

2020年深圳房地产市场解读

2021.1



目录

Content

- 宏观经济背景分析
- 政策环境分析
- 土地市场表现
- 商品住宅市场表现
- 公寓市场表现
- 办公市场表现
- 商业市场表现
- 2021年市场预判

Part

1

宏观经济背景分析

2020年面对新冠肺炎疫情冲击，在以习近平同志为核心的党中央领导下，各地区科学统筹疫情防控和经济社会发展，有力有效推动生产及生活秩序。复工复产、复商复市等率先在全球主要经济体中恢复经济正增长，国民经济延续稳定恢复态势，社会大局保持稳定；深圳经济回暖，产业结构优化调整；供需关系逐步改善，市场活力增强，去库存效果显著



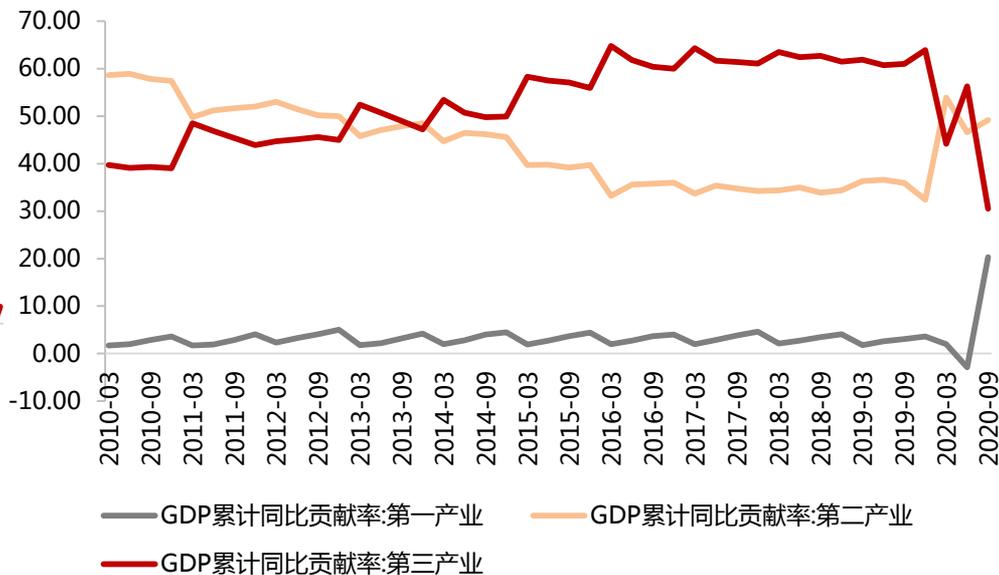
【宏观经济】GDP增速稳步回升，未来经济可基本改善并恢复至疫情前水平

- 新冠疫情蔓延对我国及全球经济造成冲击，随着疫情的有效防控和复工复产的稳步推进，2020年前三季度，我国GDP累计增速从一季度的-6.8%至第三季度的0.7%成功实现“转正”
- 二、三季度，由于我国疫情在全球范围内率先控制和复工复产得以稳步推进，生产活跃度得以修复，至9月，第一、二、三产业累计同比贡献率分别约为20.3%，49.2%，30.5%，未来经济增速可基本得到改善并恢复至疫情前水平

2011年以来中国GDP同比增速变化趋势（%）



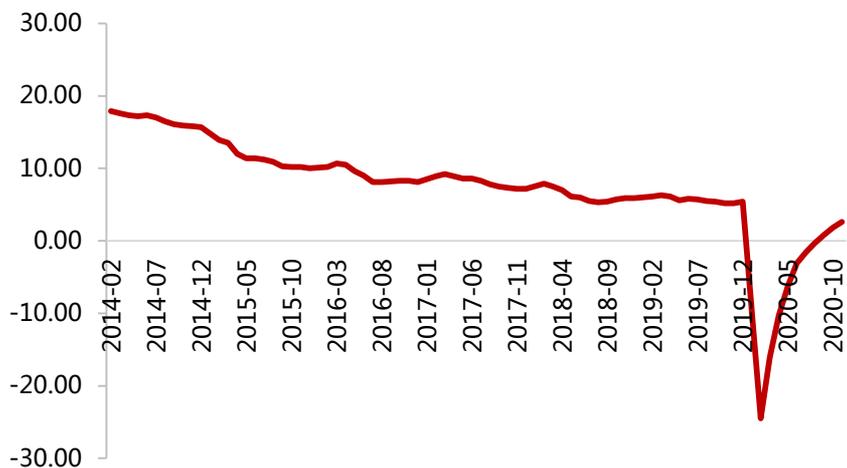
2010年以来三大产业GDP累计同比贡献率变化趋势（%）



【宏观经济】固定资产投资增速显著放缓，国内消费保持回暖态势

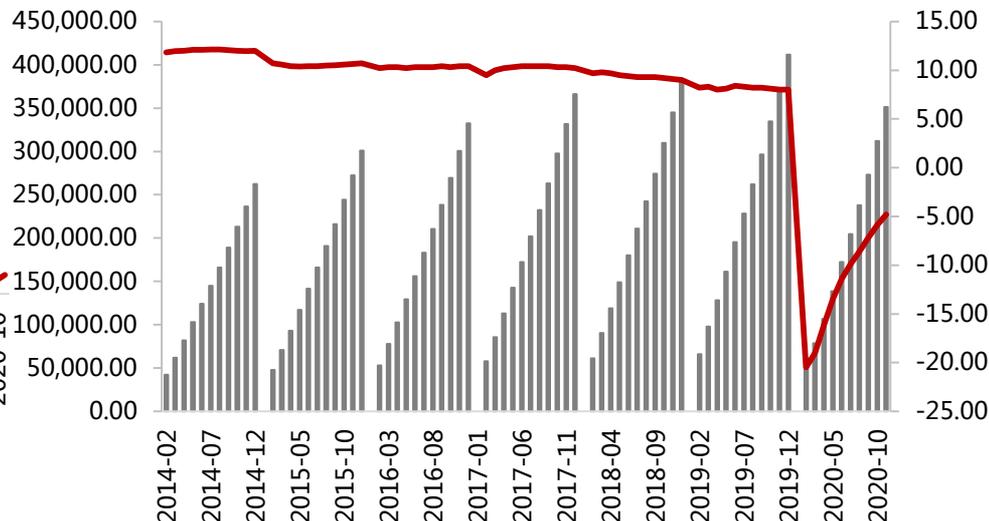
- 2020年，固定资产投资降至低位，2月同比增速为-24.50%，但积极的财政政策充分发挥了对冲疫情冲击“保增长”的“逆周期”稳定器作用。自下半年起，基建投资增速显著放缓
- 2020年前11月，社会消费品零售总额351414.7亿元，社会消费品零售总额累计增速为-4.8%，**三季度，社会消费品零售总额单月增速年内首次“转正”**。我国疫情已实现有效防控，加上系列促进消费增长政策落地落实，消费仍将保持回暖态势

2014年以来固定资产投资完成额累计同比变化趋势 (%)



— 固定资产投资完成额:累计同比

2014年以来我国社消品总额及同比 (亿元, %)



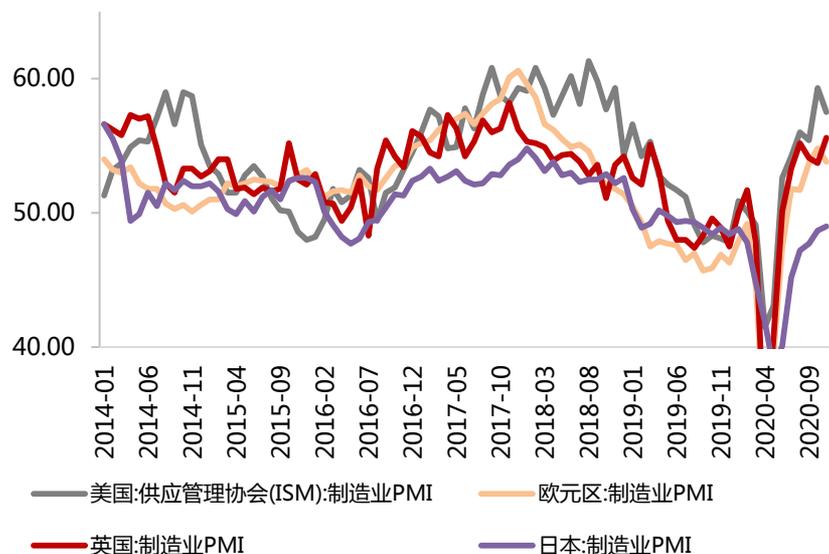
■ 社会消费品零售总额:累计值

— 社会消费品零售总额:累计同比 (右)

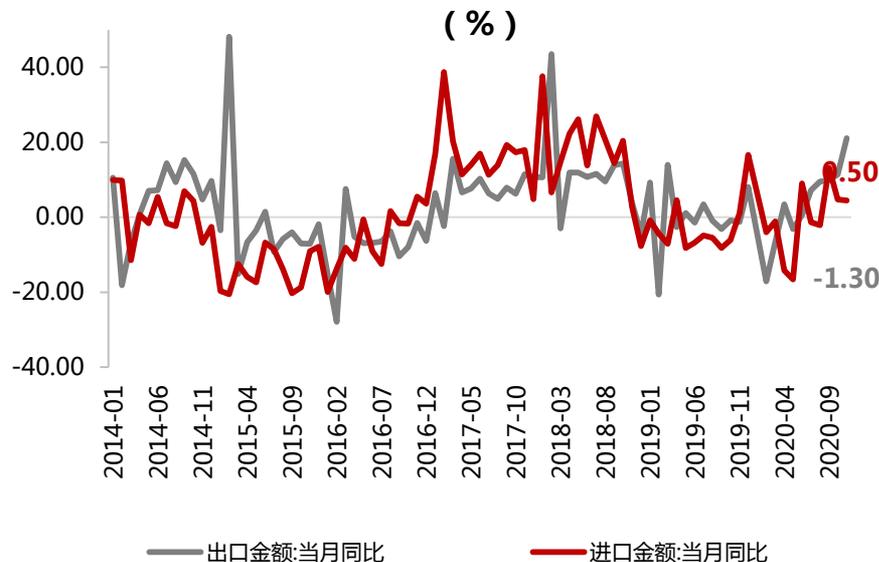
【宏观经济】全球制造业经济复苏，进出口金额增速得到缓解

- 2020年发达经济体制造业PMI整体呈现上升趋势，表明制造业环境得到改善
- 2020年疫情初期，2月份时出口金额同比增速降至最低-17.1%，全年进出口增速6月开始正增长，其中9月进口同比增速达13.2%，11月出口同比增速最高达到21.1%，**进出口贸易紧张局势得到缓解**。进出口逆疫情得到缓解主要前期得益于**4月至6月间国外疫情恶化后抗疫物资出口拉动**；后期则依靠6月以来全球疫情有所好转，**海外需求逐步重启带动机电和劳动密集型产品等海外订单向我国转移**

2014年以来发达经济体制造业PMI变化趋势(%)



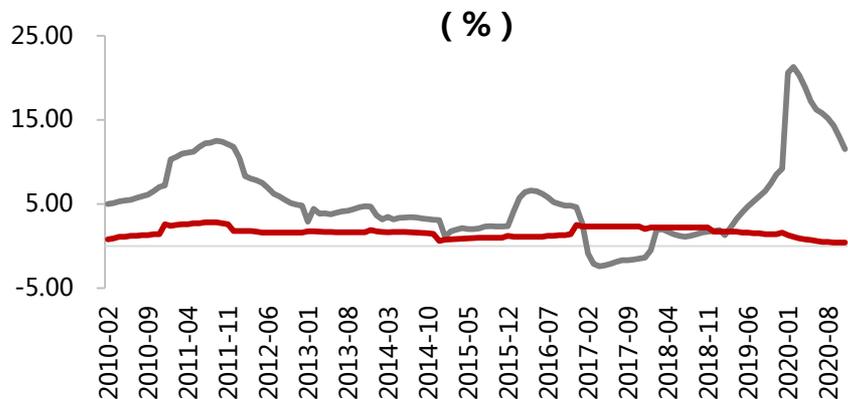
2014年以来中国进口和出口金额同比增速变化趋势



【宏观经济】CPI同比涨幅回落，PPI同比降幅有所收窄

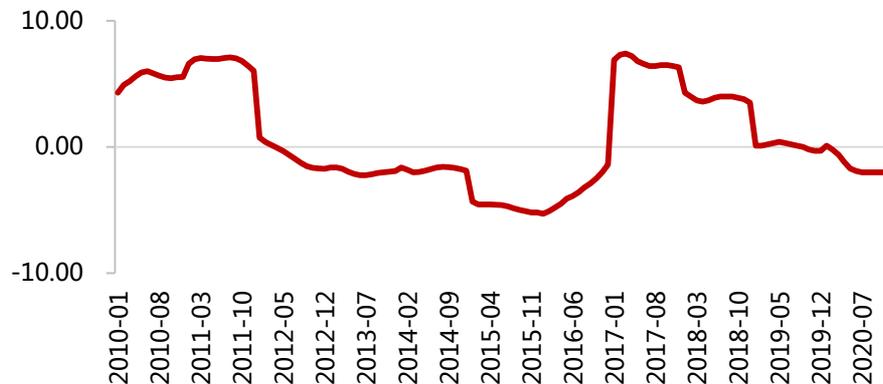
- 2020年，随着复工复产逐步加快，交通物流逐渐恢复，保供稳价措施持续加力，我国CPI运行食品与非食品同比涨幅回落，主要表现为食品与非食品价格结构性分化明显，其中食品类降幅明显扩大，非食品类同比稳中有降
- 2020年11月工业生产稳定恢复，市场需求持续回暖，工业品价格继续回升，2020年前11月PPI同比降幅有所收窄

2010年以来CPI食品价格和非食品价格变化趋势



— CPI:食品:累计同比 — CPI:非食品:累计同比

2010年以来PPI同比变化趋势 (%)



— PPI:全部工业品:累计同比

【宏观经济】信贷质量稳定，金融监管强化，人民币汇率将开启波段升值

- 2020年1-11月新增人民币贷款18.38万亿元，11月末M2余额217.2万亿元，同比增长10.7%，银保监会推动银行业保险业金融机构持续加大对经济社融重点领域和薄弱环节的支持力度，不断满足实体经济有效金融需求
- 2020年，人民币总体上处于小幅贬值状态，全年人民币兑美元汇率的幅度最低为6.5，截至2020年11月末，外汇储备较年初下跌0.44，预计2021年下半年或2022年人民币汇率将开启平稳状态

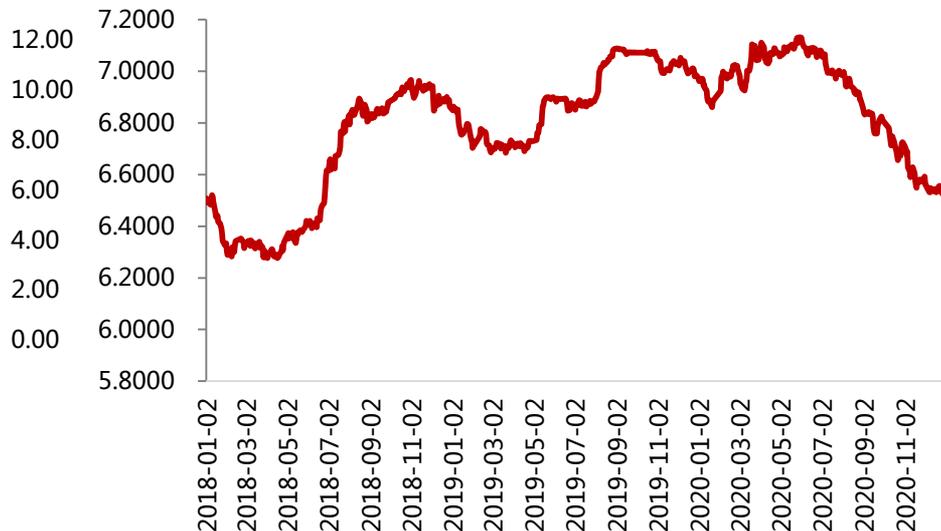
2017年以来新增人民币贷款与M2余额同比增速变化

趋势（亿元，%）



■ 金融机构:新增人民币贷款:当月值 — M2:同比（右）

2018年以来美元兑人民币中间价变化趋势

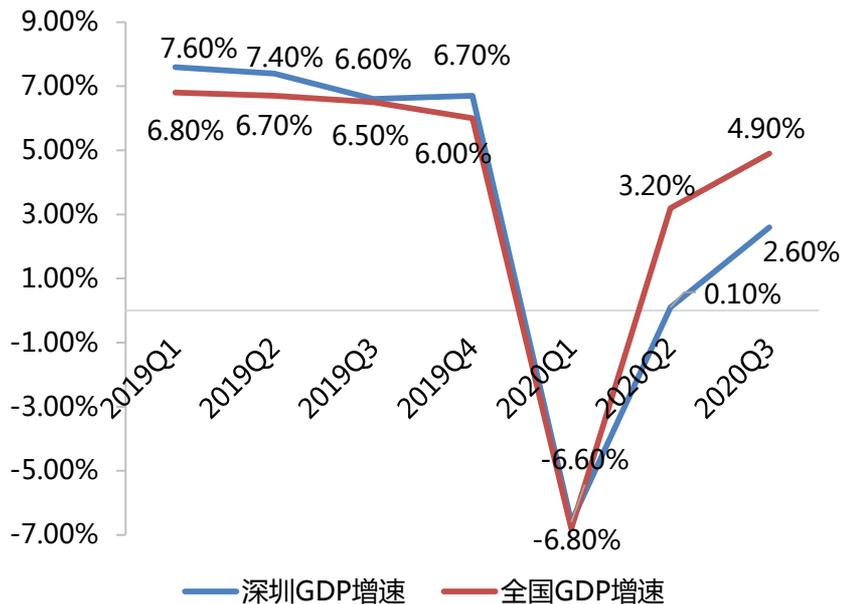


— 中间价:美元兑人民币

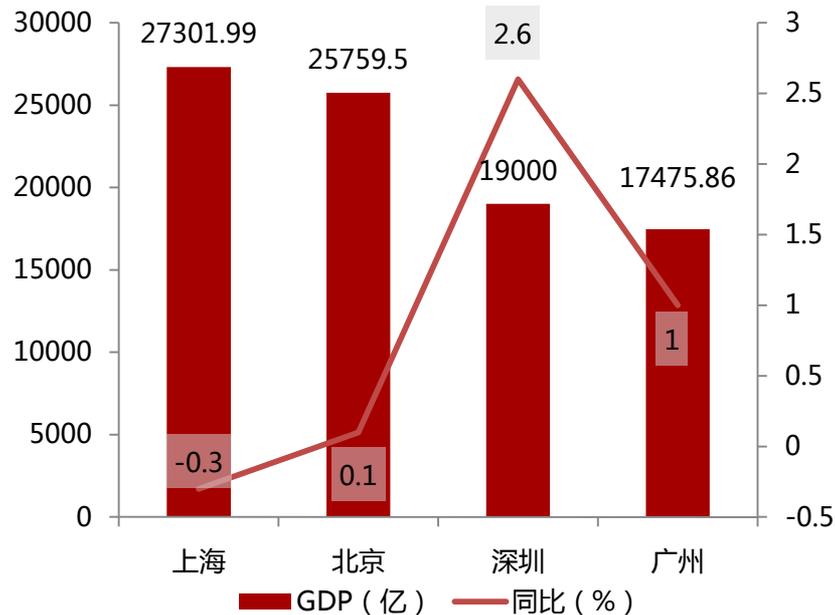
【深圳经济】经济保持稳定增长，同比增速排名第一

- 2020年前三季度，深圳GDP为19000亿元（含深汕特别合作区），比上年同期增长2.6%，全市经济运行稳定增长
- 对比前三季度一线城市GDP，深圳市GDP排名第三，同比增速排名第一，经济增速出现一定程度的平稳上升

2019年以来深圳与全国GDP增速对比



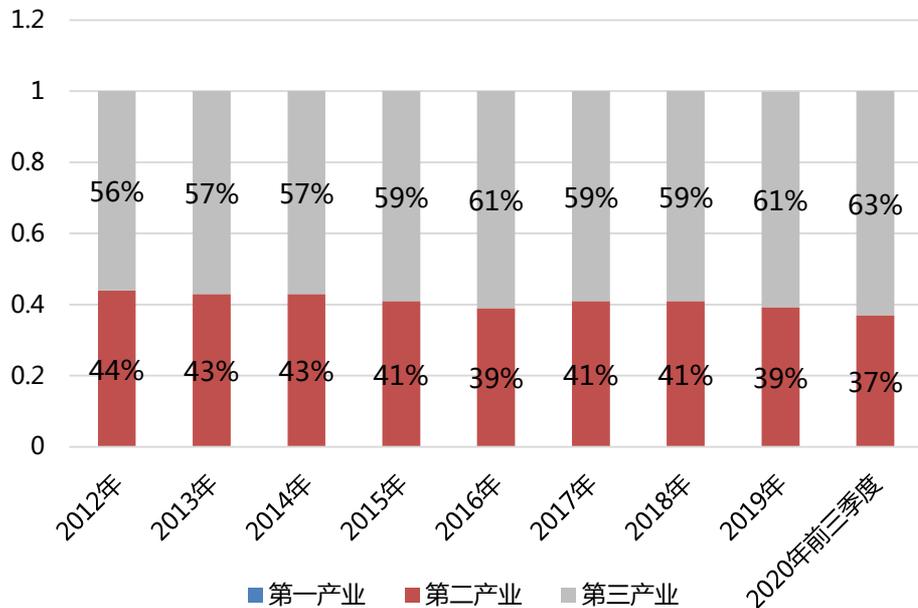
2020年前三季度一线城市GDP



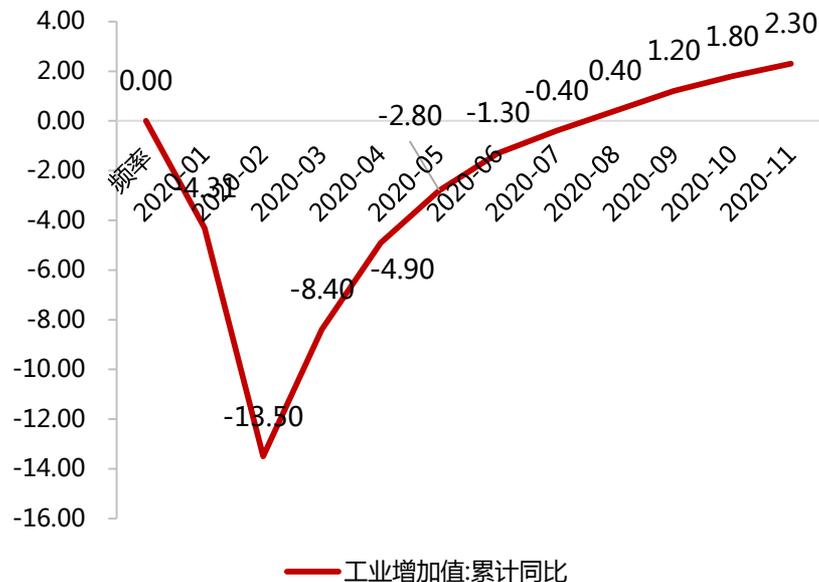
【深圳经济】产业结构优化调整，工业行业运行出现明显下滑

- 深圳第三产业的比重逐年增加，产业结构不断优化调整，2020年前三季度第三产业占比达到63%
- 2020年前三季度，工业行业运行出现明显下滑，全市规模以上工业增加值增长1.2%，多个工业行业面临较大下行压力，预计2021年全球经济将呈疲软态势，内外部宏观环境依然将存在较大不确定性和下行风险

2012-2020年深圳产业结构变化趋势（%）



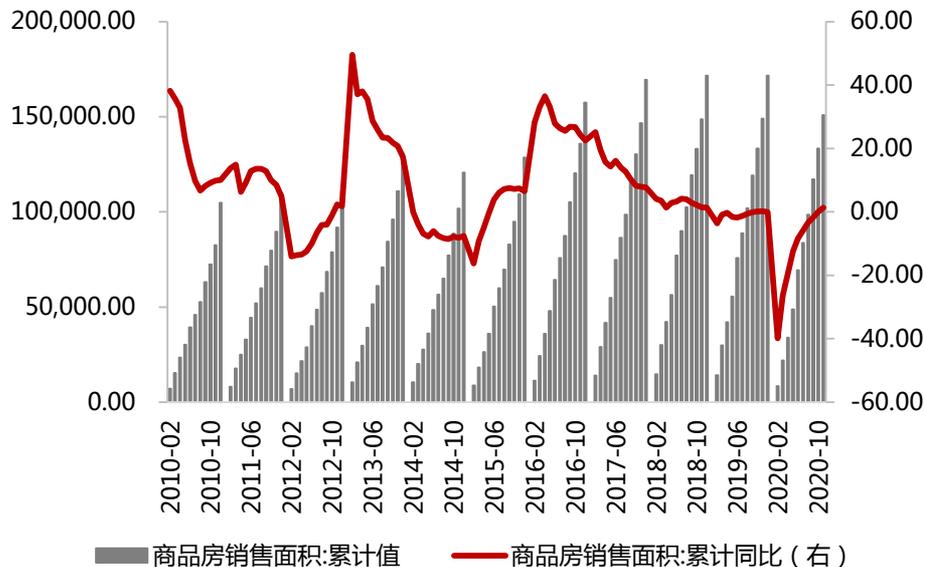
2020年以来工业增加值累计增速



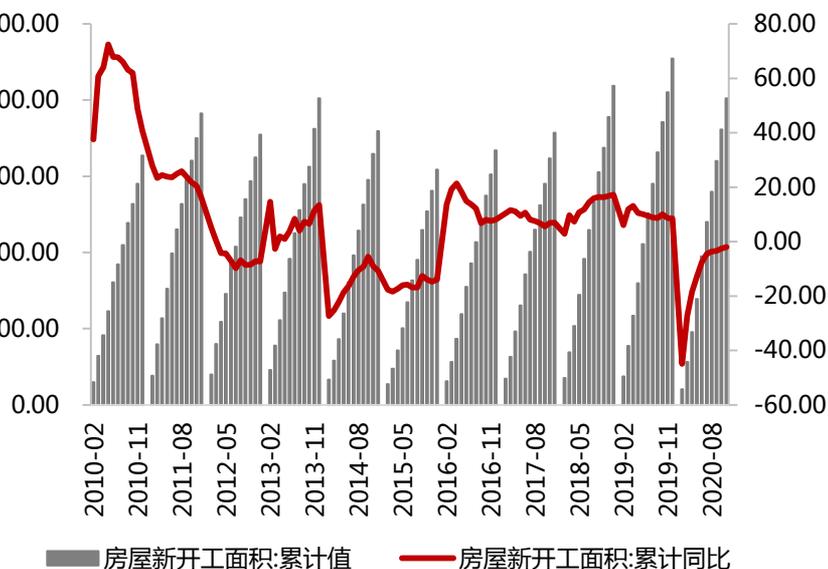
【行业经济】全国销售面积增速小幅度提高，新开工面积增速逐步回升

- 2020年前11个月，全国商品房销售面积150834万 m^2 ，同比增长1.3%，销售增速与前10月相比由负转正，增速大幅度提高
- 2020年前11个月，全国房屋新开工面积201085万 m^2 ，下降2%，增速比前10月有所上升。今年房屋新开工面积增速逐渐回升，与商品房销售面积整体呈相反趋势

2010年以来商品房销售面积累计值及同比变化趋势 (亿 m^2 ，%)



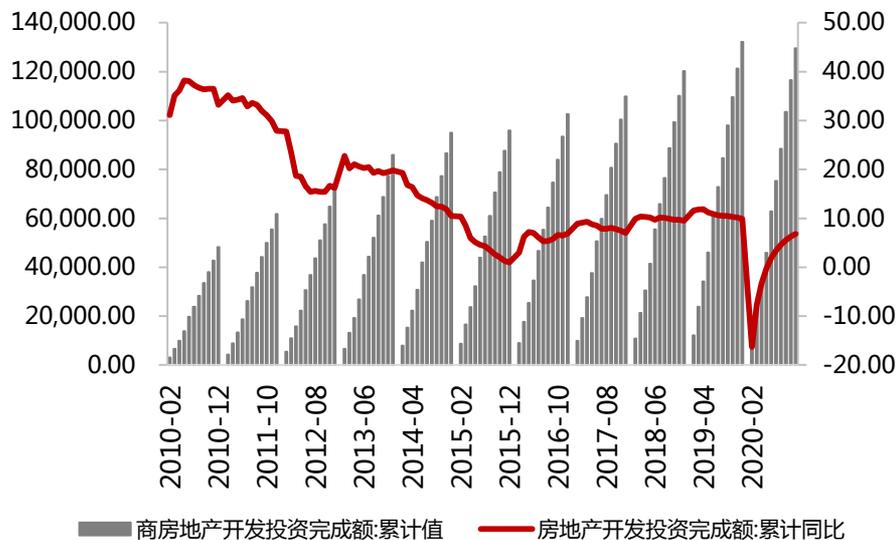
2010年以来房屋新开工面积累计值及同比变化趋势 (亿 m^2 ，%)



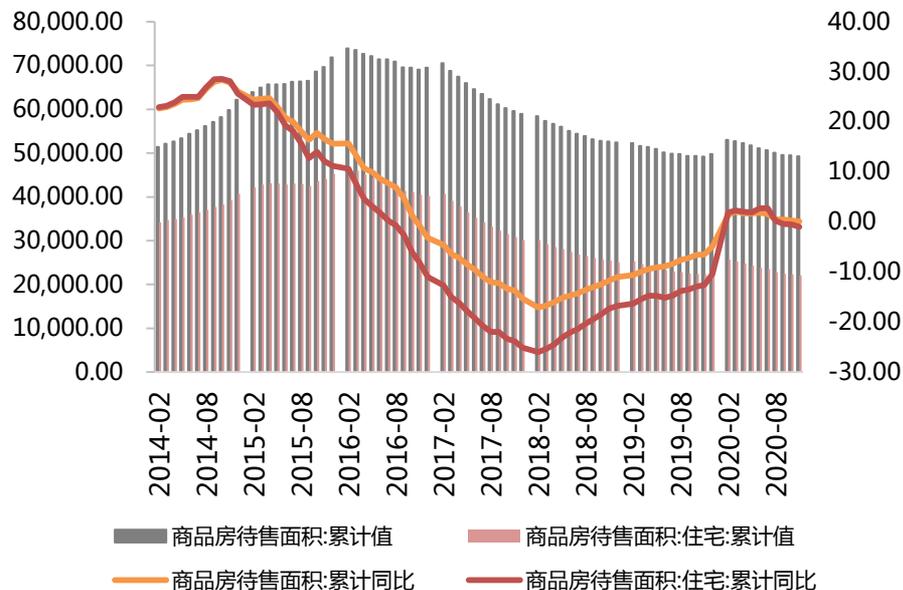
【行业经济】受疫情影响，投资增速后期回暖，待售面积同比增加

- 2020年前11月，全国房地产开发投资129492亿元，同比增长6.8%；受疫情影响，2020年房地产投资增速上半年增速为负，下半年逐步回暖，全年增长受疫情影响较大
- 2020年11月全国商品房待售面积4.93亿平方米，同比增加0.1%；其中住宅待售面积2.21亿平方米，同比下降1%，但全国商品房库存总体增加

