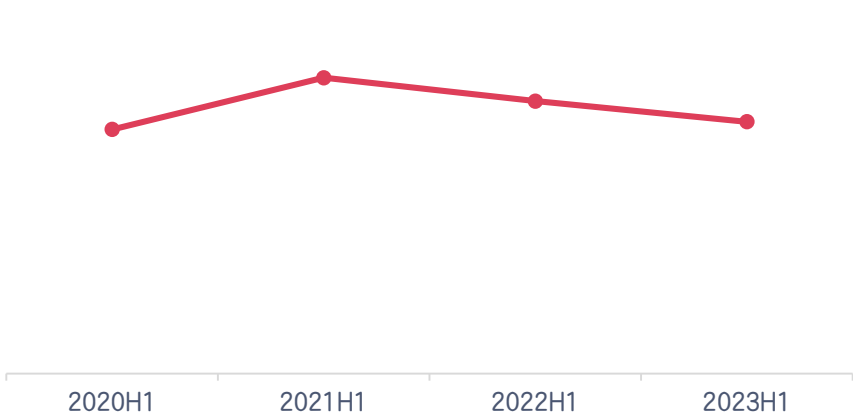
2023H1南山区二手成交价段与户型交叉百分占比

	1房	2房	3房	4房及以上
150万以下	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
150万-250万	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%
250万-350万	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%
350万-500万	2.2%	4.5%	1.1%	0.0%
500万-600万	0.0%	5.6%	1.7%	0.0%
600万-750万	1.7%	3.4%	8.9%	0.6%
750万-1000万	0.0%	8.9%	8.9%	2.2%
1000万以上	0.6%	7.3%	18.4%	20.1%

深圳中原研究中心

■ 南山成交价格走势

南山二手住宅成交均价



深圳中原研究中心

■ 南山成交套数排行

排名	项目名称	片区	套数
1	桃源村	桃源村	72
2	香山里花园	华侨城	62
3	华润城润府	科技园	60
4	蔚蓝海岸社区	后海	60
5	星海名城	前海	57
6	大冲新城花园	科技园	55
7	诺德假日花园	前海	51
8	半岛城邦花园	蛇口	49
9	鼎太风华社区	前海	48
10	松坪村	西丽	36

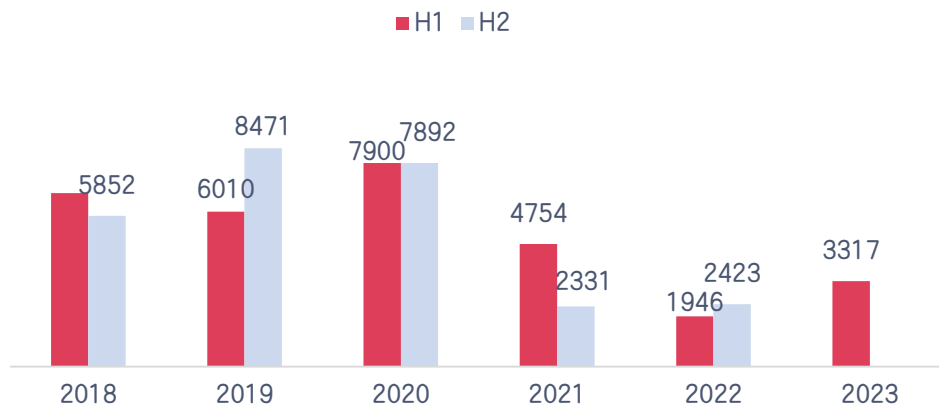
深圳中原研究中心

## (二) 福田区

### ■ 福田成交量同比上升超七成

2023 年上半年福田成交套数同比上升 70.5%，增幅仅次于南山；福田成交占全市的 20.4%，成交占比为近六年同期最高。在市场调整过程中，核心区域更受市场青睐。

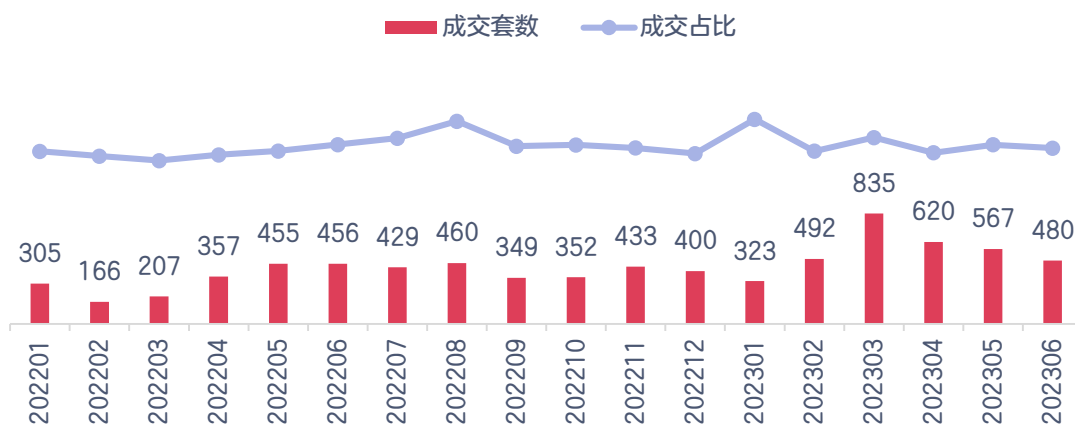
福田二手住宅成交套数



深圳中原研究中心

从月度走势图来看，3 月福田二手住宅成交为上半年最高，同时也创近 27 个月最高。从成交占比来看，1 月福田区成交占比最高。

福田二手住宅成交套数及成交占比月度走势



深圳中原研究中心

### ■ 福田千万以上房源成交占比大幅下滑

2023 年上半年福田区二手住宅成交集中在 1000 万以上价段，但占比较去年同期下降 12.5%；750-1000 万价段成交占比也下滑 3.3%；而中间价段 250 万-750 万成交占比上升。市场持续调整下，福田二手价格也明显下降。

福田区二手成交价段分布变化表

价段	2022H1	2023H1	变化
150万以下	1.1%	0.0%	-1.1%
150万-250万	3.2%	0.6%	-2.5%
250万-350万	4.2%	8.9%	4.7%
350万-500万	6.3%	13.9%	7.6%
500万-600万	7.4%	8.9%	1.5%
600万-750万	9.5%	15.2%	5.7%
750万-1000万	14.7%	11.4%	-3.3%
1000万以上	53.7%	41.1%	-12.5%

深圳中原研究中心

2023 年上半年福田区成交集中在 3 房，占比超 4 成；其次为 2 房。从需求变化来看，福田区 1 房、2 房、3 房户型的占比上升，而 4 房及以上户型成交占比则大幅下滑 12.6%。

福田区二手户型分布变化表

户型	2022H1	2023H1	变化
1房	12.6%	15.2%	2.6%
2房	16.8%	22.2%	5.3%
3房	38.9%	43.7%	4.7%
4房及以上	31.6%	19.0%	-12.6%

深圳中原研究中心

2023 年上半年福田区 1 房成交总价在 150 万-600 万之间，2 房购房门槛在 250 万以上，3 房购房门槛在 350 万以上。福田区二手住宅市场最受欢迎的房源为 1000 万以上的 3 房，其次为 1000 万以上的 4 房及以上。

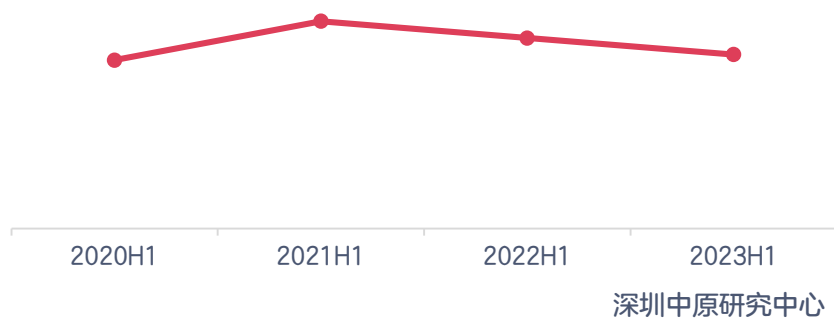
2023H1福田区二手成交价段与户型交叉百分占比

	1房	2房	3房	4房及以上
150万以下	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
150万-250万	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%
250万-350万	7.0%	1.9%	0.0%	0.0%
350万-500万	5.1%	5.1%	3.8%	0.0%
500万-600万	1.9%	5.1%	1.9%	0.0%
600万-750万	0.0%	7.0%	8.2%	0.0%
750万-1000万	0.0%	3.2%	8.2%	0.0%
1000万以上	0.0%	0.6%	21.5%	19.0%

深圳中原研究中心

## ■ 福田成交价格走势

## 福田二手住宅成交均价



### 福田成交套数排行榜

排名	项目名称	片区	套数
1	侨香村	香蜜湖	101
2	皇御苑	皇岗	87
3	梅林一村	梅林	66
4	益田村	保税区	59
5	园岭新村	园岭	53
6	黄埔雅苑	福田中心区	52
7	御景华城花园	皇岗	49
8	皇庭世纪花园	区委	42
9	盛世家园	彩田村	35
10	长城大厦	百花	33

