



# 2022 年深圳市房地产市场 分析报告

2023 年 1 月



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

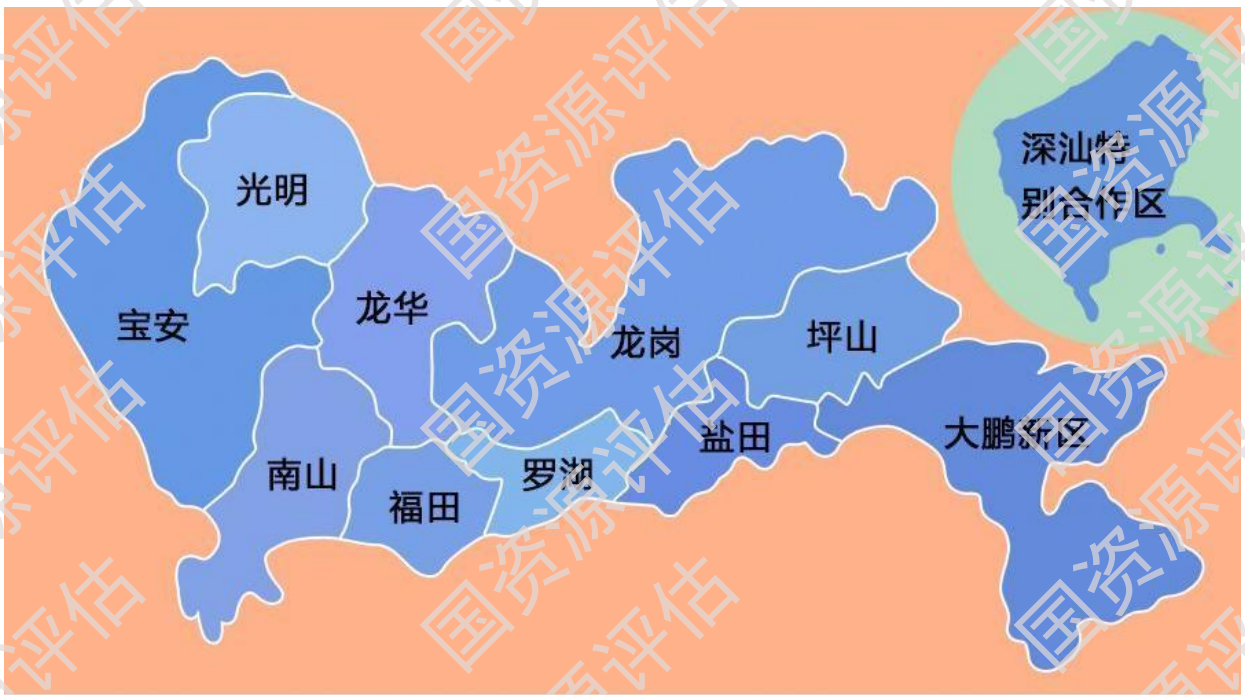
**ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.**

## 目录

<b>一、深圳市概况</b> .....	<b>1</b>
(一) 区位概况 .....	1
(二) 交通概况 .....	2
(三) 发展定位 .....	2
(四) 土地利用主要指标 .....	3
<b>二、宏观经济及政策环境</b> .....	<b>5</b>
(一) 2022 年国家宏观经济状况 .....	5
(二) 2022 年深圳市宏观经济状况 .....	7
(三) 2022 年深圳市相关房地产政策 .....	8
<b>三、土地市场分析</b> .....	<b>10</b>
<b>四、房地产市场分析</b> .....	<b>12</b>
(一) 住宅市场 .....	12
(二) 商业市场 .....	17
(三) 办公市场 .....	20
<b>五、市场总结及后期预测</b> .....	<b>24</b>

## 一、深圳市概况

深圳市是中国南部海滨城市，位于北回归线以南，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州两城市接壤，辽阔海域连接南海及太平洋。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、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。2018 年 12 月 16 日，深圳市深汕特别合作区正式揭牌。



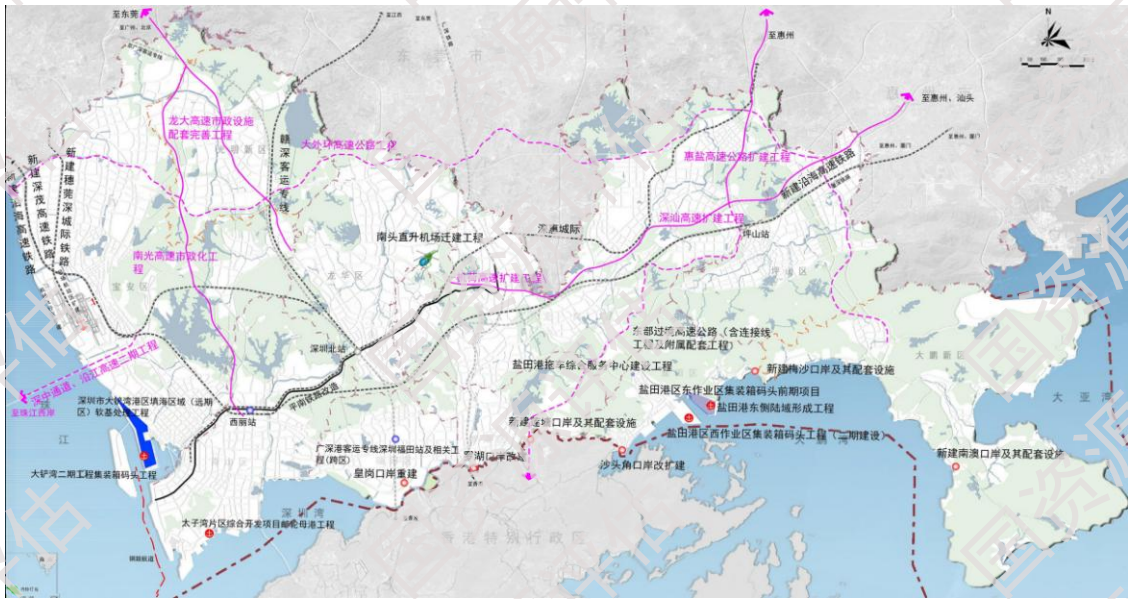
深圳市分区图

### (一) 区位概况

深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，在中国的制度创新、扩大开放等方面肩负着试验和示范的重要使命，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。深圳经济总量居亚洲城市前五。

## （二）交通概况

深圳水、陆、空、铁口岸俱全。截至 2019 年底，深圳港拥有 15 个 20 万吨级靠泊能力的集装箱泊位，成为华南地区超大型集装箱船舶首选港；设有深圳站、深圳北站、深圳东站等 12 个火车站，赣深高铁加快建设，广深港高铁穿境而过，是全国重要的铁路枢纽；深圳宝安国际机场是国际枢纽机场，开通运营国际航线 60 条，港澳台航线 4 条，为中国十大机场之一，世界百强机场之一。深圳是中国拥有口岸数量最多、出入境人员最多、车流量最大的口岸城市，拥有经国务院批准对外开放的一类口岸 15 个，其中包括中国客流量最大的旅客出入境陆路口岸——罗湖口岸，24 小时通关的皇岗口岸，以及我国首个内地与香港无缝接驳的地铁口岸——福田口岸，唯一“一地两检”的陆路口岸——深圳湾口岸。



## （三）发展定位

深圳是全国经济中心城市、科技创新中心、区域金融中心、商贸物流中心，在国际上知名度、影响力不断扩大。作为我国最早实施改革开放、影响最大、建设最好的经济特区，深圳努力在新时代走在前列、在新征程勇当尖兵，高质量全面建成小康社会，推动粤港澳大湾区建设，朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例。

#### (四) 土地利用主要指标

根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》：

规划期内，全市城市更新和土地整备实施规模不少于 95 平方公里。其中，完成综合整治用地不少于 45 平方公里，完成直接供应用地 10 平方公里和空间储备用地 40 平方公里。

用地供应和综合整治任务分配方案

区域	直接供应用地规模（公顷）	空间储备用地规模（公顷）	综合整治用地规模（平方公里）
福田	40	50	1.6
罗湖	45	20	1.5
南山	60	200	2.7
盐田	25	20	0.3
宝安	235	1,000	12
龙岗	195	1,000	11.3
龙华	140	430	6.5
坪山	120	500	3.6
光明	105	530	4.2
大鹏	35	250	1.3
合计	1,000	4,000	45

规划期内，通过城市更新和土地整备完成基础教育设施学位不少于 21.3 万个，重点保障一批综合医院、高中等全市紧缺的大型公共服务设施用地供应，弥补民生短板。加快推动国铁、城际铁路、轨道及相关场站、新（扩）建主干路等用地整备，促进交通设施完善。

