

2016 深圳房地产市场预测报告

摘要:

2015 年深圳楼市行情火爆，供需两旺，全年商品住宅供应面积 753.33 万 m²，同比上升 22%；成交均价创历史新高，达到 33419 元/m²，同比大幅上涨 39%。2016 年或进入平稳调整期，整体供求量有所放缓，但不排除阶段性上涨的可能性。截至 2015 年 12 月深圳商品住宅存量 410.45 万 m²，库存依然较低，供不应求的局面仍在，市场发展前景仍较乐观。

2015 年政策回顾

对于仍然“限购”、房价相对较高的深圳，2015 年对楼市影响最有利的政策是购房成本的降低以及对改善型需求的支持

2015 年 2 月以来，央行陆续多次降息降准，目前房贷利率已降至历史新低，在很大程度上降低了购房者的成本。同时，营业税“5 改 2”、二套自住房首付比例三成意味着改善型需求得到政策性支持。两大政策的结合，对购房者来说是近几年难见的利好，极大的促进楼市的成交。在公积金调控方面，尽管首付两成，但公积金贷款最高额不变，而深圳刚需门槛多以总价 300 万元起，公积金政策调整的实际效用有限。异地缴存公积金可在深圳贷款首套更仅是针对深圳户籍职工，受用者范围更有限。

2015 年深圳房地产市场调控政策

3 月 31 日	营业税年限由 5 年降低至 2 年
4 月 7 日	公积金首付 2 成 二套自住房首付比例最低 30%
4 月 15 日	公积金由原定的账户余额的 12 倍提高至 14 倍，但最高额不变（家庭 90 万元、个人 50 万元）
8 月 1 日	异地缴存公积金的深圳户籍职工可在深圳贷款买首套房

2015 年土地市场回顾

深圳居住用地供应日趋减少，供应地块主要以商业地块为主，未来深圳居住土地供应主要依靠城市更新。

土地供应大幅减少，居住用地全年仅成交四宗

2015 年深圳土地供应大幅减少，供应的住宅及商业办公用地总建筑面积仅 244.6 万 m²，比去年减少 112.5 万 m²，同比大幅减少 31.5%；全年成交土地 18 宗，总成交建筑面积 148.2 万 m²，较去年减少 55.1%，成交总金额 338.8 亿元，同比减少 30.4%。成交的 18 块住宅商业办公用地以商业办公用地为主，有 14 宗，而居住用地仅有 4 宗，分别位于罗湖桂园街道、坪山及宝安尖岗山。

2015年深圳土地成交总金额排行

土地类型	供应地块 总建面 (万m ²)	成交宗数 (宗)	成交总建筑面积 面积 (万m ²)	成交总金额 (亿元)	楼面价 (元/m ²)
住宅	25.8	4	29.8	96.18	32275
商业办公	218.8	14	118.36	242.64	20500
合计	244.6	18	148.16	338.82	22869
全年同比	-31.5%	0	-55.1%	-30.4%	55%

土地成交主要集中在宝安的光明新区、龙华新区和宝安中心区

2015年全年深圳成交住宅商业办公用地主要集中在宝安区的光明、龙华和宝安中心，共成交8宗住宅商业办公用地，成交总建筑面积81.18万m²，占全市全年成交地块总建筑面积的48%。其次是龙岗的坪山新区，有4宗地块成交，含1宗居住用地和3宗商业用地，地块总建筑面积27.11万m²；南山区成交3宗商业用地，地块总建筑面积32.62万m²。另外，罗湖区成交1宗居住用地，福田区和盐田区均成交1宗商业用地。