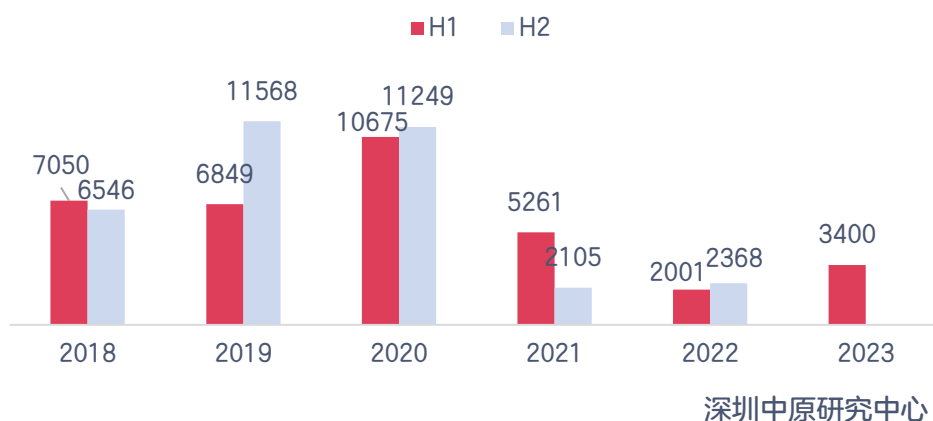
深圳中原研究中心

### (三) 宝安区(含龙华、光明)

#### ■ 宝安成交套数同比增长近七成

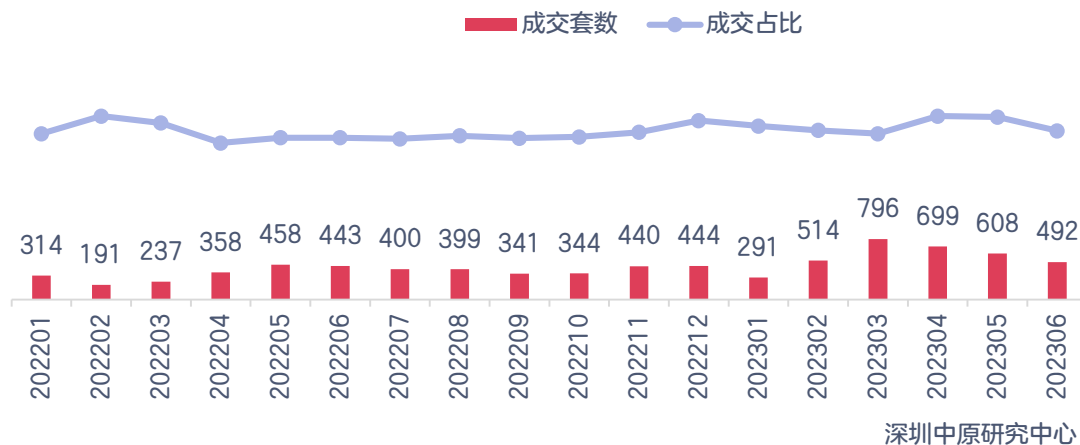
2023 年上半年宝安(含龙华、光明)成交套数同比增长 69.9%，仅次于南山、福田；但较 2020 年上半年仍下滑 68.1%。上半年宝安成交量仅次于龙岗，位居第二，占全市成交的 20.9%，较去年上半年提升 0.8%。

## 宝安二手住宅成交套数



2023 年上半年宝安区 3 月成交量最高，后持续下降。4 月宝安区成交占比最高，为 21.9%。上半年宝安区成交占比较前两年有所提高，但低于 2019、2020 年时期，表明相较于 2019、2020 年，宝安热度有所下降。

### 宝安二手住宅成交套数及成交占比月度走势



### ■ 高价段成交占比显著下滑

2023 年上半年宝安区二手住宅高价段成交占比显著下滑，而 350-500 万的刚需价格段成交占比大幅上升。

### 宝安区二手成交价段分布变化表

价段	2022H1	2023H1	变化
150万以下	0.0%	2.7%	2.7%
150万-250万	8.8%	3.3%	-5.6%
250万-350万	7.8%	9.2%	1.4%
350万-500万	16.7%	29.9%	13.2%
500万-600万	13.7%	10.3%	-3.4%
600万-750万	13.7%	14.1%	0.4%
750万-1000万	16.7%	11.4%	-5.3%
1000万以上	22.5%	19.0%	-3.5%

深圳中原研究中心

2023 年上半年宝安区成交集中在 3 房、4 房及以上的改善户型。但 3 房成交占比下滑，而 2 房、4 房及以上成交占比明显上升。

### 宝安区二手户型分布变化表

户型	2022H1	2023H1	变化
1房	10.8%	9.2%	-1.5%
2房	12.7%	16.8%	4.1%
3房	38.2%	32.6%	-5.6%
4房及以上	38.2%	41.3%	3.1%

深圳中原研究中心

2023 年上半年宝安区二手住宅 1 房成交总价在 150 万-500 万之内，3 房购房门槛在 250 万以上，4 房的购房门槛在 350 万之上。宝安最受青睐的为 1000 万以上的 4 房及以上房源，其次为 350 万-500 万 3 房房源。

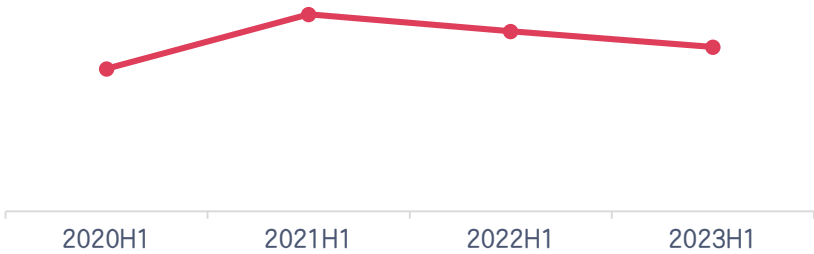
2023H1宝安区二手成交价段与户型交叉百分占比

	1房	2房	3房	4房及以上
150万以下	1.6%	1.1%	0.0%	0.0%
150万-250万	2.2%	1.1%	0.0%	0.0%
250万-350万	3.3%	4.3%	1.1%	0.5%
350万-500万	2.2%	7.1%	16.8%	3.8%
500万-600万	0.0%	2.2%	5.4%	2.7%
600万-750万	0.0%	1.1%	4.3%	8.7%
750万-1000万	0.0%	0.0%	3.3%	8.2%
1000万以上	0.0%	0.0%	1.6%	17.4%

深圳中原研究中心

■ 宝安成交均价走势

宝安二手住宅成交均价



深圳中原研究中心

■ 宝安成交套数排行榜

排名	项目名称	片区	套数
1	壹成中心花园	龙华中心区	91
2	桃源居	桃源居	87
3	金地梅陇镇花园	民治	69
4	莱蒙水榭春天花园	民治	67
5	春华四季园	民治	36
6	碧海富通城	碧海	31
7	公馆一八六六花园	民治	31
8	潜龙鑫茂花园	民治	31
9	华业玫瑰四季馨园	民治	30
10	金泓凯旋城	宝安中心区	30

深圳中原研究中心

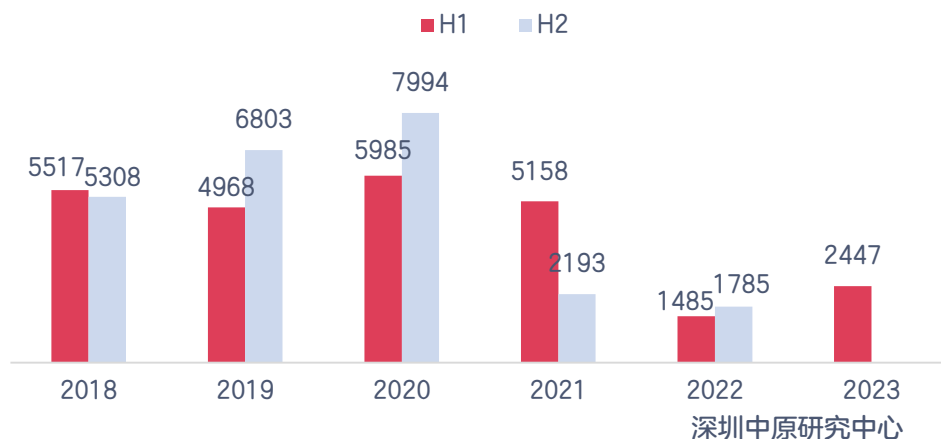


## (四) 罗湖区

### ■ 罗湖成交同比上升 64.8%

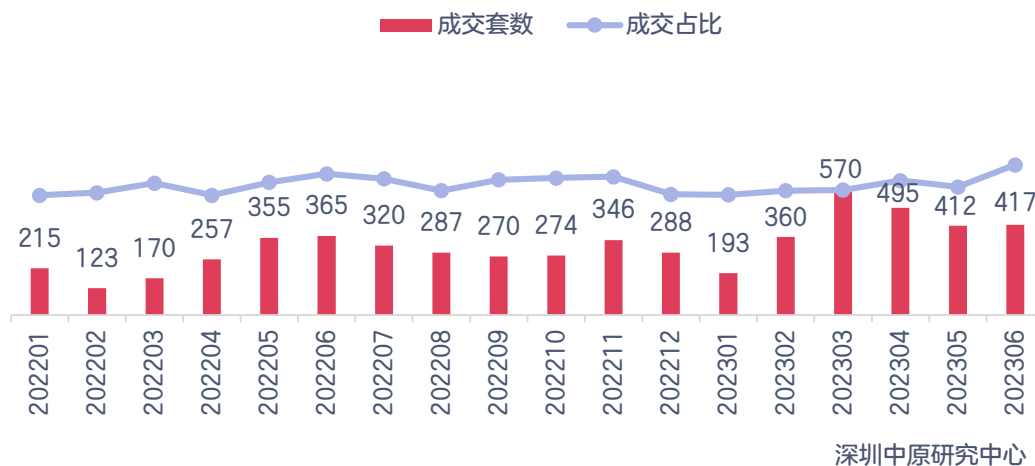
2023 年上半年罗湖成交套数同比上升 64.8%，但较 2020 年上半年下降 59.1%。上半年罗湖成交套数占全市成交的 15.1%，较去年小幅上升 0.2%。

罗湖二手住宅成交套数



从月度走势图来看，罗湖区二手住宅成交先升后降，3月成交最高，为近26个月最高。而从成交占比走势看，6月罗湖区成交占比最高，达到17.3%。

罗湖二手住宅成交套数及成交占比月度走势



### ■ 罗湖 350 万-500 万的 3 房最受欢迎

2023 年上半年罗湖区二手住宅成交主要集中在 350 万-500 万价段，其次为 250 万-350 万价段。从成交占比变化来看，高价段成交占比显著下降，中低价段成交占比皆上升。

