

# 深圳

shenzhen

合富辉煌深圳市场研究部

在调控政策的持续影响下,2011年深圳楼市成交量大幅下降,2012年上半年调控政策仍难以放松,预计明年上半年成交量出现大幅反弹的可能性不大,在下半年开始可能会出现一定程度的回升,但成交均价爆发式反弹的可能性也不大,预计全年供应量将会在350-400万平方米。

## 2012 预测要点

1. 调控细节可能出现政策微调
2. 继续加大保障性住房用地的供给
3. 成交量可能在下半年出现回升

关键词 土地市场 商品房市场 市场预测

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



# 2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

## 2012年中国代表城市房地产市场预测

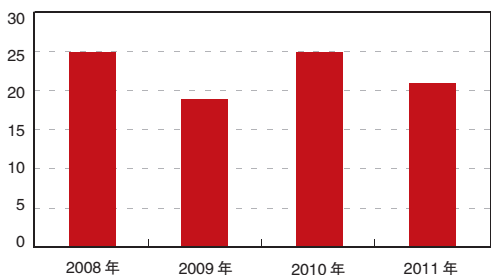
### 2011年土地市场回顾

#### 土地市场“供应少、成交少，底价成交多”特征明显

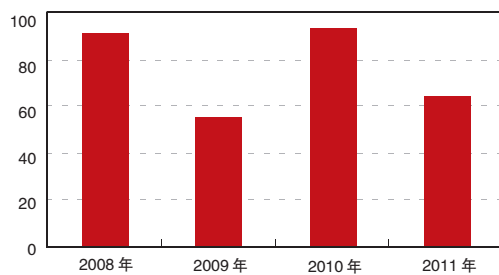
深圳市 2011 年土地市场“供应少、成交少，底价成交多”的特征明显，由于供应的有限性，全市商住用地成交土地面积 65.0 万平米，同比下降 30.2%，成交宗数 21 宗，同比下降 16.0%。无论从成交宗数还

是成交面积来看，成交量同比均出现较大幅度下降，深圳市自身土地资源的稀缺性，以及在楼市持续不景气情况下开发商拿地谨慎，是导致土地成交量下降的主要原因。

深圳市 2008-2011 年商住用地成交宗数(宗)



深圳市 2008-2011 年商住用地成交面积(万 m<sup>2</sup>)



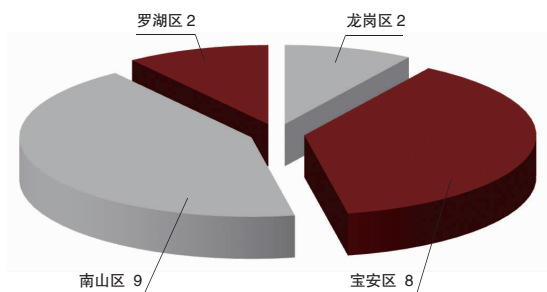
注:土地市场只统计商住用地,即住宅、办公和商业用地

#### 宝安区、南山区土地交易最活跃

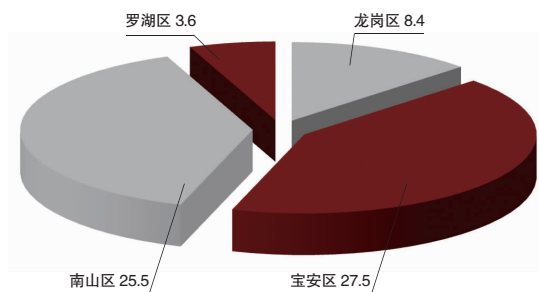
从土地成交的区域分布来看，土地交易主要集中在南山区和宝安区，而盐田区和福田区无成交，

2012 年深圳市商住土地交易仍将主要集中在南山区和宝安区。

2011 年深圳市各行政区商住用地成交宗数(宗)



2011 年深圳市各行政区商住用地成交面积(万 m<sup>2</sup>)



# 深圳

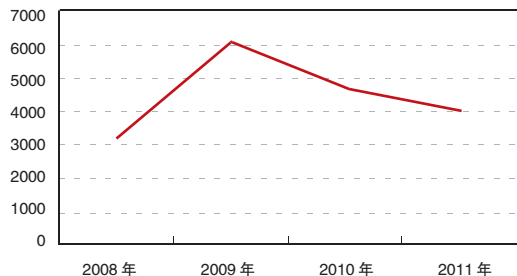
2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