2010年以来房地产开发投资完成额累计值及同比变化趋势（亿元，%）



2014年以来商品房待售面积及同比变化趋势



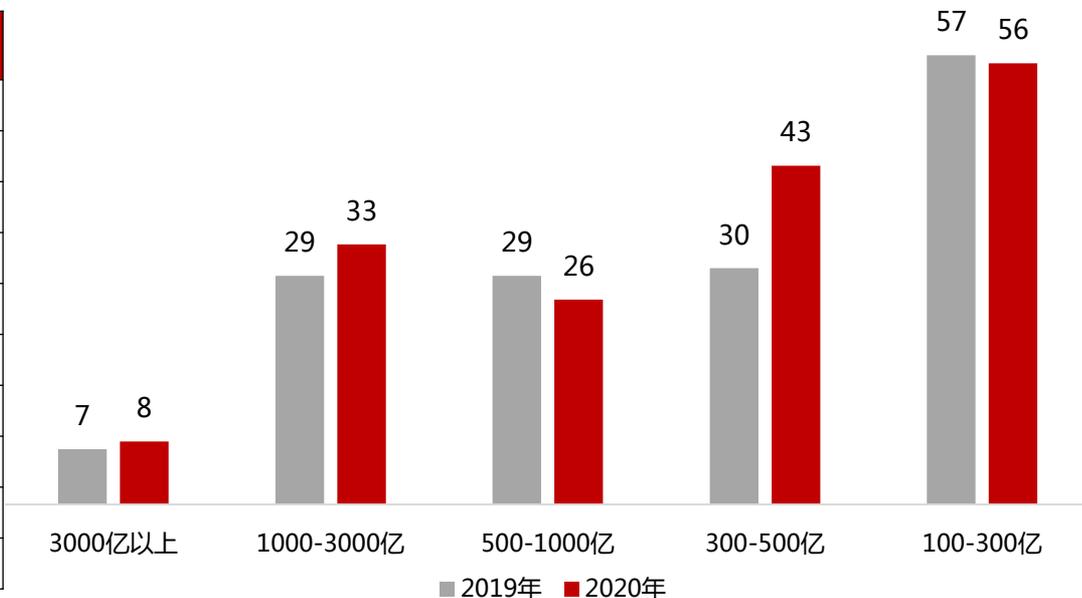
【行业经济】千亿规模分水岭明显，强者恒强态势愈加明显

- 《2020年中国房地产销售额百亿企业》排行榜发布，共有**166家房企业绩过百亿**；众多优秀房企抓住疫情复苏后城市结构性机遇，实现销售业绩持续增长，**千亿规模房企具有明显的分水岭特征，房企对外扩张中组织架构，人员配置等都将面临考验，涅槃重生则能迈上新台阶**

2020年中国房地产 销售额百亿企业TOP10

排名	企业简称	销售额（亿元）	面积（万m ² ）
1	碧桂园	7888.1	8421.0
2	中国恒大	7038.0	7834.0
3	万科	7011.0	4327.8
4	融创中国	5750.0	4148.0
5	保利发展	5028.0	3405.0
6	中海地产	3603.1	1925.0
7	绿地控股	3567.0	2800.0
8	世茂集团	3003.1	1712.6
9	华润置地	2900.0	1509.0
10	绿城中国	2892.2	1418.7

2019年-2020年百亿房企各阵营数量



宏观环境小结

◆ 国民经济延续稳定恢复态势，社会大局保持稳定

2020年受新冠疫情影响，11月我国GDP累计增速至第三季度为0.7%，成功实现“转正”，经济总体呈稳定恢复态势

◆ 全国居民消费总体表现平稳，制造业环境得到改善，我国外贸态势总体疲软，经济增速放缓

2020年前三季度，全国居民消费价格同比上涨2.5%，价格总体表现平稳。社会消费品零售总额同比增长-4.8%，社会消费增速持续走低。制造业PMI整体呈现上升趋势，制造业环境得到改善。全年进出口增速6月开始正增长，11月出口同比增速最高达到21.10%，进出口贸易紧张局势得到缓解

◆ 深圳经济保持稳定增长，第三产业的比重逐年增加，产业结构不断优化调整

2020年前三季，深圳GDP比上年同期增长2.6%，全市经济运行稳定增长，对比一线城市GDP，深圳同比增速排名第一。第三产业的比重逐年增加，产业结构不断优化调；重视先进制造业和高技术制造业

◆ 全国销售面积增速小幅度提高，去库存效果显著，行业阵营分化格局持续

2020年受新冠疫情影响，销售面积增速小幅度提高，待售面积同比增加，全国商品房库存总体增加。房企千亿规模具有明显的水岭特征，房企对外扩张中组织架构、人员配置等都将面临考验，涅槃重生则能迈上新台阶

Part

2

政策环境分析

2020年，全国房地产政策层面前松后紧，1至12月份房地产调控的次数共计近500次。中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标



【全国政策】长期坚持房住不炒定位，全面落实因城施策

- 2020年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展

◆金融市场工作会议

要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“**因城施策**”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行

2020年2月

金融系统全年向各类企业合理让利1.5万亿元，全年人民币**贷款新增和社会融资新增规模均超过上年**，保市场主体，稳住经济基本盘

2020年5-6月

住建部两次召开房地产工作座谈会，北京、上海、深圳、成都和沈阳等10城参会，直指市场过热问题，其中沈阳、成都已两次参会，**毫不动摇房子是用来住的、不是用来炒的**

2020年7-8月

◆政治局会议

要加大宏观政策调节，适当提高财政赤字率，引导贷款市场利率下行，并要**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，促进房地产市场平稳健康发展

2020年3-4月

◆两会政府工作报告会

弱化经济增速目标，并未提出全年经济增速具体目标，而要稳住经济基本盘，**集中精力抓好“六稳”、“六保”，尤其要守住“六保”底线**

◆政治局会议

政策要更加积极有为、注重实效，货币政策要更加灵活适度、精准导向，并要**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，促进房地产市场平稳健康发展

2020年12月

◆中央经济工作会议

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展**



【全国政策】遏制房地产泡沫化倾向，房地产金融管理机制加快建立

- 2020年，银保监会、央行等部门密集表态须**加强房地产金融风险防范**，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行

央行

➤ 1月 — 加快建立房地产金融长效管理机制：

下调存款准备金0.5个百分点，坚决打赢防范化解重大金融风险攻坚战

➤ 2月 — 2020年金融市场工作电视电话会议：

保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行

➤ 5月 — 棚改专项债将恢复发行：

棚改专项债将恢复发行，监管部门对棚改提出三个要求，涉及项目开工、棚改计划、信息一致等方面

➤ 11月 — 第三季度中国货币政策执行报告

坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性

➤ 12月 — 央行经济工作会议：

解决好大城市住房突出问题，坚持房子是用来住，不是用来炒的定位，高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策

银保监会

➤ 1月 — 《关于加强银行业保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》

灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款期限

➤ 3月 — 银保监会官网发文：

房贷政策整体没有变化，个别地方和银行作出的首付比例和贷款利率的调整在政策允许范围内

➤ 5月 — 《商业银行互联网贷款管理暂行办法》

加强贷款支付和资金用途管理，贷款资金不得用于购房或偿还住房抵押贷款

➤ 7月 — 银保监会官网发文：

要坚决防止影子银行死灰复燃、房地产信贷乱象回潮和盲目扩张粗放经营卷土重来

➤ 11月 — 《关于开展新一轮房地产信托业务专项排查的通知》

继续严控房地产信托规模，强化房地产信托穿透监管

【全国政策】 落户限制放开放宽，完成1亿非户籍人口在城市落户目标

➢ 促进大中小城市和小城镇协调发展，提升城市治理水平，推进城乡融合发展，实现1亿非户籍人口在城市落户目标和国家新型城镇化规划圆满收官，为全面建成小康社会提供有力支撑

《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》

南京

支持高校毕业生就业创业举措升级，再次放宽落户门槛，**研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员（含留学回国人员、非全日制研究生），凭学历证书即可落户**

《重庆市户口迁移登记实施办法》

重庆

务工经商落户遵循“放开放宽”原则，按照重庆构建“一区两群”协调发展格局，设置差异化落户条件，**学生落户取消本市普通高等院校、中等职业学校时间限制**，在重庆市就业的**具有高级工以上职业资格或相应职业技能等级人员一并纳入人才落户类**，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母均可申请落户

《关于全面取消人才落户限制进一步放开落户政策的补充意见》

沈阳

7类在沈人员可以落户，包含技工学校、职业院校及以上在校生和毕业生（含往届）；取得国家认可的初级以上职业资格证书、技能等级证书的人员；在沈与用人单位依法签订《劳动合同》的就业人员；在沈阳市缴纳职工医疗保险或养老保险的灵活就业人员

《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》

苏州

2020年5月1日起，**全日制本科可以直接落户苏州，无需社保**，即可以先落户后就业。（年龄不超过45周岁）；**非全日制本科有社保就可以申请落户**，社保没有缴纳时间限制；配偶可以随迁至合法稳定住所。

【全国政策】开展农村闲置宅基地入市试点，完善建设用地供应格局

- 3月12日，国务院日前印发了《关于授权和委托用地审批权的决定》，明确将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准
- 10月19日，自然资源部对“十三届全国人大三次会议第3226号建议”建议中提到的“关于农村宅基地使用权登记问题”，农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记

意见明确

- 国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准
- 试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准
- **首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年**
- 国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制，根据各省、自治区、直辖市的土地管理水平综合评估结果，对试点省份进行动态调整

意见提出

- 根据《继承法》规定，被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承，按照房地一体原则，**继承人继承取得房屋所有权和宅基地使用权，农村宅基地不能被单独继承。**
- 《不动产登记操作规范（试行）》明确规定，**非本农村集体经济组织成员（含城镇居民），因继承房屋占用宅基地的，可按相关规定办理确权登记**，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”

【全国政策】明确房贷利率调整事项，信贷政策前松后紧

➤ 中央坚持“房住不炒”落实城市主体责任，稳地价稳房价稳预期

2020年上半年信贷政策中性偏积极，三度降准、两度下调LPR

主要内容：

- ◆ 央行三度降准，释放长期资金约1.75万亿元，LPR两度下调，5年期以上LPR累计降幅达15个基点，房贷利率趋势性下移，**5、6两月迭创2018年以来新低**
- ◆ 地方在土地出让及房地产交易环节为市场、企业减压，土地出让政策涉及取消限制性规定、增加优质土地供应、延期或分期缴纳土地款、延长竣工期限
- ◆ 房地产交易政策涉及放松预售、放松限价、人才**新政变相松绑限购、购房补贴、公积金政策调整**

2020年下半年央行设置“三道红线”倒逼降负债、去杠杆

主要内容：

- ◆ 2020年全行业压降1万亿具有影子银行特征的融资类信托业务，意味着房企融资将进一步收紧
- ◆ 8月20日，住建部、央行召开重点房企座谈会，对房企有息负债规模设置了“三道红线”：**剔除预收款后的资产负债率大于70%；净负债率大于100%；现金短债比小于1倍**
- ◆ 倘若“三道红线”全部命中，有息负债规模便以2019年6月为上限，不得增加。踩中两条、一条以及一条未中，有息负债规模年增速分别设为5%、10%和15%

【地方政策】2020年房地产政策层面前松后紧，落实城市主体责任

- 从全国范围内来看，1至11月份房地产调控的次数共计约达458次，上半年多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏；下半年随着房地产市场过热，上海、北京、武汉和广州等19城政策加码

武汉 优化调整

4月22日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于允许商业和办公用房等存量房改造为租赁住房的通知》。《通知》提出，武汉部分区域将允许商业和办公存量用房改造为租赁住房。

中山 新政出台

4月17日下午，广东中山市召开人才政策发布会，发布《关于加强人才政策支持和服务保障的具体措施》《措施》的7个部分主要为：提供人才幸福安居保障，鼓励和支持人才入户中山，完善人才子女教育保障，畅通高层次人才随迁配偶就业渠道，提升人才医疗保健服务，大力激励宣传突出贡献人才，持续培育中山青年人才。

广州 新规出台

4月8日，广州黄埔区出台《广州市黄埔区广州开发区旧村全面改造项目政府产业用房、用地管理规定》，以更好应对疫情冲击，加大“三旧”改造对产业发展支持力度，提供更多产业载体，推动招商引资工作。

北京 优化调整

4月29日，北京市发布了《关于优化商品住房项目预售许可办理事项的通知》，对自2020年4月24日起的商品住房项目（含共产房）预售许可办理进行了部分调整，涉及截止日期、期限延长、可办许可次数、申报价格等四方面。

上海 优化调整

4月22日，上海正式印发《上海市扩大有效投资稳定经济发展的若干政策措施》的通知加快土地出让收入安排和使用。疫情防控期间，对急需用款的旧改项目先行预拨100亿元资金。加快启动市、区联手土地储备项目和新一轮市、区联合旧区改造项目。加强建设项目用地保障。保持土地市场交易平稳有序。加快经营性用地出让节奏。加快推进城市更新。

【地方政策】与人才、落户政策关联的购房政策成为楼市调控的主要方式

➢ 2020年，受疫情影响，各地为了稳定经济，拉动人才的政策在疫情平稳后持续井喷，截止到12月中旬，全国已有超过180个城市发布了各类人才政策，购房补贴、租房补贴和落户政策，多地开始执行零门槛落户，吸引人才与劳动力。

政策类别	2020年颁布政策的地区/城市
购房补贴	杭州、济南、郑州、青岛、无锡、南宁、桂林等
租房补贴	北京、上海、深圳、广州、杭州、福州、三亚、天津、重庆、成都、沈阳、南京、合肥等
落户政策	北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、宁波、湖州、天津、重庆、南京、无锡、苏州、济南、南昌、海口、三亚、珠海、常州、镇江、西安、芜湖、呼和浩特、苏州、武汉、杭州、宜昌、常德、郑州、成都、南通、南充、昆明、江门、佛山、东莞、中山、青岛、淄博、保定、沈阳、大连、鞍山、长春、嘉兴、金华、杭州、湖州、温州、舟山、宁波、西宁、长沙、福州、太原、香港

福州

从2021年1月1日起，福州市将施行落户、**投靠近乎“零门槛”的政策**，发布了政策实施细则，提供了八类落户地址供选择，并降低集体户设立条件。

苏州

苏州政府进一步放宽人才落户条件，**租赁住房常住人口经房屋所有权人同意可以在房屋所在地落户**，也可以在房屋所在地的社区落户，破除隐形门槛。

无锡

全面取消江阴、宜兴行政区域内的落户限制，实行以合法稳定住所（含租赁，指经过住建部门租赁登记备案的出租房屋）或合法稳定就业为基础的户口迁移制度。在锡拥有所有权住宅，合法稳定就业并参加城镇社会保险，即可申请落户。

上海

放宽应届普通高校毕业生落户条件。

济南

全面取消在城区、镇区落户迁入条件限制。凡新落户居民，按相关政策均可平等享受住房租赁补贴、医疗保险待遇、基本公共卫生服务、养老救助等合法权益，确保应该享有的待遇不受影响。

【地方政策】多地出台相关政策，促进房地产市场健康发展

- 从地方政策看，多地出台相关政策以促进房地产市场健康发展，广州增城“双拼房”松绑，两证可并一证，长春首套房贷首付比例不低于30%，二套不低于40%，大部分城市的房地产政策主要集中在公积金政策和土地款缓解政策

长春关于调整商品住房信贷政策，**购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于30%**，购买二套商品住房最低首付比例不得低于40%。不予发放第三套及以上商品住房贷款。

长春

广州增城“双拼房”松绑，**两证可并一证**，对建成且已销售的房产，存在多个房产证但实际为一套使用的，业主可按附件的申请材料清单备齐相关材料向增城区不动产登记部门申请合并登记为一套房产。

广州

新购买常州市区(不含金坛区)商品住房(包括新建商品住房和二手住房)的，自取得不动产权证后满4年方可上市交易；对已拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，**再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付款比例调整为不低于60%**

常州

关于调整商品住房信贷政策，**购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于30%，购买二套商品住房最低首付比例不得低于40%**，不予发放第三套及以上商品住房贷款。

长春

成都出台“房产新政15条”，坚决打击捂地、捂盘行为；**个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年；严格审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房等**

成都

入户满3年且社保满3年才有购房资格，非深户需5年社保。首付比例：无房无贷首付30%。无房有贷款记录买普通住宅首付50%，非普通住宅首付60%。家庭有1套购买普通住宅首付70%，非普通住宅80%。转让增值税从2年免变5年免，且须是普宅。

深圳

东莞颁布“725”限购、限转政策细则，内容涉及二手商品住房在途交易的认定、商品住房限购政策、商品住房限转让政策、对购房人提供的材料真实性产生的后果、商品住房限转让期限未提前出售等。

东莞

台州通知实施之日起在台州市区新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，**自取得不动产权证书满3年后方可转让。**购买时间以交易合同网签时间为准，加强商品房预售管理，新开盘项目商品住房每期备案均价应基本保持一致。

台州



【地方政策】加快建设住房租赁市场，增加租赁住房有效供应

- 2020年，大力发展和促进住房租赁市场发展，城市住房租赁试点的经验，多个城市出台各项支持政策，**增加租赁住房有效供应**，并增加自持权重促进，北京明确短租范围以及管理要求，合肥支持非住宅改建，个人出租自有住房可免税，徐州新房一年内不能涨价、二套住房5-6年不可交易等着力解决新市民等群体的住房问题



长沙

➢ 土拍新政：**增加自持权重促进长沙住房租赁市场发展**，**因需配套建设租赁住房的商住经营性用地**，《实施细则》**对土地出让方式明确要求**，对于需建设租赁住房的商住经营性用地采取**“限地价/溢价+竞自持面积+摇号”方式组织网上挂牌出让**。



北京

➢ 《通知》明确短租范围，即**“利用本市国有土地上的居住小区内的住房，按日或者小时收费，提供住宿休息服务的经营场所”**，提出关于短租管理要求，**1.明确短租住房的经营条件2.明确短租经营者的安全责任3.明确互联网平台核验责任**。



合肥

➢ 租赁房新政：**支持非住宅改建，个人出租自有住房可免税**，《通知》主要提出**增加租赁住房有效供应**，支持竞自持新建、非住宅改建、园区企业配建、成套住宅改造、国企引领示范；在增加租赁住房有效供应方面，提出支持非住宅改建，完善住房租赁支持政策方面，提出落实税收优惠政策。



徐州

➢ 楼市新规：**新房一年内不能涨价、二套住房5-6年不可交易。提出加强商品房土地精准供应、加强商品房销售价格备案管理、强化装修行为及装修价格监管、落地房地产金融政策、继续坚持商品房限制交易政策、大力推进住房保障工作、加强房地产市场监测分析及积极营造良好的舆论环境等8个方面**。



【深圳政策】深圳发布“应对新冠措施”，多方面稳定市场

政策类型	日期	政策	重点内容
针对企业	2月7日	《深圳市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关的若干措施》	<ol style="list-style-type: none">1、减免物业租金。2、依法依规延期缴纳社会保险费。3、降低企业住房公积金缴存比例。4、依法依规延期缴纳和减免税款。5、降低企业融资成本。6、释放“四个千亿”政策红利，支持优质中小企业。
针对个人	2月12日	深圳市公积金管理中心推出四大举措	<ol style="list-style-type: none">1、职工可申请延长公贷期限。2、放宽职工公贷申请的缴存条件。3、职工逾期还贷记录不纳入个人征信。4、延长职工购房提取所需票据有效期。
针对房地产企业	3月11日	《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》	<ol style="list-style-type: none">1、对已批未开盘、已批在售项目的房地产开发企业，允许视疫情防控情况现场开盘、开放线下售楼处；2、缓解房企短期资金压力。3、顺延项目交付时间和开发资质办理时间。4、受疫情影响“特殊人群”，可缓交银行按揭。5、本地疫情期间非深户居民购房者无法按时缴纳社保不计入购房社保要求审核。6、增加居住用地供应。
针对城市更新	4月16日	《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》	<ol style="list-style-type: none">1、加快商品房供应，申请商品房预售的，必须符合土地出让合同和规划许可条件等要求，并保证项目工程质量。今年内，高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00标准的商品房项目，可以申请预售。2、延长城市更新单元计划有效期延长3个月。3、允许延期缴纳土地出让价款，可延期至2020年6月22日前缴交。



【深圳政策】上半年政府加大力度监察、规范中介机构

日期	政策	重要内容
6月4日	《关于严禁参与、协助部分“炒房”团伙违法违规行为的郑重提示》	房地产中介机构、中介人员严禁参与或协助类似“炒房”团伙的违法违规行为，包括为此类团伙提供揽房揽客的便利等；如在从业过程中发现此类情况，应向深房中协及行政主管部门举报此类违法违规行为线索。
6月5日	住建局要求中介机构每月需定期报送二手房成交价	要求准确掌握二手房商品房市场真实交易情况，房地产市场发展提供预期研判。各机构应按时完成报送工作并对填报信息的真实性和准确性负责，上报内容包括，单套房屋属性、楼盘名称、户型、挂牌价格、挂牌时间、成交总价、成交时间等。
6月16日	《福田房地产中介从业“八不准”》	1、借“学位房”、“棚改”、“拆迁”等炒作、哄抬房价，散布未经主管部门认可的“学位积分类别”、“纳入棚改计划”等不实信息，误导购房者。 2、建立微信群、QQ群等，联手炒房或为“炒房团伙”提供揽房揽客便利；歪曲解读有关房地产政策，散布虚假、不实房地产市场信息，误导购房者心理预期，制造市场恐慌情绪。 3、未取得房地产经纪机构备案证书，违规开展房地产中介服务。 4、为保障房、人才房等禁止交易的房屋提供中介服务。
6月23日	《关于不得以个人名义从事房地产代理及居间服务的通知》	房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。任何人员不得以个人名义承接房地产经纪业务并收取费用。房地产中介人员或社会相关人员凡被发现以个人名义违规从事房地产代理及居间服务并收取费用的，应列入“行业黑名单”，给予禁业2年处分，抄送相关征信机构和房地产中介行业信用信息联合公示平台进行联合信用限制。

【深圳政策】 盘活各类社会存量用房，拓展住房用地供应渠道

- 通过创新筹集工作机制，盘活各类社会存量用房，拓展人才和公共租赁住房的筹集渠道，并**有效增加各类住房用地供给**，使相关筹集工作从零散、杂乱的局面逐步向制度化转变

3月5日

《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》

- **明确筹集主体**为深圳市、区住房和建设部门，人才住房专营机构以及深圳各区政府指定的区属国有企业等
- **明确筹集主体以规模化**租赁、购买等方式筹集社会存量用房，并鼓励探索创新筹集模式
- **明确房源类型**为住宅、商务公寓、商业用房按规定改建成的租赁住房、城中村房源、经依法处理后的没收类违法建筑、产业园区配套宿舍、城市更新、棚户区改造、土地整备等各类拆旧建新项目中的搬迁安置房、享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房。

5月8日

《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》

- 提出拓展住房用地供应渠道，盘活各类存量潜力资源。有效增加各类住房用地供给，**为落实市委市政府提出的170万套住房供应任务提供有力的用地保障。**

【深圳政策】深圳7.15新政出台收紧限购政策，规范市场监管

- 2020年深圳市住房建设局等八个部门联合印发了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，加强商品住房限购，收紧户籍居民购房条件及延长夫妻离异后购房时间，缓解市场供需矛盾，同时遏制炒作确保政策落实到位

内容	调整前			调整后				
调整商品住房购买年限	深户	无落户时间和社保要求，居民落户即可购房		深户	在深落户满3年且连续缴纳36个月及以上社保			
	非深户	购房之日前，在深圳连续缴纳5年及以上社保		非深户	购房之日前，在深圳连续缴纳5年及以上社保			
	夫妻离异	夫妻离异之日起2年内 其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算		夫妻离异	夫妻离异之日起3年内 其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算			
完善差别化住房信贷措施	深户	家庭	房贷情况	最低首付比例	深户	家庭	房贷情况	最低首付比例
			深圳无房无贷	3成			深圳无房	3成
		深圳无房，有房贷记录	5成	深圳无房，有房贷记录		普通住宅：5成 非普通住宅：6成		
		深圳一套房	7成	深圳一套房		普通住宅：7成 非普通住宅：8成		
	个人	深圳无房无贷	3成	深圳无房无贷	3成			
		深圳无房，有房贷记录	5成	深圳无房，有房贷记录	普通住宅：5成 非普通住宅：6成			
发挥税收调控作用	个人住房转让增值税征免年限2年			个人住房转让增值税征免年限5年				
细化普通住房标准	普通住宅标准 (需同时满足)	住宅小区建筑容积率 ≥ 1.0		普通住宅标准 (需同时满足)	住宅小区建筑容积率 ≥ 1.0			
		单套住房套内建筑面积 $\leq 120\text{m}^2$ 或 单套住房建筑面积 $\leq 144\text{m}^2$			单套住房套内建筑面积 $\leq 120\text{m}^2$ 或 单套住房建筑面积 $\leq 144\text{m}^2$			
					实际成交总价 ≤ 750 万元			

【深圳政策】下半年深圳新政策，加强房地产市场管理

- 2020年下半年，为了加强房地产市场管理，维护房地产市场秩序及其监督管理，深圳再次新政出台，**停止商务公寓审批**；**深汕合作区发布商品房项目限购新政，限购2套**；深圳发布房地产市场监管办法修订意见稿

7月31日——《深圳市规划自然资源局、深圳住建局发布关于停止商务公寓审批的通知》

通知表示，在全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批。

8月27日——《深圳市深汕特别合作区管理委员会关于振业时代花园二期、赤湖纯水岸花园等商品房项目销售的通知》

- 实施商品住房和商务公寓限购：**居民家庭在合作区持有的商品住房和商务公寓总套数不得超过2套，成年单身人士（含离异）在合作区持有的商品住房和商务公寓总套数不得超过1套。**
- 推行优先申购制度：鹅埠镇、小漠镇、赤石镇、鲘门镇户籍居民和合作区工作人员可优先买房。
- 加强商品房转让管理：在合作区购买商品住房和商务公寓的，**自取得不动产权利证书之日起5年内禁止转让。**

9月17日——《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）》

- **完善房地产开发经营管理制度**、完善房地产经纪管理制度。
- **增设“房屋租赁”专章。**
- 完善房地产（土地）估价管理制度。
- 完善房地产市场监督管理机制、完善对违法违规行为的处罚措施。

【深圳政策】 国务院、交通部、自然资源部等相继发文支持深圳双区建设

日期	政策	具体内容
6月16日	《粤港澳大湾区建设深圳指引》	1、深圳作为粤港澳大湾区的核心引擎所在， 加快基础设施互联互通等7个领域重点 2、深圳正加速推进前海深港现代服务业合作区、深港科技创新合作区、光明科学城、深港口岸经济带、西丽湖国际科教城、沙头角深港国际旅游消费合作区等7大重点平台建设
8月3日	《关于支持粤港澳大湾区和深圳市深化自然资源领域改革探索意见的函》	1、土地利用、耕地占补平衡 2、全民所有自然资源资产有关试点、不动产登记 3、 土地只征不转以及深圳深化自然资源领域改革探索
9月2日	深圳市开展高品质创新型国际航空枢纽建设等交通强国建设试点工作的意见（交规划函〔2020〕585号）	1、都市圈站城一体化规划、建设、运营，内陆港体系建设 2、 高速公路立体复合改扩建技术及自由流收费体系，智能网联汽车及北斗高精度定位技术
10月11日	《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）》	1、在要素市场化配置、营商环境优化、城市空间统筹利用等重要领域推出一批重大改革措施 2、 制定实施首批综合授权事项清单 ，推动试点开好局，重要领域和关键环节改革取得标志性成果，基本完成试点改革任务
11月9日	《最高人民法院关于支持和保障深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》	1、 着力从打造国际化知识产权保护高地、构筑一体化市场主体退出机制 2、加大专业化金融司法保护力度、 完善多元化跨境纠纷解决机制 3、提升法治化市域社会治理水平、推进系统化司法体制综合配套改革

【深圳政策】住房租赁企业不得通过“高进低出”“长收短付”等哄抬租金

- 11月17日，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》，对住房租赁企业经营行为进行规范，将依法从严处罚违法租赁行为。

重点内容：

- 通知指出，住房租赁企业应当严格依照法律规定及行业标准，加强从业人员准入招录管理，规范从业人员行为，依法与本企业所有从业人员等签订劳动合同或者劳动协议。严禁从业人员以个人名义自行承接住房租赁业务。
- 住房租赁企业出租住房的，不得通过欺诈、胁迫、格式条款等方式哄抬租金，不得违法诱骗承租人签订长周期租赁合同，不得利用格式条款侵害承租人合法权益或者加重承租人义务，不得违背承租人意愿搭售其他商品或服务，不得实施价格串通、捏造散布涨价信息等价格违法行为。
- 住房租赁企业与承租人应当严格履行住房租赁合同约定，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金，不得巧立名目收费，不得通过合同欺诈、格式条款等方式谋取不当利益，不得违法强制单方解除合同。
- 住房租赁企业不得通过“高进低出”“长收短付”等方式，哄抬租赁价格、加大企业资金断裂风险、侵害房屋权利人和承租人的合法权益，不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。

【深圳政策】深圳多举措盘活低效工业用地和住宅类旧改项目

- 为加快建设中国特色社会主义先行示范区，盘活存量低效工业用地，优化土地要素市场化配置，规范工业用地转让预告登记行为。深圳市行政区域内（不含深汕）已经取得不动产权属证书，但**未完成开发投资总额25%的工业用地转让预告登记将运用新政策细则**

日期	政策	具体内容
12月23日	《深圳市工业用地转让预告登记实施细则（征求意见稿）》	适用范围界定 <ul style="list-style-type: none">➢ 在深圳市行政区域内（不含深汕）已经取得不动产权属证书，未完成开发投资总额25%的工业用地转让预告登记适用本细则。➢ 既包括尚未动工开发的空地状态，也包括部分动工开发但投资额不足投资总额25%的在建工程状态，但前提是已取得不动产权属证书。
12月30日	《深圳经济特区城市更新条例》	<ol style="list-style-type: none">1、针对难推进：取消双百，签约面积与签约人数双95%后可征收2、针对拆迁难：城中村合法住宅、住宅类历史违建签约人数单95%后可征收3、列入旧改标准：对于旧住宅小区，建成年限超过20年6、经评估后功能、配套设施不齐全需拆除重建7、明确最低赔偿标准：官方首次制定了最低赔偿标准为套内面积不少于1:1

【深圳政策】深圳十四五远景目标：经济总量、人均GDP翻一番

- 12月22日，深圳召开市委六届十七次全会，审议通过了《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，会议确定了“三个五年”的阶段目标，并提出深圳到2035年的阶段发展目标中提出，经济总量、人均地区生产总值在2020年基础上翻一番

重点内容

- **全会提出了“三个五年”的阶段目标：**
 - **到2025年**，建成现代化国际化创新型城市，基本实现社会主义现代化；
 - **到2030年**，建成引领可持续发展的全球创新城市，社会主义现代化建设跃上新台阶；
 - **到2035年**，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例，率先实现社会主义现代化。
- **深圳市到2035年的远景目标：**
 - **成为高质量发展高地**，城市综合经济竞争力世界领先，经济总量、人均地区生产总值在2020年基础上翻一番；
 - **成为法治城市示范**，建成一流法治政府、模范法治社会，营商环境位居全球前列，城市治理体系系统完备、科学规范、运行高效；
 - **成为城市文明典范**，开放多元、兼容并蓄的城市文化特征更加鲜明，城市品位、人文魅力充分彰显，时尚创意引领全球；
 - **成为民生幸福标杆**，实现幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶，市民享有更加幸福安康的生活；
 - **成为可持续发展先锋**，碳排放达峰后稳中有降，成为人与自然和谐共生的美丽中国典范。

政策环境小结

◆ 全国政策仍继续坚持以“房住不炒、因城施策”为基础，落实城市主体责任

2020年，全国继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展

◆ 多地政府大力发展住房租赁市场，多地出台人才、落户的购房政策，促进房地产市场健康发展

2020年，上半年多省市在房地产交易环节从供、需两端助力房地产市场复苏，下半年伴随着房地产市场过热，深圳、北京等多城政策加码，确保房地产市场平稳发展。多地出台相关人才、落户政策关联的购房政策，强化落实城市主体责任，促进房地产市场健康发展。加快建设住房租赁市场，根据城市住房租赁试点的经验，多个城市出台各项支持政策，增加租赁住房有效供应

◆ 深圳关于应对疫情支持房地产企业出台了若干积极措施、同时为抑制房产过热出台“715新政”

深圳市政府加强土地市场，进一步完善工业用地转让，拓展住房用地供应渠道，有效增加各类住房用地供给，以缓解疫情对深圳房地产的影响。明确住房租赁企业不得通过“高进低出”“长收短付”等哄抬租金，同时加大力度监察、规范中介机构。针对性地抑制炒房现象，出台“715购房限制政策”，多方面稳定深圳市房地产市场。国务院、交通部、自然资源部等政府部门相继发文继续支持深圳双区建设

