



深圳市宝安中心区域住宅类 房地产市场价格调研

2019 年 10 月



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

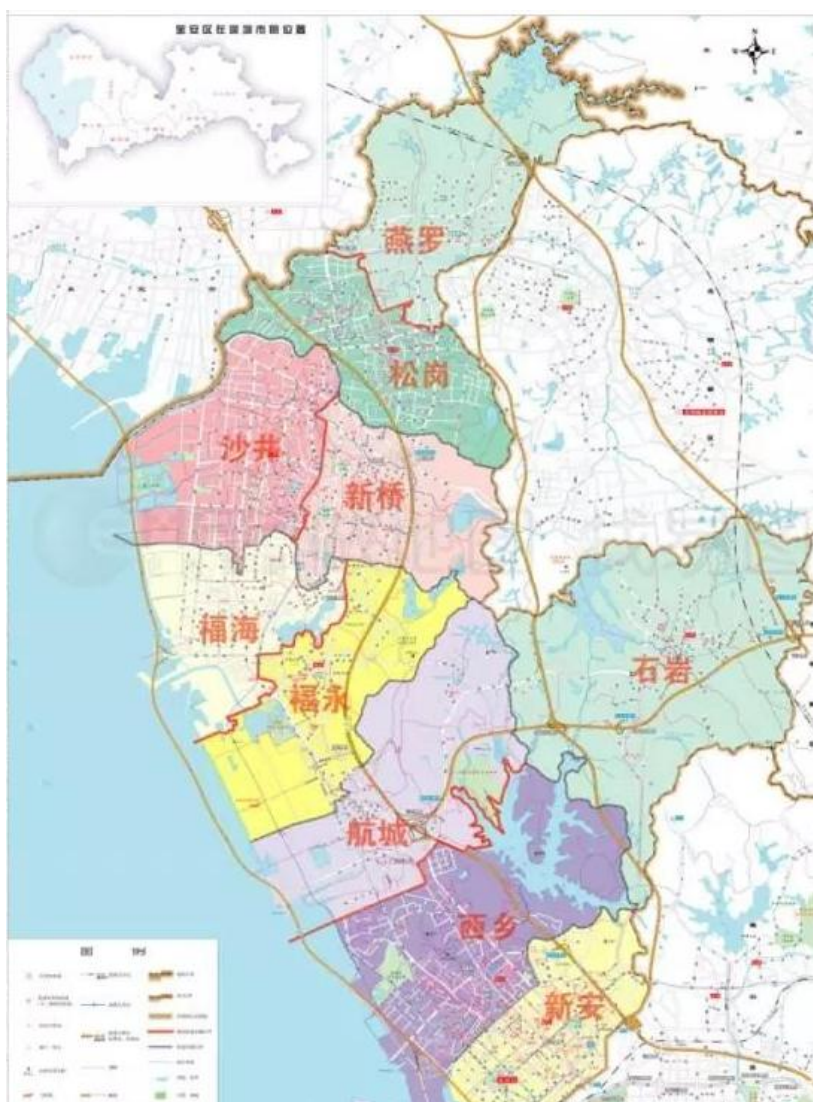
ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目录

一、宝安区概况.....	1
1、交通概况.....	2
2、配套设施.....	2
3、片区发展趋势.....	3
二、市场调研范围.....	4
1. 宝安中心片区.....	4
1.1、片区简介.....	4
1.2、调查分布图.....	5
1.3、住宅楼盘调查表.....	5
1.4、调研相片.....	9
1.5、调研小结.....	12
2、新安片区.....	12
2.1、片区简介.....	12
2.2、调查分布图.....	12
2.3、住宅楼盘调查表.....	13
2.4、调研相片.....	14
2.5、调研小结.....	16
3、西乡片区.....	16
3.1、片区简介.....	16
3.2、调查分布图.....	17
3.3、住宅楼盘调查表.....	17
3.4、调研相片.....	18
3.5、调研小结.....	20
三、市场调研总结.....	20

