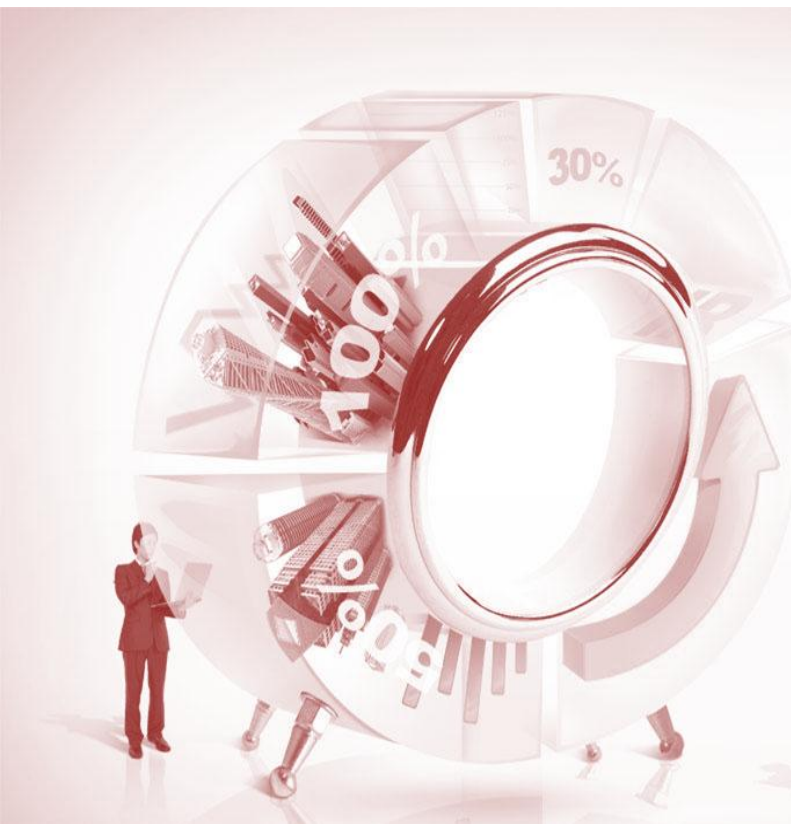


2018年上半年深圳房地产市场解读

2018.7



目录

Content

1. 宏观经济背景
2. 政策环境分析
3. 土地市场表现
4. 商品住宅市场表现
5. 商业市场表现
6. 办公市场表现
7. 下半年市场预判

Part

1

宏观经济背景

经济总体呈现稳中向好发展态势，强监管、去杠杆致社融低迷，居民收入结构进一步优化；上半年房地产行业对经济贡献度出现小幅回落，政策调控效果显现，全国商品住宅市场增速放缓；重点城市新房成交面积继续缩减，一线城市降幅明显，行业集中度进一步提升。



【全国经济】上半年我国GDP同比增长6.8%，经济总体呈现稳中向好发展态势

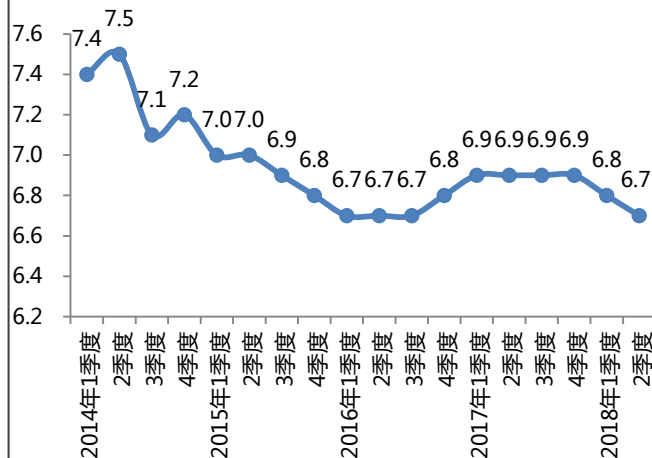
2018年上半年我国**GDP**总量为41.90万亿元，同比增长6.8%，比上年同期下降0.1个百分点。一季度同比增长6.8%，二季度增长6.7%，连续12个季度保持在6.7%-6.9%的区间。

在GDP的三大产业构成中，**第三产业**是拉动经济增长的主要力量，继续保持对经济增长的较高贡献率。

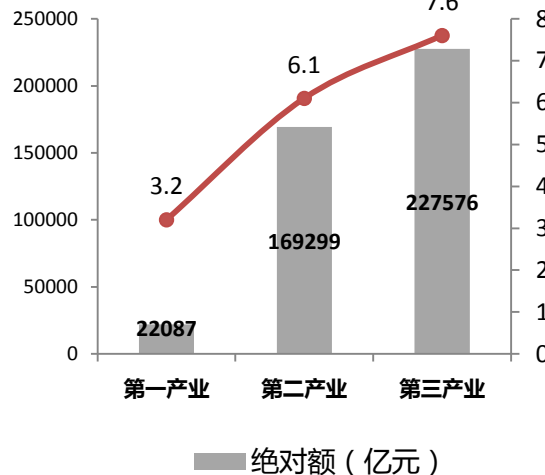
- 第一产业增加值22087亿元，同比增长3.2%；
- 第二产业增加值169299亿元，同比增长6.1%；
- 第三产业增加值227576亿元，同比增长7.6%。

2018年上半年制造业**PMI**均值为51.3%，低于去年同期0.2个百分点，总体呈现稳中向好的发展态势。

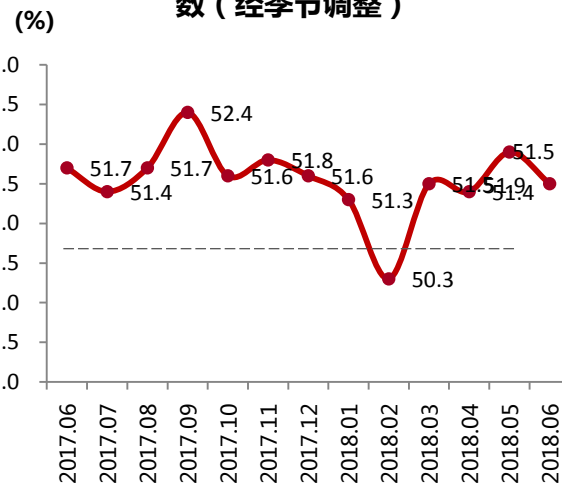
GDP季度同比涨幅（%）



2018年上半年三大产业增加值及同比涨幅

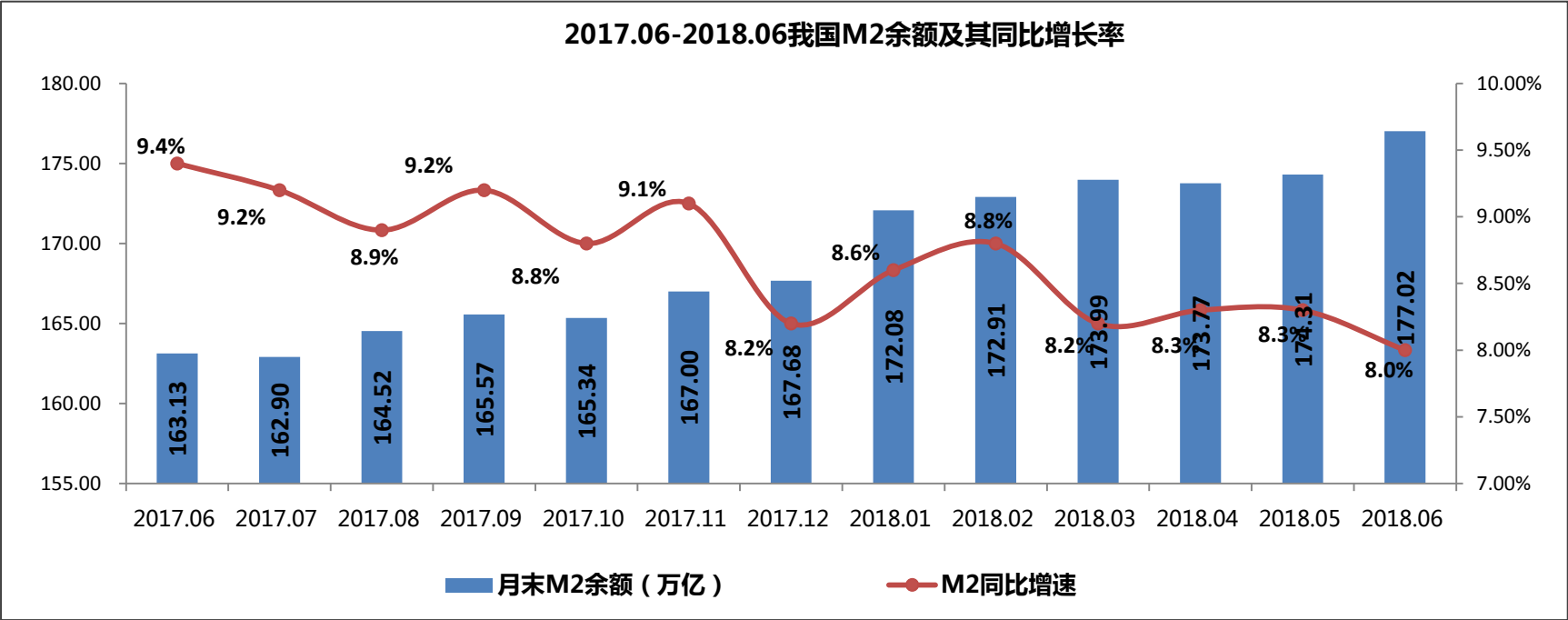


2017.6-2018.6中国制造业PMI指数（经季节调整）



【全国经济】M2同比增速连续7个月在9%以下运行，强监管、去杠杆致社融低迷

2018年6月末，广义货币**M2**余额177.02万亿元，同比增长8% ，6月增速再创历史新低，增速分别比上月末和上年同期低0.3个和1.4个百分点，连续7个月在9%以下运行。在各方面加强监管、去杠杆政策之下，上半年银行表内资金对表外理财产品投资下降，委托贷款和信托贷款资金来源明显收缩，致使社会融资规模增速下滑。

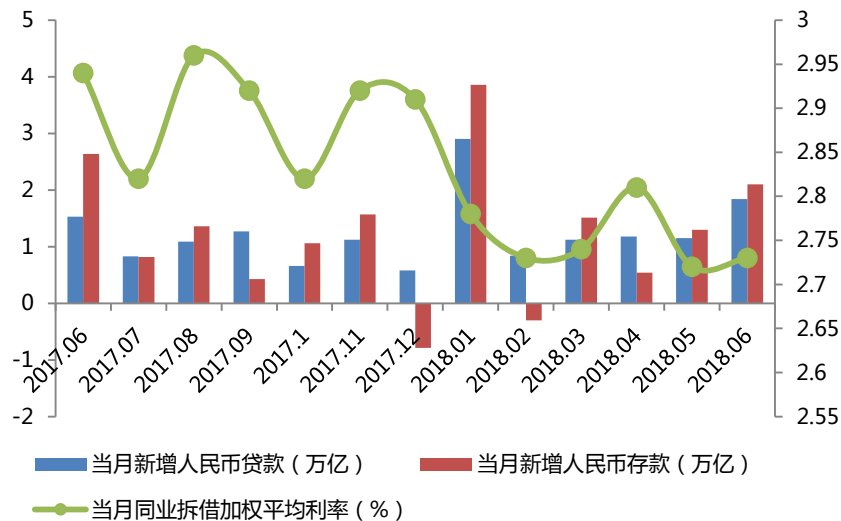


数据来源：央行

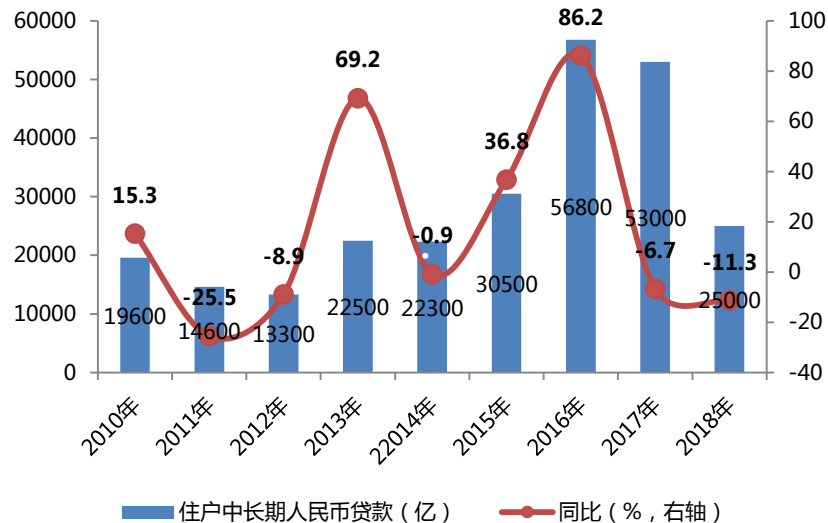
【全国经济】人民币存款增速略有下滑，中长期贷款增速持续下跌

上半年**人民币存款**增加9万亿元，其中住户存款增加4.26万亿元，人民币存款同比少增712亿元，**企业整体流动性紧张，面临再融资风险**。上半年**人民币贷款**增加9.03万亿元，**因2018年上半年货币政策进一步收紧，住户部门人民币中长期贷款增速持续下跌**，上半年中长期贷款增加2.5万亿元，占新增贷款总数的27.69%，同比下跌11.3%

2017.06-2018.06我国信贷市场数据



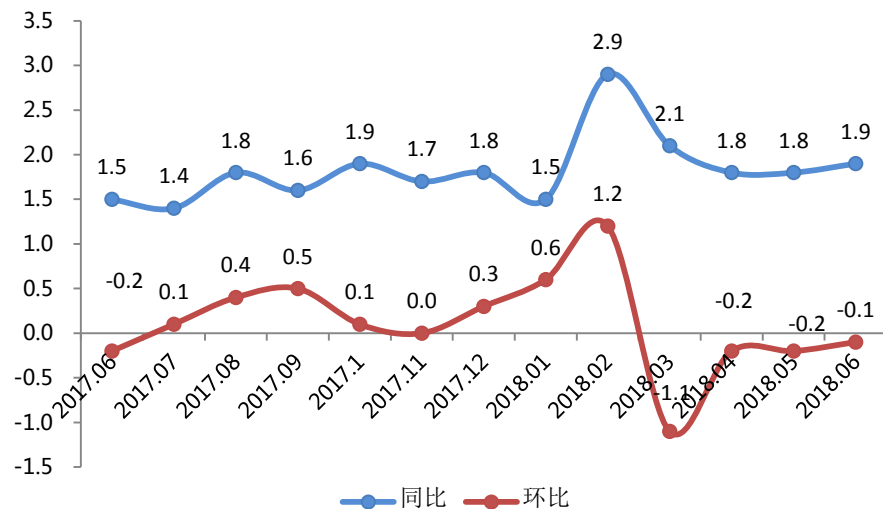
2010-2018.6我国居民中长期人民币贷款情况



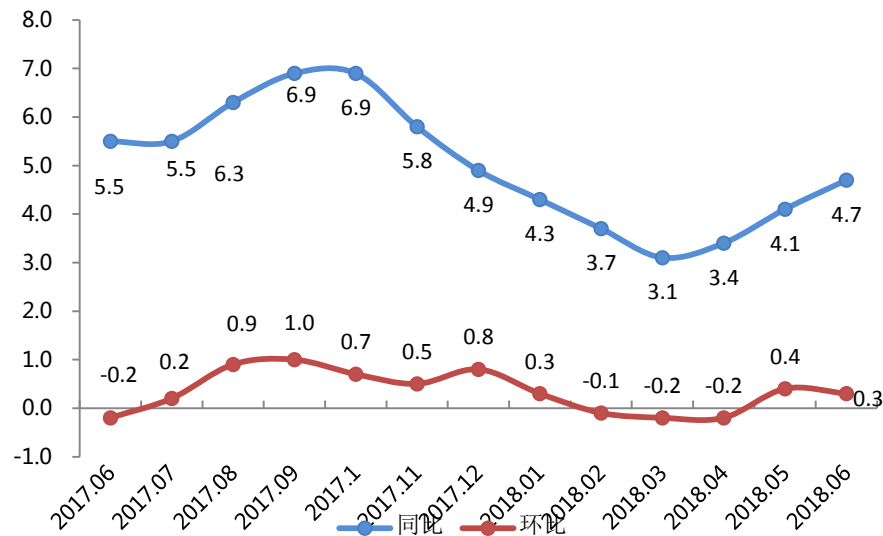
【全国经济】上半年CPI同比上涨2.0%，PPI同比上涨3.9%

国家统计局数据显示，上半年**CPI**同比上涨2.0%，**PPI**同比上涨3.9%。其中，6月份CPI同比上涨1.9%，PPI同比上涨4.7%，同比较5月均略有上涨，CPI环比较5月有所下降，降幅为0.1%。从目前趋势来看，上半年CPI同比在连续下降2个月后企稳，下半年仍将延续平稳发展态势；而6月份PPI同比自4月份开始连续保持上升，下半年或呈现上升态势。