Part

3

土地市场表现

2020年深圳土地招拍挂共成交92宗土地，其中住宅用地出让数为30宗；全市新增城市更新计划113项；南山区为招拍挂用地主力成交区，以15宗领先全市。



全国土地市场：全国整体供应小幅上涨，成交量同比上扬

- 2020年，一线城市土地供求上涨，均价也出现上涨；二线城市土地供求上涨，成交均价则基本持平；三四线城市，土地供求量继续下行，成交价格有所上涨
- 全国方面，住宅楼面地价前十均价较2019年有较大幅度上升，上榜地块集中在上海、北京；其中杨浦区一地块以85764元/m²领衔榜首

2020年全国不同城市土地市场情况

城市类别	指标	推出面积 (万m ²)	成交面积 (万m ²)	楼面均价 (元/m ²)
一线城市	绝对量	4089	3827	8811
	同比	11%	14%	16%
二线城市	绝对量	50936	44919	3229
	同比	7%	7%	0.03%
三线城市	绝对量	87943	73125	1705
	同比	-49%	-48%	5%

2020年全国成交住宅用地楼面地价排行榜TOP10

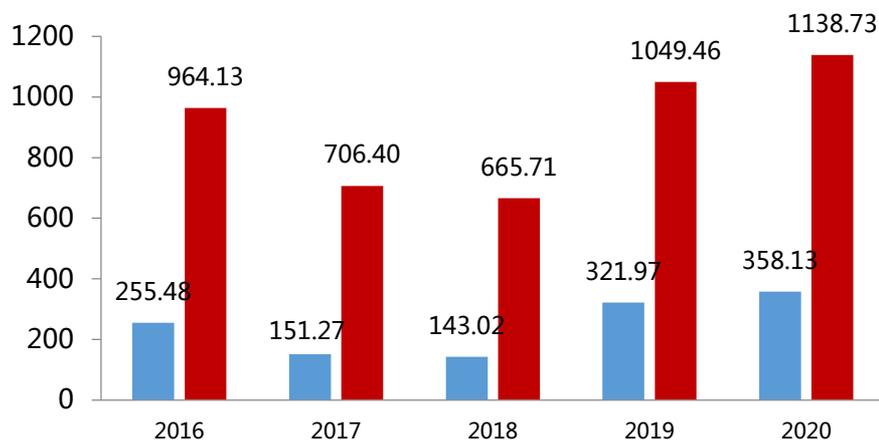
排名	城市	区域	规划建筑面积 (m ²)	楼面地价 (元/m ²)	竞得方
1	上海	杨浦区	80687	85764	北京中瑞凯华投资管理有限公司
2	上海	红口区	54311	81089	太仓嘉商商务咨询有限公司
3	北京	丰台区	55141	76168	北京合昕辰锐企业管理有限公司
4	北京	丰台区	88484	73912	北京合盈锐恒房地产开发有限公司
5	上海	静安区	72401	72000	苏州融航置业有限公司
6	上海	杨浦区	30314	70808	上海瑞圳置业有限公司
7	北京	海淀区	77009	70070	北京海益嘉和置业有限公司
8	北京	海淀区	66760	70027	天津北方中茂置业有限公司
9	北京	丰台区	107437	67202	北京合宏达盛企业管理有限公司
10	上海	杨浦区	36396	65441	上海骏誉房地产有限公司

深圳土地市场综述：增量土地供应提升，城市更新仍为土地供应主力

- 2020年招拍挂供应土地面积共**358.13万m²**，对应建筑面积**1138.73万m²**，同比上涨**8.51%**
- 2020年深圳全市城市更新相关政策标准逐步统一，全年共公示**113宗**城市更新地块，**拟拆除重建面积970.7万m²**，同比上涨**21.58%**

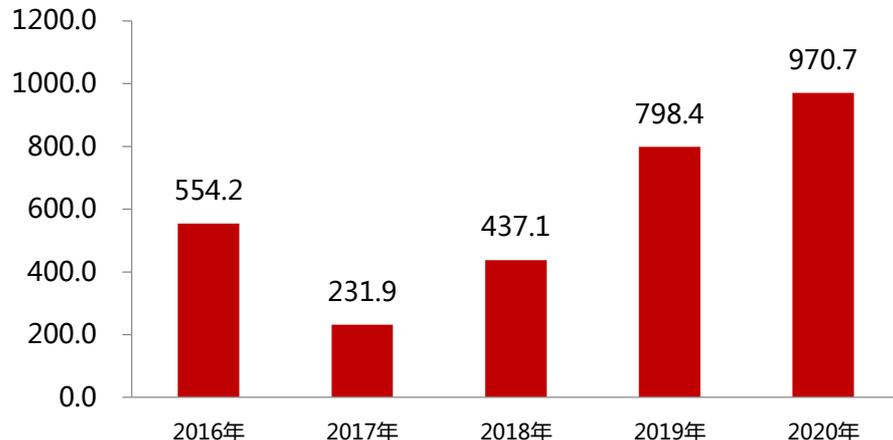
2016-2020年土地招拍挂供应情况

■ 占地面积 (万m²) ■ 建筑面积 (万m²)



2016-2020年城市更新拟拆除重建面积

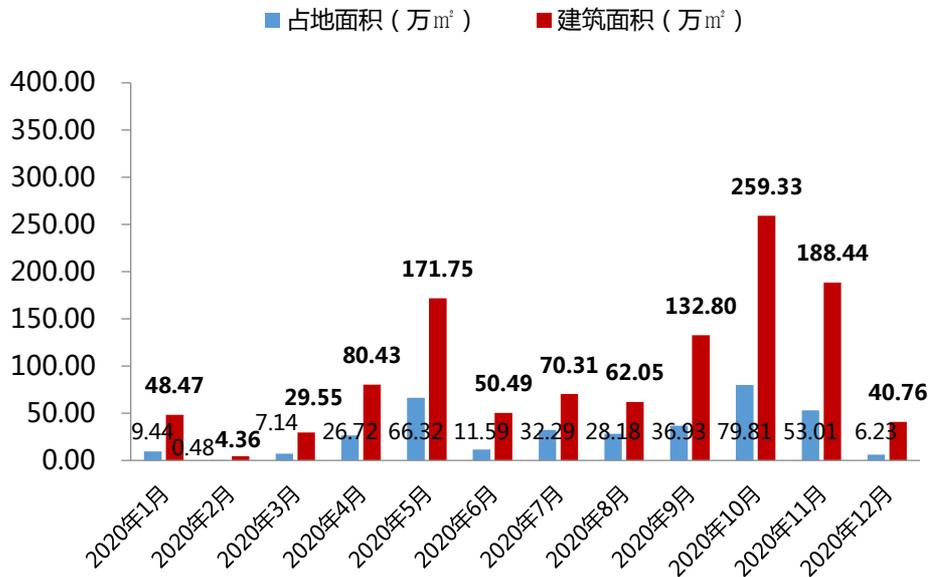
■ 城市更新拟拆除重建用地面积 (万m²)



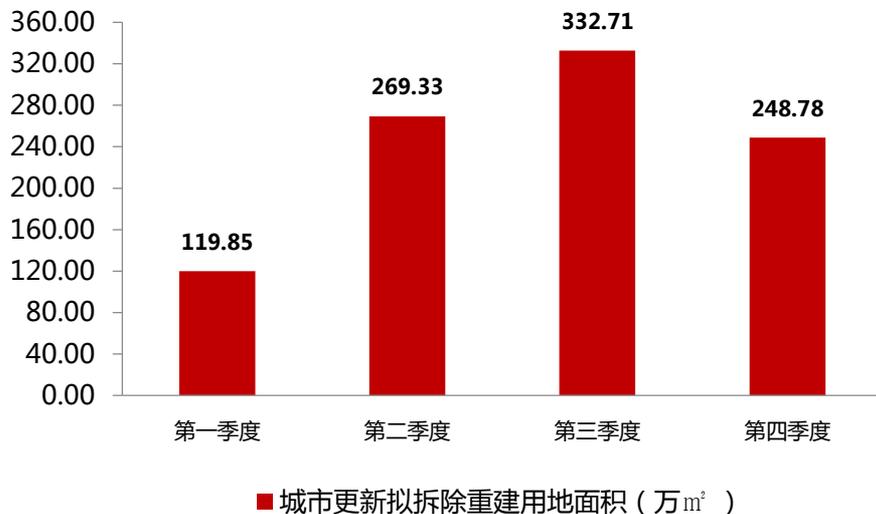
土地市场综述：2020年第四季度整体土地供应全年最高

- 2020年第四季度，深圳招拍挂供应土地面积共139.05万 m^2 ，对应建筑面积488.53万 m^2 ，为全年最高。
- 2020年城市更新计划集中在第三季度进行公告，拟拆除重建面积332.71万 m^2 ，包含37个单元，拟更新方向以商业、居住、新型产业为主，多分布于龙华、龙岗、南山区域。

2020年各月土地招拍挂供应情况



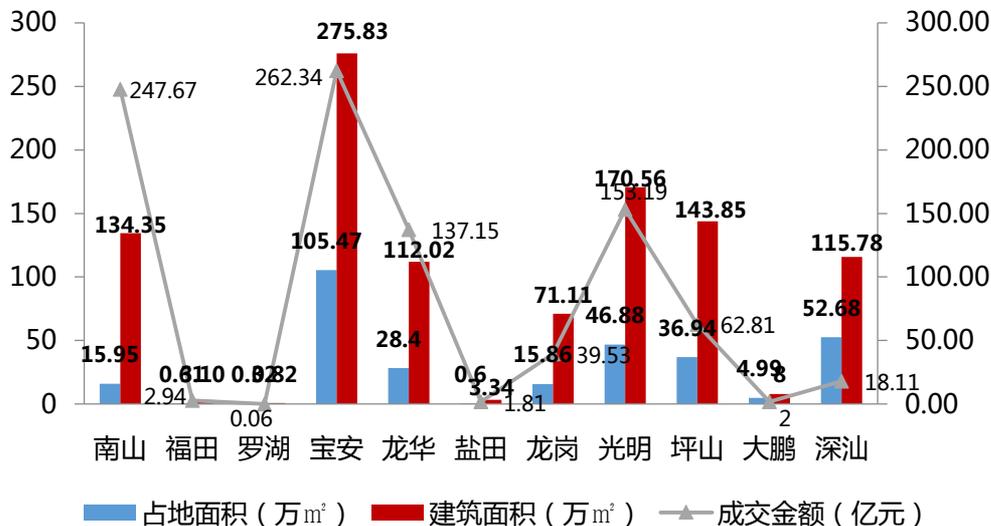
2020年四个季度城市更新拟拆除重建用地面积



土地市场综述：2020年宝安区土地成交量第一，且成交金额最高

- 2020年，深圳招拍挂成交面积共308.7万 m^2 ，分区成交面积冠军为宝安区，土地成交面积105.47万 m^2
- 2020年，深圳土地市场招拍挂成交金额为927.61亿元，其中，宝安区成交金额最高，为262.34亿元；南山区次之，为247.67亿元
- 2020年，城市更新拟拆除重建面积冠军为宝安区，拟拆除重建用地面积288.74万 m^2

2020年深圳土地市场各区招拍挂成交面积与金额



2020年深圳各区拟拆除重建用地面积



2020年招拍挂成交面积、城市更新拟拆除面积皆集中在宝安区

光明区

招拍挂15宗，土地面积50.09万m²，建筑面积183.71万m²，工业、居住用地为主。城市更新4宗，占地61.34万m²，工业、居住、商业用地为主。

龙华区

招拍挂9宗，土地面积28.4万m²，建筑面积112.02万m²，居住用地为主。城市更新20宗，占地158.13万m²，居住、工业、商业用地为主。

龙岗区

招拍挂14宗，土地面积21.93万m²，建筑面积95.41万m²，工业、新型产业用地为主。城市更新27宗，占地256.24万m²，商业、居住、工业用地为主。

宝安区

招拍挂13宗，土地面积115.16万m²，建筑面积288.64万m²，商业、居住、工业用地为主。城市更新20宗，占地288.74万m²，工业、居住、商业用地为主。

罗湖区

招拍挂2宗，土地面积1.52万m²，建筑面积10.18万m²，为商业用地。城市更新6宗，占地29.94万m²，以商业、居住用地为主。

坪山区

招拍挂14宗，土地面积36.94万m²，建筑面积143.85万m²，工业、居住、商业用地为主。城市更新7宗，占地47.79万m²，为商业、工业、居住用地。

大鹏新区

招拍挂3宗，土地面积5.79万m²，建筑面积10.57万m²，为商业、新型产业用地。城市更新9宗，占地59.74万m²，为商业、居住用地。

南山区

招拍挂15宗，土地面积15.95万m²，建筑面积102.37万m²，以商业、产业、公共设施用地为主。城市更新17宗，占地43.74万m²，多为新型产业、商业用地。

福田区

招拍挂2宗，土地面积0.61万m²，建筑面积3.1万m²，分别为居住用地和新型产业用地。城市更新2宗，占地4.43万m²，新型产业用地为主。

盐田区

招拍挂2宗，土地面积0.6万m²，建筑面积3.34万m²，分别为居住和新型产业用地。城市更新1宗，占地15.57万m²，为商业及居住用地。

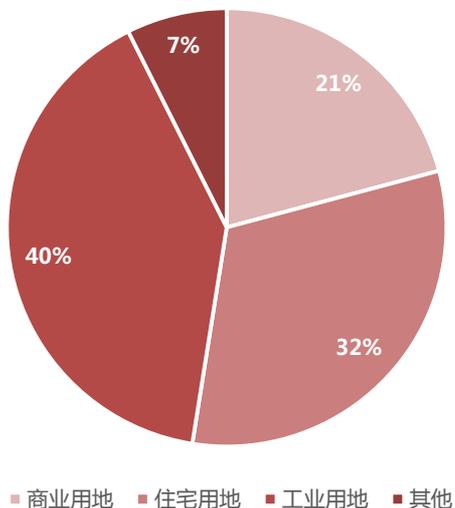
深汕合作区

招拍挂14宗，土地面积81.13万m²，建筑面积153.57万m²，工业用地为主。城市更新0宗。

招拍挂土地市场：住宅用地成交30宗，楼面价显著下跌

- 2020年共成交92宗招拍挂土地，其中工业用地38宗，居住用地30宗(包括3宗深汕)，占全市比重为32%
- 2020年深圳住宅楼面价较2019年有显著下跌，其中坪山、盐田及深汕合作区低于1万元/m²的楼面价显著拉低平均住宅楼面价

2020年成交招拍挂土地用途分布（按面积占比）

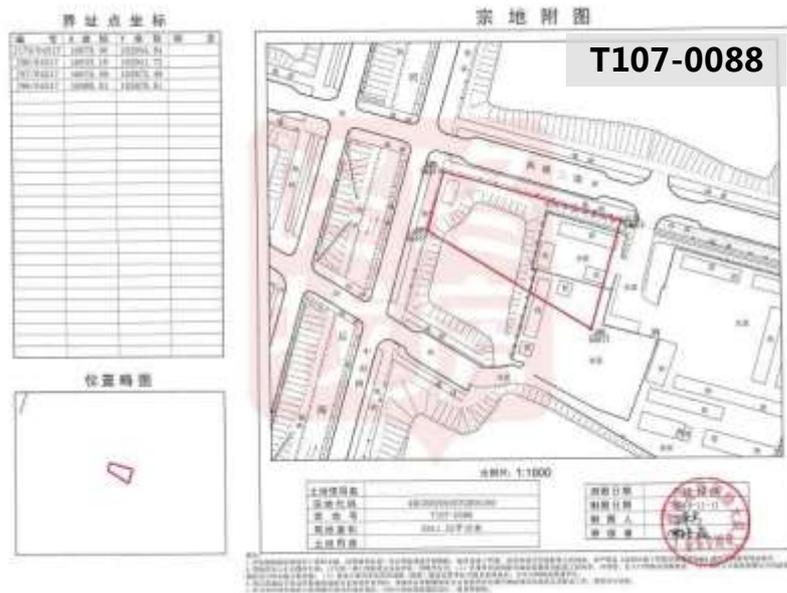
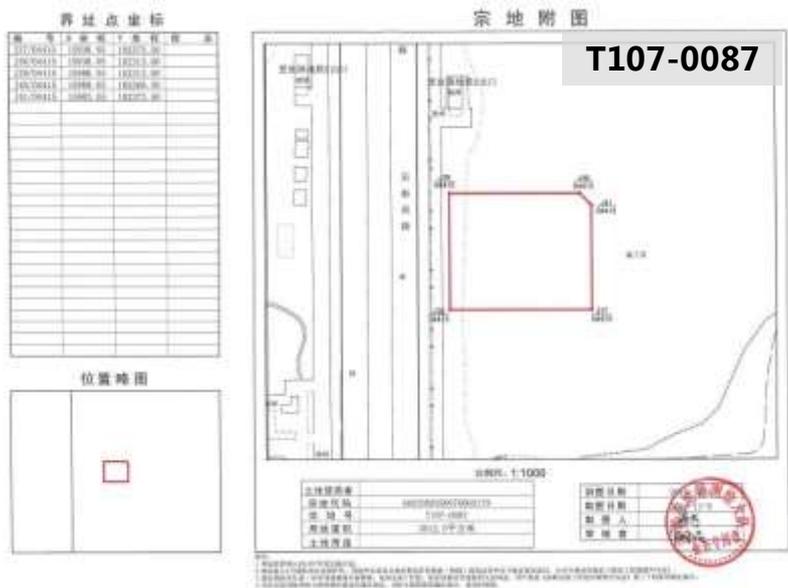


2015-2020年深圳住宅楼面价走势



【重点地块分析】2020年第一场土拍，成交总价达20.06亿元

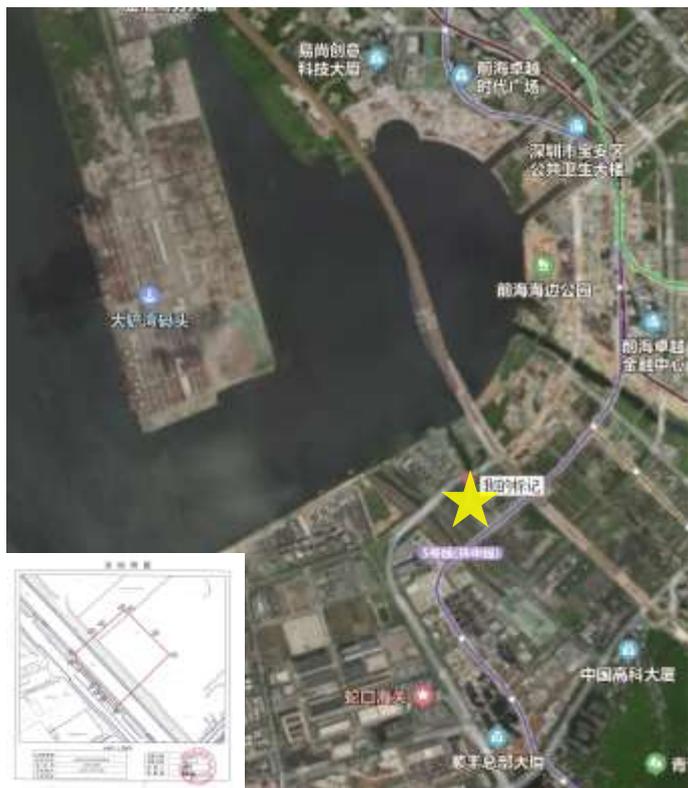
- 2月19日，南山粤海街道办豪宅区的两宗商业用地，分别被**华强方特文化科技集团股份有限公司**及**深圳分期乐网络科技有限公司**（刘强东占股）拿下，成交总价达20.06亿，两宗地均直接以底价成交。两项目建成后，允许分割转让部分办公，均作为政策性优惠性商业办公用房由竞得人租售



地块编号	行政区	出让方式	土地年限	用途	占地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	成交金额 (万元)	楼面地价 (元/平米)	竞得者
T107-0087	南山区粤海街道	挂牌	30年	商业用地	0.30	4.50	97400	21644.44	华强方特文化科技集团股份有限公司
T107-0088	南山区粤海街道	挂牌	30年	商业用地	0.29	4.67	103200	22098.50	深圳市分期乐网络科技有限公司

【重点地块分析】龙光以115.97亿取得前海“双限双竞”宅地

- 5月15日，前海T120-0346居住用地（前湾片区十开发单位3街坊）采用“双限双竞”方式出让，起始价79.98亿，最终龙光地产以最高限价115.97亿元拍得。该地配建只租不售人才房40760m²，可售住宅面积123440m²，楼面价93891万/m²，普通商品住房入市最高均价为10.7万/m²（毛坯）



开发建设用地技术经济指标一览表			
宗地编号	T120-0346		
位置	前湾片区十开发单位3街坊		
建设用地面积 (m ²)	31745.07 m ²		
规划容积率	5.79		
规划容积 (m ²)	183600 m ²		
其中	住宅	164600 m ² (包括只租不售人才房40760 m ²)	
	商业	10000 m ²	
	公共配套设施	9000 m ²	
	其中	文化活动室	1000 m ²
		18班幼儿园	5200 m ²
		社区菜地市场	1000 m ²
		社区警务室	50 m ²
		社区老年人日间照料中心	750 m ²
	社区健康服务中心	1000 m ²	
社区体育活动用地	2000 m ²		

【重点地块分析】深铁以62.56亿取得光明“双限双竞”宗地

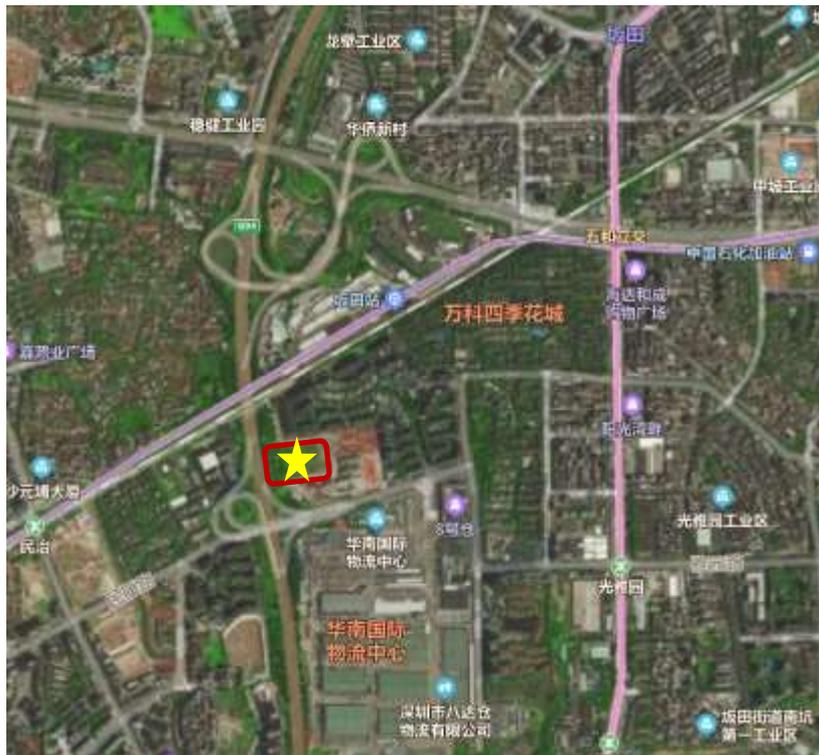
- 6月11日，光明A608-0173二类居住、公共绿地及商业用地此地块采用“双限双竞”方式出让，起始价62.56亿，最终由深圳市地铁集团有限公司以起始价62.56亿元拍得。该地配建只租不售人才房50000m²，可售住宅面积381930m²，楼面价1.38万/m²，普通商品住房入市最高均价为4.75万/m²（毛坯）



开发建设用地技术经济指标一览表			
宗地编号		A608-0173	
位置		光明区凤凰街道，光侨路以北、东长路以东、科裕路以西	
建设用地面积（m ² ）		188520.43m ²	
规划容积率		≤2.41	
规定建筑面积（m ² ）		454330m ²	
其中	住宅	381930m ² （包括只租不售人才房50000m ² ）	
	商业	59360m ²	
	公共配套设施	13040m ²	
	其中	物业服务用房	750m ²
		21班幼儿园	6440m ²
		社区菜地市场	1000m ²
		社区警务室	50m ²
		社区老年人日间照料中心	1500m ²
		社区健康服务中心	2000m ²
社区体育活动用地	3000m ²		

【重点地块分析】中海地产以30.85亿取得龙华民治宅地

- 10月13日，A808-0020居住用地（龙华区民治街道）进行出让，此地块采用“双限双竞”方式出让，起始价21.28亿，最终由中海地产以最高限价30.85亿元拍得。该地综合楼面价约为2.62万/m²，可售楼面价约为4.82万/m²，普通商品住房销售均价不得高于67200元/m²（毛坯）



开发建设用地技术经济指标一览表			
宗地编号	A808-0020		
位置	龙华区民治街道		
建设用地面积 (m ²)	23558.38 m ²		
规划容积率	5.0		
规划容积 (m ²)	117790 m ²		
其中	住宅	105670 m ² (其中只租不售人才房 41600 m ²)	
	商业	2000 m ²	
	公共配套设施	10120 m ²	
	其中	文化活动室	1500 m ²
		18班幼儿园	3600 m ²
		社区菜地市场	1500 m ²
		社区警务室	50 m ²
		社区老年人日间照料中心	1000 m ²
	社区健康服务中心	1000 m ²	
社区体育活动用地	1500 m ²		

注：可售楼面价=土地总价/（住宅建面-人才房/保障房建面）

【重点地块分析】龙光以10亿取得坪山马峦宅地

- 10月13日，G11341-0137居住用地（坪山区马峦街道）出让，此地块采用“双限双竞”方式出让，起始价6.9亿，最终由龙光地产以10亿元拍得。该地综合楼面单价约为1.58万/m²，可售楼面价约为2.8万/m²，普通商品住房销售均价不得高于39585元/m²（毛坯）

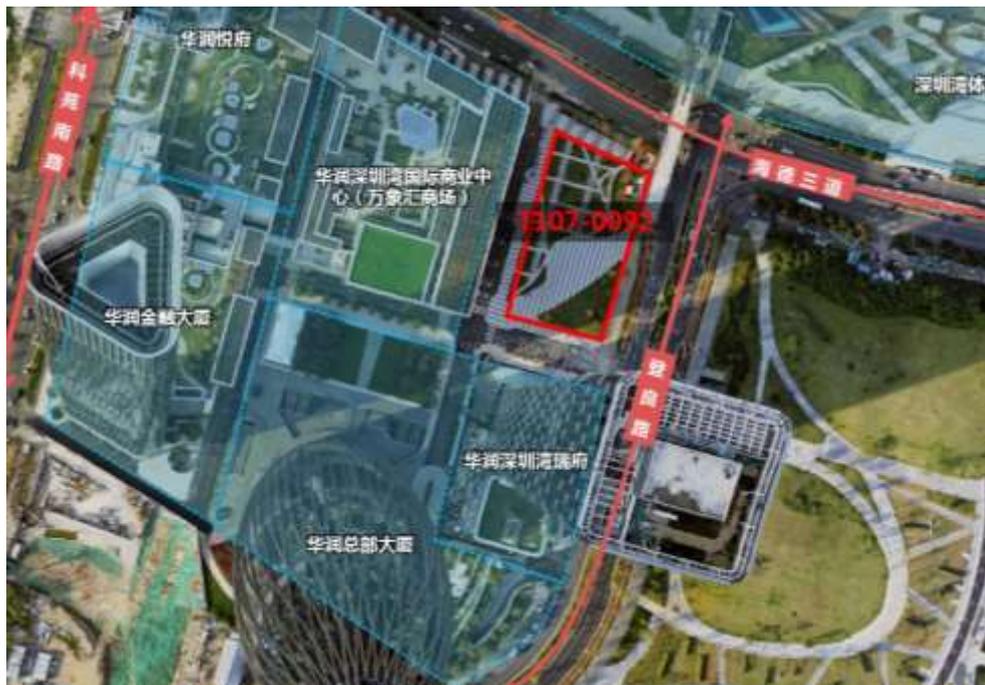


开发建设用地技术经济指标一览表		
宗地编号	G11341-0137	
位置	坪山区马峦街道	
建设用地面积 (m ²)	13285.65 m ²	
规划容积率	4.77	
规划容积 (m ²)	63360 m ²	
其中	住宅	51060 m ² (其中只租不售的人才住房面积为15300 m ²)
	商业	≤5000 m ²
	公共配套设施	7300 m ²
	其中	
	9班幼儿园	3600 m ²
	社区菜市场	1500 m ²
	邮政所	150 m ²
社区老年人日间照料中心	≥750 m ²	
社区健康服务中心	≥1000 m ²	
社区管理用房	300 m ²	

注：可售楼面价=土地总价/（住宅建面-人才房/保障房建面）

【重点地块分析】小米公司以5.31亿元取得南山商地

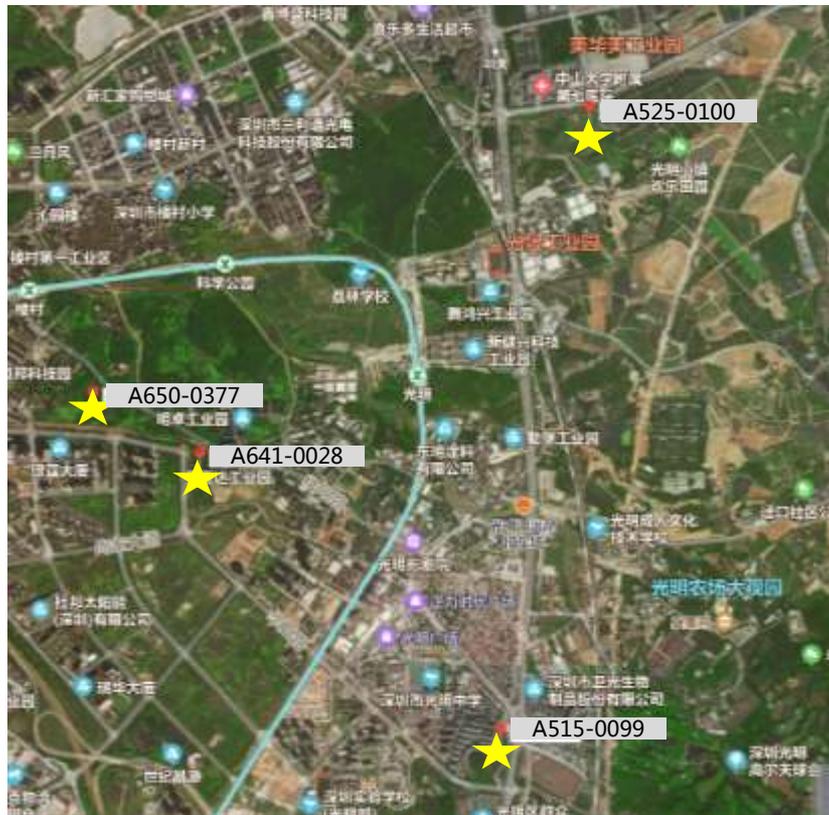
- 10月28日，深圳小米信息技术有限公司以3.86亿拿下T107-0092商地，该地块土地面积约为3958m²，总建筑面积约3.24万m²，出让年限30年，综合楼面单价16388.89元/m²，建筑容积率≤8.19。根据规划，本次出让宗地项目中办公28700平方米、商业2200平方米、食堂1400平方米及物业管理用房100平方米全年期内不得转让。其中,物业管理用房权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行



开发建设用地技术经济指标一览表		
宗地编号	T107-0092	
位置	南山区后海中心区	
建设用地面积 (m ²)	3958.32 m ²	
规划容积率	≤8.19	
规划容积 (m ²)	32400 m ²	
其中	商业	2200 m ²
	办公	28700 m ²
	食堂	1400 m ²
	物业管理用房	100 m ²

【重点地块分析】光明区成交四块宅地

➢ 11月23日，A650-0377、A641-0028、A515-0099、A525-0100居住用地进行出让，此地块均采用“双限双竞”方式出让，四块地入市限制最高销售均价为50295元/m²



