



2024年01月

2023年深圳市房地产市场分析报告



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

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

目录

一、深圳市概况	1
1. 区位概况	2
2. 交通概况	2
3. 发展定位	3
4. 土地利用主要指标	3
二、宏观经济及政策环境	7
1. 2023 年国家宏观经济状况	7
2. 2023 年前 11 月深圳市宏观经济状况	9
3. 2023 年深圳市相关房地产政策	10
三、土地市场分析	12
1. 全市用地出让特征	12
2. 居住类用地出让特征	13
3. 产业类用地出让特征	14
四、房地产市场分析	16
1. 住宅市场	16
2. 非住宅市场	19
五、市场总结及后期预测	23

一、深圳市概况

深圳市是中国南部海滨城市，毗邻中国香港，地处广东省南部，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。深圳位于北回归线以南，东经 113° 43' 至 114° 38'，北纬 22° 24' 至 22° 52' 之间。全市面积 1997.47 平方公里，属亚热带季风气候，温润宜人，降水丰富。全市面积 1997.47 平方公里，海岸线总长 260.5 公里，海域面积 1145 平方公里。

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。截至 2023 年末，深圳常住人口 1766.18 万人。作为一座年轻的移民城市，深圳吸引了来自全球、全国的创新创业创意人才相聚在此工作和生活。



深圳市分区图

1. 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。

2. 交通概况

深圳水陆空铁口岸俱全，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。深圳 260 千米的海岸线和与香港接壤的 27.5 千米的陆地上，深圳已拥有经国务院批准对外开放的一类口岸 15 个。其中：陆路口岸 6 个，分别是罗湖、文锦渡、皇岗、沙头角、深圳湾、福田口岸；海港口岸 8 个，分别是盐田港、大亚湾、梅沙、蛇口、赤湾、妈湾、东角头、大铲湾口岸；空港口岸 1 个为深圳宝安国际机场。



罗湖口岸是我国目前客流量最大的旅客出入境陆路口岸之一；皇岗口岸是目前我国货车出入境数量最多的客货综合性公路口岸，也是我国率先实行 24 小时通关的口岸；深圳湾口岸是我国第一个按照“一地两检”查验模式运作的客货综合性公路口岸；文锦渡口岸是我国最早对外开放的口岸之一；福田口岸是我国首个内地与香港无缝接驳的地铁口岸；盐田港口岸是我国四大国际中转深水港之一；蛇口港口岸是第一个由企业自筹资金建设、管理和经营的海港口岸；赤湾口岸是第一个中外合资港口企业建设和经营的海港口岸；深圳宝安国际机场是我国第一家以地方投资为主兴建的机场，是我国四大航空港之一。

深圳口岸是全国最繁忙的口岸之一，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。

3. 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。

根据规划显示，深圳市规划构建“四级多元”商业规划体系，形成“世界级—全国级—区域级—社区级”四级商业消费空间结构，在商圈现状及潜在辐射能级、体量规模、空间布局的基础上，统筹不同层级商圈和社区商业网点的空间布局，优化业态内容、打造方向，在全市整体构建“5+7+42+N”的商圈体系，满足不同维度消费者多层次消费需求。

本次规划期限为2023-2035年，近期待2030年，远期待2050年；规划范围为深圳市域范围（深汕特别合作区），规划区域面积约1997.47（468.30）平方公里。

建设5个世界级地标商圈，其中含括2个近期重点建设型世界级商圈（罗湖核心商圈、后海-深圳湾商圈）、3个中长期潜力培育型世界级商圈（福田中心商圈、空港会展商圈、前海·宝中商圈）。

划定7个全国级引领商圈，其中近期重点建设3个，包括蛇口海上世界商圈、龙华超级商圈、龙岗大运商圈；中长期潜力培育4个，分别是车公庙-下沙商圈、沙头角深港融合商圈、西丽高铁枢纽商圈和大鹏环龙岐湾。

设有42个区域级活力商圈，及N个社区级便民网点（分为15分钟步行可达和5-10分钟步行可达）。

4. 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》：

积极鼓励开展城中村和旧工业区有机更新，统筹推进拆除重建类城市更新，深入开展土地整备利益统筹，加速盘活规模成片土地，打造“两个百平方公

里级”的高品质产业空间，逐步实现城市空间结构优化、住宅供应增加、公共配套水平与基础支撑能力提升，为加快建成现代化国际化创新型城市提供有力支撑。

到 2025 年，全市城市更新和土地整备实施规模不少于 95 平方公里。

有效发挥城市更新单元计划的管控作用，有序推进计划审批，科学调控计划规模，规划期内全市新增更新单元计划规模不少于 30 平方公里，年度规模建议不少于 6 平方公里。

规划期内完成城市更新和土地整备固定资产投资总额超过 1 万亿元（含拆除重建和综合整治类城市更新以及土地整备各类项目）。

规划期内保留提升 100 平方公里工业区，整备改造 100 平方公里产业空间。

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 1400 万平方米，力争通过规划筹集公共住房和配套宿舍面积不少于 600 万平方米。

①连片改造 50 平方公里工业区，供应高端制造空间，引领未来产业升级。

将保留提升区外约 50 平方公里规划主导功能为工业、现状产业发展滞后、合法用地比例较低、建筑质量较差、开发强度较低、用地规模较大的集中连片区域整体纳入整备和连片改造区范围，并由政府主导实施改造，引入全球科技创新前沿领域的高端产业，打造世界一流、产城融合、产学研一体的高端产业集聚区。全市通过政府主导土地整备完成连片产业空间 25 平方公里。连片升级改造区内 25 平方公里用地由政府主导制定实施方案，开展规划研究，引入有实力的园区平台型企业进行开发与运营管理。

分区	产业空间整备区用地规模(平方公里)	连片升级改造区用地规模(平方公里)
福田	0	0.3
罗湖	0.2	0.3
南山	0.3	0.5
盐田	0	0.3
宝安	8.5	7.9
龙岗	8.5	7.9
龙华	2	2.5
坪山	2.5	0.6
光明	2.5	4.4
大鹏	0.5	0.3
总计	25	25



