



国资源评估

土地 房地产 资产

2025 年 | 第 8 期

— 总第 160 期

2025 年 1-7 月深圳市二手住宅
成交市场分析报告



目录

一、二手住宅成交市场概况	1
二、市场调研范围	3
1、统计分析范围	3
2、深圳市各区二手住宅成交情况	3
2.1、福田区二手住宅成交市场分析	3
2.2、南山区二手住宅成交市场分析	5
2.3、罗湖区二手住宅成交市场分析	7
2.4、宝安区二手住宅成交市场分析	9
2.5、龙华区二手住宅成交市场分析	11
2.6、龙岗区二手住宅成交市场分析	13
2.7、光明区二手住宅成交市场分析	15
2.8、坪山区二手住宅成交市场分析	18
2.9、盐田区二手住宅成交市场分析	19
2.10、大鹏新区二手住宅成交市场分析	21
三、市场调研总结	22

一、二手住宅成交市场概况

2025年1-7月深圳二手市场成交先升后降，整体市场活跃度同比显著提升。从成交量分析，2025年各月成交套数全面高于2024年，二手住宅成交总套数共33887套，同比增长30.5%。从月度成交分析，2月份受春节假期效应影响，市场成交低迷，进入3月小阳春到来，市场供给增加叠加政策利好效应，成交量也快速复苏，达到1-7月的最高峰。4月开始市场成交逐步下降，观望情绪升温。5月即便降息、降公积金利率，市场也未掀起水花。至6月，市场情绪跌至低点，成交量也进一步快速下滑。截止7月31日，7月二手住宅成交套数为4656套，环比上涨3.4%，同比上涨1.8%。根据最新数据，7月深圳二手住宅成交均价为5.93万元/m²，跌破低于6万元/m²，月度成交量依然低于荣枯线，市场反弹力度不及预期。虽然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，成交波动幅度并没有太大。

深圳市 2024、2025 年 1-7 月二手住宅月度成交数据统计



深圳市 2025 年 1-7 月二手住宅各区成交套数及占比统计



(备注：本次统计数据来源于深圳市房地产信息平台)

二、市场调研范围

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。2018 年 12 月 16 日，位于汕尾市的深汕特别合作区正式揭牌。本次调研范围为深圳下属 9 个行政区和 1 个新区范围内的二手住宅成交市场。



2、深圳市各区二手住宅成交情况

2.1、福田区二手住宅成交市场分析

(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）。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。

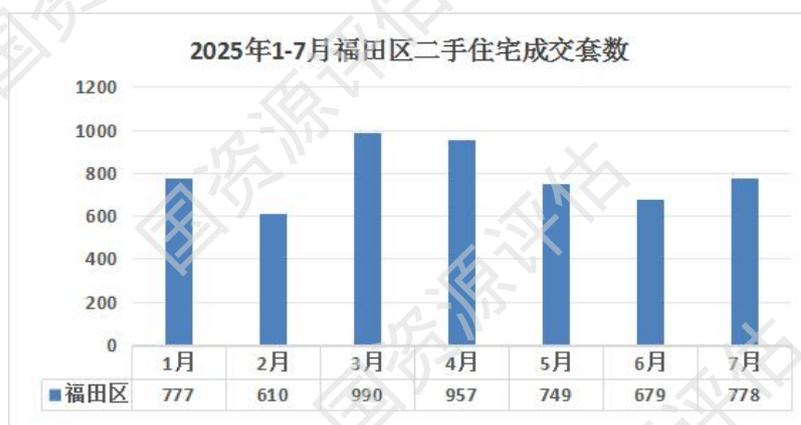
福田与香港陆域相接，辖区内有福田口岸和亚洲最大规模、全国唯一 24 小时通关的陆路口岸——皇岗口岸，两大口岸日通关量最高达 50 万人（次），广深港高铁福田站可 14 分钟直达香港西九龙。福田是全市交通枢纽，拥有深圳市福田交通综合枢纽换乘中心，是国内最大“立体式”交通综合换乘站。城区路网密集，辖区内有京港澳高

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。

（2）福田区二手住宅成交情况

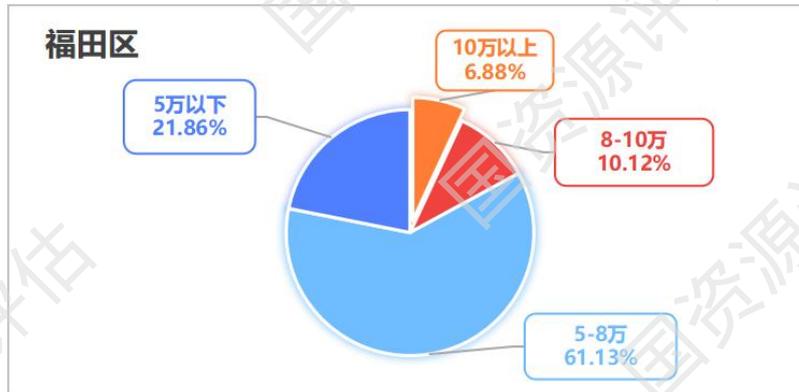
①福田区二手住宅月度成交统计

福田区 1-7 月二手住宅成交套数为 5540 套，占全市成交总量的 16.35%，成交总套数排全市第二。从月度走势图来看，3 月福田二手住宅成交 990 套，为上半年最高。



②福田区二手住宅成交均价区间

福田区 1-7 月的成交均价约为 7.7 万元/m²，根据统计数据，成交均价在 10 万以上的楼盘主要分布在安托山和香蜜湖片区，两片区成交均价稳居深圳前列，如熙园、香蜜湖一号均为豪宅定位，占据核心地段，周边有顶级的教育、商业、生态等资源，此类楼盘在产品设计、建筑品质、物业服务等方面都是顶尖水平，面向高净值人群，房屋稀缺性强，保值增值能力突出；8 万-10 万的主要集中在福田中心、竹子林等区域，成交楼盘大多位于福田的核心或次核心区域，地段优势明显，周边配套高端且完善；5-8 万占比最高，集中在梅林、百花、景田、华强北等区域，该价格段楼盘分布广泛，涵盖了福田多个成熟片区，多数楼盘具备较好的教育资源，有学位加持和交通配套优势，满足刚需和部分改善型购房者的需求；5 万以下的楼盘位于新洲及华强南，楼龄普遍较长，但胜在配套完善，交通方便，在居住品质和房屋的保值增值能力上相比于高价段位的楼盘会弱一些。



