



“2.8 新政”后的深圳二手楼市场分析

2021 年 5 月



深圳市国土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、二手房指导价出台背景	1
二、二手房指导价的政策内容	1
三、指导价出台后各区的市场表现	2
四、对二手房市场的分析和总结	8
(一)、成交量	8
(二)、成交价格	9
(三)、看房量	9
五、住宅新房市场	11

一、二手房指导价出台背景

2020年初受新冠疫情影响，深圳经济应该压力山大，反而楼市走得太快，房价不断再创新高，特别是热点片区房价涨幅过大，有带动整体房价上涨的趋势。此刻，出台房地产调控政策打击投机炒房和稳定房价是非常有必要的。

二、二手房指导价的政策内容

2021年2月8日，深圳住建局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。文件称，要建立二手住房成交参考价格发布机制，发布了首期全市3595个住宅小区二手住房成交参考价格，日后会定期在深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号和深圳市房地产信息平台等网络平台发布。

深圳公布二手住房成交参考价格后，深圳官方、中介、行业协会都迅速反应，以配合该机制的落地。深圳主要中介机构被相关部门紧急通知参会，要求二手住房挂牌价不允许超过成交参考价，所有平台包括网站、APP、橱窗广告、宣传单、公司或经纪人的各类社交媒体均不能发布高于成交参考价的房源信息。

三、指导价出台后各区的市场表现

发布二手住房成交参考价格机制(简称二手房指导价)是深圳有史以来最为严厉的房地产调控措施,目的在于引导二手房市场交易回归理性,也再次表明了政府坚持“房住不炒”的决心。至今距 2.8 新政实施已有三个多月,二手房指导价的实施对房地产市场影响如何,备受社会的关注。由于 2.8 新政发布的二手房指导价机制针对对象是二手普通住宅,因而我司本次市调活动及数据资料整理,主要也是基于此而作出的调查结果。

罗湖区——湾区枢纽,万象罗湖,打造可持续发展先锋城区

是深圳经济特区最早开发的城区,也是深圳市的中心城区之一,区内楼盘普遍都比较旧,新楼盘不多,但是地铁、商业分布均匀,在生活便利度和交通方式上拥有较大的优势。出台二手房指导价后,罗湖区二手住宅成交量大幅下降,签约量也大幅下滑,有些中介门店不得不关闭,也有不少门店经纪人员转行。据市调了解,交易相对活跃的片区主要集中在东门、宝安南、笋岗片区,原因大多是受到学位房及旧改政策的影响;另外还有深中和螺岭学位房片区,虽然区域内多数楼盘建成年代久远,外观和户型上已显老旧,但是基于优质的教育资源,购房者对学位房的刚性需求,二手房成交价格依旧平稳。

2021年3月深圳二手房住宅成交数据				
区域	3月成交套数	环比	3月成交面积	环比
罗湖	1162	56.40%	82505	64.00%
2021年4月深圳二手房住宅成交数据				
区域	4月成交套数	环比	4月成交面积	环比
罗湖	931	-19.90%	66328	-19.60%

(注:表格数据来源于深圳市房地产信息网)

根据以上成交数据,罗湖区 4 月二手住宅成交 931 套,较于 3 月有一定幅度的下滑,环比减少 19.9%。据了解,目前总体挂盘量有所减少,部分业主的挂牌价较于 2.8 新政前不仅没降反而升涨,二手房成交数量总体表现下降,成交量以带学位小面积户型占比较大。

福田区——首善之区、幸福福田,基本建成社会主义现代化典范城区

位于深圳市中心区,是市委市政府所在地,集行政、商业、金融、文化于一

体，相比其他区域有着资源稀缺的优越性。近几年，城市的“西进”让人们的关注点集中在深圳湾、前海甚至宝安，福田的存在感似乎被削弱，而事实上福田已经进入成熟平稳的态势。出台二手房指导价后，二手房首付提高，购房者观望，业主惜售，导致了二手房市场进入冷淡期。据中介介绍，福田区的二手住宅成交量环比大幅度下降，其中福田的中部区域成交量相对回升较多，体现在皇岗片区，其中较为活跃楼盘有皇庭世纪、皇御苑、金港豪庭等，这类楼盘受众群体较多，小区主力户型都为一房至两房的小户型，环境好，交通四通八达，此外皇岗村的升级改造，水围村旧改，都是促成房地产交易的一大利好。活跃度高的还有下梅林片区，其中梅林一村为大社区，商品房套数多，生活配套齐全，市场关注度较高，相对成交量比较多。福田区整体带看量稳定，但成交量相比新政前少了很多，虽然有议价空间，但幅度不大，成交价和新政前没有大的变动。

