

深圳市香蜜湖、后海、华侨城等 片区市场调研报告

2023 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、深圳市二手住宅市场概况.....	2
（一）二手住宅市场分析.....	2
（二）豪宅类近期市场分析.....	3
二、市场调研范围.....	5
（一）深圳市福田区.....	5
香蜜湖片区.....	5
（二）深圳市南山区.....	9
华侨城片区.....	10
深圳湾片区.....	15
三、市场调研总结.....	21

一、深圳市二手住宅市场概况

（一）二手住宅市场分析

2023 年上半年至今，得益于疫情管控的放开，社会经济活动逐步恢复正常，消费、投资迎来快速增长，中国经济呈现恢复性增长态势。但也出现冲高回落，过去影响经济的需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力缓解，积压已久的消费迎来爆发，成为拉动经济增长的最大引擎。



（数据来源：行舟深房）

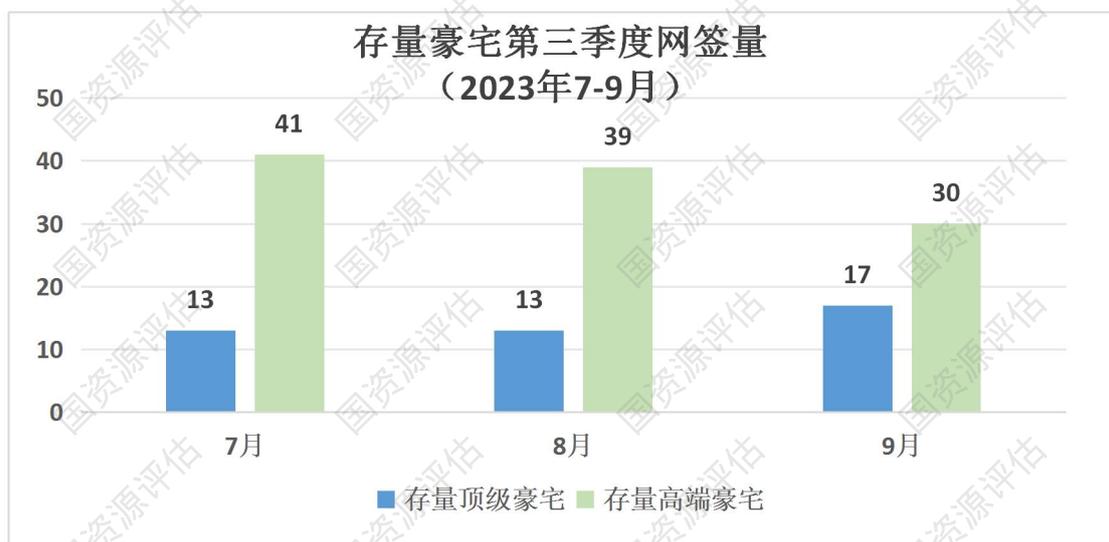
深圳二手住宅成交市场先扬后抑，整体处于较平稳状态。第一季度春节后的3月二手成交市场迎来开门红，积压的需求集中释放，成交明显回升，但月度成交量依然低于荣枯线，市场反弹力度不及预期；在进入二季度以后，市场快速回落，二手房成交跌破3000套，新房去化持续走低，即便是各种利好政策的调整，也未能在市场溅起水花，导致深圳房地产二手市场再度陷入低迷。而在第三季度，随着“认房不认贷”、双拼房“双证合一”和优化限购等政策持续落地，第三季度的二手住宅网签成交量共7081套，环比下降14.4%，同比上涨22.81%。9月下半旬政策效果逐渐显现，相比于去年同期而言，9月深圳二手住宅成交量除了同比上涨外，环比亦有38%的大幅度上涨，二手房挂盘量也继续增加，截至9月底，二手房在售房源升至41015套，二手房源在售超过3100个楼盘，上升3.8%，全市二手住宅成交套数为2400套，环比下滑0.9%，全国范围出台新政的频率越

来越高，因为政策会给市场带来一定的短期利好，但整体来看基于经济环境的消费预期和市场供需关系下，成交波动幅度不会太大。

（二）豪宅类近期市场分析

豪宅是指比高档住宅质量、档次、规模和售价等方面都更高的住宅，其豪华程度主要表现在对资源的占有率方面，而不同类型的住宅所占有的资源类型可能完全不同，豪宅之所以成为豪宅，能一直立足于住宅类市场的第一梯度是因为它拥有比普通住宅更高的品质，更完善的功能设置及各方面高标准的要求，无论是在自住、学位、生活配套等综合因素来衡量，豪宅的现实居住价值高，未来流通性和价值表现力也会更好，豪宅拥有属于自己的优势。