2015年深圳市各区域土地出让宗数



2015年住宅市场回顾

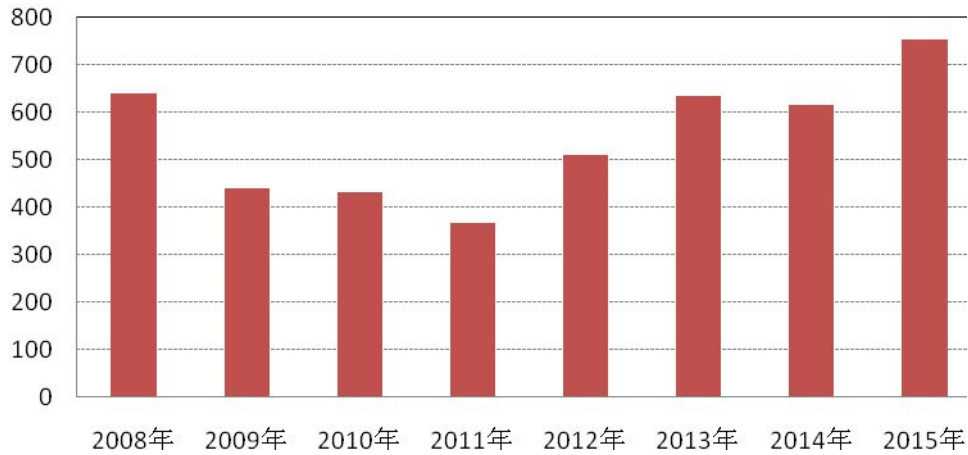
房价看涨预期强烈，开发商积极推货，购房者积极入市，2015年深圳楼市行情火爆，供需两旺，全年商品住宅供应面积753.33万m²，同比上升22%，成交面积665.2万m²，同比上升65%，成交宗数66373套，成交总金额2223.06亿元，成交均价创历史新高，达到33419元/m²，同比大幅上涨39%。

开发商积极推货，新房供应同比上涨22%，主要集中在宝安区和龙岗区

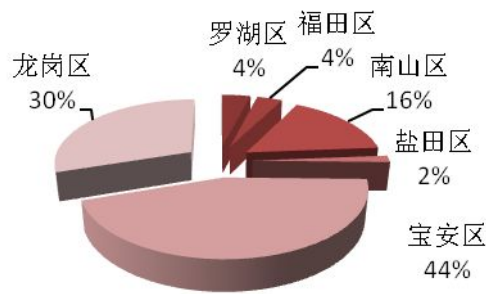
在市场成交火热的支撑下，开发商纷纷加快开发速度，采取积极推货的营销策略，2015年深圳市商品住宅新增供应面积753.33万m²，同比大幅上升22%。

从新房供应的区域分布看，龙岗和宝安是全市商品住宅供应最集中区域，两区供应量占全市总供应量的比重达74%；其次是南山，供应占比16%；福田、罗湖和盐田三区新房供应量总和只占全市供应量10%。