②加大住房保障力度

严格落实公共住房配建政策，优化住房供应体系。通过拆除重建类城市更新配建和土地整备公共住房用地、产业用地供应筹集各类公共住房和配套宿舍，满足不同层次、多样化的居住需求。规划期内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建筑面积不少于 600 万平方米。

分区	建筑面积(万平方米)
福田	30
罗湖	20
南山	35
盐田	10
宝安	155
龙岗	155
龙华	80
坪山	50
光明	50
大鹏	15
总计	600

③城市更新和土地整备规划结构与分区指引

规划期内通过城市更新和土地整备不断优化建筑规模结构，其中，居住建筑面积比例不少于 50%，商业（含办公）建筑面积比例不高于 20%，产业（含研发）建筑面积比例不少于 30%。

土地整备空间范围主要为产业空间整备区及集中连片整备区。为抢抓粤港澳大湾区和先行示范区建设“双区驱动”重大历史机遇，支撑实体经济高质量发展，以“盘活空间、提质增效、集中连片”为原则，划定产业空间整备区。产业空间整备区包括《市规划和自然资源局关于加快推进全市较大面积产业空间土地整备工作的通知》、《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》等相关文件明确需要开展土地整备的空间范围。

分区	较大面积产业空间土地整备范围规模			“两个百平方公里级”工业区土地整备区范围规模(平方公里)
	已整备完成范围规模(平方公里)	未整备范围规模(平方公里)	小计(平方公里)	
福田区	0.1	1.4	1.5	0
罗湖区	0.0	0.0	0	0.1
南山区	0.7	1.0	1.7	0.1
盐田区	0.0	0.0	0	0
宝安区	4.3	13.4	17.7	7.0
龙岗区	3.6	14.2	17.8	7
龙华区	4.0	3.7	7.7	1.5
坪山区	6.1	6.7	12.8	2.0
光明区	8.9	3.9	12.8	2.0
大鹏新区	4.7	1.5	6.2	0.3
合计	32.4	45.8	78.2	20.0

二、宏观经济及政策环境

1. 2023 年国家宏观经济状况

与过去历次周期性经济复苏不同，2023 年我国经济复苏呈现新特点：明显的“疤痕效应”、高质量发展面临的“关口重压”等因素交织叠加，使经济复苏在曲折中前进。正确认识当前宏观经济形势，既要看到短期困难挑战，也要看到中期重大瓶颈约束，还要看到长期发展潜力。

① 经济在波动中逐步复苏，达到预期目标

2023 年我国宏观经济持续恢复向好。上半年 GDP 增长 5.5%，比上年同期提高 3 个百分点；三季度 GDP 增长 4.9%，预计四季度可增长 5.5% 左右，全年 GDP 增长 5% 以上。在复杂严峻的国际国内形势下，我国经济增速明显快于世界主要发达经济体，说明我国经济韧性强、潜力大。

② 物价总水平保持低位运行，短期既无通胀之忧也无通缩之虑

CPI（居民消费价格指数）低位运行。2023 年前 10 个月累计，我国 CPI 同比上涨 0.4%，涨幅比上半年回落 0.3 个百分点。其中 CPI 同比增幅为负值，分别出现在 7 月份和 10 月份，7 月份 CPI 同比下降的主要原因是上年同期基数较高，10 月份 CPI 同比下降原因是食品价格特别是猪肉价格降幅扩大以及节后消费需求回落。值得一提的是，新冠疫情压抑三年后爆发的旅游消费“报复性增长”，带动交通、住宿、餐饮、文娱等服务类消费价格明显上涨。

PPI（工业生产者出厂价格指数）降幅逐步收窄，有利于企业效益改善。2023 年前 10 个月累计，我国 PPI 比上年同期下降 3.1%，降幅与上半年相同。5—7 月 PPI 跌幅持续超过 4%，8—10 月收窄到 3% 以内，与此相对应，规上工业效益改善也较为明显。

③ 投资增速有所回落，高新技术产业投资持续较快增长

2023 年前 10 个月累计，全国固定资产投资（不含农户）同比增长 2.9%，其中高技术产业投资同比增长 11.1%，增速比全部固定资产投资高 8.2 个百分点，高技术制造业和服务业投资同比分别增长 11.3% 和 10.5%。制造业投资同比增长 6.2%，增速比全部固定资产投资高 3.3 个百分点，其中汽车制造业投资增速高达 18.7%。

④ 失业率有所下降，但结构性失业问题依旧突出

2023 年前三季度全国新增就业 1022 万人，前 10 个月累计全国城镇调查失业率平均值为 5.3%，比上年同期回落 0.3 个百分点。其中三季度平均失业率为 5.2%，9 月份和 10 月份均为 5%，呈现逐月好转趋势。农民工就业有所改善，10 月份农村户籍劳动力调查失业率为 4.6%，比上月回落 0.1 个百分点，比上年同期回落 0.9 个百分点。随着就业优先政策实施力度加大，1—9 月政府支出就业补助资金 809 亿元，阶段性降低失业、工伤保险费率、稳岗返还等政策为企业减少成本逾 1419 亿元。但结构性就业矛盾依旧突出，主要是青年人失业率创历史新高。

⑤ 外贸在调整中艰难前行，但结构优化趋势较为明显

2023 年是共建“一带一路”倡议提出十周年，我国以更加开放的姿态融入世界、参与国际合作，构建双循环发展格局，外贸稳规模、优结构取得新成效。2023 年前三季度，我国进出口总值 30.8 万亿元人民币，同比回落 0.2%。其中出口 17.6 万亿元，同比增长 0.6%；进口 13.2 万亿元，同比下降 1.2%。我国对共建“一带一路”国家进出口 14.32 万亿元，同比增长 3.1%，占进出口总值的 46.5%。我国民营企业进出口 16.34 万亿元，占进出口总值的 53.1%。我国能源、金属矿砂、粮食等大宗商品进口量同比增加 16.5%，其中进口原油、天然气、煤炭等能源产品 8.6 亿吨，增加 31.8%。