加大住房保障力度，通过城市更新和土地整备持续稳定提供商品住房、公共住房和配套宿舍，规划期内实现供应商品住房建筑面积不少于 3000 万平方米，力争通过土地整备完成居住潜力用地不少于 10 平方公里，力争通过城市更新和土地整备规划筹集公共住房和配套宿舍面积不少于 700 万平方米。

规划期内保留提升 100 平方公里工业区，连片改造及整备 45 平方公里产业空间。其中，完成产业空间土地整备 20 平方公里，推进连片改造 25 平方公里，打造一批集中连片高质量产业发展空间，力保重大产业项目落地。

此外，规划期内完成城市更新和土地整备固定资产投资总额不少于 1 万亿元

(含各类城市更新以及土地整备项目)。有效发挥城市更新单元计划的管控作用，合理控制新增更新单元计划规模，规划期内全市新增更新单元计划规模上限为 28 平方公里。

更新单元计划规模分配方案

区域	新增城市更新单元计划规模（公顷）
福田	80
罗湖	100
南山	120
盐田	50
宝安	750
龙岗	700
龙华	300
坪山	300
光明	270
大鹏	130
合计	2,800

## 二、宏观经济及政策环境

### (一) 2022 年国家宏观经济状况

2022 年，面对风高浪急的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，高效统筹疫情防控和经济社会发展，有效应对内外部挑战，国民经济顶住压力持续发展，经济总量再上新台阶，就业物价总体稳定，人民生活持续改善，高质量发展取得新成效，经济社会大局和谐稳定。

初步核算，全年国内生产总值 1210207 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.0%。分产业看，第一产业增加值 88345 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 483164 亿元，增长 3.8%；第三产业增加值 638698 亿元，增长 2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.8%，二季度增长 0.4%，三季度增长 3.9%，四季度增长 2.9%。从环比看，四季度国内生产总值与三季度持平。

#### 1、全年粮食增产丰收，畜牧业生产稳定增长

全年全国粮食总产量 68653 万吨，比上年增加 368 万吨，增长 0.5%。其中，夏粮产量 14740 万吨，增长 1.0%；早稻产量 2812 万吨，增长 0.4%；秋粮产量 51100 万吨，增长 0.4%。

#### 2、工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 3.6%。分三大门类看，采矿业增加值增长 7.3%，制造业增长 3.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.0%。高技术制造业、装备制造业增加值分别增长 7.4%、5.6%，增速分别比规模以上工业快 3.8、2.0 个百分点。

#### 3、服务业保持恢复，现代服务业增势较好

全年服务业增加值同比增长 2.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 9.1%、5.6%。12 月份，服务业生产指数同比下降 0.8%，降幅比上月收窄 1.1 个百分点。

#### 4、市场销售规模基本稳定，基本生活类商品销售和网上零售增长较快

全年社会消费品零售总额 439733 亿元，比上年下降 0.2%。按消费类型分，商品零售 395792 亿元，增长 0.5%；餐饮收入 43941 亿元，下降 6.3%。基本生活

消费稳定增长，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额比上年分别增长 8.7%、5.3%。全国网上零售额 137853 亿元，比上年增长 4.0%。

#### 5、固定资产投资平稳增长，高技术产业投资增势较好

全年全国固定资产投资（不含农户）572138 亿元，比上年增长 5.1%。分领域看，基础设施投资增长 9.4%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 10.0%。全国商品房销售面积 135837 万平方米，下降 24.3%；商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%。

#### 6、货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

全年货物进出口总额 420678 亿元，比上年增长 7.7%。其中，出口 239654 亿元，增长 10.5%；进口 181024 亿元，增长 4.3%。进出口相抵，贸易顺差 58630 亿元。一般贸易进出口增长 11.5%，占进出口总额的比重为 63.7%，比上年提高 2.2 个百分点。民营企业进出口增长 12.9%，占进出口总额的比重为 50.9%，比上年提高 2.3 个百分点。机电产品进出口增长 2.5%，占进出口总额的比重为 49.1%。

#### 7、居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅回落

全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.0%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.4%，衣着价格上涨 0.5%，居住价格上涨 0.7%，生活用品及服务价格上涨 1.2%，交通通信价格上涨 5.2%，教育文化娱乐价格上涨 1.8%，医疗保健价格上涨 0.6%，其他用品及服务价格上涨 1.6%。

#### 8、就业形势总体稳定，城镇调查失业率有所回落

全年城镇新增就业 1206 万人，超额完成 1100 万人的全年预期目标任务。全国企业就业人员周平均工作时间为 47.9 小时。全年农民工总量 29562 万人，比上年增长 311 万人，增长 1.1%。其中，本地农民工 12372 万人，增长 2.4%；外出农民工 17190 万人，增长 0.1%。农民工月均收入水平 4615 元，比上年增长 4.1%。

#### 9、居民收入增长与经济增长基本同步，农村居民收入增长快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 36883 元，比上年名义增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 2.9%，与经济增长基本同步。

#### 10、人口总量有所减少，城镇化率持续提高

年末全国人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员）141175 万人，比上年



未减少 85 万人。全年出生人口 956 万人，人口出生率为 6.77%；死亡人口 1041 万人，人口死亡率为 7.37%；人口自然增长率为-0.60%。

总的来看，2022 年高效统筹疫情防控和经济社会发展取得积极成效，稳住了宏观经济大盘，经济总量持续扩大，发展质量稳步提高。同时也要看到，国际形势依然复杂严峻，国内需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，经济恢复基础仍不牢固。

## （二）2022 年深圳市宏观经济状况

### 1、工业生产平稳增长

1-11 月，全市规模以上工业增加值同比增长 5.6%。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值分别增长 11.5%、5.1%、9.4%。

### 2、固定资产投资持续较快增长

1-11 月，全市固定资产投资同比增长 7.1%。工业投资增势强劲，增长 22.5%，其中，制造业投资增长 14.5%；房地产开发投资增长 9.4%。

### 3、市场销售总体平稳

1-11 月，全市社会消费品零售总额 8841.18 亿元，同比增长 2.3%。分消费类型看，商品零售增长 4.0%；餐饮收入下降 11.1%。

### 4、货物进出口保持增长

1-11 月，全市进出口总额 33058.9 亿元，同比增长 4.7%。其中，出口 19704.1 亿元，增长 15.2%；进口 13354.8 亿元，下降 7.8%。其中，一般贸易进出口增长 5.8%，占进出口总额的 50.3%，比重较上年同期提高 0.5 个百分点。

### 5、金融机构存贷款余额保持较快增长

11 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 121403.23 亿元，同比增长 10.7%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 83158.33 亿元，同比增长 8.9%。

### 6、居民消费价格保持稳定

1-11 月，全市居民消费价格比上年同期上涨 2.3%，涨幅与 1-10 月持平。其中，食品烟酒价格上涨 3.3%，衣着价格上涨 0.9%，居住价格上涨 0.4%，生活用

品及服务价格上涨 1.3%，教育文化娱乐价格上涨 2.7%，医疗保健价格持平，其他用品及服务价格上涨 2.3%。

### （三）2022 年深圳市相关房地产政策

#### 1、《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》

为落实《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025 年）》，盘活存量低效工业用地，优化土地要素市场化配置，规范工业用地使用权转让行为，根据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34 号）等规定，结合深圳市实际，深圳市规划和自然资源局于 2022 年 4 月 29 日印发《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》。办法适用于深圳市行政区域内以协议出让方式取得的工业用地使用权转让行为。办法的出台对土地使用权转让二级市场形成了较为完善的管理和监督。该办法规定转让的工业用地使用权，应当符合下列条件：

- ①按照出让合同约定已经支付全部土地价款，并取得不动产权证书；
- ②涉及土地闲置的，已按照闲置土地有关规定处置完毕；
- ③涉及违法建筑的，已按违法建筑有关规定处置完毕；
- ④涉及依法查封或者有权机关以其他形式禁止转让的，已经有权机关书面同意；
- ⑤涉及共有土地使用权和地上建筑物、其他附着物的，已经其他共有人书面同意；
- ⑥涉及抵押的，已书面告知抵押权人，但当事人另有约定的，按照其约定；
- ⑦不存在权属争议；
- ⑧法律、法规规定的其他条件。

#### 2、《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》

为了规范既有非居住房屋改建保障性租赁住房行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）、《深圳市人民政府办公厅印发〈关于加快发展保障性租赁住房的实施意见〉的通知》

（深府办函〔2022〕23号）等文件规定，结合深圳市实际，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局于2022年12月9日印发了《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》。《通知》的适用范围如下：