罗湖区二手成交价段分布变化表

价段	2022H1	2023H1	变化
150万以下	2.6%	3.0%	0.5%
150万-250万	6.0%	9.1%	3.1%
250万-350万	15.4%	16.5%	1.1%
350万-500万	31.6%	36.7%	5.1%
500万-600万	15.4%	13.5%	-1.9%
600万-750万	7.7%	11.1%	3.4%
750万-1000万	11.1%	6.4%	-4.7%
1000万以上	10.3%	3.7%	-6.6%

深圳中原研究中心

2023 年上半年罗湖区的市场需求集中在 2-3 房，占比近七成，其中 3 房需求量最大。从需求变化来看，改善性的 3 房、4 房及以上成交占比下滑，而 1 房、2 房的市场需求上升。

罗湖区二手户型分布变化表

户型	2022H1	2023H1	变化
1房	17.1%	19.5%	2.4%
2房	27.4%	30.6%	3.3%
3房	41.0%	39.1%	-2.0%
4房及以上	14.5%	10.8%	-3.8%

深圳中原研究中心

2023 年上半年罗湖区 1 房成交总价在 500 万之内，2 房成交总价在 150-750 万之间，3 房购房门槛在 250 万以上，4 房及以上户型购房门槛在 350 万以上。最受欢迎的房源为 350 万-500 万的 3 房。

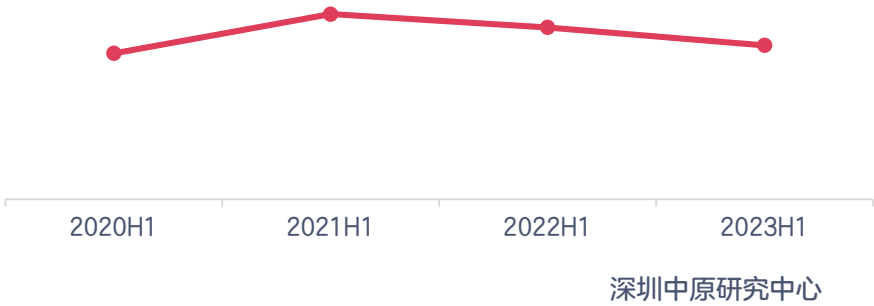
2023H1罗湖区二手成交价段与户型交叉百分占比

	1房	2房	3房	4房及以上
150万以下	3.0%	0.0%	0.0%	0.0%
150万-250万	6.7%	2.4%	0.0%	0.0%
250万-350万	3.4%	12.5%	0.7%	0.0%
350万-500万	6.4%	11.1%	18.5%	0.7%
500万-600万	0.0%	3.4%	9.1%	1.0%
600万-750万	0.0%	1.3%	8.8%	1.0%
750万-1000万	0.0%	0.0%	1.7%	4.7%
1000万以上	0.0%	0.0%	0.3%	3.4%

深圳中原研究中心

罗湖成交均价走势

罗湖二手住宅成交均价



罗湖成交套数排行榜

排名	项目名称	片区	套数
1	鹏兴花园	莲塘	54
2	深业东岭花园	黄贝岭	54
3	东乐花园(罗湖)	百仕达	49
4	布心花园	布心	38
5	旭飞华达园	百仕达	32
6	愉天小区	翠竹	29
7	田贝花园	洪湖	28
8	嘉宝田花园	宝安南	27
9	金丽豪苑	翠竹	26
10	京基一百大厦	地王	26

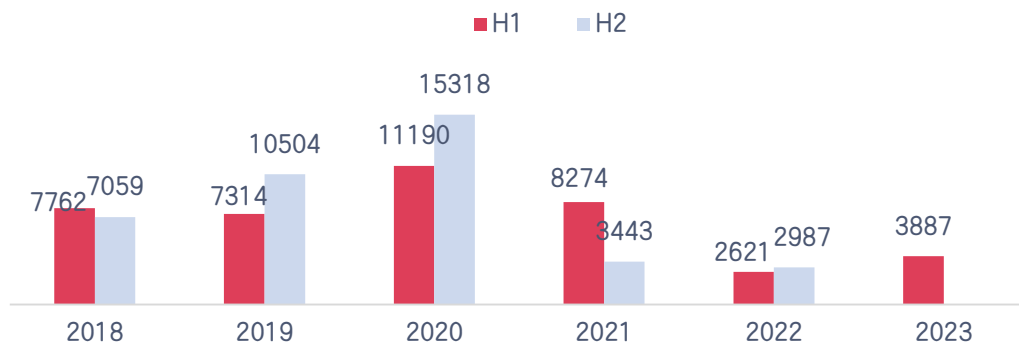
深圳中原研究中心

(五) 龙岗区(含坪山、大鹏)

龙岗成交套数居首位

2023 年上半年龙岗区是成交量最大的区域，成交套数同比上升 48.3%，占全市成交的 23.9%，成交占比较去年上半年下降 2.4%。龙岗成交量增幅仅高于盐田，东部区域在市场反弹过程中落后于中西部区域。

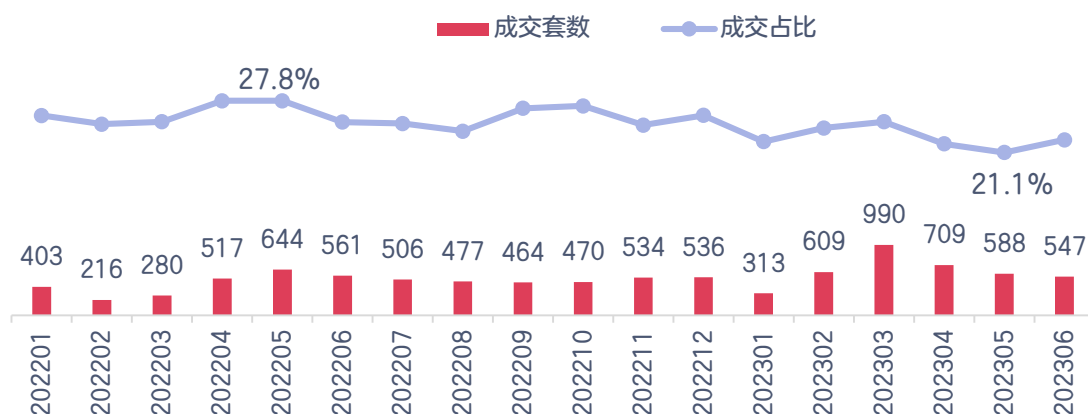
## 龙岗二手住宅成交套数



深圳中原研究中心

从月度走势图看，2023年上半年龙岗区成交走势和全市走势一致，先升后降，3月达到最高，为近26个月最高。从成交占比来看，龙岗区较去年明显下滑，特别是4月开始，龙岗区成交占比降至不足23%。

## 龙岗二手住宅成交套数及成交占比月度走势



深圳中原研究中心

### ■ 高价段成交占比提升

2023年上半年龙岗区二手住宅成交在350万-500万价段房源成交占比最为集中，占比超3成；其次为250-350万价段。龙岗上车门槛低，为刚需客户所青睐，500万以下成交占比超过七成。但同时高价段成交占比提升，750-1000万及1000万以上占比较去年同期分别提升1.7%、2.7%。

龙岗区二手成交价段分布变化表

价段	2022H1	2023H1	变化
150万以下	8.1%	5.4%	-2.7%
150万-250万	19.4%	11.4%	-8.0%
250万-350万	18.3%	22.7%	4.4%
350万-500万	27.4%	30.8%	3.4%
500万-600万	10.2%	9.2%	-1.0%
600万-750万	7.5%	7.0%	-0.5%
750万-1000万	5.4%	7.0%	1.7%
1000万以上	3.8%	6.5%	2.7%

深圳中原研究中心

2023 年上半年龙岗 3 房户型成交最为活跃，1 房成交占比最低。仅 1 房成交占比下滑，4 房及以上成交占比提升最大。

龙岗区二手户型分布变化表

户型	2022H1	2023H1	变化
1房	12.4%	9.2%	-3.2%
2房	21.5%	22.2%	0.7%
3房	36.0%	36.2%	0.2%
4房及以上	30.1%	32.4%	2.3%

深圳中原研究中心

2023 年上半年龙岗区二手住宅 1 房成交总价在 350 万之内，2 房成交总价在 600 万之内，3 房的购房门槛在 150 万之上。市场上最受欢迎的房源为 350 万-500 万的 3 房，其次是 250 万-350 万的 3 房。

2023H1龙岗区二手成交价段与户型交叉百分占比

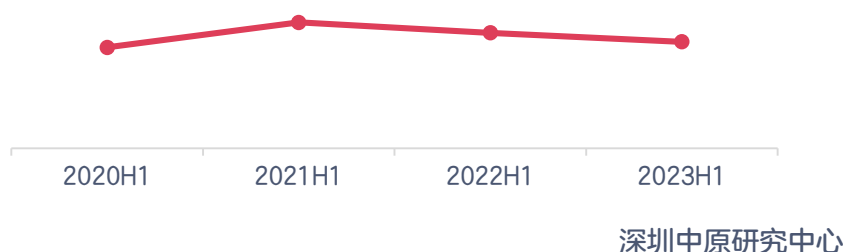
	1房	2房	3房	4房及以上
150万以下	4.3%	1.1%	0.0%	0.0%
150万-250万	2.2%	6.5%	2.7%	0.0%
250万-350万	2.2%	8.1%	10.3%	2.2%
350万-500万	0.0%	5.9%	18.9%	5.9%
500万-600万	0.0%	1.1%	3.2%	4.9%
600万-750万	0.0%	0.0%	0.5%	6.5%
750万-1000万	0.0%	0.0%	0.5%	6.5%
1000万以上	0.0%	0.0%	0.0%	6.5%

深圳中原研究中心

■

龙岗成交均价走势

## 龙岗二手住宅成交均价



### ■ 龙岗成交套数排行榜

排名	项目名称	片区	套数
1	桂芳园	布吉	78
2	佳兆业中央广场	坂田	74
3	第五园	坂田	65
4	万科天誉花园	龙岗中心区	62
5	可园	布吉	59
6	四季花城	坂田	51
7	京基御景印象家园	坪山	48
8	中海康城花园	大运	48
9	嘉御豪园	坂田	47
10	公园里花园	布吉	46