2021年3月深圳二手房住宅成交数据				
区域	3月成交套数	环比	3月成交面积	环比
福田	1121	53.60%	93256	55.20%
2021年4月深圳二手房住宅成交数据				
区域	4月成交套数	环比	4月成交面积	环比
福田	770	-31.30%	67024	-28.10%

（注：表格数据来源于深圳市房地产信息网）

南山区——基本建成世界级创新型滨海中心城区，基本实现社会主义现代化、成为深圳建成现代化国际化创新型城市的先行区

自2015年以来正式挂牌成立为自贸区，作为深圳特区中的特区，一直以来备受关注，而南山区的房价更是处于深圳市所有区域的高位。据市调了解，出台二手房指导价后，南山区无论是业主还是购房者都处于观望与捡漏的心理状态，整个区的挂盘量大大减少，带看量总体来说也有一定的减少，但是部分楼盘业主的挂盘价却依旧有涨无降。直至目前，后海片区、前海片区、科技园片区等重点区域的业主报价虽有所松动下调，幅度仅约5%-10%。依旧较为活跃的楼盘有诺德假日花园、中海阳光玫瑰园、鼎太风华社区和华联城市山林花园。因为楼龄新，小区环境好，学位较好，片区形象优越，仍然吸引不少购房者的关注。特别是前海片区的诺德假日花园，与前海自贸区隔路相望，楼盘新，小区环境好，户型以中小面积为主，一直是刚需和投资者的关注热点。

总的来说，二手指导价出台后整个南山区的二手房市场都大受影响，成交量

下浮明显，涨幅较慢，整体开始进入冷静期；尤其是高端楼盘和网红热点盘的指导价因打折比重大，购房首付款增加，部分楼盘二手成交量大幅减少甚至为零成交。此消彼涨，新房住宅受到了重视，2021年4月南山区成交404套新房住宅，环比增加8.3%，成为新房住宅的主力成交区域，天健悦桂府、前海天境花园、臻山海家园、远洋天著等都是南山区的主力成交楼盘。

2021年3月深圳二手房住宅成交数据				
区域	3月成交套数	环比	3月成交面积	环比
南山	1072	87.70%	96547	79.10%
2021年4月深圳二手房住宅成交数据				
区域	4月成交套数	环比	4月成交面积	环比
南山	794	-25.90%	76650	-20.60%

（注：表格数据来源于深圳市房地产信息网）

根据以上成交数据，南山区2月二手房成交量受春节长假影响成交量回落，整体成交套数环比下降了43.4%；3月二手房成交量较于之前有回涨迹象，整体成交套数环比上升了79.1%；4月二手房成交量总数为4877套，而南山区仅占794套，成交量环比下降20.6%，总的来说南山区二手房成交依旧较为低迷。

龙岗区——成为全球高新技术产业高地，东部中心承载力和辐射带动能力持续提升

距离深圳市中心较远，早期以老旧多层小区和自建房居多，随着众多旧改项目推进及地铁开通，龙岗区的商品房小区数量逐渐增多。出台二手房指导价后，龙岗区依然是全市成交套数最多的区域，其中以龙岗中心城和布吉片区活跃度较高。龙岗中心城配套设施在不断完善，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；而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，该区域的二手房交易一直也占据着较高份额。据中介介绍，龙岗区目前成交较为活跃的楼盘有大运片区的颐安都会中央花园、中海康城花园，龙岗中心城的万科翰邻城，坂田片区的佳兆业中央广场和信义嘉御山，这类楼盘楼龄新、规模大、带学位、户型适中、交通便利，依旧吸引着购房者的关注。新房成交量较年初有所增加，中海阳光橡树园、卓弘星辰、新霖荟邑等是龙

岗区的主力成交楼盘。

2021年3月深圳二手房住宅成交数据				
区域	3月成交套数	环比	3月成交面积	环比
龙岗	1987	58.30%	173992	61.10%
2021年4月深圳二手房住宅成交数据				
区域	4月成交套数	环比	4月成交面积	环比
龙岗	1283	-35.40%	121799	-30.00%