一、宝安区概况

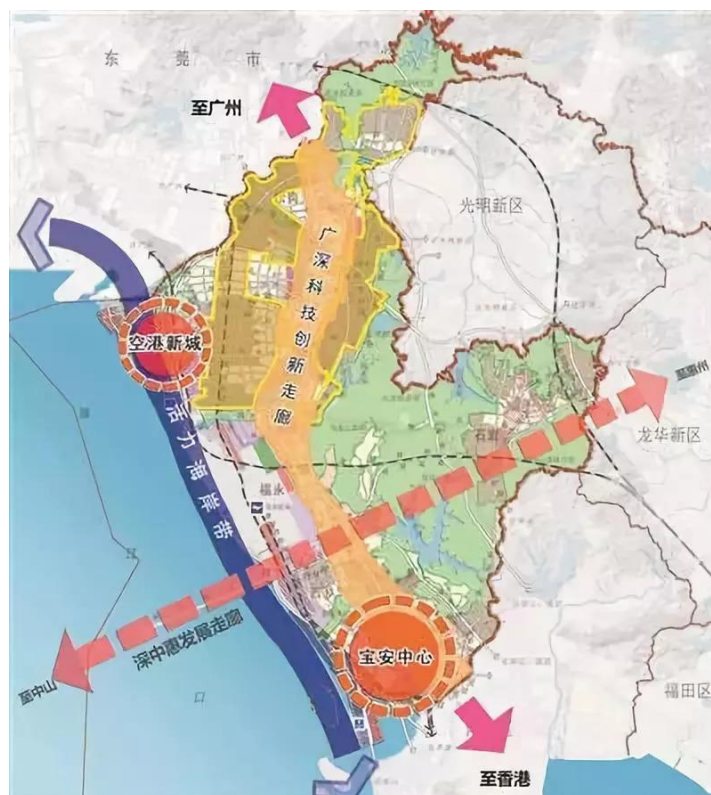
宝安区位于深圳市西北部，东南邻南山区、东北连龙华区、北靠光明区、西接珠江口东岸。1993年1月1日，宝安区挂牌成立，辖区总面积396.61平方公里，下辖沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩、新安、西乡、航城、福永、福海10个街道，常住户籍人口53.84万人。宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构，经济综合实力居全国百强区第八，工业居全国工业百强区第六，荣获“中国创新百强区”第二。



宝安区行政区划图

1、交通概况

宝安区处在粤港澳大湾区的地理中心，深圳市的西北部，广深港南北向发展轴和深中东西向发展轴在宝安交汇，形成了天然的交通要核。区内形成了以航空城、大铲湾港、龙华新城客运站为主体的“两港一站”海陆空立体交通枢纽。有国际机场、集装箱港口、客货运码头等重大交通基础设施，已开通地铁1、5、11号线，机场东空铁枢纽、穗莞深城际线、轨道6、12、13号线、深中通道等正在加快规划建设，海陆空铁立体交通网络初步形成。广深高速、机荷高速、龙大高速、南光高速、梅观高速、南坪快速及规划中的大外环构成“四横八纵”的高速公路网。



2、配套设施

宝安区有中小学 136 所、在校学生 46 万，约占全市学生总数 1/3，被评为“广东省推进教育现代化先进区”。各类医疗机构 1153 间、病床 8025 张。500 米公交站点覆盖率为 95%。现有各类文化设施 2533 处，总面积 139 万平方米，约占全市 1/4，人均文化设施面积 0.44 平方米，其中综合类文化场所 649 处，文化广场

129处，公共图书馆97个；体育设施3652个，总面积474万平方米，约占全市1/4；人均体育设施面积1.51平方米，全市排第7，其中篮球场838个，健身路径538条，乒乓球台433个，羽毛球场297个，足球场50个。

3、片区发展趋势

抓住粤港澳大湾区建设契机，大力提升城市建设品质。对标国际一流湾区城市，在更高起点、更高层次、更高目标上把宝安放到粤港澳大湾区发展战略的大局中谋篇布局，高水平开展宝安分区规划编制；加快107科技创新走廊、互联网+未来科技城、特色小镇、西部活力海岸带等重要区域和节点规划成果深化，打造标志性城区。

