



2021-2022 深圳市各区住宅 备案价统计分析报告

2022 年 7 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、 市场统计分析情况	1
1. 统计分析范围	1
2. 深圳市住宅备案价统计情况分析	1
3. 深圳市各区住宅备案价统计情况分析	2
3.1、福田区住宅备案价统计情况分析	2
3.2、南山区住宅备案价统计情况分析	4
3.3、罗湖区住宅备案价统计情况分析	7
3.4、宝安区住宅备案价统计情况分析	8
3.5、龙华区住宅备案价统计情况分析	11
3.6、龙岗区住宅备案价统计情况分析	13
3.7、光明区住宅备案价统计情况分析	15
3.8、坪山区住宅备案价统计情况分析	18
3.9、盐田区、大鹏新区住宅备案价统计情况分析	20
二、 结束语	22

一、市场统计分析情况

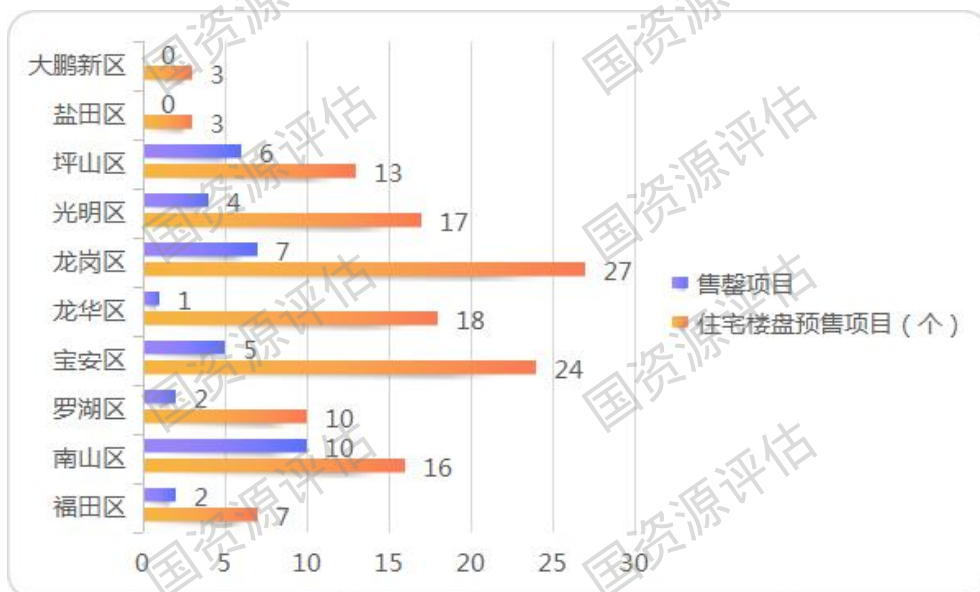
1. 统计分析范围

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、南山区、罗湖区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、盐田区、大鹏新区。本次调研范围为深圳下属 9 个行政区和 1 个新区范围内的一手住宅市场。



2、深圳市住宅备案价统计分析

通过查阅“深圳市房地产信息平台”了解到，深圳市新增及存量预售住宅项目共 138 个（统计时间为 2021 年 1 月 1 日至本统计报告出具之日），其中龙岗区最多，宝安区次之，盐田区及大鹏新区最少。



从项目所在区域来看，南山区依旧是市场追捧的热点区域，16个预售项目有10个已售罄，去化周期较短，坪山区次之，福田区、龙岗区、光明区、宝安区、罗湖区依次减少，龙华区倒数第三，盐田区及大鹏新区去化周期较长。



3、深圳市各区住宅备案价统计

3.1、福田区住宅备案价统计情况分析

3.1.1、福田区概况

福田区位于深圳市中部，是深圳市的中心城区。东起红岭路与罗湖区相连，西达侨城东路、海园一路与南山区相接，南临深圳河、深圳湾与香港新界的米埔、元朗相望，北至梅林山与龙华区毗邻。1990年1月，经国务院批准，深圳市设立福田区（1990年10月正式挂牌成立），下辖10个街道（园岭、南园、福田、沙头、梅林、华富、香蜜湖、莲花、华强北、福保）、95个社区94个工作站、115个居委会。截至2019年3月，全区户籍人口约116.9万人，实际管理人口约232万人。福田是市委、市政府所在地，全市的行政、金融、文化、商贸和国际交往“五大中心”，坐拥中心商务区、深圳莲花山公园。辖区面积78.66平方公里，占全市总面积的4%左右。

福田与香港陆域相接，辖区内有福田口岸和亚洲最大规模、全国唯一24小时通关的陆路口岸——皇岗口岸，两大口岸日通关量最高达50万人（次），广深港

高铁 福田站可 14 分钟直达香港西九龙。全区港澳籍常住人口约 4.6 万人，数量全市最多，占全市近四分之一。福田是全市交通枢纽，拥有深圳市福田交通综合枢纽换乘中心，是国内最大“立体式”交通综合换乘站。城区路网密集，辖区内有京港澳高速（广深高速）公路皇岗、福田两个收费站进出口，其中皇岗为起点站。深南大道、滨河大道、北环大道三大主干道均贯穿福田，形成“五横九纵”路网格局，辖区 500 米公交站点实现全覆盖。轨道交通发达，7 条地铁线在福田设站 68 座，其中车公庙站是全市最大地铁综合枢纽站，福田站是亚洲最大、全球通车速度最快的地下高铁站。从福田到深圳东部的盐田港、西部的蛇口港和深圳宝安国际机场均需 30 分钟车程，乘广深港高铁到广州仅需 33 分钟，福田保税区跨境直通巴士 40 分钟可达香港科学园，“广深港半小时通勤圈”不断强化提升。