深圳的五大热门豪宅片区分别为后海、华侨城、蛇口、香蜜湖、红树湾，根据调研得知，2023年至今，全深圳开盘了70多个项目，总供应量大约3万多套，加上过去两年成交低迷，截止目前为止，在售的新房项目接近200个，总库存量在8万套以上。但在五大豪宅片区内，除蛇口和红树湾有新盘供应以外，其余三个片区豪宅仅靠存量市场供应，蛇口片区在售新盘有新世界临海揽山、招商四海臻邸、晗山悦海城，均价在10-11.5万/m²，半岛城邦五期和中信城开东角头仍处于待入市阶段，而红树湾片区仅中海T207-0060一个新盘待入市。



(数据来源: 住建局网签数据)

根据网签数据显示，9月全市存量顶级豪宅共成交17套，环比上涨30.8%，9月全市存量高端豪宅共成交30套，环比下降23.1%，自8月31日起执行的“认房不认贷”政策让豪宅市场产生分化，网签量顶级豪宅大涨，高端豪宅则承压下行。



(数据来源：住建局网签数据)

三大片区的存量豪宅整体网签量也在第三季度稳步上涨；华侨城的上涨幅度最高，而后海在8月网签量极速上涨之后又有所下降，香蜜湖网签下滑可以看出深圳豪宅市场热度在逐渐向西移。



(数据来源：住建局网签数据)

从上方数据可得，存量顶级豪宅与高端豪宅在面积为144-250m²的总成交量最高，其次是90m²以下的住宅产品，侧面印证了对于豪宅的大部分受众群体而言，面积大导致产品总价高并不会影响他们的市场选择，相反，豪宅产品在户型的设计与改善空间上比普通的刚需户型更受欢迎。

二、市场调研范围

本次主要对福田区（香蜜湖片区）、南山区（华侨城片区、深圳湾片区）豪宅类二手房市场售价情况进行调查。



（一）深圳市福田区

福田区深圳市中心城区，市委市政府所在地，位于深圳中部，东起红岭路与罗湖区相连，西至侨城东路、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、元朗区隔河相望，北至白眉石、大脑壳、黄竹园等山脊与龙华区民治街道毗邻。福田区下辖园岭街道、南园街道、福田街道、沙头街道、梅林街道、华富街道、香蜜湖街道、莲花街道、华强北街道、福保街道 10 个街道。

中央商务区（CBD）坐落在福田，云集了平安金融中心等 18 座金融总部大厦和数十个高端商务楼宇。福田与香港直连直通，深港科技创新合作区是粤港澳大湾区唯一以科技创新为主题的片区，同时，福田还是全市交通枢纽，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，轨道交通发达。

香蜜湖片区

香蜜湖片区位于福田区西北部，邻近福田 CBD，西起侨城东路，东至香梅路，南临深南路，北至北环路。香蜜湖片区是以香蜜湖为中心发展起来的，1966 年建成香茅场水库，80 年代初，以香茅场水库为中心兴建了香蜜湖水上乐园、中

国娱乐城和香蜜湖美食街，并将香茅场水库改成了香蜜湖，2005年至2019年水上乐园、娱乐城和美食街相继结束营业。最早，香蜜湖只有三个楼梯房小区——竹园小区、建业小区和龙溪花园，主要是分配给来深圳的基建工程兵。到了90年代末，香港的东海集团开发了香蜜湖的第一个高端楼盘——东海花园。进入新世纪，水榭花都、熙园、香域中央等楼盘开始确定香蜜湖豪宅标签，福田最后一块未被大规模开发的土地——安托山片区，相继入伙了一批新楼盘，如万科臻山府等。

香蜜湖片区圈层高，环境宁静宜居，自然生态优越。深圳四大名校在福田片区占了3个，而且都是学校总部。不仅有深实验、深高、深外，还有福外、侨外、红岭等优秀集团校区，如今香蜜湖正在加快连片升级，未来香蜜湖国际金融街的开发建设，将打造世界级国际金融中心，焕发更多的活力，给片区注入新的生命力。