2017.06-2018.06 CPI 涨跌幅（%）



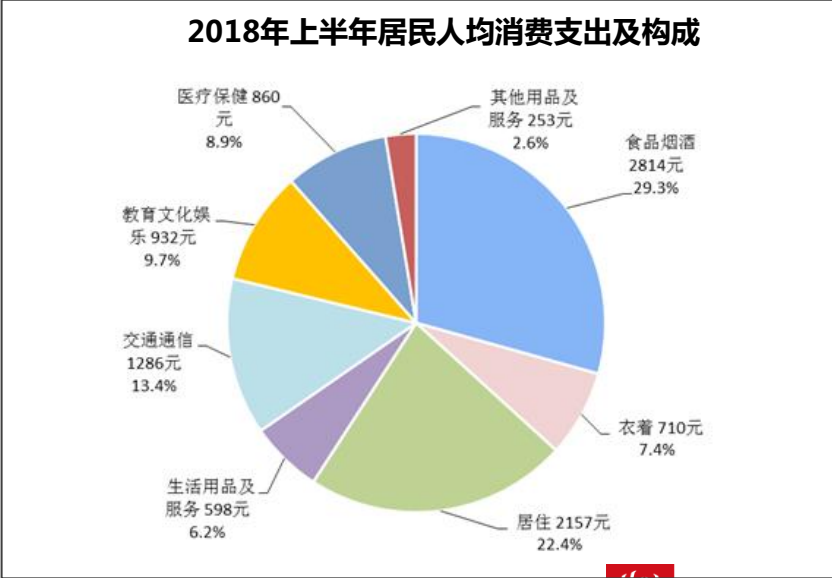
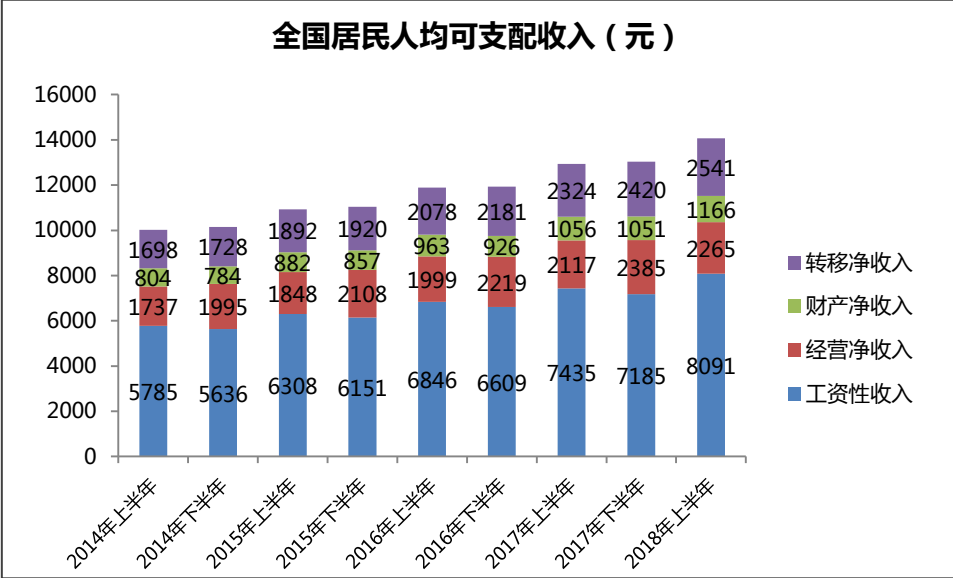
2017.06-2018.06 PPI 涨跌幅（%）



【全国经济】上半年我国居民收入同比增长8.7%，跑赢GDP增速

居民收入结构进一步优化，财产收入和转移收入增长快于整个居民收入增长：2018年上半年，全国居民**人均可支配收入**14063元，比上年同期名义增长8.7%，扣除价格因素，实际增长6.6%。按收入来源分，上半年，全国居民人均工资性收入8091元，增长8.8%，占可支配收入的比重为57.5%；人均经营净收入2265元，增长7.0%，占可支配收入的比重为16.1%；人均财产净收入1166元，增长10.5%，占可支配收入的比重为8.3%；人均转移净收入2541元，增长9.3%，占可支配收入的比重为18.1%。

居民商品消费支出增长平稳，服务消费支出继续快速增长：2018年上半年，全国居民**人均消费支出**9609元，比上年同期名义增长8.8%，扣除价格因素，实际增长6.7%。上半年，全国居民人均消费总支出中，食品烟酒和居住消费所占比例最高，分别占比29.3%和22.4%，消费额达到2814元和2157元，分别增长了5.1%和12.4%；医疗保健、增长率最高，达到19.7%。



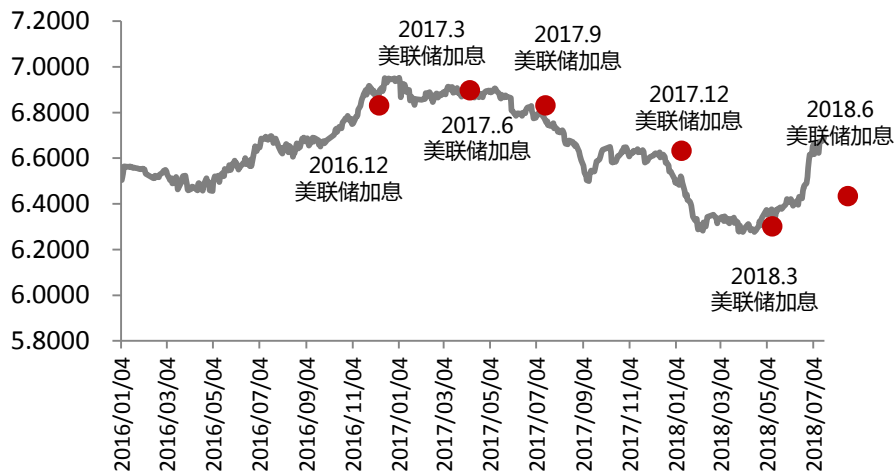
数据来源：统计局

【全国经济】我国外汇环比上涨，美元加息对我国影响减弱

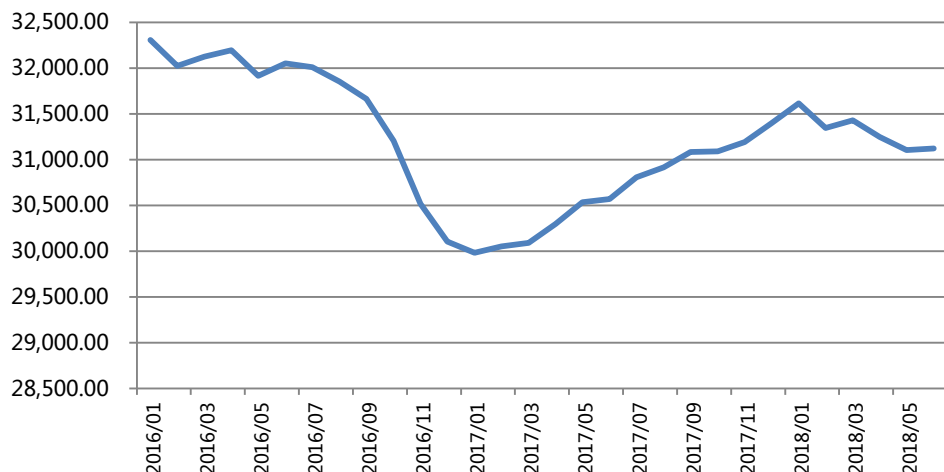
北京时间6月14日，美联储公布将联邦基金利率提高25个基点，此次为年内第二次加息，美联储预计2018年还将加息2次。此次调整后的联邦基金利率上限为2%，下限为1.75%。从2016年到目前为止，美联储已经累计加息**6**次。

6月末，我国**外汇储备**规模为31121亿美元，环比增幅0.05%，今年3月份以及6月份加息，使得中国外汇储备呈现小幅波动，但我国外汇储备为充足，经济运行稳定，对于美联储加息，我国的应对能力和适应能力也有大幅提升。总体来看，上半年我国跨境资金流动形势稳定略降，外汇市场供求趋向基本平衡。

美元兑人民币汇率（日）



中国外汇储备（亿美元）



【全国经济】进出口进一步改善，经济温和筑底

1-6月出口金额75120亿元，同比上涨4.9%，进口金额66107亿元，同比上涨11.5%，货物进出口顺差收窄，贸易结构继续改善

出口

1-6月全国固定资产投资（不含农户）297316亿元，同比增长6.0%，增速比一季度回落1.5个百分点

投资

1-6月社会消费品零售总额180018亿元，同比增长9.4%，增速比一季度回落0.4个百分点。

消费

2018年上半年国内宏观经济情况

GDP

2季度GDP累计同比6.7%，与一季度增速略降1%，经济增长呈现平稳走势

PMI

6月中采指数下降至51.5%，持续处于扩张区间，财新PMI自今年3月份下滑至51.1%后保持稳定

CPI

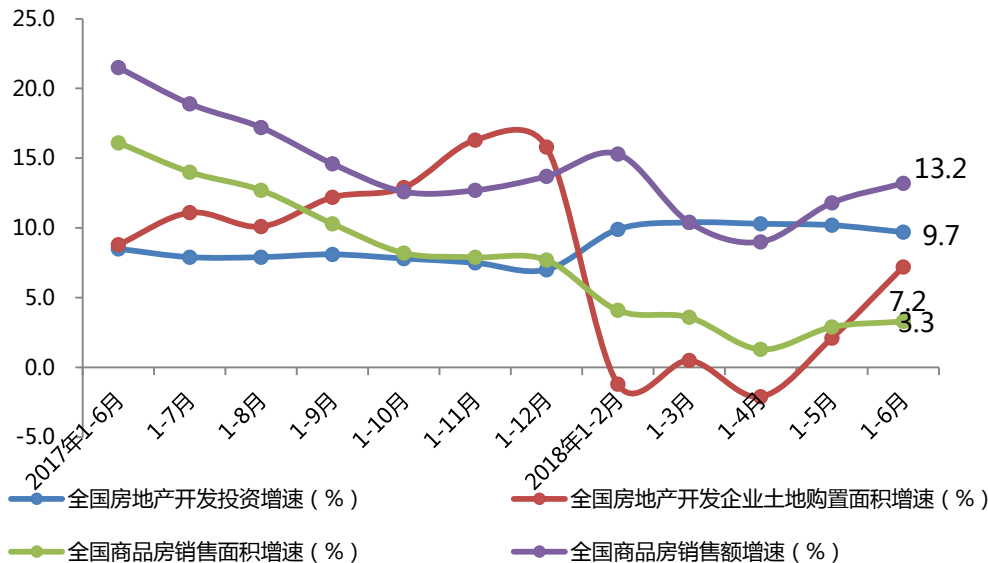
6月CPI指数走势基本平稳，降幅比上月收窄0.1个百分点，同比涨幅略有扩大，继续保持温和上涨

【行业经济】上半年我国房地产开发投资增长9.7%，东北地区投资加码

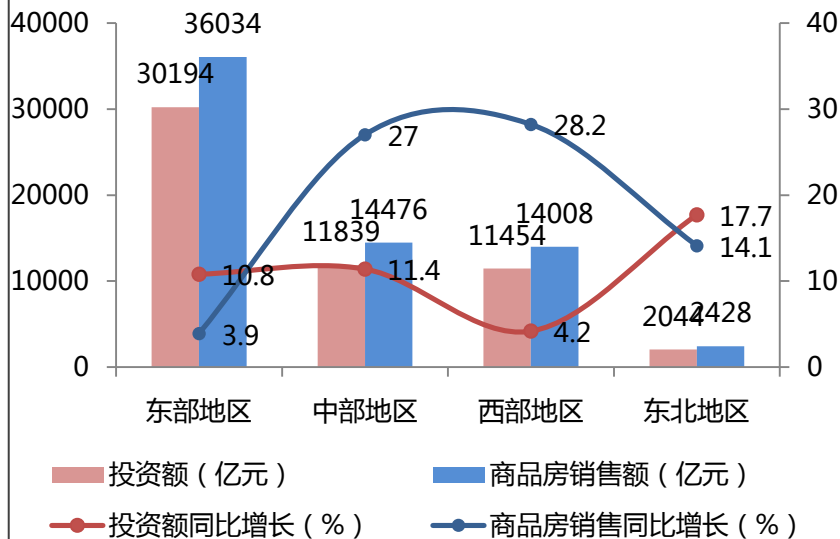
2018年上半年，全国房地产**开发投资**55531亿元，同比名义增长9.7%（其中住宅投资38990亿元，占比70.2%，增长13.6%）；房企**土地购置面积**11085万平方米，同比增长7.2%；**商品房销售面积**77143万平方米，同比增长3.3%（其中住宅增长3.2%，办公下降6.1%，商业增长2.4%）；**商品房销售额**66945亿元，增长13.2%。

从区域来看，**东部地区**房地产开发投资30194亿元，同比增长10.8%，增速比1-5月份回落0.5个百分点；**中部地区**投资11839亿元，增长11.4%，增速回落1.9个百分点；**西部地区**投资11454亿元，增长4.2%，增速提高1.4个百分点；**东北地区**投资2044亿元，增长17.7%，增速回落2.2个百分点。

2018年上半年全国房地产开发投资和销售情况



2018年上半年全国各大地区房地产开发投资与销售情况



【行业经济】重点城市新房成交面积继续缩减，一线城市降幅明显

城市	2018年上半年		
	成交套数（套）	成交面积（万m ² ）	成交面积同比涨跌（%）
北京	15949	169.73	-37.59
上海	57768	574.9	-19.2
广州	40063	430	-21.97
深圳	12804	128.86	22.35
一线城市	126584	1303.48	-21
杭州	7621	105.72	-38.12
南京	22775	265.62	-19.16
苏州	23406	281.69	-3.63
青岛	70541	809.43	-9.17
福州	7008	72.08	23.27
大连	16559	168.77	6.98
宁波	41722	518.03	39.26
武汉	71696	774.17	-20.6
温州	29901	384.53	23.68
济南	36254	436.56	-10.12
南宁	25222	274.43	-31.54
重庆	120513	1353.69	0.31
二线代表城市	473218	5444.72	-6
东莞	20199	229.41	-0.79
惠州	12316	143.32	-22.11
泉州	14055	168.79	69.18
韶关	7598	95.47	-6.4
汕头	15691	199.3	-36.32
徐州	52077	615.2	-26.34
扬州	15867	186.43	-11.51
连云港	35873	396.81	-12.01
三线代表城市	173676	2034.71	-16.2

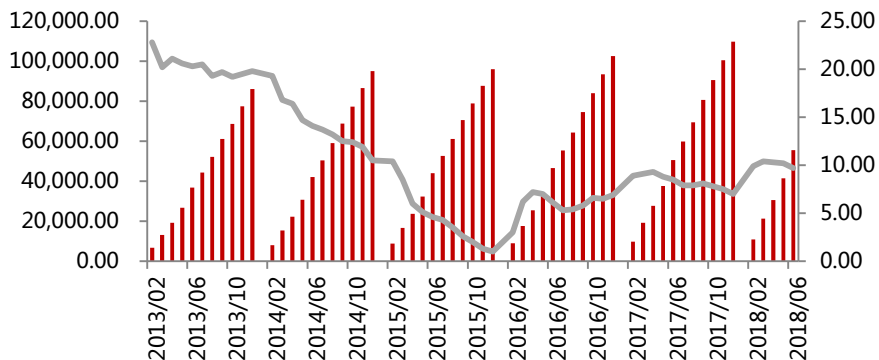
政策严控下，重点城市新房成交规模继续缩减。

2018年上半年房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，金融监管力度加强，在限购限贷、预售限价等严控政策下，重点城市新房市场供需不匹配，有效供应不足造成需求释放受阻，再加上备案延迟等因素影响，新房成交面积持续回落。

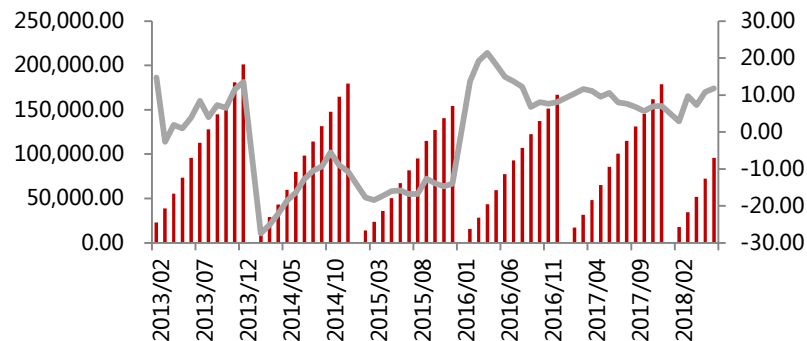
不同级别城市来看，一线城市成交继续回落。据初步统计，**一线城市**2018年上半年商品住宅成交面积同比下跌约21%，领降各线城市，其中京沪成交面积依然处于历史最低点，深圳由于去年基数较低，成交同比增长两成左右，但成交规模仍处于低位区间。**二线代表城市**月均成交面积约76万平方米，同比下跌6%；南宁、杭州等热点二线城市同比下跌超三成。**三线代表城市**上半年棚改力度仍然较大，成交规模绝对值处于历史相对高位，上半年月均成交面积在42万平方米左右。