2023 年前三季度，我国以电动汽车、锂电池、太阳能电池为代表的“新三样”绿色低碳产品合计出口 7989.9 亿元，同比增长 41.7%，占我国出口比重的 4.5%。

⑥ 三次产业总体持续恢复，产业转型升级基础更加巩固

从三次产业结构来看，2023 年前三季度，我国第一、二、三产业增加值分别为 56374 亿元、353659 亿元、502993 亿元，同比分别增长 4.0%、4.4%、6.0%，对经济增长的贡献率分别为 5.0%、31.9%、63.0%。农业生产保持稳定增长，2023 年全国粮食总产量达 13908.2 亿斤，比上年增长 1.3%，再创历史新高。从投资结构来看，前三季度第一、二、三产业投资分别为下降 1%、增长 9.0%、增长 0.7%，第二产业创新性投资明显加快，产业转型升级基础更加巩固。

⑦ 房地产等领域金融风险问题突出，引起中央高度重视

2023 年 10 月底召开的中央金融工作会议指出，房地产市场、地方债务、金融市场、外汇市场是当前防范化解金融风险的重点领域。房地产市场风险首当其

冲，必须着力予以化解，防止其累积形成系统性金融风险。在地方债务层面，要建立防范化解地方债务风险长效机制，完善与高质量发展相适应的政府债务管理机制，优化中央和地方政府债务结构。在金融市场层面，要防范风险跨区域、跨市场、跨境传递共振。在外汇市场层面，要加强外汇市场管理，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

2. 2023 年前 11 月深圳市宏观经济状况

1—11 月，深圳经济回升向好态势持续巩固。

① 工业生产加快恢复

1—11 月，全市规模以上工业增加值同比增长 5.5%，比 1—10 月加快 0.7 个百分点。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 1.6%、5.0%、19.8%。主要行业大类中，规模以上汽车制造业增加值增长 52.0%，电力、热力生产和供应业增长 16.1%，专用设备制造业增长 13.1%。主要高技术产品产量持续快速增长态势，其中，新能源汽车、服务机器人产量分别增长 109.7%、31.8%。

② 固定资产投资平稳增长

1—11 月，全市固定资产投资同比增长 12.5%。分产业看，第二产业投资增长 47.1%，第三产业投资增长 5.2%。其中，工业投资增势强劲，增长 46.9%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长 59.3%；房地产开发投资增长 11.6%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 68.7%，其中，电子及通信设备制造投资增长 67.1%。社会领域投资快速增长，其中，文化、体育和娱乐业投资增长 40.4%，公共管理、社会保障和社会组织投资增长 34.3%。

③ 市场销售增势较好

1—11 月，全市社会消费品零售总额 9500.83 亿元，同比增长 7.3%。分消费类型看，商品零售增长 6.5%；餐饮收入增长 14.3%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类零售额增长 13.6%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、家用电器和音像器材类零售额分别增长 19.9%、15.4%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 25.3%。

④ 进出口保持较高增速

1—11月，全市进出口总额35057.82亿元，同比增长6.3%。其中，出口22329.20亿元，增长13.6%；进口12728.62亿元，下降4.5%。其中，一般贸易进出口增长12.9%，占进出口总额的53.4%，比重较上年同期增加3.1个百分点。

⑤ 金融机构存贷款余额较快增长

11月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额132150.11亿元，同比增长8.9%。金融机构（含外资）本外币贷款余额91867.45亿元，同比增长8.4%。

⑥ 居民消费价格平稳运行

1—11月，全市居民消费价格比上年同期上涨0.8%。其中，食品烟酒价格上涨2.1%，衣着价格上涨3.9%，居住价格持平，生活用品及服务价格上涨0.1%，交通通信价格下降2.7%，教育文化娱乐价格上涨3.0%，医疗保健价格上涨0.2%，其他用品及服务价格上涨2.3%。

3. 2023年深圳市相关房地产政策

2023年推行了多项政策，政策多侧重于恢复市场需求，主要有提高公积金贷款额度、下调商贷利率和二套首付，执行“认房不认贷”等多项利好市场等政策，然而市场对政策的反应并不算十分活跃。

2023年深圳楼市政策一览表			
序号	时间	政策	详细内容
1	1月	二手房“带押过户”	1月5日，深圳市住建局等六部门联合发布了二手房“带押过户”工作方案，通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。
2	2月	可售型人才房申购条件放宽	①下调单身人士年龄限制，由35岁下调至30岁； ②由此前申请人和共同申请人均需本市户籍，此次共同申请人不再受户籍限制。
3	3月	公积金额度提高	《贷款规定》进一步加大对购买首套住房、多子女家庭购房、购买绿色建筑住房的支持力度。按照不同情形，贷款最高额度分别上浮20%、30%、40%。其中： ①购买首套住房的，贷款最高额度上浮20%； ②购买首套住房且所购住房为绿色建筑评价标准二星级及以上绿色建筑的，或购买首套住房且生育二孩及以上的多子女家庭的，贷款最高额度上浮30%； ③生育二孩及以上的多子女家庭购买首套住房，且所购住房为绿色建筑评价标准二星级及以上绿色建筑的，贷款最高额度上浮40%。 政策调整后，满足条件的职工个人住房公积金贷款最高额度可由原来的50万元提高至70万元，职工家庭公积金贷款可由原来的90万元提高至126万元。
4	4月	二手房贷款与参考价脱钩	4月20日，参考价不调整，银行核定房价以网签备案价和评估价孰低为准，参考价仅作参考。
5	7月	双拼房“双证合一”	从7月14日开始，深圳市不动产登记中心开设双证合一咨询受理专窗。需要满足以下条件：①房产应为同一权利人；②房产未设立权利人负担或者限制条件（如涉及查封、异议、抵押、居住权等其他物权或限制情况），如满足条件可提交身份证和房产证等资料。