(1) 调查分布图



(2) 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)	指导价 (元/m ²)
1	香蜜湖一号	福田区香蜜湖香梅路	小区以联排别墅为主	245 m ² 的四房	2006年	别墅市场放盘价在1.2亿左右, 高层、小高层放盘价在25万左右	131000
2	香蜜湖水榭花都	福田区香梅路与红荔路交界西北	小区共有三期, 一期联排别墅和4栋小高层, 二期8栋高层, 三期6栋高层	150-200 m ² 的四-五房	一期: 2003年 二期: 2004年 三期: 2006年	别墅较少成交, 市场放盘价在1亿左右, 高层及小高层市场放盘价均在20万以上	131000
3	熙园	福田区莲花西路与香蜜湖路交界东南	小区有两期, 一期53套联排别墅组成, 二期有16栋高层	158-195 m ² 的三-四房	2004年	别墅放盘价在1亿左右, 平面户型放盘价在17-18万	131000
4	香域中央花园	福田区农园路与侨香路交汇处	小区共10栋, 由2栋高层和8栋小高层围合而成	145-208 m ² 的三-四房	2005年	175000-185000	131000
5	中旅国际公馆(别名: 港中旅花园)	福田区北环路东	小区有两期, 一期是1-20栋; 二期是21-31栋	104-117 m ² 的三房 154-179 m ² 的四房	一期: 2003年 二期: 2006年	165000-180000	131000
6	香榭里花园	福田区农科中心农园路	小区有两期, 一期1-5栋, 二期6-12栋	124-169 m ² 的三-四房	一期: 1999年 二期: 2003年	一期: 135000-145000 二期成交: 145000-155000	121400
7	万科臻山府(别名: 安托山花园)	福田区安托山六路	小区有三期, 一期3、4、9栋, 二期1、2、6栋, 三期还在限售期	231-241 m ² 的四房	2018年	一二期: 160000-170000	131000
8	天健天骄	莲花街道景田西路与商报路交汇处东北侧	小区分为南苑和北庐, 由9栋高层组成	121-321 m ² 的三-五房	南苑: 2019年 北庐: 2020年	115000-140000	——

(3) 调研相片

片区相关楼盘外景



香蜜湖一号



香蜜湖水榭花都



熙园



香域中央花园



中旅国际公馆



香榭里花园



万科臻山府



天健天骄

(4) 调研小结

本次香蜜湖片区豪宅调研主要围绕香蜜湖与香蜜公园周边住宅物业开展。香蜜湖一号、香蜜湖水榭花都和熙园，低密度社区，绿化率高，产品纯粹，主要为别墅、洋房和大平层，环绕香蜜湖，所在楼层的景观差异导致同一户型价差约在10—15%。香域中央花园和中港国际公馆，除少量特殊户型、别墅、复式外，户型面积基本在130平到200平的三房四房，香域中央花园因临近香蜜公园，景观优势较大。万科臻山府是香蜜湖较新的楼盘之一，户型纯粹，基本为231平和241平这两种。香蜜湖一号作为香蜜湖第一豪宅，属于片区内成交单价最高的楼盘，总价最低也要接近6500万起步，门槛较高；水榭花都由于楼龄接近20年，从成交和挂盘情况来看，3000万以内基本只能选择150m²左右的3房，选择范围较小，熙园由于有学位加持，虽然涨幅不大但一直在稳步上涨，均价在17万左右。万科臻山府作为次新豪宅楼盘是目前香蜜湖最热门的二手房之一，学位好，配套齐全，虽成交套数不多，但成交总价稳定，基本在4500万-5000万之间。

综合来看，香蜜湖片区的优势很明显，汇集了优质的教育资源，如深圳四大名校之一的深圳高级中学，排名前列的荔园外国语小学。在地段位置、居家环境、市政配套、教育资源等方面综合性很强，因此它在楼市上行期涨幅领跑，楼市低迷期抗跌性也比较强，但香蜜湖片区依旧存在问题：身为老牌豪宅片区，楼龄较高，很多小区配套跟不上，小区公共设施旧、车位不足、户型设计一般。

