



2019 年 5 月

## 深圳市龙岗区住宅类房地产 市场价格调研报告



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

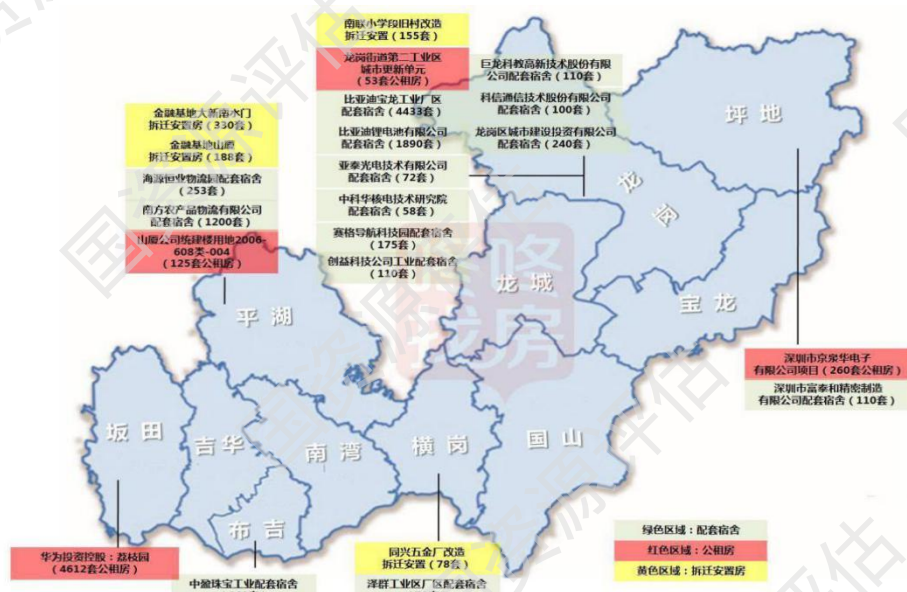
ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

## 目录

一、龙岗区概况 .....	1
1、交通概况 .....	1
2、配套设施 .....	2
3、片区发展趋势 .....	2
二、市场调研范围 .....	3
1、龙岗中心城片区 .....	4
1.1、片区简介 .....	4
1.2、调查分布图 .....	4
1.3、住宅楼盘调查表 .....	4
1.4、调研相片 .....	7
1.5、调研小结 .....	8
2、布吉片区 .....	9
2.1、片区简介 .....	9
2.2、调查分布图 .....	9
2.3、住宅楼盘调查表 .....	9
2.4、调研相片 .....	11
2.5、调研小结 .....	14
3、坂田片区 .....	14
3.1、片区简介 .....	14
3.2、调查分布图 .....	15
3.3、住宅楼盘调查表 .....	15
3.4、调研相片 .....	16
3.5、调研小结 .....	17
4、横岗片区 .....	17
4.1、片区简介 .....	17
4.2、调查分布图 .....	18
4.3、住宅楼盘调查表 .....	18
4.4、调研相片 .....	19
4.5、调研小结 .....	20
5、平湖片区 .....	19
5.1、片区简介 .....	19
5.2、调查分布图 .....	20
5.3、住宅楼盘调查表 .....	20
5.4、调研相片 .....	21
5.5、调研小结 .....	22
6、坪地片区 .....	22
6.1、片区简介 .....	22
6.2、调查分布图 .....	23
6.3、住宅楼盘调查表 .....	23
6.4、调研相片 .....	24
6.5、调研小结 .....	24
三、市场调研总结 .....	25

## 一、龙岗区概况

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山新区，南连罗湖区、盐田区，西接宝安、龙华新区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.59 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道，111 个社区。龙岗处于珠江口东岸深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区。



### 1、交通概况

龙岗区是深圳市东北部的交通枢纽，拥有便捷的交通运输网络。龙岗区公路通车里程 722 公里，路网密度达 86 公里/百平方公里。龙岗交通已形成形成“七横六纵”的干线路网格局，次干道以上的道路总里程达到 532.1 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站、厦深铁路深圳新城站均在此布局。轨道 3 号线、5 号线穿境而过，10 号线已开工建设，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于半小时交通圈内。





## 2、配套设施

龙岗区是深圳市重要的高新技术产业和先进制造业基地、传统优势产业集聚基地、物流产业基地以及金融产业基地，拥有华为、比亚迪、神舟电脑等产值超亿元重点企业 371 家，支柱产业包括通信设备及电子设备制造业、电器机械及器材制造业和电力热力的生产和供应。龙岗区已发展成为深圳东部区域性金融中心，工商银行、交通银行、建设银行、农业银行、中国银行、民生银行等十二家银行都在龙岗并设了支行，第一、第二市场及农产品批发市场等各大市场销售畅旺；深圳天虹、国际商场、福临百货、九洲百货、人人购物商场街等大型商贸企业购销两旺；龙兴、龙昌、龙平等商业大街繁荣热闹；第二工业区旧城改造片区逐步成为商业中心旺区，初具规模的商业网络体系已经形成。