6	8月	执行“认房不认贷”	8月30日，深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行、国家金融监督管理总局深圳监管局发布通知称，为更好满足深圳市居民刚性和改善性住房需求，根据住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发的《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）精神，经市政府同意，现就相关事项通知如下： 居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在深圳市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。通知自2023年8月31日起施行。
7	9月	离异3年内不再追溯房产	深圳离异三年内再婚或复婚家庭购房时，按照现有家庭的房产套数计算，不再追溯离异前家庭名下拥有房产套数。
8		商办类物业限外令解除	深圳非住宅类的商业办公物业、商务公寓等对港澳居民开放，购买商办类物业“不限套数”。
9		存量房贷利率统一调降	9月29日起，调整优化个人住房贷款利率下限，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减10个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加30个基点。此次调整有利于降低居民家庭购房成本，更好满足刚性和改善性住房需求。 由原首套房贷利率下限水平 LPR+30BP 调整为 LPR-10BP，相当于下调了40个基点。此次下调，首套房由原来的4.5%（LPR+30bp）下调至4.1%（LPR-10bp）；二套房由原来的4.8%（LPR+60bp）下调至4.5%（LPR+30bp）。
10	10月	赠予不需名额（限直系）	①直系亲属之间无偿赠与房产，只需要受赠人名下无房即可，不需要审核其他购房资格，包括未成年小孩也可接受赠与；（关于亲属赠与房产所产生的费用，据深圳地税局介绍：现在房产亲属赠与只需要收登记价3%的契税以及万分之五的印花税。个税、增值税、附加税均不再收取） ②夫妻已婚状态下，房产可以写无名额那一方或者夫妻双方的名字。
11	11月	①二套房首付调至4成； ②取消750万豪宅线限制	自11月23日起调整二套房最低首付款比例。二套房个人住房贷款最低首付款比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%统一调整为40%。另，深圳市享受优惠政策的普通住房标准调整为：住宅小区建筑容积率1.0以上（含1.0），且单套住房套内建筑面积120平方米以下（含120平方米）或者单套住房建筑面积144平方米以下（含144平方米）。

三、土地市场分析

2023 年全市共成交 69 宗（包括深汕特别合作区），其中居住用地 14 宗，商业用地 3 宗，工业及产业研发用地 49 宗，交通用地 2 宗，加油站用地 1 宗。与 2022 年总体对比，2023 年出让土地面积共计约 473.1 万平方米，同比下降 33.8%，合计成交金额约为 426.1 亿元，同比下降 51.7%。其中，住宅用地的成交价款为 312.2 亿元，同比下降 57.3%；商服办公用地的成交价款为 29.8 亿元，同比下降 59.3%；工业仓储用地的成交价款为 78.4 亿元，同比增长 5%。

由于全市整体房地产行情较差，同时原市场政策放松与市场预期存在较大的差异，而政策收缩力度却远超市场预期，导致行业下行，房企压力持续恶化，进一步影响需求端信心。2023 年尽管土地出让不及 2022 年，但居住用地的竞拍仍旧十分激烈。

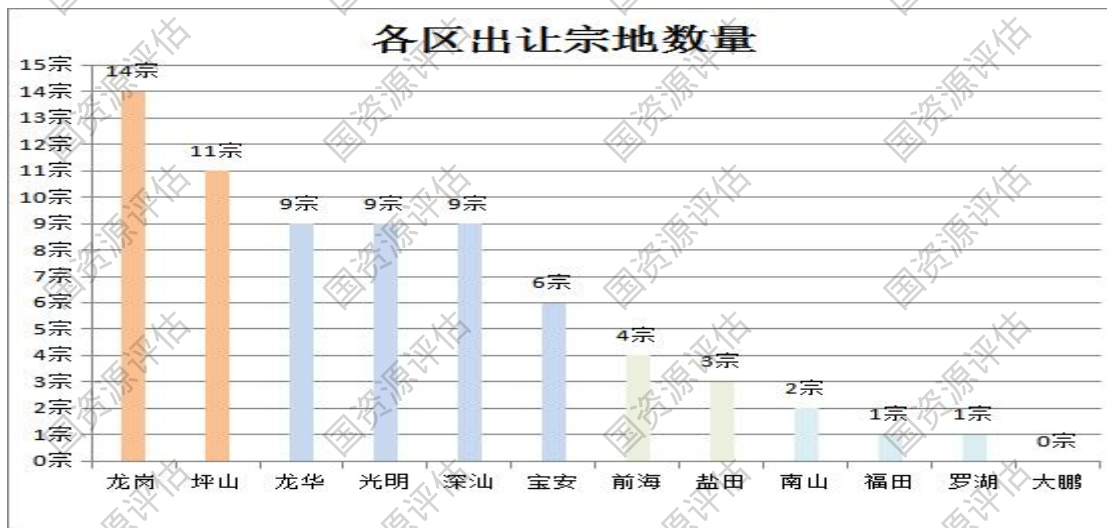
1. 全市用地出让特征

截止至 2023 年底，深圳市土地招拍挂今年共成交 69 宗，其中 14 宗居住用地（包括深汕特别合作区）、49 宗工业用地、3 宗商业用地、3 宗其他用地。



截止至 2023 年底，全市出让土地面积共计约 473.1 万平方米，工业用地已出让面积占首位。全市出让居住用地面积 30.44 公顷，占总出让面积 6.4%；工业用地已出让面积 403.5 公顷，占总出让面积 85.3%；商业用地已出让面积 1.8 公顷，占总出让面积 0.4%。其他用地已出让面积 37.3 公顷，占总出让面积 7.9%。

截止至 2023 年底，成交的土拍成交数量龙岗区最多，其次为坪山区、龙华区、光明区、深汕合作区。其中龙岗区有 14 宗地出让；坪山区有 11 宗地出让；龙华区、光明区、深汕合作区均有 9 宗地出让。