加快发展现代服务业。（1）依托深圳国际会展中心，规划建设国际会展城，积极推进“9+8”配套项目建设，为会展经济发展壮大提供强力支撑。（2）发展临空经济，启动临空经济发展综合规划编制，加快推进机场三跑道、卫星厅、T4航站楼等重大交通设施，以及航空小镇、国际会展城、海上田园城等项目建设。

（3）做大物流业，加大对物流企业购置现代化、自动化物流设备的扶持力度，降低物流成本，充实优质物流企业培育库，加快推进顺丰速运、敦豪等重大产业项目落地。（4）提升商贸业，制定扶持商贸服务业发展的政策措施，大力推进商圈建设，积极推进地标式城市综合体、大型购物中心、特色商业街等建设，构建多层次现代商业格局。（5）发展文化创意产业，重点加快西部影视产业小镇、创意101建设，“一企一策”支持影视公司发展，培育电影产业链。

推动基础设施互联互通。（1）加快国际航空枢纽建设，加大国际航线开辟力度，推进机场第三跑道、T3卫星厅建设。（2）配合开展穗莞深城际建设，推动机场东综合客运枢纽规划建设，积极对接深茂、深肇等铁路规划建设。（3）积极推进深中通道建设，对接龙大高速、宝鹏快速方案设计，推进海滨大道一期A段（听海路—西乡大道）、南坪快速西延（新城立交）、妈湾跨海通道3项重大交通项目，推动宝安跨区域快速通道建设发展。（4）针对快速路、主干道局部交通拥堵点、交通设施事故黑点，完善公交专用道、停靠站等公交设施。

二、市场调研范围

本次调研主要对宝安区管辖范围内的宝安中心区(含碧海片区、滨海片区)、新安、西乡 3 个区域的住宅类二手房市场价格进行调查。详见下图：



1. 宝安中心区（含碧海片区、滨海片区）

1.1、片区简介

宝安中心区位于深圳市西部，珠江口东岸，地处珠三角核心。其规划范围东北临宝安大道，西北至碧海湾公园，东南隔湖滨西路与南山区相邻，西南面海，面积 15 平方公里。中心区以新安六路为界分为南北两部分，南片为滨海片区，北片为碧海片区。宝安中心区位于深港穗黄金经济走廊的重要节点，以深港西部通道、国际集装箱码头、沿江高速公路、国际机场、地铁等重大交通设施为依托，形成珠江东岸发展轴的重要枢纽。宝安中心区与前海共同组成深圳市城市双中心之一，是宝安的文化、商业、商务、总部经济和体育中心，规划建设目标为独具海滨特色的现代化花园式城区。

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/m ²)
滨海片区								
1	金泓凯旋城	宝城中心区 N8区	小区规模较大，分两期，一期共8栋高层，二期共3栋高层	83-107三房， 113-180 m ² 四房	否	2005- 2008年	宝安区实验学校（小学，初中）	73000-78000
2	西岸观邸花园	宝安中心区 甲岸路6号	小区规模一般，共35栋高层	50-95两至三房， 103-115 m ² 四房	否	2006- 2008年	宝安区实验学校（小学，初中）	93000-97000
3	熙龙湾花园	宝安中心区 甲岸路与兴华路交汇处	小区规模较大，分两期，一期共8栋，二期共7栋，多层、高层住宅	89 m ² 三房， 132-178 m ² 四房、 五房 248-287 m ² 复式洋房	否	2008- 2010年	一期海旺学校（小学，初中），二期宝安实验学校（小学部，初中部）	平面 102000-106000 洋房复式 120000-130000
4	宏发领域花园	宝安中心区 创业一路 1004号	小区规模一般，共7栋高层	109-111 m ² 三房， 129-143 m ² 四房	否	2007- 2009年	海旺学校（小学，初中）	92000-97000