开发建设用地技术经济指标一览表				
宗地编号	A650-0377	A641-0028	A515-0099	A525-0100
位置	光明中心区双明大道北侧	光明中心区光明大街南侧	光明中心区光侨路与华夏路交汇处西北侧	光明区圳美二路与碧丽路交叉口西南侧
竞得者	安徽安联高速公路有限公司	金茂闽粤港企业管理(天津)有限公司	深圳市福粤置地有限公司(电建地产)	中信城开投资集团有限公司
起拍价	9.54亿	8.77亿	16.85亿	4.96亿
成交价	13.84亿	12.72亿	24.44亿	7.2亿
综合楼面价	2.01万元/m ²	2.35万元/m ²	2.54万元/m ²	1.71万元/m ²
可售楼面价	3.9万元/m ²	5.1万元/m ²	4.29元/m ²	4.32元/m ²
入市限制最高销售均价	49140元/m ²	49140元/m ²	50295元/m ²	49140元/m ²
建设用地面积(m ²)	18143.86 m ²	11763.47 m ²	21866.53 m ²	10538.37 m ²
规划容积率	≤3.8	≤4.6	≤4.4	≤4.0
规划容积(m ²)	68945 m ²	54110 m ²	96210 m ²	42150 m ²
住宅	59755 m ² (其中只租不售人才住房配建面积不少于24200 m ²)	37150 m ² (其中只租不售人才住房配建面积不少于12200 m ²)	86010 m ² (其中只租不售人才住房配建面积不少于29000 m ²)	34950 m ² (其中只租不售人才住房配建面积不少于18300 m ²)
商业	3450 m ²	16850 m ²	6000 m ²	3600 m ²
幼儿园	5500 m ²	-	3000 m ²	3200 m ²

注：可售楼面价=土地总价/(住宅建面-人才房/保障房建面)

【重点地块分析】 宝安成交一块宅地，一块商地

- 11月23日，A122-0371出让，采用“双限双竞”，起始价41.36亿，最终由**万科发展有限公司**以59.98亿元拍得。该地综合楼面单价约为**31639.19元/m²**，此外A301-0575被**深圳融华置地投资有限公司(融创+华发)**以127.1亿拍得，本宗地住宅类型为可售型人才住房，人才住房售价按销售时间地段市场商品住房售价的60%确定，最高售价不得高于4万元/m²

A301-0575



A122-0371

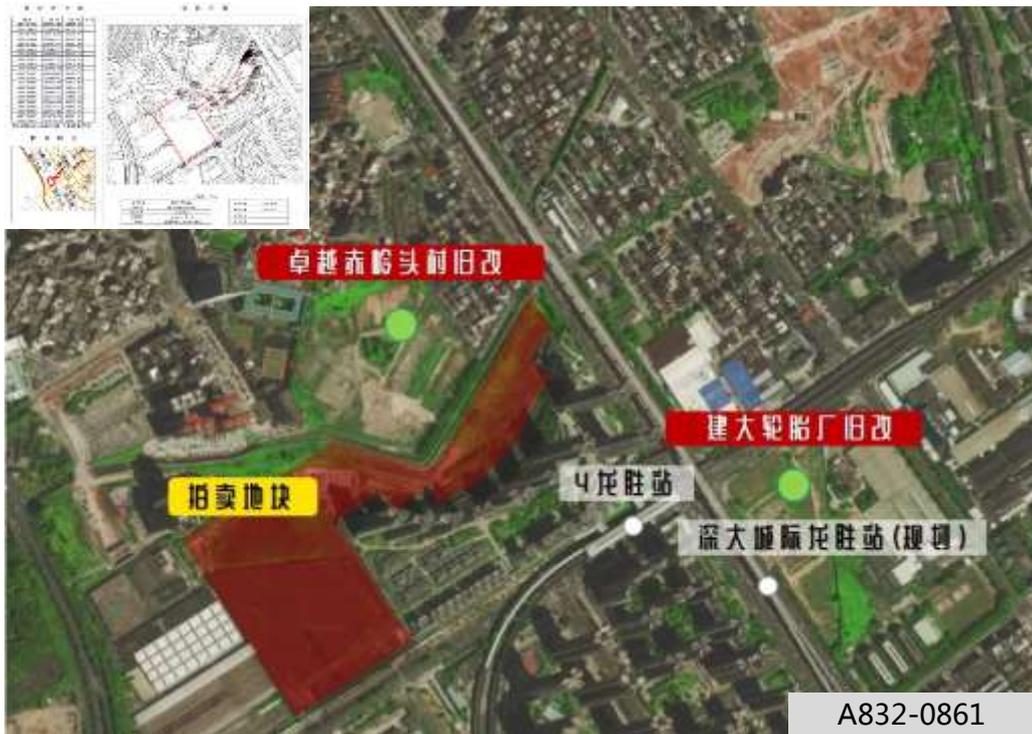
开发建设用地技术经济指标一览表		
宗地编号	A122-0371	
位置	宝安区西乡街道	
竞得者	深圳市万科发展有限公司	
起拍价	41.36亿	
成交价	59.98亿	
综合楼面价	3.16万元/m ²	
可售楼面价	8.05万元/m ²	
入市最高限制销售均价	83265元/m ²	
建设用地面积 (m ²)	85320.53 m ²	
规划容积 (m ²)	189575 m ²	
其中	住宅	140480 m ² (其中只租不售人才住房 66000 m ²)
	商业	17600 m ²
	36班九年一贯制学校	≥25605 m ²
	9班幼儿园	2970 m ²
	文化活动室	1000 m ²
	老年日间照料中心	1500 m ²
	公共厕所	60 m ²
	环卫工人作息室	20 m ²
	物业服务用房	340 m ²

开发建设用地技术经济指标一览表		
宗地编号	A301-0575	
位置	宝安区沙井街道	
竞得者	深圳融华置地投资有限公司	
起拍价	127.1亿	
成交价	127.1亿	
综合楼面价	9697.09元/m ²	
入市最高限制销售均价	40000元/m ²	
建设用地面积 (m ²)	436809.61 m ²	
规划容积率	≤3.86	
规划容积 (m ²)	1310703 m ²	
其中	住宅	住宅(可售型人才房) 300000 m ²
	商业	99733 m ²
	游乐设施	100000 m ²
	配套酒店	49000 m ²
	公共配套设施	19470 m ²

注：可售楼面价=土地总价/(住宅建面-人才房/保障房建面)

【重点地块分析】地铁集团有限公司以66.53亿元取得龙华大浪宅地

➢ 11月23日，深圳市地铁集团有限公司以66.53亿拿下A832-0861商地，该地块土地面积约为110523.25 m²，总建筑面积约310750 m²，综合楼面单价21409.49元/m²，可售楼面价27411.3元/m²，建筑容积率≤3.1。本次出让宗地项目建成后，普通商品住房销售均价不得高于70875元/m²，商品住房取得套房不动产权证之日起3年内不得转让



开发建设用地技术经济指标一览表

宗地编号	A832-0861	
位置	龙华区大浪街道	
建设用地面积 (m ²)	110523.25 m ²	
规划容积率	≤3.1	
规划容积 (m ²)	310750 m ²	
其中	住宅	269700 m ² (只租不售的人才住房初始配建面积为26970 m ²)
	商业	4500 m ²
	教育设施用地	21200 m ²
	18班幼儿园	5000 m ²
	公交首末站	3900 m ²
	社区管理用房	300 m ²
	物业服务用房	550 m ²
	社区警务室	100 m ²
	社区服务中心	400 m ²
	文化活动室	2000 m ²
	社区健康服务中心	1000 m ²
	社区老年人日间照料中心	1500 m ²
社区居委会	100 m ²	

【重点地块分析】2020年深圳市人才安居集团取得十三块宗地

- 2020年深圳市人才安居集团有限公司拿下十三块土地，十三块宗地总占地面积为25.88万 m^2 ，成交总价高达95.99亿。十三宗土地均为居住用地，大部分位于关外

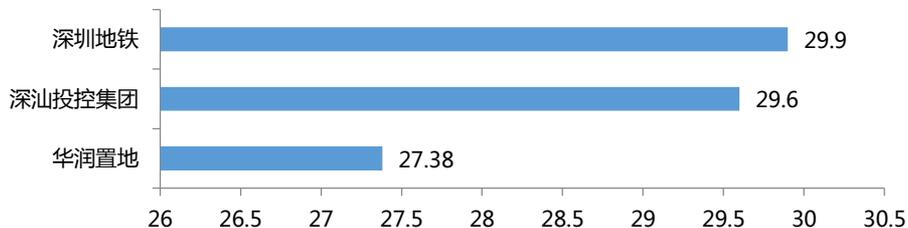
土地编号	地块位置	土地性质	占地面积 (万 m^2)	建筑面积 (万 m^2)	成交价 (万元)
A614-0506	光明区凤凰街道	二类居住用地	1.86	9.29	97400
G14313-8018	坪山大道与秀沙路交汇处东北角	二类居住用地	0.7	2.21	17000
A917-0057	龙华观湖街道	二类居住用地	4.92	22.14	70100
A822-0409	龙华区民治街道龙峰一路南侧中华路西侧	二类居住用地	3.15	15.75	127600
G11341-0136	坪山区马峦街道体育二路与沙岭路交汇处东北角	二类居住用地	1.91	8.58	50000
A122-0364	宝安区西乡铁岗地区	二类居住用地	3.47	14.53	211700
A822-0408	龙华区民治油松地区	二类居住用地	2.96	14.81	124000
J312-0044	盐田区盐田后方陆域西南地区	二类居住用地	0.28	1.4	12900
A207-0131	宝安区福永桥头地区	二类居住用地	1.79	8.95	99300
G02203-0016	龙岗区宝龙街道新能源产业基地	二类居住用地	1.5	8.27	52200
T503-0063	南山区南头街道	二类居住用地	0.33	1.83	39100
G02302-0022	龙岗区宝龙街道	二类居住用地	1.29	7.07	46400
E2020-0001	深汕特别合作区鹅埠镇创文路北侧	二类居住用地	2.01	6.64	12200

【开发商拿地排行榜】2020年深圳地铁拿地出资最多，达到129.09亿元

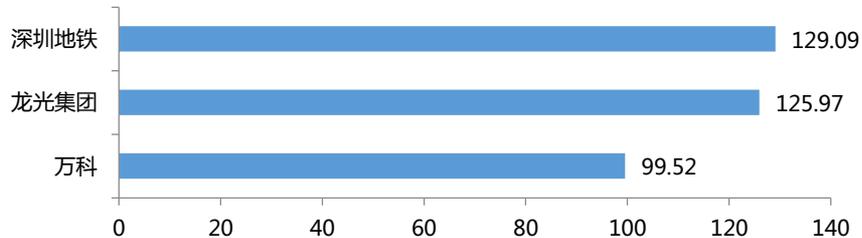
开发商在深拿地排行榜(2020年)

排名	企业名称	土地数量	总占地面积(万㎡)	总规划面积(万㎡)	拿地总价(亿元)	拿地价格(元/㎡)
1	深圳地铁	2	29.9	76.51	129.09	16872
	光明区凤凰街道	1	18.85	45.43	62.56	13769.7
	龙华区大浪街道	1	11.05	31.08	66.53	21409.5
2	深汕控股集团	1	29.67	67.44	7.24	1073
	深汕特别合作区鹅埠镇	1	29.67	67.44	7.24	1073
3	华润置地	6	27.38	70.3	73.27	10422
	深汕特别合作区赤石片区	1	19.9	47.61	14.79	3106
	喜上喜城市更新项目	1	3.18	3.18	2.36	7419
	坪山马峦街道	1	1.52	6.33	12.54	19814
	光明区新湖街道	1	1.16	5.22	12.94	24796
	坪山区老坑路与盘松路交汇	1	0.86	4.06	6.18	15231
	前湾片区十开发单元	1	0.81	3.9	24.46	62706

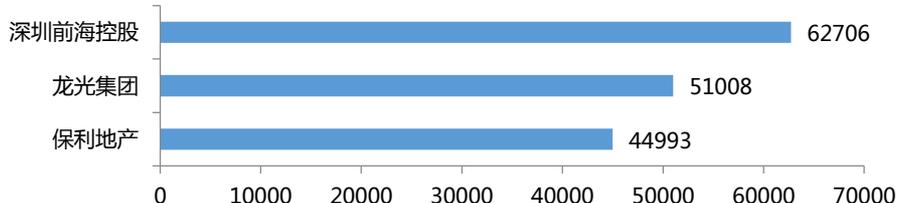
拿地占地面积 (万㎡)



拿地总价(亿元)



拿地均价(元/㎡)



土地市场小结

◆ 2020年深圳土地招拍挂共成交92宗土地，其中居住用地出让数为30宗(包括3宗深汕)

2020年招拍挂供应358.13万 m^2 ，成交316.63万 m^2 ，共成交92宗土地，以工业用地和住宅用地成交为主，住宅用地出让数为30宗。年末土地市场相对火热，房企热情上涨，于年末在深拿地较多。

◆ 2020年深圳新增城市更新计划113项

2020年全市新增城市更新计划113项，拟拆除重建用地面积970.7万 m^2 ，其中龙岗为城市更新供应主力。

◆ 南山区为招拍挂用地主力成交区

2020年南山区为招拍挂用地主力成交区，以成交15宗领先全市。

◆ 2020年深圳地铁在深拿地出资最多，达到129.09亿元

2020年深圳地铁在深拿地出资最多，达到129.09亿元，成功竞得光明区凤凰街道A608-0173居住用地，与龙华区大浪街道A832-0861居住用地

Part

4

商品住宅市场表现

2020年，深圳商品住宅市场供求量增价跌，总供应面积521.96万 m^2 ，同比上涨11.29%；总成交面积448.86万 m^2 ，同比上涨21.47%；成交均价54186元/ m^2 ，同比下跌2.86%。二手住宅成交面积为819.3万 m^2 ，相比2019年，上涨28.57%。

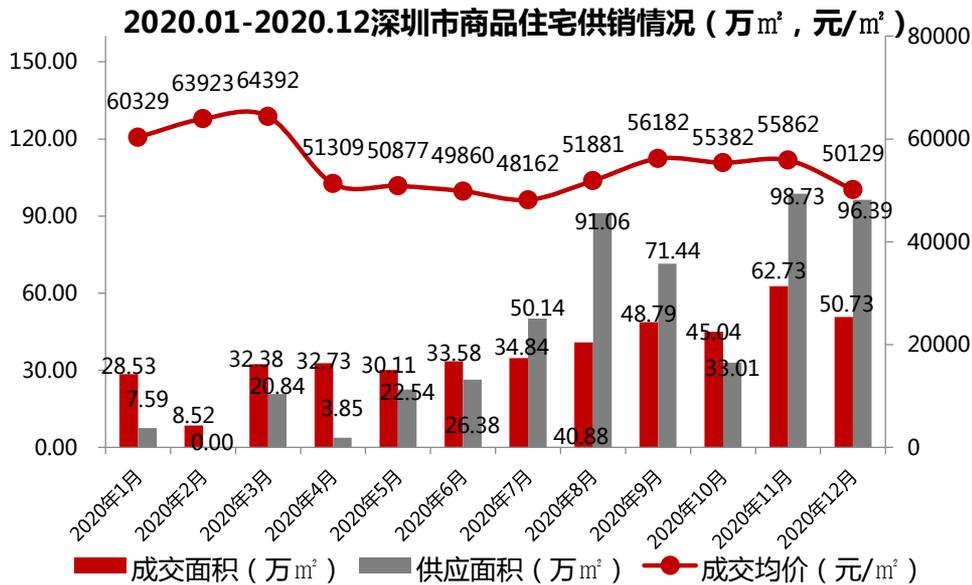


01

商品住宅一手市场分析

2020年市场综述：新房供求增加，价格受供应结构影响呈小幅度下跌

- 2020年，深圳商品住宅市场供求量增价跌，总供应面积521.96万 m^2 ，同比上涨11.29%；总成交面积448.86万 m^2 ，同比上涨21.47%；总成交套数为45384套，成交均价54186元/ m^2 ，同比下跌2.86%，成交均价呈小幅度下跌。
- 2020年下半年供应量为440.77万 m^2 ，环比上涨442.83%，成交量为283.00万 m^2 ，环比上涨70.63%。6月份开始，受疫情影响工期延后的项目逐渐入市，推高全年的供应量，成交量也随之增加



2020年深圳市商品住宅供应销售情况对比图

时间	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	成交均价 (元/ m^2)
2019年	469.01	369.52	55784
2020年	521.96	448.86	54186
同比变化 (%)	↑11.29%	↑21.47%	↓-2.86%
时间	供应量 (万 m^2)	成交量 (万 m^2)	成交均价 (元/ m^2)
2020年上半年	81.20	165.86	55733
2020年下半年	440.77	283.00	53263
环比变化 (%)	↑442.83%	↑70.63%	↓-4.43%

注：供应数据和成交数据均包括深汕合作区，下同
数据来源：中指数据库，世联行

供应分析：关外仍为2020年主力供应区域，三、四季度供应集中爆发

■ 三、四季度供应集中爆发

✓ 三、四季度，**深圳市商品住宅批售面积440.77万m²**，占全年供应的八成以上。

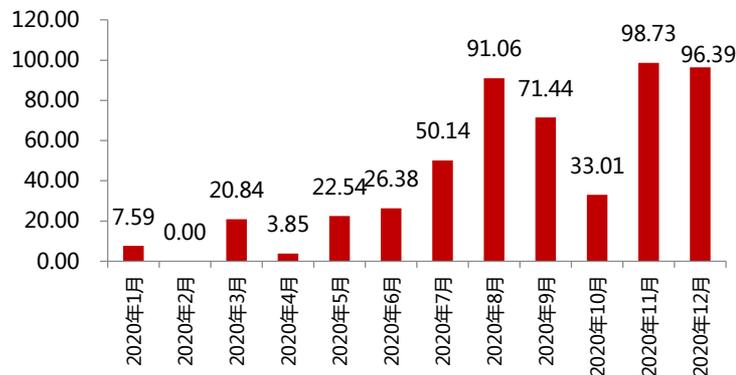
■ 11月迎来推盘高峰期

✓ 下半年政府增加楼市供应，新房住宅预售量大幅增加，**8月住宅供应上升至全年首高峰**，9-10月份稍有回落，**11月**受开发商业绩目标压力和预售政策即将变化原因驱动，**迎来2020年住宅供应最高值**

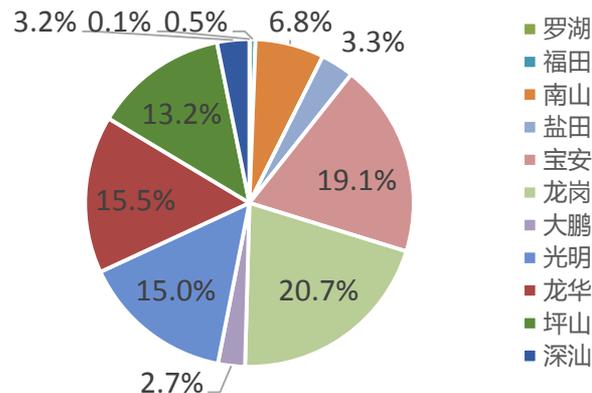
■ 供应区域主要集中在关外区域

✓ **主要供应仍集中在关外区域**，龙岗、宝安、龙华区合计占比为55.3%；关内以南山区供应最高，占比为6.8%。

2020.01-2020.12深圳商品住宅供应面积(万m²)

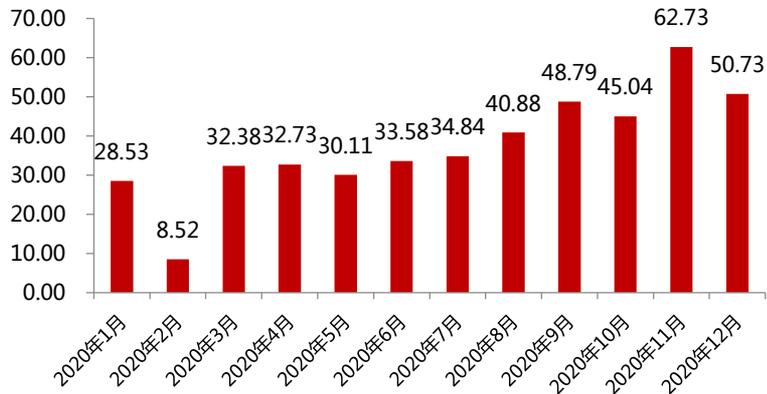


2020年深圳商品住宅供应占比(%)

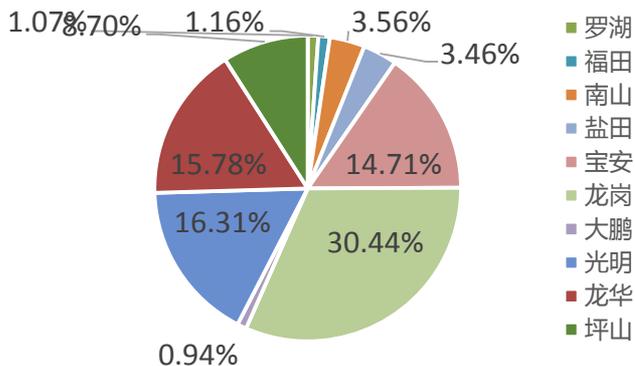


成交分析：成交面积同比明显上升，成交区域仍以关外为主

2020.01-2020.12深圳商品住宅成交面积(万m²)



2020年深圳商品住宅各区成交面积占比



■ 2020年成交稳步小幅上升

- ✓ 2020年，深圳市商品住宅成交448.86万m²，同比上涨21.45%。

■ 10个月份成交大于去年同期

- ✓ 全年有10个月住宅成交面积高于去年同期，市场行情比去年较好，仅2月、5月商品住宅成交面积低于去年同期。

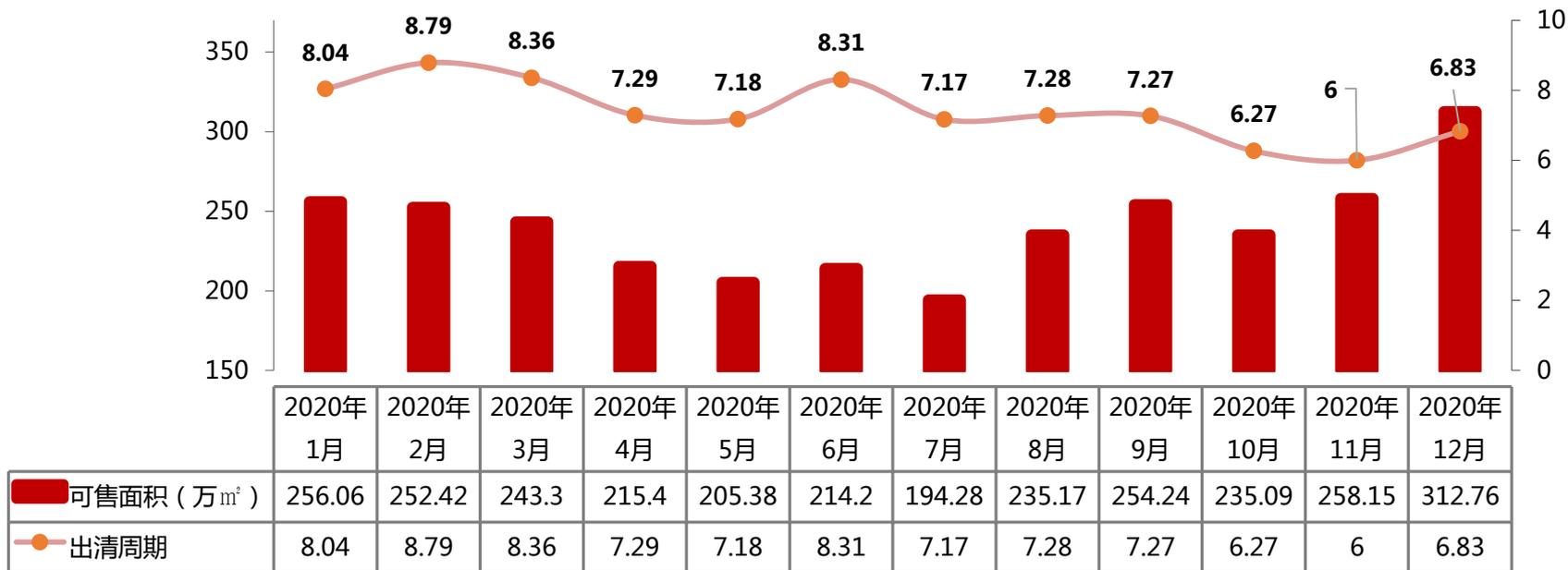
■ 主要成交区域仍集中在关外，关内以南山为主

- ✓ 从各区域的成交来看，主要成交仍来自关外，占比为90.75%，龙岗区、光明区保持成交领先，成交量位居全市第一、二位，合计占比达到46.75%；龙华区、宝安区与坪山区成交占比分别为15.78%、14.71%、8.7%；关内仍以南山为主力成交区域，成交占比达到3.56%。

【去化周期】受第四季度日光网红盘影响，年末去化周期下降至6.83个月

- 截至2020年12月末，全市可售一手商品住宅面积为312.76万 m^2 ，去化周期为6.83个月
- 2020年上半年由于疫情影响，新增项目较少，可售面积持续下降，至7月份达到最低点，8月份随供应量增加，可售面积渐增，因11月大量项目入市，12月份存量上升至全年最高点。全年出清周期较为平稳，第四季度受个别区域日光网红盘影响，出清周期下降至全年最低水平

2020年深圳一手住宅出清周期（万 m^2 ，月）

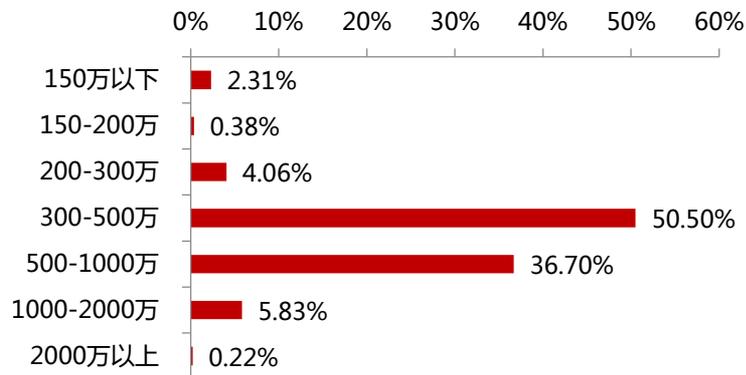


【成交结构】90m²-120m²、300-500万总价段仍为市场成交主力

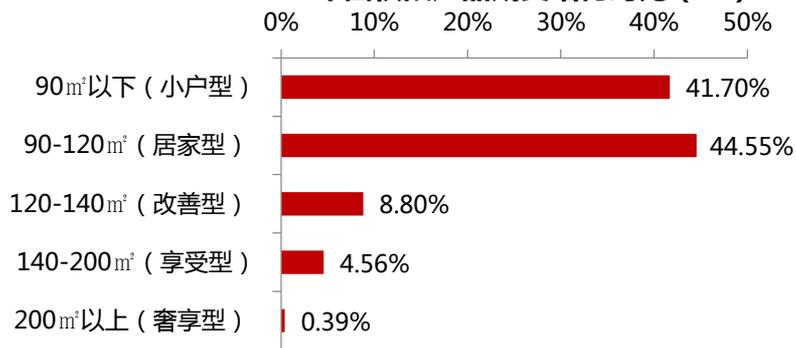
2020年全年面积-总价成交比例交叉表(套数比例, %)

	90m ² 以下 (小户型)	90-120m ² (居家型)	120-140m ² (改善型)	140-200m ² (享受型)	200m ² 以上 (奢享型)	套数比例 (%)
150万以下	1.26%	0.75%	0.29%	0.01%	0.00%	2.31%
150-200万	0.00%	0.00%	0.27%	0.11%	0.00%	0.38%
200-300万	3.62%	0.28%	0.00%	0.05%	0.01%	4.06%
300-500万	29.54%	20.35%	0.56%	0.00%	0.00%	50.5%
500-1000万	7.13%	20.74%	5.86%	2.93%	0.01%	36.7%
1000-2000万	0.14%	2.43%	1.82%	1.25%	0.18%	5.83%
2000万以上	0.00%	0.00%	0.00%	0.22%	0.19%	0.22%
套数比例(%)	41.70%	44.55%	8.80%	4.56%	0.39%	100.00%

2020年总价段产品成交结构对比(%)



2020年面积段产品成交结构对比(%)

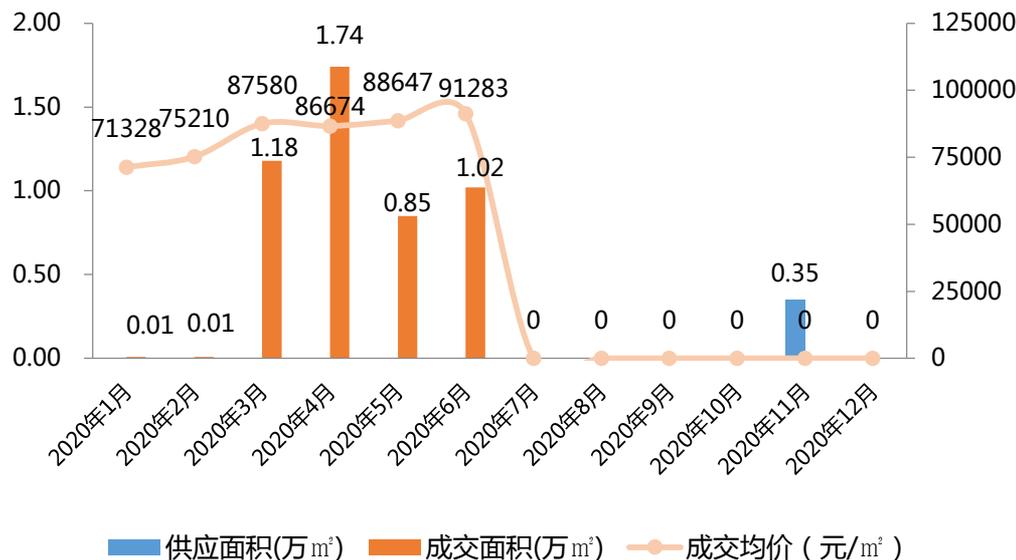


注：各面积段、总价段区间均含前不含后，即150-200万，为包含150万，不含200万
数据来源：中指数据库，世联行，由于分面积段数据存在一定误差，分面积段跟整体成交数据略有出入

罗湖区：仅11月份有新增供应，成交4.81万m²，均价同比上涨22.55%

- 2020年，罗湖区全年新增供应0.35万m²，同比下跌97.78%，且仅11月份有新增供应一个项目京基水贝洪湖苑；成交量为4.81万m²，同比上涨81.40%；共成交650套，成交均价88174元/m²，同比上涨22.55%
- 主要成交来自翠竹板块的【德弘天下华府】

2020年罗湖区商品住宅供销情况 (万m²)



2020年罗湖区商品住宅供应销售情况对比图

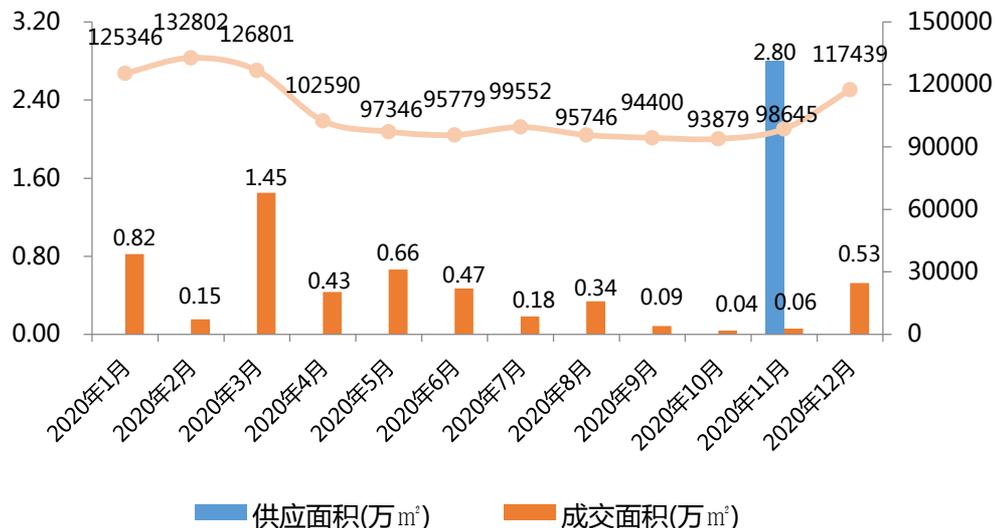
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	15.76	2.65	71947
2020年	0.35	4.81	88174
同比变化 (%)	↓-97.78%	↑81.40%	↑22.55%
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2020年上半年	0	4.81	88174
2020年下半年	0.35	0	0
环比变化 (%)	-	↓-100%	↓-100%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