2. 居住类用地出让特征

根据统计数据来看，参与土地竞拍的企业仍以国央企为主，龙湖集团拿下 2 宗地，其余各房企均仅拿下 1 块宅地。万科、华侨城、特发、保利等房企在今年均未竞得住宅用地。本年度最受瞩目的南山深圳湾超级总部住宅用地，触顶地价 125.32 亿元后，中海地产经过 112 轮竞企业全年自持的租赁住房建筑面积的方式，以 58500 平方米企业全年自持的租赁住房建筑面积拿下该宗地。该宗地限价 13.33 万元/平方米，为目前限价最高住宅用地。

2023 年深圳住宅土拍汇总（不含深汕）										
拍卖时间	区域	宗地	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	起始价 (亿)	最高限价 (亿)	商品房平均销售限价 (元/m ²)	竞得房企	成交总价 (亿)	报名房企数量
第一次 3月31日	宝安区	沙井街道 A301-0602	25,246.02	111,890.00	19.29	22.18	49,400.00	招商	22.18	5
	光明区	新潮街道 A650-0385	12,222.85	55,002.00	8.95	10.29	49,300.00	深振业	10.29	8
		马田街道 A629-1340	22,024.79	110,124.00	15.62	17.96	47,200.00	龙湖	17.96	8
	龙岗区	龙岗街道 G01117-0080	10,446.23	48,888.00	6.03	6.93	39,500.00	龙湖	6.08	3
	坪山区	碧岭街道 G11330-8045	36,026.37	48,888.00	15.49	17.81	41,000.00	天健+深福保+ 深高新区投资	15.49	1

第二次 6月30日	南山区	沙河街道 T207-0060	36,293.50	207,660.00	108.98	125.32	133,300.00	中海	125.32	6
	龙华区	民治街道 A811-0347	10,118.41	72850 m ²	14-41	16.57	80,500.00	深业置地	14·41	1
第三次 8月2日	宝安区	新安街道 A001-0212	15,239.84	82,300.00	29.62	34.06	88,600.00	中铁置业	34.06	21
	龙岗区	宝龙街道 G02309-0008	12,976.80	66,184.00	8.91	10.24	37,800.00	流拍		
	龙岗区	宝龙街道 G02309-0009	12,364.14	57,868.00	7.79	8.95	37,800.00	流拍		
第四次 8月18日	光明区	凤凰街道 A614-0522	39,078.97	212,970.00	37.32	42.91	48,500.00	深铁	37.32	1
	光明区	凤凰街道 A503-0107	14,262.50	77,015.00	14.65	16.84	50,300.00	中建八局	16.15	6
	龙岗区	宝龙街道 G02315-0028 保障性租赁住房	7,512.96	21,036.00	0.66	0.75	/	华润	0.75	3
第五次 12月15日	龙华区	观澜街道 A925-1146	9,454.43	40,710.00	7.54	8.67	取消	星乔地产	7.54	1
	坪山区	龙田街道 G12302-8051 保障性租赁住房	4,943.21	27,187.00	1.19	1.36	/	坪山人才安居	1.19	1

3. 产业类用地出让特征

本年度工业用地出让共计 49 宗，同比增长 4.3%，涉及土地面积 403.5 万平方米，同比下降 13.7%。

行政区	宗地号	竞得人	行政区	宗地号	竞得人
宝安区	A011-0209	科通技术华曦达科技	前海区	T102-0463	东方嘉盛商贸物流(香港)有限公司
	A324-0156	信维通信		T102-0459	深圳市前海服务集团有限公司
	A421-0048	宝深国际数字物流港	盐田区	J306-0038	幸福商城
福田区	B307-0029	国富黄金协创数据		J312-0313	金雅福
龙华区	A912-0610	龙华深能科技	深汕合作区	E2023-0001	城综尊驰供应链管理
	A932-0875	特区建工		E2022-0019	比亚迪
	A933-0777	中科飞测		E2021-0005	惠宝食品
	A810-0050	华西工程设计中交一公院(深圳)工程设计		E2023-0002	秋叶原科技研发
	A924-0187	安保医疗科技高性能医疗器械		X2023-0003	比亚迪
	A909-0166	宝德计算机		E2023-0006	宇驰产业空间发展
罗湖区	A922-0830	迈瑞动物医疗		E2023-0010	智瀚国际汽车城
	H301-0070	八马茶业丝路视觉		E2023-0009	德方纳米科技
	G04219-0069	特区建工		G14311-8045	拉普拉斯新能源

龙岗区	G05701-0090	鹏进高科技	坪山区	G14311-8042	尚水智能
	G02113-0060	宝龙生物		G14311-8039	光弘通讯
	G02113-0061			G12205-0008	鹏新旭技术
	G02113-0062				
	G08410-0064			特区建工	G14316-0118
	G02113-0058	精锋医疗		G14313-8022	比亚迪汽车工业有限公司
	G02416-0119	比亚迪	G14311-8045	拉普拉斯新能源科技股份有限公司	
	G02113-0064	比亚迪	光明区	A502-0166	光明银星生命健康产业投资运营
	G03510-0064	易宝软件		A644-0101	贝特瑞新材料集团股份有限公司
	G05103-0107	深国铁路物流		A607-0905	科士达新能源
G10101-0333	海龙建筑	A649-0648		光明海发投资建设	
			A623-0027	科晏医疗设备	

从汇总的信息来看，宝安由原物流仓储用地为主，到现在以信息通信为主，吸引了更多的高科技产业公司进驻。光明区与龙华区则集聚了大量的生物医药及规划设计企业。特区建工仍继续在各区拿下产业用地，计划建设各类优质产业空间。坪山及深汕合作区以汽车上下游企业为主，比亚迪公司 2023 年继续在坪山及深汕合作区拿下多宗宗地，发展势头良好。