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/m ²)
5	西城上筑花园	宝安中心区 创业一路 1014号	小区规模较小,共3 栋高层	93-118 m ² 三房, 127-132 m ² 四房	否	2006年	海旺学校(小学, 初中)	73000-78000
6	德业新城花园(丽晶国际)	宝安中心区 创业一路 1006号	小区规模较小,共3 栋高层	89-111 m ² 三房为 主	否	2005年	海旺学校(小学, 初中)	64000-68000
7	花乡家园	宝安中心区 宝安大道西南 南侧	小区规模较小,共4 栋高层	27-46 m ² 一房, 50-59 m ² 二房	否	2010年	海韵学校(小学 部),新安中学(集 团)第一实验学校 (小学部)	65000-70000
8	幸福海岸	宝安区中心 区N15区	小区规模较大,分 三期,共10栋高层	88-135 m ² 三房, 140-188 m ² 四至 五房	否	一期 2005年, 二期 2007年, 三期 2013年	海韵学校(小学 部),新安中学(集 团)第一实验学校 (小学部)	73000-77000
9	高发西岸花园(第五大道)	宝安中心区 创业一路与 裕安西路交 汇处	小区规模较大,分 三期开发	90-131 m ² 三房, 150-200 m ² 大面 积户型	否	2007年 -2011年	海韵学校(小学 部),新安中学(集 团)第一实验学校 (小学部)	78000-85000
10	金成时代家园	宝安中心区 N2区	小区规模较小,共 三栋高层	89-111 m ² 三房, 124-138 m ² 四房	否	2005年	海韵学校(小学 部),新安中学(集 团)第一实验学校 (小学部)	62000-65000
11	佳华名苑	宝安中心区 N1区	小区规模较小,共2 栋小高层	80-95 m ² 三房	否	2012年	宝安中学附属小 学,新安中学(集 团)第一实验学校 (小学部)	64000-67000
12	菁英趣庭	宝安中心区 N4区	小区规模一般,共6 栋高层	61-78 m ² 两房	否	2007年	滨海小学,海旺学 校(初中部)	65000-73000
13	壹方商业中心	新湖路99号	小区规模大,分三 期开发	216-489 m ² 大戶 型	否	2016- 2017年	海旺学校(小学 部,初中部)	115000-128000

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/m ²)
14	天御豪庭	兴华一路与新湖路交叉口东北150米	小区规模一般,共4栋高层	161-233 m ² 四房单证,178 m ² 四房双拼	是	2013年	海旺学校(小学,初中)	单证 85000-98000 双拼 78000-84000
15	富通*好旺角	创业一路2108号	小区规模较大,分两期,一期共5栋高层,二期4栋高层	89-102 m ² 三房,117-122 四房	否	一期 2004年, 二期 2005年	滨海小学,海旺学校(初中)	63000-66000
16	天悦龙庭	雅兰路19号	小区规模较大,共13栋高层	98-130 m ² 三房	否	2005年	滨海小学,海旺学校(初中)	74000-77000
17	尚都花园	裕安一路3016号	小区规模较大,分两期,共13栋高层	90-135 m ² 三房,141-203 m ² 大户型	否	2006年	滨海小学,海旺学校(初中)	72000-78000
18	君逸世家花园	宝安区罗田路与新湖路交汇处	小区规模一般,共3栋高层	90-130 m ² 三房	否	2007年	海韵学校(小学部),新安中学(集团)第一实验学校(小学部)	65000-74000
19	深业*新岸线	创业路与罗田路交汇处	小区规模大,分三期开发,共25栋高层	145-175 m ² 四至五房	否	2005-2008年	海韵学校(小学部),宝安中学附属小学	66000-72000
碧海片区								
1	阳光海湾花园	宝源路西南侧	小区规模大,共31栋,1-9栋是高层,10-31栋是洋房	普通住宅 102-117 m ² 四房洋房 167-170 m ² 五至六房	否	2008年	西湾小学,碧海小学	65000-71000
2	湾上六座花园	悦和路8号	小区规模一般,共6栋高层	84-120 m ² 两房至三房	否	2009年	西湾小学,碧海小学	60000-65000
3	碧海富通城	兴业路3003号	小区规模大,分六期开发	83-117 m ² 三房单证,113-130 m ² 四房双拼	是	2006-2013年	坪洲小学,海湾中学	一、二期单证 55000-58000 三期单证 56000-63000 四、五期双拼 53000-55000 六期 60000-65000