福田区：新增供应2.8万m²，成交5.22万m²，均价同比上涨11.72%

- 2020年，福田区新增供应2.8万m²，为11月入市的天健天骄北庐，同比下跌77.38%；成交量为5.22万m²，同比下跌69.79%；共成交396套，成交均价113230元/m²，同比上涨11.72%
- 主要成交来自景田板块的【天健天骄南苑】、沙头板块的【新天·石厦花园】、【深业中城】

2020年福田区商品住宅供销情况 (万m²)



2020年福田区商品住宅供应销售情况对比图

时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	12.38	17.28	101355
2020年	2.8	5.22	113230
同比变化 (%)	↓-77.38%	↓-69.79%	↑11.72%

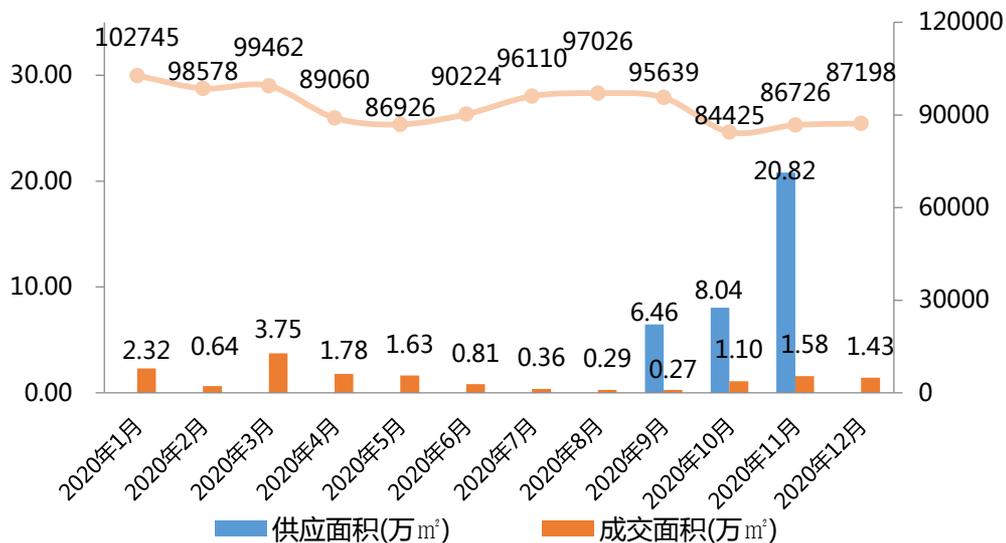
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2020年上半年	0.00	3.99	115543
2020年下半年	2.80	1.23	105662
环比变化 (%)	-	↓-69.18%	↓-8.55%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

南山区：新增供应35.32万m²，成交15.97万m²，均价同比下跌0.63%

- 2020年，南山区新增供应35.32万m²，同比下跌41.37%；成交量为15.97万m²，同比下跌49.23%；共成交1397套，成交均价95335元/m²，同比下跌0.63%
- 主要成交来自于西丽片区的【金众·麒麟公馆】、前海片区的【招商·领玺】、西丽片区的【远洋天著】、蛇口片区的【半岛城邦】

2020年南山区商品住宅供销情况 (万m²)



2020年南山区商品住宅供应销售情况对比图

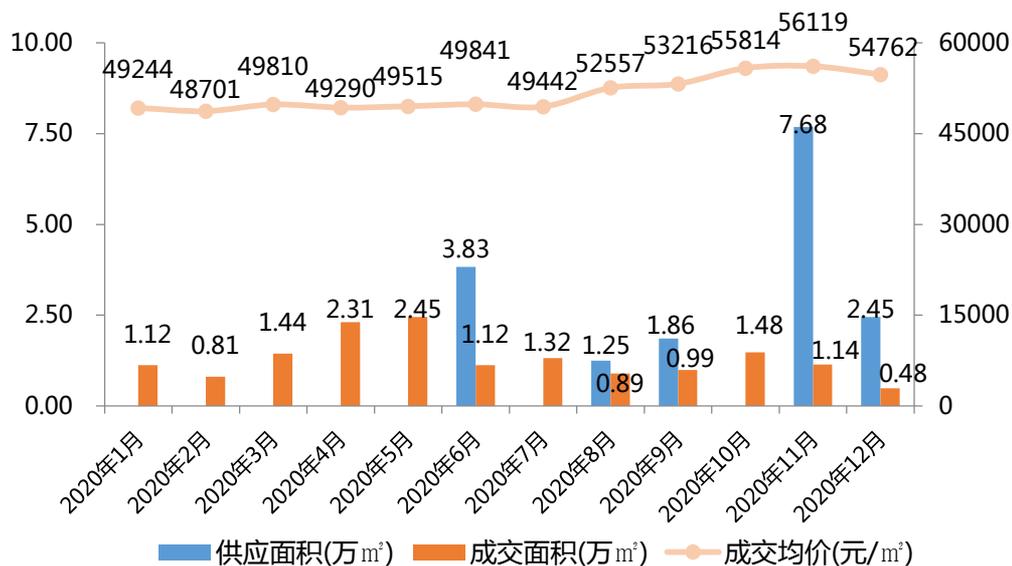
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	60.24	31.45	95937
2020年	35.32	15.97	95335
同比变化 (%)	↓-41.37%	↓-49.23%	↓-0.63%
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2020年上半年	0.00	10.94	97080
2020年下半年	35.32	5.03	89223
环比变化 (%)	-	↓-54.03%	↓-8.09%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

盐田区：新增供应17.07万m²，成交15.55万m²，均价同比上涨1.69%

- 2020年，盐田区新增供应17.07万m²，同比下跌21.01%；成交量为15.55万m²，同比下跌12.47%，均集中在下半年；共成交1574套，成交均价51113元/m²，同比上涨1.69%
- 主要成交来自【佳兆业盐田城市广场】、【卓越荣津瀚海湾名庭】、【星都·梅沙天邸】、【悦千山雅园】

2020年盐田区商品住宅供销情况 (万m²)



2020年盐田区商品住宅供应销售情况对比图

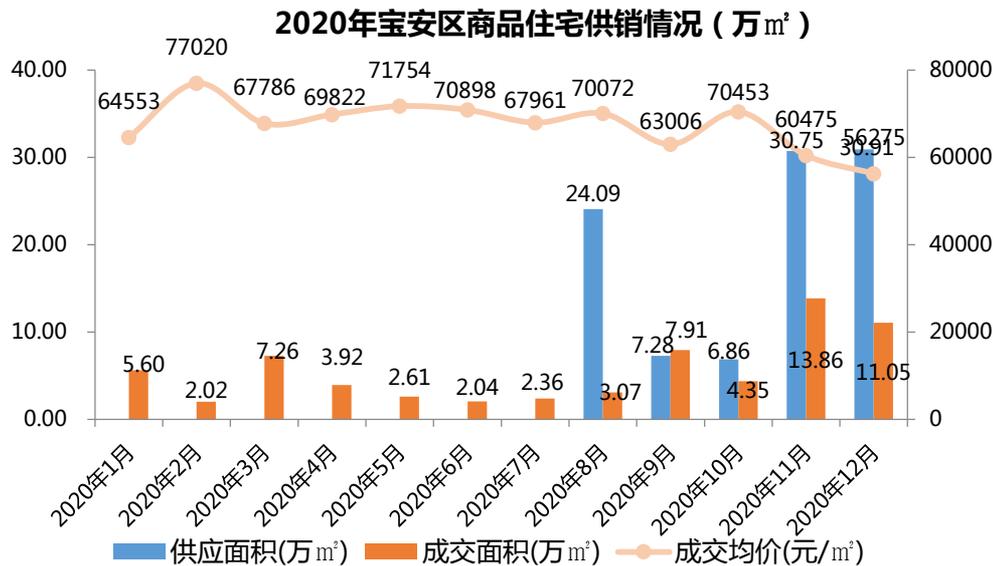
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	21.61	17.77	50262
2020年	17.07	15.55	51113
同比变化 (%)	↓-21.01%	↓-12.47%	↑1.69%

时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年上半年	3.83	9.25	49441
2019年下半年	13.24	6.30	53573
环比变化 (%)	↑245.69%	↓-31.85%	↑8.36%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

宝安区：新增供应99.89万m²，成交66.04万m²，均价同比上涨15.19%

- 2020年，宝安区新增供应99.89万m²，同比上涨65.13%；成交量为66.04万m²，同比下跌22.99%；共成交6192套，成交均价64016元/m²，同比上涨15.19%
- 主要成交项目为沙井的【嘉富新禧花园】，西乡的【佳兆业樾伴山】、【越秀·和樾府】，新安的【招商臻府】及宝中的【新锦安壹号公馆】



2020年宝安区商品住宅供应销售情况对比图

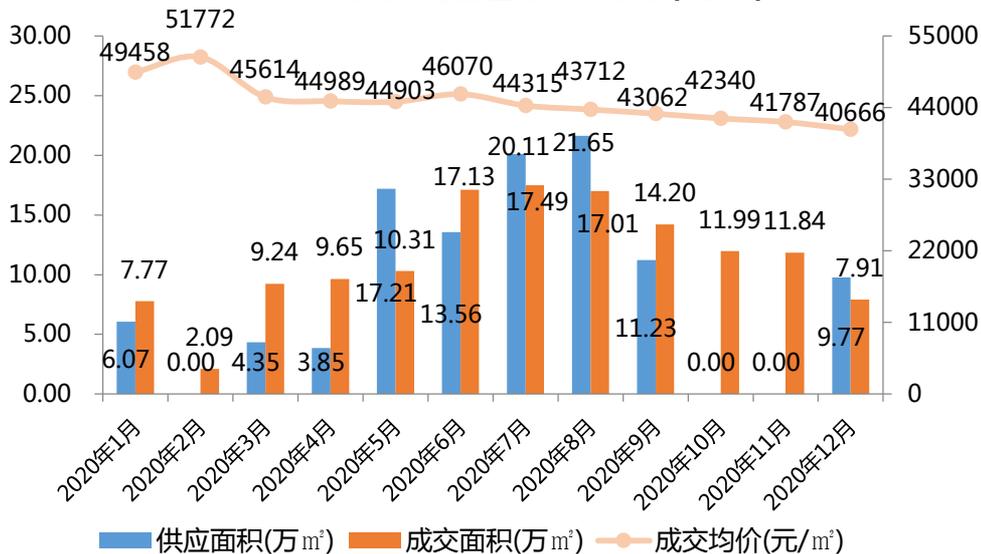
时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2019年	60.49	85.76	55572
2020年	99.89	66.04	64016
同比变化(%)	↑65.13%	↓-22.99%	↑15.19%
时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2020年上半年	0.00	23.45	69378
2020年下半年	99.89	42.60	61933
环比变化(%)	-	↑81.68%	↓-10.73%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

龙岗区：新增供应107.80万m²，成交136.63万m²，均价同比下跌3.70%

- 2020年，龙岗区新增供应107.80万m²，同比下跌30.12%；成交量为136.63万m²，同比上涨58.66%；共成交13976套，成交均价44321元/m²，同比下跌3.70%
- 主要成交项目为平湖板块的【天鹅湖畔花园】，龙城的【仁恒公园世纪】、【恒大锦苑】，龙岗中心区的【京基御景半山花园】等

2020年龙岗区商品住宅供销情况 (万m²)



2020年龙岗区商品住宅供应销售情况对比图

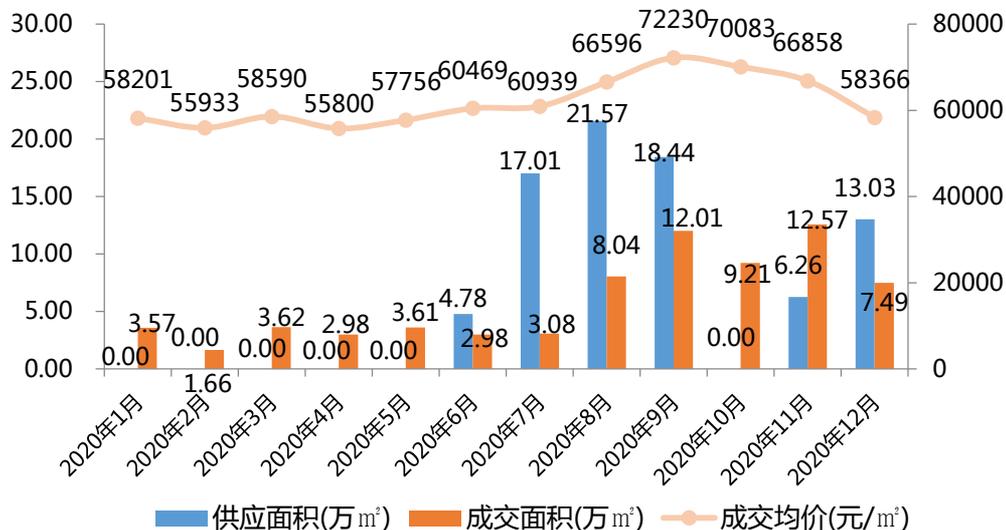
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	154.25	86.11	46022
2020年	107.80	136.63	44321
同比变化 (%)	↓-30.12%	↑58.66%	↓-3.70%
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2020年上半年	45.04	56.19	46277
2020年下半年	62.76	80.44	42948
环比变化 (%)	↑39.34%	↑43.15%	↓-7.19%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

龙华区：新增供应81.09万m²，成交70.82万m²，均价同比上涨4.17%

- 2020年，龙华区新增供应81.09万m²，同比上涨22.46%；成交量为70.82万m²，同比上涨110.22%；共成交7290套，成交均价64814元/m²，同比上涨4.17%
- 主要成交项目主要有龙华板块的【鸿荣源·壹成中心】，民治板块的【龙光玖悦台】，福城板块的【合正观澜汇】和观澜的【北宸之光家园】等

2020年龙华区商品住宅供销情况 (万m²)



2020年龙华区商品住宅供应销售情况对比图

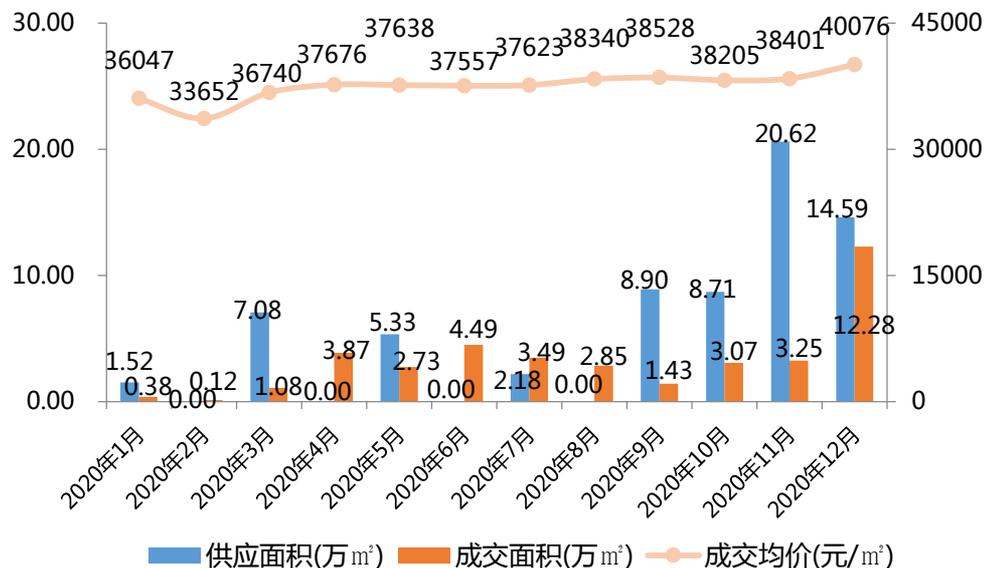
时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2019年	66.22	33.69	62222
2020年	81.09	70.82	64814
同比变化(%)	↑22.46%	↑110.22%	↑4.17%
时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2020年上半年	4.78	18.42	57976
2020年下半年	76.31	52.40	67183
环比变化(%)	↑1496.49%	↑184.50%	↑15.88%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

坪山区：新增供应68.93万m²，成交39.04万m²，均价同比上涨7.37%

- 2020年，坪山区新增供应68.93万m²，同比上涨149.38%；成交量为39.04万m²，同比上涨5.23%；共成交4069套，成交均价38522元/m²，同比上涨7.37%
- 主要成交项目分别是【恒大城】、【万樾府】、【东关珺府】、【兆邦基碧湖春天】、【佳华领悦广场】

2020年坪山区商品住宅供销情况 (万m²)



2020年坪山区商品住宅供应销售情况对比图

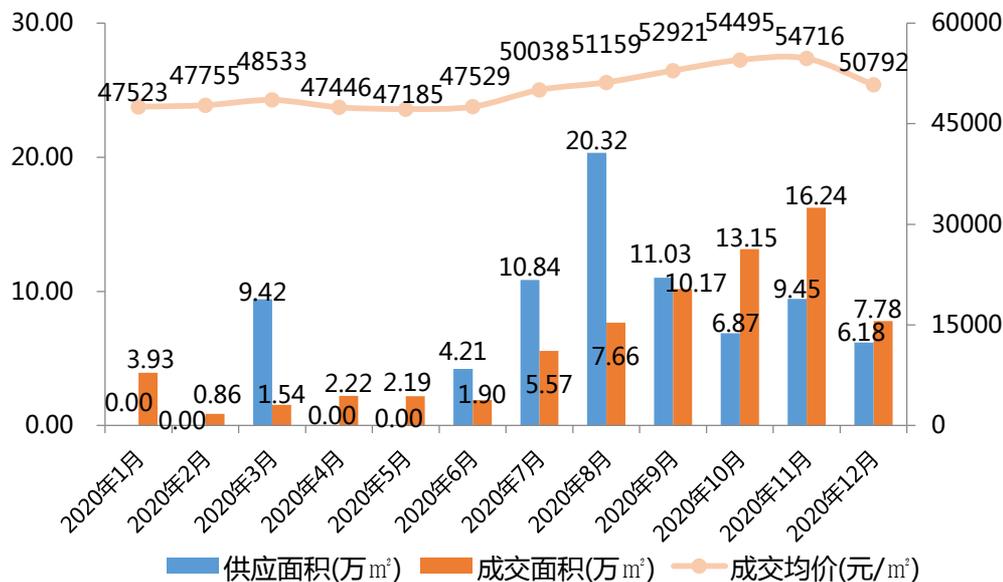
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	27.64	37.10	35878
2020年	68.93	39.04	38522
同比变化 (%)	↑149.38%	↑5.23%	↑7.37%
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2020年上半年	13.93	12.67	37458
2020年下半年	55.00	26.37	39041
环比变化 (%)	↑294.83%	↑108.14%	↑4.23%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

光明区：新增供应78.32万m²，成交73.21万m²，均价同比上涨13.10%

- 2020年，光明区新增供应78.32万m²，同比上涨164.06%；成交量为73.21万m²，同比上涨38.24%；共成交7599套，成交均价52050元/m²，同比上涨13.10%
- 主要成交项目为光明板块的【中海寰宇时代花园】、【金地峰境瑞府】、【电建洺悦府】、和公明板块的【勤诚达正大城】、【兆邦基·端慧苑】

2020年光明区商品住宅供销情况 (万m²)



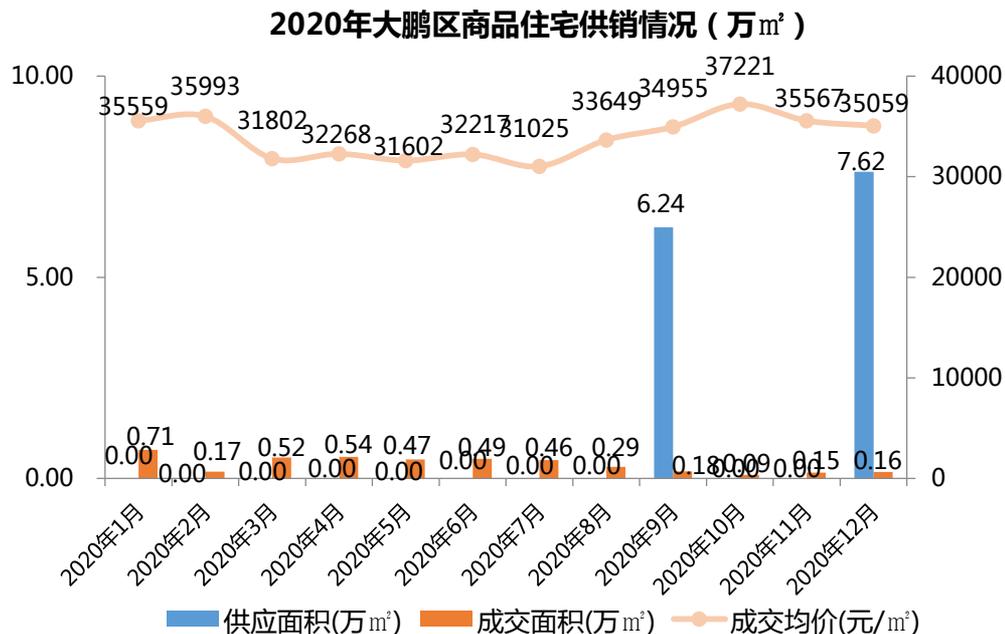
2020年光明区商品住宅供应销售情况对比图

时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2019年	29.66	52.96	46022
2020年	78.32	73.21	52050
同比变化(%)	↑164.06%	↑38.24%	↑13.10%
时间	供应量(万m ²)	成交量(万m ²)	成交均价(元/m ²)
2020年上半年	13.63	12.64	47590
2020年下半年	64.69	60.57	52988
环比变化(%)	↑374.62%	↑379.22%	↑11.34%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

大鹏区：新增供应13.86万m²，成交4.23万m²，均价同比下跌1.81%

- 2020年，大鹏新区新增供应13.86万m²，同比上涨129.07%；成交量为4.23万m²，同比下跌5.13%；共成交423套，成交均价31456元/m²，同比下跌1.81%
- 主要成交项目有葵涌片区的【花样年家天下】及大鹏片区的【保利香槟苑24季】



2020年大鹏区商品住宅供应销售情况对比图

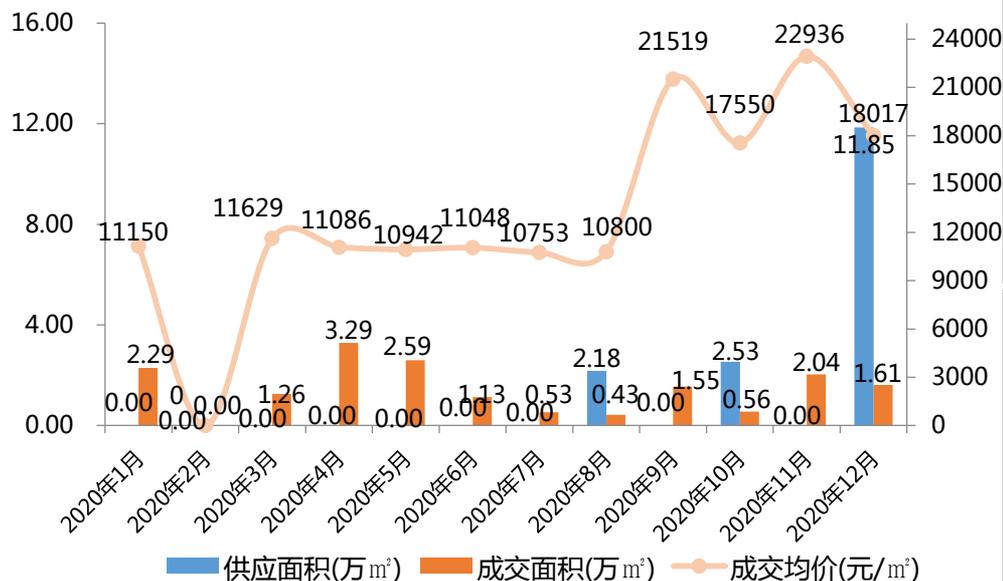
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	6.05	4.46	32037
2020年	13.86	4.23	31456
同比变化 (%)	↑129.07%	↓-5.13%	↓-1.81%
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2020年上半年	0.00	2.90	33118
2020年下半年	13.86	1.33	28611
环比变化 (%)	-	↓-54.10%	↓-13.61%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

深汕合作区：新增供应16.56万m²，成交17.28万m²，成交均价11367元/m²

- 2020年，深汕合作区新增供应16.56万m²，同比上涨12.70%；成交量为17.28万m²，同比上涨5475.04%；共成交1818套，成交均价11367元/m²，同比上涨5.36%
- 主要成交项目为【振业时代花园】、【辉煌花园】、【纯水岸花园】

2020年深汕合作区商品住宅供销情况 (万m²)



2020年深汕合作区商品住宅供应销售情况对比图

时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	14.69	0.31	10789
2020年	16.56	17.28	11367
同比变化 (%)	↑12.70%	↑5475.04%	↑5.36%

时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2020年上半年	0.00	10.56	11362
2020年下半年	16.56	6.72	11399
环比变化 (%)	-	↓-36.34%	↑0.33%

注：分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。
数据来源：中指数据库，世联行

区域总结：2020年，深圳关外大部分区域供应量和成交量增长明显，其中供应量属光明涨幅最大，坪山、大鹏涨幅显著；成交量属龙岗最高、龙华和光明为热点成交区域；深圳大部分区域成交均价呈上涨趋势；受主力供应区域轮动影响，整体价格略有下跌。

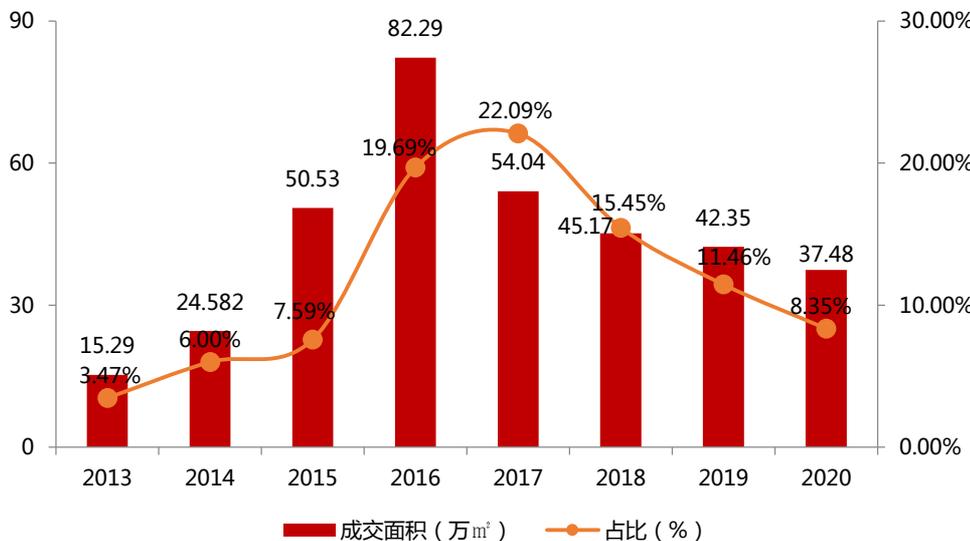
2020年各区商品住宅变化对比 (万m², %, 元/m²)

区域	供应量 (万m ²)	同比变化 (%)	成交量 (万m ²)	同比变化 (%)	成交均价 (元/m ²)	同比变化 (%)
罗湖	0.35	↓-97.78%	4.81	↑81.40%	88174	↑22.55%
福田	2.8	↓-77.38%	5.22	↓-69.79%	113230	↑11.72%
南山	35.32	↓-41.37%	15.97	↓-49.23%	95335	↓-0.63%
盐田	17.07	↓-21.01%	15.55	↓-12.47%	51113	↑1.69%
宝安	99.89	↑65.13%	66.04	↓-22.99%	64016	↑15.19%
龙岗	107.80	↓-30.12%	136.63	↑58.66%	44321	↓-3.70%
龙华	81.00	↑22.46%	70.82	↑110.22%	64814	↑4.17%
坪山	68.93	↑149.38%	39.04	↑5.23%	38522	↑7.37%
光明	78.32	↑164.06%	73.21	↑38.24%	52050	↑13.10%
大鹏	13.86	↑129.07%	4.23	↓-5.13%	31456	↓-1.81%
深汕合作区	16.56	↑12.70%	17.28	↑5475.04%	11367	↑5.36%
全市	521.96	↑11.29%	448.8	↑21.45%	54186	↓-2.86%

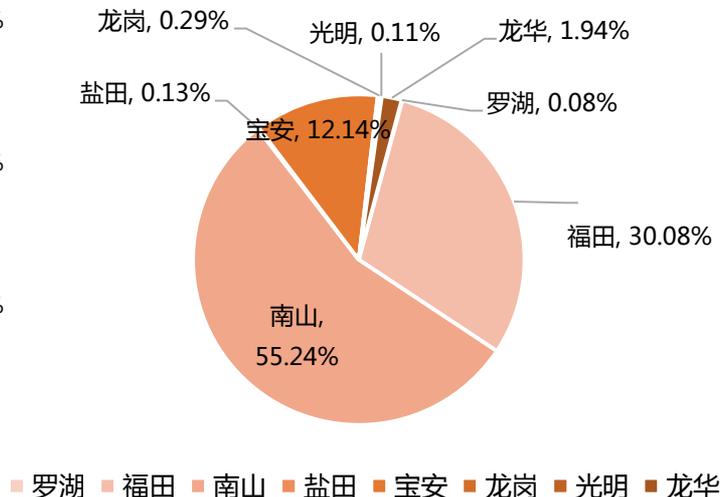
【豪宅市场】成交占比下降3.11%，南山成交量占比超5成，福田位居其后

- 2020年深圳千万级豪宅成交面积为37.48万m²，占深圳一手商品住宅成交量的8.35%，相比2019年，占比下降3.11%
- 各区域来看，豪宅市场集中度高，其中南山占比55.24%，【招商·领玺】、【颐湾府】和【金众·麒麟公馆】是其主力成交楼盘。另外，福田占30.08%，其主力成交楼盘分别为【天健天骄南苑】、【深业中城】、【新天·石厦花园】。

2013-2020年深圳千万级产品成交面积及占比（万m²，%）



2020年深圳千万级产品各区成交占比（%）



注：豪宅是以1000万及以上总价的产品为统计标准。
数据来源：中指数据库，世联行

【热销楼盘】天鹅湖畔花园、鸿荣源·壹成中心分别获成交面积、成交金额冠军

- 从成交面积来看，2020年成交量前十楼盘主要集中在关外，龙岗区、龙华区和光明区。天鹅湖畔花园获得全市楼盘成交量的冠军，成交面积为16.80万m²；鸿荣源·壹成中心以16.60万m²位居亚军；恒大城以15.46万m²位居季军
- 从成交金额来看，前十楼盘主要集中在关外，龙华区、龙岗区、宝安区和光明区。鸿荣源·壹成中心以111.83亿元取得成交金额冠军，其次为中海汇德理花园和仁恒公园世纪，成交金额分别为81.87亿元和74.48亿元

2020年商品住宅市场成交面积TOP10 (万m²)



2020年商品住宅市场成交金额TOP10 (亿元)