3.1.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
1	天健天骄西筑	福田区莲花街道	住宅	79-151	11.67	2022/06/21	期房在售中
2	岗厦天元花园 (B119-0110(1))	福田区深南大道与金田路交汇处	住宅	313-541	11.67	2022/6/16	现房在售中
3	海德园 A 区	福田区香蜜湖福田安托山片区	住宅	143-251	12.6	2022/5/18	开盘售罄
4	富通九曜公馆	福田区沙头街道	住宅	96-360	10.9	2022/01/10	期房在售中
5	海德园 B 区	福田区安托山侨城东以东	住宅	120-295	12.6	2021/11/15	开盘售罄
6	富通上舍	福田区沙头街道	住宅	70-236	8.9	2021/11/05	期房在售中
7	加福华尔登府邸	福田区福保街道	住宅	83-246	9.4	2021/10/15	现房在售中

备注：本次统计数据来源于深圳市房地产信息平台，统计时间为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 7 月 12 日，下同。

3.1.3、部分楼盘效果图



天健天骄西筑



富通九曜公馆、富通上舍



加福华尔登府邸



岗夏天元花园 (B119-0110(1))



海德园 A、B 区

3.1.4、统计分析小结

福田区作为深圳的行政中心，新盘一直备受市场关注，近两年来福田新盘较少。新盘涵盖了刚需上车、改善性住房到顶级豪宅，备案均价在 8.9-12.6 万元/m²之间，但是除了海德园开盘即售罄，其余楼盘均有房源在售，去化率较不理想。

3.2、南山区住宅备案价统计情况分析

3.2.1、南山区概况

南山区位于广东省深圳市中西部，地域由陆地与内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛组成，地理坐标北纬 22°24'~22°39'、东经 113°47'~114°01'。行政区域东起车公庙与福田区毗邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区相连，北靠羊台山与宝安区、龙华区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛，东南隔深圳湾与香港元朗比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地形为南北长、东西窄。辖区土地面积 187.47 平方千米，海岸线长 43.7 千米。东南距香港元朗 5.5 千米，东北距惠州 61.6 千米，西北距东莞 61.3 千米，西距广州 102.4 千米，西南距澳门 59.1 千米。南山区常住人口 142.46 万人，其中，户籍人口 89.44 万人，非户籍人口 53.02 万人。

南山区交通四通八达，是特区西部重要的对外联系枢纽。陆上有横贯特区东西、通往广州、东莞等地的深南大道和北环路，有平南铁路的货运、客运站和广深高速公路。海上每天有多班次往返蛇口至香港的飞翔船和开往广州等地的定航航班，以及开往珠海及中山的渡轮。空中运输方面有直升飞机场和距南山仅 10 公里的深圳国际机场。

3.2.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
1	伴山伴海广场	南山区招商街道	住宅	109-143	10.43	2022/6/21	期房在售中
2	华润城润玺二期花园	南山区粤海街道沙河西路以西	住宅	120	13.2	2022/6/9	少量期房在售中
3	招商仕林臻邸	南山区招商街道工业六路东面育才路南面	住宅	114-153	11.5	2022/5/18	开盘去化 95%，已售罄
4	鸿荣源尚璟公馆	南山区南头街道同双路 12 号	住宅	59-82	9	2022/04/25	期房在售中
5	润峯府	南山区前海合作区	住宅	109-151	11.2	2021/12/13	已售罄
6	华润城润玺二期花园	南山区粤海街道	住宅	120-270	13.2	2021/12/6	少量期房在售中
7	临海揽山御园	南山区招商街道沿山路西面、工业五路西面	住宅	107-226	11.3	2021/11/02	开盘去化率约 6 成，已售罄
8	深铁懿府	南山区沙河街道深云路东面深安路南面	住宅	97-122	10.3	2021/11/1	少量期房在售中
9	汇城茗院	南山区西丽湖路与丽水路交汇处	住宅	120-195	8.47	2021/10/09	开盘去化约 87%，目前已售罄
10	嵘玺家园	南山区前海合作区妈湾片区十九开发单元 02 街坊	住宅	117-121	10.25	2021/09/22	已售罄
11	弘基南城小筑	南山区南头街道南新路	住宅	31-50	8	2021/08/23	开盘即售罄
12	半山港湾花园	南山区招商街道赤湾片区少帝路与华英路交汇处东北侧	住宅	111-180	10.14	2021/5/25	开盘即售罄
13	香山道公馆	南山区沙河新岗街	住宅	91-143	11.2	2021/01/22	已售罄
14	天健悦桂府	南山区前海深港现代服务业合作区桂湾片区三开发单元 04 街坊	住宅	115-162	10.3	2021/1/18	开盘即售罄
15	前海天境花园	南山区前海深港现代服务业合作区十单元 03 街坊	住宅	107-146	11.2	2021/1/18	开盘基本售罄，目前少量期房在售
16	深铁懿府	南山区深云路东面深安路南面	住宅	112-118	10.3	2021/1/18	开盘即售罄