③ 福田区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价（万元/m ² ）
1	皇御苑	皇岗	130	6.3
2	益田村	石厦	115	6.1
3	梅林一村	梅林	94	6.5
4	园岭新村	园岭	81	6.1
5	黄埔雅苑	福田中心	71	8.5

(3) 统计分析小结

福田区作为成熟的建成区，土地资源稀缺，由于新盘供应较少，二手房成为主要的交易对象，但凭借其核心金融中心地位、优质学区资源、成熟商业等自身优势，在深圳二手住宅市场中占据重要地位。福田区1-7月二手住宅成交均价及成交量都处于全市较高水平，成交均价仅次于南山部分高端区域，整体均价稳定在一个较高区间，部分核心地段如香蜜湖、安托山等区域均价超10万元/m²，另一方面，学区房的价值也显著拉高了福田区的整体成交均价，像百花片区的学区房，即使楼龄较老，成交均价也远超全市平均水平。福田区成交量最多的楼盘为皇御苑，小区成交主力户型为一至两房的小户型，全区活跃度高的楼盘基本为大型社区，商品房套数多，可供户型选择多样，生活配套齐全，市场关注度较高，相对成交量比较多，不过，福田区也存在部分楼龄较高的老旧小区拉低了整体均价，使得区域内价格分化较为明显。

2.2、南山区二手住宅成交市场分析

(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

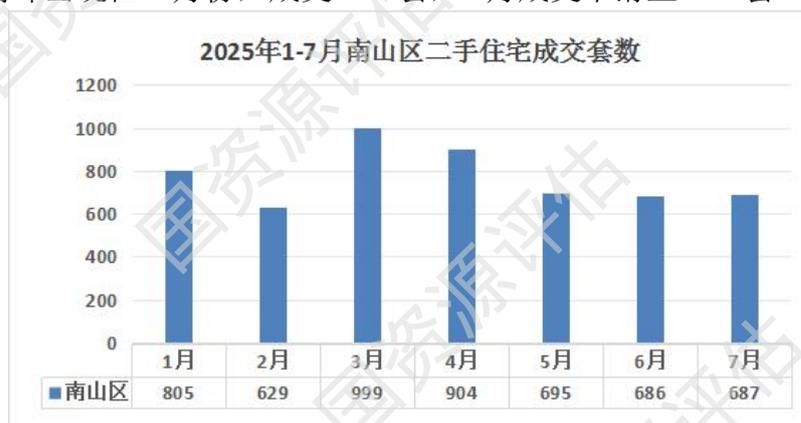
比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地形为南北长、东西窄。辖区土地面积 187.47 平方千米，海岸线长 43.7 千米。东南距香港元朗 5.5 千米，东北距惠州 61.6 千米，西北距东莞 61.3 千米，西距广州 102.4 千米，西南距澳门 59.1 千米。

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船班，以及开往珠海及中山的渡轮。空中运输方面有直升机场和距南山仅 10 公里的深圳国际机场。

(2) 南山区二手住宅成交市场分析

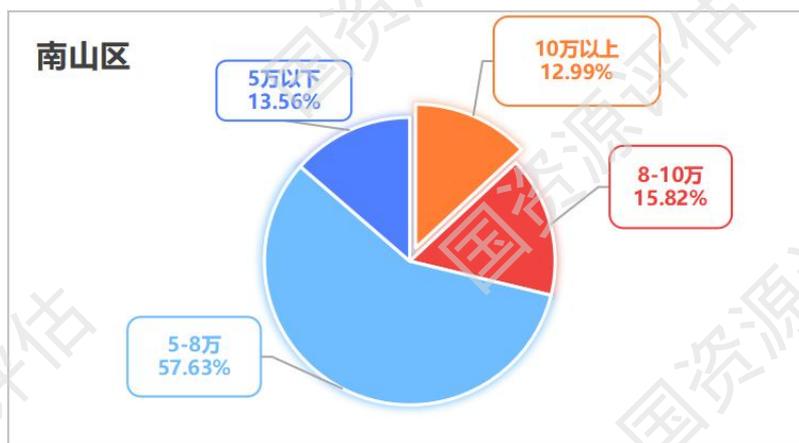
① 南山区二手住宅月度成交统计

南山区 1-7 月二手住宅成交套数为 5405 套，占全市成交总量的 15.95%，成交套数在各区中位居第三，仅低于龙岗区、福田区。从月度走势图来看，上半年南山区成交高峰出现在 3 月份，成交 999 套，7 月成交下滑至 687 套。



② 南山区二手住宅成交均价区间

南山区 1-7 月成交均价约为 8.3 万元/m²，根据统计数据，在 10 万以上的楼盘主要分布在深圳湾、科技园、红树湾、华侨城等片区，例如天鹅湖花园、恒裕滨城花园、华润城润府、三湘海尚花园等优质高端楼盘，这类楼盘价高优势在于拥有无敌海景和城市景观，小区汇聚了高端商业、休闲、娱乐等配套设施，豪宅定位，居住圈层纯粹，楼龄较新且户型设计豪华，是深圳高端住宅的标杆；8-10 万的主要集中在蛇口部分区域、后海等片区，属于区域次核心地段，配套成熟，性价比较高；5-8 万集中在前海、西丽等区域，如诺德假日花园小区，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，一直是市场关注热点的楼盘；5 万以下的楼盘基本分布在南头及蛇口部分片区，大部分楼龄在 20 年以上，部分甚至达到 30 年以上，多为一些老旧楼梯房。



③南山区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价（万元/m ² ）
1	桃源村	西丽	120	5.5
2	华润城润玺	科技园	119	14
3	华润城润府	科技园	117	12.5
4	香山里花园	华侨城	108	8.8
5	星海名城	前海	100	6.8