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/m ²)
4	玉湖湾花园	银田路与兴业路交汇处	小区规模较大,共10栋,其中3栋小高层,7栋高层	82-89 m ² 三至四房	否	2011年	西湾小学,碧海小学	65000-70000
5	松茂御龙湾雅苑	宝安区金海路	小区规模较大,分两期开发,共9栋,其中第2栋为商务公寓	商务公寓49-57 m ² 一至两房 住宅88-89 m ² 三房 双拼129 m ² 四房	是	2016年	西湾小学,碧海小学	商务公寓 57000-60000 单证66000-68000 双拼57000-60000
6	绿海名居	铲岛路8号	小区规模一般,共6栋高层	70-78 m ² 两房, 89-107 m ² 三房	否	2007年	坪洲小学,宝安第一外国语学校(初中部)	56000-58000
7	海语西湾花园	新安六路与海滨大道交汇处	小区规模较大,共10栋小高层	83-89 m ² 三房	否	2009年	海韵学校(小学部),新安中学(集团)第一实验学校(初中部)	60000-65000
8	槟城西岸华庭	悦和路7号	小区规模一般,共3栋高层	55 m ² 三房, 75 m ² 四房	否	2008年	西湾小学,碧海小学	70000-74000
9	城市峰尚花园	碧海湾兴业路与银田路交汇处	小区规模一般,共4栋高层	73-80 m ² 两至三房	否	2011年	西湾小学,碧海小学	58000-61000
10	华海金湾公馆(华丰前海湾)	兴业路	小区规模大,分两期开发,一期4栋,二期7栋	89-93 m ² 三房	否	2017年	西湾小学,碧海小学	72000-75000
11	幸福港湾尚品居	西乡大道	小区规模一般,分两期开发,一期御品居,二期尚品居,共7栋	65 m ² 两房, 89 m ² 三房	否	2017年	西湾小学,碧海小学	63000-65000

1.4、调研相片

片区相关楼盘外景



金泓凯旋城



西岸观邸花园



熙龙湾花园



宏发领域花园



西城上筑花园



德业新城花园（丽晶国际）



花乡家园



幸福海岸



高发西岸花园（第五大道）



金成时代家园



菁英趣庭



壹方商业中心



天御豪庭



华海金湾公馆(华丰前海湾)