既有非居住房屋改建保障性租赁住房，是指将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的行为。

工业用地或者物流仓储用地上厂房、研发用房、仓储等既有非居住房屋应当在保障产业发展需求的前提下进行改建。

对居住和公共环境有严重干扰、污染或者安全隐患的工业用地和存放易燃、易爆和剧毒等危险品的仓储用地上的厂房、研发用房、仓储等既有非居住房屋，不得实施改建。

该通知的试行既能有效的提供保障性住房的供应量，且能有效提高非居住存量房屋的利用率。

### **3、2022年7月1日起不动产权登记终止收取5元印花税**

2022年6月27日，深圳市不动产登记中心发布关于终止收取5元按件贴花有关事宜的公告。公告称，根据《中华人民共和国印花税法》规定，权利、许可证照不再属于应税凭证，7月1日起对发放给不动产权利人的不动产权证书不再收取5元按件贴花。《中华人民共和国印花税法》将于2022年7月1日起实施，《中华人民共和国印花税法暂行条例》同时废止。

### 三、土地市场分析

2022年，深圳市土地市场依旧相对较活跃，各类主体参与热情不减，核心片区用地竞争大，安居型商品房宗地热度上升，土地热度分化较明显。

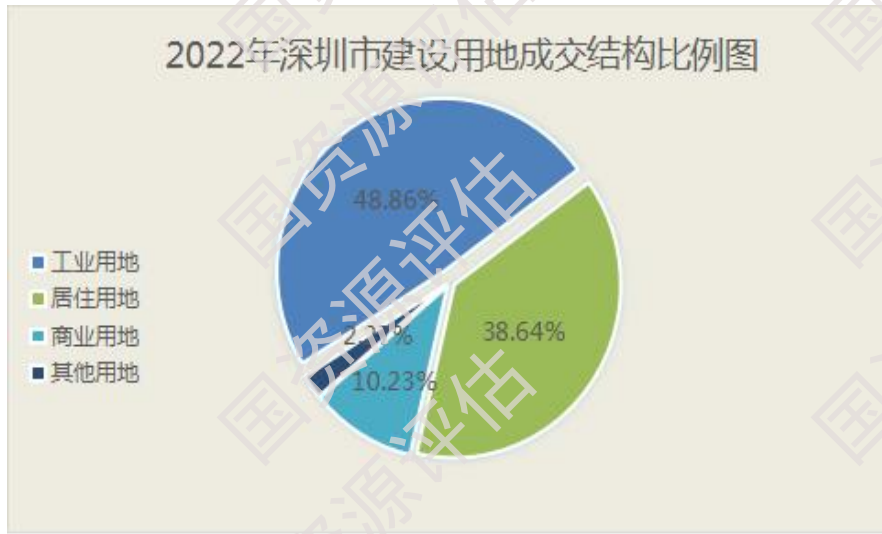
2022年全市共成交88宗土地（包括深汕特别合作区），同比下降2.22%，其中成交34宗居住用地，9宗商业用地，工业用地43宗和其他用地2宗。合计出让土地面积476.47万 $m^2$ ，同比下降10.38%。



从土地区域分布看，2022年土地供应主要集中在龙岗、龙华、光明、坪山、宝安、南山（前海前湾片区）、深汕合作区7个区，而福田、罗湖、盐田无土地供应，原关外为2022年主要供应区域。

从土地出让的类型看，2022依然是工业用地占大比例，共成交43宗，占比48.86%；其次是居住用地，共成交34宗，占比38.64%；另外还有9宗商业用地和2宗其他用地。

2022年深圳市建设用地成交结构比例图



从竞得企业类型看，竞得企业以国央企为主导，2022年成功出让的34宗居住用地中，共32宗由国央企竞得，占比94%，2宗由民企（信城控股、江苏亚伦集团）成功竞得，且均在核心区域（信城控股竞得龙华福城A922-0824地块，江苏亚伦竞得宝安新安A002-0091地块），占比6%。但从参拍企业情况看，大部分都有民企参与，但前三季度企业的竞价能力、竞拍意向明显不强，第四季度土地市场回温明显，民企竞价能力与竞拍意向明显加强，并由外来民企成功竞得一宗居住用地。可见，在政策利好情形下，民企对房地产的信心也逐步在恢复中。

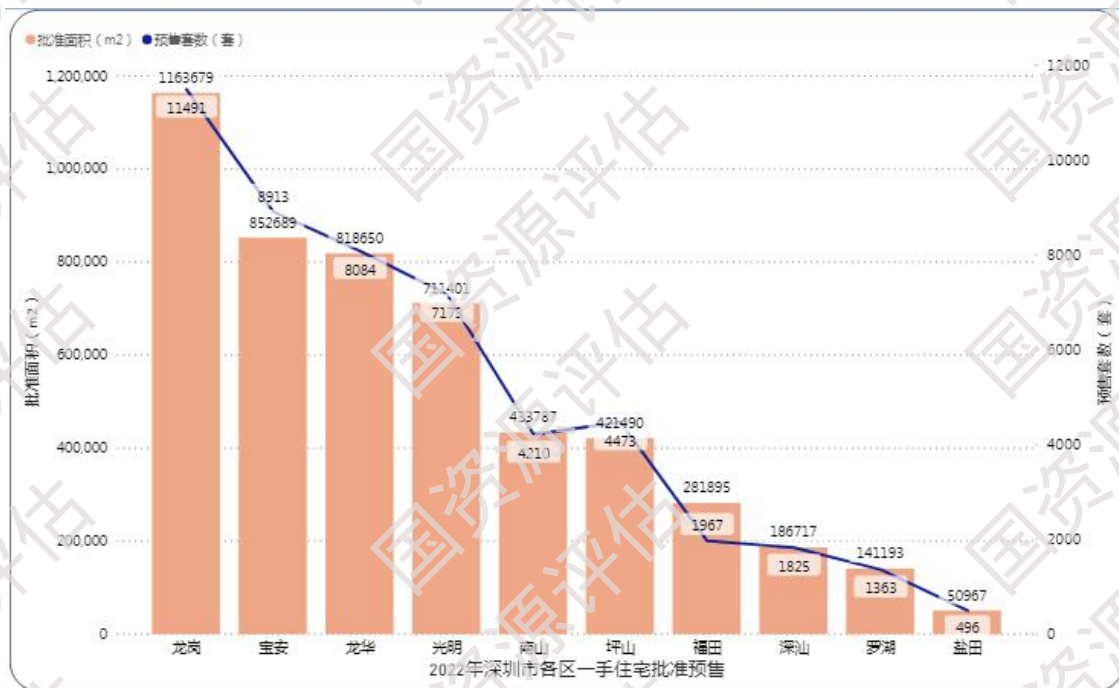
## 四、房地产市场分析

### (一) 住宅市场

#### 1、一手住宅市场

##### (1) 新增供应市场分析

2022年是深圳楼市最艰难的一年。开发商的入市步伐也有所放缓，根据深圳市政府数据开发平台数据统计，2022年，深圳新增住宅项目96个，同比下降14%，新增供应套数49995套，同比下降22%，供应面积506.25万平方米，同比下降19%。从供应区域来看，龙岗、宝安、龙华、光明为供应大区，分别供应11491套、8913套、8084套及7173套。从供应项目来看，供应量最多的三个项目分别是位于南山区丹华公馆项目，预售套数为1795套，批准面积为130153.23平方米；光明区中海观园项目，预售套数为1299套，批准面积为144141.51平方米；宝安区深铁璟城项目，预售套数为1243套，批准面积为123731.69平方米。