(二) 深圳市南山区

南山区，位于深圳市中西部，是深圳大学、大学城、高新技术产业园、深圳湾体育中心所在地。旅游资源丰富，有世界之窗、欢乐谷、锦绣中华、海上世界、野生动物园、南头古城等主题公园和著名景点，民俗村3大国家级景区，何香凝美术馆、华·美术馆、华侨城创意文化园、OCT当代艺术中心、深圳艺术文化中心等5大文化艺术馆，此外，还有华侨城体育文化中心、深圳湾体育馆等2大体育馆，区内还拥有多个大型高端商业综合体，益田假日广场、万象天地、深圳湾万象城、海岸城、海上世界、京基百纳、深圳湾睿印、欢乐海岸等繁华商圈。

南山区也是深圳的经济大区、科技强区、创新高地，被誉为“中国硅谷”，汇集与诞生了中兴、腾讯、海普瑞、迈瑞、大疆等一批国际知名企业和全球顶尖的科技创新企业，聚集中国最富有开拓意识的民营企业。未来南山的定位是深圳

的科技产业创新、高等教育和总部经济集聚区、中央智力区和世界级创新型滨海中心城区，正是背靠这种世界级的产业高地，成为深圳城市价值的高地，也是精英阶层最密集的居住地。

华侨城片区

华侨城是南山最大的豪宅片区，是唯一一个以开发商命名的豪宅板块，位于市中心的核心理段，周边各大总部云集，承接前海、深圳湾、福田 CBD、南山科技园等核心板块资源。片区内部集聚约 68.5 万 m^2 华侨城国家湿地公园、约 24 万 m^2 燕晗山郊野公园、约 4 万 m^2 天鹅湖、约 7 万 m^2 燕栖湖等优质山湖资源，自然环境一流，静谧私密。同时紧邻有“深圳塞纳河”及“城市中央公园”美誉的大沙河及大沙河公园，以及深圳城市级滨海生态名片的深圳湾和深圳湾公园，人文氛围浓郁。华侨城片区的交通三横两纵，由南到北，分别为滨海大道-深南大道-北环大道，这三条主干道贯穿整个深圳市区，由东至西，分别为侨城东路-沙河东路，拥有完善的交通体系。华侨城片区不仅知名豪宅环伺，也是深圳为数不多的低密度人文生活住区，片区内部环境优美，自然资源丰富，人文艺术设施集聚，居住圈层纯粹，有底蕴有传承，在豪宅市场上一直都备受亲睐，是深圳最具豪宅基因的区域之一。

(1) 调查分布图



(2) 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)	指导价 (元/m ²)
1	纯水岸 一期	南山区华侨城香 山街	一期由小高层平 层(共9栋)、 临湖洋房复式(P 栋)以及联排别 墅(ABCD组)组 成	177-217 m ² 平 面, 329-341 m ² 洋房复式, 270-299 m ² 联 排别墅	2002年	平面户型: 120000-130000 洋房复式: 145000-155000 联排别墅: 170000-190000	90000
2	纯水岸 (二期)	南山区华侨城香 山街	由23栋独栋别墅 组成	356-545 m ² 独 栋别墅	2005年	220000-250000	123800
3	纯水岸 (三期)	南山区华侨城潮 洲街西侧	由15栋独栋别墅 组成	418-513 m ² 独 栋别墅	2006年	220000-250000	123800
4	纯水岸 (四期)	南山区华侨城	由两栋小高层和 顶楼复式以及 T01-T08、 T09-T14 两排联 排别墅组成	216-357 m ² 平 面、顶复, 357-376 m ² 联 排别墅	2007年	平面户型: 140000-150000 复式户型: 155000-165000 联排别墅: 180000-200000	123800
5	纯水岸 (五期)	南山区华侨城北 片区香山街	由24套联排别墅 组成	360-390 m ² 联 排别墅	2008年	180000-200000	123800
6	纯水岸 (六期)	南山区香山街	由18套联排别墅 组成	393-460 m ² 联 排别墅	2008年	210000-230000	123800
7	纯水岸 (七期)	南山区华侨城香 山中街西侧	由1栋(双拼、 四拼)和2、3栋 (整栋复式)高 层组成	135-175 m ² 双 本证户型, 233-235 m ² 四 本证户型, 276-340 m ² 复 式户型	2009年	双拼户型: 105000-110000 四本证户型: 102000-108000 复式户型: 150000-160000	123800
8	纯水岸 (八期)	南山区香山西街	由7套联排别墅 组成	355-364 m ² 联 排别墅	2009年	210000-230000	123800
9	纯水岸 (九期)	南山区华侨城香 山西街	由两栋高层平面 住宅组成	235-292 m ² 平 面	2011年	140000-155000	123800
10	纯水岸 (十期)	南山区华侨城	由8套联排别墅 组成	270-368 m ² 联 排别墅	2010年	200000-230000	123800
11	纯水岸 (十一期)	南山区华侨城	由6套临湖双拼 别墅组成	463-475 m ² 双 拼别墅	2010年	220000-250000	123800