(3) 统计分析小结

近几年，随着深圳市中心的西移，南山依然是豪宅供应主要集中地，深圳湾片区二手成交均价高达 16.1 万元/m²，处于深圳市所有区域的最高位，二手成交均价最低片区为南头片区，大概在 4.9 万元/m²左右。从成交量排名较前的几个小区可以看出，南山区二手市场刚需、高端需求双旺盛，其中桃源村作为刚需盘与华润城高端盘成交量接近，说明南山二手住宅成交市场结构多元，从普通住宅到豪宅，户型涵盖广，小区规模大，可满足不同需求的人群。但同时南山区二手住宅价格分化明显，如科技园片区的部分学位房，优质地段且带有名校学位的二手房价较为坚挺，而蛇口片区的老破小和西丽远郊离地铁较远的楼盘成交状况表现较差。

2.3、罗湖区二手住宅成交市场分析

(1) 罗湖区概况

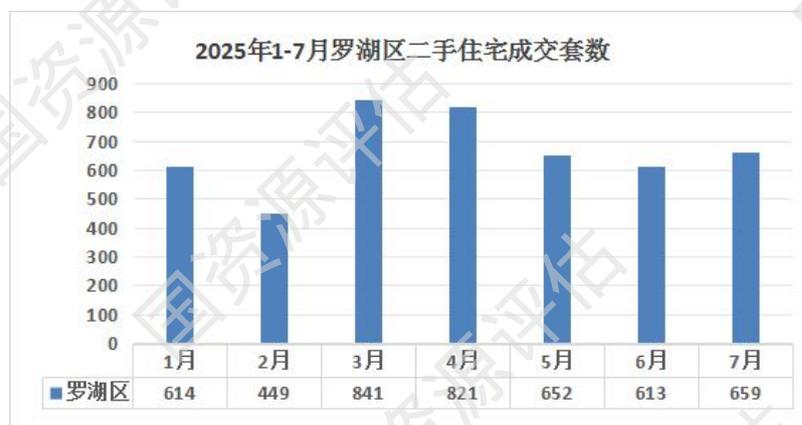
罗湖区位于深圳市中南部，深圳经济特区中部，地理坐标为东经 114°06'-114°22'，北纬 22°53'—22°62'。辖区总面积 78.79 平方公里，东起梧桐山伯公坳分水岭与盐田区为界，西至红岭路中线与福田区相连，北与龙岗区、龙华区接壤。下设 10 个街道办事处（桂园街道、黄贝街道、东门街道、南湖街道、笋岗街道、东湖街道、莲塘街道、东晓街道、翠竹街道、清水河街道）。

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。罗湖区作为深圳的中心城区，正以“创建具有世界潮流引领力的国际消费中心核心区”为目标，加速构建现代产业体系，推动深港融合发展，致力于打造粤港澳大湾区高质量发展标杆城区。

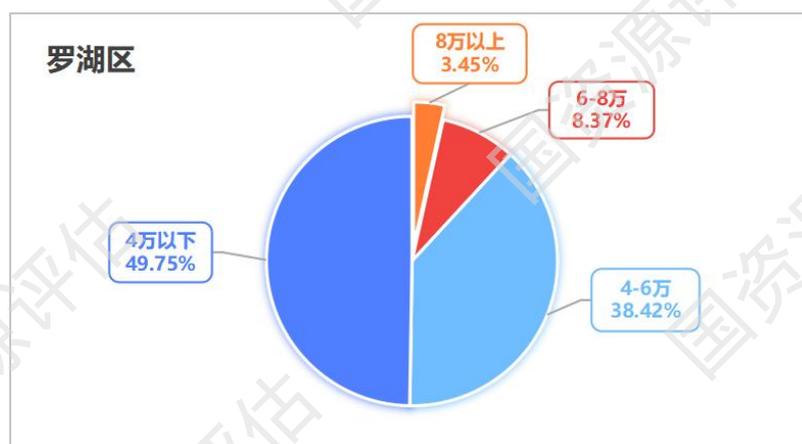
(2) 罗湖区二手住宅成交情况

① 罗湖区二手住宅月度成交统计

罗湖区 1-7 月二手住宅成交套数为 4649 套，占全市成交总量的 13.72%，较去年同期下滑。从月度走势图来看，罗湖区二手住宅成交在 3 月达到最高峰，达到 841 套。



② 罗湖区二手住宅成交均价区间



罗湖区 1-7 月成交均价约为 4.5 万元/m²，根据统计数据显示，8 万以上的楼盘主要分布在万象城、银湖片区，如中海鹿丹名苑、银湖蓝山润园等楼盘，依托山景、水景资源，打造低密宜居社区，满足改善型需求，6-8 万的主要集中在螺岭、翠竹、笋岗等区域，多数楼盘有学位加持，拥有强大的教育资源支撑价格；4-6 万集中在布心、

百仕达、黄贝岭等区域，商业、医疗、休闲等设施齐全，生活便捷度高，满足刚需型购房者的需求；均价4万以下的占比最多，成交楼盘大多位于清水河和新秀片区，楼龄普遍较长，这些小区楼龄普遍在20-30年甚至更久，建筑外观较为陈旧，但配套完善，交通便利，生活成本相对较低，有一定的市场需求。

③罗湖区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价（万元/m ² ）
1	悦峰华府	草埔	125	4.2
2	观山盛苑	布心	104	4.1
3	悦峰尚府	草埔	90	4.1

(3) 统计分析小结

罗湖区是深圳第一代市中心，作为深圳最早开发的城区，区内楼盘普遍都比较旧，新房不多，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。价高房源在银湖、蔡屋围、翠竹等片区，而黄贝岭、草埔等老旧区域占低价市场的主导地方。据了解，交易量相对活跃的楼盘主要集中在草埔和布心片区，“观山”和“悦峰”系列的次新盘，房源状态优质，总价低，深受欢迎。其次就是愉天小区和翠竹苑，老旧房待拆迁，关注度较高，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，二手成交价格依旧平稳。1-7月罗湖二手住宅市场成交总价价格段主要集中在250万-500万，市场需求集中在2-3房，占比近七成，达到69.6%。其中3房需求量最大，占比达39.1%。刚需与改善需求并存，但大户型去化压力较大。