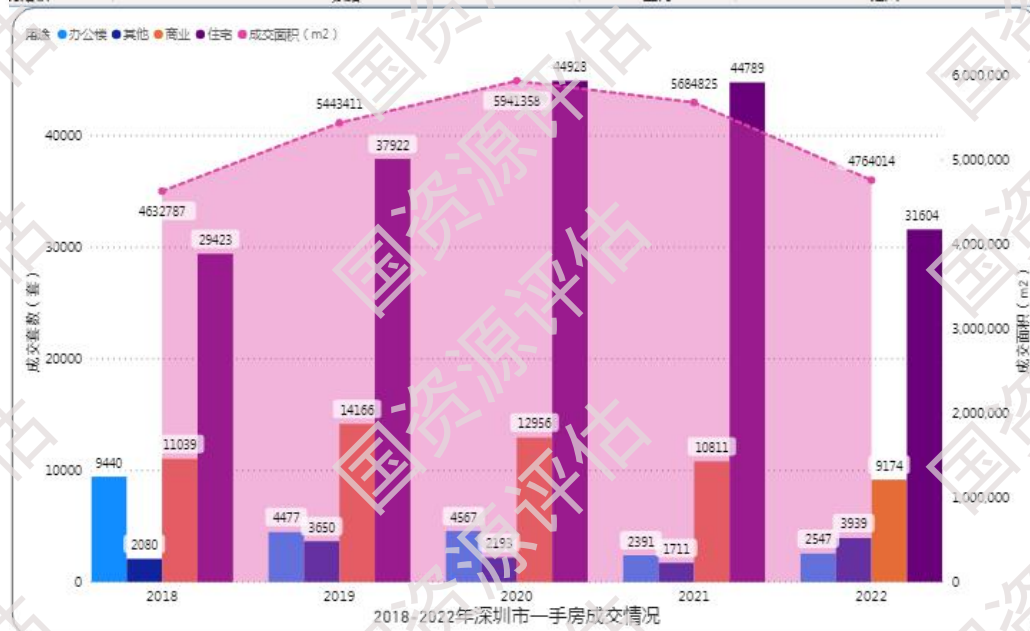
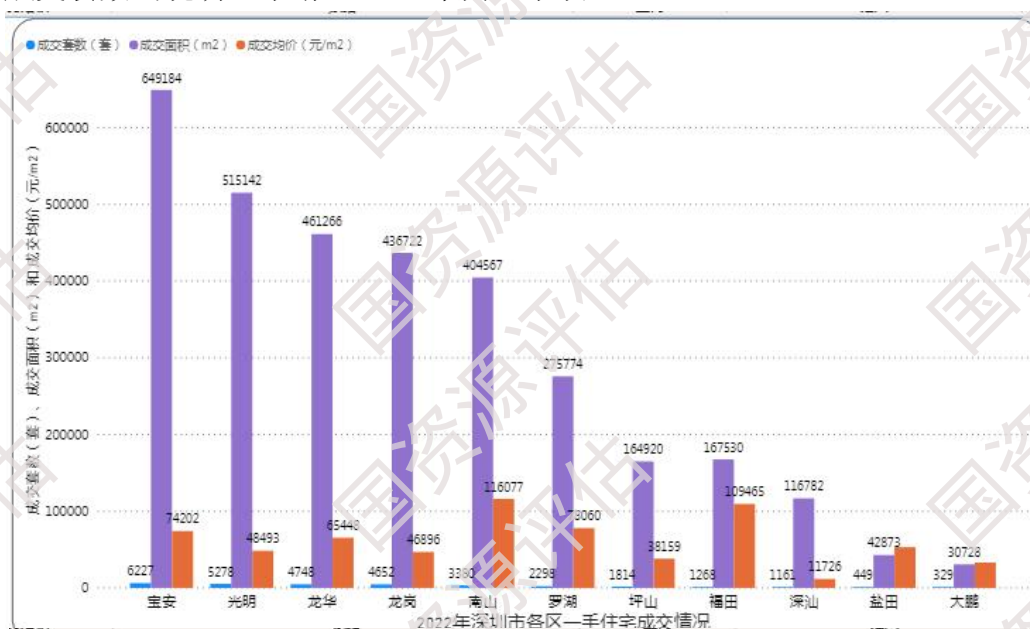
数据来源：深圳市政府数据开发平台

##### (2) 一手住宅成交分析

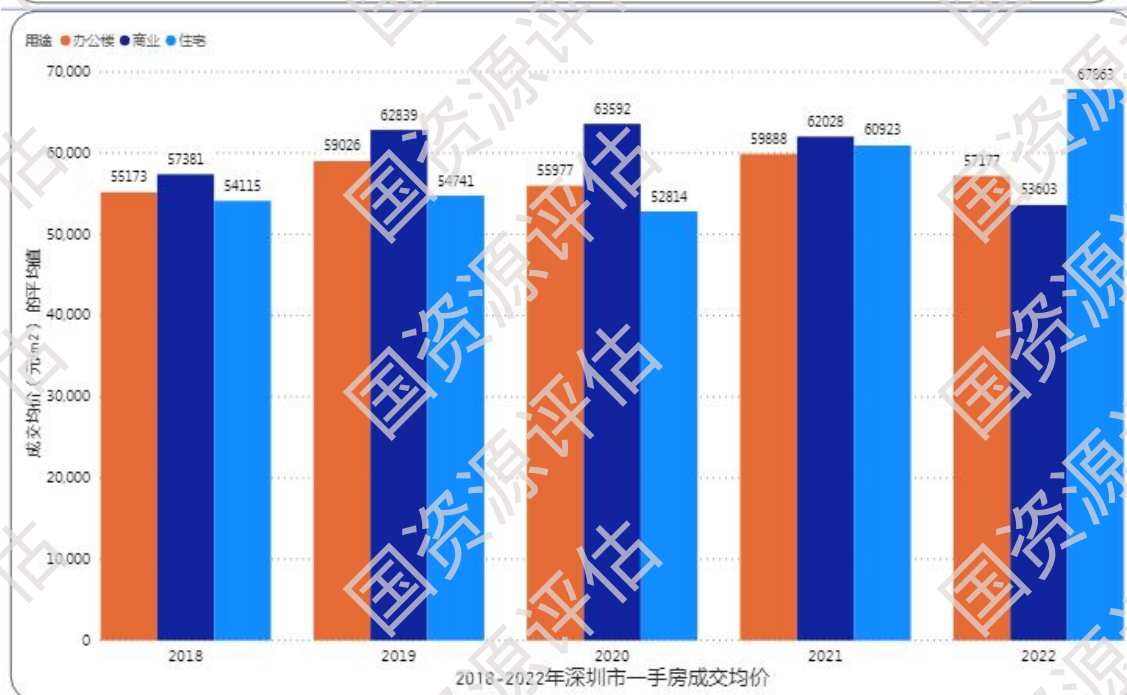
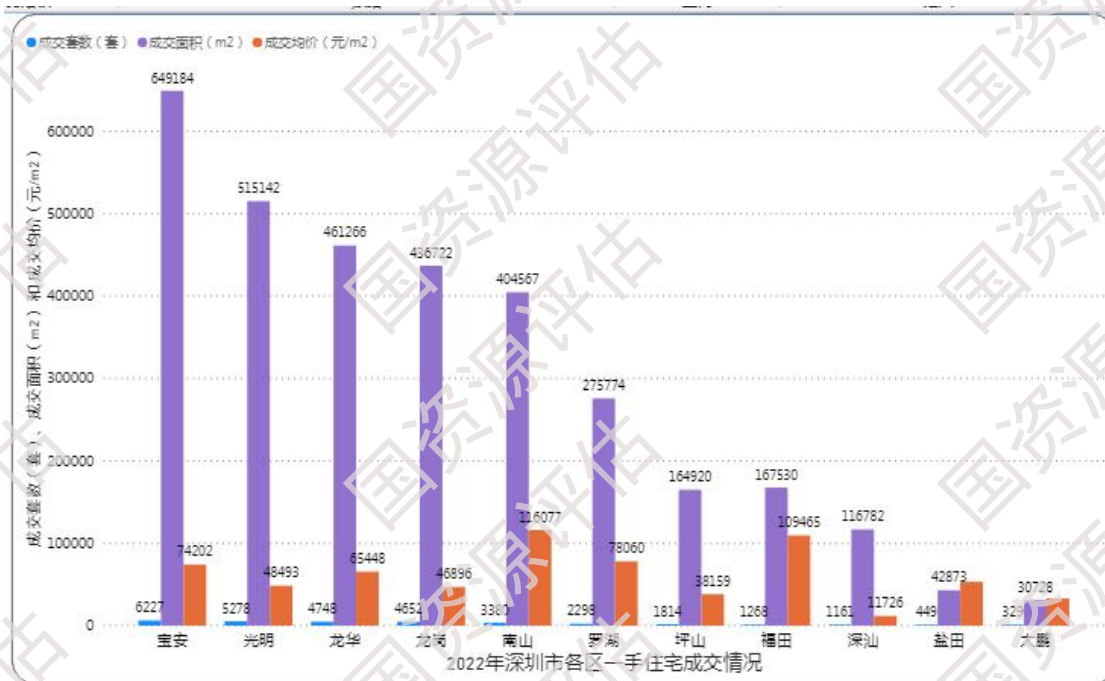
在指导价及新冠疫情的持续影响下，深圳房地产承受着前所未有的去化压力。

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2022年，深圳市一手住宅成交套数共34441套、同比下降34.3%；成交面积达326.5万平方米，同比下降27%；成交均价67863元/m<sup>2</sup>，同比增长11%。成交均价同比增长主要是体现在宝安、南山等高价盘引起的结构性上涨。