近年深圳商品住宅新增供应面积（万m²）



2015年深圳商品住宅批售面积区域分布



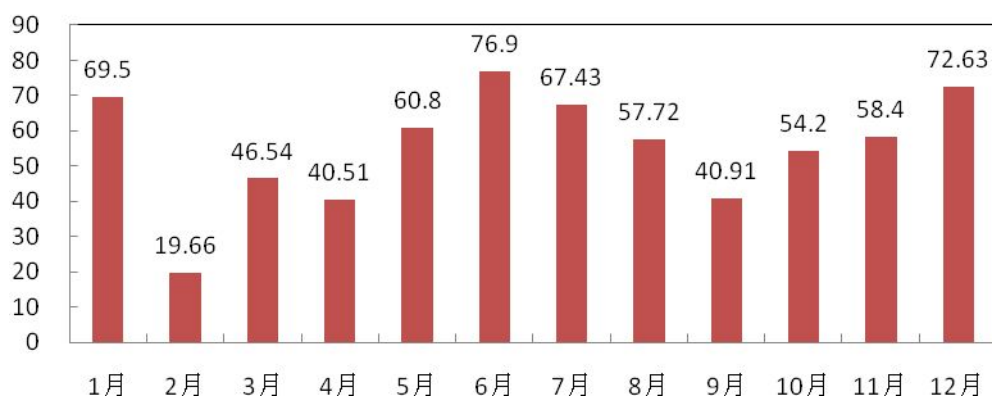
市场成交火热，2015年成交同比大涨65%

2015年在利好政策刺激及供应放量的背景下，购房者积极入市，刚性需求及改善型需求持续释放，2015年深圳楼市成交火热。

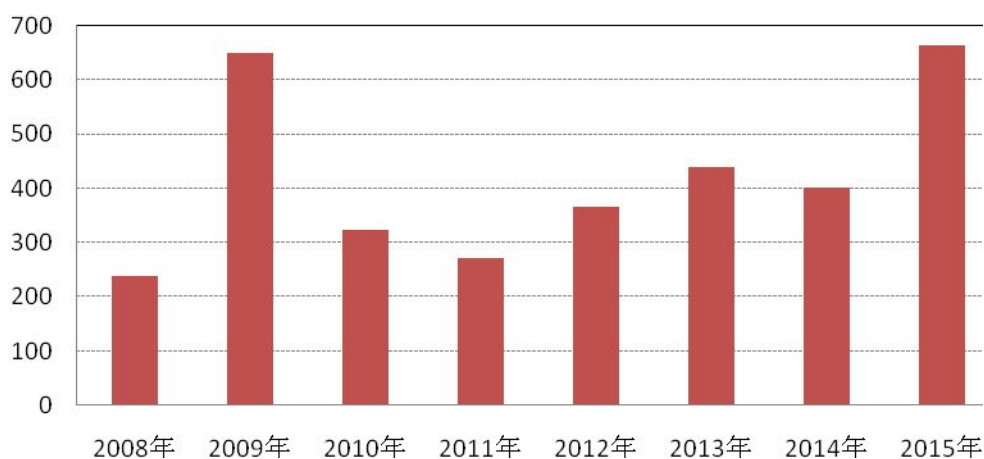
在“330”政策及降息降准利好政策出台之前，深圳商品住宅成交一直处于较低水平，月度成交面积20-40万m²左右。利好政策出台后，商品住宅供应及成交大幅增加，6月成交达到年内峰值，月度成交接近80万m²，成交量翻倍。三季度由于供应减少及股市下跌，成交逐步放缓，但仍保持较高的成交量。四季度以来，随着供应量的大幅回升及二孩放开、利率进一步下降的利好，成交再度回升至高位。2015年商品住宅成交面积达到665.2万m²，同比大幅上涨65%。

龙岗区和宝安区依旧是深圳楼市的主战场，在布吉、横岗、龙岗中心城和坪山新区等热点片区的带动下，2015年龙岗区商品住宅成交面积为277.08万m²，占据全市成交总量的42%；蛇口自贸区挂牌成立以及深圳直辖的可能性，导致龙华、宝安中心区住宅成交火爆，助推宝安区商品住宅成交量占据全市各区第二位，成交面积246.79万m²，全市占比37%；中心区成交以南山区最高，占比为13%，福田区、罗湖区和盐田区成交占比均不足5%。