## 土地多以底价成交,平均楼面价格同比下降14.3%

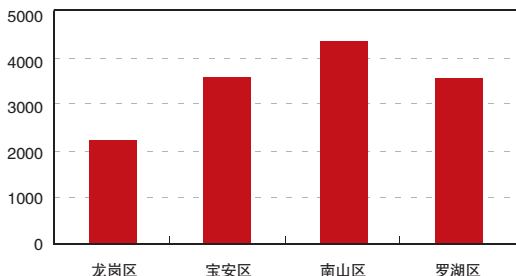
2011年深圳市商住用地成交平均楼面价格为4012元,同比下降14.3%,楼面价格大幅下降的原因主要有两方面:一方面,保障性住房用地供应明显增加;另一方面,楼市持续不景气情况下开发商拿地谨

慎,全市土地多以底价成交。从成交平均楼面价的区域比较来看,南山区最高,平均楼面价达到4375元/m<sup>2</sup>,龙岗区最低,楼面均价为2220元/m<sup>2</sup>,最低的拿地成本仍将是龙岗区占据全市商品住房价格洼地的有力支撑。

深圳市 2008-2011 年商住用地成交价格(元/m<sup>2</sup>)



深圳市 2011 年各区商住用地成交价格(元/m<sup>2</sup>)

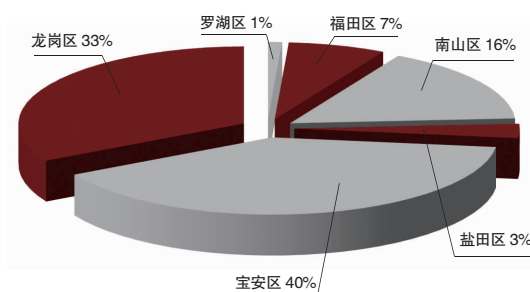


## 2011年商品房市场回顾

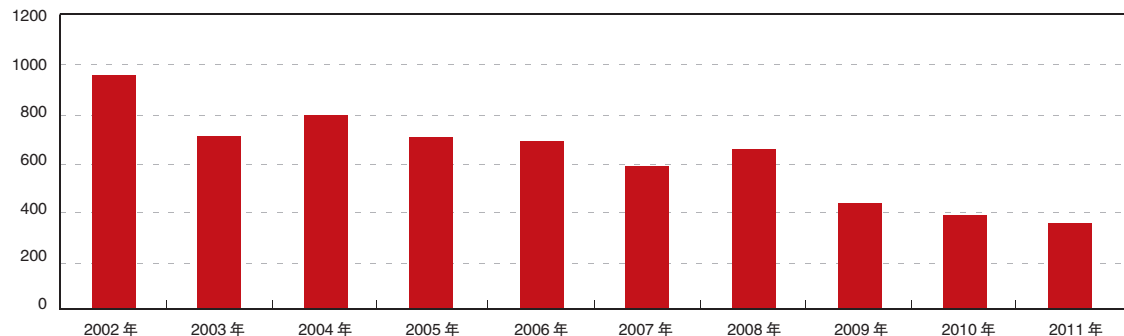
### 新房供应创近十年新低,同比下降7%

新房供应量延续自2002年以来逐年下降的趋势,2011年深圳市商品住宅新增供应量创近十年新低,供应面积365.96万m<sup>2</sup>,同比下降7%;深圳市自身土地资源的有限性,以及楼市持续低迷情况下而推迟入市楼盘的增加是新房供应量减少的主要原因。全市商品住宅新增供应主要集中在宝安区和龙岗区,中心区的南山区依然是新房供应最多的区,未来全市新房供应量仍将集中在龙岗、宝安和南山三区。

2011年深圳市各区商品住宅新增供应面积比例



2002-2011年深圳市商品住宅新增供应面积(万m<sup>2</sup>)