【行业经济】开发投资增速回落，新开工增速上涨，土地指标扩张，竣工指标下跌

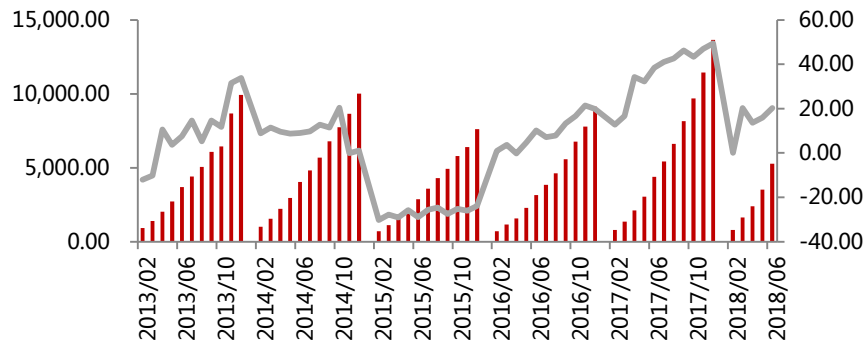
■ 房地产开发投资完成额（亿元） — 同比（%，右轴）



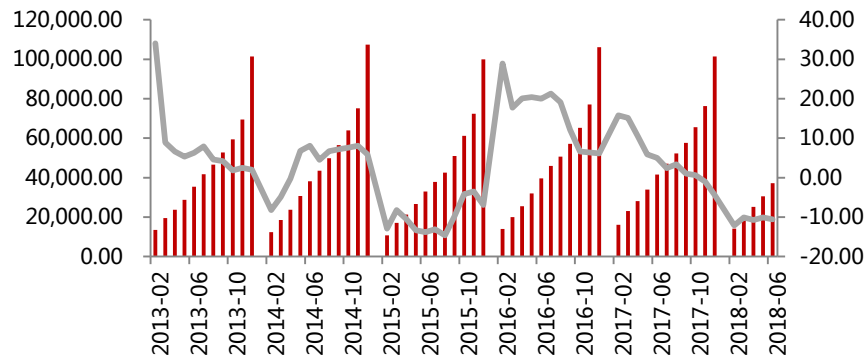
■ 房屋新开工面积（万平方米） — 同比（%，右轴）



■ 本年土地成交价款（亿元） — 同比（%，右轴）



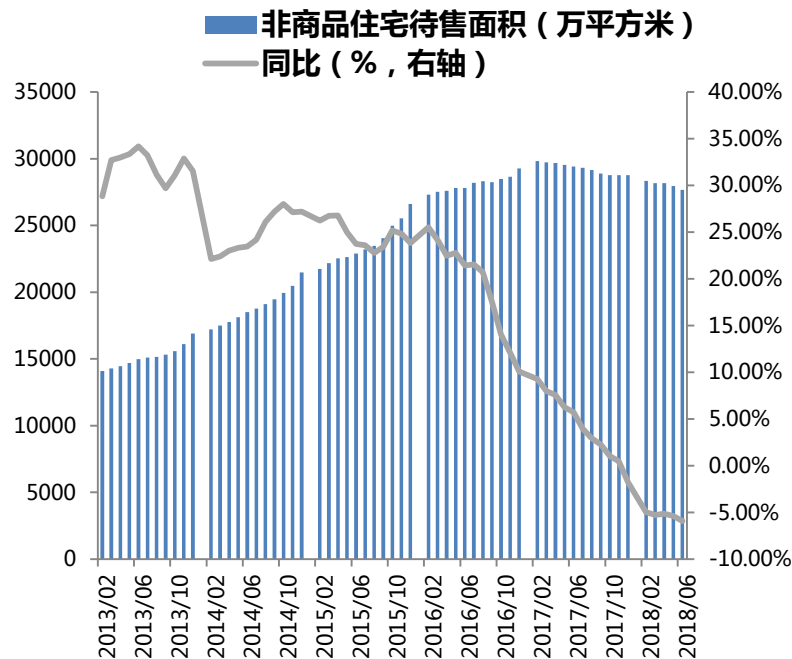
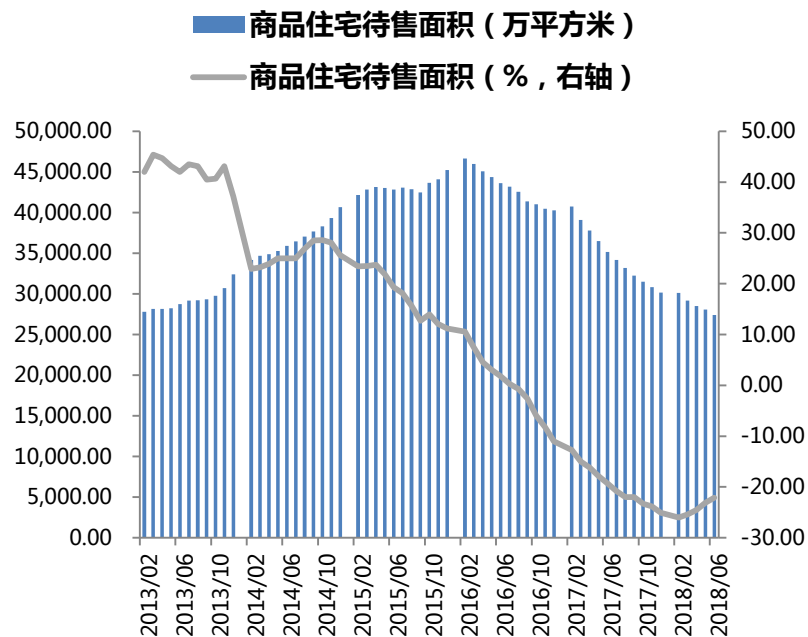
■ 房屋竣工面积（万平方米） — 同比（%，右轴）



【行业经济】 各类物业待售面积持续减少，库存呈现下行趋势

截至2018年6月，商品住宅待售面积2.74亿平方米，同比下跌22.1%，**商品住宅**待售面积连续21个月出现负增长。

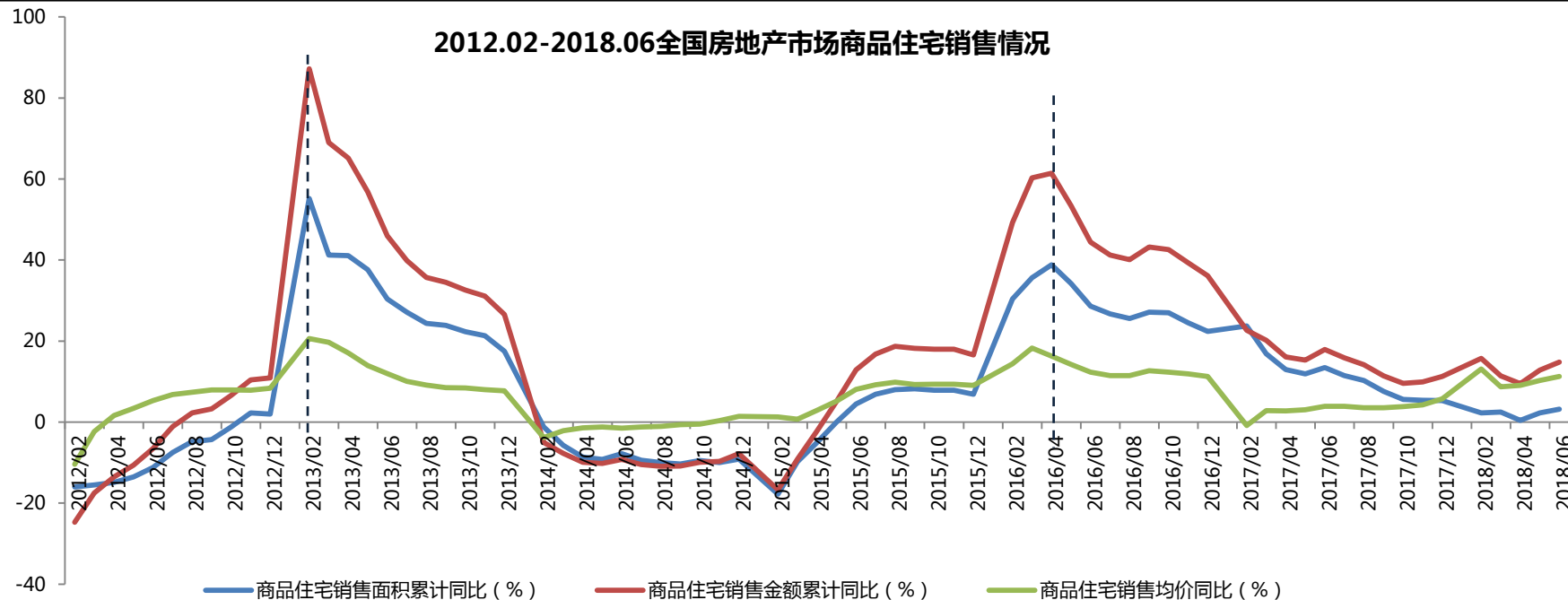
截至2018年6月，非商品住宅待售面积2.77亿平方米，同比下跌5.91%，**非商品住宅**待售面积连续6个月出现负增长。



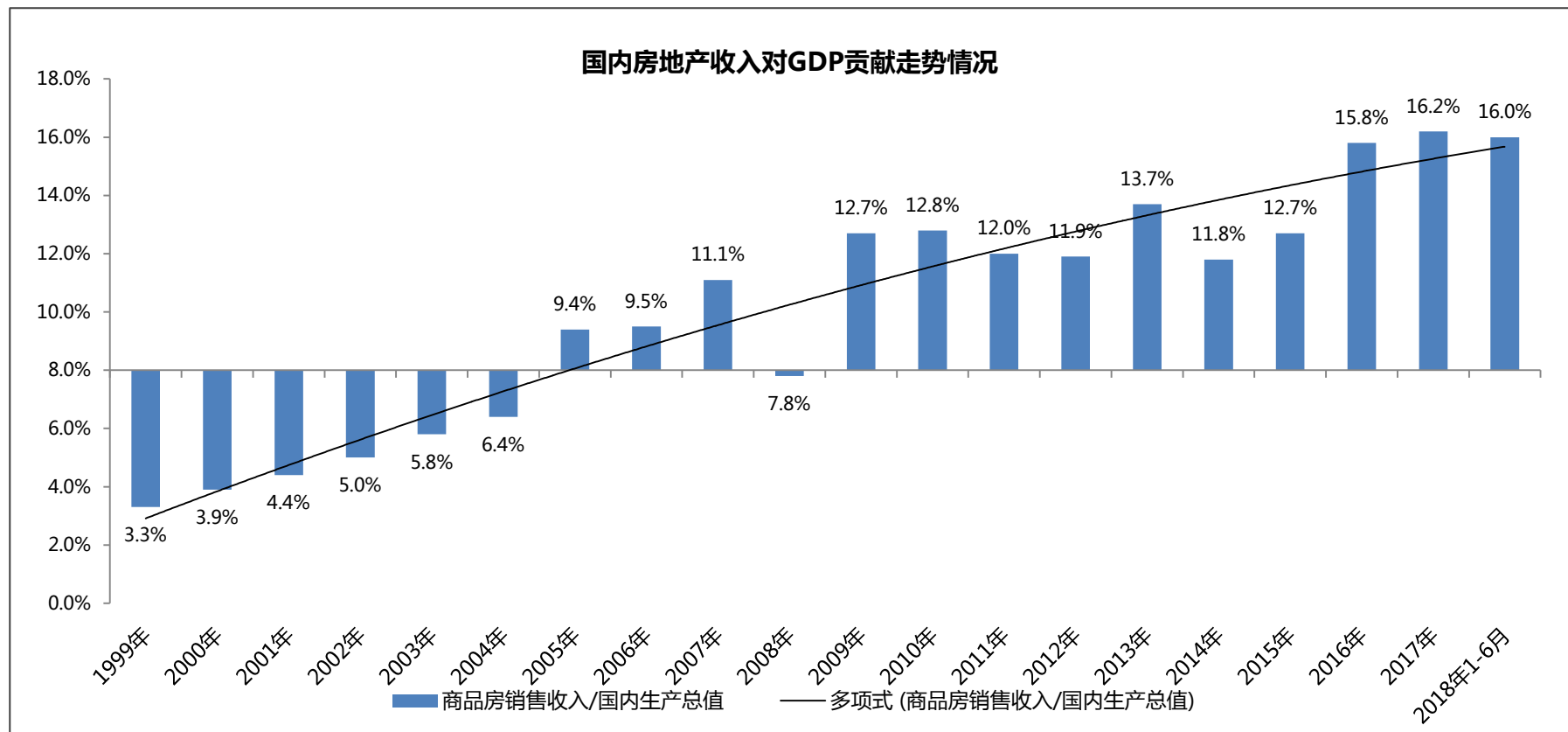
【行业经济】全国商品住宅市场呈增速放缓趋势

2018年6月住宅销售面积、金额、均价，分别累计同比上涨3.2%、14.8%、11.28%；与2018年3月比，增长速度分别为0.7%、3.4%、2.58%，市场表现为“量平价升”。总体而言，自进入2017年以来市场大体呈现下行态势，2018年仍处于震荡下行通道，5月份开始回调，截至6月份市场增速同比达到14.8%，下半年市场增速有望进一步缓慢上升。

2012.02-2018.06全国房地产市场商品住宅销售情况



【行业经济】上半年房地产行业对经济贡献度出现小幅回落



【行业经济】一二线城市仍为房企投资拿地的重心，杭州获得土地成交总价榜首

上半年全国土地成交城市排行榜TOP10

排名	城市	成交总价 (亿元)	同比	排名	城市	规划建筑面积 (万 m ²)	同比
1	杭州	1439	100%	1	郑州	2132	9%
2	北京	751	-25%	2	武汉	1803	-8%
3	重庆	718	10%	3	西安	1706	11%
4	佛山	571	35%	4	重庆	1671	-5%
5	苏州	556	24%	5	成都	1573	81%
6	广州	543	4%	6	南京	1551	69%
7	天津	528	18%	7	菏泽	1550	161%
8	武汉	514	-31%	8	青岛	1488	211%
9	郑州	473	22%	9	徐州	1433	4%
10	济南	471	139%	10	杭州	1370	36%

从城市排行榜来看，一二线城市仍为房企投资拿地的重心。2018年1-6月，全国土地成交金额TOP10城市总计成交6564亿元，同比增长13%；规划建筑面积TOP10城市成交16277万平方米，同比增长29%。其中，杭州以1439亿元的成交总价位于榜单首位，同比上涨100%，北京和重庆分别以751亿元和718亿元的成交总额占据榜单第二、三位；规划建筑面积方面，郑州以2132万平方米跃居榜首，武汉和西安分别以1803万平方米和1706万平方米紧随其后。值得注意的是，青岛、菏泽土地成交大量，规划建筑面积分别同比增长211%和161%。

【行业经济】碧桂园、万科、保利摘得上半年企业拿地金额冠亚季军

上半年全国房地产企业拿地金额排行榜TOP10

排名	企业	成交总价	规划建筑面积
1	碧桂园	884	3298
2	万科	723	1351
3	保利地产	615	1045
4	龙湖集团	434	607
5	中海地产	370	495
6	华润置地	369	544
7	旭辉集团	367	574
8	绿地控股	360	2022
9	中梁地产集团	351	1438
10	中南置地	311	816

从拿地金额来看，碧桂园、万科、保利摘得上半年冠亚季军。2018年1-6月，碧桂园以884亿元拿地总额荣居榜首，拿地实力无出其右；万科以723亿元拿地总额稳居第二，保利以615亿元稳居第三位。TOP10房企1-6月拿地总额4784亿元，占TOP50企业的44.7%，与1-5月占比基本持平，龙头房企获取土地资源优势相对稳定，继续保持领先地位。碧桂园1-5月已位居拿地榜榜首，6月土地市场继续发力，保持冠军姿势。6月4日，碧桂园以40亿元总价竞得佛山顺德第三宗TOD地块，楼面地价约10217元/平方米，该地块临近地铁7号线。

限地价、限房价、竞自持、竞配建政策成为主流，考验房企盈利能力。近半年来，房地产调控保持高压，限地价、限房价、竞自持、竞配建的土地出让方式越来越频繁地出现各个城市。中铁置业69亿元竞得的北京顺义后沙峪地块采用“限房价、竞地价、竞自持”的出让方式；碧桂园40亿元竞得的佛山地块出让条件为“限地价，竞自持70年租赁住房计容建筑面积”；保利29亿元竞得的厦门地块采用“限地价、竞配建”的出让方式。

【行业经济】25家房企上半年销售规模超500亿，行业集中度进一步提升

上半年TOP10房企销售排行榜

排名	公司名称	销售金额（亿元）	销售面积（万m²）
1	碧桂园	4136.8	4341.0
2	恒大	3077.6	2917.7
3	万科	3021.8	1934.3
4	保利地产	1997.5	1321.2
5	融创中国	1916.0	1175.0
6	绿地控股	1635.0	1540.0
7	中国海外发展	1189.0	784.0
8	新城控股	971.6	770.9
9	龙湖	937.0	600.0
10	华夏幸福	825.0	627.0

从销售金额来看，上半年TOP100房企总体销售规模近4.6万亿元，同比增长36.5%。特别是二季度以来，受益于部分一二线城市预售政策的松动及热点二三四线城市的持续火热，房企销售业绩迎来高峰。TOP100房企二季度实现销售业绩2.6万亿元，较一季度增长35%。

龙头房企中，截止6月末碧桂园业绩规模已超4000亿元。恒大、万科也相继突破3000亿元，较去年同期分别增长24.5%和9.3%。截止2018年上半年，500亿以上房企数量已经达到了25家，33家超过400亿，预计全年千亿房企数量将达到30家以上。

2018年上半年，共有138家房地产企业销售额超过50亿元，较去年增加12家；合计实现销售额49743亿元，平均销售额361亿元，同比增长25.6%；市场份额提升15.2个百分点，达到76.4%，行业集中度进一步提升。

宏观环境小结

◆经济总体呈现稳中向好发展态势，金融去杠杆初见成效，居民收入结构进一步优化。

上半年我国GDP同比增长6.8%，制造业PMI均值为51.3%，经济总体呈现稳中向好发展态势。M2连续7个月在9%以下运行，强监管、去杠杆致社融低迷。上半年我国居民收入同比增长8.7%，财产收入和转移收入增长快于整个居民收入增长，居民收入结构进一步优化。

◆上半年房地产行业对经济贡献度出现小幅回落，政策调控效果显现，全国商品住宅市场增速放缓。

上半年我国房地产行业对经济贡献度出现小幅回落，重点城市新房成交面积继续缩减，一线城市降幅明显，价格上行趋势放缓，全国商品住宅市场增速放缓，市场表现“量平价升”，各类物业待售面积持续减少，库存呈现下行趋势。

◆热点城市需求外溢，周边三四线城市楼市升温，房地产集中度进一步提升。

上半年一二线城市调控不断深化，一二线热点城市溢出效应加速显现，周边三四线城市升温，且棚改力度较大，成交规模绝对值处于历史相对高位。巨头房企市场占有率显著提升，行业并购洗牌继续白热化，全国房地产行业整合趋势加快，房地产集中度进一步提升。