四、房地产市场分析

2023 年楼市已经落下帷幕，回首过往，这一年来深圳市场可谓是跌宕起伏，从年初乍现“小阳春”行情，到年中市场骤冷，最后年末在政策刺激下触底回温，可以说这一年楼市非常不易。

1. 住宅市场

(1) 一手住宅市场

① 新增供应市场分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年深圳共发放了 178 个新盘预售许可证，新批准预售房源约 8.47 万套，其中商品住房 7.28 万套，包含了可售型人才房，若剔除人才房，可售的纯商品房住宅或仅 5.36 万套。从供应区域来看，宝安、光明、龙岗、龙华为供应大区，分别供应 18130 套、14186 套、12251 套及 11238 套。

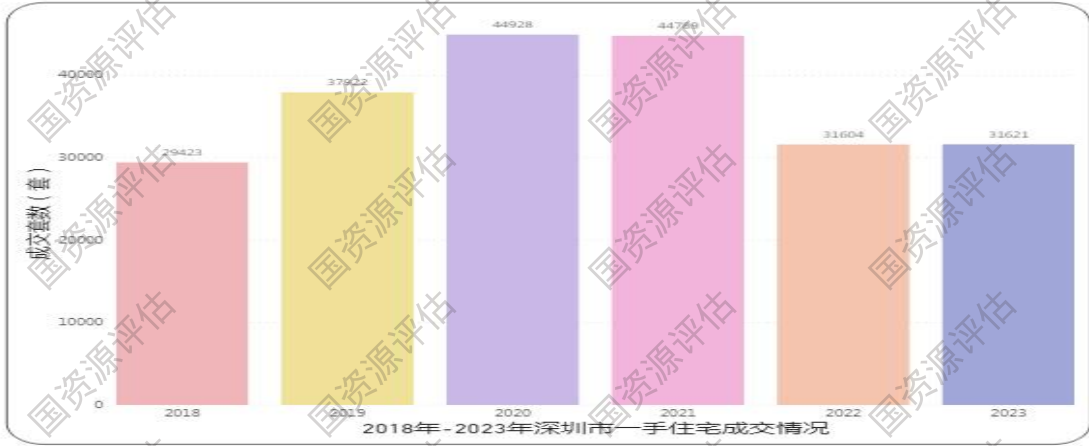
预售成交	新批准预售	价格指数			
2023年12月	全市	4697	515297.19	5649	734216.06
2023年	宝安	18130	1736695.54	21122	2014356.97
2023年	大鹏	2124	161866.67	2136	162545.37
2023年	福田	1939	256643.15	2831	370719.84
2023年	光明	14186	1288462.16	14585	1341527.10
2023年	龙岗	12251	1077923.99	13946	1345992.54
2023年	龙华	11238	1157063.87	13810	1447615.17
2023年	罗湖	208	21676.04	798	105947.93
2023年	南山	4991	517801.78	7398	877371.25
2023年	坪山	5820	508097.28	6132	526387.72
2023年	深汕	1738	188630.48	1792	194808.89
2023年	盐田	181	17234.80	190	17586.97
2023年	全市	72806	6932095.76	84740	8404859.75

2023 年各新盘的去化表现较为一般。据统计，2023 年深圳仅诞生了 4 个“日光盘”，分别是信义金御半山三期、海德园 A 区、深房光明里、前海时代尊府。

其供应的房源量都不大，其中房源最多的是位于光明凤凰片区的光明深房里，共推出 337 套，安托山的海德园 A 区卖了 237 套；前海桂湾的前海时代尊府 270 套；龙岗布吉的信义金御半山，仅 152 套房源。不仅如此，2023 年的“日光盘”数量也相对较少，比 2022 年少了 2 个，正好是 2021 年的零头。

② 一手住宅成交分析

2023年深圳新房住宅网签31621套，同比下跌8.2%，这也是近5年来新房市场成交的最低点。同时，新房成交均价约每平方米6万元，同比微跌1.6%。



2023年深圳各区新房住宅网签成交				
区域	网签套数 (套)	同比	成交面积 (m ²)	同比
罗湖	1031	-56.1%	111875	-60.3%
福田	1589	18.6%	196441	11.2%
南山	864	-77.8%	131705	-71.7%
盐田	349	-26.1%	34382	-24.0%
宝安	8891	37.5%	900540	33.2%
龙岗	4997	-0.9%	466679	-1.4%
龙华	5795	15.3%	598685	22.6%
坪山	2539	29.5%	233212	31.0%
光明	4251	-32.2%	404443	-34%
大鹏	200	-42.0%	19203	-40.2%
深汕	1115	12.7%	116358	-9.3%
合计	31621	-8.2%	3213523	-9.6%

分片区来看，宝安是2023年新房网签最多的片区，共成交了8891套房源，同比上涨37.5%，成交面积达90万平方米，同比上涨33.2%；龙华稳居第二，网签了5795套，同比上涨15.3%，成交面积达59.86万平方米，同比上涨22.6%；龙岗区成交4997套，位列第三，同比减少0.9%，成交面积达46.67万平方米，同比减少1.4%。

③ 存量及去化分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023年末深圳市可售住宅套数为51697套，成交套数为31621套，存量去化周期约为19.6个月。

从区域上看，罗湖、福田、宝安三个区去化周期最短，去化周期分别为 5.5 个月、7.9 个月、10.8 个月；大鹏新区去化周期最长，长达 56.2 个月。从去化周期可知罗湖、福田、宝安住宅较为受购房者青睐。

区域	2023 年末可售套数	2023 年成交套数	去化周期(月)
罗湖	471	1,031	5.5
福田	1,049	1,589	7.9
宝安	8,001	8,891	10.8
龙华	9,876	5,795	20.5
光明	8,352	4,251	23.6
盐田	738	349	25.4
龙岗	11,270	4,997	27.1
坪山	5,769	2,539	27.3
南山	2,030	864	28.2
深汕	3,205	1,115	34.5
大鹏	936	200	56.2
全市	51,697	31,621	19.6