①成交量分析：从区域上看，宝安区、光明区及龙华区成交最为活跃，分别宝安区成交6227套，成交面积达65万平方米；光明区成交5278套，成交面积52万平方米；龙华区成交4743套，成交面积46万平方米；从时间上看，2021年后成交套数出现明显下滑，2022年同比下跌30%。



②成交价格分析：从区域上看，南山区、福田区及罗湖区成交均价最高，分别是116077元/m<sup>2</sup>，109465元/m<sup>2</sup>，78060元/m<sup>2</sup>。



### (3) 存量及去化分析

根据深圳市政府数据开发平台数据统计，2022年末深圳市可售住宅套数为40048套，成交套数为34441套，存量去化周期约为14个月。



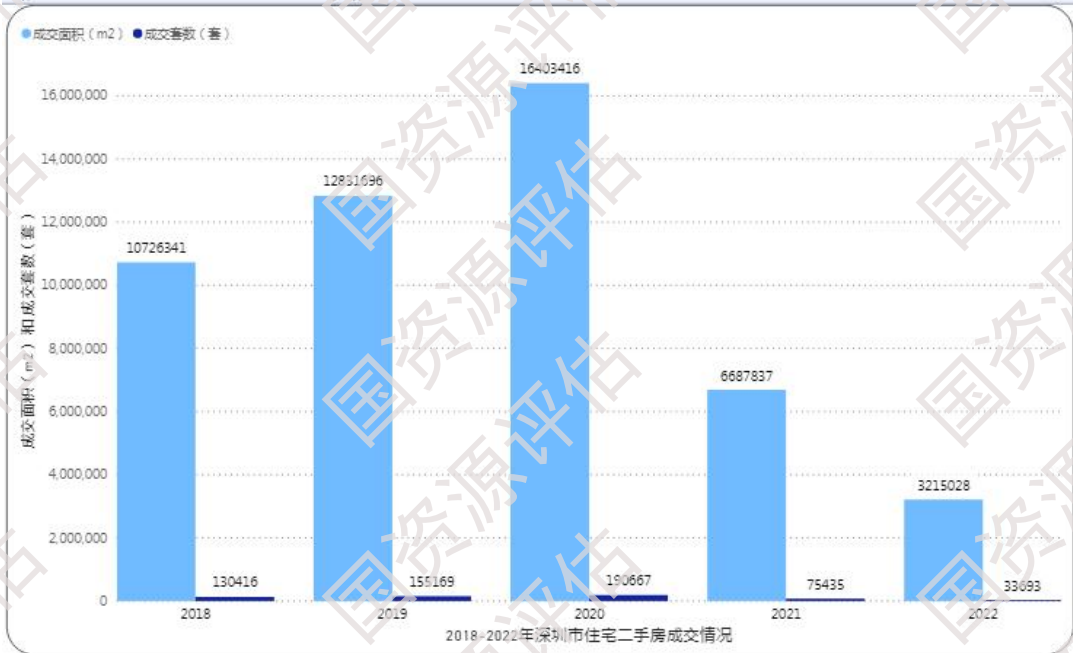
从区域上看，南山、宝安、光明三个区去化周期最短，去化周期分别为 7.4 个月、7.4 个月、8.7 个月；大鹏新区去化周期最长，长达 71.1 个月。从去化周期可知南山、宝安及光明住宅较为受购房者青睐。

区域	2022 年末可售套数	2022 年成交套数	去化周期（月）
罗湖	1911	2293	10.0
宝安	4534	6227	8.7
大鹏	1950	329	71.1
福田	1035	1268	9.8
光明	3276	5278	7.4
龙岗	7896	4652	20.4
龙华	9309	4748	23.5
南山	2085	3380	7.4
坪山	4236	1814	28.0
深汕	2590	1161	26.8
盐田	1226	449	32.8

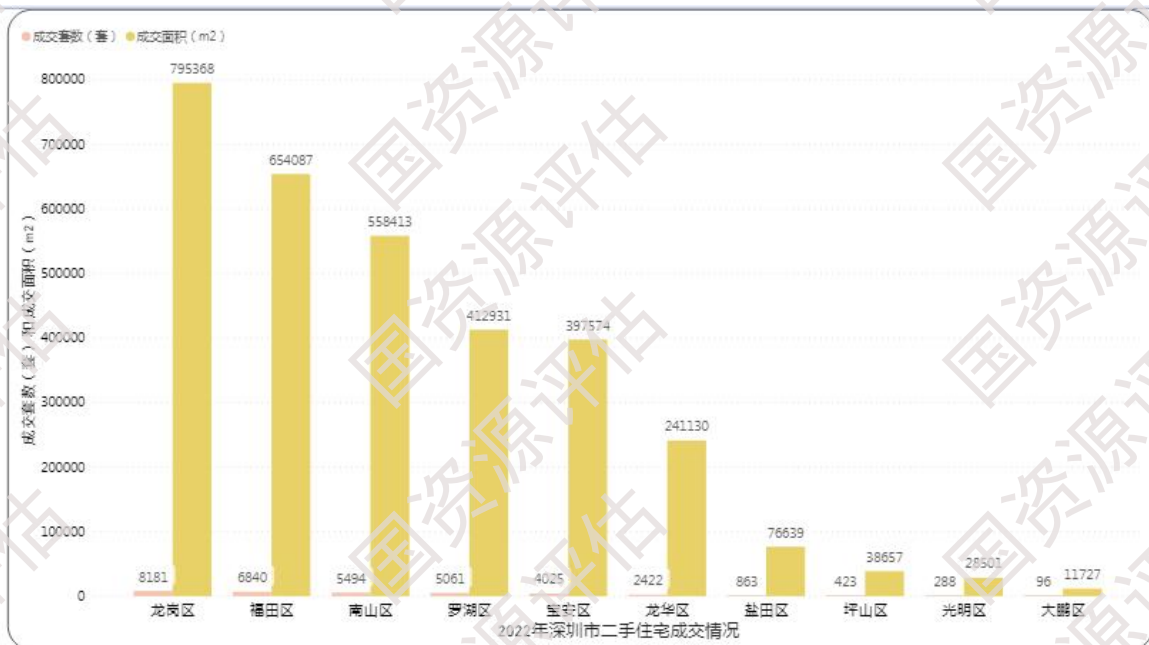
数据来源：深圳市政府数据开发平台

## 2、二手住宅商品房市场

自 2022 年 1 月到 12 月，深圳二手房成交量持续下滑，虽然迎来央行年内再次下调房贷利率，5 年期以上 LPR 下调 15 个基点至 4.3%，促进了市场信心的修复，当前楼市调控政策稍见松绑，但由于外部经济环境及新冠疫情的持续加持影响，购房者对市场的信心进一步回落，观望情绪持续浓厚，二手房市场成交自 2020 年持续下滑，成交套数跌至 33693 套，同比跌幅 55%，市场冷淡，但相比而 2021 年比 2020 年下跌 60%，可见跌幅有所收窄，趋势向好。



(1) 成交量分析：从区域上看，龙岗区、福田区及南山区成交最为活跃，分别成交 8181 套，成交面积达 79.5 万平方米；6840 套，成交面积 65.4 万平方米；5494 套，成交面积 55.8 万平方米。



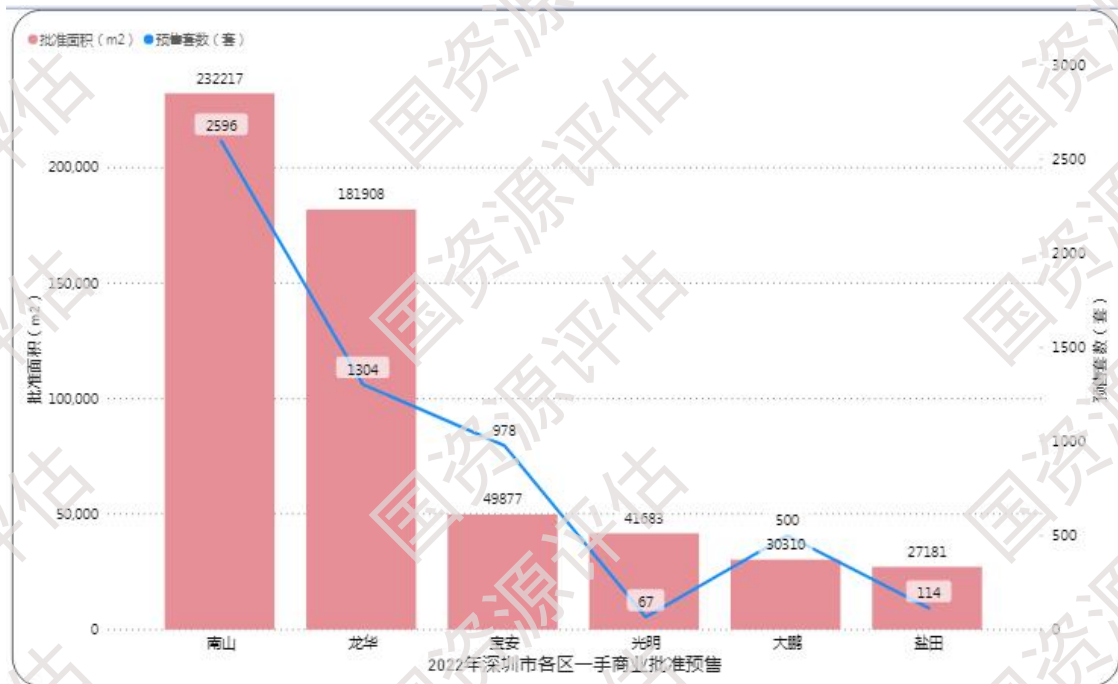
(2) 成交价格分析：根据乐有家研究中心数据，自 2022 年 1 月到 12 月，深圳二手住宅房价持续下滑，12 月与 1 月相比跌幅在 10% 左右。