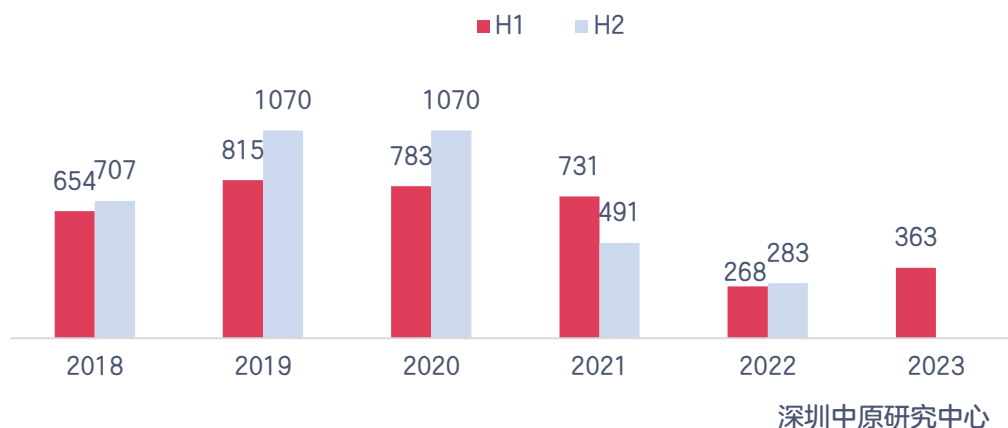
深圳中原研究中心

## (六) 盐田区

### ■ 盐田成交量增幅最少

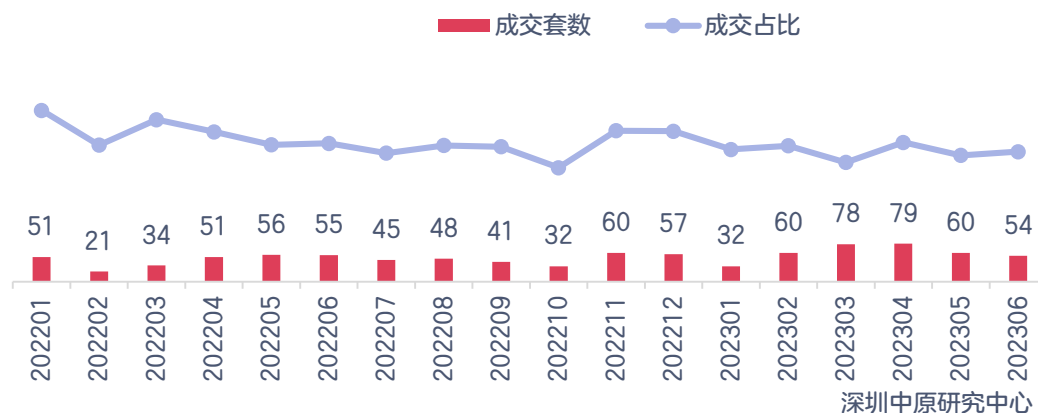
2023 年上半年盐田成交套数同比上升 35.4%，增幅为各区最少，东部区域反弹力度低于平均水平。上半年盐田成交套数仅占全市成交的 2.2%，为近三年同期最少。

## 盐田二手住宅成交套数



2023 年上半年盐田区成交峰值出现在 4 月，1 月成交最低。从成交占比来看，3 月盐田成交占比为 2.5%，为上半年最高。

### 盐田二手住宅成交套数及成交占比月度走势



### 盐田成交集中在 250-500 万

2023 年上半年盐田区二手住宅成交集中在 250 万-500 万之间，其中 250 万-350 万占比最高。

从成交占比变化来看，600 万以上高价段成交占比大幅下滑。

### 盐田区二手成交价段分布变化表

价段	2022H1	2023H1	变化
150万以下	6.6%	13.4%	6.9%
150万-250万	19.7%	13.4%	-6.3%
250万-350万	31.1%	30.5%	-0.7%
350万-500万	19.7%	28.0%	8.4%
500万-600万	1.6%	2.4%	0.8%
600万-750万	3.3%	2.4%	-0.8%
750万-1000万	8.2%	6.1%	-2.1%
1000万以上	9.8%	3.7%	-6.2%

深圳中原研究中心

2023 年上半年盐田 3 房型成交最为活跃，其次为 2 房户型。而去年同期成交最活跃的 4 房及以上户型成交占比大幅下滑 13.3%。

### 盐田区二手户型分布变化表

户型	2022H1	2023H1	变化
1房	14.8%	19.5%	4.8%
2房	29.5%	24.4%	-5.1%
3房	23.0%	36.6%	13.6%
4房及以上	32.8%	19.5%	-13.3%

深圳中原研究中心

2023 年上半年盐田区二手住宅 1 房成交总价在 250 万之内，2 房成交总价在 500 万之内，3 房购房门槛在 250 万之上。市场最欢迎的房源为 250 万-350 万和 350 万-500 万的 3 房；其次为



250万-350万的2房。

2023H1盐田区二手成交价段与户型交叉百分占比

	1房	2房	3房	4房及以上
150万以下	12.2%	1.2%	0.0%	0.0%
150万-250万	6.1%	7.3%	0.0%	0.0%
250万-350万	0.0%	14.6%	15.9%	0.0%
350万-500万	0.0%	2.4%	15.9%	9.8%
500万-600万	0.0%	0.0%	2.4%	0.0%
600万-750万	0.0%	0.0%	1.2%	1.2%
750万-1000万	0.0%	0.0%	1.2%	4.9%
1000万以上	0.0%	0.0%	0.0%	3.7%

深圳中原研究中心

盐田成交均价走势

盐田二手住宅成交均价



深圳中原研究中心

盐田成交套数排行榜

排名	项目名称	片区	套数
1	佳兆业山海城家园	盐田港	22
2	佳兆业山海苑	盐田港	12
3	海涛花园	沙头角	12
4	万科东海岸社区	梅沙	10
5	新世界倚山花园	沙头角	10
6	中海半山溪谷花园	盐田港	10
7	东埔海景花园	沙头角	9
8	海滨花园(盐田)	沙头角	9
9	天麓	梅沙	8
10	蓝郡广场	沙头角	8

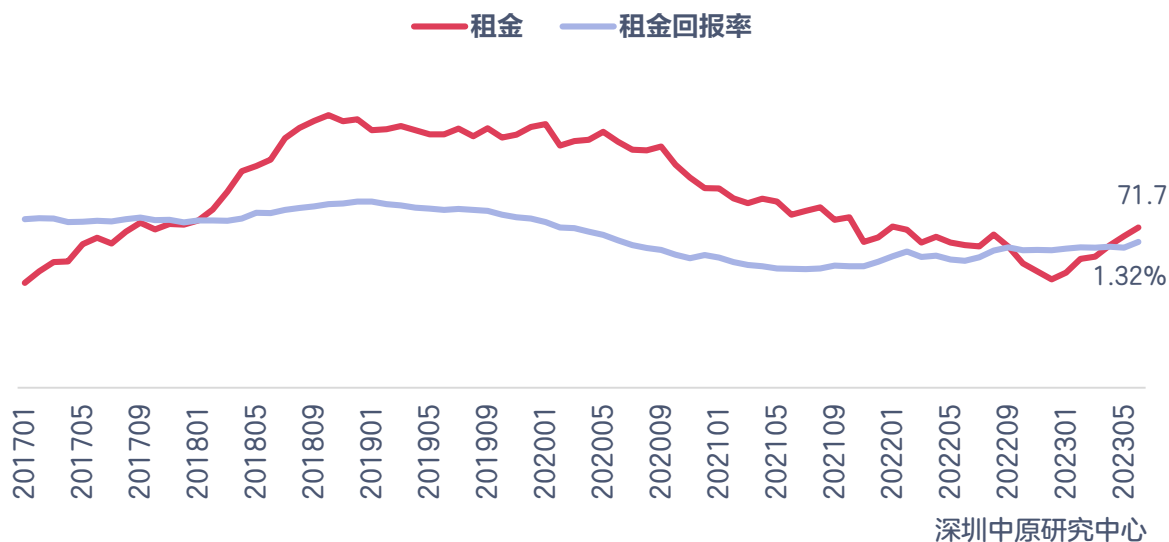
深圳中原研究中心

## 四 租赁市场分析

### ■ 全市租金止跌回升

2023 年上半年，受疫情管控放开影响，人口开始回流，深圳租赁市场止跌回升。不仅需求回升，租金也止住了自 2019 年以来的长期下跌趋势，出现持续的回升走势。至六月，深圳租金为 71.1 元/平·月。从租金回报率来看，上半年深圳租金回报率也小幅上涨，当前深圳租金回报率为 1.32%。