数据来源：深圳市房地产信息系统

(2) 二手住宅成交分析

2023 年深圳二手住宅过户 32768 套，同比上涨 51%，终于走出了“2022 历史最低点的阴霾”。但拉长时间周期来看，这一成交量也还不够理想，比 2008 年还少 1 万套。

自 2021 年开始，一手住宅持续 2 年占据深圳楼市主导地位。2023 年随着多项调控政策的发布，参考价政策的调整，二手住宅成交占比为 51%，比 2022 年增加 12 个百分点，重回主导地位。

各区二手住宅过户量看：第一是龙岗，过户成交 7441 套，同比上涨 32.7%。第二是福田，过户成交 6491 套，同比上涨 48.6%。南山排名第三，过户成交 5570 套，同比上涨 57.6%。除宝安成交量同比下跌外，其余行政区均呈现上涨。从成交价格看，第一是南山，成交均价约 9 万/平方米，同比下降 12.6%；第二是福田，成交均价约 8 万/平方米，同比下降 11.1%；宝安排名第三，成交均价约 6.5 万/平方米，同比下降 13.3%。各区房价均出现不同程度的下跌，跌幅在 11%~18%之间。

2023 年深圳各区二手住宅成交				
行政区	过户量(套)	同比	成交均价	同比
罗湖	4,919	50.4%	5.3	-14.5%
福田	6,491	48.6%	8.0	-11.1%
南山	5,570	57.6%	9.0	-12.6%
龙华	2,859	/	6.0	-11.8%

宝安	3,811	-12.8%	6.5	-13.3%
龙岗	7,441	32.7%	4.3	-12.2%
盐田	702	27.4%	3.7	-17.8%
坪山	547	/	3.2	-17.9%
光明	328	/	5.1	-15.0%
大鹏	100	/	3.0	-17.0%

数据来源：深圳市房地产信息系统

2. 非住宅市场

(1) 新增供应市场分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023年，深圳市非住宅类项目共新增供应11934套，新增建筑面积1472764平方米，同比下降约10%。其中供应量主要集中在南山、宝安、龙华、龙岗。



(2) 商业房地产市场

① 一手商业（含商务公寓）房地产市场

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023年深圳市一手商业成交套数共6419套、同比下降30%；成交面积达494711.53平方米，同比下降18%；成交均价48556元/m²，同比下降9%。

A. 成交量分析

从区域上看，南山、龙岗及罗湖区成交最为活跃，分别2051套，成交面积181998.78平方米；成交1633套，成交面积达131764.24平方米；706套，成交面积35916.94平方米。

B. 成交价格分析

从区域上看，福田区、南山及宝安区成交均价最高，分别是91908元/m²，63137元/m²，57924元/m²。

所属区	用途	成交套数(套)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)
宝安	商业	628	40,803.29	57,924.00
大鹏	商业	1	71.23	33,331.00
福田	商业	340	30,515.02	91,908.00
光明	商业	414	40,521.63	26,097.00
龙岗	商业	1633	131,764.24	28,848.00
龙华	商业	431	16,695.91	41,246.00
罗湖	商业	706	35,916.94	43,634.00
南山	商业	2051	181,998.78	63,137.00
坪山	商业	124	9,709.03	17,515.00
深汕	商业	24	3,253.28	17,103.00
盐田	商业	67	3,462.18	51,024.00
总计		6419	494,711.53	

C. 存量及去化分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年末深圳市可售商业套数为 24290 套，成交套数为 6419 套，存量去化周期约为 45.4 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 11.5 个月、13 个月、16.4 个月；大鹏新区去化周期最长，长达 6120 个月。

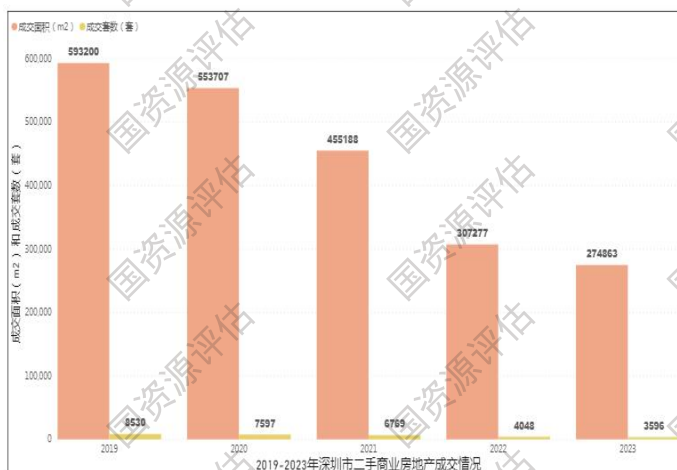
区域	2023 年末可售套数	2023 年成交套数	去化周期(月)
盐田	64	67	11.5
罗湖	762	706	13
福田	466	340	16.4
南山	4,163	2,051	24.4
龙岗	4,256	1,633	31.3
坪山	500	124	48.4
光明	2,328	414	67.5
宝安	5,721	628	109.3
龙华	4,044	431	112.6
深汕	1,476	24	738
大鹏	510	1	6120
全市	24,290	6,419	45.4

数据来源：深圳市房地产信息系统

② 二手商业房地产市场

自 2020 年初新冠疫情爆发以来的持续影响以及经济大环境萧条的影响，近年来二手商业房产成交持续下滑，由 2019 年的 8530 套下跌至 2023 年的 3596 套，跌幅达 57%。随着 2021 年底疫情结束，商业市场有所回暖，2023 年同比成交下跌 11%，相比 2022 年比 2021 年成交下跌 40%，下跌幅度有所减小，商业市场趋势走

向有所好转。从区域上看，南山区、龙岗区及宝安区成交最为活跃，分别南山区成交 712 套，成交面积达 71257.86 平方米；龙岗区成交 684 套，成交面积 41875.16 平方米；宝安区成交 667 套，成交面积 37915.67 平方米。