Part

2

政策环境分析

2018年我国经济坚持稳中求进总基调，推进供给侧结构性改革，房地产市场以平稳发展为主。政策整体继续实行差别化调控，并加快促进房地产市场平稳运行的长效机制构建，严格执行住房贷款差别化定价，稳妥推进房地产税立法。



【全国政策】2018年政府工作报告：坚持稳中求进总基调，做好三个重点工作

3月5日，在第十三届全国人民代表大会第一次会议上，李克强总理在政府工作报告中指出，2018年政府工作要坚持稳中求进总基调，大力推动高质量发展，加大改革开放力度，抓好决胜全面建设小康社会三大攻坚战这三个重点来做好今年工作。

GDP增长目标

- 下调经济增长目标至6.5%左右，主要为防控风险留出余地

城镇就业目标

- 城镇新增就业1100万人以上
- 城镇调查失业率5.5%以内
- 城镇登记失业率4.5%以内

财政赤字目标

- 下调财政赤字率至2.6%，在财政增收的基础上，为宏观调控留下更多政策空间

居民消费收入目标

- 居民消费价格涨幅3%左右
- 居民收入增长和经济增长基本同步

国内生产总值能耗目标

- 单位国内生产总值能耗下降3.5%以上
- 主要污染物排放量继续下降

供给侧结构性改革目标

- 供给侧结构性改革去得实质性进展，宏观杠杆率保持基本稳定，各类风险有序有效防控



【全国政策】两会定调加快促进房地产市场平稳运行的长效机制构建

2018年3月，两会政府工作报告提出更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

2018年5部门部署房地产调控及长效机制建设政策

2018年 楼市政策的主要 特征依然是稳定 为主

住建部

- 深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。
- 3-5年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应50%以上。
- 优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。

央行

- 抑制居民杠杆率，重点是控制居民杠杆率的过快增长，打击挪用消费贷款、违规透支信用卡等行为，严控个人贷款违规流入股市和房市。遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。

银保监会

- 抑制居民杠杆率，重点是控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市。继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。
- 符合条件的保险公司可通过直接投资，保险资产管理机构通过发起设立债权计划、股权计划、资产支持证券、保险私募基金参与长租市场建设。

国家发
改委

- 引导规范房地产企业境外发债资金投向，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产系那个亩、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。

农业
农村部

- 符合规定的前提下，利用闲置的各类房产设施、集体建设用地等，以自主开发、合资合作等方式来发展租赁物业。



【全国政策】2018年楼市调控方向：调控力度不减，有效供需推动市场稳定

- 2018年上半年，房地产政策调控进入了一个新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。
- 中央明确表态调控不放松，多城落实地方主体责任，政策密集出台。上半年调控力度并未减弱，截至6月底已有50余个地级以上城市和10余个县市出台调控政策，海南上半年历经数次政策收紧。

2018年上半年调控政策基本特点

①限购城市扩容、升级，限售城市扩容明显，调控转变为以限售为主且向县级城市下沉

②居民去杠杆，限贷从紧，首付以及利率持续走高

③对网签、售价等销售环节监管加强

④东北、中西部城市“补调”明显

⑤保障合理购房需求（公证摇号、按比例向刚需家庭倾斜等）

⑥调控政策与人才新政、租赁政策齐头并进

【全国政策】十三届全国人大一次会议记者会：严格执行住房贷款差异化定价

- ▶十三届全国人大一次会议新闻中心9日上午举行记者会，中国人民银行行长周小川、副行长易纲、副行长兼国家外汇管理局局长潘功胜就“金融改革与发展”的问题回答记者提问，在谈及房地产行业时，强调督促商业银行严格落实差别化的住房信贷政策。
- ▶虽然2017年和今年的1月份个人住房贷款的增长有所减少，但是它仍然是比较快的增长，可以满足市场的合理需要。个别的银行在个别的时段由于资产负债匹配方面的问题，有可能出现放款的时间有所延长的情况。

住房贷款利率

房贷利率略有上升，但从稍微长一点的周期来看，它仍然处于比较低的水平。商业银行综合考虑负债端利率上升和房地产的风险溢价，对住房贷款利率自主进行定价，扩大利率的浮动区间，总体上符合利率市场化的要求和趋势。在这方面，**人民银行会督促商业银行严格落实差别化的住房信贷政策，对住房贷款执行差别化的定价，积极支持居民特别是新市民购买住房的合理需求。**

房地产金融

人民银行长期以来一直坚持审慎的房地产信贷政策，**我国的房地产信贷质量总体上良好，房地产金融风险是可控的。**银行业金融机构的房地产贷款不良率是不到1%，整体银行业的不良贷款是1.85%（含政策性银行的，除掉政策性银行是1.74%），显然房地产贷款不良率的水平好于整体贷款的不良率水平，其中个人贷款的不良率只有0.3%。

我国在住房贷款的发放上长期以来一直坚持比较审慎的政策，平均首付比在33%以上，去年新发放贷款的平均首付比在37%，这在国际上是非常审慎的住房信贷政策。关注到个人住房贷款、家庭部门杠杆率增长速度有点快，个别的房地产企业可能在财务方面比较激进，会有一些风险，这些都在密切关注。



【全国政策】政府工作报告：支持居民自住购房需求，稳妥推进房地产税立法

3月5日上午，十三届全国人民代表大会第一次会议在北京举行。李克强总理代表国务院在开幕会上作《政府工作报告》，在谈及房地产行业时，**强调要支持自住购房需求，坚持差别化调控**

1

《报告》提出，2018年要启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套，加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。

2

坚持**房子是用来住的、不是用来炒的定位**，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

3

支持**居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房**。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

4

稳妥推进房地产税立法，目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。



【全国政策】上半年全国要点政策事件盘点

重要事件	关键内容
政府将不再是唯一居住用地供应者	1月15日，国土资源部部长表示，要改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度。
房价过快上涨得到抑制 加快住房制度改革	3月19日，在十三届全国人大一次会议七次全会后人民大会堂北大厅的“部长通道”上，住房和城乡建设部表示，坚持分类调控，因城因地施策，使房地产市场总体保持平稳运行。房价过快上涨的势头得到了有效抑制，房地产市场的预期也出现了积极的变化。
中国人民银行宣布定向降准1%,释放4000亿增量资金	4月18日，中国人民银行决定，从2018年4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利（MLF）。
住建部、财政部等四部门联合发布通知：防止提取住房公积金用于炒房投机	5月14日，住房城乡建设部与财政部、人民银行、公安部四部门近日联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》，要求优先支持提取住房公积金支付房租，重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。
住建部重申：坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松	5月20日，针对近期部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头等情况，住建部近日印发通知，重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，并对进一步做好房地产调控工作提出明确要求。
自然资源部：不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网	6月18日全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网，不动产登记体系进入到全面运行阶段。
央行定向降准0.5个百分点 可释放资金约7000亿元	从2018年7月5日起，下调国有大型商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率0.5个百分点。

【地方政策】调控政策升级，上半年调控城市进一步扩容

2018年上半年，地方房地产政策调控强化与扩围并存。热点城市调控政策全面升级，部分三四线城市出台调控政策。截至6月底，超过20个地级以上城市和4个县级城市出台调控政策，具体地，上半年约有11个城市出台限购政策、23个城市出台限售政策，海南从省级层面进行限购、限售。整体来看，限售已成为各线城市常用的调控手段。

2016-2018.6出台限购及限售政策城市分布

限售 新增或 升级		约60个地级市及县市 北京、广州、重庆、杭州、南京、成都、厦门、福州、泉州、西安、长沙、宁波、福州、沈阳、青岛、南昌、郑州、太原、石家庄、长春、南宁、昆明、贵阳、北海、东莞、保定、承德、张家口、威海、东莞、菏泽、聊城、滨州、德州、常州、扬州、泰州、嘉兴、宁波、绍兴、珠海、惠州、桂林、柳州、岳阳、鄂州、襄阳.....	约23个低级市及县市+海南全省 海南、成都、重庆、西安、大连、宁波、沈阳、哈尔滨、长春、丹东、青岛、太原、兰州、昆明、长沙、贵阳、淄博、三明、宜昌、德州齐河县、济南济阳县、阜阳阜南县、西双版纳景洪市、临沂沂水县.....
限购 新增或 升级	约13城 北京、深圳、上海、杭州、南京、成都、苏州、厦门、福州、济南、郑州、东莞、怀来、苏州吴江区、昆山等	约67个地级市及县市+海南、河北 北京、广州、天津、杭州、南京、成都、厦门、西安、长沙、宁波、无锡、福州、沈阳、青岛、济南、南昌、郑州、石家庄、兰州、北海、东莞、佛山、海南及下辖大部分市县、环北京及环雄安大部分市县.....	约11个城市+海南 海南、成都、长沙、西安、杭州、大连、沈阳、青岛、太原、兰州、九江、德州齐河县.....
	2016	2017	2018.1-6



【地方政策】海南房地产调控再加码，商品住宅实行全域限购

4月22日晚，中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，**通知要求海南全省实行最严格的节约用地制度**，实施建设用地总量和强度双控行动，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加。**建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜，大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。**

去库存

2016.2-2017.2 《关于加强房地产市场调控的通知》

- 重点做好“两个暂停”，对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，暂停办理新增商品住宅及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。原则上停建公租房，加大棚改货币化安置比例。**此阶段推出政策旨在库存去化。**

分类调控

2017.2-2018.3 《关于限制购买多套商品住宅的通知》

- 此阶段政策分化明显**，针对房价上涨过快的热点城市，分区限购、限贷、限售、禁止土地炒作等。同时，加速非热点城市的库存去化。

全域收紧

2018.4以来 以4月16日发文防止炒作和哄抬房价为起点开启新一轮调控，至4月22日实施全域限购。

- 调控背景：海南迎来“自贸区+自由港”重大利好，海南针对上涨预期全面升级调控政策。
- 此次海南调控由差别化过度到全域收紧。**

【地方政策】超40县市出台市场监管强化政策，规范市场秩序

除了传统的限购、限售、限贷等政策，2018年上半年政策非常注重市场监管的强化，通过监管的强化，规范市场秩序，保障合理购房需求。上半年，全国超过40市县（区）、以及湖北、海南、湖南、新疆和辽宁5省出台房地产市场监管政策。

类别	主要内容	省市
强化市场监管	价格监管	湖北、江门、新疆、福州、绍兴柯桥、辽宁、海南、长春
	监管检查违规行为	淄博、重庆、湖南、西安、长沙、丹东、石家庄、嘉兴、长沙宁乡市（县）、北京、贵阳
	销售监管	武汉、佛山、赣州
	网签备案管理	南京、海南
	非法集资	济南
	公证摇号	长沙、成都、武汉、西安、佛山、杭州、高安、嘉兴、西安、青岛
	投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规和虚假广告等	一线：北京、上海、广州、深圳共4城市 二线：天津、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、太原、海口、宁波、哈尔滨、长春、兰州、贵阳共21城市 非省会城市：佛山、徐州、苏州、无锡、宜昌共5城市

【地方政策】优化供应结构，加快租赁住房、政策性住房建设

➢住建部发布的《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提到3-5年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应50%以上。从地方来看，上半年各地已在持续推进租赁住房、政策性住房建设。

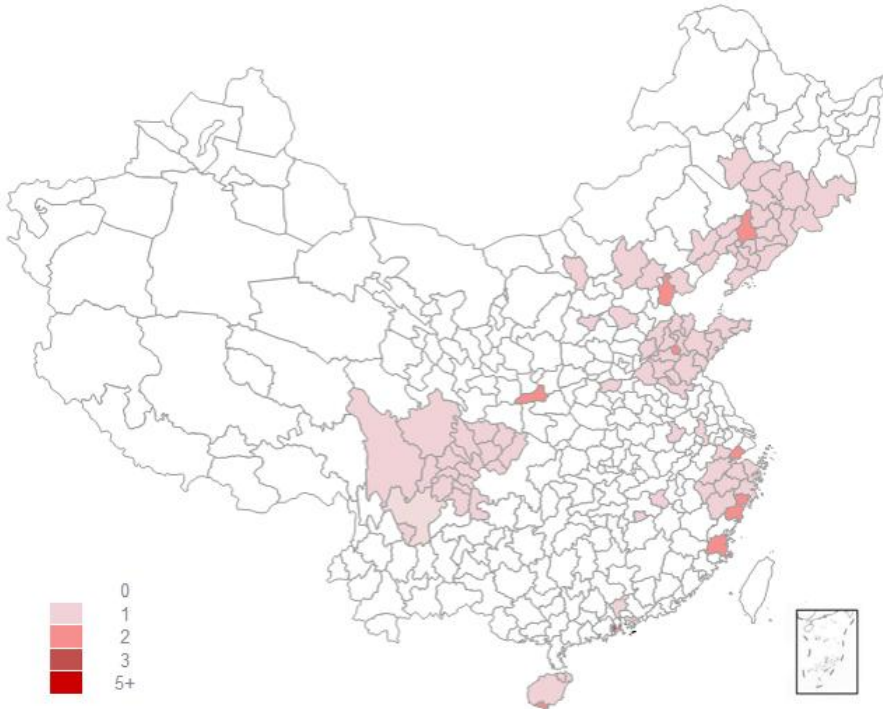
➢租赁住房方面，国土部和住建部联合发函同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案后，各地持续发力集体建设用地建设租赁住房。2018年上半年，北京、上海、深圳、广州、南京、重庆、成都、杭州、厦门、合肥、郑州、武汉、佛山等城市相继加大租赁住房供应力度。



城市	政策
北京	➢将在未来四年供应约800公顷集体用地用于建设集体租赁住房，平均每年供应任务量约为200公顷 ➢2018年建设筹集各类保障住房5万套，分配公租房1.5万套以上，完成棚户区改造2.36万户 ➢北京住建委提出将限价房中可售住房销售限价与评估价比值不高于85%的，收购转化为共有产权住房，从供给端增加共有产权住房的规模 ➢增加租赁型职工集体宿舍供应的主要渠道：集体建设用地上新建、产业园区配建，以及利用闲置的厂房、商场、写字楼、酒店等房屋改建
上海	2018年加大租赁住房建设力度，新建和转化租赁住房20万套，新增代理经租房源9万套，建立住房租赁服务平台，落实相应的公共服务
广州	2018年将加大住宅用地储备和出让力度，完成1.6万套保障房建设任务，提高土地出让中公租房配建比例，加大只租不售全自持商品房和轨道交通沿线租赁用地供应
深圳	➢明确2018-2020年建设筹集各类住房42万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于25万套：其中商品房占供应总量40%左右，人才住房、安居房占40%左右，租赁住房20%左右 ➢明确棚改项目新建住宅部分除用于搬迁安置住房外，全部用作人才住房和保障性住宅

【地方政策】地方发力人才引进，加快推进区域协调发展

2018年全国范围有吉林、辽宁、山东、海南、四川、浙江6省，25城市和4区（县）出台约40条人才引进政策。其中，3省18城市降低落户门槛，1省21城市提供住房保障，3省13城市给予高额人才奖励，3省7城市解决引进人才的子女入学问题；此外，海南、新余和漳平等城市保障引进人才配偶的就业安置。

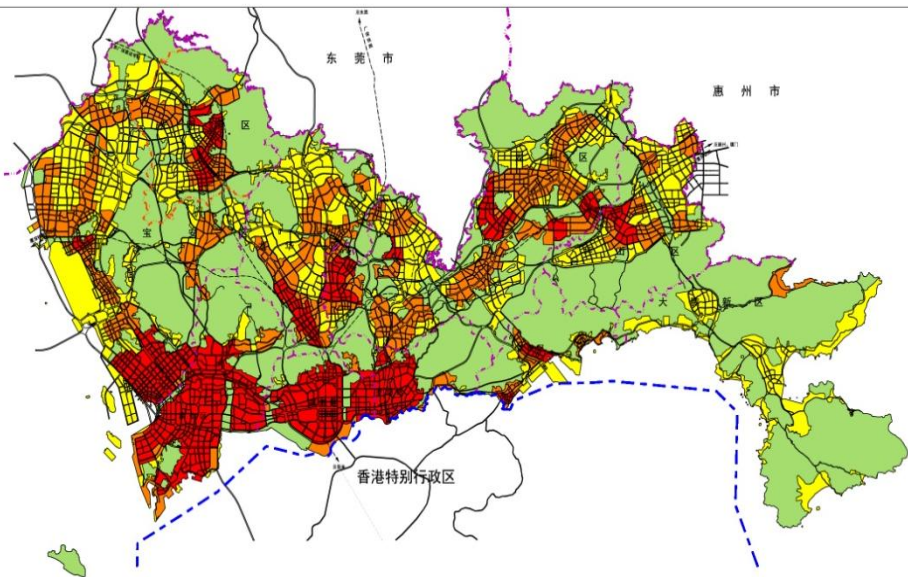


类别	主要内容	城市
人才政策	降低落户门槛	广州、南京、天津、吉林、徐州、北京、石家庄、唐山、沈阳、南昌、呼和浩特、山东、海南、新余、三亚、郑州、福州、深圳、太原、珠海
	住房保障	南京、吉林、徐州、北京大兴、石家庄、张家口、唐山、沈阳、珠海、合肥、南昌、呼和浩特、海南、新余、漳平、西安、四川、郑州、福州、太原、莱芜、珠海
	人才奖励	石家庄、辽宁、合肥、南昌、文昌、海南、西安、四川、郑州、温州、嘉兴、福州、太原、莱芜、珠海、上海嘉定区
	子女入学	吉林、北京大兴、海南、新余、漳平、四川、三亚、郑州、太原、珠海
	配偶工作	海南、新余、漳平