## (二) 商业市场

### 1、一手商业商品房市场

#### (1) 新增供应市场分析

根据深圳市政府数据开发平台数据统计，2022年，深圳新增商业项目12个，同比下降30%，新增供应套数5559套，同比下降36%，供应面积56.3万平方米，同比下降21%。从供应区域来看，南山、龙华、宝安供应量最多，分别供应2596套、1304套、978套。从供应项目来看，供应量最多的三个项目分别是位于南山区创智云城项目，预售套数为2051套，批准面积为120283.39平方米；龙华区龙胜云坊项目，预售套数为1008套，批准面积为32859.46平方米；宝安区和合时代大厦项目，预售套数为839套，批准面积为34893.94平方米。



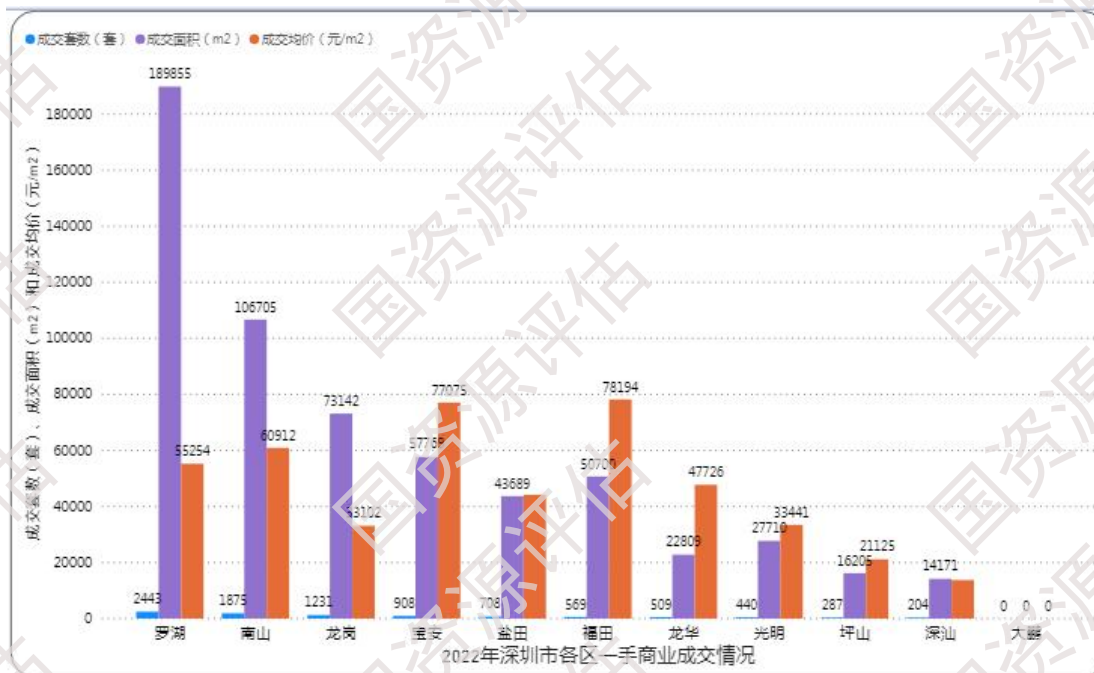
数据来源：深圳市政府数据开发平台

#### (2) 一手商业成交分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2022年，深圳市一手商业成交套数共9643套、同比下降29.3%；成交面积达60.3万平方米，同比下降25%；成交均价53603元/m<sup>2</sup>，同比下降14%。

①成交量分析：从区域上看，罗湖区、南山区及龙岗区成交最为活跃，分别成交 2443 套，成交面积达 19 万平方米；1875 套，成交面积 10.7 万平方米；1231 套，成交面积 7.3 万平方米。

②成交价格分析：从区域上看，福田区、宝安及南山区成交均价最高，分别是 78194 元/m<sup>2</sup>，77075 元/m<sup>2</sup>，60912 元/m<sup>2</sup>。



### (3) 存量及去化分析

据深圳市政府数据开发平台数据统计，2022 年末深圳市可售商业套数为 29303 套，成交套数为 9643 套，存量去化周期约为 38 个月。

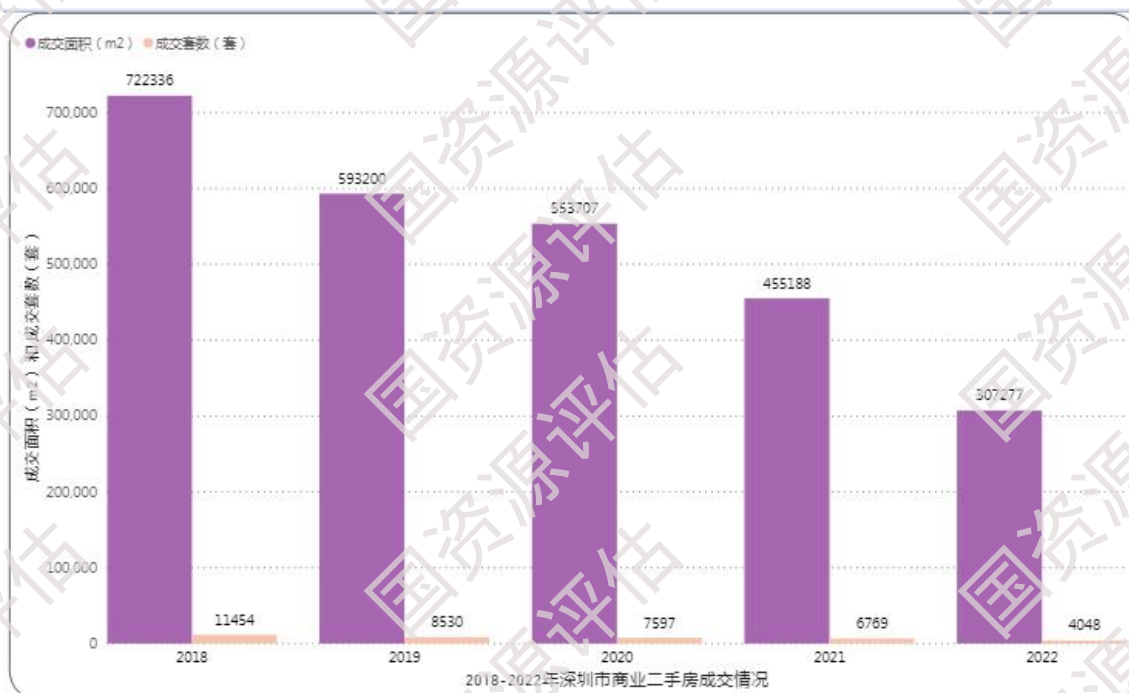
从区域上看，盐田、罗湖、福田三个区去化周期最短，去化周期分别为 3.4 个月、10.4 个月、13.2 个月；龙华去化周期最长，长达 100.4 个月。