3.2.3、部分楼盘效果图



伴山伴海广场



华润城润玺二期花园



招商仕林臻邸



鸿荣源尚璟公馆



润峯府



天健悦桂府



深铁懿府



临海揽山御园

3.2.4、统计分析小结

近几年，随着深圳市中心的西移，南山区大量新盘上市。从上述调研结果来看，2021年南山区入市12个住宅楼盘中，其中8个开盘即售罄，2个目前已售

罄，剩余 2 个有少量房源在售，去化率较高，其备案均价集中在 8.2-13.2 万元/m²之间。

3.3、罗湖区住宅备案价统计情况分析

3.3.1、罗湖区概况

罗湖区位于深圳市中南部，深圳经济特区中部，地理坐标为东经 114°06′-114°22′，北纬 22°53′—22°62′。辖区总面积 78.75 平方公里，东起梧桐山伯公坳分水岭与盐田区为界，西至红岭路中线与福田区相连，北与龙岗区、龙华区接壤。下设 10 个街道办事处（桂园街道、黄贝街道、东门街道、南湖街道、笋岗街道、东湖街道、莲塘街道、东晓街道、翠竹街道、清水河街道）。

罗湖区区位优势明显，辖区内拥有罗湖口岸、文锦渡口岸以及莲塘口岸三大口岸，同时，深圳火车站与罗湖口岸紧密相连，是粤港澳大湾区的重要交通枢纽。

3.3.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
1	青湖山庄	罗湖区红岗路与临平一路交汇处	住宅	65-119	8	2022/5/12	大量期房在售中
2	兆鑫汇金广场	罗湖区南湖街道	住宅	171-226	8.1	2022/01/24	期房在售中
3	益田御龙华府	罗湖区翠竹街道	住宅	103-200	8.58	2021/12/17	已售罄
4	独树阳光里	罗湖区东晓街道	住宅	38-158	7.9	2021/12/10	期房在售中
5	东海富汇豪庭	罗湖区莲塘街道	住宅	69-282	8.85	2021/11/04	大量期房在售中
6	京基水贝城市广场	罗湖区翠竹街道	住宅	88-205	8.67	2021/11/1	大量期房在售中
7	翠园华府	罗湖区东晓街道	住宅	75-146	8.88	2021/10/19	期房在售中
8	缙山府	罗湖区清水河街道	住宅	93-200	8.98	2021/06/18	开盘去化约 7 成，少量期房在售中
9	缙山府	罗湖区清水河北环大道与金碧路交界处	住宅	90-106	8.9	2021/02/10	尚有少量期房在售中
10	华润置地笋岗中心 07-02 地块	罗湖区笋岗梅园路南侧，桃园路北侧	住宅	77-141	8.9	2021/02/10	已售罄

3.3.3、部分楼盘效果图



青湖山庄



兆鑫汇金广场



独树阳光里



益田御龙华府



缙山府

3.3.4、统计分析小结

罗湖区作为深圳经济特区最早开发的城区，该片区内已无闲置土地，近两年只有少数几个新盘入市，为城市更新项目。根据调查得知，罗湖区新房市场表现惨淡，市场价格主要集中在 7.9-8.98 万元/m² 之间，做为最早的三大城区之一的罗湖，虽然较福田、南山在新房备案价上略有优势，但相对其在未来空间发展及城市规划的困境，这价位仍让很多刚需或改善需求的消费者望而却步。

3.4、宝安区住宅备案价统计情况分析

3.4.1、宝安区概况

宝安在东晋时建县，有 1680 多年历史，被誉为深港文化之根。1979 年撤宝安县升设地级深圳市，1982 年 12 月复设宝安县，辖深圳经济特区之外的原宝安县地区，1992 年宝安撤县建区，分设为宝安、龙岗两个行政区，2007 年分设光明新

区，2011年底分设龙华新区。现辖新安、西乡、航城、福永、福海、沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩10个街道，124个社区。全区实有管理人口553万，户籍人口72.6万，流动人口480.6万。

宝安位于深圳市西北部，处在珠江口东岸发展轴上，是穗深港黄金走廊的重要节点，土地面积397平方公里，占全市19.9%；境内有海岸线45公里，占全市17.3%；海域220平方公里，占全市10.9%。区内有国际机场、大铲湾港、107国道、宝安大道等重大交通基础设施，有广深、机荷、沿江、南光、龙大等5条高速公路和地铁1、5、6、11号线，宝安国际机场与香港机场实现海陆联运，轨道12、13、20号线、穗莞深城际线、港深机场快轨、机场东空铁综合枢纽、深中通道等正规划建设，海陆空铁立体交通网络已初步形成。

3.4.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
1	宝珺园	宝安区石岩街道	住宅	74-78	4.63	2022/06/29	大量期房在售中
2	深铁璟城	宝安区松岗街道	住宅	77-151	4.85	2022/06/14	大量期房在售中
3	招商雍和府	宝安区沙井街道	住宅	75-120	5.2	2022/06/10	期房在售中
4	润峯云上府	宝安区福海街道	住宅	98-130	4.86	2022/06/10	期房在售中
5	京基智农山海公馆	宝安区西乡街道	住宅	67-106	6.92	2022/06/7	大量期房在售中
6	宏发悦云花园	宝安区石岩街道	住宅	78-128	4.9	2022/05/27	大量期房在售中
7	珑湾上城花园	宝安区沙井街道	住宅	78-131	5.28	2021/12/17	期房在售中
8	泰福名苑	宝安区航城街道	住宅	66-135	6.41	2021/12/16	大量期房在售中
9	玫瑰颂阁	宝安区新安街道	住宅	83-132	9.22	2021/11/25	大量期房在售中
10	榕江壹号院	宝安区西乡街道	住宅	119-200	7.83	2021/11/18	期房在售中
11	万丰海岸城臻园	宝安区新桥街道	住宅	81-136	5.75	2021/09/27	已售罄
12	玺玥华府	宝安区新安街道	住宅	94-413	8.87	2021/09/14	开盘售罄，目前少量期房在售中
13	满京华云著雅庭	宝安区松岗街道	住宅	83-93	4.87	2021/09/6	已售罄
14	盛合天宸家园	宝安区航城街道	住宅	81-243	6.73	2021/08/31	开盘去化约7成，目前期房在售中
15	联投东方世家花园(A417-1811)	宝安区松岗街道	住宅	78-142	4.58	2021/08/27	开盘去化约9成，目前少量期房在售中
16	万科大都会家园(A007-0570)	宝安区新安街道	住宅	124-144	9.34	2021/08/2	大量期房在售中