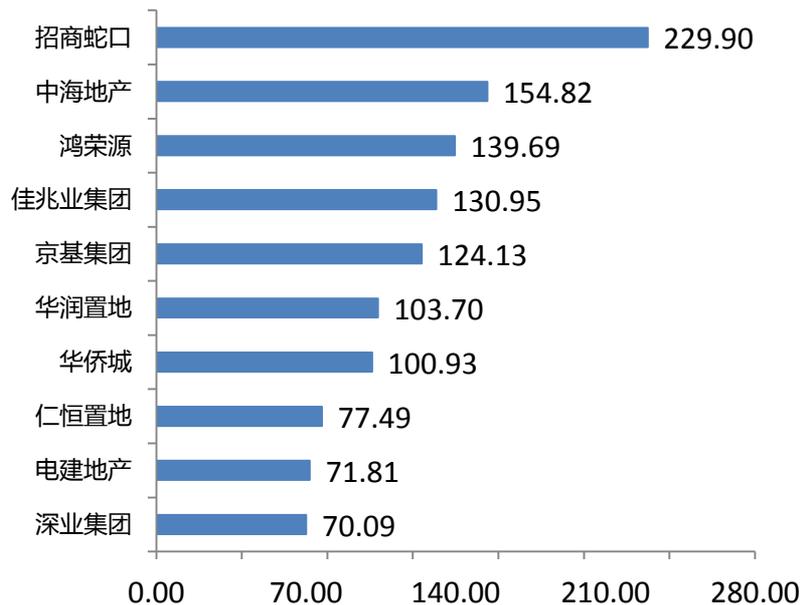
【开发商排行榜】招商蛇口获销售面积、销售金额双冠军

➤ 从开发商来看，招商蛇口以31.49万m²获得销售面积冠军，以229.90亿元获得销售金额冠军。

2020年企业销售面积TOP10(万m²)



2020年企业销售金额TOP10(亿元)



注：开发商销售TOP10排名是按照住宅物业类型（含公寓）统计，由于数据库更新滞后，数据存在一定误差。
数据来源：中指数据库，世联行

商品住宅一手市场小结

◆ 2020年，深圳商品住宅市场同比量增价跌

2020年，深圳商品住宅市场量增价跌，总供应面积521.96万 m^2 ，同比上涨11.29%；总成交面积448.86万 m^2 ，同比上涨21.47%；成交均价54186元/ m^2 ，同比下跌2.86%。

◆ 2020年龙岗、光明两区是深圳成交大户，刚需产品仍为市场主流

龙岗区、光明区保持成交量领先，位居全市第一、二位，合计占比达到46.75%；关内仍以南山为主力成交区域，成交占比达到3.56%。90 m^2 -120 m^2 、300（含）-500万总价段仍为市场成交主力。

◆ 2020年福田区成交均价最高，豪宅市场南山成交量占比超5成

全年全市商品住宅成交均价福田排首位，为113230元/ m^2 ；豪宅市场方面，全年南山成交量占比超5成，福田位居其后。

◆ 2020年年末去化周期下降至6.83个月，招商蛇口获销售面积、销售金额双冠军

截至2020年12月末，全市可售一手商品住宅面积为312.76万 m^2 ，去化周期为6.83个月。项目方面，天鹅湖畔花园以16.80万 m^2 获得全市楼盘成交量的冠军，鸿荣源·壹成中心以111.83亿元取得成交金额冠军；开发商方面，招商蛇口以31.49万 m^2 、229.90亿元获得销售面积、销售金额双冠军。

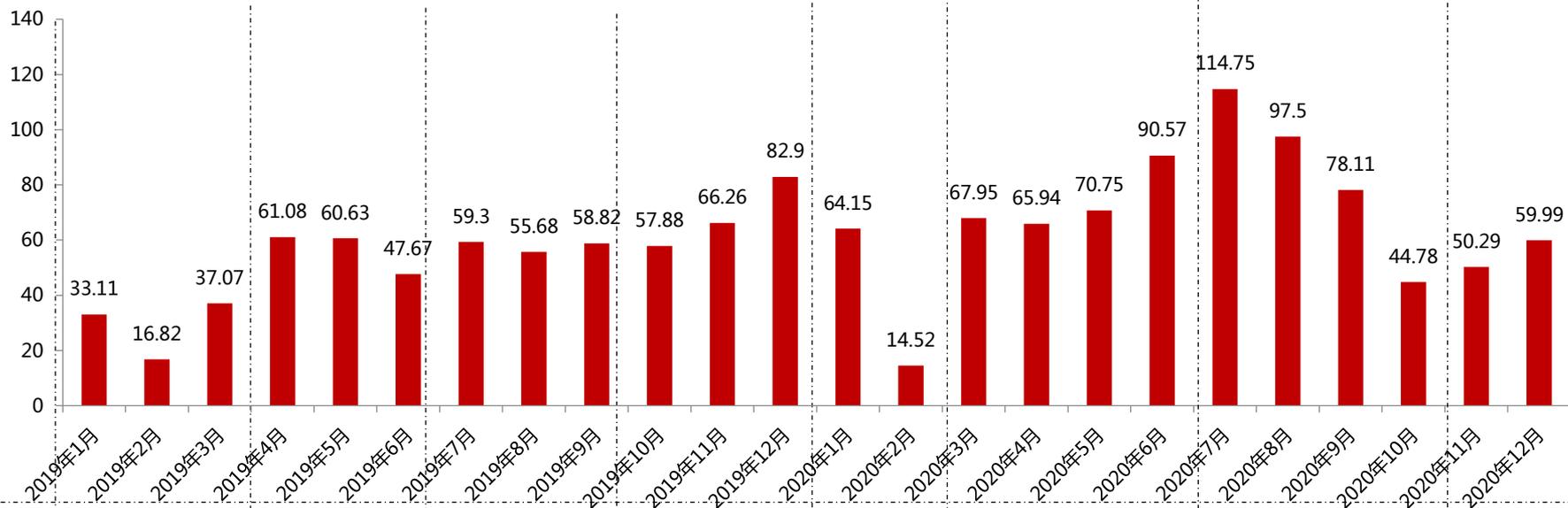


商品住宅二手市场分析

【成交分析】受7·15新政影响，全市二手房成交量先扬后抑

- 2020年，深圳二手住宅成交面积为819.3万㎡，同比上涨28.57%，成交套数95273套。上半年受疫情影响，深圳成为全国资产避险最佳选择地，大量资金涌入，成交量在7月达到峰值；随着7·15新政的出台，交易成本增加，二手房成交出现断崖式下降

2019.01-2020.12深圳市二手商品住宅销售情况（万㎡）



受春节淡季影响，2月成交低迷，节后成交量迅速回升

前期积累的需求持续释放，随大规模产品入市，刚需、改善和高端需求均有所增长

大规模产品入市，刚性需求继续释放，成交量保持平稳

“豪宅税”政策影响逐步显现，客户成交量大幅增长，增长趋势持续至年底

受新冠疫情影响，全民居家隔离，2月成交骤降

受疫情影响，资金大量涌入深圳房地产市场避险，以及工期延后，新房供应减少，二手房成交量持续攀升

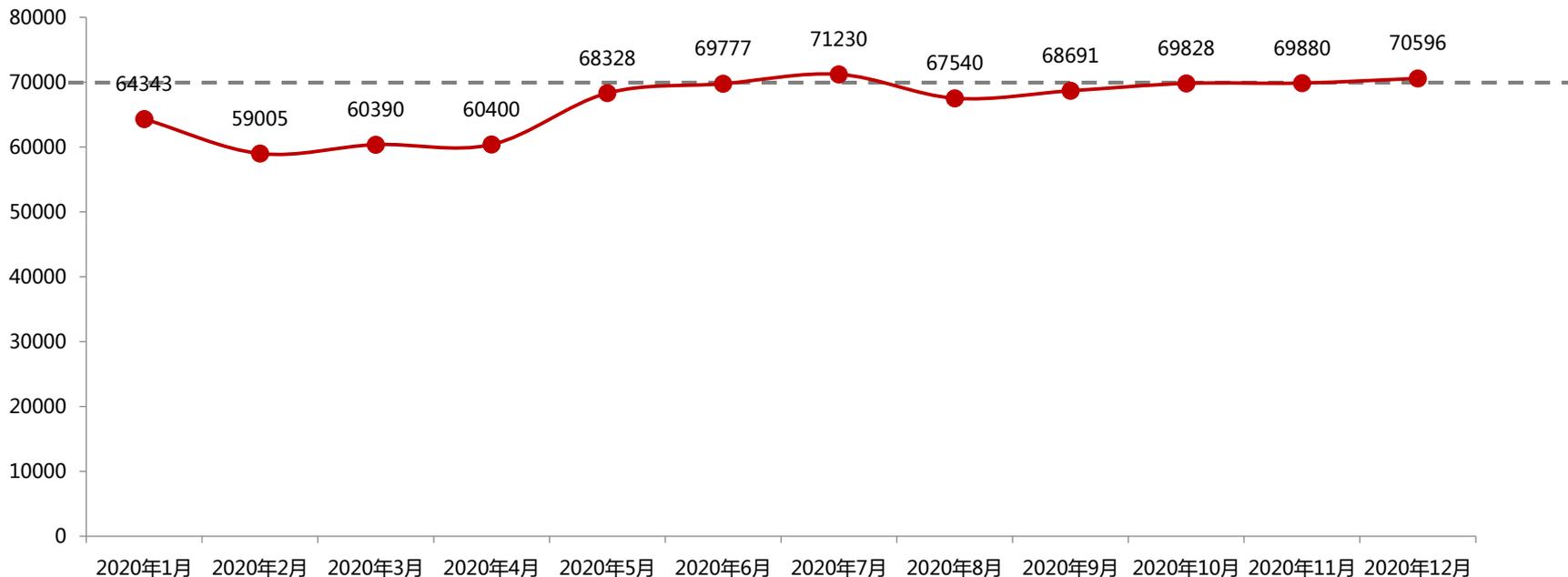
7·15新政发布，限购升级，购房名额减少，二手交易税费提高，二手房成交呈断崖式下降

受年末市场“翘尾”惯性的影响，二手房成交呈回暖迹象

【均价分析】全市二手住宅均价总体在70000元/m²上下波动

- 上半年因不断涌入的住房需求，二手房价格持续走高，7月均价突破7万/m²；新政之后成交量虽明显下滑，但价格稍有回落仍保持坚挺，整体价格在70000元/m²上下波动

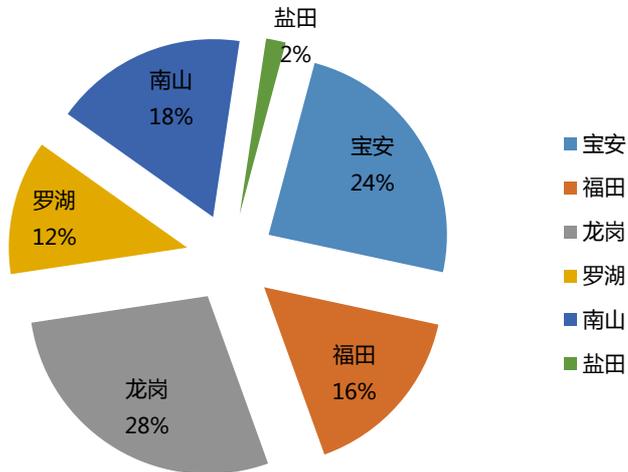
2020年全市二手住宅成交均价（元/m²）



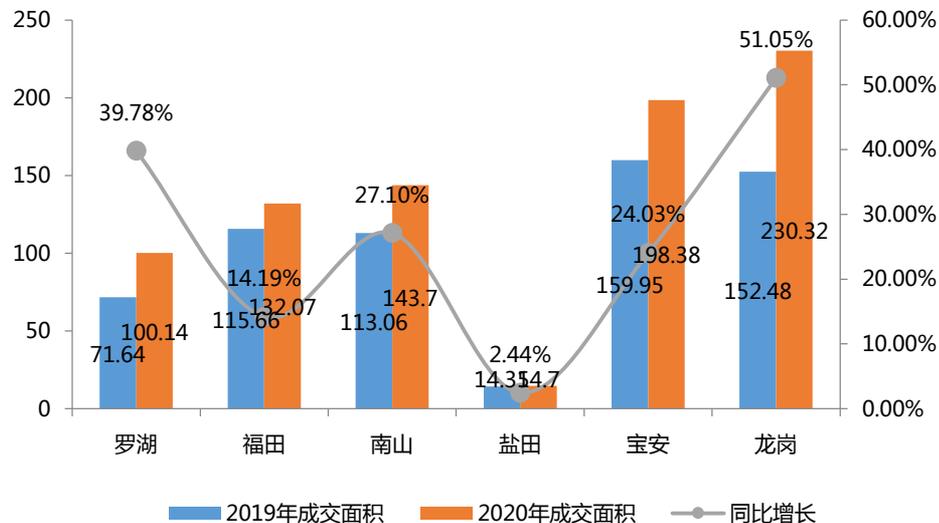
【各区成交分析】各区成交量同比均上涨，龙岗上涨幅度最大

- 从各区域来看，全年**龙岗区二手住宅成交量最高**，共成交230.32万m²，占全市的28.11%；其次为**宝安**，共成交198.38万m²，占全市的24.21%；**南山成交143.7万m²**，占比17.54%，为关内最高
- 从各区域涨幅来看，**大部分区域同比均有所上涨**，龙岗和罗湖上升幅度较大，同比上涨51%和39.78%

2020年各区二手住宅成交面积占比 (%)



2020年各区域二手住宅成交对比

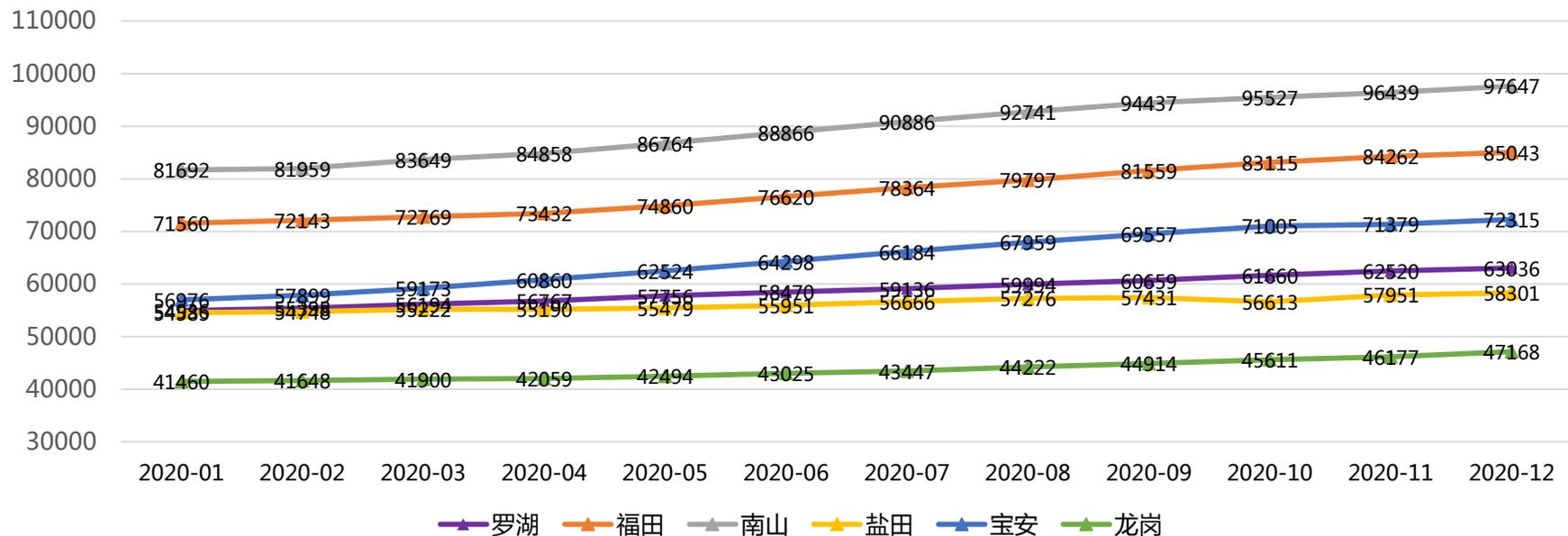


注：根据规土委的成交数据，仅将深圳划分为罗湖、福田、南山、盐田、龙岗、宝安6大区。
数据来源：规土委

【各区成交分析】南山区二手房均价最高，宝安区价格涨幅最大

- 从整体来看，各区二手房参考均价均呈上涨趋势；其中南山区价格最高，截至12月，价格约为9.8万/m²；龙岗区（包括坪山区和大鹏区）价格最低，为4.7万/m²
- 从各区域涨幅来看，与年初相比，价格涨幅最大的为宝安区（包括光明区和龙华区），上涨了约26.9%；其次为南山区和宝安区，涨幅在19%左右；价格上涨最不明显的为盐田区，上涨了约6.8%

2020年1-12月各区参考成交均价（元/m²）

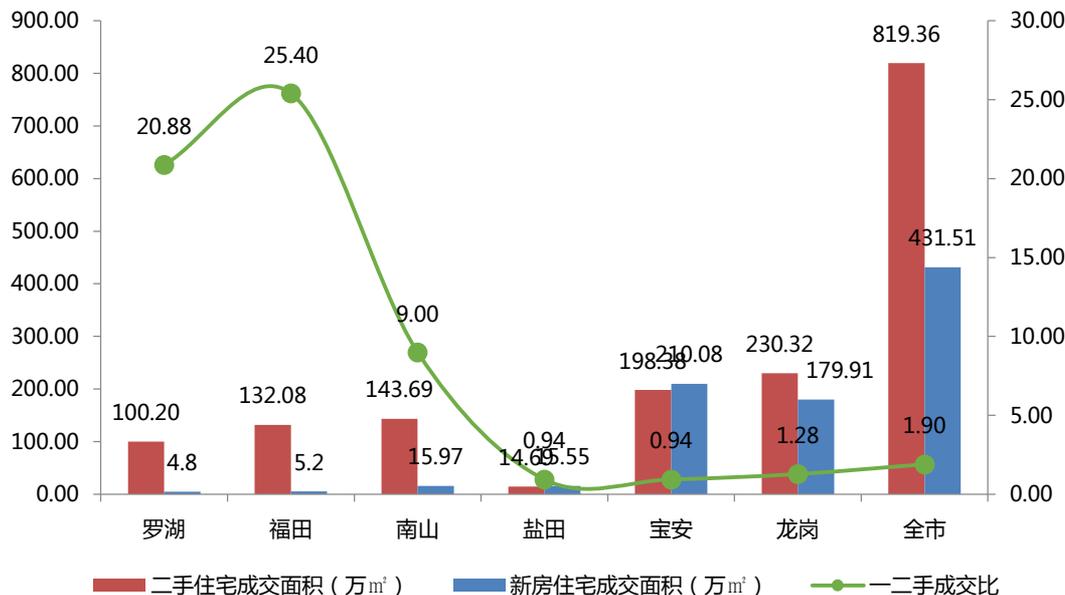


注：根据规土委的成交数据，仅将深圳划分为罗湖、福田、南山、盐田、龙岗、宝安6大区。
数据来源：规土委

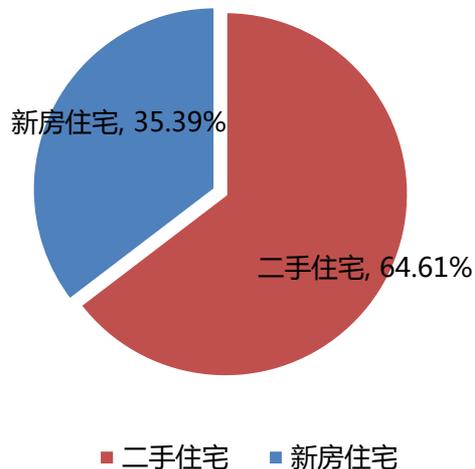
【一、二手比例】全市二手房成交面积为新房成交的1.8倍

- 从一二手成交占比来看，全市二手住宅成交面积占住宅总成交的64.61%。各区域来看，因关内新房供应量少，关内一、二手成交比相差较大，关外一二手成交平分秋色；全市来看，2020年二手住宅成交面积为一手住宅的1.8倍

2020年深圳各区域一二手商品住宅成交对比



2020年一二手住宅成交占比 (%)



注：根据规土委的成交数据，仅将深圳划分为罗湖、福田、南山、盐田、龙岗、宝安6大区。
数据来源：规土委

二手住宅市场小结

◆受7·15新政影响，全市二手房成交量先扬后抑

2020年，深圳二手住宅成交面积为819.3万m²，相比2019年，上涨28.57%，上半年受疫情影响，深圳成为全国资产避险最佳选择地，大量资金涌入，成交量在7月达到峰值；随着7·15新政的出台，交易成本增加，二手房成交出现断崖式下降

◆龙岗区成交量同比上涨最多，南山区二手房均价最高，宝安区价格涨幅最大

2020年各部分区域成交量同比均有所上涨，其中龙岗区同比上涨幅度最大；各区二手房参考均价均呈上涨趋势；其中南山区价格最高，与年初相比，价格涨幅最大的为宝安区（包括光明区和龙华区）

◆全市二手房成交面积为新房成交的1.8倍

各区域来看，因关内新房供应量少，关内一、二手成交比相差较大，关外一二手成交平分秋色；全市来看，2020年二手住宅成交面积为一手住宅的1.8倍

Part

5

公寓市场表现

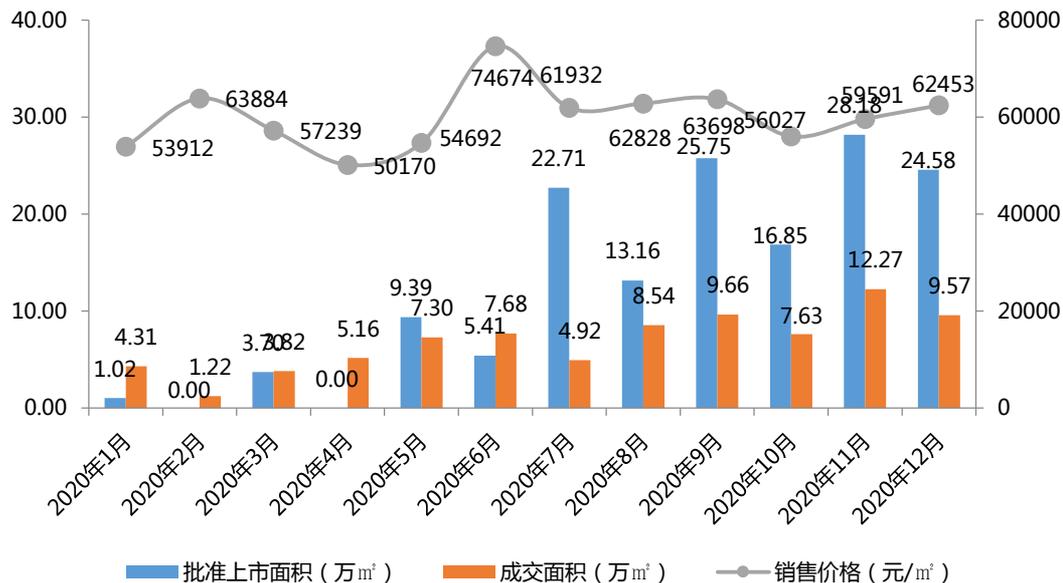
2020年深圳公寓供应同比上涨6.65%，成交同比上涨0.29%，主力成交集中在宝安和南山，成交均价同比下跌4.62%。



【公寓市场综述】全市公寓供应面积150.76万m²，成交面积82.09万m²

- ▶ 全年全市公寓供应面积150.76万m²，同比上涨6.65%；成交面积82.09万m²，同比上涨0.29%，成交量是供应的54.45%，成交14098套；成交均价60594元/m²，同比下降4.62%。

2020年公寓供销对比

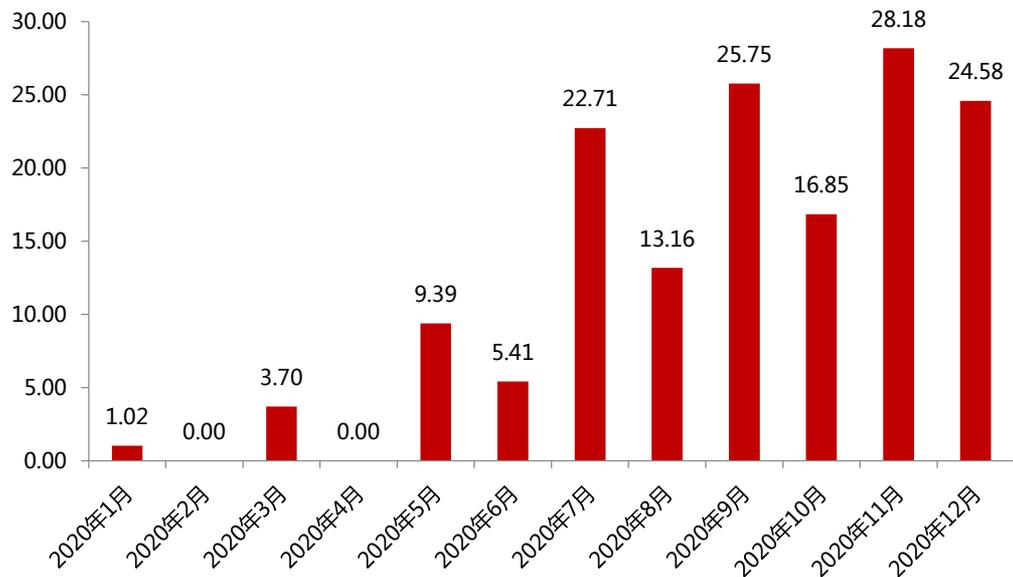


时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	141.35	81.84	63529
2020年	150.75	82.08	60594
同比变化	↑6.65%	↑0.29%	↓-4.62%

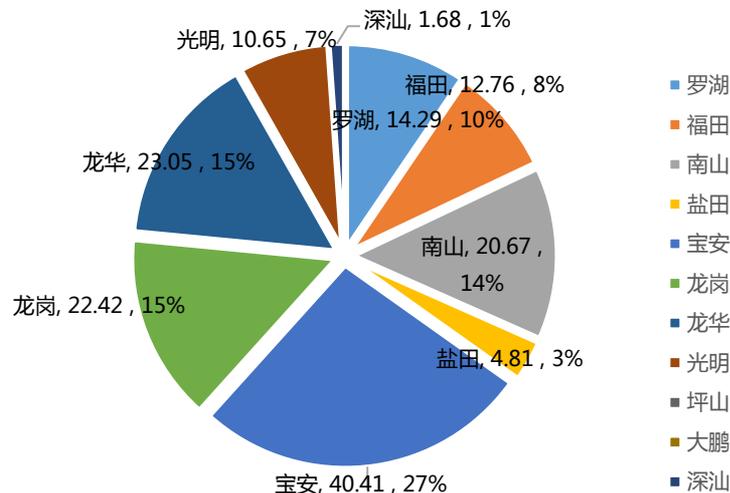
【供应分析】全年公寓供应同比上涨，宝安区供应量40.41万m²居全市首位

- 全年全市公寓供应面积为150.76万m²，较2019年上涨6.65%；各月份来看，1-4月份获批预售项目较少，供应主要集中在2020年下半年，11月份高达28.18万m²
- 各区域来看，供应主要来自关外，宝安供应面积最大，占全市的27%；关内以南山供应面积最大，占全市的14%

2020年深圳公寓批准上市面积（万m²）



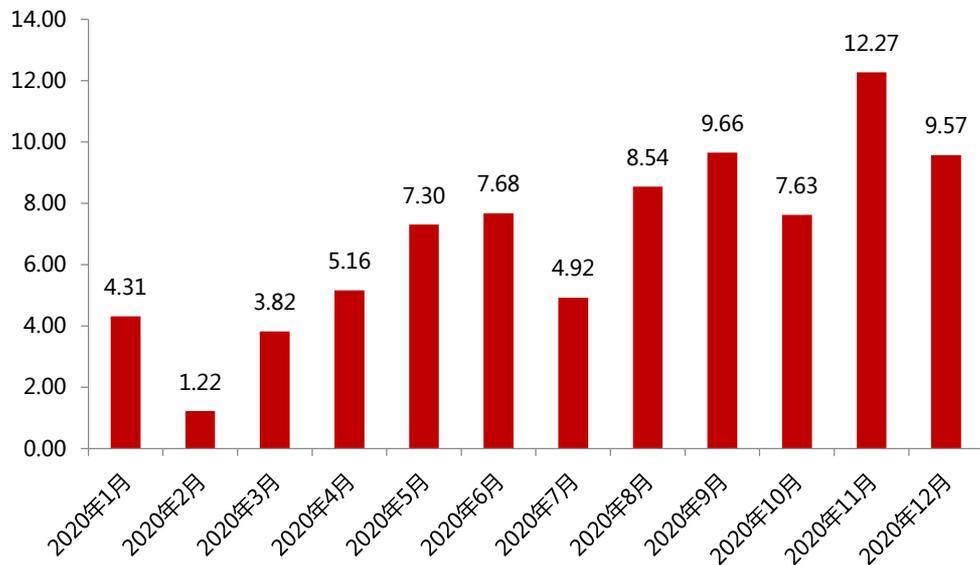
2020年深圳各区域公寓批准上市面积及占比（万m²）



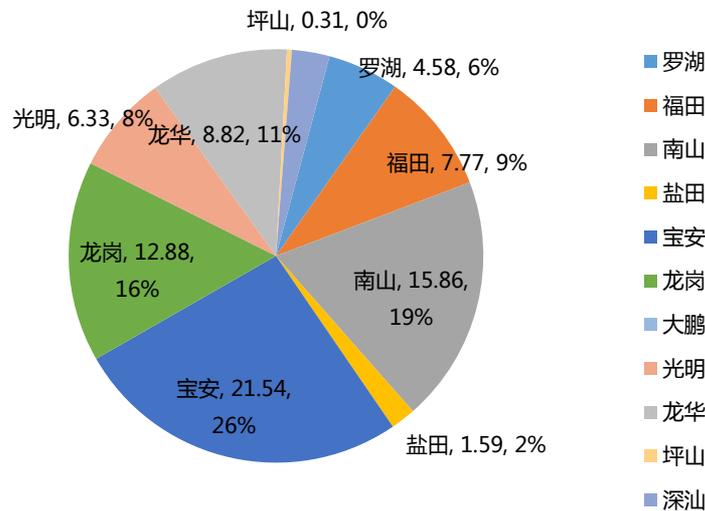
【成交分析】全年公寓成交82.09万m²，宝安区成交量占比最大

- 全年全市公寓成交面积为82.09万m²，同比上涨0.29%，整体来看，2020年下半年成交表现优于上半年，11月以12.27万m²达到最高值
- 各区来看，宝安区成交面积最大，占全市的26%，其次为南山区，占全市成交的19%，龙岗成交面积占全市成交的16%