2.4、宝安区二手住宅成交市场分析

(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。

宝安位于深圳市西北部，在珠江口东岸发展轴上，处于广深港澳科技创新走廊和深中产业拓展走廊交汇点，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，拥有航空、海运、高铁、城际轨道交通、高速公路、地铁“六位一体”的现代化立体交通网络枢纽。

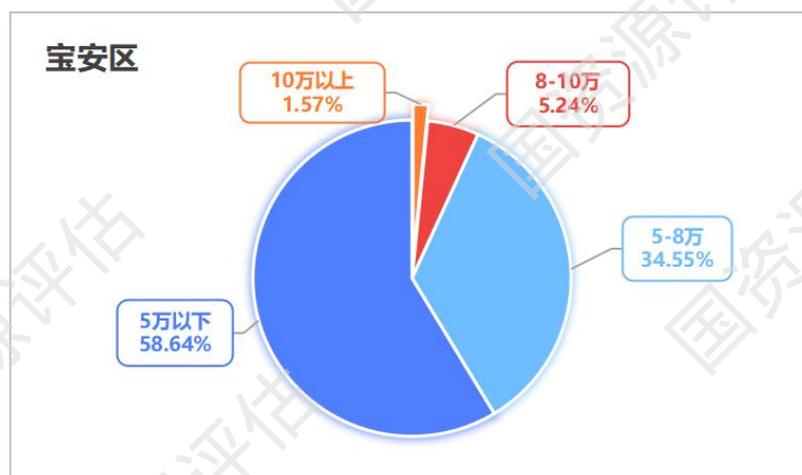
(2) 宝安区二手住宅成交情况

① 宝安区二手住宅月度成交统计

宝安区 1-7 月二手住宅成交套数为 4428 套，占全市成交总量的 13.07%。成交量在各区中位居第五，升幅仅高于福田、罗湖、南山、龙岗。4 月成交量最高，成交 760 套，从趋势看，4 月后二手成交量有所回落。



② 宝安区二手住宅成交均价区间



宝安区 1-7 月成交均价约为 5.4 万元/m²，根据统计数据显示，成交均价在 10 万以上的楼盘主要分布在宝中、曦城片区，如壹方中心、新世界誉名别苑、熙龙湾等楼盘，小区定位高端，商业配套设施成熟，户型以大平层为主，面向高净值人群，是宝

宝安区房价的标杆楼盘；均价 8-10 万的楼盘成交主要位于宝中片区以及新安、西乡靠近宝中的优质地段；5-8 万集中在新安、西乡片区次新小区，楼盘楼龄相对较新，居住品质较高，分布在宝安区相对核心或发展前景较好的地段，周边配套较为完善，在交通、商业、教育等方面能满足居民的多样化需求；5 万以下占比全区最多，基本分布在松岗、沙井、福永等相对偏远或发展中的片区，该价格段楼盘大多楼龄较新，处于宝安区边缘，产业和配套发展相对滞后，但总价较低，能满足刚需购房者的基本居住要求，具备一定市场需求。

③宝安区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价（万元/㎡）
1	桃源居	桃源居	200	4.4
2	珑湾上城花园	沙井	151	3.8
3	碧海富通城	碧海	95	5.8

(3) 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，宝安区成为最具发展条件和潜力的地区，二手住宅成交均价整体呈现“西高东低”的分布特点，受前海扩容、大空港规划及地铁建设等因素影响，市场需求向宝中核心片区集中。从成交数量上看，桃源居、珑湾上城花园、碧海富通城等为宝安区主力成交楼盘，此类成交活跃的小区基本为大型成熟社区，社区氛围浓厚，房源丰富供应量大，涵盖刚需小户型到改善大户型，满足不同层次购房者需求。宝安二手住宅市场成交总价在 1000 万以上的价段成交占比最高，达到 23.0%，市场需求集中成交集中在 3 房、4 房及以上的刚需和改善型户型。

2.5、龙华区二手住宅成交市场分析

(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。2022 年末，龙华区常住人口 249 万人。

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴，以工业为主导，电子信息产业为支柱，大力发展数字经济、高端医疗器械、新能源、低空经济等新兴产业，建设北站商务中心片区、鹭湖科技文化片区、九龙山产学研片区等六大重点片区，是深圳的产业大区和新兴城区。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。

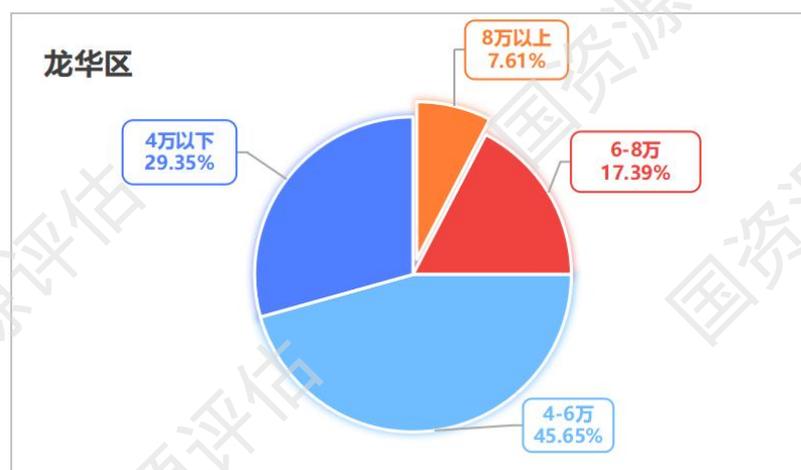
(2) 龙华区二手住宅成交情况

① 龙华区二手住宅月度成交统计

龙华区1-7月二手住宅的成交总套数为3096套，成交套数占全市成交的9.14%。龙华成交峰值出现在4月，成交542套。



② 龙华区二手住宅成交均价区间



龙华区1-7月成交均价约为5.3万元/m²，根据统计数据显示，均价在8万以上的楼盘主要分布在红山、梅林关片区，如金亨利首府、金亨利瑜璟苑、熙元山院等楼盘，该价格段楼盘位于深圳北站附近，交通枢纽优势明显，周边具有大型商业综合体，部