（注：表格数据来源于深圳市房地产信息网）

根据以上成交数据，龙岗区4月二手住宅成交数量1283套，比3月有所下滑，环比减少35.4%，但3月和4月的二手房成交量均占深圳市当月成交量的很大一部分比例。目前市场上二手住宅挂牌价总体幅度呈上升趋势，带看量也有所上升，但成交周期相比新政前较长。

宝安区——基本建成社会主义现代化先行区先锋样板城区

由于近年来各项政策利好的相继支持及宝中的崛起，故房价相较其他区而言涨幅较大。出台二手房指导价后，宝安区市场情况大致分为以下三种，一是由于二手楼指导价和市场价差距较大，部分业主惜售因而出售房源较少；二是部分房子出售价格相较年前小幅度上涨，上涨原因多数为业主想置换房子，但现在二手楼首付比例提高了，变相导致出售价格上调；三是业主急于套现，出售价格下调。据中介介绍，宝安区二手市场成交量有明显的下降，成交的房源多为置换物业；房价方面除去翻身及西乡区域其他区域大体仍呈现上涨趋势。商品房成交量的减少，市场投资方向转向小产权房，但过热的炒作引发政府的严查打击。今年宝安区的新房住宅项目供应较多，若是有名额的购房者都在争取打新，宝安区的新房成交量遥遥领先于其他区，满京华云著华庭、万丰海岸城玺园、富士君悦府、清平华府、珑湾等是宝安区的主力成交楼盘。

2021年3月深圳二手房住宅成交数据				
区域	3月成交套数	环比	3月成交面积	环比
宝安	1292	66.90%	115643	68.80%
2021年4月深圳二手房住宅成交数据				
区域	4月成交套数	环比	4月成交面积	环比
宝安	964	-25.40%	97801	-15.40%

(注：表格数据来源于深圳市房地产信息网)

盐田区——高质量全面建成宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区

位于深圳东部，远离市区喧嚣，近年来由于政策西移，外加没有支柱性产业的支撑，其房价一直趋于平稳，直至2020年10月底地铁8号线的开通运行，沙头角和盐田港片区的房价迎来了一波上涨，量价均有上升。由于盐田区楼盘的二手房指导价与市场价相差不大，2.8新政的实施对于盐田区的二手房市场总体影响不明显。据走访了解，新政后看房量增多，很多刚需购房者或者少部分投资客转向东部购买房子，成交量得以小幅度的上涨，房价相对较为稳定。

龙华区——建成粤港澳大湾区现代化、国际化创新型中轴新城，基本实现社会主义现代化

自建区以来的各种政策利好及重点学校的进驻，一直是初次购房者和刚需者的重点关注区域。出台二手房指导价后，龙华区的二手房成交量少价稳，降价幅度不大，成交周期拉长。据中介介绍，5月份以来龙华区售卖房源放盘量有所回升，近期壹成中心周边看房量增多，因受壹成中心二区新盘开售的热度带动，刚需户型成交套数增多。红山片区成交主要为90平以下的刚需户型，其次是90-144平大中户型。新政后成交量最多的小区为金地上塘道、特发和平里，成交单价最高的是带深圳高级学校的汇龙湾花园，原因在于刚需户型的使用率高。观澜片区受部分拆迁因素影响，4月二手房市场环比2-3月成交量有所回升，成交户型大多是80-89平的刚需户型，议价空间有所松动。

光明区——打造世界一流科学城和深圳北部中心

自2020年疫情解封以及地铁6号线的开通运行房价屡创新高，光明中心区凤凰城附近的龙光玖龙台、深房传麒山、光明大第花园，公明片区的宏发雍景城、宏发美域、宏发上域等因位置好、环境好、交通便利成为价格涨幅较大的商品房

小区。出台二手房指导价后，首付的增加造成原本凑够首付购房的刚需者在现阶段政策下只能望而却步，二手房成交量急剧下降，放盘及看房人数变少，中介门店冷清。成交价格方面与年前大致相差不大，业主心态仍普遍偏高，极少数业主急需变现才会降价出售。

坪山区——成为现代化国际化创新型深圳东部中心城区

住宅楼盘大多建成时间在 2010 年以后，楼龄新，分布较为集中。坪山区商品房楼盘总量不多，距离市区远，暂时未通地铁，交通不便，二手房市场整体活跃度不高，区内购房人群多是刚需，投资需求占比不高。据了解，看房多集中在坪山实验学校附近的楼盘，如嘉宏湾花园、万科·金域东郡、招商花园城、万科金域缙香等，但最终成交量少。随着 2.8 新政的影响，东部的房产中介开始推售价格更便宜的惠州楼盘，以及东莞松山湖等临深区域。