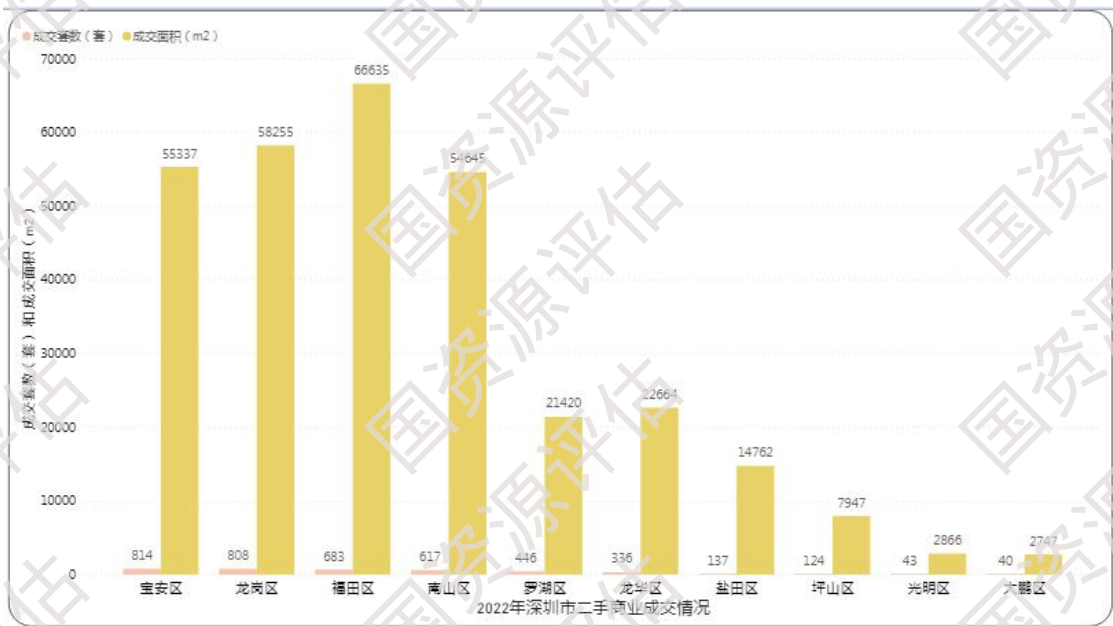
区域	2022 年末可售套数	2022 年成交套数	去化周期 (月)
罗湖	2124	2443	10.4
宝安	5972	908	78.9
大鹏	0	0	0.0
福田	626	569	13.2
光明	2789	440	76.1
龙岗	5751	1231	56.1
龙华	4257	509	100.4

区域	2022 年末可售套数	2022 年成交套数	去化周期（月）
南山	4870	1875	31.2
坪山	770	287	32.2
深汕	1446	204	85.1
盐田	198	708	3.4

## 2、二手商业市场

自 2018 年以来，随着电商的迅猛发展，以及 2020 年新冠疫情爆发以来的持续影响，近年来二手商业房产成交持续下滑，由 2018 年的 11454 套下跌至 2022 年的 4048 套，跌幅达 75%。而 2022 年同比成交下跌 40%，相比 2021 年比 2020 年下跌 11%，下跌幅度明显增大，商业市场仍然不容乐观。从区域上看，宝安区、龙岗区及福田区成交最为活跃，分别宝安区成交 814 套，成交面积达 5.5 万平方米；龙岗区成交 808 套，成交面积 5.8 万平方米；福田区成交 683 套，成交面积 6.6 万平方米。



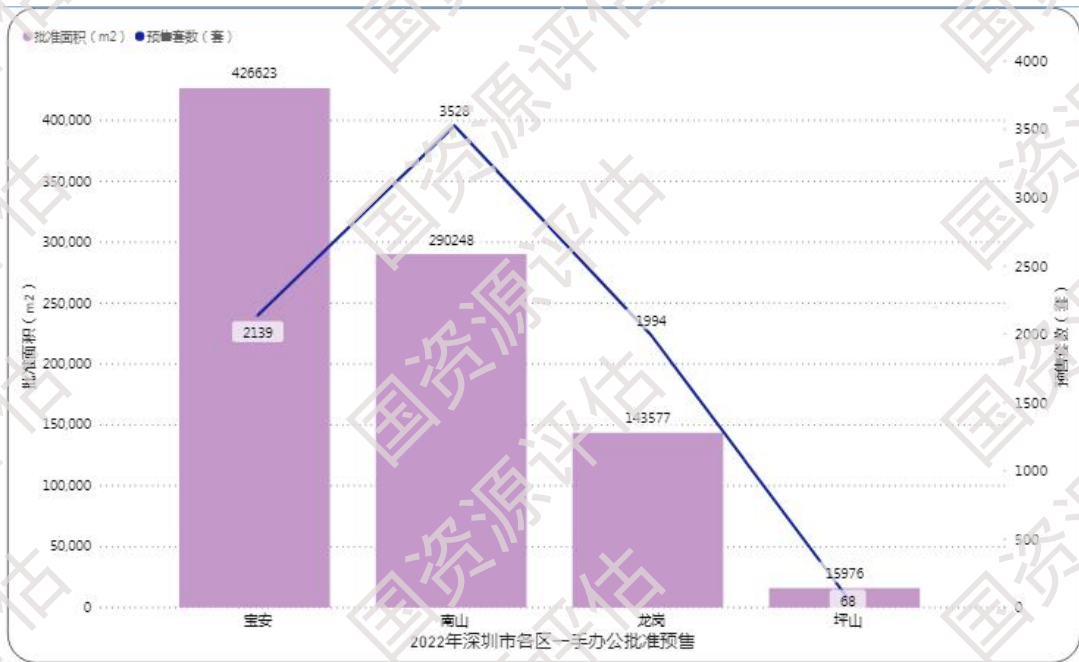


### (三) 办公市场

#### 1、一手办公商品房市场

##### (1) 新增供应市场分析

根据深圳市政府数据开发平台数据统计，2022年，深圳新增办公项目13个，同比下降28%，新增供应套数7729套，同比下降22%，供应面积87.6万平方米，同比下降17%。从供应区域来看，2022年仅办案、南山、龙岗及坪山有新增办公供应量，分别供应2139套、3528套、1994套及68套。从供应项目来看，供应量最多的三个项目分别是位于南山区柏悦湾商务中心项目，预售套数为3356套，批准面积为230956.58平方米；龙岗区星河盛境都荟大厦项目，预售套数为1098套，批准面积为84893.64平方米；龙岗区珑城原点广场项目，预售套数为757套，批准面积为41758.15平方米。



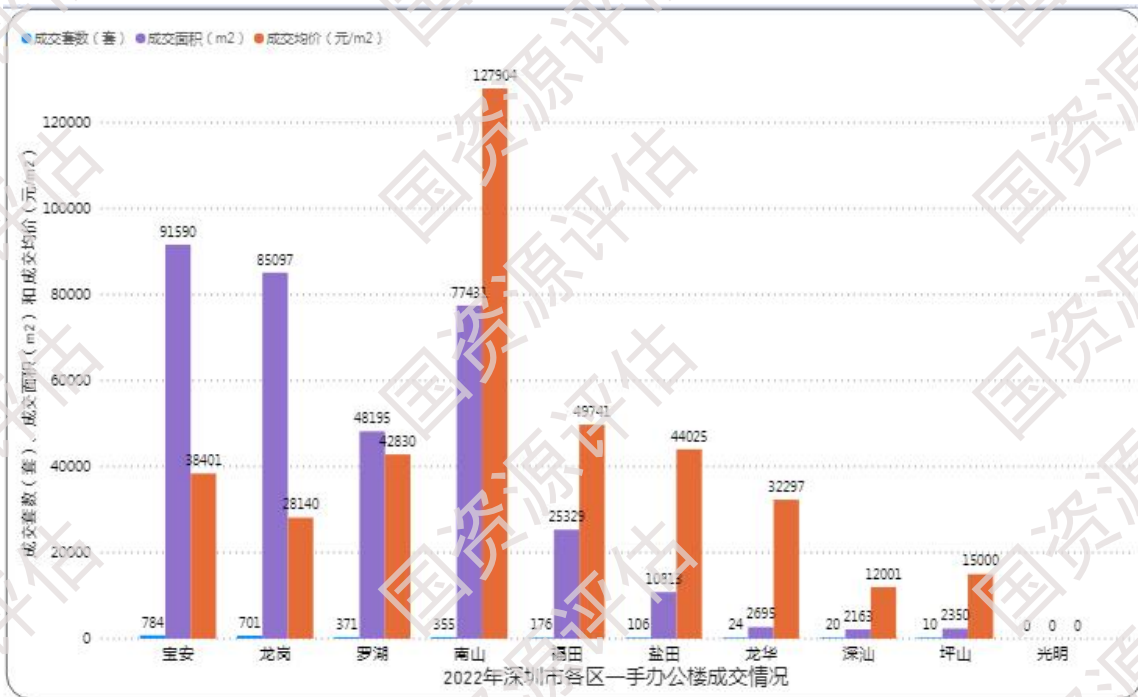
数据来源：深圳市政府数据开发平台

## (2) 一手办公成交分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2022年深圳市一手办公成交套数共3009套、同比增加1.8%；成交面积达34.6万平方米，同比增加25%，办公楼成交量主要集中在2022年下半年，市场需求稳中有升。