分楼盘有学位因素加持，带深高北、龙华实验学位，如莱蒙水榭春天五六期；均价 6-8 万的楼盘成交主要位于上塘、靠近红山的优质地段，该段位楼盘区位较为聚集且楼龄较新，多为大型社区；4-6 万占比全区最多，集中在龙华中心、民治部分区域，这些楼盘分布在龙华相对成熟或发展较好的区域，楼龄适中，居住品质中等，周边配套较为齐全，是龙华区二手房成交的主力价格区间，楼盘的性价比相对较高；4 万以下基本分布在观澜、大浪相对偏远或发展滞后的片区，多为早期建设的居民楼，楼龄基本为超 20 年的楼梯房，建筑外观和内部设施较为陈旧，楼龄较新楼盘周边配套尚不完善，居住氛围较差，价格也相对较低。

③龙华区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价（万元/m ² ）
1	壹成中心	龙华中心	175	5.2
2	莱蒙水榭春天	红山	121	8
3	幸福城润园	龙华中心	71	5.2

(3) 统计分析小结

2025 年龙华区二手住宅市场整体呈“量稳价升”趋势，主要受地铁规划落地、商业配套升级及学区资源调整等因素推动，红山、深圳北站商务区、上塘等片区因各自配套优势，成交均价处于较高位，观澜、福城是龙华新兴产业聚集地，聚集富士康、银星科技等制造业企业，但商业配套以社区底商为主，导致居住便利性不足。观澜二手均价 3.8 万元/m²，成为龙华价格洼地。壹成中心凭借自身为龙华区的最大型社区，超大体量综合体，成交数量名列前茅，小区涵盖 60-140 m² 的 2-5 房，户型多样，可选择性强，项目自带大型商业壹方天地，受刚需购房者的青睐。莱蒙水榭春天位于拥有优秀的教育资源，在成交数量上也表现突出。龙华拥有北站枢纽、红山 6979 商业体、深高北学区房刚需支撑，从教育、商业、交通三重优势提高市场需求。

2.6、龙岗区二手住宅成交市场分析

(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。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、

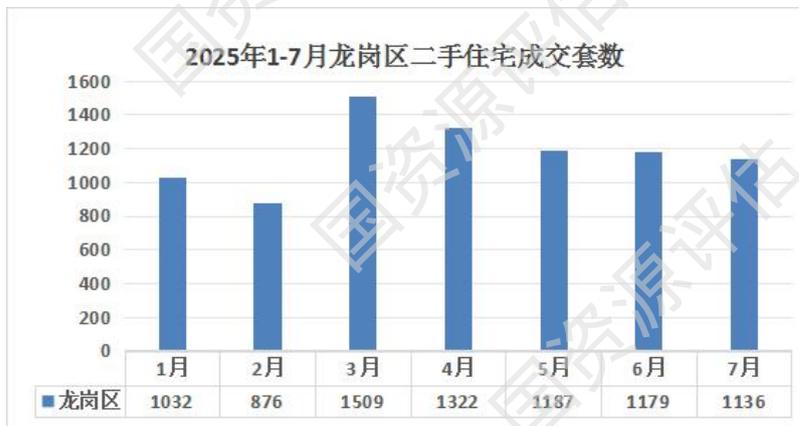
宜居宜业、活力迸发的崭新城区，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

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、博深高速公路穿越而过，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 号线穿越而过，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。

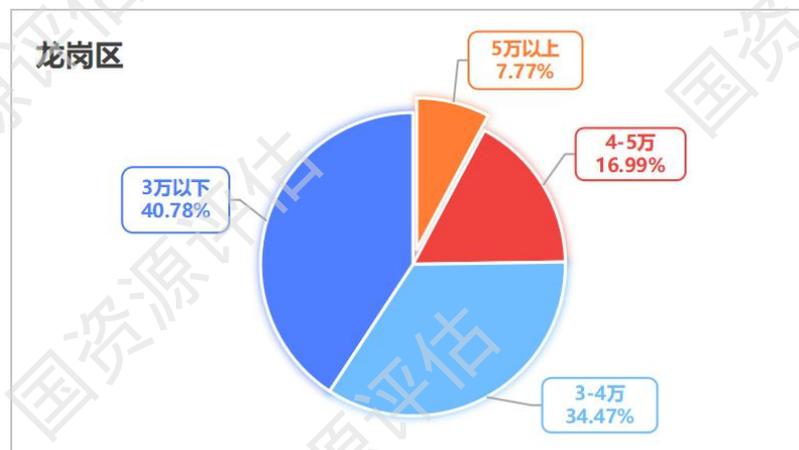
(2) 龙岗区二手住宅成交情况

① 龙岗区二手住宅月度成交统计

龙岗区 1-7 月二手住宅的成交总套数为 8241 套，占全市成交总量的 24.32%，成交套数位居各区第一，从月度走势图看，龙岗区成交在 3 月达到最高，成交 1509 套，自 3 月开始，龙岗成交逐月下降。



② 龙岗区二手住宅成交均价区间



龙岗区 1-7 月成交均价约为 3.6 万元/m²，根据统计数据显示，成交均价在 5 万以上的楼盘主要分布在坂田、布吉百鸽笼和大运新城核心地段片区，如阳光天健城、星河银湖谷花园、信义嘉御山、信义金御半山等小区，户型以中大户型为主，部分户型使用率高，信义御珑豪园近期成交均价为 7 万元/m²，是该价位段成交较高的典型代表，大运新城片区发展潜力巨大，部分高端楼盘价格在 5 万元/m²以上；4-5 万的楼盘集中在布吉和龙岗中心城的核心地段片区，布吉与罗湖、龙华等区域接壤，商业配套较为齐全，有万象汇等商业综合体，通勤相对便利，吸引了不少刚需购房者；均价 3-4 万的楼盘集中于丹竹头、横岗片区，这些楼盘大多分布在地铁沿线上，房龄较新；3 万以下的占比最大，成交楼盘分布在坪地、平湖片区，楼盘大多位于区内偏远区域，此类楼盘基本楼龄较长，多为早期建设的楼梯房、农民房或早期单位房改房，工业氛围相对较浓，交通主要依赖公路，公共交通线路相对较少，距离市区较远，是龙岗的价格低洼片区。