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
17	万科大都会家园 (A007-0569)	宝安区新安街道	住宅	124-144	9.34	2021/07/22	期房在售中
18	京基智农山海御园	宝安区西乡街道	住宅	94-175	6.95	2021/07/5	少量期房在售中
19	万科都会四季花园	宝安区西乡街道	住宅	69-115	8.82	2021/06/8	少量期房在售中
20	兴围华府	宝安区福永街道	住宅	66-94	5.24	2021/05/6	已售罄
21	富士君荟苑	宝安区西乡街道	住宅	80-146	6.5	2021/01/25	少量期房在售中
22	富士君悦府	宝安区西乡街道	住宅	79-199	6.5	2021/01/25	少量期房在售中
23	万丰海岸城锦园	宝安区新桥街道	住宅	73-96	5.75	2021/01/4	开盘即售罄
24	万丰海岸城玺园	宝安区新桥街道	住宅	98-143	5.75	2021/01/4	开盘即售罄

3.4.3、部分楼盘效果图



宝琚园



深铁璟城



招商雍和府



宏发悦云花园



京基智农山海御园

3.4.4、统计分析小结

宝安中心区位于深圳市西部，随着深圳市中心西移，宝安区已然成为深圳未来最具发展条件和潜力地区，近几年，大量的新房供应集中在宝安区，为近年入市新房最多的区域之一。根据调查得知，片区内价格方面主要分两个区段，西乡片区往南范围内的市场价格主要集中在 6.5-9.22 万元/m²之间，西乡片区往北范围内市场价格主要集中在 4.6-5.75 万元/m²之间。

3.5、龙华区住宅备案价统计情况分析

3.5.1、龙华区概况

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴。2011年12月30日，成立龙华新区；2017年1月7日，正式挂牌成立行政区。辖区总面积175.6平方公里，下辖观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜6个街道，50个社区工作站和108个社区居民委员会。2019年底，龙华区实际管理人口292.2万人，其中户籍人口46.2万人，流动人口246万人。

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴，毗邻“六区一市”，北邻东莞和光明，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。深圳北站是华南地区面积最大、具有口岸功能的特大型综合交通枢纽，也是我国“八纵八横”高铁网的重要节点。2条高铁、2条地铁、1条现代有轨电车和“二横四纵”高快速路网穿越辖区。在高铁和地铁的带动下，龙华与香港、广州形成“半小时生活圈”，与武汉、厦门形成“4小时生活圈”。未来，还将形成由4条高铁、10条地铁、2条城际线、中小运量轨道交通线网和“九横九纵”骨干路网组成的现代化城市交通体系。

3.5.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
1	中海学仕里	龙华区民治街道	住宅	83-117	8.21	2022/06/19	期房在售中
2	卓越和奕府 (A822-0424)	龙华区龙华街道	住宅	93-111	6.55	2022/05/06	大量期房在售中
3	鸿荣源博誉府 (A812-1040)	龙华区民治街道 龙华大道与民旺 路交汇处东北侧	住宅	85-125	7.58	2022/04/28	大量期房在售中
4	壹城时尚花园	龙华区龙华街道 辖区	住宅	83-94	7.18	2022/04/15	大量期房在售中
5	万科启城家园	龙华区福城街道 观澜大道与碧澜 路交汇处西侧	住宅	79-115	5.66	2022/03/19	少量期房在售中
6	卓越柏奕府	龙华区大浪街道 辖区	住宅	108-124	7.47	2021/12/30	大量期房在售中

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
7	御景华府	龙华区观湖街道 下围社区	住宅	67-112	5.2	2021/12/29	大量期房在售中
8	万福花园	龙华区民治街道 布龙公路北侧	住宅	78-180	6.98	2021/12/21	大量期房在售中
9	鸿荣源博誉府 (A812-1039)	龙华区民治街道 龙华大道与民旺 路交汇处东北侧	住宅	94-143	7.58	2021/11/18	期房在售中
10	盛璟润府	龙华区龙华和平路 以东、清龙路 以南	住宅	93-203	6.95	2021/11/17	大量期房在售中
11	中海明德里	龙华区民治街道 办事处辖区	住宅	82-114	7.1	2021/09/24	大量期房在售中
12	盛荟城朗庭	龙华区大浪街道 龙澜大道与大浪 南路交汇处西北 侧	住宅	71-89	5.54	2021/09/22	期房在售中
13	鹏瑞颐璟府(一 期)	龙华区观湖街道 五和大道与三号 路交汇处	住宅	79-143	5.49	2021/09/09	期房在售中
14	山水华庭	龙华区观澜街道 环观南路西侧	住宅	66.2-146.5	4.76	2021/08/10	期房在售中
15	锦顺名居	龙华区大浪街道 华宁大道与大塘 坑路交叉口东北 侧	住宅	78-187	5.38	2021/07/06	大量期房在售中
16	恒壹四季华府	龙华区民治街道 辖区	住宅	80-315	7.08	2021/05/20	期房在售中
17	壹成时代花园	龙华区龙华街道 工业路与梅龙路 交汇处	住宅	48-95	6.8	2021/04/12	开盘即售罄
18	尚誉红山里	龙华区民治街道 办事处辖区	住宅	54-99	7.2	2021/01/26	少量期房在售中