①成交量分析：从区域上看，宝安区、龙岗区、罗湖区及南山区成交最为活跃，分别宝安区成交784套，成交面积达9.1万平方米；龙岗区成交701套，成交面积8.5万平方米；罗湖区成交371套，成交面积4.8万平方米；南山区成交355套，成交面积7.7万平方米。

②成交价格分析：2022年一手办公成交均价57177元/m<sup>2</sup>，同比下降5%。从区域上看，南山、福田及盐田区成交均价最高，分别是127904元/m<sup>2</sup>，49741元/m<sup>2</sup>，44025元/m<sup>2</sup>。



### (3) 存量及去化分析

根据深圳市政府数据开发平台数据统计，2022年末深圳市可售办公套数为12661套，成交套数为3009套，存量去化周期约为50个月。

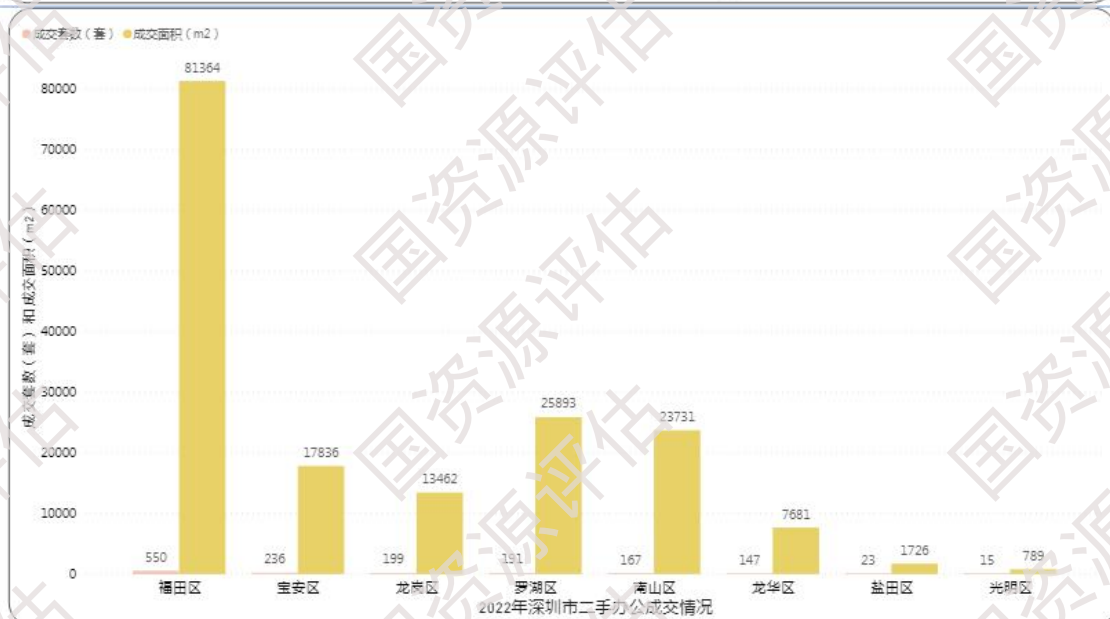
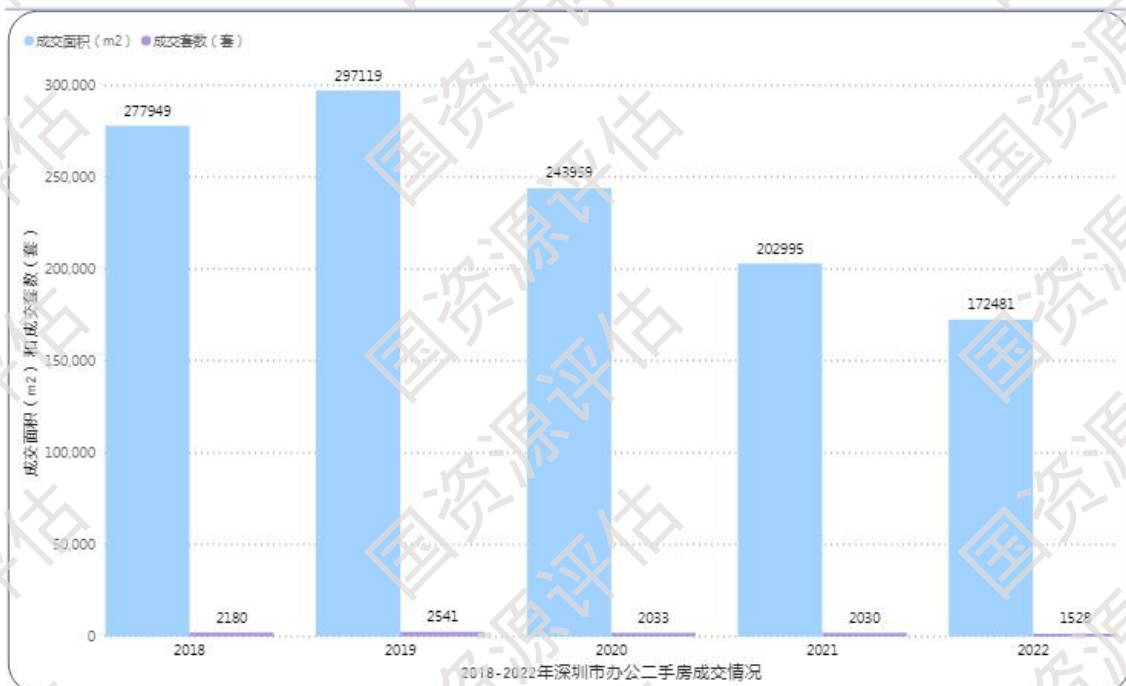
从下表可知，办公去化周期较长，流动性较差。从区域上看，盐田、福田、宝安三个区去化周期最短，去化周期分别为6.5个月、24.9个月、45个月；深汕合作区去化周期最长，长达276个月。

区域	2022年末可售套数	2022年成交套数	去化周期(月)
罗湖	2433	371	78.7
宝安	2943	784	45.0
大鹏	0	0	0.0
福田	365	176	24.9
光明	0	0	0.0
龙岗	2644	701	45.3
龙华	374	24	187.0
南山	2484	355	84.0
坪山	165	10	198.0
深汕	460	20	276.0
盐田	57	106	6.5



## 2、二手办公市场

自2020年初新冠疫情爆发以来，随着大规模的疫情管控，经济大盘承压和国际环境等多重因素影响，企业普遍趋于谨慎和理性，注重降本增效、精细化管理而不是粗放式扩张。故自2020年以来，办公二手房交易量持续下滑。2022年仅成交1528套，同比下降25%，成交面积17.2万平方米，同比下降15%。从区域上看，福田区、罗湖区及南山区成交面积最大，分别福田区成交面积8.1万平方米；罗湖区成交面积2.6万平方米；南山区成交面积2.4万平方米；



## 五、市场总结及后期预测

在楼市调控政策大环境以及新冠疫情的影响下，2022年深圳新房市场、二手房市场均低迷低位。全年深圳新房市场供应充足，刚需盘供应量较大，价格平稳。刚需群体的观望氛围浓郁，直接影响到龙岗、罗湖等传统刚需置业集中区域的交易量，而在楼市回归理性与价值属性的背景下，类似福田、南山、宝安等拥有稀缺核心资源的区域交易相对更为活跃，此外，坪山、光明等区域，由于轨道交通利好的兑现，市场交易活跃度相比以往有了较大提升。而深圳的办公楼去化周期长、空置率高，租金下行压力依然存在。从2022年的数据来看，深圳写字楼供应还是有所放缓，但去化周期仍继续攀升，说明办公用房需求不足，预计未来几年仍会保持供过于求的局面。2022年深圳商业用房从供需两降低，成交量接近腰斩，供应面积也有显著的降低。市场仍处于较为低迷的状态。

总体而言，当前市场对宏观预期仍存在不确定性，而此前楼市提振的相关扶持政策，随着经济大盘承压和国际环境等多重因素影响，政策效益开始弱化，市场有重回观望的态势。但随着新冠疫情防控的放开，2023年经济将会有一定的回暖，2023年楼市的行情走势能否开个好头，关键得看随后各类宏观经济数据公布后，反映经济基本面是否得到根本好转，只有宏观经济形势与基本面牢固，楼市的复苏才可言“稳”。