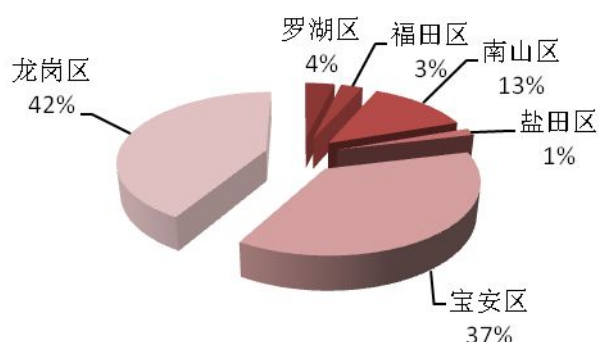
2015年深圳市商品住宅成交面积走势（万m²）



近年深圳市商品住宅成交面积走势（万m²）



2015年深圳市商品住宅成交面积区域分布



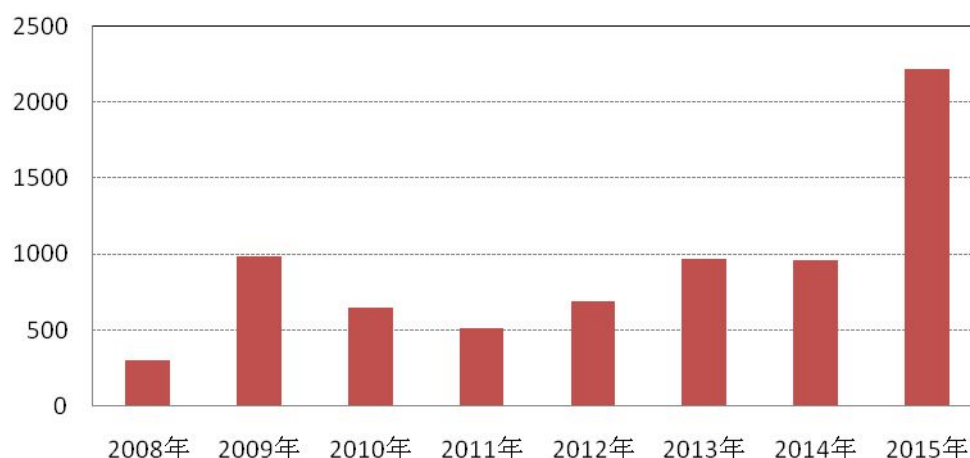
商品住宅成交金额 2223.06 亿元，同比大幅上涨 1.3 倍

2015 年深圳楼市量价齐升，尤其是价格大幅上涨，拉动成交额大幅上升，全市成交金额为 2223.06 亿元，同比大涨 1.3 倍。

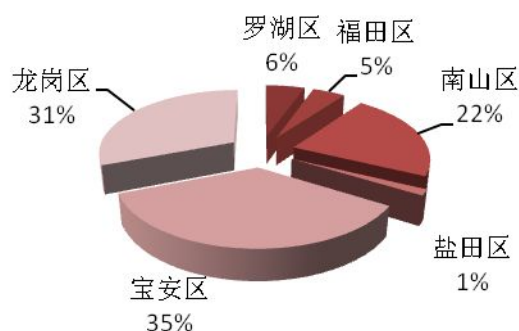
从成交金额各区结构看，龙岗区和宝安区占比最高，占全市的 66%，其中宝安区成交金

额为 788.6 亿元，占比 36%，龙岗区成交金额为 686.3 亿元，占比 31%，中心区以南山区成交金额最高，为 491 亿元，占比 22%。

近年深圳市商品住宅成交金额（亿元）



2015年深圳市商品住宅成交金额区域占比



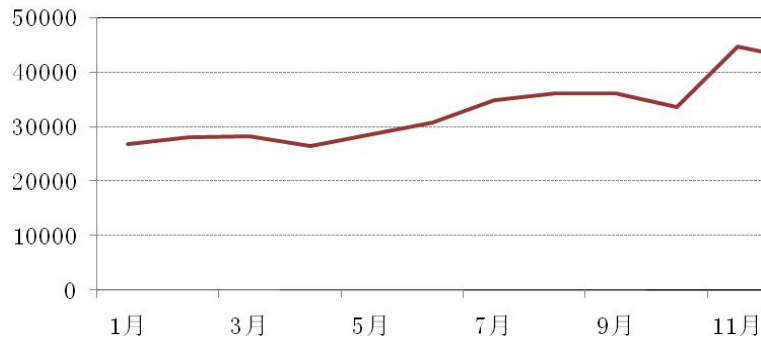
商品住宅成交均价创历史新高，达到 33419 元/m²

自利好政策出台以来，深圳商品住宅成交均价快速上涨，尽管二季度成交量有所下降，但成交价格仍维持上涨，三季度维持在 3.3-3.6 万元/m² 的水平；12 月由于关内区域成交占比的大幅增加，均价涨到接近 4.5 万元/m² 的高位水平，较年初（2.7 万元/m²）上涨 66.6%。