3.5.3、部分楼盘效果图



中海学仕里



卓越和奕府



盛荟城朗庭



山水华庭



恒壹四季华府



尚誉红山里

3.5.4、统计分析小结

龙华区位于深圳地理中心和发展中轴，有着与深圳主城距离最近的地域优势，近年来地王频出，房价赶福田超罗湖，同时在片区城市更新规划不断利好的前提下，龙华区近年来旧改楼盘项目规模较大，涉及高品质住宅、精品公寓、写字楼等众多领域。根据调查得知，龙华区 2021 年以来除了壹成时代花园开盘即售罄，其余楼盘去化均不理想。龙华核心区域新房价格过高，导致福田南山外溢刚需客户无法接受刚改价格，转而到较低价片区，而刚改客户又受到西部预期的吸引，导致需求结构性不足。该区域新房住宅市场价格集中在 5.2-8.2 万元/m²之间。

3.6、龙岗区住宅备案价统计情况分析

3.6.1、龙岗区概况

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.21 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。龙岗距香港 30 公里，距广州 150 公里，位于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，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

经过 22 年的建设发展，特别是历经大运会的洗礼，龙岗城区面貌日新月异，基础设施不断完善，城市功能日趋完备，发展环境全面优化，城市化、现代化水平

得到极大提升。近几年龙岗交通发展突飞猛进，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、博深高速公路过境而过，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在此布局。轨道 3 号线、5 号线、10 号线过境而过，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。

3.6.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
1	吉祥花园 (吉祥花园鸿悦居)	龙岗区坂田街道象角塘社区	住宅	57-193	5.99	2022/07/01	大量期房在售中
2	合正方州润园	龙岗区龙岗街道	住宅	98-138	4.97	2022/06/29	大量期房在售中
3	和成金竹家园	龙岗区坂田街道	住宅	72-99	6.20	2022/06/17	大量期房在售中
4	勤诚达誉府	龙岗区龙岗街道	住宅	80-133	4.2	2022/05/12	大量期房在售中
5	合正方州泓园	龙岗区龙岗街道	住宅	60-164	4.6	2022/04/29	期房在售中
6	信城缙悦花园	龙岗区龙岗街道	住宅	78-95	3.95	2022/03/29	期房在售中
7	和昌拾里华府	龙岗区龙岗街道	住宅	105-123	4.52	2022/01/10	大量期房在售中
8	佳兆业云望府	龙岗区坂田街道	住宅	95-120	5.8	2022/01/7	已售罄
9	信城缙华府	龙岗区坂田街道	住宅	81-114	6.2	2021/12/7	大量期房在售中
10	联发天境雅居	龙岗区坂田稼先路与坂澜大道交汇处	住宅	88-112	6.23	2021/12/7	期房在售中
11	融湖盛世花园	龙岗区平湖街道	住宅	89-111	4.3	2021/12/8	已售罄
12	合正方州润园	龙岗区龙岗街道	住宅	97-143	4.96	2021/11/22	期房在售中
13	远洋新干线远洋广场	龙岗区龙岗街道	住宅	88	4.5	2021/11/9	已售罄
14	颐安雍悦华府	龙岗区园山街道	住宅	79-128	5.4	2021/11/8	大量期房在售中
15	合正方州润园	龙岗区龙岗街道	住宅	97-124	4.98	2021/09/28	期房在售中
16	荷棠里	龙岗区坂田街道	住宅	88-117	5.9	2021/09/14	少量期房在售中
17	颐安都会中央花园 [G01063-0260]	龙岗区园山街道	住宅	88-127	5.56	2021/09/14	已售罄
18	和昌拾里悦府	龙岗区龙岗街道	住宅	107-153	4.52	2021/08/27	期房在售中
19	保达誉都花园	龙岗区龙岗街道	住宅	87-162	4.25	2021/08/25	少量期房在售中
20	佳兆业壹都汇大厦	龙岗区布吉街道	住宅	66-87	5.95	2021/06/15	已售罄
21	颐璟名庭	龙岗区龙岗街道新生社区	住宅	65-114	4.3	2021/06/10	少量期房在售中

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
22	保达誉都花园	龙岗区龙岗街道友谊路与五联路交汇处东南侧	住宅	63.7-115.5	4.25	2021/05/20	已售罄
23	佳华领悦广场	龙岗区规划兰竹西路和龙坪路交汇处西南侧	住宅	62-82	4.41	2021/05/06	少量期房在售中
24	星河盛境府	龙岗区园山街道	住宅	85-116	5.32	2021/04/29	少量期房在售中
25	新霖荟邑花园	龙岗区龙岗街道新生社区	住宅	74-98	4.1	2021/02/10	期房在售中
26	利德悦府 (G10401-0686)	龙岗区坪地街道坪西中路东面	住宅	70-104	3.7	2021/01/11	少量期房在售中
27	卓弘星辰花园	龙岗区园山街道横坪路与龙岗大道交汇处	住宅	80-138	5	2021/01/6	已售罄