【深圳政策】《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（修订）发布

2月7日，为适应保障性住房新的需求，城市重点区域、轨道交通规划与建设新的变化，深圳市规土委对城市更新项目保障性住房配建比例一、二、三类地区空间范围进行相应修订。到目前为止，深圳全市通过城市更新配建的保障性住房面积已达440万平方米，城市更新已成为保障性住房建设重要途径之一。

深圳市城市更新项目保障性住房配建比例一、二、三类地区空间范围图(修订)



一类地区：主要是指福田 - 罗湖、南山 - 前海、宝安、盐田、光明新区、龙华区、坪山区、大运新城等城市主、副中心区和规划以研发办公功能为重点产业园区内，并位于已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城际线和轨道站点1000米覆盖的地区。**一类地区总面积247.61平方公里，较修订前增加了67.71平方公里**

二类地区：是指除一类地区之外的城市主、副中心区，规划以研发办公功能为重点产业园区和已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城际线和轨道站点1000米覆盖地区。**二类地区总面积293.72平方公里，较修订前增加了61.15平方公里**

三类地区：是指一、二类地区和基本生态控制线以外的所有陆域地区。在《配建规定》的基础上，本次修订主要增加了机场地区、大铲湾地区、坪山区东部地区、大鹏新区、坪地街道等。**三类地区总面积436.75平方公里，较修订前增加了168.99平方公里。**

【深圳政策】深圳“三价合一”实行，二手房购房成本增加

➢3月28日，人民银行深圳市中心支行、深圳银监局、市规划国土委联合发布通知，建立信息互通查询机制，规范购房融资，坚决遏制“阴阳合同”和“高评高贷”现象，确保房地产市场平稳健康发展。**该通知要求：商业银行办理房屋贷款业务，要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度。**

➢该政策实施将全面**压缩“阴阳合同”**生存空间，打击利用高杠杆投资投机购房，夯实差别化住房信贷政策，**抑制二手房价格过快上涨**，并提高税赋公平性。同时，也将**完善二手房市场监测管理**，有利于房地产市场主管部门全面掌握真实二手房成交价，为房地产调控提供更可靠的数据支持。

“三价合一”前后二手房交易税费变化							
类型	年限	面积	成交价	房管计税评估价	三价合一前税费	三价合一后税费	税费增额
普通住宅	满5唯一	80m²	500万	350万	3.5万	5万	1.5万
	满2不满5	80m²	500万	350万	7万	10万	3万
	不满2	80m²	500万	350万	25.33万	36.19万	10.86万
非普通住宅	满5唯一	120m²	900万	630万	32.08万	50.33万	18.25万
	满2不满5	120m²	900万	630万	41.22万	63.33万	22.11万
	不满2	120m²	900万	630万	51.6万	73.71万	22.11万

注：案例原登记价200万，买家首套住房，表格中税费仅包括增值税、个税和契税。

【深圳政策】深圳规土委：2018年新增住房约10万套 新增建设用地400公顷

➤5月23日，深圳规土委发布《深圳市2018年度城市建设与土地利用实施计划》与《深圳市住房建设规划2018年度实施计划》的通告。《计划》提出本年度**新增安排建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房约5万套、268万平方米**，本年度新增安排建设商品住房约5万套、建筑面积450万平方米。

➤《计划》优先安排人才住房、安居型商品房和公共租赁住房的用地供应。故提出将**通过棚户区改造、购买、租赁、综合整治等方式筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房约6.38万套，合计新增安排筹建人才住房、安居型商品房和公共租赁住房约11.38万套**，占年度住房筹建总规模的**69.5%**。将住房资源进一步向住房保障和人才安居方面倾斜。

2018年住房建设计划总体安排情况表

商品住房计划安排			
项目类型	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	计划套数（万套）
新供应用地建设	7	36	0.4
城市更新用地建设	60	306	3.4
土地整备利益统筹用地建设	20	108	1.2
总计	87	450	5
人才住房、安居型商品房和公共租赁住房建设计划安排			
新供应用地建设	4	24	0.4
城市更新规划配建	30	160	3.2
产业配套用房及土地整备利益统筹用地建设	16	84	1.4
总计	50	268	5

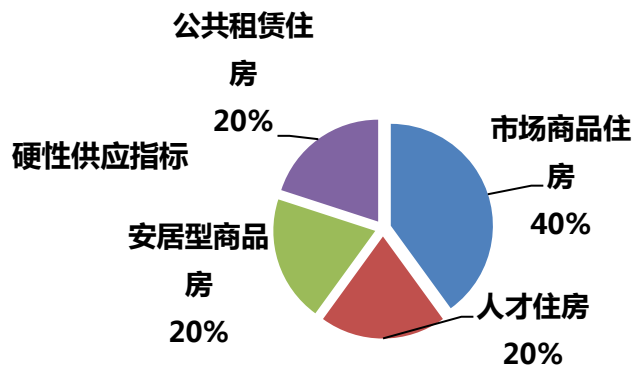
2018年度实施计划土地利用指标分解表（单位：公顷）

辖区	新增建设用地	存量建设用地
福田区	2	20
罗湖区	1	29
南山区（不含前海）	15	19.5
盐田区	5	14
宝安区	32	123
龙岗区	35	144
龙华区	25	65.5
坪山区	35	55.5
光明新区	120	51
大鹏新区	22	8.5
前海合作区	58	120
小计	350	650
预留指标	50	100
全市合计	400	750



【深圳政策】深圳启动第二次住房制度改革

6月5日，深圳住建委召开了《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》新闻通报会。意见稿中明确表示，深圳将针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系。文件中指出，到2035年，我市新增建设筹集各类住房共170万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。2018—2020年建设筹集各类住房42万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于25万套。



四大硬性供应指标

- ◆**市场商品住房**占住房供应总量的40%左右
- ◆**人才住房**建筑面积以小于90平方米为主，租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的60%左右。
- ◆**安居型商品房**建筑面积以小于70平方米为主，租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的50%左右。
- ◆**公共租赁住房**建筑面积以30—60平方米为主，只租不售，租金为届时同地段市场商品住房租金的30%左右

六大渠道保证

- ◆**增加建设用地**，实施以公共交通为导向的住房开发模式，突出产城融合、职住平衡
- ◆**盘活存量用地**，加大棚户区改造力度
- ◆**利用招拍挂商品住房用地**、城市更新和产业园区等配建保障性住房
- ◆**盘活各类存量用房**，推进社会存量住房租购
- ◆**实施公共设施综合开发**，建设保障性住房。
- ◆**开展城际合作**，落实粤港澳大湾区战略

八大供应主体

- ◆以房地产开发企业为主，提供市场商品住房、安居型商品房
- ◆以住房租赁经营机构为主，提供各类长租公寓
- ◆以市、区政府为主，提供人才住房、安居型商品房和公共租赁住房
- ◆以人才住房专营机构为主，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房
- ◆支持社区股份合作公司和原村民，通过“城中村”综合整治和改造，提供各类符合规定的租赁住房
- ◆支持企事业单位利用符合规定的自有用地或自有用房，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房
- ◆支持各类金融机构，采取直接投资、融资等方式，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房
- ◆支持社会组织等各类主体，建设筹集具有公益性质的各类住房。

【深圳政策】深圳经适房满5年缴纳50%增值收益后可入市交易

- 6月23日，深圳市住建局发布新版《深圳经适房取得完全产权和上市交易管理办法（征求意见稿）》。按照规定，深圳“满5”经适房可上市交易，政府收取50%的增值收益。目前，深圳已有41%经适房业主取得完全产权。
- 2008年至2013年深圳市向低收入住房困难家庭配售10000余套经适房。为了规范这批经适房取得完全产权或上市交易活动，深圳市住建局于2015年6月30日印发了《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易暂行办法》，该《暂行办法》将于今年6月底到期，故而经过评估后重新制定上述《办法》。
- 《办法》共13条，为保持政策的稳定性和延续性，绝大多数内容沿用《暂行办法》规定，包括适用范围、申请条件、增值收益的确定、取得完全产权或上市交易前继承相关规定等。针对《暂行办法》实施过程中遇到的新情况、面临的新问题，《办法》主要对市区住房保障部门分工、取得完全产权或上市交易前出现婚姻情况变化情形等内容进行了修订。

1

- 经适房权利人取得完全产权或上市交易应当按照50%的比例缴纳增值收益，具体计算公式为：应缴增值收益=（经适房市场价格-经适房原购买价格）×50%-税费（原购经适房的实际发生额）。

2

- 签订买卖合同之日起满5年的经适房，其权利人根据《办法》规定缴纳增值收益后取得该住房占有、使用、收益、处分的全部权利，住房性质变更为普通商品住房。可将该住房转移登记至第三人。

3

- 签订买卖合同满5年，不申请取得完全产权、不申请上市交易的经适房，其产权性质不变，权利人继续持有《房地产证》（绿本）或《不动产权证》（非市场商品房），按《深圳市保障性住房条例》等相关规定占有、使用该经适房。

政策环境小结

◆2018年我国房地产政策继续实行差别化调控，建立健全长效机制

2018年我国经济坚持稳中求进总基调，推进供给侧结构性改革，房地产市场以平稳发展为主。政策整体继续实行差别化调控，并加快促进房地产市场平稳运行的长效机制构建，严格执行住房贷款差别化定价，稳妥推进房地产税立法。

◆上半年地方调控政策升级，调控城市进一步扩容

2018年上半年，地方房地产政策调控强化与扩围并存。热点城市调控政策全面升级，部分三四线城市出台调控政策。截至6月底，超40县市出台市场监管强化政策，规范市场秩序。

◆深圳“三价合一”实行，二手房购房成本增加

全面压缩“阴阳合同”生存空间，打击利用高杠杆投资投机购房，夯实差别化住房信贷政策，抑制二手房价格过快上涨，并提高税赋公平性。

◆深圳启动二次房改，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系

到2035年，新增建设筹集各类住房共170万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。2018—2020年建设筹集各类住房42万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于25万套。

Part

3

土地市场表现

上半年深圳土地招拍挂共成交22宗土地，其中住宅用地出让数为4宗；全市新增城市更新计划45项；坪山区为招拍挂用地主力成交区，以7宗领先全市；上半年世茂在深拿地出资最多，达到18.73亿元。

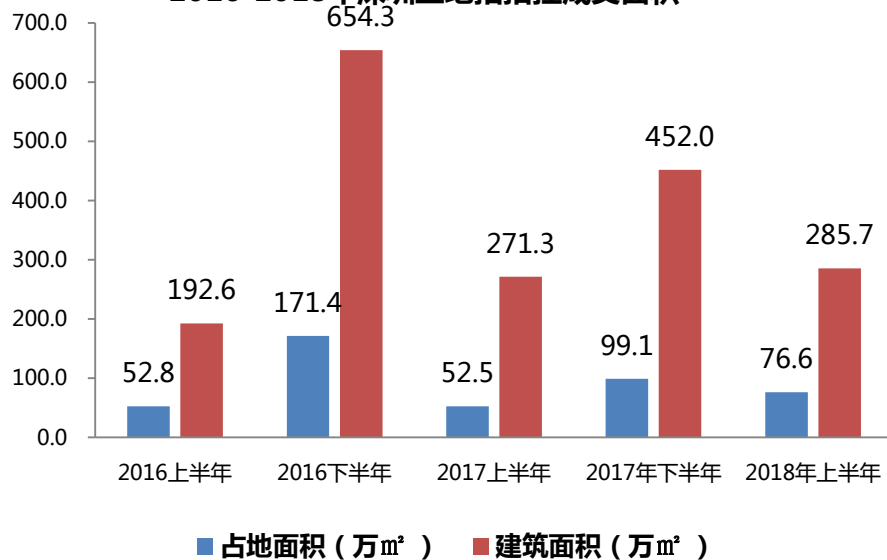


【土地市场综述】上半年招拍挂供应土地明显增加，全市新增城市更新计划45项

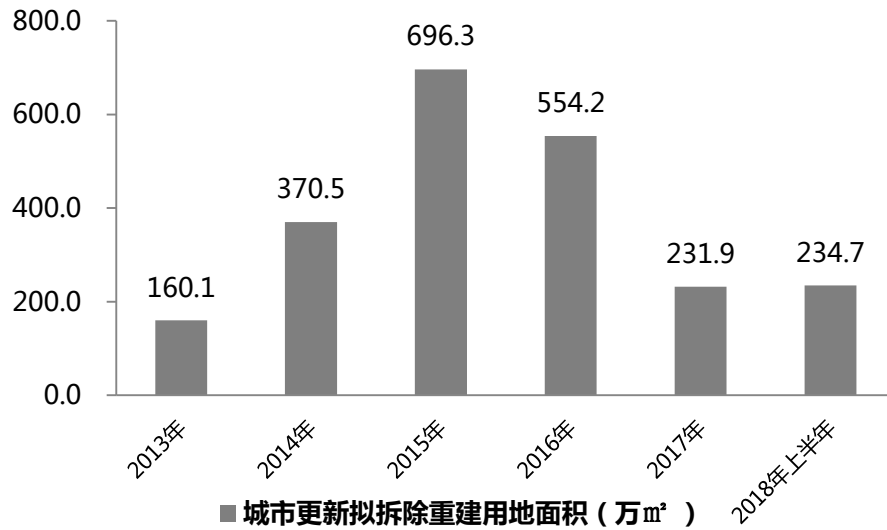
➤ 2018年上半年招拍挂供应土地占地面积共76.59万 m^2 ，同比上涨45.91%，环比降低22.7%；建筑面积285.74万 m^2 ，同比上涨5.32%，环比下跌36.79%。

➤ 2018年上半年，全市新增城市更新计划45项，拟拆除重建用地面积234.7万 m^2 。

2016-2018年深圳土地招拍挂成交面积



2013-2018年城市更新拟拆除重建面积



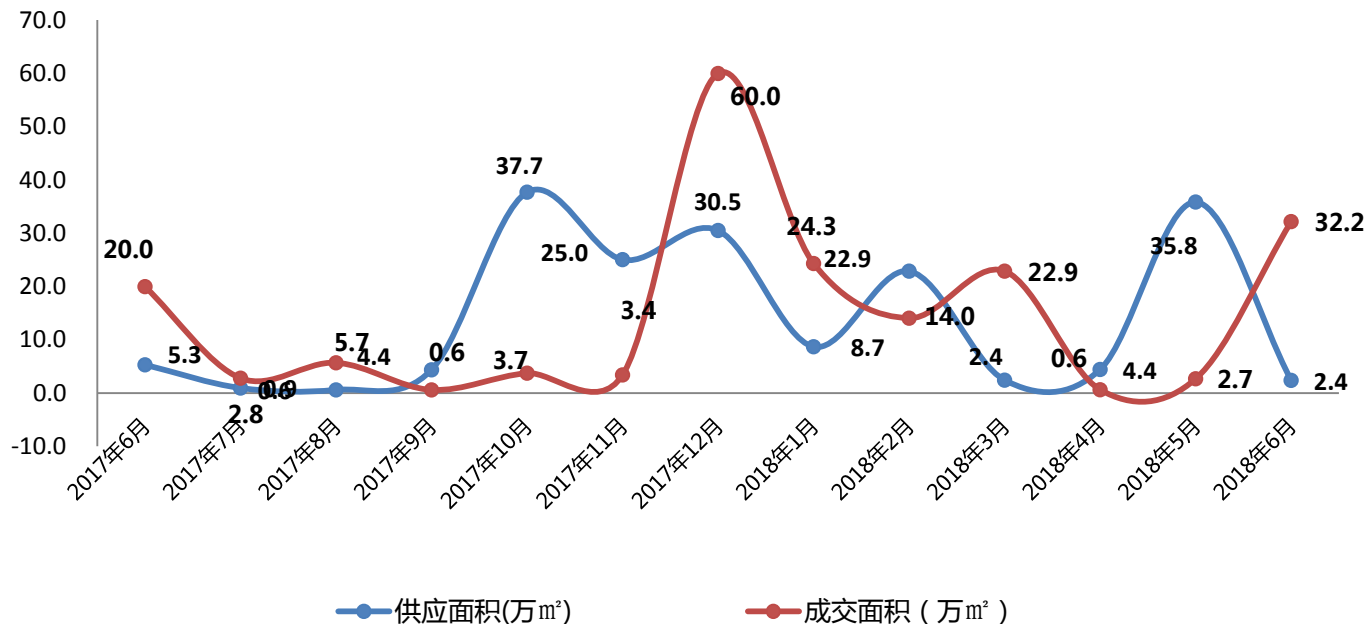
注：面积数据均四舍五入至保留小数点后一位

数据来源：规土委，各区城市更新局

【土地市场综述】 上半年深圳土地市场招拍挂供应76.59万m²，成交96.62万m²

2018上半年，深圳土地市场招拍挂供应76.59万m²，成交96.62万m²。其中，5月全市土地供应面积35.8万m²，达到上半年供应最高值；6月全市土地成交面积32.2万m²，达到上半年成交最高值。