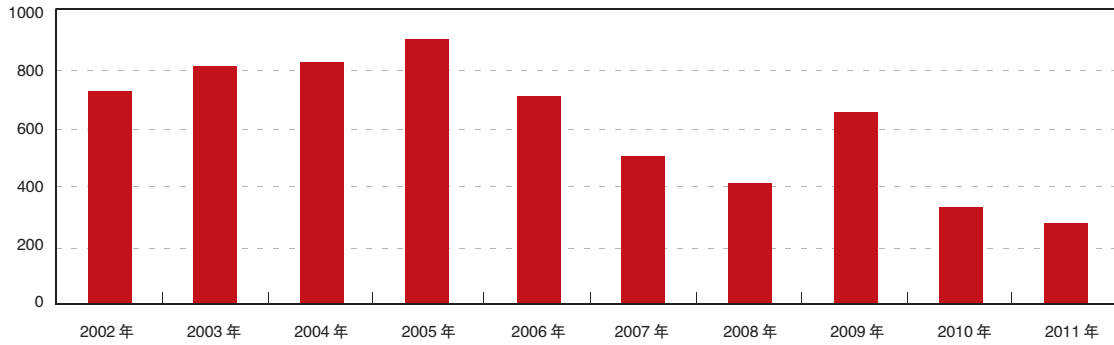


### 楼市遭遇寒冬,商品住宅成交量同比下降16%

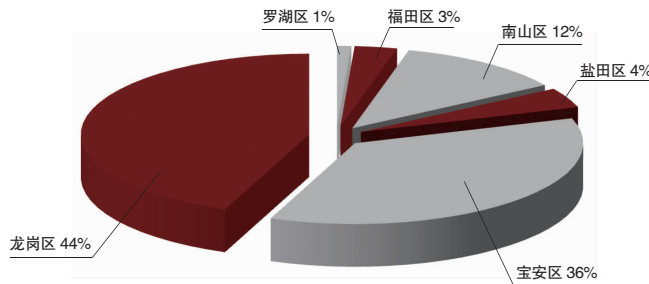
深圳楼市遭遇寒冬,2011年商品住宅成交量创近十年新低,成交面积仅为271.7万m<sup>2</sup>,同比下降16.0%;在限购、限贷、限价调控政策的持续影响下,购房者观望情日趋浓厚,楼市遭遇了前所未有的寒冬,成交量大幅下降,2012年上半年调控政策仍

难以放松,预计明年上半年成交量出现大幅反弹的可能性不大。成交主要集中在龙岗区和宝安区,两区占全市成交总量的比重达到80%,南山区位居第三,占成交总量的12%,龙岗区、宝安区和南山区仍将是未来全市商品住宅交易最活跃的区域。

2002-2011 年深圳市商品住宅成交面积(万 m<sup>2</sup>)