3.6.3、部分楼盘效果图



勤诚达誉府



颐璟名庭



星河盛境府

3.6.4、统计分析小结

龙岗区是深圳面积最大的辖区，在楼市中分为龙岗中心城、大运新城、坂田、布吉等多个板块，且各具特点。根据调研得知，龙岗区作为深圳楼市最稳定的刚需市场，供应量大、项目众多、选择性多，市场价格主要集中在 4.0-6.0 万元/m²之间。

3.7、光明区住宅备案价统计分析

3.7.1、光明区概况

光明区位于深圳市西北部，东至龙华区福城街道，西接宝安区沙井街道、松岗街道，南抵龙华区大浪街道及宝安区石岩街道、西乡街道，北与东莞市大朗镇、黄江镇及塘厦镇接壤，中心位置位于北纬 22°46'34.20"，东经 113°54'44.22"。下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田六个街道办事处，共 28 个社区，辖区总面积 156.1 平方公里，常住人口 123 万人。2007 年 8 月 19

日，深圳市正式设立光明区，2018年5月24日，广东省政府发布设立深圳市光明区的通知，9月19日，光明区正式挂牌。

光明区距离宝安国际机场、蛇口港区和大鹏湾港区约25分钟车程，正在运营的广深港铁路客运专线在境内设立城际客运站，深圳轨道交通6号线直达光明区。龙大高速公路横贯东西，并与南光高速、机荷高速公路、梅观高速公路、广深高速公路相连，与福田中心区、东莞等珠三角主要城市中心形成便捷高效的“半小时生活圈”。光明区地处粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊重要节点，未来赣深高铁、莞深城际也将在此交汇。目前，区内已规划建设4条地铁线路，其中6号线北联东莞、南接福田，于2020年8月18日正式通车；13号线南至深圳湾，于2019年动工；18号线将东接盐田、西联宝安；远期还将规划29号线，南至南山红树湾。此外，龙大高速、南光高速正在进行市政化改造，未来，光明区将形成以“龙大高速、南光高速、东部快速、外环高速、东明大道-观光路、新公常路-公明北环”为轴线的“三纵三横”路网结构。

3.7.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
1	金地明峰府	光明区马田街道	住宅	81-116	4.52	2022/07/4	开盘去化不足5成，目前大量期房在售中
2	中海寰宇时代花园	光明区光明街道	住宅	126-143	7.92	2022/06/18	大量期房在售中
3	深业云筑 (A626-0180)	光明区公明街道	住宅	87-143	4.69	2022/06/10	开盘去化不足3成，目前大量期房在售中
4	观月台	光明区凤凰街道	住宅	78-108	4.69	2022/06/02	开盘去化不足5成，目前大量期房在售中
5	星河天地华邸	光明区光明街道	住宅	86-105	5.19	2022/01/07	开盘去化约6成，目前期房在售中
6	安联尚璟府	光明区新湖街道	住宅	89-111	5.19	2021/12/24	开盘仅卖出1套，目前大量期房在售中
7	凯旋君庭	光明区新湖街道	住宅	89-123	5.18	2021/11/25	开盘去化超1成，目前期房在售中
8	深铁瑞城	光明区凤凰街道	住宅	94-130	5.03	2021/11/22	开盘去化超8成，目前基本已售罄
9	龙光玖瑞府	光明区凤凰街道	住宅	96-114	5.18	2021/11/11	开盘去化不足2成，目前少量期房在售中

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
10	电建洺悦鹏著花园	光明区光明街道	住宅	88-108	5.25	2021/10/15	开盘去化约2成, 目前期房在售中
11	星河天地公馆	光明新区光明街道	住宅	90-130	5.19	2021/09/13	开盘即售罄
12	金茂公园里	光明区新湖街道	住宅	88-115	5.17	2021/09/10	开盘去化约3成, 少量期房在售中
13	峰境瑞府	光明区光明街道	住宅	93-136	5.13	2021/09/10	开盘即售罄
14	云科府	光明区新湖街道办事处圳美大道南侧、光侨路以东	住宅	92-189	5	2021/08/06	开盘去化约6成, 目前少量期房在售中
15	勤诚达正大城乐园	光明区玉塘街道	住宅	66-144	5.16	2021/07/13	开盘去化约8成, 现基本已售罄
16	星河天地华府	光明区光明街道	住宅	98-137	5.19	2021/07/13	开盘即售罄
17	宏发万悦山名庭	光明区光明大道与华夏路交汇处东南侧	住宅	88-209	4.89	2021/03/16	开盘即售罄

3.7.3、部分楼盘效果图



深业云筑



观月台



星河天地华邸



安联尚璟府



电建洺悦鹏著花园



金茂公园里

3.7.4、统计分析小结

随着 2018 年挂牌成立以来，政府对光明区的产业、教育和配套设施等方面一系列的政策支持及未来一波旧改项目的兑现，加之众多知名地产开发商如星河、绿地、宏发、华润的进驻，近两年热度持续不减，各方面的利好不断，逐渐成为购房者置业关注的区域。光明是新发展片区，片区内可开发土地较多，土拍地块也在各区位列前几名。根据调查得知，光明近年来新盘数量较多，大部分为典型的刚需户型，也是刚需客的目标区域，备案均价基本维持在 5 万元/m²左右。但是这两年来光明楼盘扎堆入市，加上市场行情不乐观，也加剧了去化压力。