③龙岗区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价（万元/m ² ）
1	可园	布吉	123	4.6
2	麓园	龙岗中心城	110	4.4
3	四季花城	坂田	104	4.6
4	合正方洲	龙岗中心城	76	3.5
5	首创八意府	龙岗中心城	76	5.8

(3) 统计分析小结

龙岗区是深圳面积最大的辖区，也是深圳楼市最稳定的刚需市场区域。从成交量排名较前的几个小区可以看出，龙岗中心城有 3 个楼盘上榜，表明该片区为龙岗二手交易的核心区域，成交较为活跃的楼盘基本为大型社区，配套成熟，供应量大、项目期数多、可供户型选择性多。由于涵盖范围广，龙岗区二手住宅市场有明显价格分层和区域差异，成交价格区间最低为坪地片区 2.4 万元/m²，最高为坂田片区 5.2 万元/m²，部分区域价格下跌明显，整体二手市场呈现“核心片区主导、价格梯度明显”的特征。

2.7、光明区二手住宅成交市场分析

(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。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。2007 年 8 月 19 日，深圳市正式设立光明新区，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、蛇口港区和大铲湾港区约 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，光明区被定位为“世界一流科学城”“深圳北部中心”，是大湾区综合性国家科学中心先行启动区、更具全球影响力的产业科技创新中心和粤港澳大湾区高水平人才高地的核心承载区。

(2) 光明区二手住宅成交情况

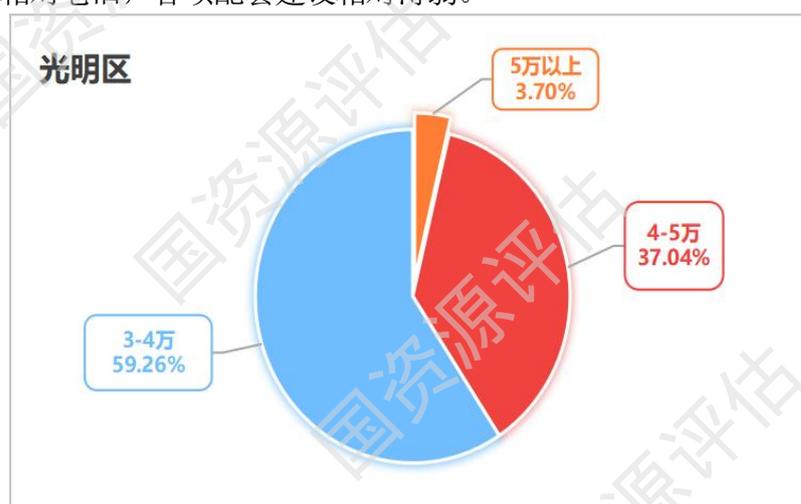
① 光明区二手住宅月度成交统计



光明区 1-7 月二手住宅的成交总套数为 707 套，占全市成交总量的 2.09%，成交量仅高于大鹏新区。从趋势看，成交峰值出现在 4 月，成交 133 套，得益于基数低，以及限售的放开，光明二手房源大幅增加，成交升幅也更为显著。

②光明区二手住宅成交均价区间

光明区 1-7 月成交均价约 4.3 万元/m²，数据显示，成交均价在 5 万以上的楼盘较少，基本位于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，小区楼龄较新，基本为大型小区，配套设施完善成熟，价格抗跌性较强；公明片区的宏发雍景城、宏发美域、天汇时代花园等，因位置好、环境好成为区内价格均价 4-5 万的商品房小区，拥有大型商业配套及红花山公园等自然资源，临近公明广场地铁站，交通便利；4 万以下的楼盘基本分布在长圳板块，周边大多存在工业区和城中村，城市界面相对老旧，各项配套建设相对薄弱。



③光明区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价 (万元/m ²)
1	龙光玖龙台	光明	50	5.5
2	天汇时代花园	公明	23	4.2
3	勤诚达正大城	光明	21	3.5

(3) 统计分析小结

光明区位于广深港发展中轴，是广深科技创新走廊的重要节点，也是粤港澳大湾区核心区域之一，自 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，近几年热度持续不减，逐渐成为购房者置业关注的区域。光明是新发展片区，住宅价格相对稳定，科学城概念支撑，新房占据主导市场，但也因新盘供应过剩，且地理位置较边缘，

近两年二手市场交易活跃度相对较低。

2.8、坪山区二手住宅成交市场分析

(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。坪山原属龙岗区管辖，2016年9月14日，国务院批准组建坪山区。2017年1月7日，坪山区举行揭牌仪式，辖区总面积约166平方公里，北靠龙岗区，南连大鹏新区，东邻惠州市惠阳区，西接盐田区。下辖6个街道（坪山、马峦、石井、碧岭、龙田、坑梓）、另设有1个保税区。

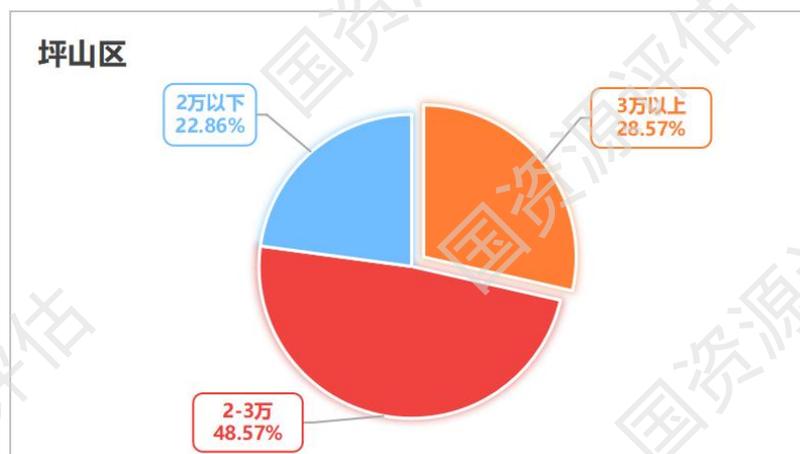
(2) 坪山区二手住宅成交情况

① 坪山区二手住宅月度成交统计

坪山区1-7月二手住宅的成交总套数为781套，占全市成交总量的2.3%。成交套数仅高于光明、大鹏，从月度走势图看，上半年坪山成交峰值出现在3月、4月，皆成交143套。