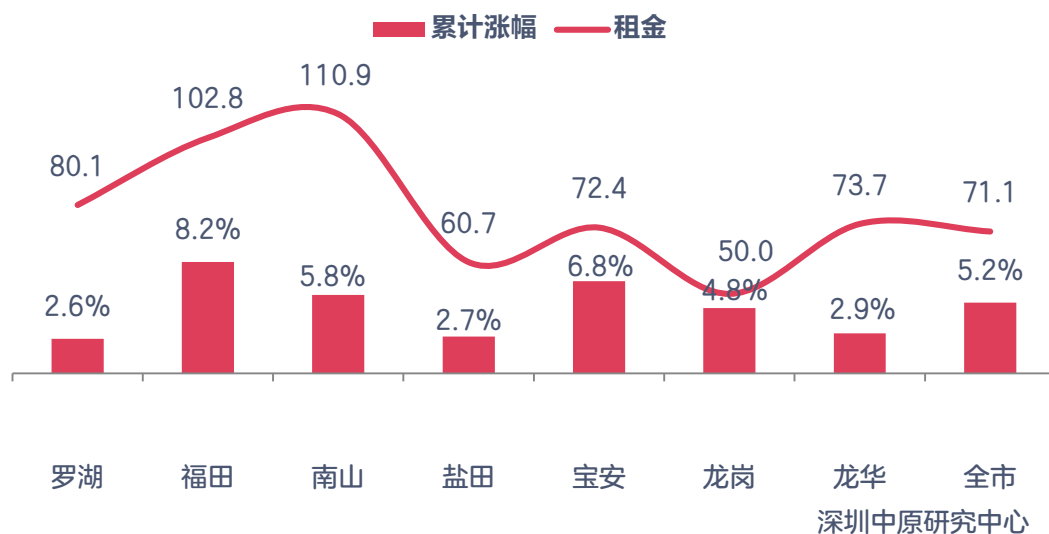
深圳市租金及回报率走势



### ■ 福田租金涨幅居首

2023 年上半年深圳租金累计上涨 5.2%，租金最高的区域是南山区，最低的区域是龙岗区。福田区租金涨幅最大，其次为宝安、南山。

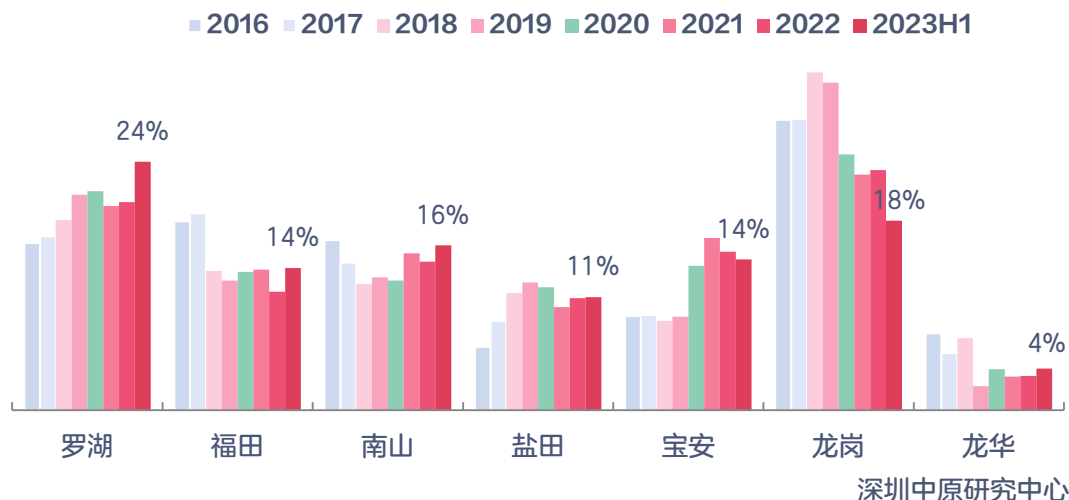
2023H1深圳各区租金累计涨跌幅及当前租金



### ■ 罗湖租赁占比最大

上半年罗湖区租赁占比最高,其次为龙岗。罗湖区以小户型学区房租赁为主,而龙岗区租金水平低,也受到市场青睐。从成交占比变化来看,罗湖、福田、南山、盐田、龙华成交占比上升,龙岗、宝安成交占比下降。

历年各区租赁占比趋势图



## ■ 租赁成交套数排行榜

2023年上半年深圳租赁成交TOP10

项目名称	区域	片区	单位租金	套均租金	套均面积
桃源居	宝安	桃源居	55	5379	98
新天地名居	罗湖	黄贝岭	100	4418	44
百仕达花园三期	龙岗	百仕达	78	5260	68
中海康城花园	福田	大运	41	3108	76
皇御苑	罗湖	皇岗	97	5683	59
旭飞华达园	盐田	百仕达	90	3264	36
丁山河畔花园	龙岗	坪地	37	3197	87
龙光玖龙台	龙岗	光明	71	5434	77
保利上城花园	罗湖	龙岗中心城	46	2708	58
东部英郡假日广场	龙岗	布吉	61	4290	71

深圳中原研究中心

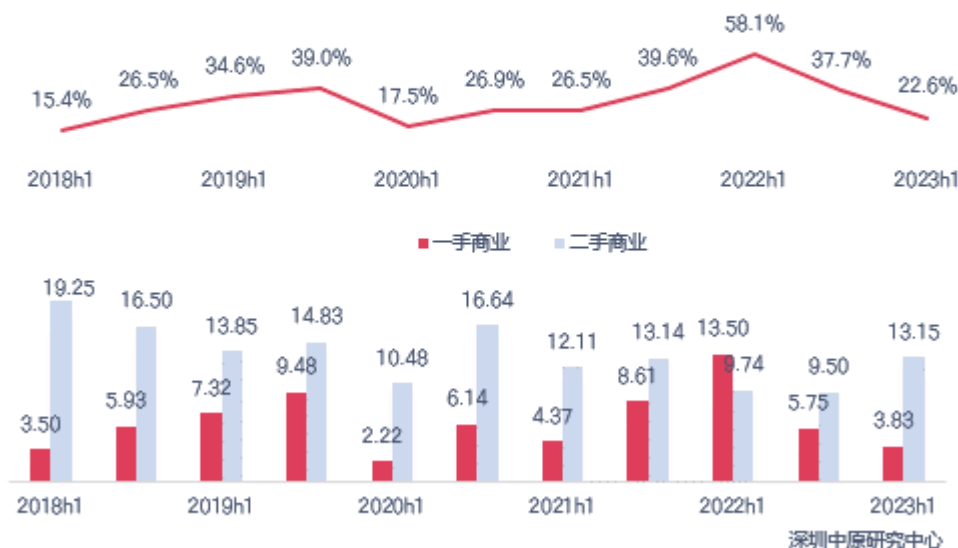
## 五 总结

2023年上半年全市二手住宅共成交16236套,同比上升62.9;成交面积合计154.7万平,同比上升63.8%。2023年上半年二手住宅成交套数为2021年下半年以来半年度最高,占去年全年的74.8%。从成交量的区域分布来看,上半年龙岗成交量居首,成交套数为3597套,占全市成交的22.2%;福田、南山、罗湖分列2-4位。各区成交量较去年同期都大幅上升,南山成交量增幅最大,同比上升71.7%。

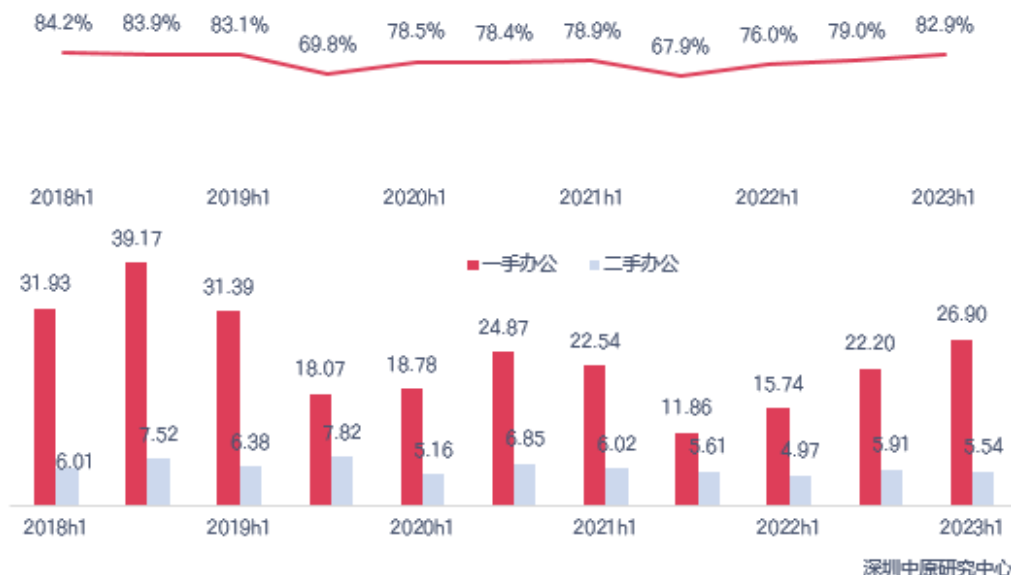
## 七、深圳商办市场

### ■ 市场规模：二手商业、一手办公为成交主力

一手商业成交面积占比走势



一手办公成交面积占比走势

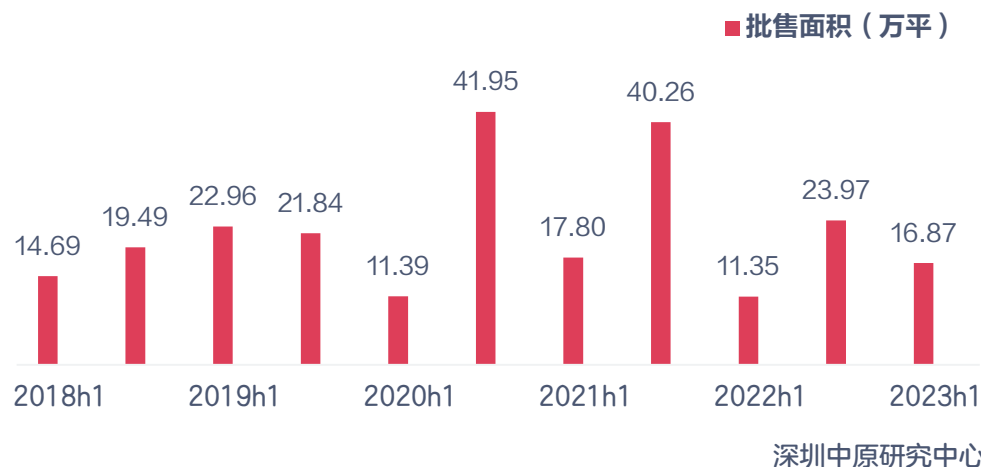


### 一手商业

#### （一）商业供应分析

2023 年上半年共有 36 个商业项目获批，批售面积同比上升 48.6%，但环比下降 29.6%。

## 历年商业面积批售概况

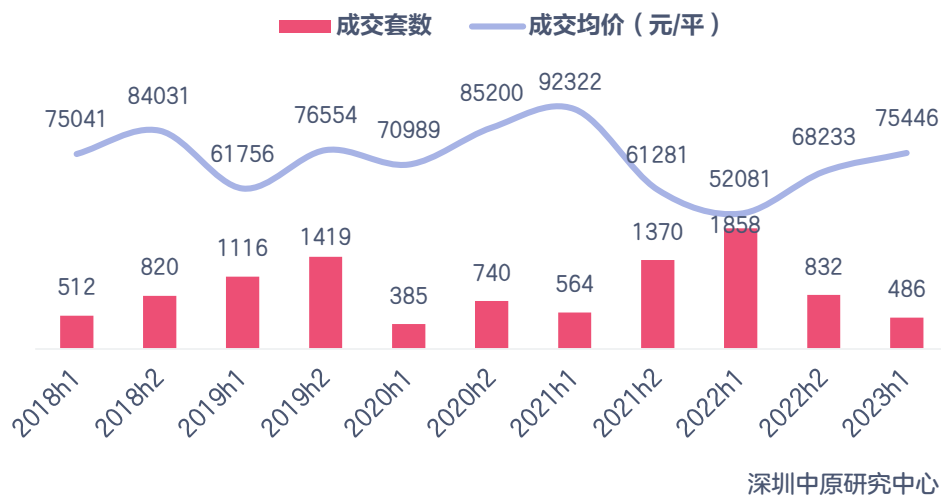


## （二）一手商业成交量价分析

### ■ 全市一手商业成交：成交量大跌 均价上涨

2023年上半年一手商业成交套数同比下滑73.8%，环比下滑41.6%；成交面积同比下滑71.6%，环比下滑33.4%。成交均价同比上升44.9%，环比上升10.6%。上半年一手商业成交仅高于2020年上半年，整体市场低迷对商业物业的成交影响较大。