3.8、坪山区住宅备案价统计分析

3.8.1、坪山区概况

坪山区位于深圳市东北部，地处深圳、东莞、惠州及河源、汕尾“3+2”经济圈地理中心位置，是粤港澳大湾区向东辐射的重要门户和广深港澳科技创新走廊的重要节点，被市委市政府定位为深圳东部中心、深圳高新区核心园区以及深圳未来产业试验区。辖区总面积约 168 平方公里，东靠惠州大亚湾石化城，南连大鹏半岛，西邻世界最大的单体港——盐田港，北面是龙岗中心城。中心位置位于北纬 22°41'36.86"，东经 114°20'29.04"。下辖 6 个街道（坪山、马峦、石井、碧岭、龙田、坑梓）、共 23 个社区。

坪山高铁站便捷连通粤东、上海、香港、长沙等地，地铁 14、16 号线以及云巴一期已经开工，外环高速、坪盐通道、南坪三期、东部过境等高快速路正在建设。在高铁方面，辖区有厦深高铁贯穿，设有“深圳坪山站”，3 小时可抵达厦门，并开通了快捷线，20 分钟抵达深圳北站。在道路方面，有连接汕头市的 G15 沈海高速，连接罗湖区的东部过境高速，连接南山区的南坪三期快速路，连接盐田区的坪盐通道，还有深圳外环高速等。在机场方面，可经 G15 沈海高速直达深圳宝安机场，全程约 1 小时。在地铁方面，规划有 14 号东部快线，起点为福田中心区，16 号龙坪线，联系龙岗。

3.8.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
1	燕澜和鸣花园	坪山区石井街道绿荫南路与东纵路交汇处西北角	住宅	71-116	4	2022/06/17	大量期房在售中

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
2	碧湖春天南花园	坪山区坪山街道	住宅	73-131	3.83	2022/04/27	大量期房在售中
3	和城里	坪山区坪山街道	住宅	65-163	4.2	2021/10/28	期房在售中
4	花样年旭辉好时光家园 (03 地块)	坪山区坪山街道	住宅	70-118	4.2	2021/10/27	期房在售中
5	燕澜和鸣花园	坪山区石井街道 绿荫南路与东纵路交汇处西北角	住宅	71-116	4	2021/10/22	少量期房在售中
6	龙光玖誉雅筑	坪山区马峦街道	住宅	96-117	4.25	2021/09/14	期房在售中
7	怡瑞达云秀府	坪山区坑梓街道	住宅	69-92	3.74	2021/09/14	期房在售中
8	中海万锦熙岸华庭	坪山区坪山街道	住宅	79-105	4.2	2021/08/30	已售罄
9	信达泰禾·金尊府	坪山区马峦街道 锦龙大道东侧	住宅	87-142	4.2	2021/08/20	已售罄
10	万樾府	坪山区坪山大道 与比亚迪路交汇处西南侧	住宅	85-112	4.17	2021/06/11	开盘即售罄
11	玺悦台	坪山区坑梓规划 老坑路与松景路交汇处西北角	住宅	84-116	3.97	2021/06/11	大量期房在售中
12	信达泰禾·金尊府	坪山区锦龙大道 东侧	住宅	87-142	4.2	2021/05/21	已售罄
13	恒大成一期花园	坪山区坪山街道 龙坪路与规划松坪路交汇处东南侧	住宅	75-200	3.8	2021/04/01	开盘即售罄

3.8.3、部分楼盘效果图



和城里



中海万锦熙岸华庭



龙光玖誉雅筑

3.8.4、统计分析小结

坪山区位于深圳的东北角，距离深圳市中心较为偏远，近年来在政府的大力扶持下，明显地看到坪山区在各方面的快速发展，引进了万科、恒大等品牌开

发商入驻，新建一手楼盘较多。2022年，地铁14号线、16号线计划通车，南坪快速二期、坪盐通道已经在年内通车，交通不断优化的坪山，城市面貌改善再提速。根据调查得知，坪山区2021年至今新入市的住宅新盘较多，坪山核心地段新盘受关注度比较高，其中万樾府、恒大城实现了开盘“日光”，新盘市场备案均价在3.7-4.25万元/m²之间。

3.9、盐田区、大鹏新区住宅备案价统计情况分析

3.9.1、盐田区、大鹏新区概况

盐田区位于深圳经济特区东部，距市中心12千米。辖区面积74.99平方公里，西接罗湖区，东连大鹏新区，北邻龙岗区与坪山区，南与香港新界山水相接，沙头角口岸与香港直接相通。地理坐标北纬22°26'59"至22°51'49"，东经113°45'44"至114°34'21"。辖区依山面海，北部为梧桐山和梅沙尖，南临大鹏湾。地理位置优越，自然环境优美。盐田区有沙头角、海山、盐田、梅沙4个街道办事处和中英街管理局，分辖19个社区。盐田区常住人口24.29万人，比上年增长2.4%。其中，户籍人口7.54万人，增长0.7%，占常住人口比重31.0%；非户籍人口16.75万人，增长3.2%，占常住人口比重69.0%。