② 坪山区二手住宅成交均价区间



③坪山区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价（万元/m ² ）
1	京基御景印象家园	坪山	58	3
2	恒大成花园	坪山	46	2.5
3	奥园·翡翠东湾	坪山	46	2.2

(3) 统计分析小结

坪山区位于深圳的东北角，是深圳最偏远的区域之一，紧临惠州。坪山区虽是新发展片区，但基于本身位置的因素，仍然是房价较低的区域之一，部分片区价格仍在下跌。1-7月全区二手成交均价在2.8万元/m²，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，大多楼盘暂未通地铁，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。其中坪山中心片区成交均价以及市场活跃度较高，坑梓片区最低。

2.9、盐田区二手住宅成交市场分析

(1) 盐田区概况

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。盐田区有沙头角街道、海山街道、盐田街道、梅沙街道4个街道和2个市保税区（沙头角、盐田港）。

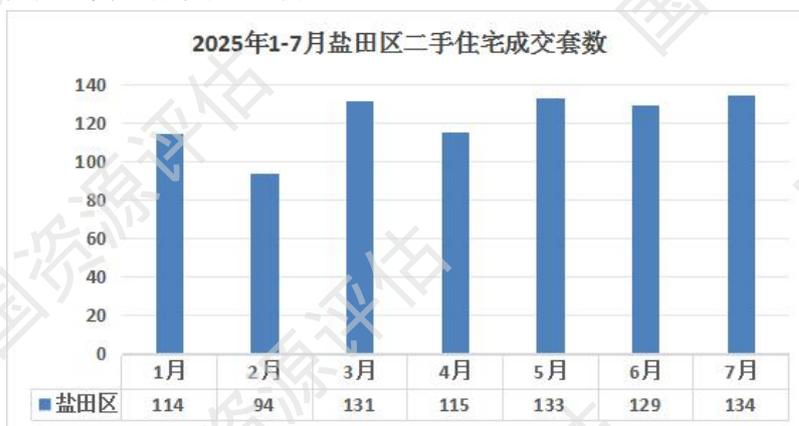
盐田区拥有东部华侨城、梧桐山国家森林公园、半山公园带、中英街、海滨栈道、大梅沙海滨公园、小梅沙海洋馆等众多景点，是深圳东部的旅游、休闲胜

地。是深圳唯一以“港、产、城、旅”融合发展为特色的滨海城区。作为粤港澳大湾区核心节点，盐田区以“全球海洋中心城市核心区”和“沙头角深港国际消费合作区”为双轮驱动，全力打造宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区。

(2) 盐田区二手住宅成交情况

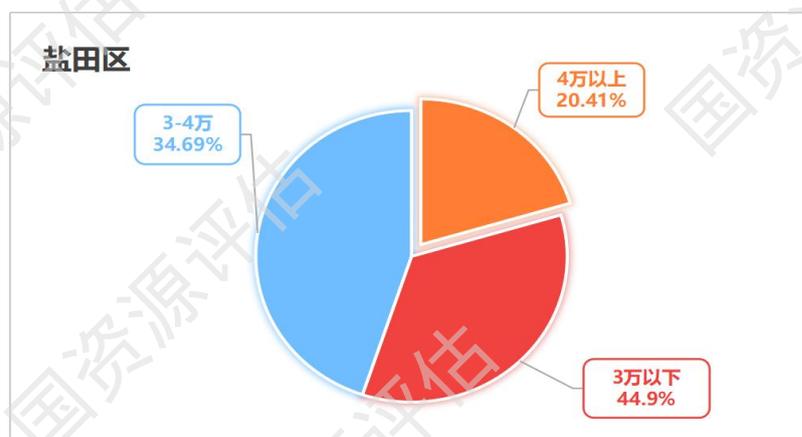
① 盐田区二手住宅月度成交统计

盐田区 1-7 月二手住宅的成交总套数为 850 套，占全市成交总量的 2.51%。盐田区成交峰值出现在 7 月，成交 134 套。



② 盐田区二手住宅成交均价区间

盐田区成交均价约为 3.4 万元/m²，根据统计数据显示，成交均价在 4 万元以上的楼盘主要集中在沙头角核心区板块，如鹏瑞尚府、蓝郡左岸等，蓝郡左岸拥有优质的景观资源、为一线海景复式住宅，鹏瑞尚府临近地铁 8 号线，配套深圳高级中学盐田学校。3-4 万均价分布在盐田港片区、沙头角非核心区域，基本以次新刚需盘为主，代表楼盘有山海四季城、新世界倚山花园等。3 万以下占比最高集中在盐田港及梅沙片区，如东港印象、中海半山溪谷等楼盘，临近盐田港物流园区，部分为老旧小区和一些非海景的普通住宅，整体价格较低。



③盐田区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价（万元/m ² ）
1	佳兆业山海城家园	盐田港	74	3
2	鹏瑞尚府	沙头角	59	4
3	万科东海岸社区	大梅沙	30	2.2

(3) 统计分析小结

盐田背山面海，拥有深圳最优质的山、海资源，二手住宅市场呈现“中低端活跃、高端承压”的特征。沙头角片区价格较为稳定，沙头角依托深港合作区规划和成熟配套，片区拥有壹海城大型商业综合体以及海景资源吸引高净值客群，以改善型大户型为主，高品质的楼盘品质，有一定的市场需求。而刚需型楼盘如佳兆业山海城家园，凭借其较低的总价、便捷的交通和教育配套，受到刚需购房者的青睐，成交市场较为活跃。