## 3、片区发展趋势

在巩固和提升现有工业基础上，紧紧抓住特区内的企业外资和跨国公司加速向我国转移的战略机遇，通过全面整合资源，按“工业进园”的要求，集中精力引进一批规模大、知名度高、科技含量和产品附加值高、产业关联度强的大企业，特别是民营科技企业落户龙岗，突出发展“硬产业”，把大型的制造产业作为未来的主攻方向。

重点发展以专业市场为载体的现代商贸物流中心。按照“布局合理、辐射力强、活跃繁荣、竞争有序”的原则，继续扶持、壮大现有的商贸零售业的发展，积极引进现代连锁百货业的落户，重点抓好以专业（批发）市场为载体的现代商贸物流。通过几年的努力，形成一个聚集力强、辐射面广、持续增长、充满活力的现代商贸物流中心。

按照“高超占规划，分步建设，全面统筹”的思路，通过书城改造、村民上楼，建设一批中高档的住宅小区。加强水、电、路、通讯等市政设施的配套建设，提高城市的服务功能和承载力。强化城市景观的改造和建设，提高城市的档次和形象。加快星级酒店的建设和交通、信息、金融体系的完善，全面整合龙岗的吃、住、行、游的要素，提高第三产业的服务档次，强化政府的管理和服务，全面提高龙岗的公共服务水平。

## 二、市场调研范围

本次调研主要对龙岗区管辖范围内的龙岗中心城、布吉、坂田、横岗、平湖、坪地 6 个片区的住宅类二手房市场价格进行调查。详见下图：



### 1、龙岗中心城片区

#### 1.1、片区简介

龙岗中心城是龙岗区政治、经济、文化中心，属于深圳八大卫星城之一，是龙岗迈向城市化的先行城区，中心城已成为龙岗国际化中心城区的重要标志之一。龙岗中心城限于深惠路以北、龙平路以南、龙城中路以西、黄阁路以东的一带。根据规划，龙岗中心城将以居住为核心，商业为支持，公共娱乐场所为特殊区域。其总规划面积为 32 平方公里，主要以 2008 年以后的次新房为主，当然也有不少新楼盘正在建设中，这个片区非常适合居住，环境较好，公园多，学校多，人气旺，生活配套完善。

## 1.2、调查分布图



### 1.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/㎡)
1	城市立方花园	龙翔大道与黄阁路交汇处东北面处	小区规模一般, 共 8 栋, 1-3 栋为高层住宅, 4-8 栋为小高层洋房	88 ㎡的三房、110-160 ㎡四房	是	2010 年	龙岗外国语 (小学, 初中)	双拼 53000-55000, 单证 58000-64000
2	阳光天健城	黄阁中路与沙园路交汇处	小区规模一般, 共 9 栋高层	98-158 ㎡三房至五房	否	2010 年	龙岗外国语 (小学, 初中)	60000-65000
3	星河时代花园	龙岗黄阁南路与深惠路交汇处北角	小区规模较大, 17 栋联排别墅, 11 栋多层住宅, 及 10 栋高层住宅	89 ㎡三房, 132-178 ㎡四房、五房	是	2010-2012 年	龙岗外国语学校 (小学, 初中)	双拼 43000-46000, 单证 48000-53000 洋房及别墅 55000-70000
4	奥林华府	龙岗中心城黄阁中路与如意路交汇处	小区规模一般, 分两期, 共 6 栋小高层	118-132 ㎡三房, 145-158 ㎡四房	是	2010 年	龙岗外国语学校 (小学, 初中)	双拼 52000-55000, 单证 60000-62000
5	东方沁园	清林中路及平安路交汇处	小区规模一般, 共 7 栋, 6 栋高层, 1 栋多层组成	88 ㎡复式四房, 88-89 ㎡四房	否	2010 年	龙岗平安里学校 (小学, 初中)	一期 36000-38000, 二期 47000-49000