2020年公寓销售面积（万m²）



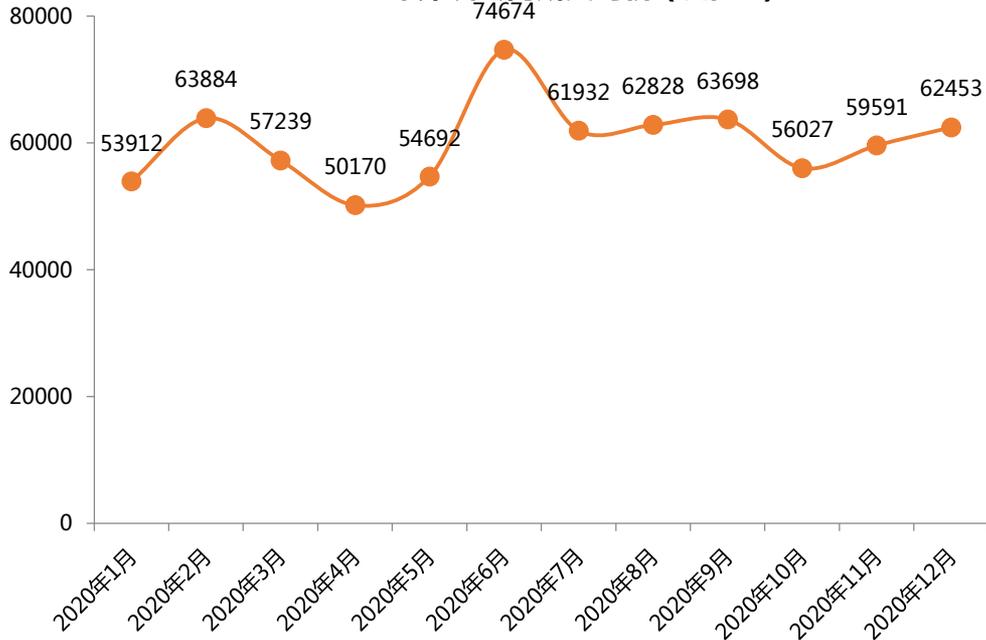
2020年深圳各区域公寓销售面积及占比（万m²）



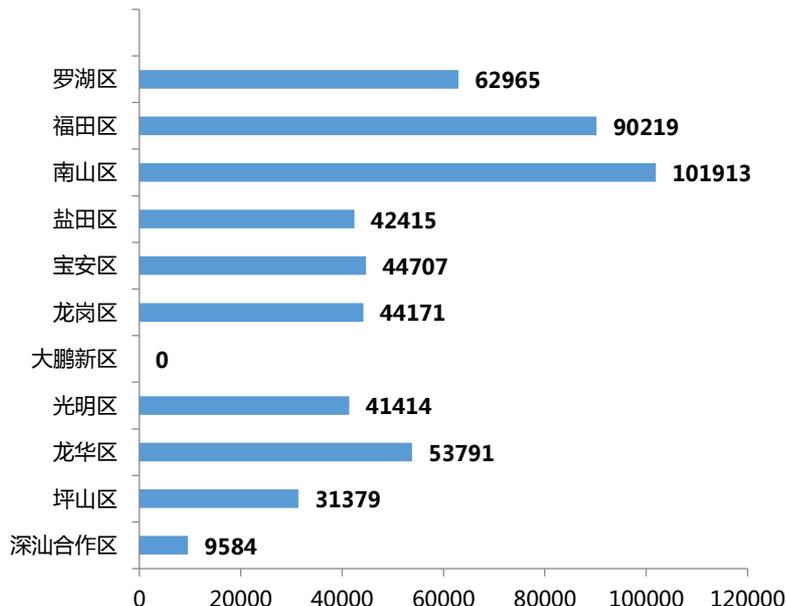
【均价分析】全年公寓成交均价60594元/m²，同比下降4.62%

- 2020年，全市公寓成交均价为60594元/m²，同比下降4.62%。6月份成交均价为74674元/m²，达到全年最高位；4月份价格降至全年最低，为50170元/m²
- 各区来看，南山均价最高，为101913元/m²，其次是福田；深汕区属于全市公寓市场价格低洼地，均价仅为9584元/m²

2020年深圳公寓成交均价（元/m²）

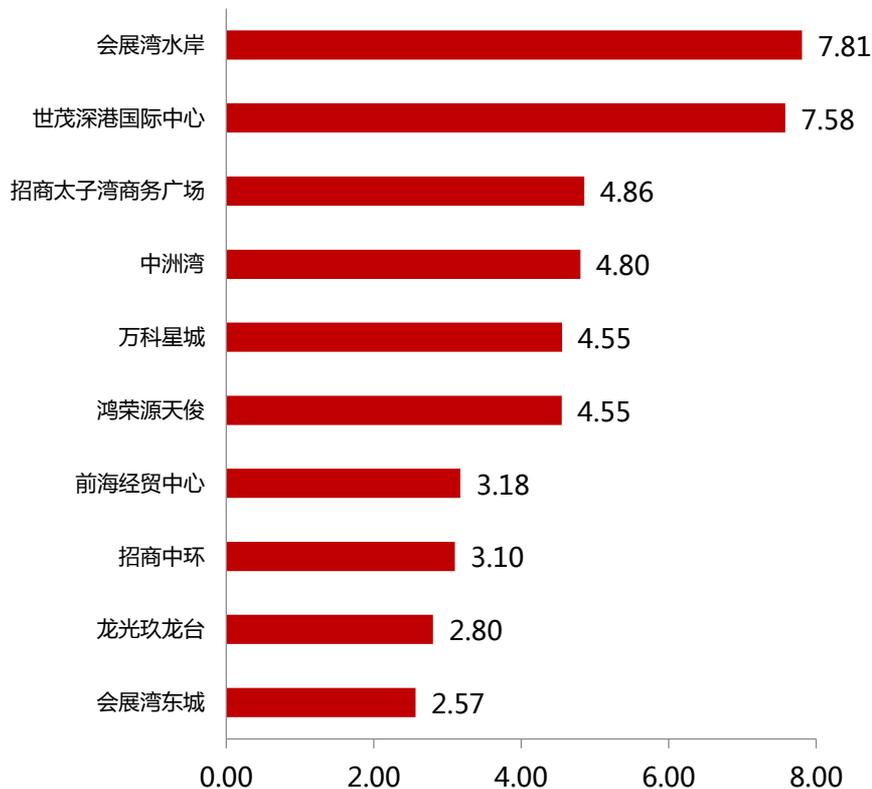


2020年深圳各区公寓成交均价（元/m²）

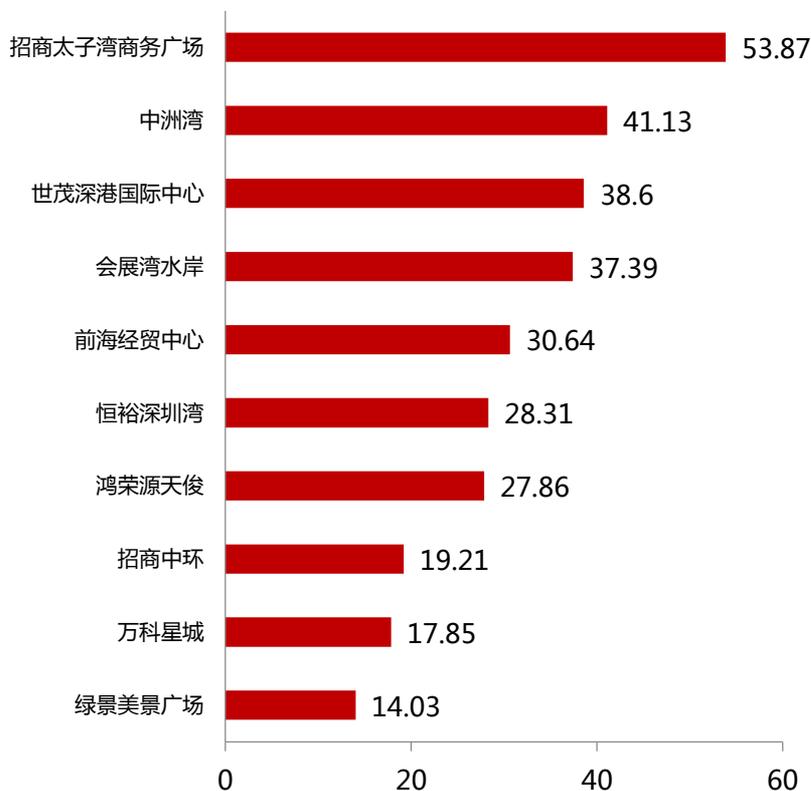


【成交排行榜】会展湾水岸为成交面积冠军，招商太子湾为成交金额冠军

2020年成交面积TOP10项目（万m²）



2020年成交金额TOP10项目（亿元）



公寓市场小结

◆全年公寓供应量上涨6.65%，供应量集中在关外

2020年，全年全市公寓供应面积为150.76万 m^2 ，同比上涨6.65%；各月份来看，1-4月份获批预售项目较少，供应主要集中在2020年下半年，11月份高达28.18万 m^2 。

◆全年公寓成交82.09万 m^2 ，宝安区成交面积最大

2020年全市公寓成交面积82.09万 m^2 ，同比下降0.29%，整体来看，2020年下半年成交表现优于上半年，宝安区成交面积最大，占全市的26%，其次为南山区，占全市成交的19%。

◆全年公寓成交均价60594元/ m^2 ，同比下降4.62%

2020年，全市公寓成交均价为60594元/ m^2 ，南山公寓成交价格最高，达到101913元/ m^2 ，其次是福田，深汕属于全市公寓价格低洼地，均价仅为9584元/ m^2 。

Part

6

办公市场表现

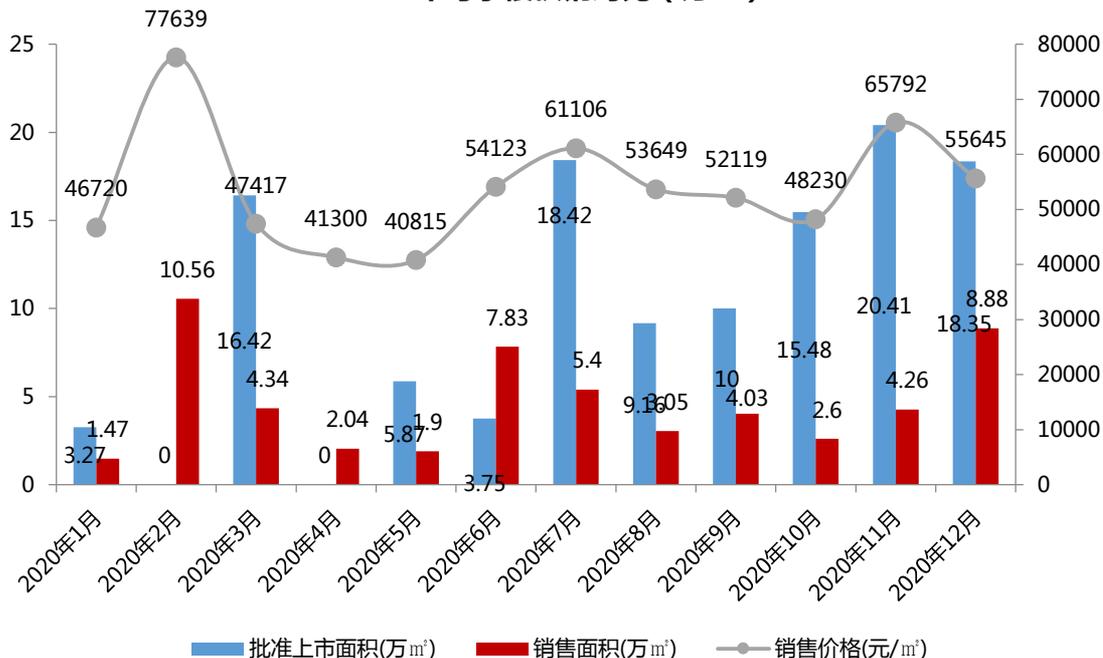
2020年深圳写字楼供应同比下降22.83%，成交同比下跌24.22%，主力成交集中在南山和龙岗，成交均价同比上涨1.96%。



【写字楼市场综述】全市写字楼供应面积121.13万m²，成交面积56.36万m²

- 2020年深圳全市写字楼供应面积121.13万m²，同比下降22.83%；成交面积56.36万m²，成交量是供应量的46.5%，同比下降24.22%；成交均价58262元/m²，同比上涨1.96%

2020年写字楼供销对比 (万m²)

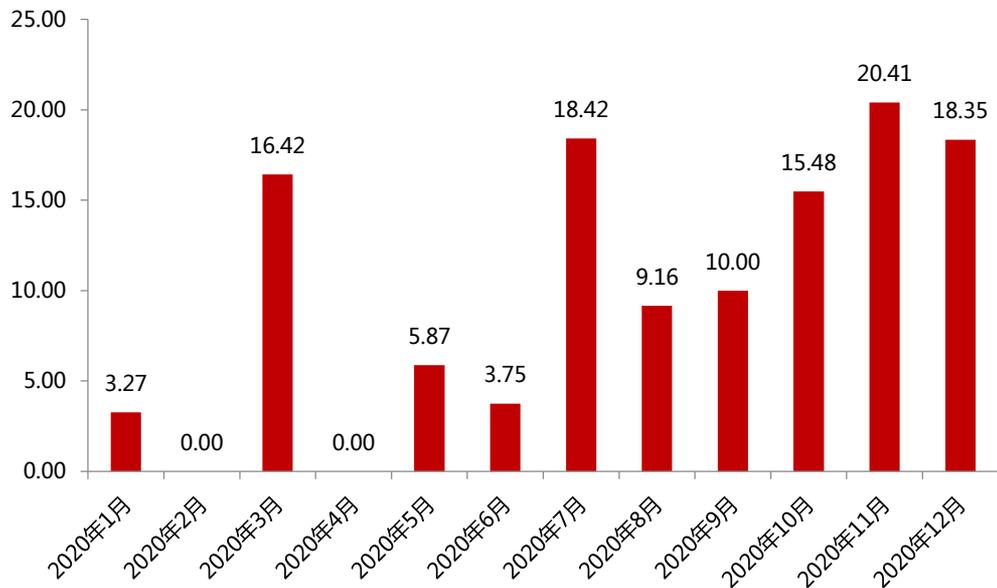


时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	156.96	70.01	57142
2020年	121.13	56.36	58262
同比变化	↓-22.83%	↓-24.22%	↑1.96%

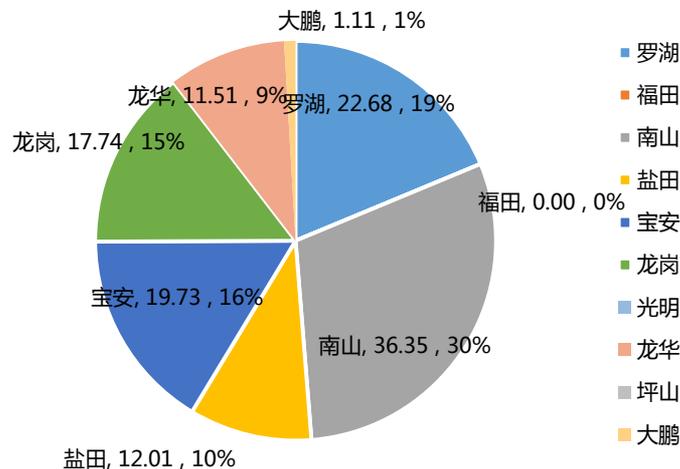
【供应分析】写字楼11月份供应量最大，南山区供应量最高

- 全年全市写字楼供应面积为121.13万m²，同比下降22.83%；供应主要集中在第四季度，其中11月份供应量最高，单月供应20.41万m²
- 各区域来看，南山供应量最高，全年供应36.35万m²，占全市的30%；罗湖全年供应22.68万m²，占全市的19%，位居第二

2020年深圳写字楼市场批准上市面积（万m²）



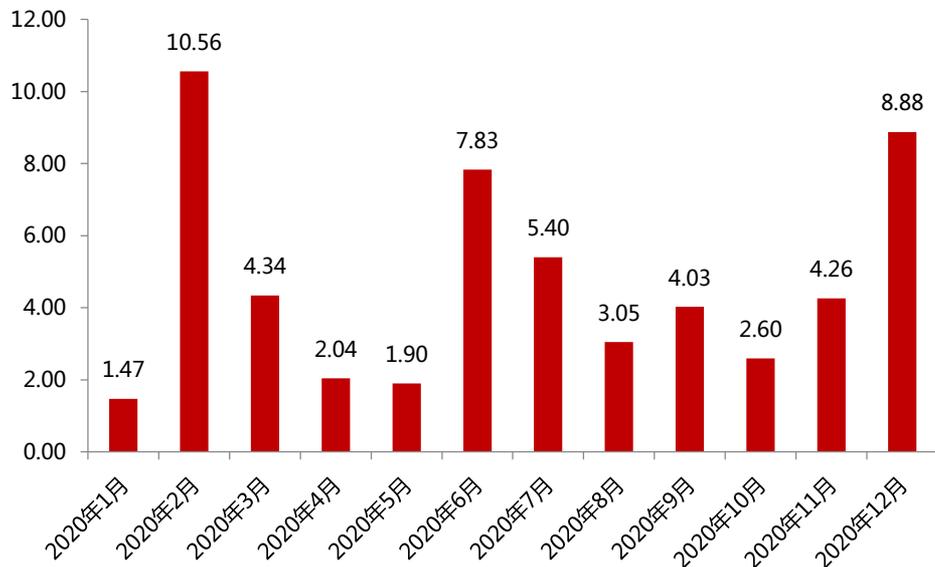
2020年各区深圳域写字楼批准上市面积及占比（万m²）



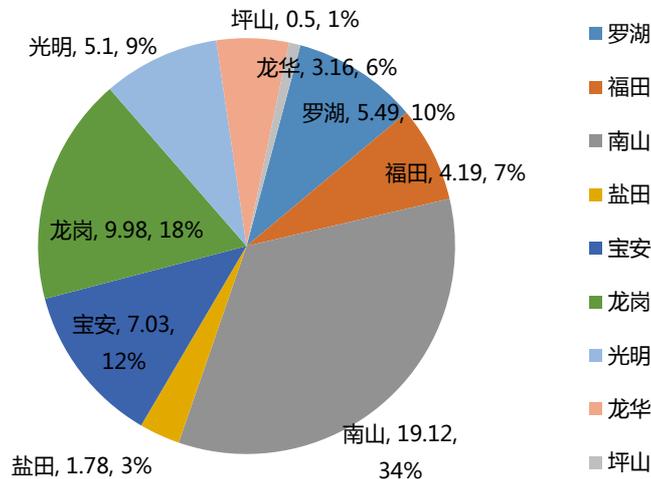
【成交分析】写字楼成交量同比下降24.22%，南山和龙岗是主力成交区域

- 全年全市写字楼成交面积56.36万m²，相比2019年，成交量下降24.22%，为本年供应量的46.5%；主力成交来自南山的【华润前海中心】
- 各区域来看，南山成交量最大，全年共成交19.12万m²，占全市的34%；其次为龙岗，成交9.98万m²，占全市成交的18%，宝安成交量为7.03万m²，占全市成交的12%

2020年深圳写字楼市场销售面积（万m²）



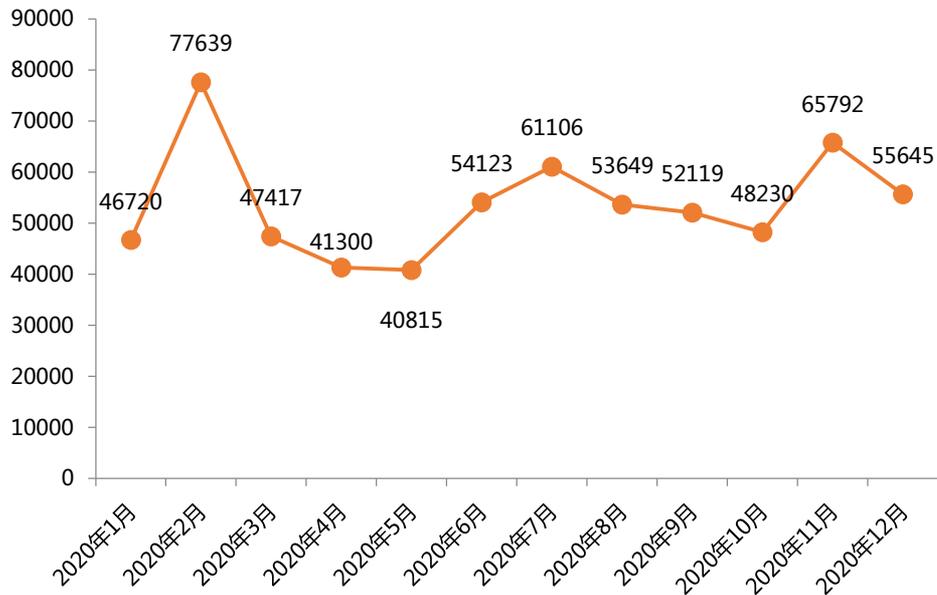
2020年深圳各区域写字楼销售面积及占比（万m²）



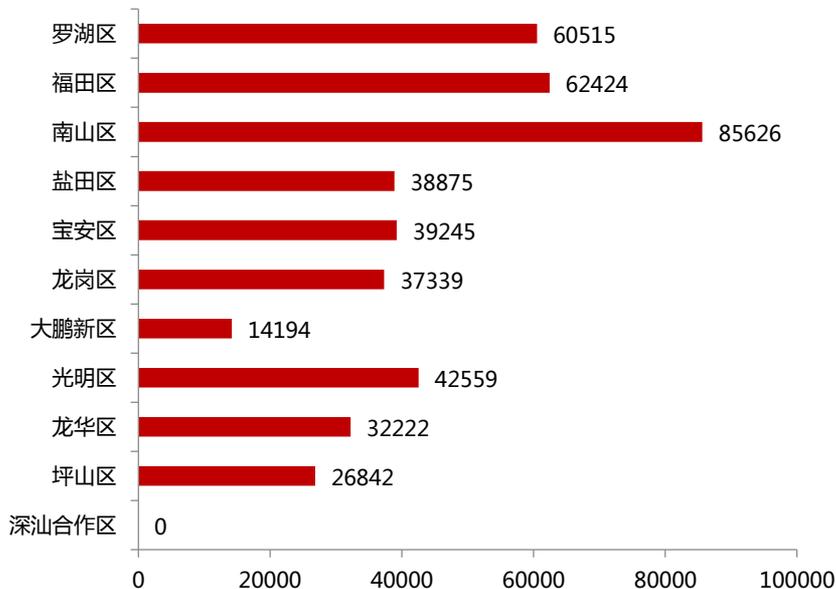
【均价分析】写字楼成交均价为58262元/m²，二月份达到高位后回落

- 全年写字楼成交均价为58262元/m²，同比上涨1.96%，2月份写字楼成交均价为77639元/m²，达到全年最高位
- 各区来看，2020年写字楼成交均价最高的是南山区，为85626元/m²；大鹏与坪山属于全市办公市场价格低洼地

2020年写字楼成交均价（元/m²）

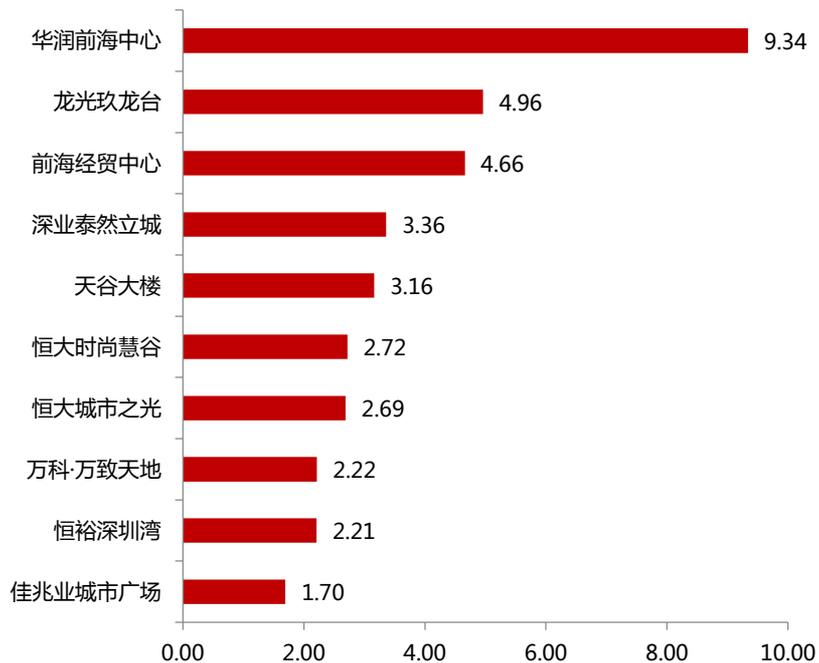


2020年深圳各区写字楼成交均价（元/m²）

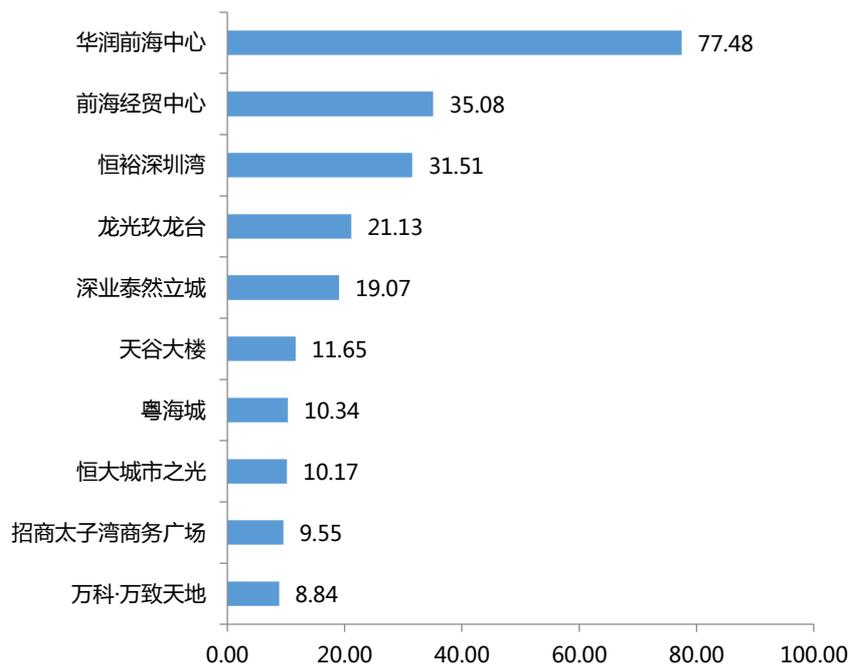


【销售排行榜】 华润前海中心获写字楼销售面积及金额双料冠军

2020年写字楼销售面积TOP10项目 (万m²)



2020年写字楼销售金额TOP10项目 (亿元)



数据来源：规土委，中指数据库

统计口径：写字楼市场包括商办写字楼和产业研发用房

写字楼市场小结

◆供应量同比下降22.83%，南山区为供应主力区

2020年深圳全市写字楼供应面积121.13万 m^2 ，同比下降22.83%。供应主要集中在第四季度，其中11月份供应量最高，单月供应20.41万 m^2 。南山供应量最高，其次为罗湖。

◆成交量下跌24.22%，南山和龙岗是主力成交区域

2020年，全市写字楼成交面积56.36万 m^2 ，成交量下跌24.22%。主力成交来自南山的【华润前海中心】。南山成交量最大，其次为龙岗和宝安。

◆写字楼成交均价为58262元/ m^2 ，二月份达到高位后回落

全年写字楼成交均价为58262元/ m^2 ，同比上涨1.96%，2月份写字楼成交均价达到全年最高位；成交均价最高的是南山区，大鹏与坪山属于全市办公市场价格低洼地。

Part

7

商业市场表现

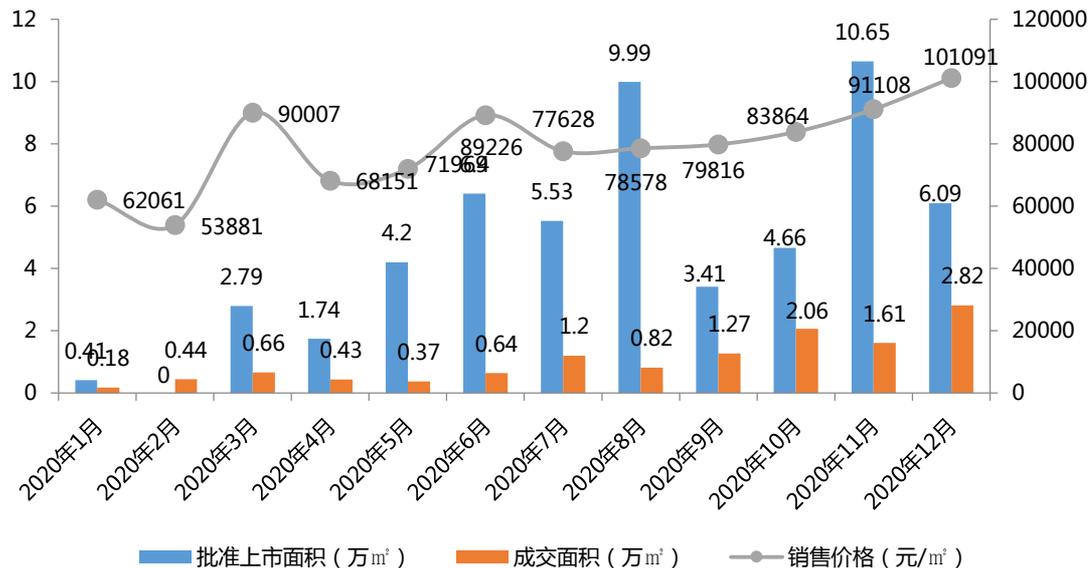
2020年深圳商业市场供应同比下降8.84%，成交同比下降42.92%，成交主要集中在宝安、龙岗和南山，成交价格同比上涨13.85%。



【商业市场综述】全市商业供应面积55.87万m²，成交面积12.48万m²

- 全年全市商业供应面积55.87万m²，同比下降8.84%；成交面积12.48万m²，同比下降42.92%，是供应的22.33%；成交均价85684元/m²，同比上涨13.85%

2020年商业供销对比

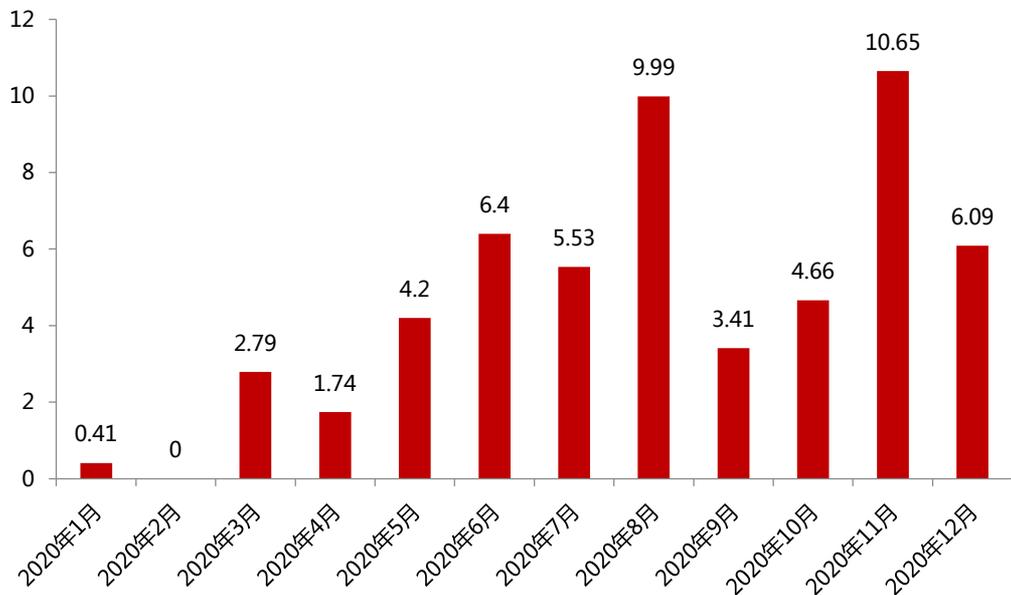


时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	61.29	21.9	75262
2020年	55.87	12.48	85684
同比变化	↓-8.84%	↓-42.92%	↑13.85%

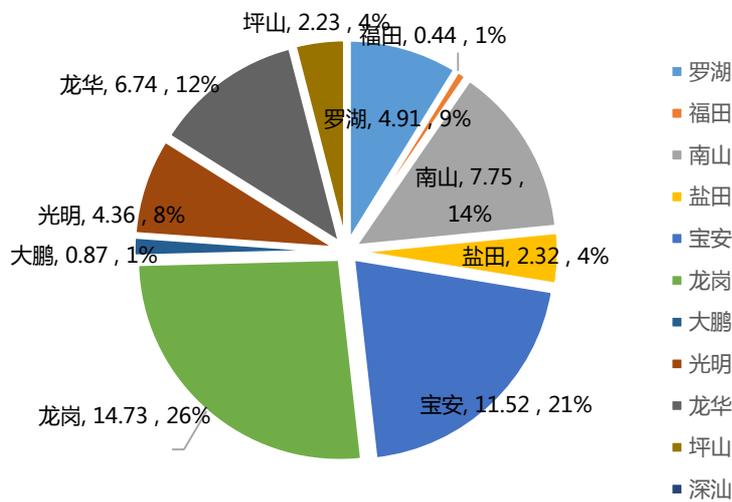
【供应分析】全年商业供应同比下降，龙岗区供应量14.73万m²居全市首位

- 全年全市商业供应面积为55.87万m²，较2019年下降了8.84%；各月份来看，1-2月份获批预售项目较少，供应主要集中在2020年下半年，11月份高达10.65万m²
- 各区域来看，供应主要来自关外，龙岗供应面积最大，占全市的26%；关内以南山供应面积最大，占全市的14%