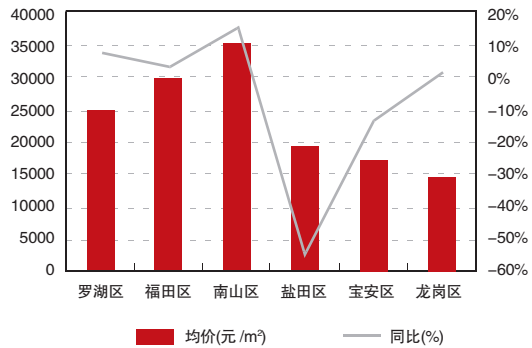
2011 年深圳市各行政区商品住宅成交面积比例



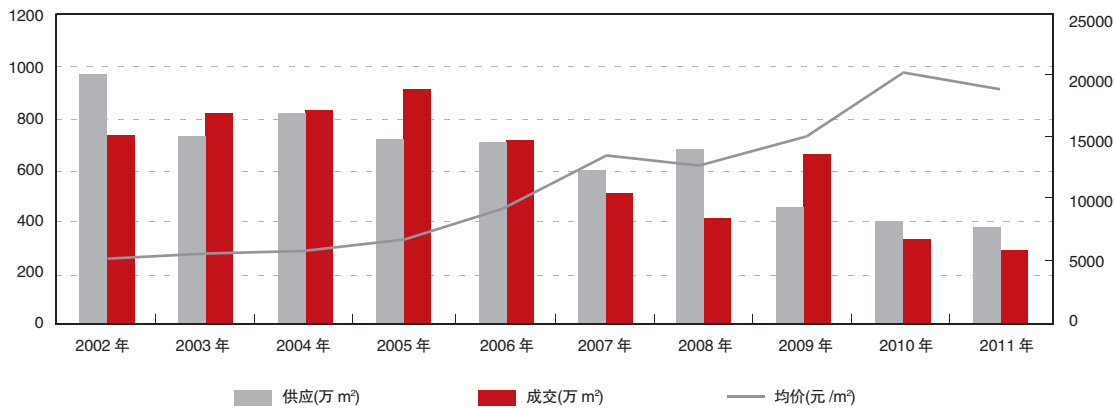
**商品住宅成交均价重回 20000 元线下**

2011 年深圳市商品住宅成交均价为 18988 元/m<sup>2</sup>, 同比下跌 6%; 深圳市 4 月份出台的限价政策, 以及开发商下半年采取的“以价换量”策略, 拉低了商品住宅成交均价的整体水平, 是导致成交均价重回 20000 元线下的主要原因。2011 年各行政区商品住宅的成交均价以南山区最高, 为 35345 元/m<sup>2</sup>, 龙岗区依然为全市的价格洼地, 中心区价格依然坚挺, 价格下降的区域主要集中在外围区, 由于 2010 年盐田区成交量中约三分之一是别墅, 而 2011 年别墅成交量大幅萎缩, 成交均价大幅下跌。

2011 年深圳各行政区商品住宅成交均价及增幅



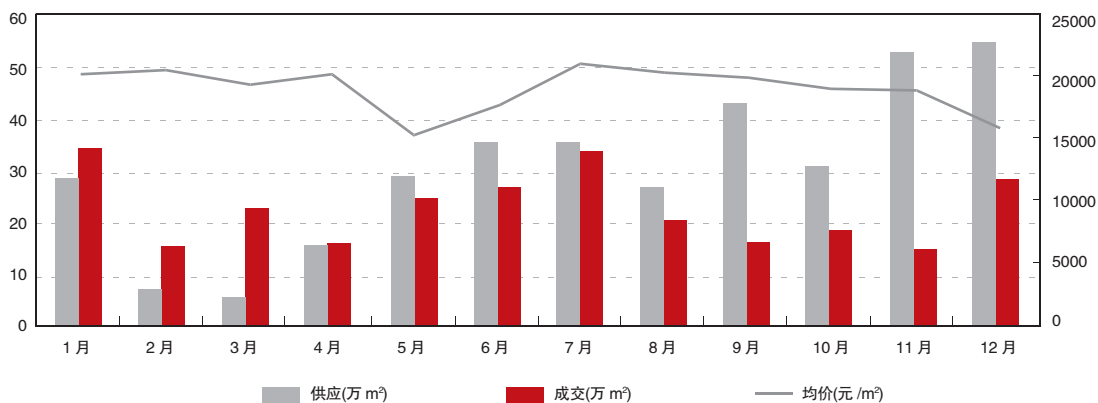
2002-2011 年深圳市商品住宅供求价



# 深圳

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

深圳市 2011 年月度商品住宅供求价



## 2012 年房地产市场预测

2012 年房地产调控的大方向仍将难以改变,但是不排除对调控细节进行预调微调的可能,特别在下半年很可能在信贷政策方面有所调整,同时政府也会进一步研究和推广房产税等一些长期政策,为限购等房地产调控政策将来的退出做准备。

由于深圳自身土地资源的有限性,全市 2012 年土地市场供应量大幅增加的可能性不大,但是保障性住房开工建设仍将会是地方政府工作重点,预计 2012 年土地供应中仍将会继续加大居住用地特别是保障性住房用地的供给。

2012 年全市第一季度将会是主要消化存量的阶段,从第二季度开始,随着传统销售旺季的到来,

楼盘入市节奏将会逐步加快,预计全年供应量将会在 350-400 万 m<sup>2</sup>。

楼市成交量在 2012 年第一季度仍会处于低迷状态,在下半年开始可能会出现一定程度的回升,同时成交均价爆发式反弹的可能性也不大,将会继续在较低位置运行。

2012 年全市商品住宅成交将主要集中在龙岗区、宝安区和南山区,龙岗区内的热点板块将集中在龙岗中心城和布吉片区,宝安区的热点板块将集中在宝安中心区和龙华片区,南山区的热点板块将集中在后海和前海片区。

**2012  
Real Estate  
Market Forecast  
Report on Chinese  
Representative Cities**