天悦龙庭



尚都花园



君逸世家花园



深业*新岸线



阳光海湾花园



湾上六座花园



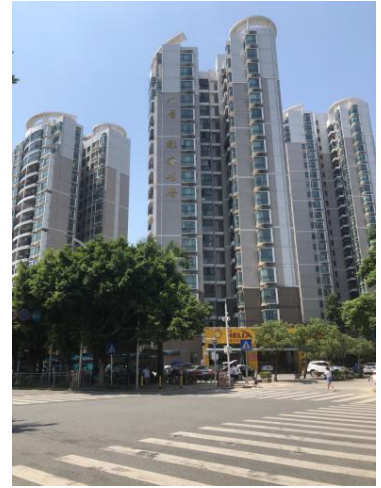
碧海富通城



玉湖湾花园



松茂御龙湾雅苑



绿海名居



海语西湾花园



槟城西岸华庭



城市峰尚花园

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/m ²)
1	勤诚达和园	创业路与公园路交汇处	小区规模较大,分三期开发,共12栋高层	83-89 m ² 三房单证, 157-160 m ² 四房双拼	是	2013年	灵芝小学, 宝安中学	单证 82000-88000 双拼 72000-75000
2	中洲华府	公园路西	小区规模较大,分两期开发,一期6栋高层,二期4栋高层	192-259 m ² 四到五房单证, 133-178 m ² 四房双拼	是	2013-2015年	宝民小学, 宝安中学	住宅单证 75000-81000 双拼 68000-74000
3	冠城世家	新安街道前进路南侧	小区规模一般,共7栋小高层及高层	107-136 m ² 三房, 148-176 m ² 四房	否	2003年	宝民小学, 新安中学	56000-61000
4	灵芝新村	新安街道办新圳路西北侧	小区规模大,有多栋多层楼梯房	79-102 m ² 三房	否	1985-1987年	宝民小学, 宝安中学	55000-58000
5	中商花园	新安办40区	小区规模一般,共4栋小高层	75-115 m ² 两至三房	否	1998年	实验学校(小学部、初中部)	51000-54000
6	中南花园	新安街道	小区规模一般,共5栋小高层及高层	70-72 m ² 两房, 92-117 m ² 三房	否	2001年	实验学校(小学部、初中部)	52000-56000
7	兴业华庭	新安街道翻身大道48区	小区规模较小,共2栋小高层	103-109 m ² 三房	否	2005年	新安翻身小学, 海滨中学	48000-52000
8	豪城馨庭居	新安街道甲岸村	小区规模一般,共9栋小高层	102-118 m ² 三房	否	2003年	安乐小学, 滨海中学	48000-51000
9	湖景居	新安二路63号	小区规模较小,仅1栋高层	97-125 m ² 三房	否	2000年	宝城小学, 宝安中学	54000-58000
10	华联城市全景花园	新安街道公园路与创业二路交汇处	小区规模较大,共7栋高层住宅	162-220 m ² 四房单证, 131-162 m ² 四房双拼	是	2016年	宝民、灵芝小学、宝安外国语学校	单证 78000-85000 双拼 68000-72000
11	御景台	新安街道前进路	小区规模一般,共6栋高层	97-113 m ² 三房, 140-154 m ² 四房	否	2002年	宝城小学, 宝安中学	65000-72000
12	建安新村	新安街道上川路东南侧	小区规模较大,共20栋多层	93-106 m ² 三房, 135 m ² 四房	否	1999-2000年	建安小学, 文汇中学	51000-53000

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/m ²)
13	碧涛居	新安办洪浪北路	小区规模较大,分两期开发,共11栋多层,其中第6栋为电梯房,其余为楼梯房	74-78 m ² 两房, 97-106 m ² 三房	否	1998-1999年	宝民、灵芝小学, 宝安中学	54000-58000
14	佳华书苑 雅阁	新安街道大宝路西南侧	小区规模一般,共1栋分多个单元	43 m ² 一房, 65-71 m ² 两房	否	2008年	灵芝小学, 宝安中学	75000-88000
15	风采轩	新安大宝路45号	小区规模一般,分两期开发,共7栋,有4栋为楼梯房,有3栋为电梯房	76-78 m ² 两房, 108-110 m ² 三房	否	2000-2001年	宝安外国语小学, 宝安中学	57000-65000

2.4、调研相片

片区相关楼盘外景



勤诚达和园



中洲华府



冠城世家



灵芝新村



中商花园



中南花园



兴业华庭



豪城馨庭居



湖景居



华联城市全景花园



御景台



佳华书苑雅阁

2.5、调研小结

新安片区是深圳最早开发的区域之一，片区内的住宅楼盘大都已有较久楼龄，建成时间在 1990-2005 年，建筑类型以多层楼梯房和小高层电梯房居多，分布相对较为分散。随着宝安区城市飞速发展的脚步，新安片区产业升级，大批旧改项目的推进，2010 年以后大量新建楼盘逐步建成，建筑以高层电梯房为主，大规模园林式小区，户型设计满足刚需和改善型等多方市场需求。由于片区交通状况和生活环境配套改善、加上拥有重点学校的教育配套，二手商品房市场交易活跃，市场价格稳而上升。老旧成熟小区市场均价 54000-62000 元/m²，2010 年后建成的次新住宅和新建住宅市场均价 72000-85000 元/m²。