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)	指导价 (元/m ²)
12	纯水岸 (十二期)	南山区华侨城	由10套独栋别墅 (其中43、47、 48栋临湖)组成	520-639 m ² 独 栋别墅	2010年	240000-270000	123800
13	纯水岸 (十三期)	南山区华侨城	由8套联排别墅 组成	396-406 m ² 联 排别墅	2011年	200000-230000	123800
14	纯水岸 (十四期)	南山区香山南街	由2栋高层平面 住宅组成	291-301 m ² 平 面	2012年	145000-155000	123800
15	纯水岸 (十五期)	南山区香山南街	由2栋小高层和 3栋高层组成	245-374 m ² 平 面	2013年	148000-160000	123800
16	纯水岸 (十六期)	南山区香山南街 南	由1栋高层住宅 组成	164-232 m ² 平 面	2013年	145000-155000	123800
17	天鹅堡 一期	南山区华侨城	由5栋高层住宅 组成	219-247 m ² 的 4+1房	2002年	100000-110000	76000
18	天鹅堡 (二期)	南山区华侨城深 南大道以北, 侨 城北路以西	由3栋小高层及 6栋高层组成	164-253 m ² 的 4+1房或5+1 房	2005年	102000-112000	88600
19	天鹅堡 (三期)	南山区华侨城香 山中街	由3栋小高层及 1栋高层住宅组 成	122-278 m ² 平 面 275-313 m ² 复 式	2006年	平面户型: 125000-135000 复式户型: 128000-140000	108800
20	天鹅湖花园 (一期)	南山区侨香路	由3栋高层组成	300-374 m ² 平 面	2016年	165000-175000	125000
21	天鹅湖花园 (二期)	南山区侨香路	由2栋高层组成	131-295 m ² 平 面	2018年	170000-180000	125000
22	天鹅湖花园 (三期)	南山区侨香路	由4栋高层组成	117-123 m ² 平 面	2019年	165000-175000	--
23	香山里花园 (一期)	南山区侨香路西	由4栋高层和2 栋小高层住宅组 成	140-180 m ² 的 双本证3-5房	2010年	双本证: 88000-93000	79700
24	香山里花园 (二期)	南山区侨香路西	由5栋高层住宅 组成	146-178 m ² 的 双本证3-4房	2011年	双本证: 90000-95000	80600

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)	指导价 (元/m ²)
25	香山美墅花园	南山区香山中街	由6栋小高层住宅、6栋联排别墅、6栋四合院别墅和3栋叠加别墅组成	194-254m ² 的单本证4-5房	2014年	平面户型： 135000-150000 联排别墅： 230000-250000 合院别墅： 250000-270000 叠加别墅： 155000-170000	111900
26	香山里花园三期 (别名：香山美墅云邸)	南山区香山西街	由4栋超高层住宅组成	176-1884m ² 的单本证3-4房	2016年	135000-145000	80600
27	香山里花园四期 (别名：香山美墅果岭)	南山区沙河东路	由4栋超高层住宅组成	165-203m ² 的单本证3-5房	2018年	130000-140000	80600
28	香山里花园五期 (别名：香山美墅云颂)	南山区北环大道与沙河东路交汇处	由3栋超高层住宅组成	125-175m ² 的单本证3-4房	2018年	130000-140000	--

(3) 调研相片

片区相关楼盘外景



纯水岸一期



纯水岸四期



纯水岸七期



纯水岸（十四期）



纯水岸（十五期）



香山里花园一、二期



香山美墅花园



香山里花园四期



香山里花园五期



天鹅堡一期



天鹅堡(二期)