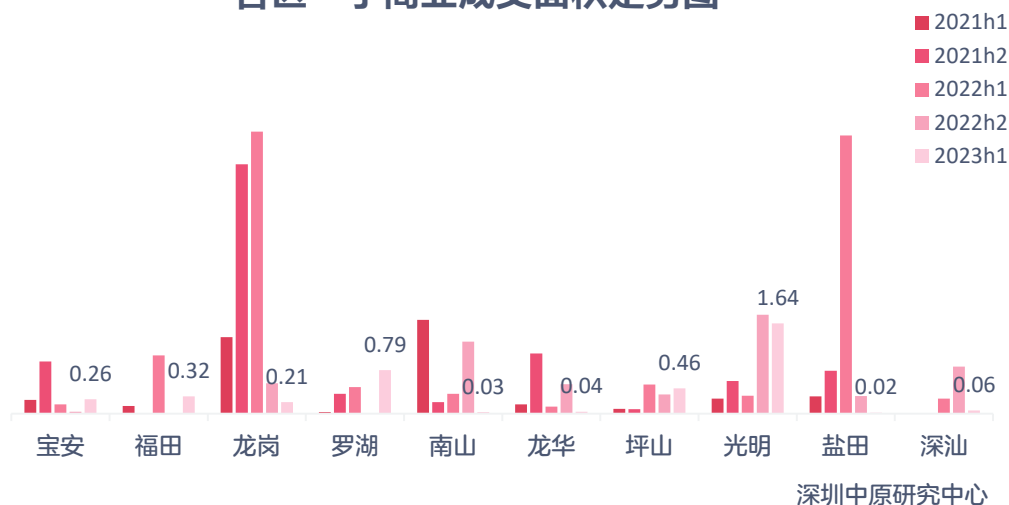
## 一手商业成交量价走势



### ■ 各区一手商业成交：光明成交同比上涨超4倍

2023年上半年一手商业成交中，光明成交面积最大，占全市成交面积42.8%；其次是罗湖、坪山。从变化看，过去几年一手商业成交最为活跃的龙岗区，今年上半年商业成交大幅下挫，同比下滑95.8%。光明自去年下半年开始，成交大幅上涨，上半年成交同比上涨了404.8%。

各区一手商业成交面积走势图

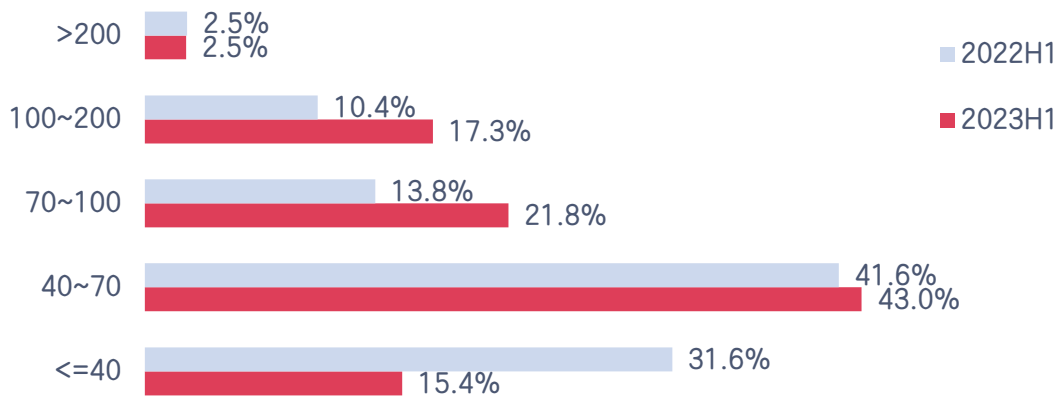


### (三) 一手商业成交结构分析

#### ■ 成交面积段：40 平以下小面积成交占比降至不足 2 成

从成交面积段来看，2023 年上半年一手商业成交自小面积转向大面积，成交主力依然为 40-70 平面积段，但 40 平以下小面积成交占比大幅下降，而 70-200 平商业成交则大幅上升。

一手商业面积段分布图

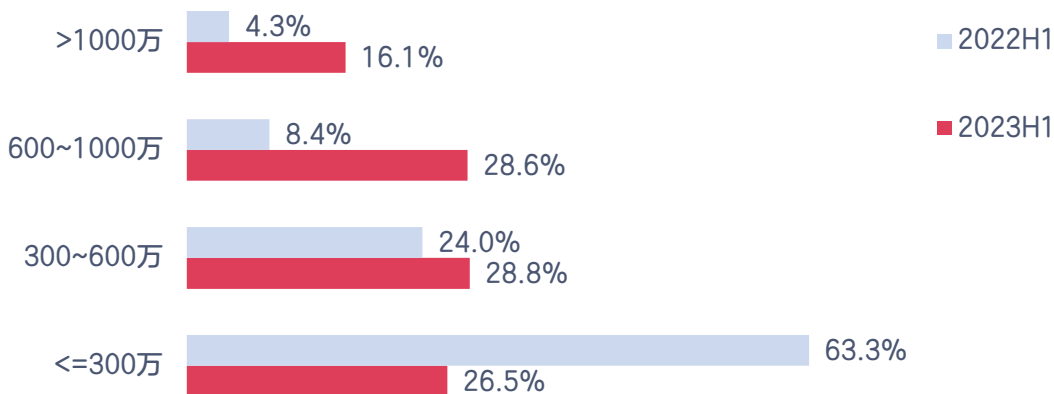


深圳中原研究中心

#### ■ 成交总价段：300 万以下占比大幅下降

受小面积商业成交大幅减少影响，300 万以下的一手商业成交也大幅下挫，占比自去年同期的 63.3% 降至 26.5%。600 万以上高价段成交占比则出现大幅上升。

### 一手商业成交价段分布图



深圳中原研究中心

#### (四) 一手商业成交排行榜

##### ■ 勤诚达正大城成交面积居首

2023 年上半年一手商业成交中，光明勤诚达正大城成交面积居首，其次为罗湖兆邦基商务大厦。

#### 2023H1一手商业成交面积TOP10

项目名称	区域	片区	套数	↓ 面积 ( 万平 )
勤诚达正大城	光明	光明	135	1.3
兆邦基商务大厦	罗湖	布心	27	0.4
深润大厦	罗湖	黄贝岭	47	0.4
玺悦台	坪山	坪山	44	0.3
星河天地	光明	光明	39	0.2
恒大珺睿大厦	福田	华强北	39	0.2
润樾山花园	坪山	坪山	16	0.2
润峯云上府	宝安	福永	24	0.2
合正新悦润园	龙岗	平湖	15	0.1
大悦广场	福田	梅林	17	0.1

深圳中原研究中心

##### ■ 勤诚达居开发商成交面积榜首

2023 年上半年一手商业成交中，勤诚达居全市第一位，占全市成交总面积的 33.6%，主要为勤诚达正大城商业的成交。华润、兆邦基分列二、三位。

## 2023H1一手商业成交面积TOP10开发商

排名	开发商	↓ 面积 (万平)	套数	金额 (亿元)
1	勤诚达	3.8	483	30.7
2	华润	1.3	135	12.6
3	兆邦基	0.8	111	3.8
4	招商	0.4	27	3.3
5	星河	0.3	38	1.9
6	恒大	0.2	39	3.1
7	合正	0.2	40	1.3
8	中粮	0.1	15	0.9
9	华发	0.1	17	0.7
10	佳兆业	0.1	13	0.9

深圳中原研究中心

### ■ 成交金额 TOP10 开发商：勤诚达居开发商成交金额榜首

2023 年上半年一手商业成交中，勤诚达成交金额居首，占全市成交总金额的 41.1%。

## 2023H1一手商业成交金额TOP10开发商

排名	开发商	面积 (万平)	套数	↓ 金额 (亿元)
1	勤诚达	1.3	135	12.6
2	华润	0.8	111	3.8
3	兆邦基	0.4	27	3.3
4	星河	0.2	39	3.1
5	招商	0.3	38	1.9
6	恒大	0.2	40	1.3
7	合正	0.1	15	0.9
8	华发	0.1	13	0.9
9	中粮	0.1	17	0.7
10	金融街	0.0	8	0.6