大鹏新区——基本建成全球海洋中心城市集中承载区和世界级滨海生态旅游度假区

位于深圳东南部，三面环海，因海景资源的优越性，区域内楼盘多以享受度假型为目的而开发的别墅、洋房、公寓等非普通住宅，刚需楼盘数量少，自建房居多，因此二手房指导价的出台对该区域的房地产市场影响较小。

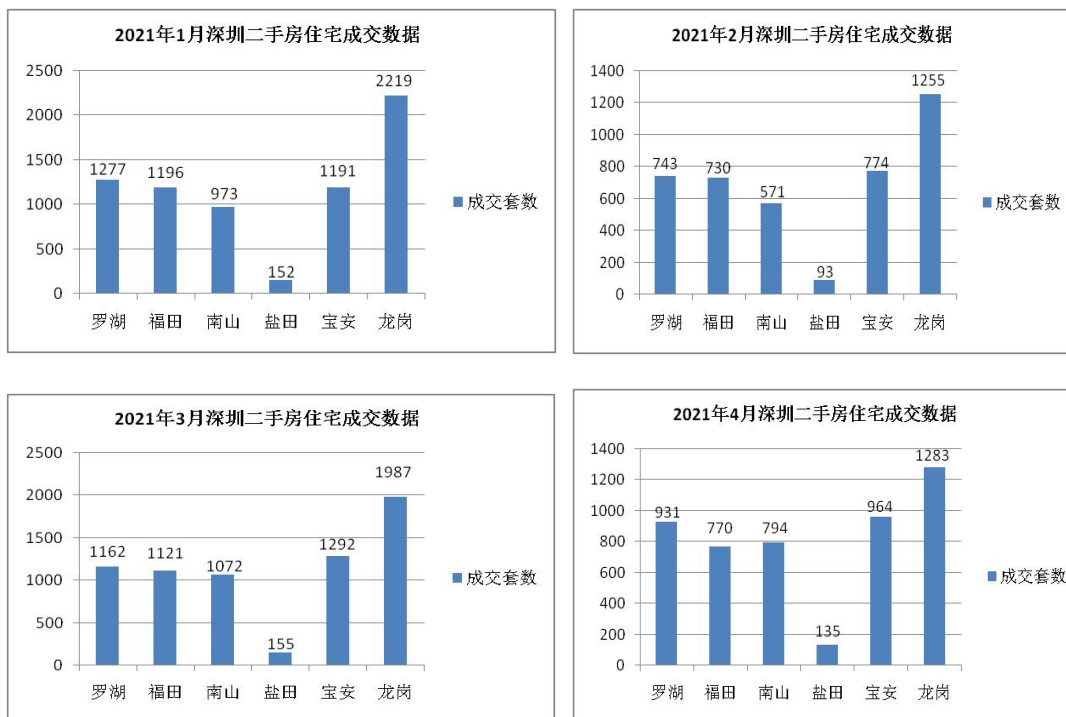
四、对二手房市场的分析和总结

(一)、成交量



(注：表格数据均来源于深圳市房地产信息网)

深圳“715 新政”成为 2020 年深圳房地产市场的一个“分水岭”，新政前二手房成交高涨，月度成交量一度跃上万套水平，而新政后二手楼市迅速降温，成交量下跌 3-5 成。2021 年深圳“2.8 新政”再次为二手楼市急速降温，成交量下跌明显，4 月全市成交量比 3 月下降，环比回落 28.2%；此外，住宅有 3 年限售期，让本来就有限的二手房供应更加紧缺。随着新政的持续作用，二手房市场进入了低迷和调整期。



(注：表格数据均来源于深圳市房地产信息网)

根据以上数据，每月二手住宅成交量各区在全市的占比比重和排名大致相同。据了解，3月成交数据下跌不明显可能是受春节前后已签约但过户滞后的影响，新政后各区成交量都有较大幅度的下跌，其中龙岗区依然是全市成交套数最多的区域，也是成交套数跌幅最大的区域。