天鹅湖花园

(4) 调研小结

本次华侨城片区豪宅调研主要集中在典型的波托菲诺系列开展，片区主要由大型高端住宅小区及稀缺的别墅产品组成。纯水岸共分为1-16期。除1、4、7、

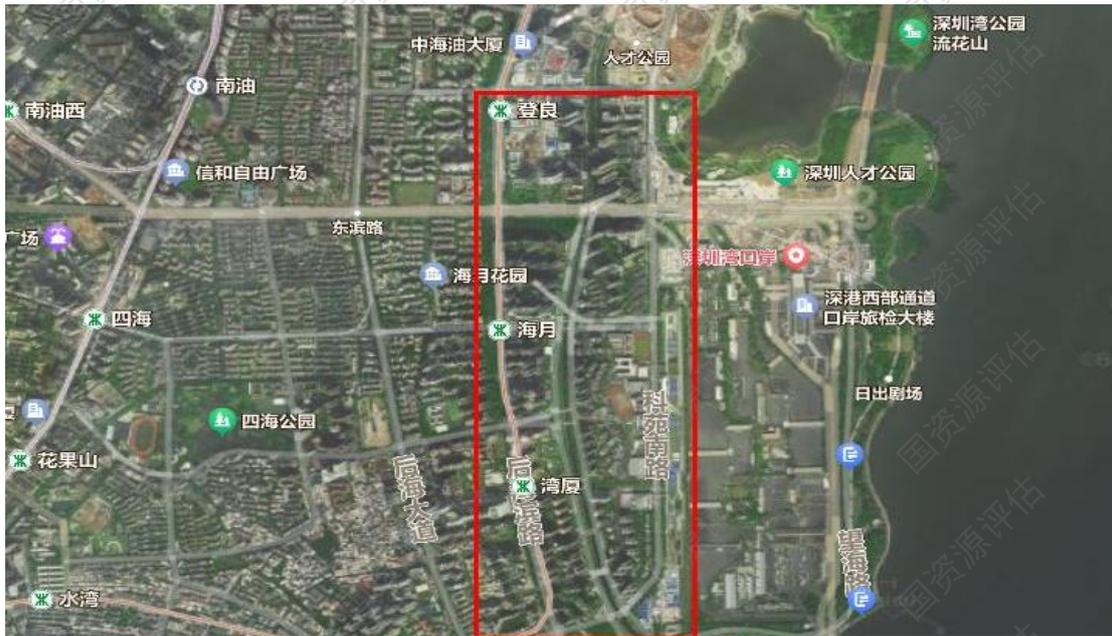
9、14、15、16 期为平面户型及部分洋房复式户型以外，其他期数均为别墅，分为独栋和联排背靠背等产品为主，其中 12 期拥有 270 度的可观湖景临湖独栋别墅，竣工年限老一点的纯水岸期数以及楼层较低景观一般的价格都会偏低，交易量也会有差异，而目前纯水岸最热门的是 14、15、16 期，因楼层是否有湖景景观的因素，同等面积价差可能会达到 20%。华侨城片区的豪宅户型有一个很重要的特点，就是基本都是大户型甚至是超大户型，除了新天鹅堡二期 135 m²的两房和新天鹅堡三期 120 m²的三房小户型以外，其他过去二十年的所有非别墅产品，绝大多数基本都是 200-300 m²的 4-5 房，300 m²的大平层、大复式，甚至 500 m²以上的顶级大复式也不在少数，160 m²左右的三房则属于圈内的小户型。片区住宅楼盘大多建成于 2002-2019 年区间，住宅楼盘总体数量大，2010 年之前建成的住宅楼盘以别墅和小高层为主，小高层市场均价 110000-130000 元/m²，别墅市场均价 200000-250000 元/m²，2010 年以后建成的住宅楼盘以超高层为主，市场均价 130000-160000 元/m²。

华侨城片区组团板块大，在市场普遍遇冷的情况下，无论是新房还是二手房，华侨城片区的豪宅市场都比普通住宅要受追捧，但华侨城依旧拥有两个最大的问题：一是产品面积较大，总价高，让大部分购房者望而却步；其次是学区，即便是拥有豪宅片区的定位，但学位却乏善可陈。

深圳湾片区

深圳湾前身是填海区，2007 年，填海区换了名片——后海湾，后海湾真正崛起，还是在最近这 10 年，后海湾城市定位调整为“深圳湾超级总部基地”。至今，后海湾依托超前控规和深圳庞大的虹吸力，吸引了华润、阿里巴巴、中海油、五矿金融、工商银行、阳光保险、中铁南方、天虹商场等知名巨头进驻，企业总量超 80 家。后海湾，也成了世界熟悉的“深圳湾”。深圳湾片区的板块功能分区也很明显，主要分为四大板块——金融商务区、体育中心区、住宅区、口岸区；这里也聚集了来自全球的高端财富人群，拥有无敌海景、城景，享受着最奢华的城市资源，深圳湾区一跃成为目前深圳最炙手可热的顶级豪宅区。