序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
6	天健·现代城	清林路和黄阁路交汇处	小区规模一般，小区共10栋	90 m²三房，127-140 m²四房	否	2007年	龙岗平安里学校（小学，初中）	44000-47000
7	欧景花园	南临龙福西路，北依龙湖北西路	小区规模一般，分三期开发	89-128 m²三房至四房	否	一期1999年，2005-2009年	实验学校（小学，初中）	一期33000-35000，二期43000-45000，三期56000-60000
8	龙城国际花园	龙福西路	小区规模一般，共10栋，高楼层18层	143-169 m²四房至五房	是	2005年	龙岗实验学校（小学，初中）	双拼36000-39000 单证44000-47000
9	公园大地花园	龙岗中心城龙翔大道与吉祥中路交汇处	小区规模较大，有129栋别墅，42栋高层	主推140-194 m²大户型	否	2007-2010年	新亚洲学校（小学，初中）	普通住宅54000-58000 别墅62000-68000
10	君悦龙庭	平安路以龙平西路交汇处	小区规模一般，分三期，共9栋	94-132 m²三房至四房	否	2009年	平安里学校（小学，初中）	46000-48000
11	保利上城花园	深惠大道与怡翠路交汇处	小区规模一般，共10栋住宅	73-88 m²两房至三房	否	2011年	深圳中学、龙岗小学	45000-48000
12	新亚洲花园	吉祥路229号	小区规模较大，分两期，共27栋，一期1-8栋，二期9-27栋	80 m²两房，98-130 m²三房	否	2002年	新亚洲学校（小学，初中）	31000-34000
13	万科天誉花园	龙翔大道与德政路交汇处东南角	小区规模一般，分两期，共11栋	89-124 m²三房至四房，153-167 m²五房	否	2013-2017年	天誉实验学校（小学，初中）	48000-50000
14	碧湖花园	清林路与龙潭路交汇处	小区规模一般，共9栋	72-113 m²两房至三房	否	1997年	龙城学校（小学，初中）	34000-37000
15	紫薇花园	龙岗吉祥中路天虹商场旁	小区规模较大，共56栋，由多层跟小高层组成	78-89 m²两房至三房	否	1955-1997年	龙城学校（小学，初中）	32000-35000



序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
16	鸿基花园	吉祥中路与鸿进路交汇处	小区规模一般，分四期开发，二期七、八号楼两栋小高层住宅	43-46 m²一房，63-66 m²二房	否	2000-2008 年	新亚洲学校（小学，初中）	32000-34000
17	雅庭名苑	龙翔大道与如意路交汇处 322 号	小区规模一般，由 7 栋 1-3 层高的低层和 4-8 层高的多层组成	78-105 m²两房至三房	否	2002 年	如意小学，福安中学	32000-34000
18	千林山居	龙城街道五联村连心路与朱古石路交汇处	小区规模较大，分三期开发	65-110 m²两房至 4 房 m²，200-300 m²联排别墅	是	2007-2010 年	千林山小学，兰著学校（初中部）	普通住宅 33000-36000 别墅 48000-58000
19	首创八意府	龙平西路与爱心路交汇处	小区规模一般，共 12 栋	79-89 m²三房	是	2011 年	依山郡小学，深圳中学龙岗初级中学	双拼 44000-46000，单证 52000-56000
20	深业紫麟山花园	龙城街道长兴北路	小区规模较大，共 8 栋高层，10 栋洋房，245 套别墅	136-207 m²三房至六房	否	2008 年	兰著学校（小学，初中）	普通住宅 33000-37000 别墅 45000-54000

#### 1.4、调研相片

片区相关楼盘外景



城市立方花园



阳光天健城



星河时代花园



首创八意府



新亚洲花园



紫薇花园





奥林华府



东方沁园



天健·现代城



欧景花园



龙城国际花园



公园大地花园

### 1.5、调研小结

随着 2011 年龙岗大运中心场馆的建成，深圳大运会的举办，龙岗中心城的整体市貌有了巨大的变化，加之近年来大量新建楼盘的涌入、城市更新旧改项目的推进，中心城区已是高楼林立。龙岗中心区住宅楼盘数量多、分布广，周边配套完善，住房市场供应充足，市场价格整体呈现平稳。2000 年之前建成住宅以多层楼梯房为主，市场均价 32000-36000 元/m<sup>2</sup>，2000 年之后建成住宅多为小高层及高层电梯房，市场均价 38000-48000 元，受配套学位因素影响，部分带有重点学位的新住宅及次新住宅楼盘市场均价 52000-65000 元/m<sup>2</sup>。