深圳中原研究中心

## 二手商业

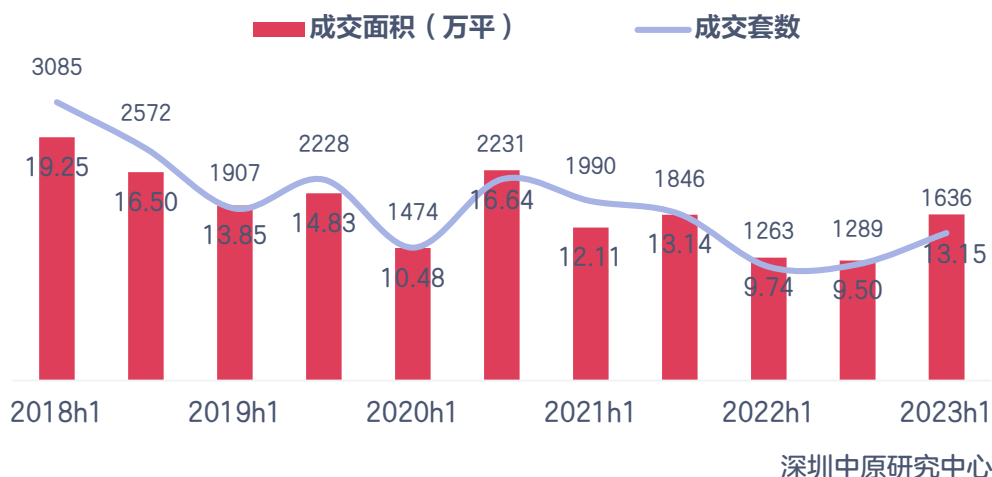
### (一) 二手商业成交量价分析

#### ■ 全市二手商业成交：成交套数同比上升近三成

2023 上半年二手商业成交套数同比上升 29.5%，环比上升 26.9%。成交面积同比上升 35.0%，环比上升 38.4%，成交面积是自 2021 年以来半年度最高。



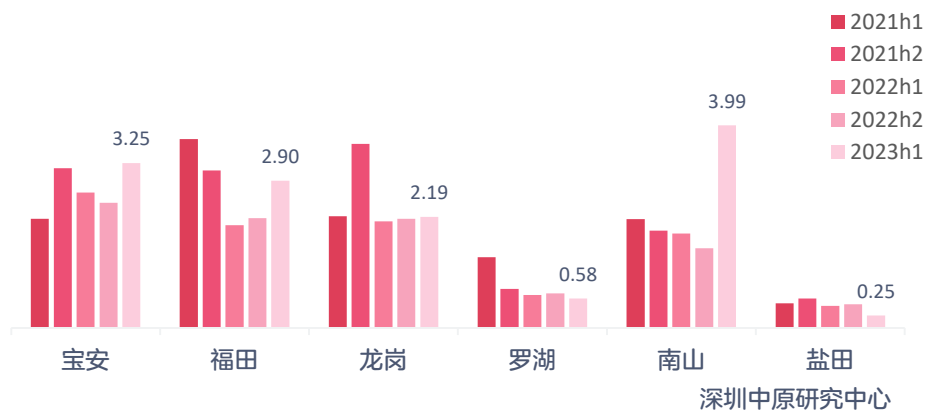
## 二手商业成交走势



### ■ 各区二手商业成交：南山为成交主力

2023 年上半年二手商业成交中，南山成交面积最大，占全市成交面积的 30.3%。其次是宝安、福田，依次占比 24.7%、22.0%。

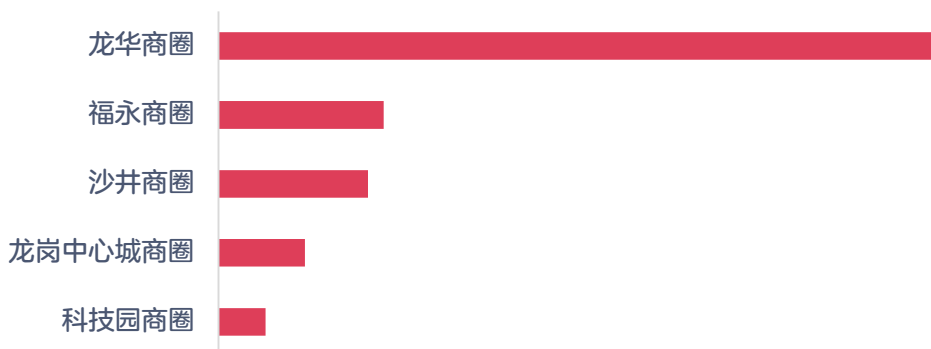
## 各区二手商业成交面积走势图



## (二) 二手商业热门商圈分析

二手商业成交中，龙华商圈最热，主要为壹城中心、尚峻御园等商业的成交；其次为福永商圈和沙井商圈。

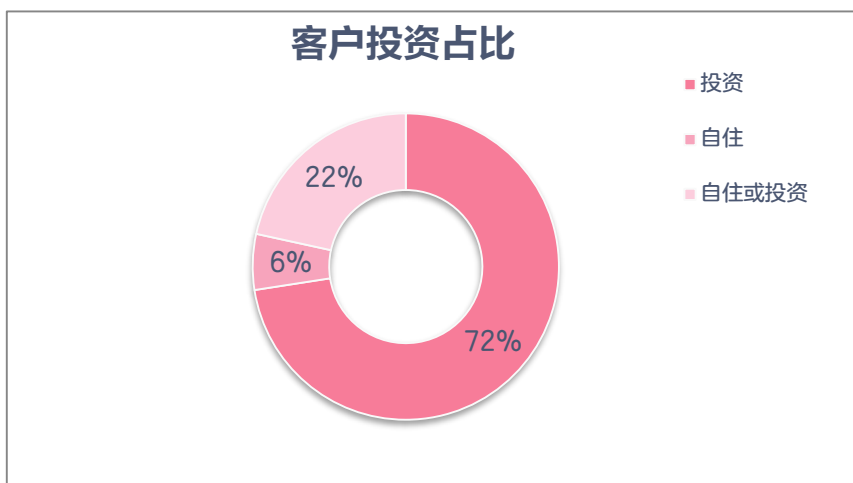
## 二手热门商圈成交套数占比



深圳中原研究中心

### (三) 用途分析

2023 年上半年商业纯投资占比 72%，占比同比上升 2%。

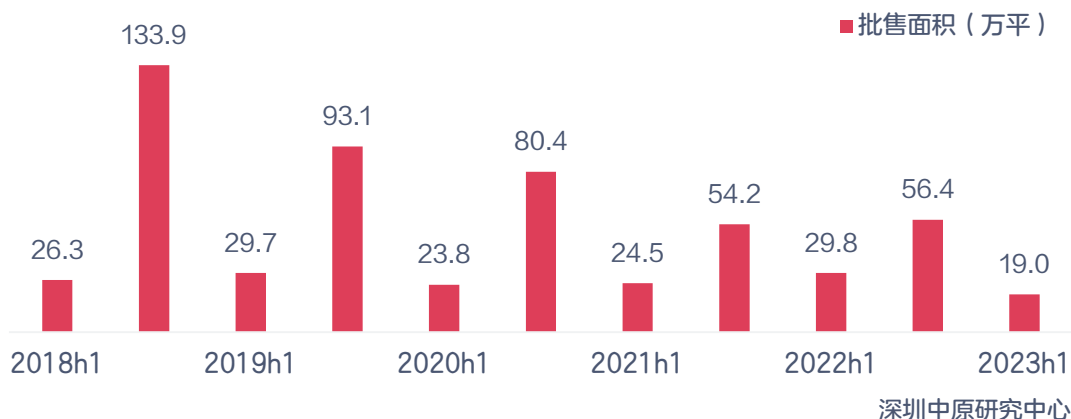


## 一手办公

### (一) 办公供应分析

2023 年上半年仅 5 个办公项目获批，批售面积同比下滑 36.2%，环比下滑 66.3%。上半年批售面积为 2017 年以来半年度最低。

## 历年办公批售面积走势

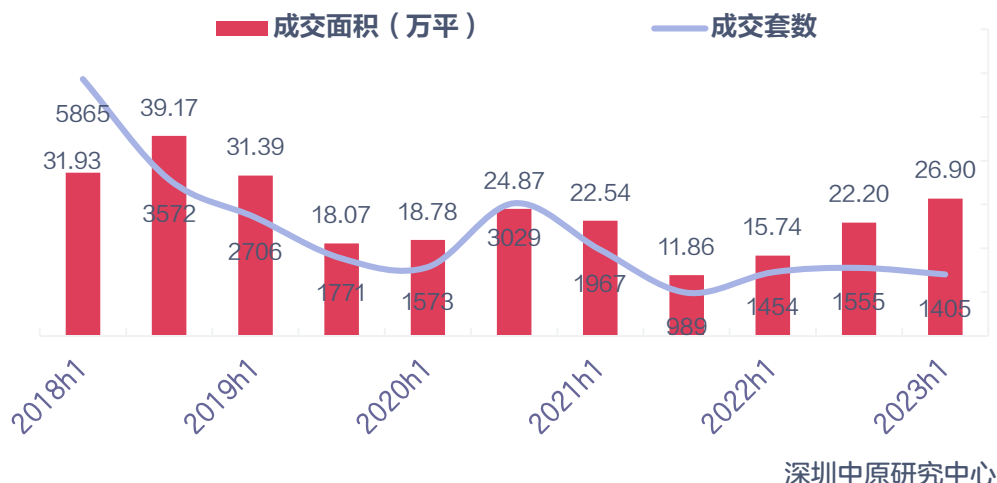


## （二）一手办公成交量价分析

### ■ 全市一手办公成交：大户型成交大幅提高

2023 年上半年一手办公成交套数同比下降 3.4%，环比下降 9.6%，近六年，今年上半年成交套数仅高于 2021 年下半年。但成交面积同比上升 70.9%，环比上升 21.2%，为近 4 年半年度成交最高。主要原因是大户型成交大幅提高，项目套均面积超 700 平、600 平的各有一个。