(1) 调查分布图



(2) 住宅楼盘调查表

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)	指导价 (元/m ²)
1	鹏瑞深圳湾壹号广场	南山区后海滨路	小区规模一般, 总共有 8 栋, 分为南北区	170-522 m ²	北区: 2014 年 南区: 2015 年	总价 3800 万 -1.5 亿	--
2	三湘海尚花园	南山区科苑大道与东滨路西南侧	小区规模一般, 共 9 栋高层, 5 栋联排别墅	170-227 m ² 的 4-5 房	2011 年	170000-200000	103000
3	澳城花园	南山区后海滨路	小区规模较大共两期, 一期共 6 栋; 二期共 10 栋	一期: 130-150 m ² 的 3-4 房 二期: 189 m ² 的 4 房	一期: 2008 年 二期: 2013 年	一期 145000-170000 二期 170000-200000	116000
4	宝能太古城	南山区后海滨路	小区规模较大, 宝能太古城分为南北两区, 北区有 11 栋高层, 南区有 6 栋高层	南区: 41-77 m ² 的 1-3 房 北区: 135-164 m ² 的 3-4 房	2010 年	南区: 150000-170000 北区: 170000-200000	132000
5	翡翠海岸	南山区后海滨路	小区规模较小, 共 6 栋高层	89 m ² 的 3 房 177-225 m ² 的 4 房	2014 年	190000-210000	132000

序号	名称	位置	小区规模	主力户型	竣工年限	市场价格 (元/m ²)	指导价 (元/m ²)
6	恒裕滨城	南山区后海滨路	小区规模一般共两期，一期共4栋；二期共5栋	一期： 142-170 m ² 的3-4房 二期： 170-270 m ² 的4-5房	一期： 2014年 二期： 2017年	一期： 185000-210000 二期： 270000-310000	一期： 116000 二期： 132000
7	鸿威海怡湾畔花园	南山区中心路	小区规模一般，共9栋高层，5栋联排别墅	150-165 m ² 的4房	2010年	185000-220000	118600
8	吉祥龙花园	南山区后海滨路东侧	小区规模较小，共6栋高层	85-175 m ² 的3-4房	2015年	185000-210000	116000
9	卓越维港	南山区蛇口工业七路	小区规模一般，卓越维港分为南北两区，北区有4栋高层、联排别墅、叠加别墅和叠院，南区有5栋高层、叠加别墅和叠院	160-180 m ² 的4房	2008年	180000-220000	116000

(3) 调研相片

片区相关楼盘外景



澳城花园



澳城花园 1618



宝能太古城北区



宝能太古城南区



翡翠海岸



恒裕滨城一期



恒裕滨城二期



鸿威海怡湾畔花园



吉祥龙



三湘海尚花园



深圳湾 1 号



卓越维港

(4) 调研小结

本次深圳湾住宅区的楼盘调研基本都分布在中心河的两侧，片区的楼盘大体呈现出这 4 大特点。

- ① 多为 2008 年之后的新小区

片区内基本没有老破大、老破小的楼盘，容积率基本都在 2-4 区间内，车位比也比较合理，基本都能达到 1:2。

②户型面积高赠送

深圳湾片区是比较难得的户型赠送面积较高的区域，以澳城花园 1618 为例，户均赠送面积达到 40 m²，实用率高，基本都有 110%，恒裕滨城二期更是号称“湾区赠送之王”，户型赠送率普遍在 110-120%。

③单证房、双证房户型混杂

受 7090 政策（要求新建住宅项目，套型建筑面积 90 平方米以下的户型，必须占整个项目的 70%以上）影响，深圳湾的楼盘大多是单本证、双本证户型共存，比如：卓越维港，除别墅外，平层都是双拼；三湘海尚，除了 208 平和 228 平两个最大户型外，其他 140 平、148 平、175 平均为双拼。