2、布吉片区

2.1、片区简介

布吉街道位于深圳市中部、龙岗区西部，南邻深圳腹心地带罗湖区，距离深圳市中心 4 公里，距香港新界 8 公里，距盐田港 20 公里，距深圳宝安机场 35 公里。经过 2006 年 4 月“一分为三”和 2016 年 12 月“一分为二”，目前，布吉实际管理面积 11.64 平方公里，建成区面积 9.95 平方公里，辖布吉、布吉圩、凤凰、龙岭、长龙、南三、文景、德兴、国展、龙珠、木棉湾、东方半岛、茂业、大芬、可园、罗岗、金排共 17 个社区，管理人口 57.3 万人（其中户籍人口 14.26 万人）。辖区有学校 24 所（公办学校 11 所、民办学校 13 所）、幼儿园 59 所。辖区有公立医院 1 家、民办医院 4 家，社康中心 17 间。辖区内有老旧工业区 25 个，工矿商贸企业 1432 家，城中村 34 个、房屋 23.09 万间/套。

2.2、调查分布图



2.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格（元/m²）
1	金域上郡花园	布龙路与吉华路交汇处	小区规模一般，共有 8 栋 9 个单元	88-126 m² 三房至四房	否	2014 年	麓城外国语小学，布吉中学	50000-52000



序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
2	可园	布吉镇大芬油画村 对面	小区规模较大,分 7期,共19栋	73-80 m²两 房,98-116 m²三房	否	2004-2008 年	可园学校(小 学,初中)	47000-52000
3	桂芳园	深惠路与布澜路交 汇处	小区规模较大,分 8期开发	86-94 m²三 房	否	2000-2006 年	南湾学校(小 学,初中)	45000-47000
4	百合星城	百鸽路与深惠公路 交汇	小区规模一般,分 两期开发	110 m²以上 四房	否	2003-2005 年	信义假日名 城学校(小 学),贤义外 国学校(初 中)	38000-42000
5	信义假日名 城	布吉白鸽路与罗岗 路交汇处	小区规模较大,分 6期开发	70-90 m²两 房至三房	否	2002-2008 年	贤义外国学 校(小学,初 中)	43000-48000
6	信义荔山御 园	金稻田路布吉罗岗 社区罗岗路与翔鸽 路交汇处	小区规模一般,分 2期,共14栋	70-144 m²两 房至五房	否	2015-2016 年	贤义外国学 校(小学,初 中)	67000-72000
7	东方半岛花 园	深惠路与布龙路交 汇处	小区规模一般,共 16栋	65-104 m²两 房至三房	否	2000年	吉祥小学,布 吉学校(初 中)	34000-36000
8	中海怡翠山 庄	布龙公路与深惠公 路交汇处北侧	小区规模较大,分 四期,共75栋	67-94 m²两 房至三房	否	2002年	中海怡翠学 校(小学,初 中)	38000-40000
9	龙园意境华 府	布吉镇石芽岭生态 片区,景芬路与星 火路交汇处	小区规模较大,共 35栋高层,127 套别墅	72-89 m²两 房至四房单 证,110-130 m²四房双拼	是	2007-2008 年	龙园意境小 学,石芽岭学 校(初中)	双拼 37000-40000 复式及别墅 50000-62000
10	慢城	石芽岭公园附近, 布吉生态新区内	小区规模较大,分 四期开发	77-160 m²三 房至四房	是	2006-2011 年	龙园意境小 学,石芽岭学 校(初中)	一期至三期 41000-43000 四期双拼 52000-53000 单证 58000

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
11	中城康桥花园	南湾街道深惠公路与宝冠路交汇处	小区规模较大,分三期,共约 33 栋	69-115 m²两房至三房	否	2000-2007 年	南湾学校(小学,初中)	一至二期 35000-38000 三期 40000-44000
12	康达尔花园	布吉深惠路大芬油画村斜对面	小区规模较大,分五期开发	67-133 m²两房至五房	否	2001-2005 年	吉祥小学,可园学校(初中)	一期至四期 37000-43000 , 五期 48000-49000
13	英郡年华花园	布吉深惠公路丹竹头	小区规模一般,分三期,共 13 栋	84-132 m²三房至四房	否	2005 年	南湾学校(小学,初中)	42000-46000
14	公园里花园	龙岗丹平快速与布沙路交汇处	小区规模较大,分四期开发	88-145 m²三房至四房	是	2012-2017 年	沙塘布学校(小学,初中)	44000-48000
15	龙珠花园	深惠路与龙珠路交汇处	小区规模一般,共 16 栋高层组成	54-60 m²两房, 76-108 m²三房	否	1996 年	木棉湾小学,布吉中学	34000-37000
16	大世纪花园	布吉中心区布龙路与中兴路交汇处	小区规模一般,分三期开发	72-110 m²两房至三房	否	2000-2006 年	吉祥小学,布吉中学	38000-43000