大鹏新区成立于2011年12月30日，位于深圳东南部，三面环海，东临大亚湾，与惠州接壤，西抱大鹏湾，遥望香港新界，是粤港澳大湾区的重要节点。辖区面积600平方公里，其中陆域面积295平方公里，约占深圳市六分之一，海域面积305平方公里，约占深圳市四分之一，海岸线长128.18公里，约占全市的二分之一。共有28座水库（含2座市管水库），五个一级水源保护区水库水质为优，其中四个达到二级。下辖葵涌、大鹏、南澳三个办事处，25个社区，常住人口近20万。

大鹏新区是深圳海洋资源最丰富的区域，海岸线约占全市二分之一，海域面积约占四分之一，拥有全市56个沙滩中的54个，是“国家级海洋生态文明建设示范区”和国家级海洋牧场示范区。它滨临大鹏湾、大亚湾，有着良好海洋科研基础，拥有一批国家级、省级科研基地。还有国家发改委批准的首批国家生物产业基地之一的大鹏新区海洋生物产业园，为大鹏发展海洋经济提供产业和科技支撑。坪葵路、坪西路贯穿南北，惠深沿海高速连接西东，大鹏新区到罗湖、坪山、惠州中心区均在半小时生活圈内。大鹏-市中心第二通道、外环高速正加快推进，未来将形成“海陆空轨”一体化立体交通体系。

3.9.2、统计结果表

区域	名称	位置	房屋用途	主力户型 (m ²)	备案均价 (万元/m ²)	预售批准时间	备注
盐田区	鹏瑞南区尚府	盐田区沙头角街道	住宅	66-130	5.4	2022/07/11	大量期房在售中
	鹏瑞北区尚府	盐田区沙头角街道	住宅	98-138	5.8	2021/11/26	大量期房在售中
	臻湾云庭	盐田区盐田街道	住宅	67-93	5.44	2021/09/14	大量期房在售中
大鹏新区	卓越蔚蓝铂樾府	大鹏新区葵涌街道	住宅	85-96	3.6	2021/09/28	大量期房在售中
	满京华云曦花园	大鹏新区大鹏迎宾北路南侧	住宅	76-115	3.49	2021/07/29	大量期房在售中
	诺德阅山海花园	大鹏新区葵涌办事处溪涌社区	住宅	86-185	5.8	2021/03/29	2019年均已封顶，目前大量房源在售中

3.9.3、统计分析小结

盐田区作为深圳“原关内”四区之一，临近深圳市中心区，地理位置相比光明、坪山是优越的。但近年来盐田区房地产市场表现跑输于深圳大盘，主要归结于交通和辖区土地的现状限制了盐田房地产市场的发展。但是背山面海的独特环境造就了盐田最好的山海资源，也造就了盐田的高房价。从2021年至今，盐田有3个新盘入市，均价集中在5.4-5.8万元/m²之间，销售情况不理想，均有大量房源在售中。

大鹏新区是深圳本土仅剩的新区，是距深圳市中心距离最远的一个区。也因为地理原因，该片区出入交通不够便利，使得该区长期游离在深圳主流楼市之外。该片区从2021年至今仅入市了3个楼盘，其中诺德阅山海花园备案价格最高，靠近玫瑰海岸旅游景点，直面海景，备案均价达5.8万元/m²，但卖出房源寥寥无几。另满京华云曦花园及卓越蔚蓝铂樾府的备案均价都为“3字头”，尽管中介大力推荐及打折出售，去化仍不理想。

二、结束语

2017年开始，深圳新房市场限价，新房均价普遍低于二手房，买新房投资的获利空间大，“打新潮”兴盛。随着2021年初“二手房指导价”政策的推行，获利空间大大降低，“打新”逐渐退潮。

从上文数据中可以看出，2022年上半年深圳多个楼盘出现不同程度遇冷，开盘去化整体走低，购房者积极性明显下降，观望情绪较浓。截至6月末，深圳一手住宅去化周期上升至8.1个月。从各个区域看，近两年来，光明区成交始终占据高位，有多个楼盘开盘即售罄，一方面是供应充足，另一方面得益于区域产业规划及基础设施配套的逐步完善，市场前景被普遍看好；南山区一手住宅去化率相对其他区域较高，得益于良好的地理位置以及市政配套、优质的教育资源，还有大湾区政策，市场热度较高；龙华区宇宙中心地位，在近两年中供应大涨，但高价位使得刚需及改善型客户望而却步，整体销售一般，大量房源在售中；深圳市中心西移使得宝安近几年供给基数持续较大，成交量保持较高，去化率也较可观；龙岗中心城、坪山区域依然保持较大的竞争力，为深圳楼市最稳定的刚需市场；福田位于稀缺核心资源区域，交易相对更加活跃；罗湖区作为老城区，发展动力明显不足，加上高房价劝退刚需组；而大鹏由于地理位置及市政配套等原因，成交惨淡，短期内难以改善，去化时间高达54.6个月。

深圳房市的快速降温，源于2021年始深圳出台的一系列新政，包括限地价、限房价、限制购买人群，并加大新房供应量，使得一路高歌的房价转头向下。叠加疫情影响，宏观经济面的不乐观，也使得楼市冷清。深圳也在尝试在不触碰限购限售底线情况下拉动刚需购房者的楼市需求，比如7月6日，深圳住建局发布深圳市公积金新政（征求意见稿），公积金申请人的配偶、父母、子女不论有无缴存住房公积金均可以作为共同申请人，申请人的配偶、父母、子女是购房人的，应当作为共同申请人；在土地供应方面，深圳也在上调房市限价。这些房产信号，在居民预期下降、收入增速下降情况下，新房交易的优势将凸显。