所属区	年	用途	成交套数 (套)	成交面积 (m²)
南山	2023	商业	712	71,257.86
龙岗	2023	商业	684	41,875.16
宝安	2023	商业	667	37,915.67
福田	2023	商业	545	56,055.12
龙华	2023	商业	376	25,799.29
罗湖	2023	商业	362	22,080.04
光明	2023	商业	86	6,448.67
盐田	2023	商业	80	8,812.67
坪山	2023	商业	64	3,584.06
大鹏	2023	商业	20	1,034.04
总计			3596	274,862.58

(3) 办公房地产市场

① 一手办公房地产市场

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年深圳市一手办公成交套数共 2463 套，同比下降 3%；成交面积达 426825.36 平方米，同比下降 23%。相比 2022 年深圳市套数同比增加 1.8%、成交面积同比增加 25%，深圳写字楼市场越发冷淡。

A. 成交量分析：从区域上看，宝安区、福田区及罗湖区成交最为活跃，分别宝安区成交 652 套，成交面积达 184711.48 平方米；福田区成交 586 套，成交面积 83579.37 平方米；罗湖区成交 420 套，成交面积 41225.52 平方米。

B. 成交价格分析：2023 年一手办公成交均价 44492 元/m²，同比下降 22%。从区域上看，南山、宝安及罗湖区成交均价最高，分别是 90063 元/m²，51102 元/m²，42788 元/m²。

所属区	用途	成交套数 (套)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
宝安	办公楼	652	184,711.48	51,102.00
大鹏	办公楼	0	0.00	0.00
福田	办公楼	586	83,579.37	30,123.00
光明	办公楼	0	0.00	0.00
龙岗	办公楼	300	51,890.82	27,870.00
龙华	办公楼	12	1,554.79	27,332.00
罗湖	办公楼	420	41,225.52	42,788.00
南山	办公楼	359	41,870.80	90,063.00
坪山	办公楼	58	13,626.89	17,017.00
深汕	办公楼	60	6,309.93	7,775.00
盐田	办公楼	16	2,055.76	27,316.00
总计		2463	426,825.36	

C. 存量及去化分析

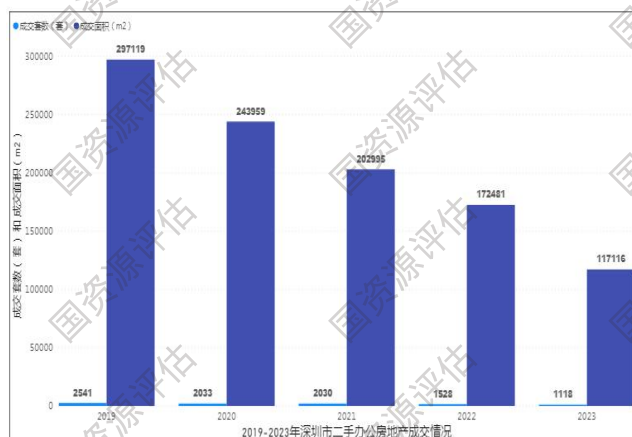
根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年末深圳市可售办公套数为 9432 套，成交套数为 2463 套，存量去化周期约为 45.9 个月。

从下表可知，办公去化周期较长，流动性较差。从区域上看，福田、坪山及宝安三个区去化周期最短，去化周期分别为 10.6 个月、24.2 个月、29.1 个月；龙华区去化周期最长，长达 265 个月。

区域	2023 年末可售套数	2023 年成交套数	去化周期（月）
福田	517	586	10.6
坪山	117	58	24.2
宝安	1,579	652	29.1
罗湖	1,294	420	37.0
盐田	67	16	50.3
南山	2,110	359	70.5
深汕	400	60	80.0
龙岗	2,542	300	101.7
龙华	265	12	265.0
光明	541	0	—
大鹏	0	0	—
全市	9,432	2,463	45.95

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。2023 年仅成交 1118 套，同比下降 27%，与 2022 年同比跌幅相当；成交面积 117116 平方米，同比下降 32%，较 2022 年同比跌幅有较大的增加，写字楼市场任不容乐观。从区域上看，福田区、罗湖区及龙岗区成交套数最多，分别福田区成交 295 套；罗湖区成交面积 203 套；龙岗区成交 195 套。



所属区	年	用途	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)
福田	2023	办公	295	43,655.55
罗湖	2023	办公	203	26,171.31
龙岗	2023	办公	195	12,569.64
龙华	2023	办公	124	6,426.87
南山	2023	办公	111	14,117.20
宝安	2023	办公	107	7,366.67
光明	2023	办公	40	2,740.53
盐田	2023	办公	19	1,364.85
坪山	2023	办公	9	1,732.38
总计			1103	116,145.00

五、市场总结及后期预测

2023年是新冠疫情正式结束的第一年，是市场的修复年，全年成交量较去年有所好转。全年深圳新房市场供应充足，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2023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。2023年深圳商业用房相比2022年比2021年成交下跌幅度有所减小，商业市场趋势走向有所好转，但市场仍处于低迷阶段。

目前市场“以价换量现象明显，市场笋盘增多，低价诱惑下，客户购买意愿增加，加速了需求释放。”2023年是深圳房地产价格历史上首次连续两个自然年度出现下跌，大量二手盘价格回到2018，少量已经跌回了2017。当前的楼市处于一个缓慢复苏的阶段。经过2年多调整，目前市场价格已基本趋于平稳，对于购房者来说，如果满足保障房条件，优先高度关注人才房、配售型保障房；另有需要换房的购房者，则可以优先选择一手优质产品。

另外二手房参考价与贷款松绑，二手住房市场逐渐恢复，且深圳陆续出台“认房不认贷”、调低房贷利率、调整二套房首付比例等利好政策，预计明年政策方向将继续以稳定市场为主，各地政府可能会持续执行现有政策，以确保房地产市场的平稳运行。