## 2.4、调研相片

### 片区相关楼盘外景



金域上郡花园



可园



信义荔山御园



信义假日名城



中海怡翠山庄



龙园意境华府



慢城



中城康桥花园



康达尔花园





公园里花园



英郡年华花园



龙珠花园

## 2.5、调研小结

布吉片区得益于地理位置上的交通枢纽优势，是罗湖的后花园，加之近年来城市更新总规模较大、旧改项目增多，大批住宅小区的涌入，刚需和换房需求在户型上得到的满足，该片区二手房市场交易量一直占据着较大的比例。布吉片区住宅楼盘分布较为密集，交通生活配套设施成熟，2000 年之前建成住宅以多层楼梯房为主，少量高层住宅，市场均价 30000-39000 元/m<sup>2</sup>，2000 年以后高层电梯房增多，大规模住宅小区增多，市场均价 42000-55000 元/m<sup>2</sup>。

## 3、坂田片区

### 3.1、片区简介

坂田街道是深圳市重点片区和龙岗区的“西核心”，位于深圳中部组团的福田、龙岗、龙华三区交界处，地处深莞惠的几何中心，是深圳市融入“粤港澳大湾区”的重要节点。目前，街道下辖坂田、杨美、马安堂、五和、南坑、大发埔、岗头、新雪、象角塘、四季花城、万科城、第五园 12 个社区，16 个居委会，21 个股份合作公司，面积 28.51 平方公里，常住人口约 66.4 万，户籍人口约 7.6 万。

近年来，坂田相继获评“广东省智能制造示范基地”“深圳市首批创新创业基地”等称号。辖区拥有世界百强、全球通信行业龙头老大——华为公司，也拥有包括康冠、航嘉驰源等知名企业在内的 362 家国家级高新技术企业，专利总数超过 10 万个，重点实验室、技术中心等达 22 个。



3.2、调查分布图



3.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	佳兆业中央广场	龙岗区坂雪岗大道1166号	小区规模较大，分三期开发	79-152 m²两房至五房	否	2013年	万科城实验学校(小学初中)	53000-58000
2	万科城	布吉镇坂雪岗工业区，梅观高速与机荷高速交汇处	小区规模大，分四期开发，有住宅、洋房及别墅建筑	120-149 m²四房至五房、别墅	否	2005-2008年	万科城实验学校(小学，初中)	普通住宅 53000-55000 洋房及别墅 60000-70000
3	嘉御豪园	坂田吉华路与五和大道交汇处	小区规模较大，共15栋	74-89 m²两房至三房	否	2012年	龙岗区科技城外国语学校(小学，初中)	55000-60000
4	第五园	龙岗梅观高速与布龙公路交汇处	小区规模大，分八期开发	75-141 m²两房至四房	是	2005-2009年	五园小学，坂田实验学校(初中)	双拼 44000-48000 ，普通住宅 53000-62000
5	和成世纪名园	五和大道和布龙路交汇处东南角	小区规模较小，共3栋住宅	72-133 m²两房至四房	否	2014年	坂田实验学校(小学，初中)	53000-56000
6	上品雅园	布吉镇坂田街道杨美村布龙公路	小区规模一般，共7栋高层组成	75-90 m²两房至三房	否	2009年	深圳实验学校坂田校区(小学，初中)	62000-64000

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
7	佳兆业悦峰花园	布吉镇坂雪岗龙颈坳片区，清平快速与布龙公路交汇处	小区规模一般，共 6 栋	78-89 m²三房，110-131 m²复式四房	否	2013 年	深圳实验学校坂田校区（小学，初中）	59000-62000
8	富豪花园	布吉镇坂田布龙公路与坂雪岗交汇 168 号	小区规模较大，共 31 栋	83-107 m²三房至四房	否	1993 年	坂田实验学校（小学，初中）	36000-38000
9	四季花城	龙岗梅观高速与布龙公路交汇处	小区规模大，分七期开发	65-113 m²两房至三房	否	2000-2003 年	花城小学，龙岗区科技城外国语学校（初中）	45000-50000

### 3.4、调研相片

片区相关楼盘外景



佳兆业中央广场



万科城



嘉御豪园





第五园



和成世纪名园



上品雅园



佳兆业悦峰花园



富豪花园



四季花城

### 3.5、调研小结

坂田片区的住宅楼盘大多建成在 2000-2014 年，住宅小区以小高层、高层为主，中档社区规模，住宅楼盘总体数量不多。随着坂田“创新科技城”概念的提出，高新产业的扩大发展，近年来交通环境得以改善、学区价值得以兑现，生活配套设施进一步得以完善，坂田片区的住房价值越来越高。2000 年左右建成的住宅市场均价 38000-46000 元/m<sup>2</sup>，近年新建住宅市场均价 52000-65000 元/m<sup>2</sup>。