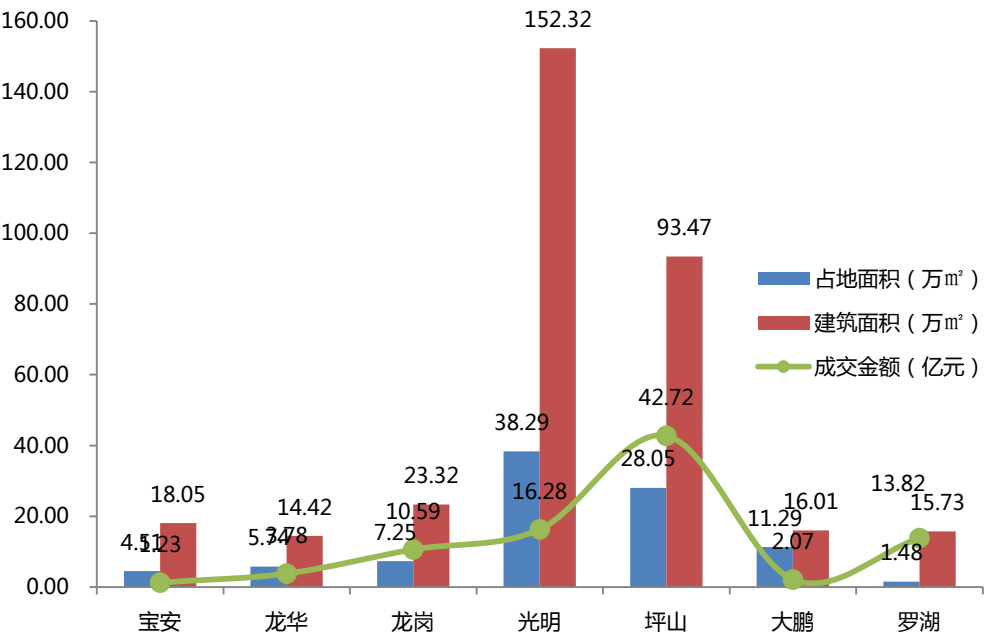
2017.6-2018.6 深圳土地供应与成交面积（按占地面积统计，万m²）



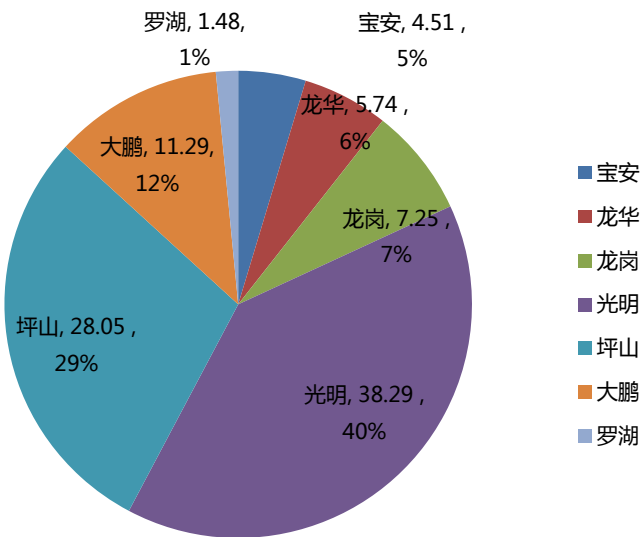
【招拍挂】 上半年深圳土地招拍挂成交金额90.5亿元

2018上半年，深圳土地市场招拍挂成交金额为90.5亿元，其中，坪山区成交金额最高，为42.72亿元；光明新区其次，为16.28亿元。

2018年上半年深圳土地市场各区招拍挂成交面积与金额



2018年上半年深圳土地市场各区招拍挂成交
土地面积及占比 (万m²)

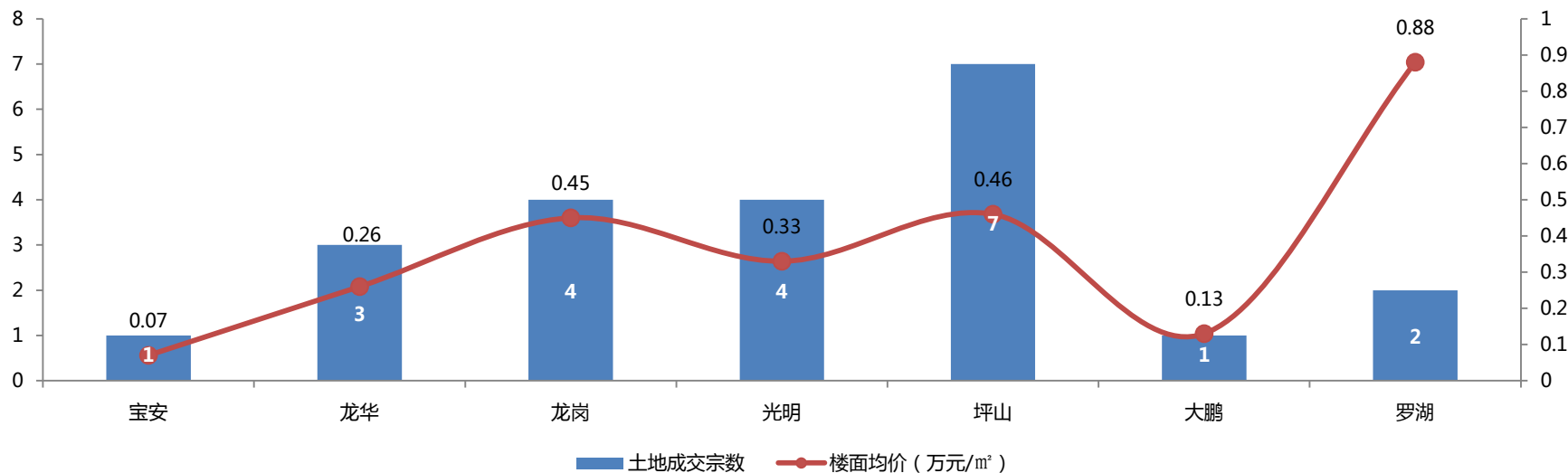


数据来源：规土委

【招拍挂】上半年深圳土地招拍挂共成交22宗土地，成交重点来源于坪山

2018上半年，深圳土地市场招拍挂市场总共成交22宗土地，其中**住宅用地出让数为4宗**。从各区的出让宗数情况来看，今年上半年深圳土地成交重点来源于坪山，成交7宗领先全市，光明和龙岗两区分别出让4宗，宝安和大鹏分别仅出让1宗。从成交情况来看，坪山区成交金额最高，为42.72亿元，成交土地用途大多为新型产业用地。

2018年上半年深圳土地市场各区招拍挂成交宗数与楼面均价



【招拍挂】上半年深圳土地招拍挂项目盘点

区域	地址	地块编号	用途	楼面地价 (元/平米)
罗湖	罗湖区笋岗街道	H303-0061	工业用地（新型产业用地）	6312.14
	罗湖区黄贝街道	H117-0013	商业用地	11982.51
龙岗	龙岗区平湖街道白坭坑社区丹农路	G05601-0273	仓储用地	1266.42
		G05601-0274	仓储用地	1352.71
	龙岗区平湖街道	G05425-1027	二类居住用地	10477.11
	龙岗区宝龙街道	G02405-0007	二类居住用地	6411.38
光明	光明新区公明南环大道与南光高速公路交汇处西北侧	A623-0015	物流用地	1846.95
	光明新区光明大道与龙大高速交叉口北侧	A621-0043	工业用地（新型产业用地）	1974.06
	光明新区光侨路与东长路交汇处东南侧	A501-0079	工业用地	7860.87
	光明新区观光路与光明大道交叉处南侧	A646-0063	工业用地（新型产业用地）	2279.79
宝安	宝安区燕罗街道	A405-1397	工业用地	681.59

区域	地址	地块编号	用途	楼面地价 (元/平米)
坪山	坪山中山大道与振环路交汇处东北侧	G11336-0068	商业服务业用地	10291.21
	坪山区金牛东路与创景路交汇处	G13302-8025	二类居住用地	4953.34
	坪山区金牛东路与创景路交汇处	G13302-8024	二类居住用地	14536.50
	坪山区瑞景路与玉田路交汇处	G12312-8045	文体设施用地+商业用地	2249.49
	坪山区坑梓街道	G14301-0111	工业用地（新型产业用地）、城市道路用地、公园绿地、水域	1537.90
	坪山区坑梓街道	G14301-0112	工业用地（新型产业用地）、城市道路用地	1478.96
	坪山坑梓街道丹梓大道与丹梓北路交汇处西北角	G14315-0122	工业用地	440.90
大鹏	大鹏新区葵涌街道坝光片区	G15401-1503	工业用地（新型产业用地）、城市道路用地、公园绿地	1293.04
龙华	龙华区民治街道	A810-0035	工业用地（新型产业用地）	4963.44
	龙华区福城街道	A913-0131	普通工业用地	1064.12
	龙华区观湖街道	A909-0154	工业用地（新型产业用地）	2082.81

【城市更新】 2018年上半年全市新增城市更新计划45项，拟拆除重建用地面积234.7万㎡

截止2018年6月6日，全市辖十个行政区（功能区）中，今年已成功立项**45个项目**，**总拆除重建用地面积约234.7万㎡**，其中宝安区今年立项更新单元均为“工改工”项目，龙岗区更新单元以城中村改造为主；此外，坪山及大鹏新区尚未有城市更新单元计划公告。

辖区	项目街道	更新单元	拟拆除重建用地面积 (平方米)
龙岗	坂田街道	石化坂田新村旧住宅区	19706
	南湾街道	上李朗方鑫路工业区	58370
	园山街道	荷坳社区金源工业区	76942.7
	坪地街道	丁山河片区（DY07）	102316.4
	龙城街道	长江电缆厂	22735.6
	坂田街道	辉达自行车厂	29999.6
	吉华街道	布吉一村工业区	94523.7
	园山街道	保安社区坳背片区	130021
	坂田街道	富豪山庄旧住宅区	19228.6
	横岗街道	四联社区贤合村	122259.1
	宝龙街道	龙东石塘片区	64003.2
	宝龙街道	龙新社区桥背片区	177937.5
盐田	沙头角街道	副食品公司与边检生活区片区	15050.87
	盐田街道	盐田旧墟镇	157055
	盐田街道	渔民新村	23699.42
	沙头角街道	恩上村	27048.33
	沙头角街道	山泉小区	15624.4
	沙头角街道	诗宁小区	19261.4
	盐田街道	盐田综合保税区翡翔仓库	46424.1
光明	盐田街道	杨梅新村	39777
	凤凰办事处	甲子塘宝云纸厂	10375
	玉塘办事处	玉律第一工业区	32665
	公明办事处	鸿大新城	16959
	玉塘办事处	长兴科技工业园	57631
	公明办事处	上村宝滨工业园	12996.8
	光明办事处	东周蜀光片区	51539

辖区	项目街道	更新单元	拟拆除重建用地面积 (平方米)
福田	梅林街道	上海梅林美视地块	7278.56
	圆岭街道	八卦岭智联泰产业园	15847.9
罗湖	东晓街道	仙诺布心片区	17624.4
	清水河街道	峰晟创谷	6957.4
宝安	西乡街道	冠德工业区	15380.76
	福永街道	福永第三工业区	74233.92
	沙井街道	沙一万安工业区、西部工业 业区	194012.99
	燕罗街道	燕罗正台阳涂料工业区	10430.47
南山	南山街道	南油第三工业区	10545
	南山街道	中兴工业城	42842
	南山街道	怡丰科技园	7646
	南山街道	向南村二期	126283
	沙河街道	侨城北恒通	115414.52
龙华	龙华街道	深圳北（龙华）商务中心 大二期	52630
	龙华街道	彬峰桂工业园	72884
	龙华街道	水斗老围村	54428
	观澜街道	君龙兴旧村（西侧）	34814
	观澜街道	凌屋工业区	26671
	大浪街道	国大木器	19644

数据来源：各区城市更新局

【土地市场总结】上半年坪山为招拍挂用地主力成交区，全市以新型产业用地成交为主

光明新区

招拍挂4宗，总建筑面积152.32万m²，楼面均价0.11万元/m²，主要为工业用地、新型产业用地

城市更新6宗，总面积18.22万m²

宝安区

招拍挂1宗，总建筑面积18.05万m²，楼面均价0.07万元/m²，为工业用地

城市更新4宗，总面积29.41万m²

龙华区

招拍挂3宗，总建筑面积14.42万m²，楼面均价0.26万元/m²，主要为新型产业用地、工业用地。

城市更新6宗，总面积26.11万m²

南山区

招拍挂0宗

城市更新5宗，总面积30.27万m²

福田区

招拍挂0宗

城市更新2宗，总面积2.31万m²

罗湖区

招拍挂2宗，总建筑面积15.73万m²，楼面均价0.88万元/m²，主要为商业用地和新型产业用地。

城市更新2宗，总面积2.46万m²

龙岗区

招拍挂4宗，总建筑面积23.32万m²，楼面均价0.45万元/m²，为仓储用地、二类居住用地。

城市更新12宗，总面积91.80万m²

盐田区

招拍挂0宗

城市更新8宗，总面积34.39万m²

坪山区

招拍挂7宗，总建筑面积93.47万m²，楼面均价0.46万元/m²，主要为新型产业用地、二类居住用地。

城市更新0宗

大鹏新区

招拍挂1宗，总建筑面积16.01万m²，楼面均价0.13万元/m²，为新型产业用地。

城市更新0宗

【重点地块分析 2】中海地产以12.5亿拿下坪山5年限售地块

2018年2月1日中海以12.54亿元+2.18万平方米人才住房面积拿下位于坪山区金牛东路与创景路交汇处的G13302-8024宗地，土地面积1.92万平方米，建筑面积8.63万平方米，挂牌起始价9.65亿元，最高限制地价约为12.55亿元。

土地性质为二类居住用地，该宗地块要求按规定配建人才住房1.53万平方米，最终须配建的人才住房面积由前述规定配建面积与竞得人所竞面积加总得出。根据《出让合同》明确规定，该宗地项目建成后，普通商品住宅取得套房不动产权证之日起5年内不得转让。



【重点地块分析 3】世茂18.73亿再获坪山G11336-0068号商地

1月10日，深圳坪山G11336-0068号地块成功出让，由深圳市坪山区城投宏源投资有限公司以底价18.73亿元竞得。公开资料显示，G11336-0068号地块位于深圳坪山中山大道与振环路交汇处东北侧，土地面积3.07万平米，建筑面积为18.2万平方米，规划为商业用地。

值得注意的是，宗地出让条件中，包含商务公寓、办公产品，以及一栋不低于300米建筑。该项目也将成为继龙岗大运后，深圳东部新一座摩天地标。

宗地编号	土地位置	土地用途	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	挂牌起始价 (万元)	履约保证金 (万元)	土地使用 年期
G11336-0068	坪山中山大道与振环路交汇处东北侧	商业服务业用地	3.07	18.20	187300	37500	40年

界址点坐标

点号	X坐标	Y坐标	备注
1	11477.12553	34981.21	142994.97
2	11418.12652	34485.29	142986.35
3	11415.12652	34465.80	143057.62
4	11331.12552	34472.41	142943.92
5	11352.12552	34428.29	142929.91
6	11389.12552	34613.68	142867.54

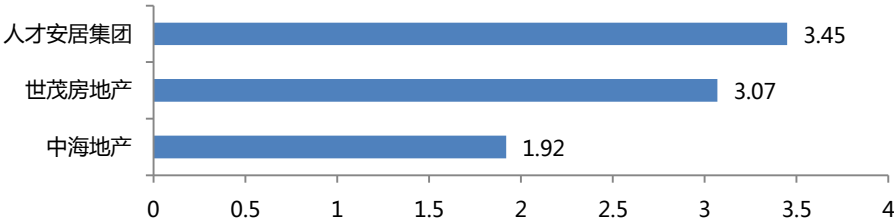


【开发商拿地排行榜】上半年世茂在深拿地出资最多，达到18.73亿元

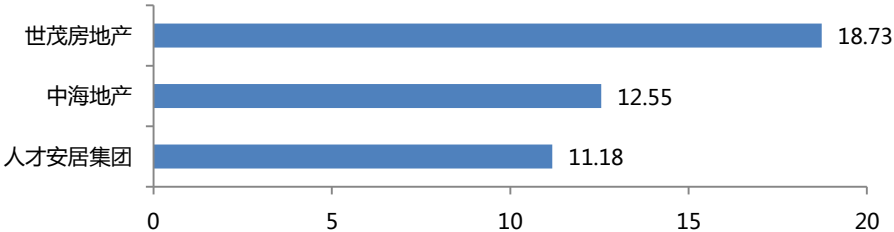
开发商在深拿地排行榜(2018年1月至2018年6月)

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(万元)	拿地价(元/㎡)
1	人才安居集团	3	3.45	16.42	111800	6809
	龙岗区平湖街道	1	0.69	3.10	32500	10477
	龙岗区宝龙街道	1	1.83	9.14	58600	6411
	坪山区金牛东路与创景路交汇处	1	0.93	4.18	20700	4953
2	世茂房地产	1	3.07	18.2	187300	10291
	坪山中山大道与振环路交汇处东北侧	1	3.07	18.2	187300	10291
3	中海地产	1	1.92	8.63	125450	14537
	坪山区金牛东路与创景路交汇处	1	1.92	8.63	125450	14537

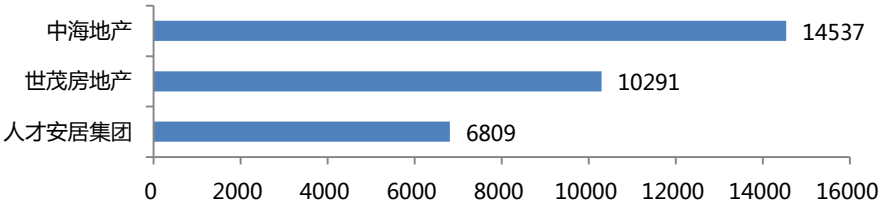
拿地占地面积 (万㎡)



拿地总价(亿元)



拿地均价(元/㎡)



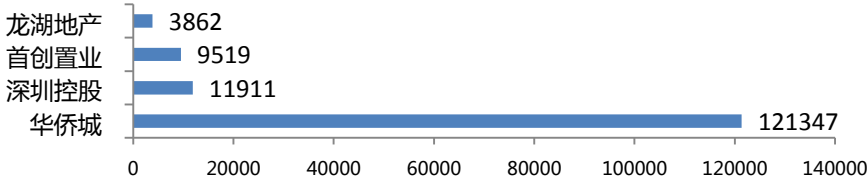
数据来源：中指数据库

【开发商拿地排行榜】上半年世茂在深拿地出资最多，达到18.73亿元

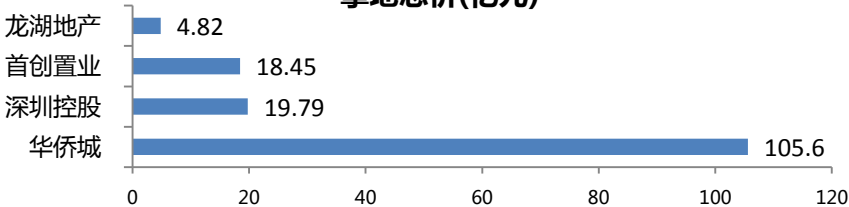
开发商在深拿地排行榜(2018年1月至2018年6月)