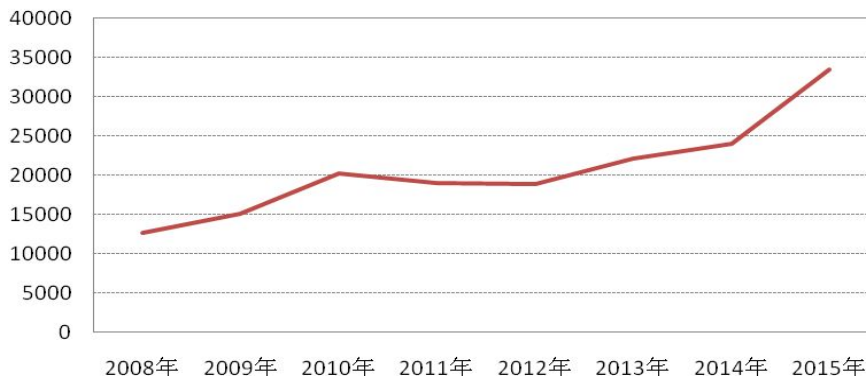
从全年看，2015 年深圳房价创下历史新高，达到 33419 元/m²，同比大幅上涨 39%。从各区房价水平看，南山区房价居于全市各区之首，在蛇口、后海等豪宅板块高端楼盘的热销带动下，房价突破 5.6 万元/m²，达到 56613 元/m²；紧随其后的是福田区，房价达到 54462 元/m²；罗湖区在高端楼盘的带动下，均价同比上涨 14% 的，达到 48636 元/m²；宝安区房价整体水平突破 30000 元/m²，达到 31955 元/m²。

从各区房价涨幅看，除盐田区涨幅较小外，其余五区房价均大幅上涨 20% 以上；其中龙岗区、南山区和宝安区涨幅超过 30%，福田区上涨 28%。

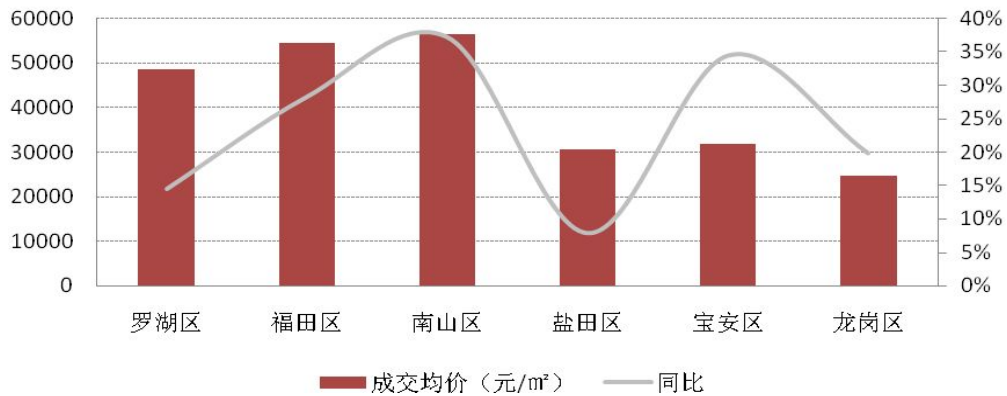
2015年深圳商品住宅成交均价走势（元/m²）



近年深圳市商品住宅成交均价走势（元/m²）



2015年深圳市各区商品住宅成交均价及同比变化（元/m²）



2016 年房地产市场预测

经过 2015 年上半年的疯狂上涨之后，房价已上涨至一定的高度。四季度以来，深圳商品住宅供应量持续增加，开发商积极推货，但新盘开盘售罄、疯抢等局面不再，大部分楼盘去化降至五六成左右。同时，大部分开发商定价也趋向保守，成交价格逐渐趋稳。考虑到 2016 年经济增速进一步下行以及深圳 2015 年的非理性上涨，2016 年深圳楼市或进入平稳调整期，整体供求量有所放缓，但不排除阶段性上涨的可能性。深圳目前城市竞争力排名全国第一；同时前海规划利好的逐步实现，2016 年前海正式迎来两个商品住宅项目的入市；7、9、11 号三条地铁线 2016 年全线开通；截至 2015 年 12 月深圳商品住宅存量 410.45 万 m²，

库存依然较低，深圳目前供不应求的局面仍在。房地产市场发展前景仍比较乐观。

(合富辉煌(中国)深圳公司供稿)