## 4、横岗片区

### 4.1、片区简介

横岗街道地处深圳东部中心的核心区，是连接龙岗东西的中间点，北接龙岗

中心城和大运新城，南联罗湖，东与园山街道相邻，西与平湖、南湾相接壤，距深圳市中心 18 公里，距香港仅 20 公里。机荷、水官、盐排等高速公路跨境而过，龙岗大道、沙荷路等主干道四通八达、相互贯通。地铁 3 号线穿过辖区，设有 3 个站点。

辖区总面积 23.1 平方公里。下辖六约、横岗、四联、松柏、华侨新村、华乐、红棉、志盛、怡锦 9 个社区，16 个居民小组，其中农城化社区 3 个，城市化社区 6 个。常住人口 25.2 万，户籍人口 2.6 万。

4.2、调查分布图



4.3、住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格（元/㎡）
1	振业峦山谷	龙岗宝荷路与沙荷路交汇处	小区规模较大，分二期开发，共 13 栋	55-89 m²两房至三房	是	2009-2014 年	宝龙学校（小学、初中）	32000-35000
2	中海大山地	横岗梧桐路与环城北路交汇处	小区规模大，共 65 栋，有高层住宅及别墅建筑	72-89 m²的两房至三房	否	2007 年	梧桐学校（小学、初中）	普通住宅 37000-41000 别墅 48000-56000
3	水晶之城	横岗镇荷坳村	小区规模大，分 4 期开发，共约 57 栋	68-92 m²两房至三房	否	2002 年	水晶城小学，吉溪初级中学	33000-35000
4	东城中心花园	龙岗区横岗街道六约片区	小区规模一般，分两期，共 9 栋	76-89 m²两房至三房	否	2014-2016 年	六约学校（小学、初中）	44000-46000



序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
5	信义锦绣花园	横岗红棉一路与康乐路交汇处	小区规模较一般，共 10 栋，高层和小高层组成	64-109 m² 的两房至三房	是	2007 年	梧桐学校（小学、初中）	37000-41000
6	振业城	横岗街道深惠路与梧桐路交汇处	小区规模大，分七期开发，有高层住宅及别墅建筑	160-187 m² 四房复式， 175-282 m² 三房至五房 联排别墅	否	2005-2011 年	梧桐学校（小学、初中）	普通住宅 33000-38000 别墅 46000-55000
7	志健时代广场	深惠公路与茂盛路交汇处	小区规模较小，共 4 栋	72-119 m² 两房至三房	否	2007 年	横岗中学小学，横岗中学学校（初中）	31000-33000
8	荷康花园	横岗街道深惠路与荷坳路交汇处	小区规模较一般，共 9 栋	52-89 m² 两房至三房	否	2013 年	华南师范大学附属龙岗乐城小学，吉溪初级中学	42000-45000

#### 4.4、调研相片

##### 片区相关楼盘外景



振业峦山谷花园



水晶之城



东城中心花园



信义锦绣花园



志健时代广场



荷康花园

#### 4.5、调研小结

横岗片区比起龙岗中心城、布吉片区，其交通生活配套确实略显滞后，但随着近年来发展，横岗片区的生活配套基本齐全，公共交通得到发展，未来规划将有多条地铁线路经过。该区域大多住宅楼盘定位的客户群体是刚需人群，大規模住宅小区较多，二手房市场价格适中，均能较好地满足购房者住房需求，相对而言是整体性价比较高的区域。片区住宅楼盘大多建成于 2002-2012 年区间，2010 年之前建成的住宅楼盘以多层、小高层为主，市场均价 32000-38000 元/m<sup>2</sup>，2010 年以后建成的住宅楼盘以高层电梯房为主，市场均价 42000-47000 元/m<sup>2</sup>。

### 5、平湖片区

#### 5.1、片区简介

平湖街道位于龙岗区西北部，是深圳与东莞、龙岗与龙华区的交界点。辖区总面积 40.99 平方公里，下辖 12 个社区（白坭坑、鹅公岭、平湖、新南、力昌、禾花、山厦、辅城坳、良安田、新木、上木古、凤凰社区），人口约 46 万（户籍人口约 3 万）。辖区有广九铁路和机荷、水官、清平 3 条高速公路 5 个出入口，乘坐和谐号动车 11 分钟到罗湖、1 小时到广州，通过机荷高速可快速抵达宝安国际机场，经水官、清平高速可快速抵达罗湖、福田；此外，还有丹平、东深、平

龙、平吉、平大、平安大道等主干道，地铁 10 号线以及规划中的 17、18 号线和深惠、赣深线等轨道交通，将汇聚于新打造的深圳“四大交通枢纽”之一的平湖枢纽站，区位优势日趋凸显。