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(万元)	拿地价(元/㎡)
1	人才安居集团	3	3.45	16.42	111800	6809
	龙岗区平湖街道	1	0.69	3.10	32500	10477
	龙岗区宝龙街道	1	1.83	9.14	58600	6411
	坪山区金牛东路与创景路交汇处	1	0.93	4.18	20700	4953
2	世茂房地产	1	3.07	18.2	187300	10291
	坪山中山大道与振环路交汇处东北侧	1	3.07	18.2	187300	10291
3	中海地产	1	1.92	8.63	125450	14537
	坪山区金牛东路与创景路交汇处	1	1.92	8.63	125450	14537

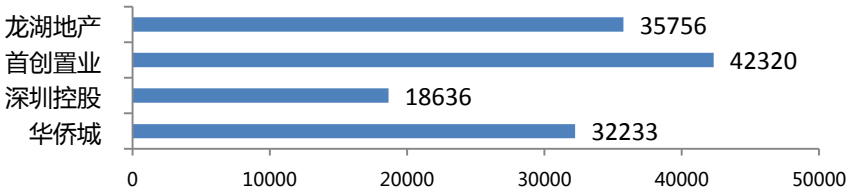
拿地总占地面积(㎡)



拿地总价(亿元)



拿地均价(元/㎡)



土地市场小结

◆上半年深圳土地招拍挂共成交22宗土地，其中住宅用地出让数为4宗

上半年招拍挂供应土地明显增加，供应76.59万 m^2 ，成交96.62万 m^2 ，共成交22宗土地，其中住宅用地出让数为4宗。全市以商业及产业用地成交为主成交金额61.66亿元。

◆全市新增城市更新计划45项

全市新增城市更新计划45项，拟拆除重建用地面积234.7万 m^2

◆坪山区为招拍挂用地主力成交区

上半年坪山为招拍挂用地主力成交区，以7宗领先全市。

◆上半年世茂在深拿地出资最多，达到18.73亿元

上半年世茂在深拿地出资最多，达到18.73亿元，成功竞得坪山中山大道与振环路交汇处东北侧G11336-0068宗地。

Part

4

商品住宅市场表现

2018年上半年，深圳商品住宅市场同比去年上半年量涨价跌；上半年全市供应商品住宅共7896套，共成交12804套，销售额697.93亿元，90m²以下、300-500万总价段仍为市场成交主力。南山区上半年成交均价最高，豪宅市场全市占比超5成；二季度出清周期上升，万科继续蝉联成交面积及金额冠军。

上半年，深圳二手住宅成交面积为276.86万m²，同比上涨14.37%，各区除了宝安略有下降，其他区域均同比上涨，龙岗上升幅度最大，为31.29%；上半年二手房成交量为新房成交的2.15倍，罗湖由于新房供应稀缺，二手成交量为一手的10倍以上，龙岗一二手成交比例相当。



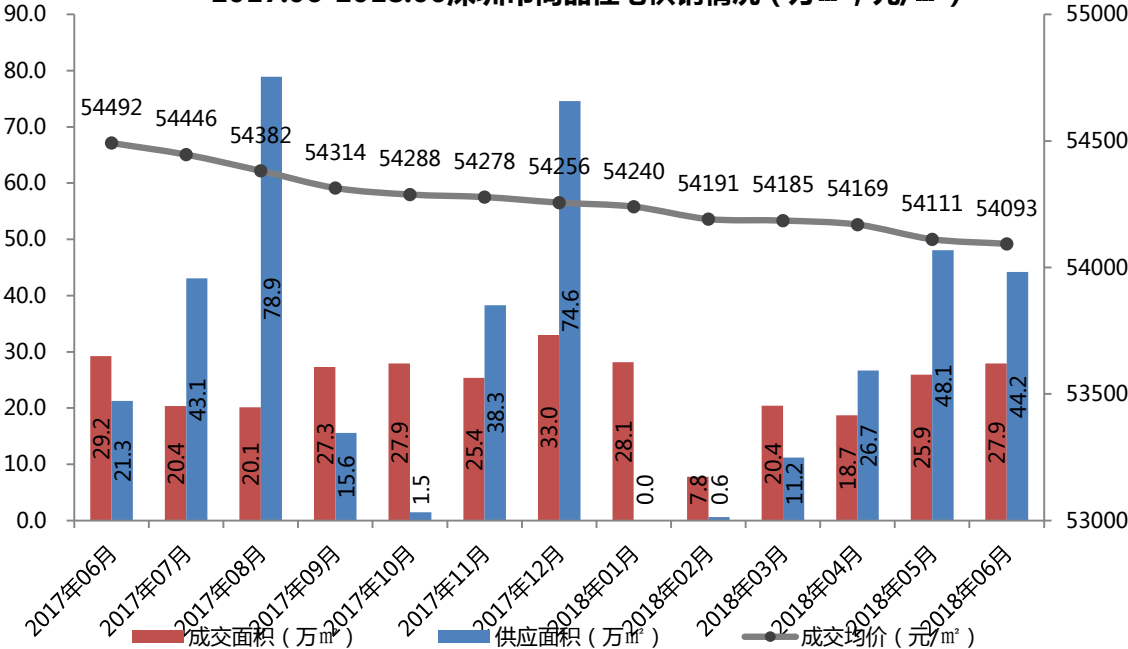
商品住宅一手市场分析



【一手商品住宅市场综述】 上半年深圳商品住宅市场同比去年上半年价跌量涨

2018年上半年，深圳商品住宅市场同比去年上半年价跌量涨。总供应面积130.5万㎡，同比上涨66.79%；总成交面积128.86万㎡，同比上涨22.34%；成交均价54160元/㎡，同比下跌0.86%。

2017.06-2018.06深圳市商品住宅供销情况（万㎡，元/㎡）



2018年上半年深圳市商品住宅供应销售情况对比图

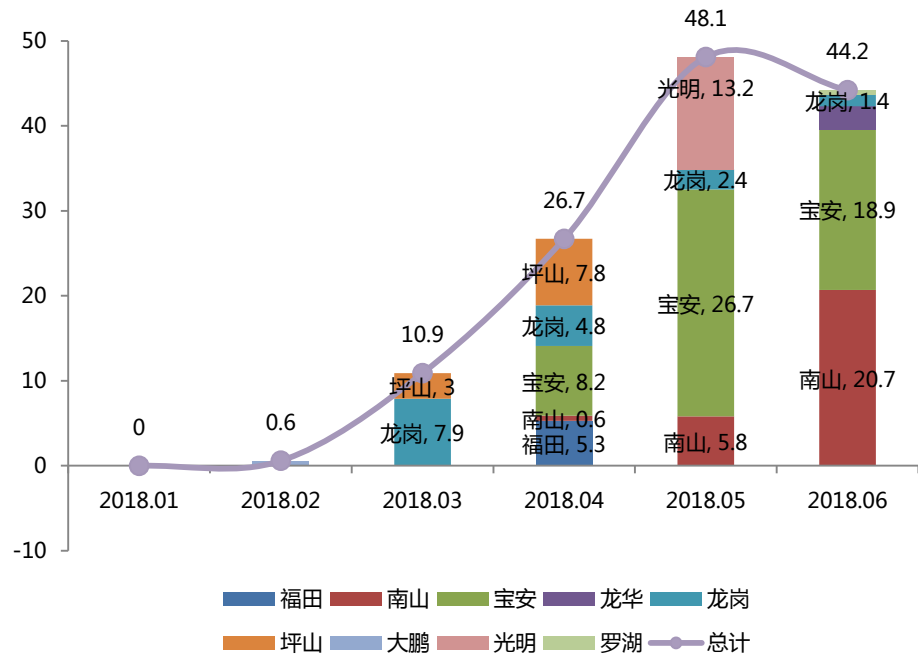
时间	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
2017年上半年	78.24	105.33	54632
2017年下半年	251.94	153.97	54317
2018上半年	130.5	128.86	54160
环比变化	-48.20%	-16.31%	-0.29%
同比变化	66.79%	22.34%	-0.86%

数据来源：中指数据库，规土委，以规土委数据为准

【供应分析】上半年宝安区供应商品住宅面积最大

各个月份来看，5月份供应面积最大，达到48.1万㎡。在各区表现方面，全市为宝安区供应面积最大，上半年总计供应商品住宅53.8万㎡。

2018年上半年深圳商品住宅供应面积（万㎡）



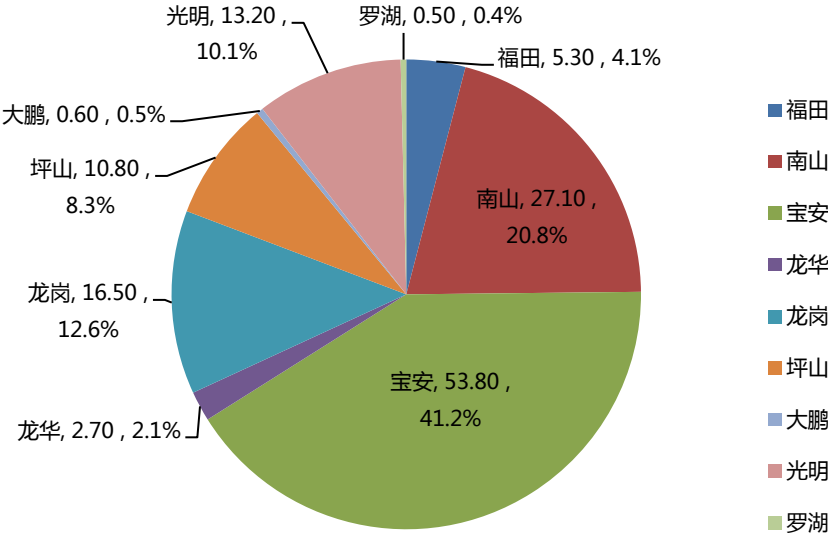
2018年上半年深圳商品住宅供应面积（万㎡）

	2018.01	2018.02	2018.03	2018.04	2018.05	2018.06	总计
福田	0	0	0	5.3	0	0	5.3
南山	0	0	0	0.6	5.8	20.7	27.1
宝安	0	0	0	8.2	26.7	18.9	53.8
龙华	0	0	0	0	0	2.7	2.7
龙岗	0	0	7.9	4.8	2.4	1.4	16.5
坪山	0	0	3	7.8	0	0	10.8
大鹏	0	0.6	0	0	0	0	0.6
光明	0	0	0	0	13.2	0	13.2
罗湖	0	0	0	0	0	0.5	0.5
总计	0	0.6	10.9	26.7	48.1	44.2	130.5

【供应分析】上半年全市供应商品住宅共7896套，主力区域为宝安和南山

上半年，全市新增预售商品住宅项目27个，共供应商品住宅7896套，合计面积130.5万㎡。其中，主力区域为宝安和南山，供应面积占比分别达到41.2%和20.8%。

2018年上半年各区商品住宅供应面积 (万㎡) 及占比



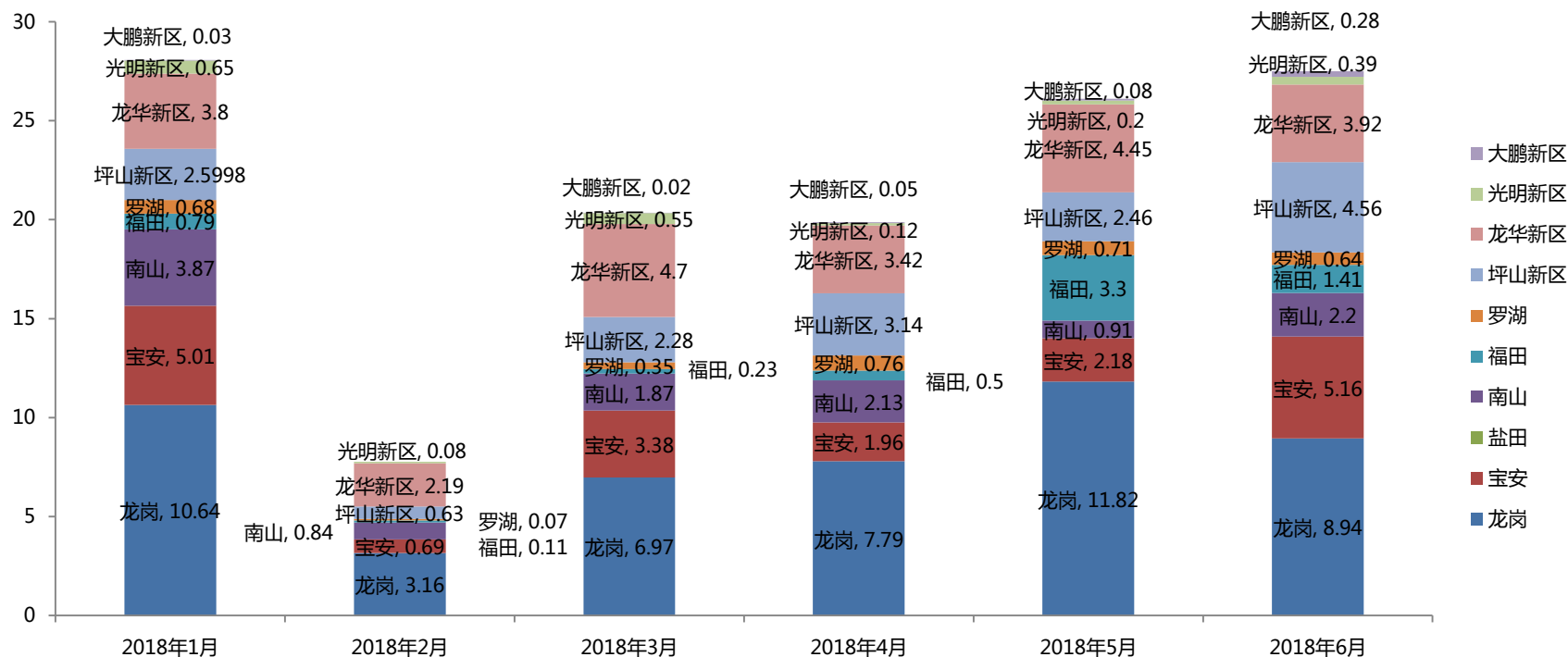
区域	项目	面积(万㎡)	面积 (万㎡)	面积占比
福田	安托山花园（二期）	5.3	5.3	4.1%
南山	山语海苑（二期）	0.6	27.1	20.7%
	海上世界双玺花园（三期）B区	5.8		
	万科蛇口公馆	5.0		
	景兴海上广场二期	5.7		
	华润城润府三期	10.0		
	智慧领寓	3.8		
宝安	菁英领寓	4.4	53.8	41.1%
	玖悦雅轩	2.4		
	君钰府	4.2		
	满京华云著花园（一期）	10.5		
	华海金湾公馆（A104-0135）	9.7		
	凤凰天誉华府	3.1		
	博林君瑞花园	8.5		
	康达尔山海上海园（二期）	7.4		
龙华	新彩苑	2.7	2.7	2.1%
龙岗	远洋新天地水岸花园	2.2	16.8	12.8%
	中航华府花园	6.1		
	京基御景中央花园二期	4.8		
	远洋新天地水岸花园	2.4		
	琳珠华庭	1.4		
坪山	奥园·翡翠东湾二期花园	3.0	10.8	8.3%
	悦都会华庭	3.2		
	深城投·中心公馆	4.7		
大鹏	陶柏莉花园（二期）	0.6	0.6	0.5%
光明	龙光玖龙台（一期2、3栋）	13.2	13.2	10.1%
罗湖	中海鹿丹名苑（A区）	0.5	0.5	0.4%
合计	/	130.8	130.8	130.8

数据来源：规土委

【成交分析】上半年深圳商品住宅总成交面积128.86万m²

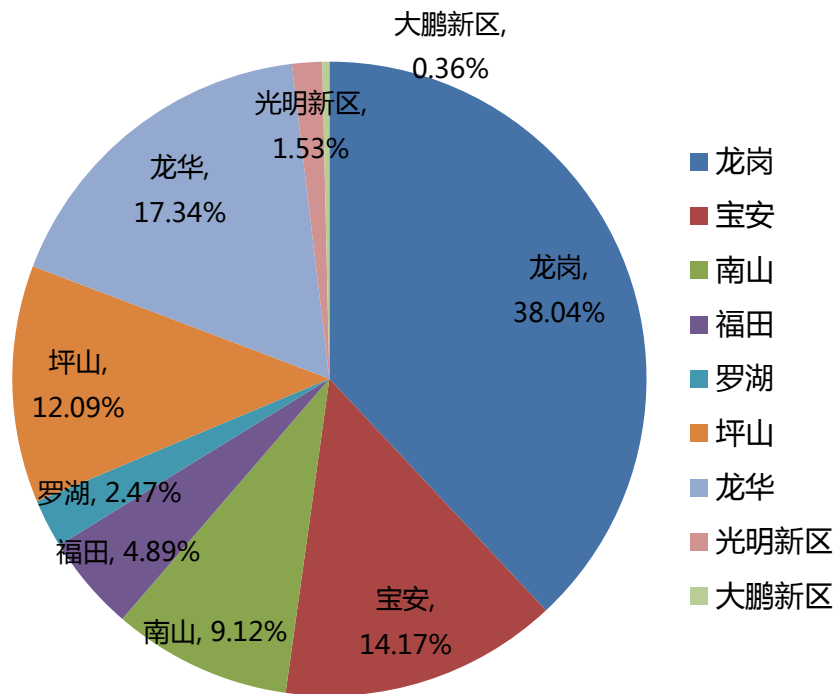
2018年上半年，深圳商品住宅总成交面积128.86万m²，其中，1月份成交面积达到峰值，达到28.06万m²。在各区表现方面，全市为龙岗区成交面积最大，上半年总计成交商品住宅49.33万m²，占比38.04%。