2020年深圳商业批准上市面积（万m²）



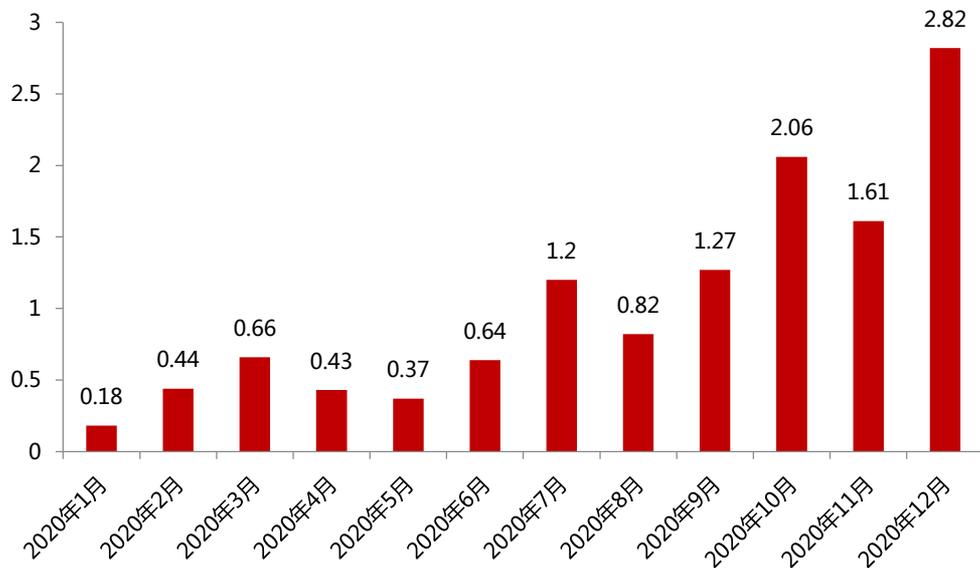
2020年深圳各区域商业批准上市面积及占比（万m²）



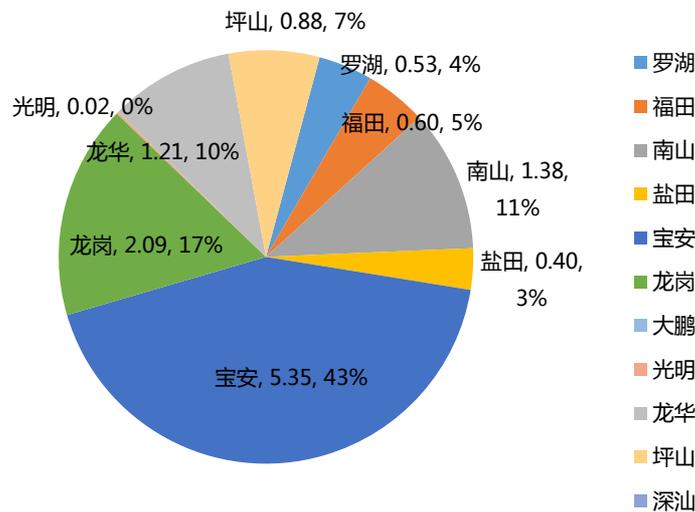
【成交分析】全年商业成交12.48万m²，宝安区成交量占比最大

- 全年全市商业成交面积为12.48万m²，同比下降42.92%，整体来看，2020年下半年成交表现优于上半年
- 各区来看，宝安区成交面积最大，占全市的43%，其次为龙岗区，占全市成交的17%，南山成交面积占全市成交的11%

2020年商业销售面积（万m²）



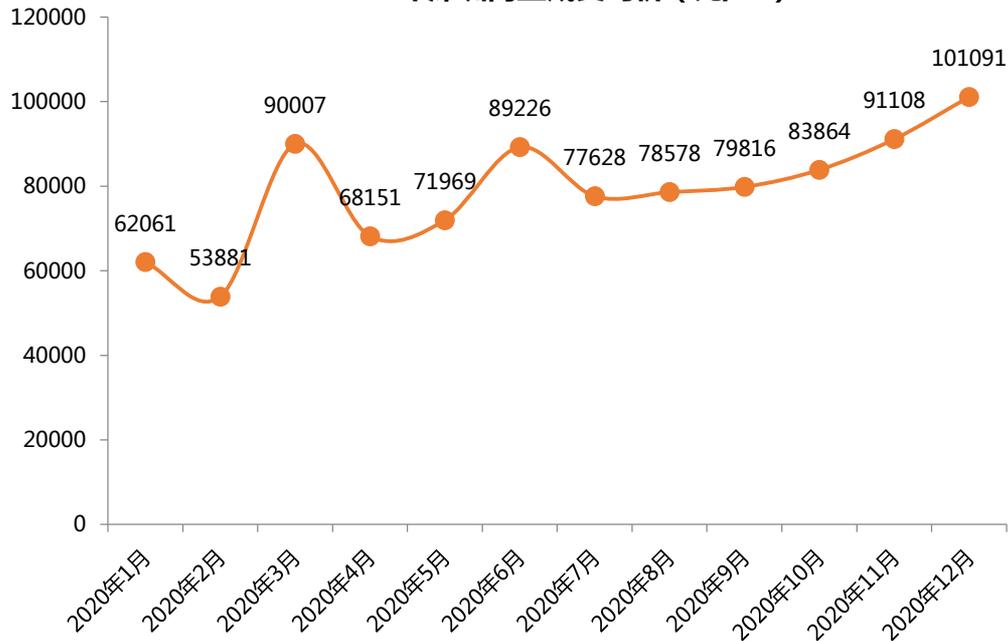
2020年深圳各区域商业销售面积及占比（万m²）



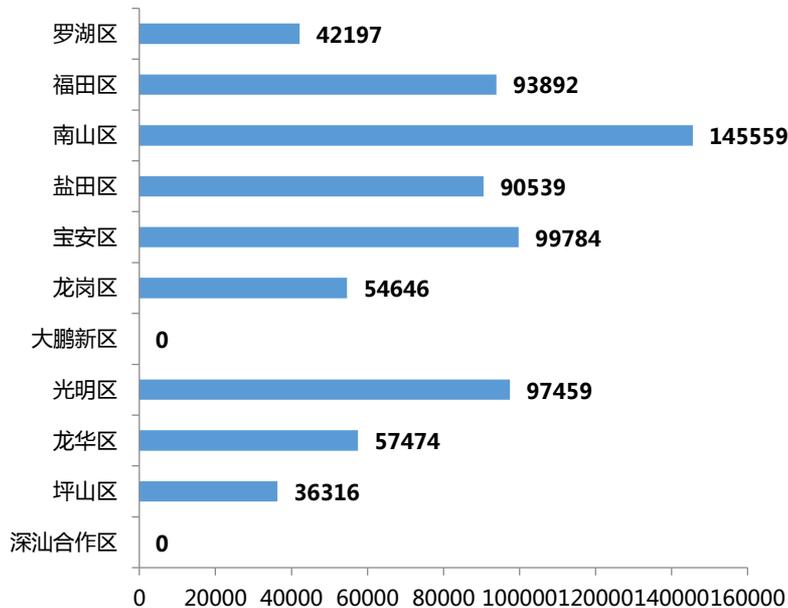
【均价分析】全年商业成交均价85684元/m²，同比上涨13.85%

- 2020年，全市商业全年成交均价为85684元/m²，同比上涨13.85%。12月份成交均价为101091元/m²，达到全年最高位；2月份价格降至全年最低，为53881元/m²
- 各区来看，南山均价最高，为145559元/m²，其次是宝安；坪山属于全市商业市场价格低洼地，均价仅为36316元/m²

2020年深圳商业成交均价（元/m²）

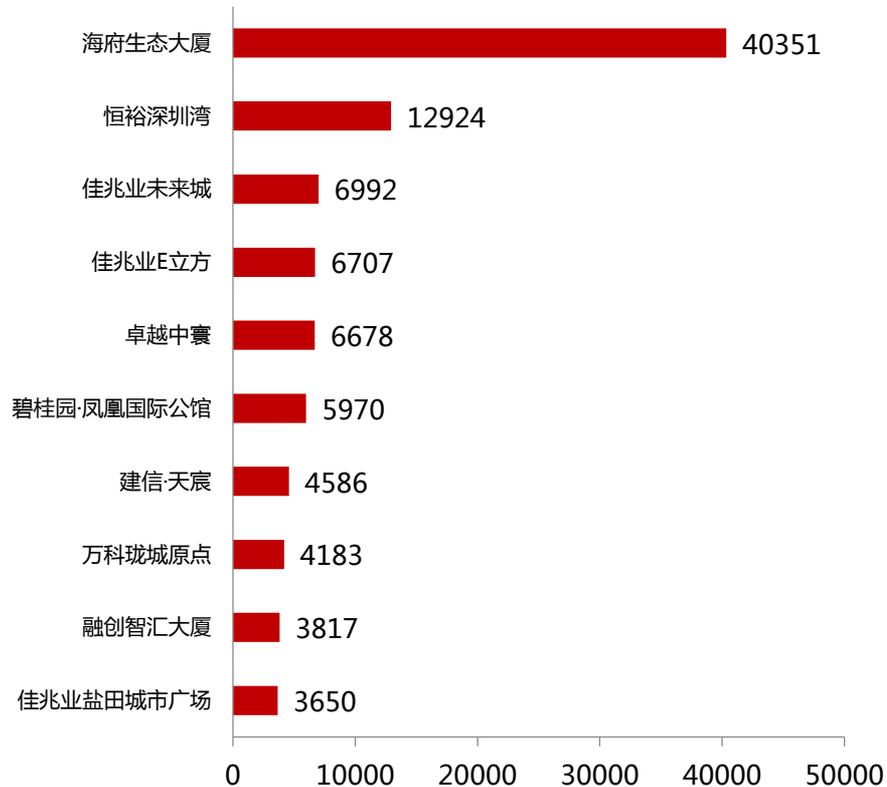


2020年深圳各区商业成交均价（元/m²）

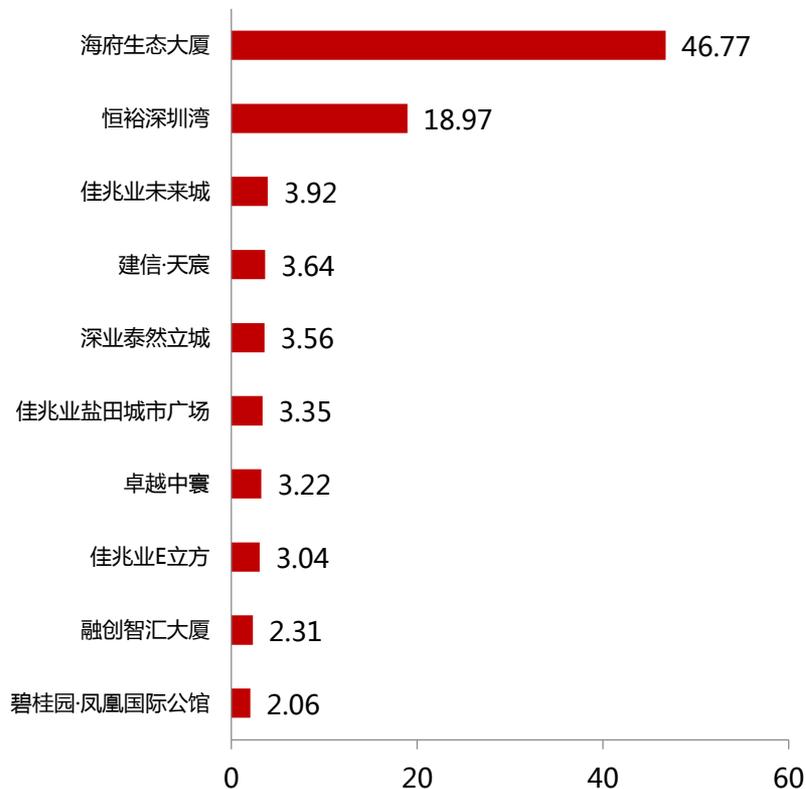


【成交排行榜】海府生态大厦为成交面积、成交金额双冠军

2020年成交面积TOP10项目 (m²)



2020年成交金额TOP10项目 (亿元)



商业市场小结

◆全年商业供应量为55.87万 m²，同比下降8.84%，供应量集中在关外

全年全市商业供应面积为55.87万 m²，较2019年下降了8.84%；各月份来看，1-2月份获批预售项目较少，供应主要集中在2020年下半年，11月份高达10.65万 m²。各区域来看，供应主要来自关外，龙岗供应面积最大，占全市的26%。

◆全年商业成交12.48万 m²，宝安区成交量占比最大

全年全市商业成交面积为12.48万 m²，同比下降42.92%，整体来看，2020年下半年成交表现优于上半年。各区来看，宝安区成交面积最大，其次为龙岗区和南山区。

◆2020年，全年商业成交均价85684元/m²，同比上涨13.85%

2020年，全市商业成交均价为85684元/m²；南山商业成交价格最高，其次是宝安，坪山属于全市商业价格低洼地。

Part

8

2021年市场预判

2020年楼市以“稳”为主，坚持“房住不炒”主基调，合理协调土地市场与新房发展格局，不断完善与促进楼市发展。经过一年的政策调控，2021年将继续坚持“房住不炒、因城施策”主基调，要求地方落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标



【世联观点】疫情之下，对未来中国房地产市场的相关预判

1. “职住平衡”是疫情提供给我们的新视角

- 目前的规划，能否做到职住平衡，城市高密度聚集，工作与生活的同步，是否存在优化的可能性

2. 未来中国超大城市必须做出的重大改变

- 超大城市的硬核片区功能，应当作出改变
- 改变新城、老城的绅士化运动即拆除城中村，提高其档次
- 检讨楼宇的硬核设置

3. 疫情后最重要的问题，是价值观

- 中国房地产的下半场，尤其是疫情后最重要的问题，就是价值观——“房子是为了炒的”变为“房子是为了用的”



【世联观点】疫情之下，对未来中国房地产市场的相关预判

4.未来十年核心城市可能发生的故事

- 未来10年，00后相继进入职场，60后陆续退出，意味着时代的主流价值观将发生根本转变
- 未来10年，90后进入生育高峰，家庭人口数急剧变少
- 未来10年，是5G的10年，无人驾驶技术成熟

5.弹性加上塑性，即一个城市的韧性

- 弹性即在强大外力侵入或打压时会变形，但当外力消除它就恢复原状；但塑性在同样情况下，外力解除后，恢复不到原状；而脆弱性就是在外力侵入之下，突然崩断
- 弹性加上塑性，就是一个城市的韧性

6.未来中国超大城市必须做出的重大改变

- 疫情之下，消费者“个体情感”价值放大
- 家与亲情的体验感上升
- 人与人更重视情感链接



【世联观点】疫情之下，对未来中国房地产市场的相关预判

7. “独居”带来的城市变化

- 孩子自己的卧室
- “女性地位的提升
- 移动互联网带来“通讯社交方式的变革”
- “大规模的城市化”
- “精神的现代价值”——个人自由

8. “深度城市化”下中国城市群定位

- 城市群的定位，取决于区域的空间地理资源和人文资源
- 城市群的定位，取决于两个经济主导方向，对外开放和拉动内需
- 城市群的定位，取决于土地集约利用和效率原则

根本城市群的定位，将中国区域经济划分为：

- 沿海发达经济带（三个三角洲），即长三角、珠三角、京津冀
- 产业十字星经济带，即中原、湘中、武汉、皖江、成渝
- 能源和地缘经济带，即内蒙、西北、西南沿边城市
- 资源和次级经济带，即海南、东北



【政策预判】坚持“房住不炒”主基调，限价限售政策将继续调整

- 在疫情阴霾尚未完全消散的大背景下，稳住经济基本盘，做好“六稳”、“六保”仍是下一阶段的政策主线。热点城市项目“万人摇”的核心动因在于新房售价显著低于市场预期，买到及赚到的心理预期强烈。因此，**限价政策理应会进一步放开，限价盘预售价格建议逐步市场化**，避免地方政府给购房者打折降价，助涨市场投资炒作氛围

展望 2021

- **热点城市**：继续坚持调控目标不动摇、力度不松劲，“四限”调控难言实质性松绑，有望贯穿更长的时间周期。现阶段房价仍是不能碰的红线，一旦市场出现过热的征兆，短期内城市房价过快上涨，调控政策大棒必将尾随而至。
- **核心一、二线以及强三线城市**：更可能持续升级限购，涉及限购区域扩容，二手房纳入限购范围，强化购房资格管控等，尤其进一步**严禁通过假离婚、假落户等方式骗取购房资格**。预计压力二、三线城市有望从保市场主体出发为市场减压、企业纾困。土地供应理应有供有限，供地整体过剩或者房地产库存高企的压力城市仍需调降供地指标，以期缓解房地产市场供求压。**适度调降土地出让价格**，理应增加平价地以及低价地供应，给予开发企业一定的让利空间。**支持刚需购房，调降无房家庭、进城农民等刚需客群置业门槛**。
- **弱二线以及热点三、四线城市**：更可能落地乃至升级限售，涉及延长住房持有年限，二手房纳入限售范围等，变相打压投资、投机性需求，维稳房地产市场。

【政策预判】2021年将延续适度原则，不会出现大幅度调控

➢2020年房地产市场已经开启小周期，政策波动剧烈，2021年住建部将继续**稳地价稳房价稳预期长期调控目标**，**继续坚持“房住不炒、因城施策”**主基调，要求地方落实城市主体责任，在宏观经济调整维稳适度下，各地将根据自身情况微调维稳

基建

基建投资的快速反弹难以持续。基建投资是典型的逆周期对冲力量；随着经济逐步恢复，基建逆周期调节的必要性大幅下降，叠加地方财政压力大，挤压基建支出空间。10月基建投资当月同比7.3%，但1-10月全国财政收入同比-5.5%

利率

房地产信贷总盘子变小，2021年楼市承压，但冲击不会太大。利率**短期有可能上行，中长期仍旧是下降趋势**

税费

2021年地方政府根据实际情形调整契税税率，**各产业税收优惠政策将开始实施**，重点指向购置新能源汽车免征车辆购置税、设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税，提高房地产市场调控的灵活性，促进公益性事业的发展。**各地房地产市场发展状况的差异会导致各地契税税率差异**，地方政府的契税优惠政策对此将有较大影响

货币

央行印制的货币越来越多，**所有发达经济体的政策利率已接近零界限**，只寻求收益率的投资者可能享有极高的风险

调控

对商业银行设置“两条红线”之后，**房地产贷款的增速将只能与其他贷款保持同步**。预计2020年房地产行业增速将会放缓，金融信用的创造速度也将会放慢。2021年金融机构涉房贷款额度将有所收缩，但短期内收缩力度有限

因城施策

分城施策灵活度增加，主要表现在人才引进政策松绑及金融信贷等资金政策，各地房企积极拿地趋势将会持续出现

【市场预判】 预计2021年全国购房需求逐步回归居住本质

货币印制量持续增长

2021年宏观货币政策将继续遵循宏观审慎原则应对经济发展中的诸多不确定性，另一方面，房地产金融降杠杆将持续深化，促使房地产、金融与实体经济平衡发展，“控杠杆”将更大程度制约“投资、投机性”购房行为、抑制价格过快上行，并驱动规模房企推货保持高位，“需求侧改革”将更多指向城市居住需求，特别是对城市产业起关键作用的“人才居住需求”

投资高位缓降

受疫情影响长租公寓下滑明显

2020年超40家长租公寓企业陷入经营纠纷或资金链断裂，疫情对租赁市场的冲击是长租公寓企业经营困难的直接原因，其他则以包租为主的商业模式单一、灵活性差，抵抗市场波动能力不足等原因失败，在经历了萌芽、起步、大量试水之后，行业已经在2019年出现阵痛，并随之进入反思和调整的阶段

长租公寓进入调整期

现金流紧张成房企常态

融资新规影响下房企投资意愿降低，拿地意愿明显收缩，抢占一、二线核心城市，高能级市场加速上行，但调控城市“限地价”、“限价”的政策与核心城市的高竞争性将不断推高房企成本上升，房地产行业毛利率水平或将逐渐下滑

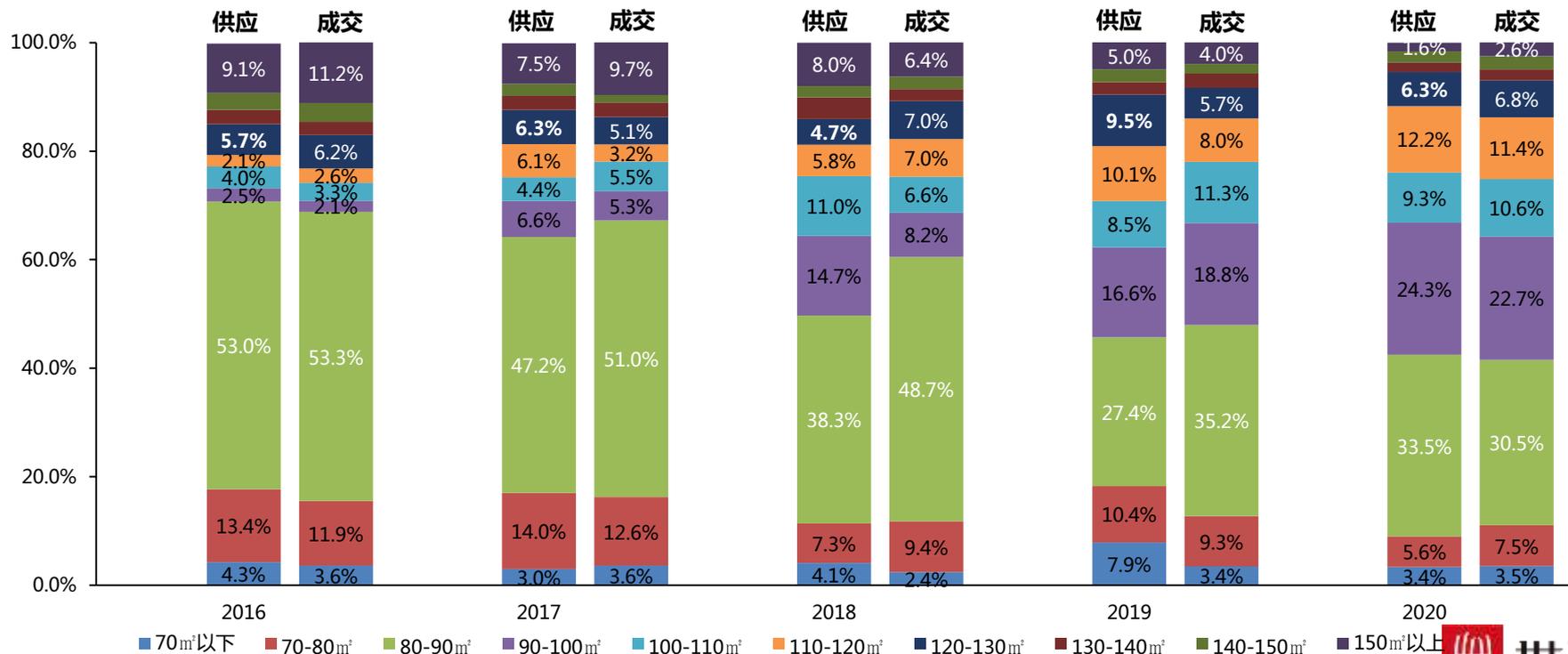
房企利润率下滑



【市场预判】产品需求逐渐变为偏改善型，产品结构需不断升级

- 2016-2020年深圳市住宅供应与成交产品面积段主要集中在80-90m²，但占比逐年下降，至2020年80-90m²产品的供应与成交的占比约占30%左右；近五年来，90-100m²产品成交与供应占比逐渐增加，2020年供应占比为24.3%，排行第二，产品需求由刚需型逐渐向改善型转变

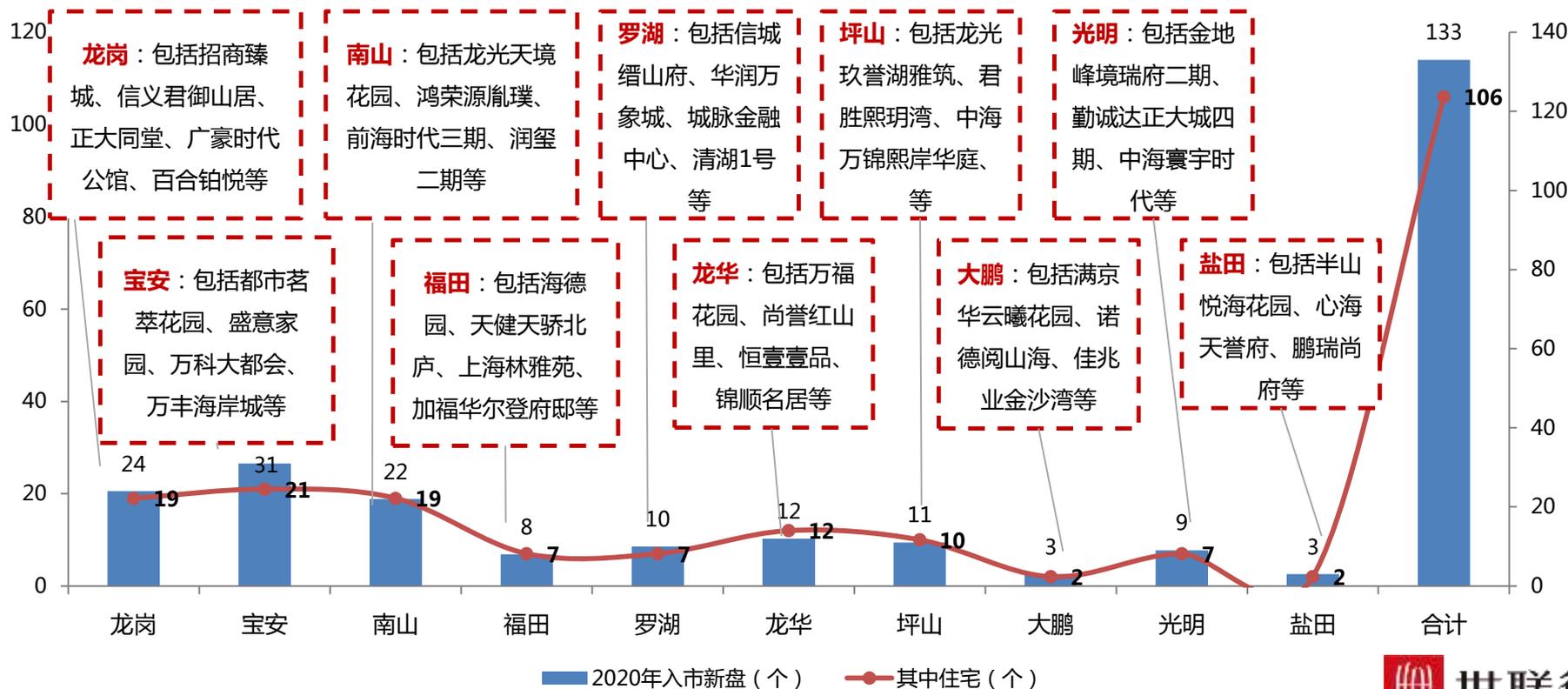
2016-2020年深圳市住宅面积段供应与成交占比变化



【供应预测】多旧改和综合体项目，龙岗、宝安是供应大户

➢ 2021年，全市入市项目预计135个（含深汕合作区2楼盘），住宅类项目为106个，供应主要来自于关外，宝安区占据全市供应量首位，南山占据关内供应首位，整体来看，全市供应以名企旧改和综合体大盘加推项目为主。

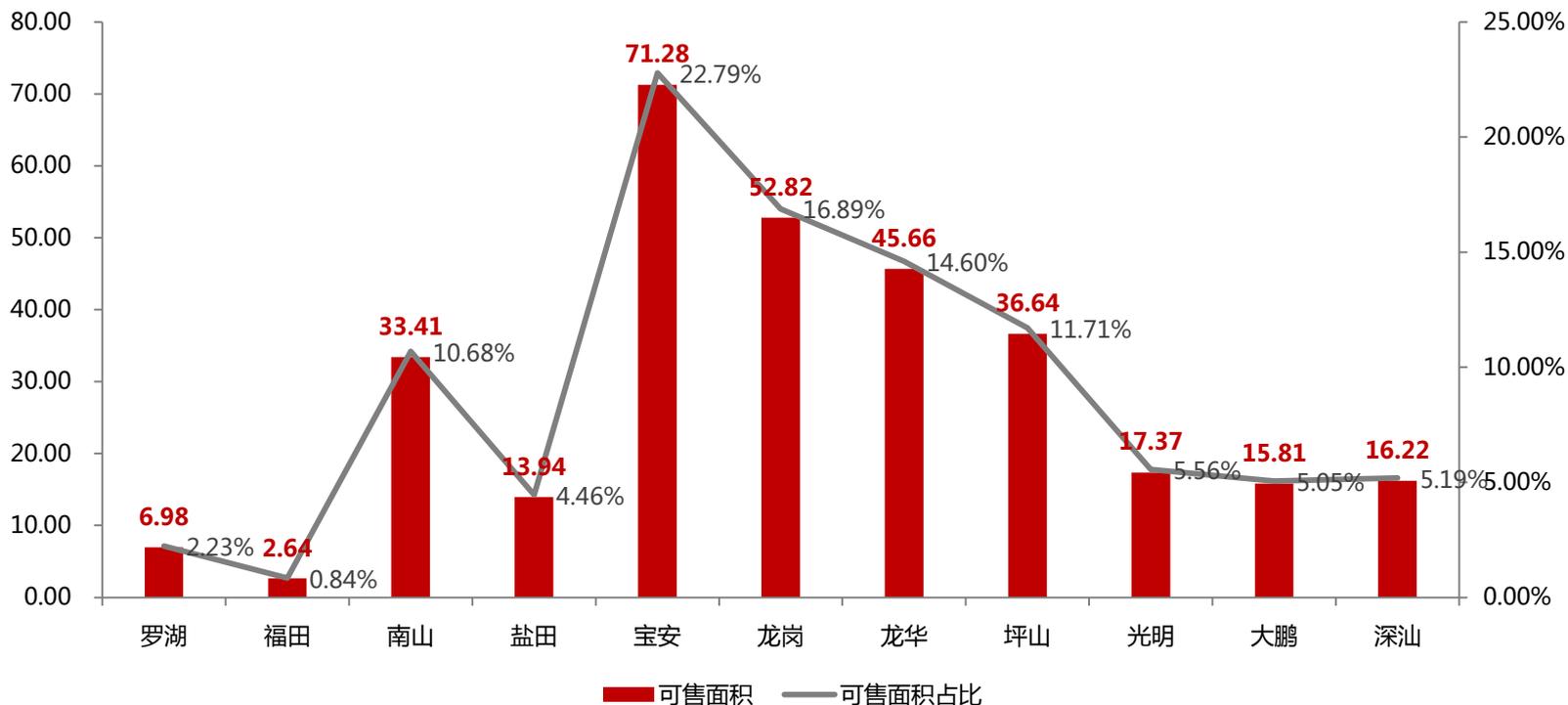
2020年预计入市项目情况



【可售体量】关外占比超八成，宝安、龙岗、龙华可售体量居前三位

- 截至2020年12月，深圳全市住宅可售面积约312.76万 m^2 ；关外占比超八成，其中宝安以71.28万 m^2 、占比22.79%，位居全市第一，龙岗以52.82万 m^2 的体量位居第二，龙华以45.66万 m^2 的体量位居第三

2020年底深圳各区住宅可售面积情况（万 m^2 ，%）



特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联行集团股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。



**We serve.
You enjoy.**

让更多的人

享受真正的地产服务

世联行
2021