5.2、调查分布图



5.3 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	熙璟城豪苑	平湖富安与平湖大道交汇处	小区规模较大,共7栋12单元高层住宅	84-144 m²三房至五房	否	2014 年	平湖实验学校（小学, 初中）	38000-40000
2	御峰园	平湖街道办凤凰大道与高原路交汇处（	小区规模大,分四期开发,有高层住宅、叠加及别墅	107-167 m²叠加, 178-204 m²联排	否	2004-2009 年	凤凰山小学、平湖中学	高层及叠加 38000-44000 别墅 45000-50000
3	融湖世纪花园	平湖镇平龙路与平新路交汇处西南角	小区规模较大,共7栋高层住宅	60-120 m²两房至四房	否	2014 年	辅城坳小学, 平湖外国语学校（初中）	37000-40000
4	茗萃园	龙岗区良安田平安大道	小区规模较大,分四期开发,均为高层住宅	62-103 m²两房至四房	是	2008-2011 年	平湖实验学校（小学, 初中）	双拼 28000-29000, 单证



序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
								33000-35000
5	平湖满庭芳	龙岗平湖镇凤凰大道 261 号	小区规模一般, 共 4 栋多层住宅	68-112 m²两房至三房	否	2003 年	凤凰山小学、平湖中学	28000-31000
6	平吉上苑	平湖新河路与平新北路交汇处	小区规模一般, 共 7 栋高层住宅	77-88 m²三房	否	2015-2017 年	平湖信德学校, 平湖中学	38000-40000
7	同创新作居	平湖富安大道与平安大道	小区规模一般, 共 4 栋高层住宅	74-88 m²两房至三房	否	2015 年	平湖街道中心小学, 平湖中学	36000-37000
8	锦冠华庭 (九号院馆)	平湖凤凰大道与横岭路交汇处	小区规模较大, 共 11 栋小高层、高层及复式洋房	114-183 m²三至六房	否	2007 年	凤凰山小学、平湖中学	38000-44000

#### 5.4、调研相片

片区相关楼盘外景



熙璟城豪苑



融湖世纪花园



茗萃园





平吉上苑



同创新作居



锦冠华庭

### 5.5、调研小结

平湖片区距离市中心区较远，靠近东莞、惠州，地理位置较为偏僻，是一个曾经被置业者遗忘的区域。平湖片区的整体市政配套相对落后，总体发展较为缓慢，随着平湖交通枢纽站的建设，城市更新旧改项目的启动，众多大型开发企业的进驻，平湖将迎来交通、商业和置业方面的新发展。片区住宅楼盘总体数量较少，建成于 2005-2016 年区间，以高层电梯房居多，住宅小区的品质、规模等均能满足刚需和改善型住房需求，市场均价 35000-44000 元/m<sup>2</sup>。

## 6、坪地片区

### 6.1、片区简介

坪地街道位于广东省深圳市龙岗区，东北及西北与惠州市接壤，东南与坑梓相连，西南与龙岗中心城毗邻，是深圳经济特区通往惠州、河源、梅州等地的交通要道，深惠一级公路、惠盐高速公路、惠盐高速公路过境而过，隶属龙岗坪地中心组团片区

辖区面积 53.14 平方公里，人口 25 万，下辖坪西、中心、六联、坪东、年丰、四方埔、坪地、怡心、高桥 9 个社区，50 个居民小组。坪地地势较为平坦，并因此而得名。街道内道路四通八达，是深圳东北地区一个重要的工业城镇。

6.2、调查分布图



6.3 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
1	西湖苑	龙岗坪地街道教育路	小区规模大，分两期开发，有多层、电梯小高层及别墅建筑	81-139 m²两房至五房、独栋及联排别墅	否	1997-2007年	坪地街道中心小学，坪地街道兰陵中学（初中）	普通住宅 18000-22000 别墅 23000-27000
2	中航鼎尚华庭	坪地街道办教育中路与吉祥路交汇处	小区规模较大，共9栋高层住宅	124-193 m²三房至四房	否	2008年	坪地街道兰陵中学（小学，初中）	26000-28000
3	富民阁（柠檬时代）	坪地街道富民路乐兴商场旁边	小区规模一般，共5栋高层住宅	68-118 m²的两至三房	否	2007年	坪地街道第二小学，坪地中学	24000-26000
4	宜城风景花园	龙岗大道与教育路交汇处	小区规模一般，共5栋高层住宅	65-119 m²两房至四房	否	2015年	坪地街道中心小学，坪地中学	30000-33000
5	融富花园	坪地教育中路与兴华路交汇处	小区规模小，为多层住宅	73-110 m²三房至四房	否	1996年	坪地街道兰陵学校（小学，初中）	16000-17000