2.10、大鹏新区二手住宅成交市场分析

(1) 大鹏新区概况

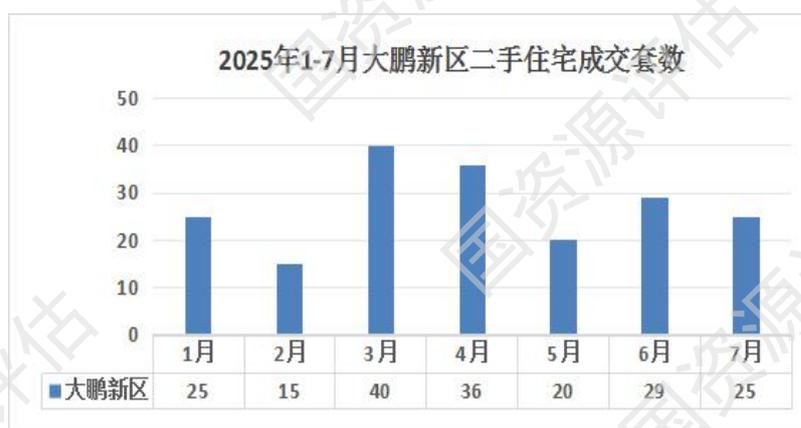
大鹏新区成立于2011年12月30日，位于深圳东南部，三面环海，东临大亚湾，与惠州接壤，西抱大鹏湾，遥望香港新界，是粤港澳大湾区的重要节点。辖区面积600平方公里，其中陆域面积295平方公里，约占深圳市六分之一，海域面积305平方公里，约占深圳市四分之一，海岸线长128.18公里，约占全市的二分之一。共有28座水库（含2座市管水库），五个一级水源保护区水库水质为优，其中四个达到二级。下辖葵涌、大鹏、南澳三个办事处。

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。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，是广东省唯一的国家级旅游业改革创新先行区，是深圳市国家全域旅游示范区试验区。南澳街道被授予中国一线城市及粤港澳大湾区首个“国际慢城”。

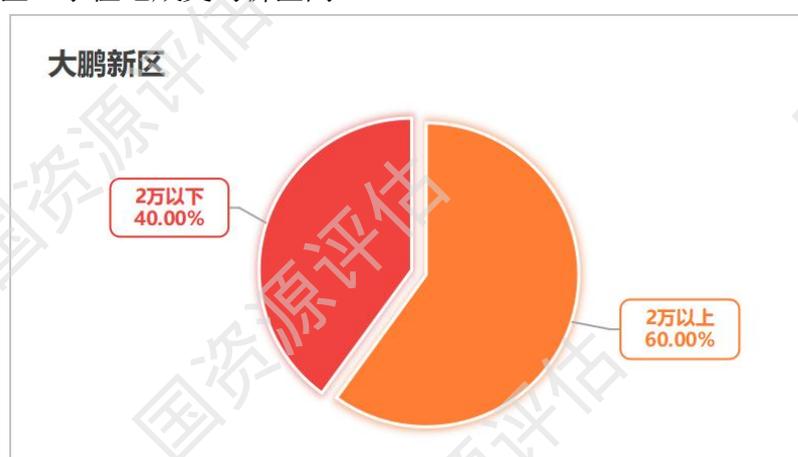
(2) 大鹏新区二手住宅成交情况

① 大鹏新区二手住宅月度成交统计

大鹏新区1-7月二手住宅的成交总套数为190套，成交套数占全市成交的0.56%，为各区中占比最低的区域，成交峰值出现在3月，成交40套。



②大鹏新区二手住宅成交均价区间



③大鹏新区二手住宅成交量排名较前小区

排名	物业名称	所属片区	套数	成交均价 (万元/m ²)
1	卓越蔚蓝铂樾府	葵涌	9	2.2
2	陶柏莉花园	大鹏	9	2.1

(3) 统计分析小结

大鹏新区是深圳本土仅剩的新区，距深圳市中心距离最远的一个区，由于地理位置原因，该片区交通不够便利，城市建设受到了很大的制约，使得该区市场长期游离在深圳主流楼市之外，成交价格均价在 2.5 万元/m²左右，从成交套数来看也是全市成交活跃度最低的区域。

三、市场调研总结

2025年1-7月深圳二手住宅市场在政策调控与市场供需的双重作用下，呈现出鲜明的分化态势，核心区域坚挺，外围区域疲软。不同片区因区位、配套、产业等因素影响，二手成交均价与成交套数差异显著，整体市场也展现出独特的运行特征。

根据数据统计，2025年1-7月深圳市二手住宅网签33,887套。300万以下房源成交占比41.5%，主要集中在坪山、龙岗等刚需区域；300-800万占比45.3%，福田、龙华的次新盘是主力；800万以上占比13.2%，多为深圳湾和香蜜湖片区的豪宅。户型方面，三房成交占比最高，达38.6%，其次是两房占比31.2%，四房及以上占比19.8%。改善需求逐步释放，但受经济环境影响，144m²以上大户型成交占比同比下降2.7%。从二手住宅各区成交套数情况看，前三名分别是龙岗区、福田区、南山区。成交套数分别为8241套、5540套、5405套，主要集中在发展成熟、配套完善的区域。从具体月度分布看，1-7月成交量主要集中于3月份，占比接近18%。从全市均价走势来看，1-7月深圳二手住宅成交均价为6.2万元/m²，相较于去年同期有一定跌幅。各区域分化极为明显，核心区域与非核心区域价差悬殊。从各区成交均价价格段来看，第一梯队深圳湾片区以16.1万元/m²的成交均价领跑全市，而坪山坑梓二手住宅成交均价为2万元/m²垫底。核心区南山科技产业聚集及前海扩容带动高端需求，福田金融中心地位和优质学区资源使其保持韧性，优质资产抗跌性强。外围偏远区龙岗、坪山、大鹏受供应过剩和配套滞后影响，市场活跃度较低。

综上所述，2025年1-7月深圳二手住宅市场整体呈现“西高东低、核心区坚挺、外围回调”的特点。刚需市场主导成交量，但价格持续承压；改善市场出现分化，高端豪宅凭借稀缺性价格逆势上涨。在分化的市场下，核心区域地段的优质楼盘价格依然相对坚挺，但边缘地段楼盘库存去化压力加大。因此“以价换量”仍是二手住宅市场的主旋律。结合各片区发展前景，未来市场仍需关注政策走向、区域规划落实等因素对市场的影响。