自从 2023 年 7 月 14 日，“双证合一”政策开始实行，深圳开始开设双证合一咨询受理专窗，按照有关规定，双证合一要求两个证必须在同一个人名下，房子必须红本在手，即无抵押状态，且确认本小区在白名单内，结清贷款即可办理合并，合并不产生税费，但合并后交易时按现行完税制度，如合并后产证面积超过 144 平且套内超过 120 平，需按豪宅征税；合并时涉及更名或转让的，夫妻之间更名不需要费用，不改变原登记时间，不是夫妻之间的过户转让，需要交税并满 3 年后才能买卖。

在政策实行后，作为南山最热门的拥有众多双本证小区所在的片区就是后海和蛇口，这使双本证市场倍受关注，受双证合一政策的影响，深圳湾能双证合一房子出现小幅度的涨价成交，170 m²以上的单证房价格小幅度下降。后海、蛇口双本证共成交 12 套，较政策前两个月环比上涨 58.3%；单本证在新政后两个月共成交 8 套，较政策前两个月下降 25%，在新政后两个月共成交 20 套，较政策前两个月上涨 25%，不难看出，双证合一政策对双本证成交短期内刺激明显。

④房源主要偏中大户型

虽说深圳湾受 7090 政策影响建设了一批相对较小的户型，但面积多卡在 89 平，太古城是目前片区内唯一拥有小户型（建面约 50 m²上下）的房子，可以说

深圳湾片区的上车盘。

本次调研的深圳湾片区范围内住宅楼盘大多建于2005年-2017年区间，住宅楼盘总体数量较大，2010年之前建成的住宅楼盘以别墅和高层为主，高层刚需户型市场总价在1600-2000万，大平层户型市场总价在2500-3500万，别墅市场总价在7500万至1亿左右，2010年以后建成的住宅楼盘以高层和超高层为主，大平层户型市场总价2800-4500万，而恒裕滨城、翡翠海岸和吉祥龙花园作为片区中顶级豪宅楼盘，大平层户型市场总价则更高，基本在4000-6500万以上。

三、市场调研总结

通过此次对深圳三大豪宅片区住宅楼盘的市场调查发现，经济下行，整体市场较为低迷，豪宅市场也难免会受到影响，即便在政策调整下也未能大幅度刺激市场成交，一是当前市场经济环境下，消费者收入预期低，导致购买力不足。二是市场供给过剩，需求有限，而有限的需求对房价预期偏低，观望的情绪依旧较大，导致市场整体成交量上涨持续性不强。

房价虽然普遍在降，但跟其他大类资产相比，豪宅还是相对保值。与去年同期相比，豪宅供应主要集中于今年的六月份，此前市场供应偏少。相较于普通住宅，豪宅去化水平高，根据乐有家研究中心数据，在总价 1000-1500 万的价格区间里，购房者多数会选择后海、百花、香蜜湖等高品质住宅区以及名校片区，在总价 1500 万以上的购房者选择面较多，但大部分会选择华侨城、后海、科技园等豪宅区和高新技术产业区。除刚需片区以外，传统豪宅片区表现依旧抢眼，新贵片区紧随其后，南山与福田依然为豪宅供应和成交量较为集中的地区，从香蜜湖的豪宅表现来看，成交活跃度虽一般，但香蜜湖三大豪宅的价格却都在稳步上涨，平均涨幅在 5%-15% 之间，华侨城作为老豪宅片区，在居住环境、顶尖豪宅配套、稀缺湖景的加持下，市场价格也是平稳上涨，成交量也是深圳 9 月存量顶级豪宅的代表，受“双证合一”利好，深圳湾能双证合一的楼盘均出现小幅度的涨价成交，成为高端豪宅成交量第一，目前深圳挂盘价最高的片区是南山的深圳湾片区，挂盘均价为 21.8 万元/m²，较年初相比挂盘价下滑 3%，华侨城挂盘均价为 13.2 万元/m²，香蜜湖挂盘均价为 16.6 万元/m²。

自 8 月底四大一线城市认房不认贷以来，政策出台愈加频繁，力度也明显加大，市场也出现了一定程度的回暖，重点城市的交易活跃度有所上升，政策效应显现，预计四季度后续将继续保持全面宽松态势，一线城市也有望继续出台政策，给市场有进一步修复的机会，保持深圳房地产市场稳定。

随着深圳城市中心“一路向西”的发展轨迹，深圳市豪宅供应重心逐渐向西偏移，“环南山半岛”已成供应主力，且“豪宅特质”也逐渐向核心地段、沿海、生态兼具的复合型方向发展趋势越来越明显。