序号	名称	位置	小区规模	主力户型	是否有双拼房	竣工年限	学位情况	市场价格 (元/m²)
6	顺景新村	坪地镇 18 小区	小区规模小， 为多层住宅	108 m²三房	否	1995 年	坪地小学，坪地中学	14000-15000

6.4、调研相片

片区相关楼盘外景



西湖苑



中航鼎尚华庭



富民阁



创城宜城风景



融富花园



顺景新村



#### 6.5、调研小结

坪地位于深圳东北部，与惠州接壤，距离市中心区较远，地理位置偏远。片区内交通不便捷、市政配套设施不完善、区域环境相对较差，让坪地多年来没有新楼盘的入市，成为置业盲区、深圳楼市的荒地。未来不久，随着地铁三号线延长线的开工、国际低碳城产业升级，坪地将吸引一批品牌开发商进入开发，后续新楼盘的逐步入市，将重新引起市场的关注。坪地片区楼盘较少，早期建成的商品房主要是多层楼梯房，楼龄较长，市场均价 14000-18000 元/m<sup>2</sup>，近年新建商品房以中航鼎尚华庭、宜城风景花园为代表，楼龄新，大规模住宅社区，市场均价 25000-32000 元/m<sup>2</sup>。

### 三、市场调研总结

过去的 2018 年，是深圳调控加码的一年，三月颁布了“三价合一”政策，七月颁布了“731 政策”，八月发布了二次房改方案，十一月份政府发布了房地产市场监管办法修订草案征求意见稿，一系列的政策调控，以个人限卖，企业禁买，抑制离婚炒房等角度限制了投机和投资需求，房地产市场需求更加合理化和刚需化，深圳房价一定程度上得到了有效的控制。2019 年受大市场环境影响，龙岗区的二手房市场仍然表现低迷，二手房价略微走低，但二手房交易量相比有所增加。

随着近年来东进战略的实施，龙岗区加大对市政基础设施和城市轨道规划建设，一大批城市更新旧改项目的推进，区域内新建楼盘品质和居住环境得到较大提升，加之龙岗辖区范围巨大，无论是新房市场还是二手房市场保持着较高的活跃度。通过对龙岗各区的市场调查了解：

如今的龙岗中心城在利好政策及自身发展下面貌已焕然一新，道路宽阔整洁，交通生活教育等一系列配套设施完善，居住环境得到改善，居住氛围浓厚，整体房价适中，生活成本相对不高，刚需和改善需求均能满足，该区域二手房市场交易活跃度高。

布吉片区拥有老城区罗湖后花园的地理优势，交通便捷，住宅小区数量较多、分布密集，加上近年来新盘陆续入市，该区域的二手房交易一直占据着较高份额。坂田作为科技创新城，大力发展高新技术产业，众多知名企业聚集，大量人才的涌入对住房供应和品质上提出了更高要求，虽然近年来坂田的住宅市场发展迅速，大批大规模高品质楼盘相继入市，但随着住房需求的不断增加，新盘稀缺，供需矛盾将逐渐凸显。

横岗片区虽然比起龙岗中心城、布吉，横岗的交通、配套确实略显滞后，但其位于布吉和龙岗中心城的夹心地带，依附享有相邻片区的公共配套资源，得益于沿线交通地铁规划、大范围的旧改，横岗片区生活配套基本齐全，二手房价格相对不高，是刚需购房者最好的置业地段选择之一。

平湖和坪地这两个片区处于市区的偏远地带，二手房市场相比其它片区活跃

度不高，平湖在东进战略的辐射下多个大型旧改项目拔地而起，产业规划和轨道交通项目的推动，平湖的整体面貌即将发生大的变化，未来的投资置业也将值得期待。坪地现有的交通网络和基础配套不足，基本无高端的产业配备，旧改项目进展缓慢，期待在国际低碳城的打造建设下及创城宜城风景花园这个标志性楼盘的带动影响下，坪地的房地产市场现状有所改善。

经历了 2018 年一系列房地产调控政策，二手房市场受到一定的抑制，但 2019 年的新房市场被重新点燃，大量新楼盘争相入市，据了解，龙岗区的新盘供应量占据着较大的比例。2019 龙岗区将有 27 个计划入市楼盘，涉及住宅、综合体、公寓、写字楼项目，其中住宅类房地产有龙岗中心城片区宝昌御峰公馆、恒裕珑城、仁恒公园世纪，布吉片区凯旋 TRC、倚龙华庭项目等，坂田片区的正展逸园、合成嘉业名园，横岗片区卓弘星辰花园、恒地悦山湖项目等，平湖片区鹏华世家华府、卓越星源，坪地片区桑泰龙樾、凯东吉祥悦府，君胜熙珑山花园项目等。