(二)、成交价格

南山、宝安、光明区等西部地区因新政前关注热点高，区内整体价格出现大幅上涨，因而在二手房指导价出台后相比其他区域影响较为明显，难以再出现同一小区同一时期的房源成交价一套高过一套的情景。龙岗、盐田区等东部地区因二手房指导价与市场价格相差不大，甚至部分楼盘还高于市场价格，因而受其影响不大。据中介介绍，新政后地段好、交通便利、优质楼盘或有旧改概念、学位加持的放盘房源价格依然坚挺，新政前后的成交价相差不大或小幅下调，只有部分急于变现的业主会以较大幅度的降价来吸引购房者获取房源的尽早成交；目前在售房源业主报价下调较为明显的是南山科技园北片区、桃源居片区、布吉南荣超片区，相比新政前的报价下调幅度较大，约8%-15%。

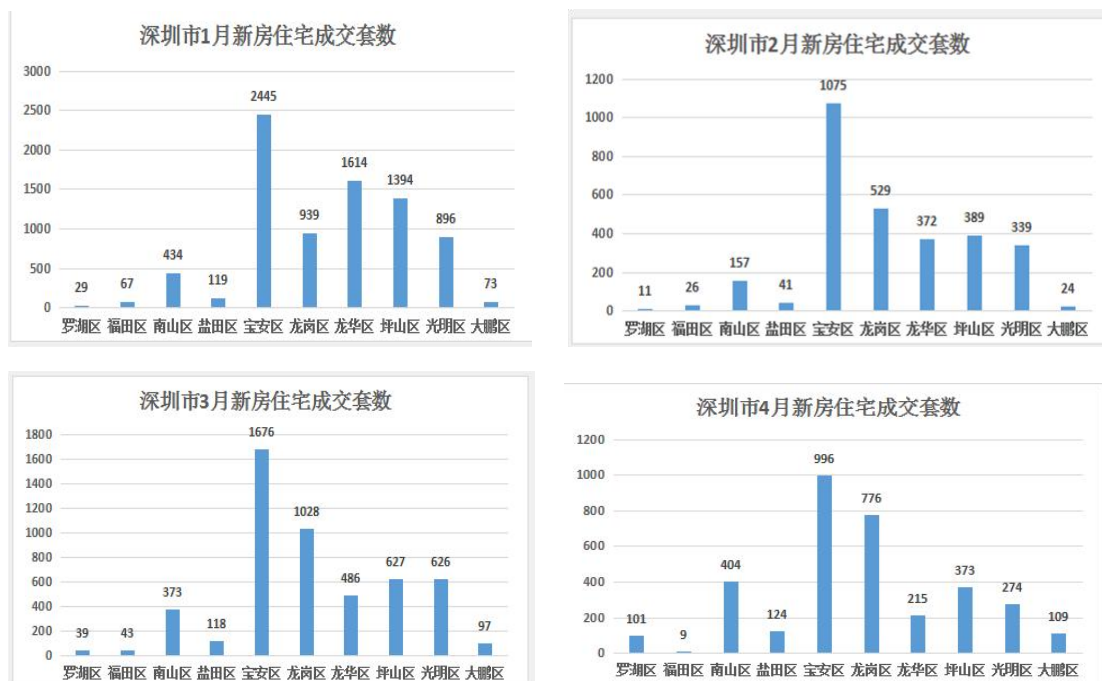
(三)、看房量

新政出台初期由于房产网站、门店橱窗、宣传单等无在售房源的报盘价，购

房者无法了解实际的市场情况，买方担心买高，卖方不想卖低，使得买卖双方陷入观望态势。进入 3、4 月，由于深圳的购房需求依旧旺盛，看房量有所增加，但捡漏心理和观望心态明显，不少买家态度仍然犹豫。据了解，由于龙岗区的二手房指导价和市场价偏离比较少，甚至持平，近期龙岗区的看房量有了明显的增加，刚需住宅最受购房者青睐。

五、住宅新房市场

2021年1-4月份深圳各区每月新房住宅成交量统计：



(注：表格数据均来源于深圳市房地产信息网)

2021年1-4月份深圳市每月新房住宅成交量统计：



(注：表格数据来源于深圳市房地产信息网)

2020年下半年开始，新盘市场供应充足，受“715新政”调控影响，二手楼成交量下降，购房者把目光投向价格更具优势的一手新房，“打新”成为下半年深圳楼市的关键词。进入2021年，每月都有新盘项目入市，但新盘数量并不多，特别是热点新盘少，相比去年购房热度有所下降。“2.8新证”后，新房购房门

槛更高，银行贷款政策调整，新房市场略显低迷。根据新房住宅成交数据统计，全市的新房住宅成交量总体下跌，宝安区是新房住宅供应量和成交量最多的区域，福田区的新房住宅项目供应量为最少。