3、西乡片区

3.1、片区简介

西乡地处深圳市西部，宝安区西南境内，濒珠江口东岸，东邻石岩，北连福永，南接新安和南山区，与香港相距仅 20 多公里。西乡总面积 106 平方公里，约占宝安区的 1/4，辖 25 个社区。西乡独特的地理位置，具有直通珠三角腹地、辐射泛珠三角地区的区位优势，拥有发达的陆海空立体交通体系，107 国道和广深高速公路纵贯其中，宝安国际机场驰名中外，西乡码头连通珠江三角洲各港口，是内地进入深圳特区出入香港的重要门户。随着沿江高速、地铁一号线延长线等轨道交通建设的进一步完善，西乡的交通优势也将愈加突出。随着珠三角区域经济一体化的快速推进，西乡将逐步成长为“大珠三角”的区域性服务与创新中心，并承担着带动区域发展的中心节点作用。

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	香缙湾花园	西乡街道共乐路南侧	小区规模较大, 共 9 栋高层	81-89 m² 平面和 复式三房、四房, 135-165 m² 五房	否	2009 年	西湾小学, 海湾中学	64000-72000
2	圣淘沙骏园	西乡大道 286 号	小区规模大, 共 10 栋高层	100-139 m² 三至四房	否	2006 年	西湾小学, 海湾中学	72000-75000
3	海湾明珠花园	西乡街道新湖路	小区规模较大, 分两期开发, 共 10 栋多层和小高层	90-107 m² 三房	否	2002-2004 年	西湾小学, 海湾中学	48000-55000
4	润恒尚园	西乡新湖路	小区规模较大, 共 7 栋高层	85-100m² 三房, 117-130m² 四房	否	2015 年	西湾小学, 海湾中学	57000-64000
5	招商果岭花园	西乡街道宝安大道与宾隆路交汇处西南侧	小区规模较大, 共 6 栋高层	72-76m² 两房, 86-88m² 三房	否	2012 年	西湾小学, 海湾中学	56000-61000
6	金港华庭	西乡街道宝安大道西侧	小区规模一般, 共 7 栋高层	64 m² 二房 88m² 三房 119m² 四房	否	2009 年	西湾小学, 海湾中学	48000-57000

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/m ²)
7	丽景城	西乡镇 76 区	小区规模大, 共 38 栋, 1 到 4 栋为楼梯房, 其余均为高层	82-97m ² 三房, 108-112m ² 四房	否	2002-2003 年	天骄小学, 文汇中学	49000-56000
8	御龙居	宝城 115 区西乡大道北侧	小区规模较大, 共 9 栋小高层	121-167m ² 三至四房	否	2004 年	天骄小学, 文汇中学	47000-50000
9	天骄世家	锦花路与西乡大道交汇处	小区规模较大, 共 9 栋小高层	72-77m ² 两房, 80-107m ² 三房	否	2003 年	天骄小学, 文汇中学	48000-53000
10	雍和园	前进二路和庄边路交叉口	小区规模一般, 共 4 栋高层	88、89-138 m ² 三至四房	否	2016 年	天骄小学, 文汇中学	58000-66000
11	山语华庭	公园路东侧	小区规模较大, 共 6 栋高层	110-124 m ² 三房, 140-163 m ² 四房	否	2007 年	新安外国语学校, 文汇中学	51000-57000
12	鸿隆广场	西乡街道宝民路	小区规模较小, 独栋, 分三座	48 m ² 三房带阁楼	否	2006 年	流塘小学, 西乡中学	57000-64000
13	财富港大厦	西乡海城路	小区规模一般, 共 4 栋高层	42 m ² 平面两房, 62 m ² 一证两房 (上下层)	否	2010 年	径贝小学, 宝安第一外国语学校	42 平: 65000-68000 62 平及以上 户型: 48000-52000