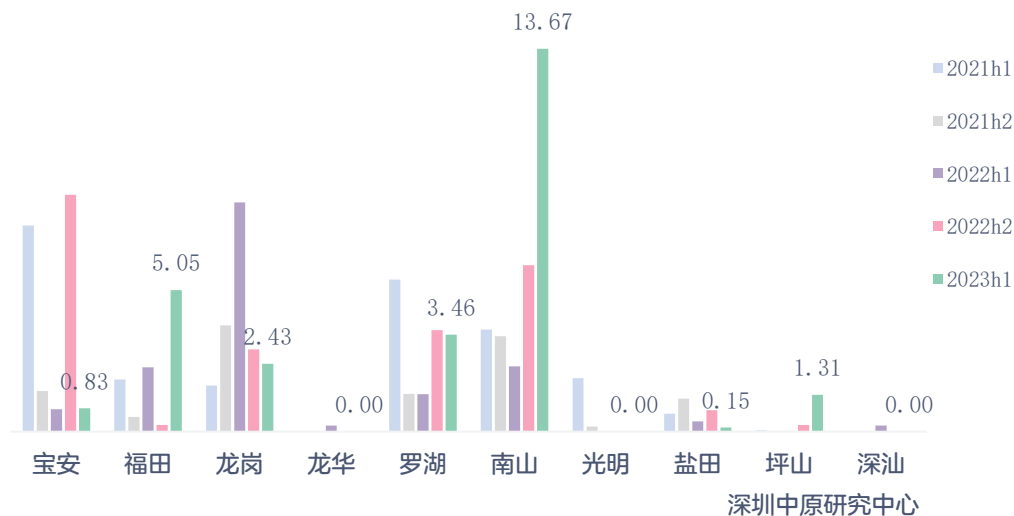
## 一手办公成交走势



### ■ 各区一手办公成交：南山成交面积占比超 5 成

2023 上半年一手办公成交面积最大的是南山，同比上升 486.5%，环比上升 130.1%，成交面积占全市一手办公成交面积 50.8%；福田、罗湖紧随其后。

## 各区一手办公成交面积走势图

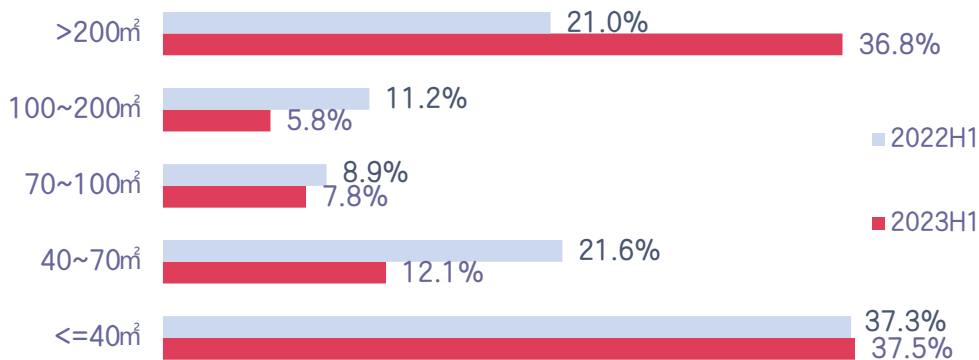


### (三) 一手办公成交结构分析

#### ■ 面积段：200 平以上面积段成交占比提升至 36.8%

一手办公成交中，40 平以下面积段成交以微弱优势居首；其次为 200 平以上大户型。中间面积段 40-200 平成交皆出现明显下滑；200 平以上大户型成交占比则大幅提升 15.8%。

### 一手办公面积段分布图

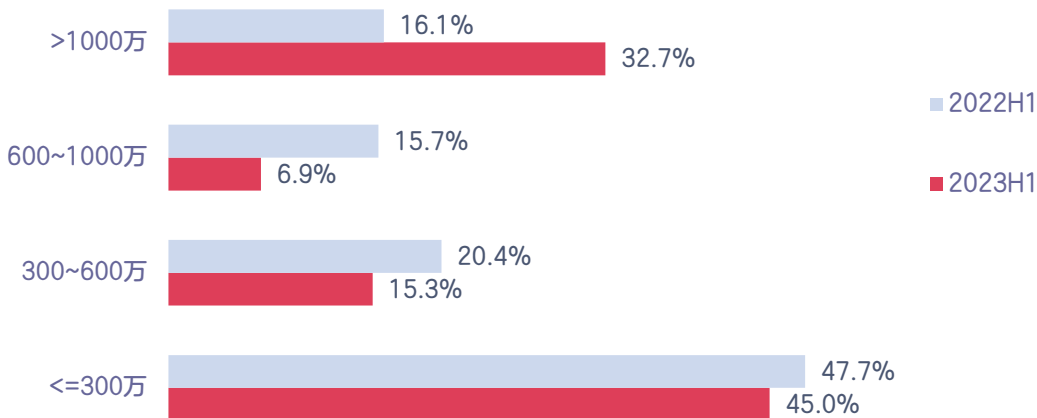


深圳中原研究中心

#### ■ 总价段：1000 万以上占比大幅提升

从成交总价段来看，300 万以下依然是成交主力，占比超 4 成，但占比下滑 2.7%。而 1000 万以上成交占比大幅上升 16.6%至 32.7%。

一手办公成交总价段分布图



深圳中原研究中心

(四) 一手办公成交排行榜

成交套数 TOP10：万科老地方大厦成交套数居首

一手办公物业成交榜以万科老地方大厦居首，其次为滨江爱义南方大厦，第三位为柏悦湾商务中心。

2023H1一手办公成交套数TOP10

排名	项目推广名	区域	↓成交套数	成交面积（万㎡）	备案均价（元/㎡）
1	万科老地方大厦	罗湖	297	2.0	58000
2	滨江爱义南方大厦	福田	217	0.6	52623
3	柏悦湾商务中心	南山	180	1.6	64092
4	岁宝壹品苑	福田	156	4.4	47179
5	前海交易广场南区	南山	134	10.5	55792
6	京基水贝城市广场	罗湖	59	1.0	107927
7	合正新悦润园	龙岗	57	1.7	36585
8	花样年旭辉好时光家园	坪山	56	1.3	17647
9	臻林天汇大厦	南山	31	0.6	83864
10	弘基翰林大厦	南山	31	0.3	81593

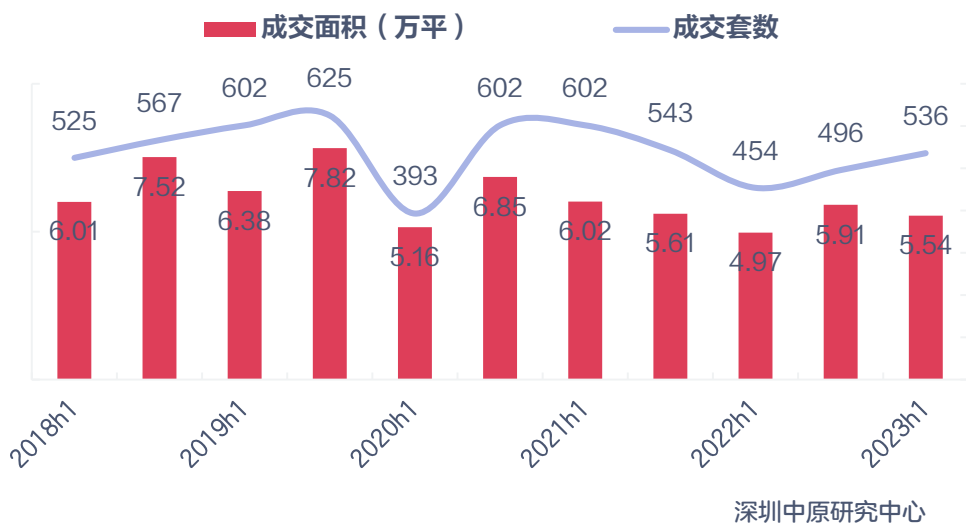
深圳中原研究中心

四 二手办公

全市二手办公成交：成交量同比回升

2023 年上半年二手办公成交套数同比上升 18.1%，环比上升 8.1%；成交面积同比上升 11.5%，环比下降 6.3%。

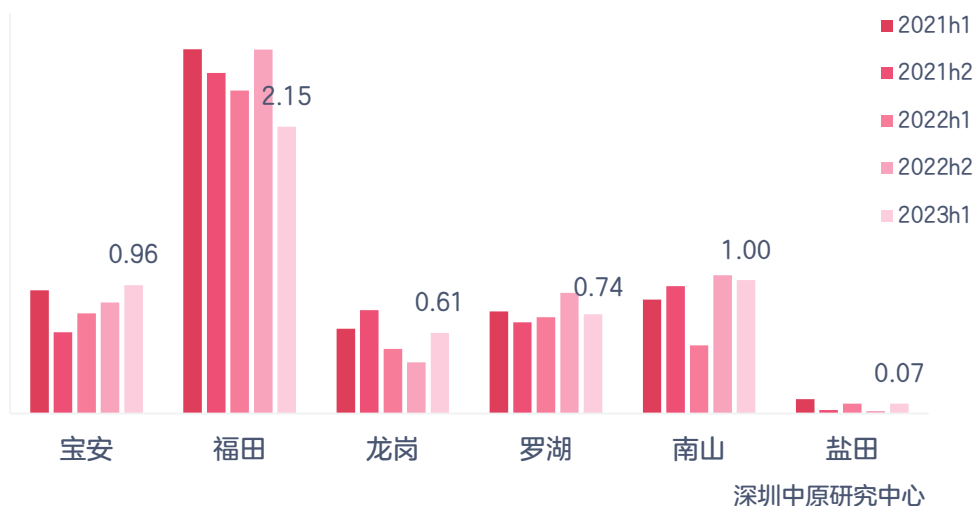
## 二手办公成交走势



### ■ 各区二手办公成交：福田区成交面积占比 38.8%

2023 年上半年二手商业成交中，福田区成交面积最大，占全市成交面积的 38.8%。其次是南山、宝安，分别占比 18.1%、17.4%。

## 各区二手办公成交面积走势图



## 五 总结

2023 年上半年一手商业成交低迷，仅成交 486 套，同比下滑 73.8%，环比下滑 41.6%。成交均价 75446 元/平，同比上升 44.9%。上半年一手商业成交仅高于 2020 年上半年，整体市场低迷对商业物业的成交影响较大。40 平以下小面积成交占比大幅下降，加上价格的上涨，高价段成交占比显著提升。而二手商业成交套数同比上升 29.5%，成交面积同比上升 35.0%，成交面积是自 2021 年以来半年度最高。

办公市场来看，上半年批售面积为 2017 年以来半年度最低，导致上半年一手办公成交套数仅高于 2021 年下半年，但受益于大户型成交占比大幅提高，成交面积同比上升 70.9%。其中，南山、福田成交居前。



数字楼市