3.4、调研相片

片区相关楼盘外景



香缇湾花园



圣淘沙骏园



海湾明珠花园



润恒尚园



招商果岭花园



金港华庭



丽景城



御龙居



天骄世家



雍和园



山语华庭



财富港大厦

3.5、调研小结

西乡老城区的建筑第一感觉稍显老旧，建成时间在 2000-2006 年的商品房小区居多，该时期的商品房建筑相比其他片区的总层数不高，周边仍有较多村民自建房、工厂物业等分布，居住氛围有待改善。随着城市更新旧改项目的推进，片区内新建高层电梯住宅小区数量增多，中档社区规模，户型多样，能够满足多方群体的市场需求，交通和生活配套相比以前有所提升。西乡片区的教育配套方面稍显一般，无法与宝安中心区或新安片区的学位相比，另外，受去年“731 政策”影响，至今二手商品房市场在交易数量和市场价格上均有所回落。2005 年以前建成的老旧住宅市场均价 47000-53000 元/m²，2006 年以后新建住宅市场均价 56000-65000 元/m²。

三、市场调研总结

2019 年深圳房地产市场依然坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，整体房地产市场依然处于严格调控状态。在房地产市场显现低迷态势情况下，《粤港澳大湾区发展规划纲要》出炉，金融信贷政策适度放松，多家银行调低房贷利率，深圳房地产市场开始回暖。8 月 18 日，中共中央、国务院公布关于“支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区”文件，为深圳经济发展注入新活力，一定程度上也刺激了房地产市场需求。

受大环境各方利好政策影响，宝安区的二手房市场表现积极，二手房量价方面相比去年有所好转。经调查得知，宝安区成交量占比大，是深圳二手房市场的主力成交区域。本次市场调查着重围绕楼盘聚集多、市场活跃度高、交易量占比较大的宝安中心区域和临近区域进行。宝安中心区内交通发达、环境宜居、商业配套齐全，距离前海非常近，被称为前海后花园，二手房价格相比宝安其它片区是最高的，但相比前海片区仍有较大差距，主要不足是没有很好的学校；宝安中心区的住宅基本是新建园林式大规模社区，楼盘数量多、户型分布多样，其中不乏豪宅楼盘，能较大满足改善型住房人群的市场需求；此外教育资源的配置，宝安滨海公园的建设、受前海规划的辐射带动，宝中未来发展有很大的潜力。新安片区是深圳较早开发建设的区域，片区内老旧楼盘较多、楼龄过长，随着近年来

城市更新步伐的加快，同时轨道交通的配套建设，现有地铁 1、5、11 号线设点经过，新建住宅楼盘、商业综合体已建成并投入使用，加之拥有宝安区的重点学校配套资源，新安片区的区域配套已经成熟；经调查，与重点学校相配套的住宅小区存在一定的市场需求，价格稳而上涨，同一小区不同户型面积之间的价格差距较大；近年建成的住宅楼盘不仅楼龄新，在小区规模、小区环境、户型设计方面相比老旧成熟小区更能满足改善和投资性多方需求，片区内二手房市场交易比较活跃。相比之下，西乡缺乏学位和地理位置上的优势，二手房市场呈现平稳，价格涨幅放缓；从成交单价、总价、户型、面积这四个方面分析，片区内住宅对刚需人群有一定的吸引力，加之西乡片区有地铁 11 号线和地铁 1 号线设点经过，交通方便，二手房市场活跃，交易量占有较大的比例；西乡片区现有不少正在建设中的和已规划中的城市更新项目，如碧桂园·前海荟项目和佳兆业河东旧村城市更新项目，期待未来的西乡老城得以换新颜。

延续调控中稳定发展的房地产市场，2019 年宝安区有涉及住宅、公寓、写字楼的多个房产项目进入市场，其中宝安中心区在售项目有新锦安海纳公馆，待售项目有都市茗荟花园、云玺锦庭等；新安片区在售项目有勤诚达·前海世界、联建君钰府、福城·前海新纪元、前海·观一，中粮天悦广场，待售项目有招商臻府等，西乡片区在售项目有松茂·柏景湾、满京华·云晓公馆、康达尔山海上园二期、天福华府等，待售项目有南航明珠花园、广兴源蓝湾海岸，其新盘数量在全市占有比例较大。