2018年上半年各区一手住宅每月成交面积（万m²）

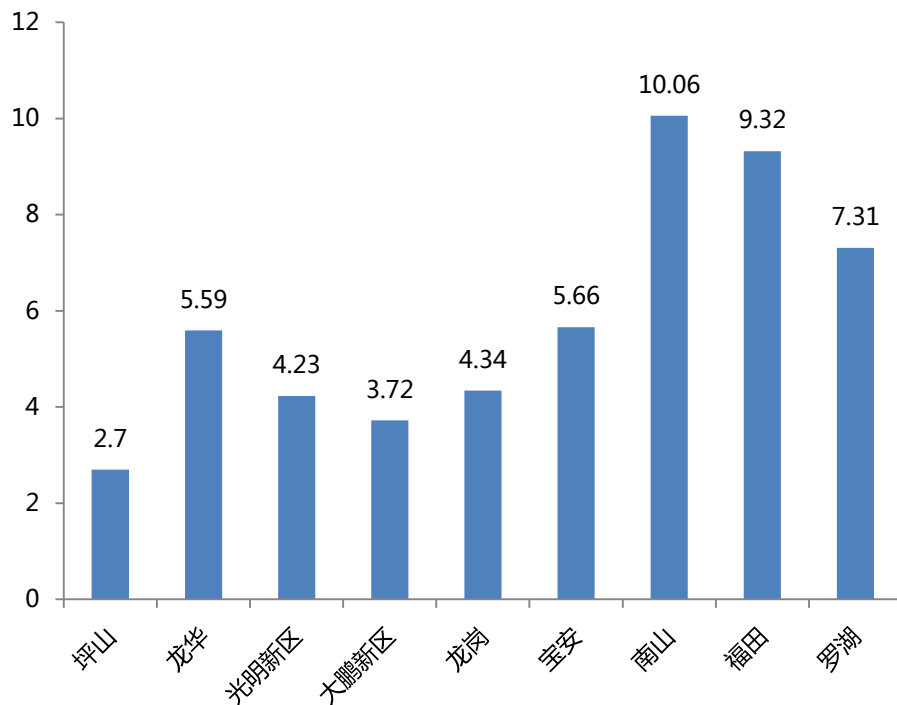


【成交分析】上半年南山区商品住宅成交均价最高，为10.06万元/m²

2018年上半年各区一手住宅成交面积占比

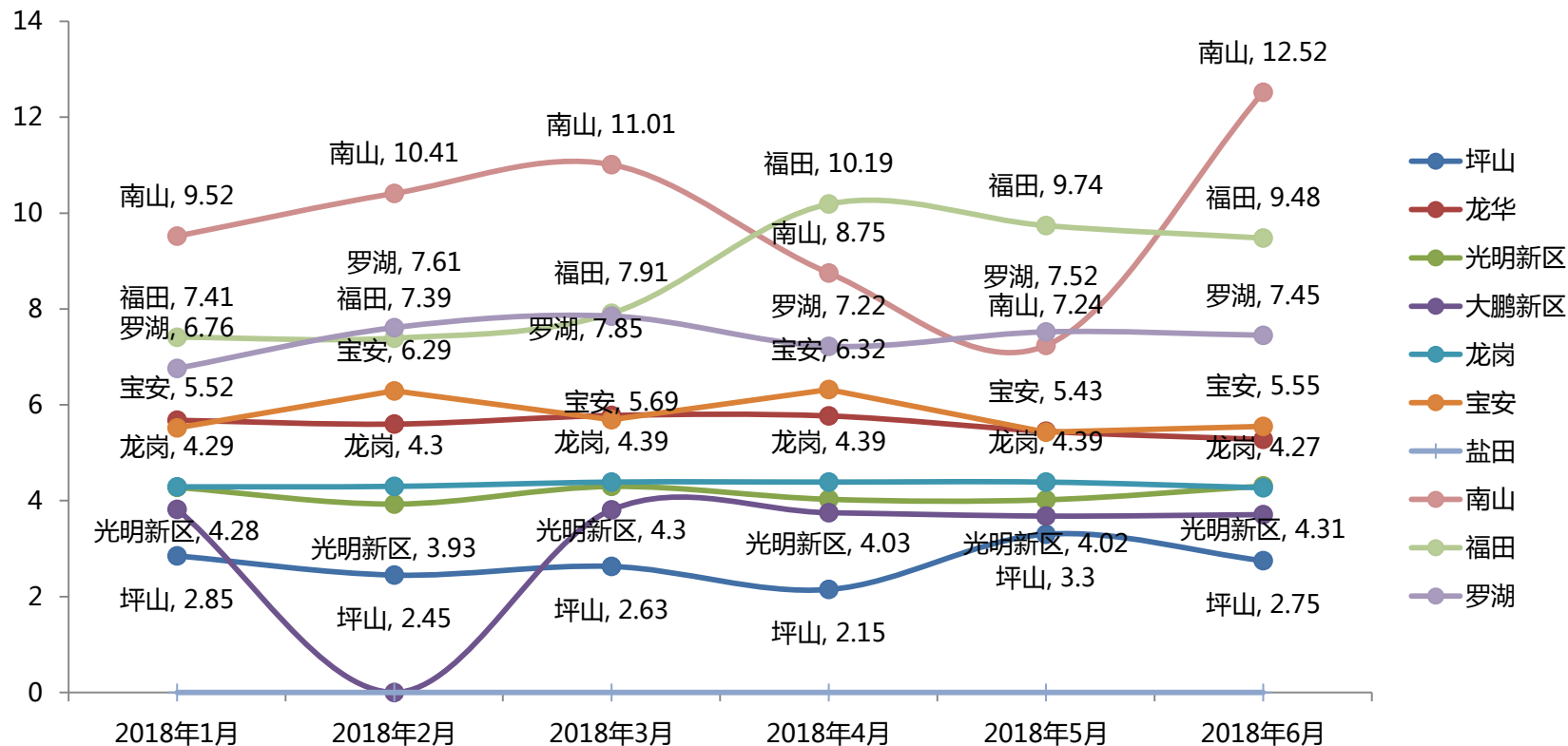


上半年各区成交均价（万元/m²）



【成交分析】上半年各区每月成交均价走势盘点，南山福田稳排前二

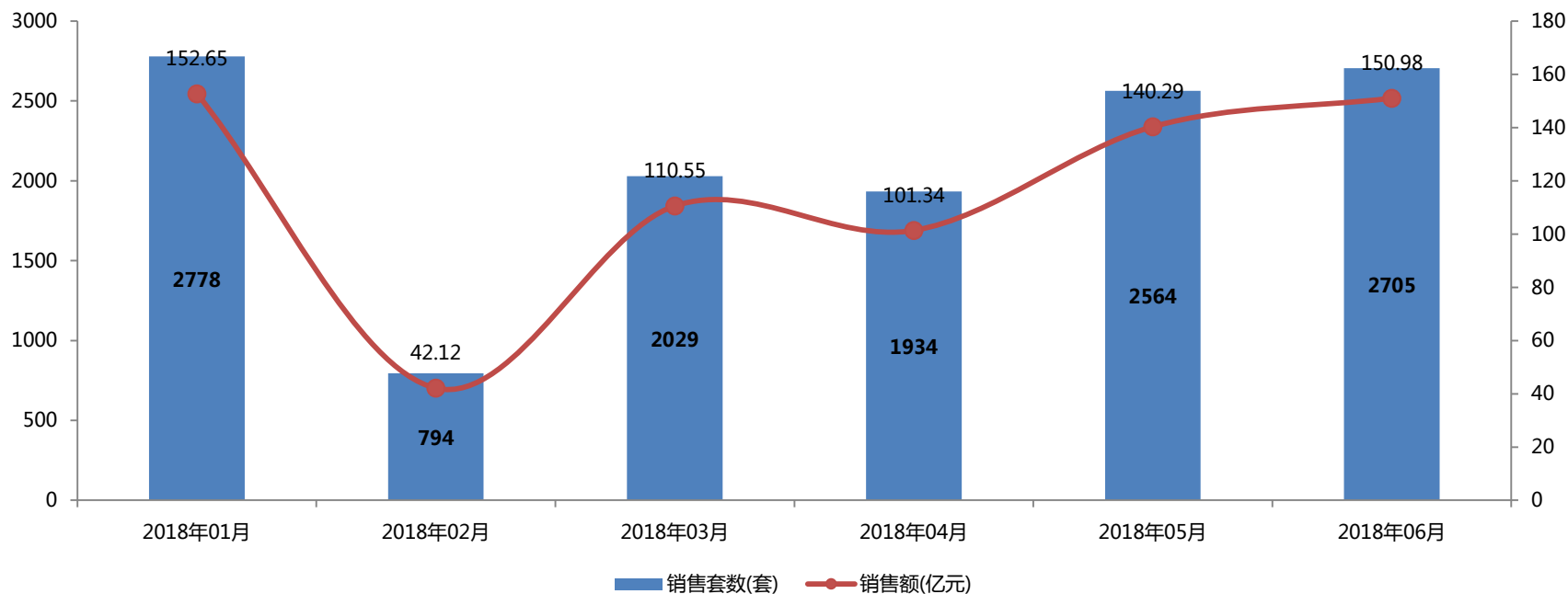
2018年上半年各区一手住宅每月成交均价（万元/m²）



【成交分析】上半年全市商品住宅共成交12804套，销售额697.93亿元

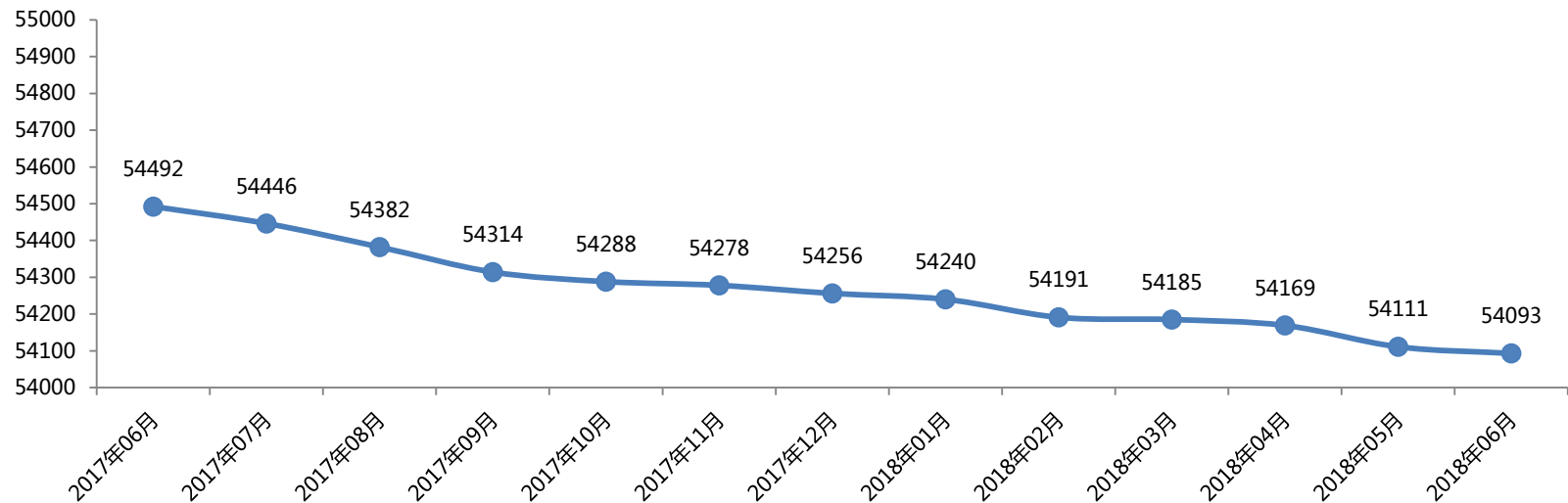
上半年全市商品住宅共成交12804套，销售额697.93亿元。今年五、六月份销售情况连续回升，其中，1月份成交套数和金额达到上半年月成交最高水平。

2018年上半年一手商品住宅每月销售套数与金额



【成交均价】上半年深圳市商品住宅均价为54160元/m²

2017下半年-2018上半年深圳市商品住宅成交均价 (元/m²)



影响因素——新房均价受限价因素影响，波动幅度不大

价格表现——上半年深圳商品住宅成交均价为54160元/m²，较2017年同期的54632元/m²下降0.86%

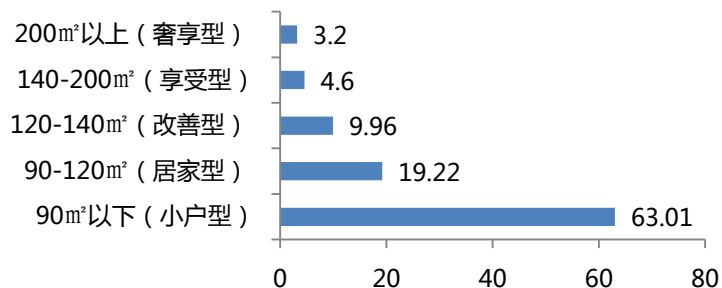
【成交结构】90m²以下、300-500万总价段仍为市场成交主力

2018年上半年面积-总价成交比例交叉表(套数比例，%)

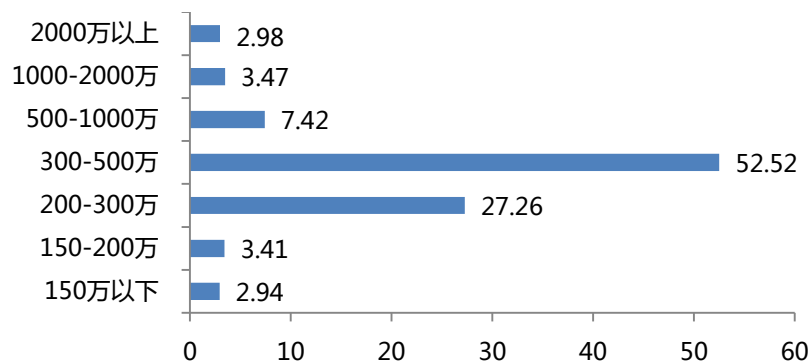
	90m²以下 (小户型)	90-120m² (居家型)	120-140m² (改善型)	140-200m² (享受型)	200m²以上 (奢享型)	套数比例 (%)
150万以下	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%	2.77%	2.94%
150-200万	0.00%	0.55%	0.48%	2.02%	0.36%	3.41%
200-300万	11.22%	5.55%	8.05%	2.42%	0.02%	27.26%
300-500万	41.80%	9.29%	1.38%	0.01%	0.05%	52.52%
500-1000万	6.16%	1.21%	0.05%	0.00%	0.00%	7.42%
1000-2000万	0.84%	2.63%	0.00%	0.00%	0.00%	3.47%
2000万以上	2.98%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.98%
套数比例 (%)	63.01%	19.22%	9.96%	4.60%	3.20%	100.00%

注：数据来源，中指数据库，在套总数上与规土委存在一定误差

2018年上半年面积段产品成交结构对比(%)



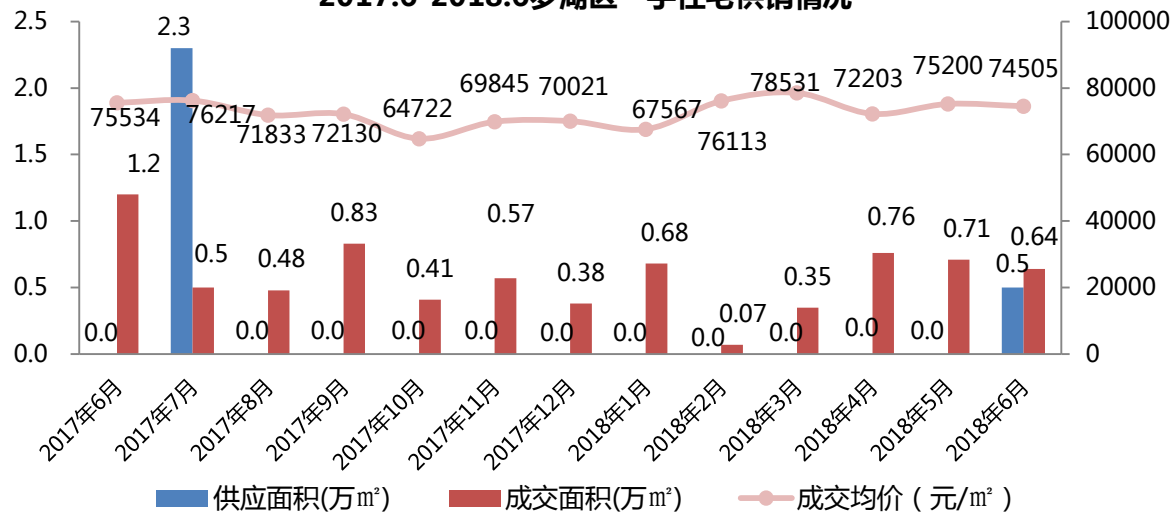
2018年上半年总价段产品成交结构对比(%)



【各区分析】罗湖区：上半年新增供应0.5万m²，成交3.2万m²，均价为73123元/m²

- 上半年，罗湖**新增供应0.5万m²**，**成交面积3.2万m²**，**环比上涨0.95%**，**同比上涨0.63%**，主要成交来自【深业东岭】、【向西雍睦豪庭】、【中海天钻】。
- 价格方面，**上半年成交均价为73123元/m²**，**环比上涨2.85%**，**同比下跌3.89%**。

2017.6-2018.6罗湖区一手住宅供销情况



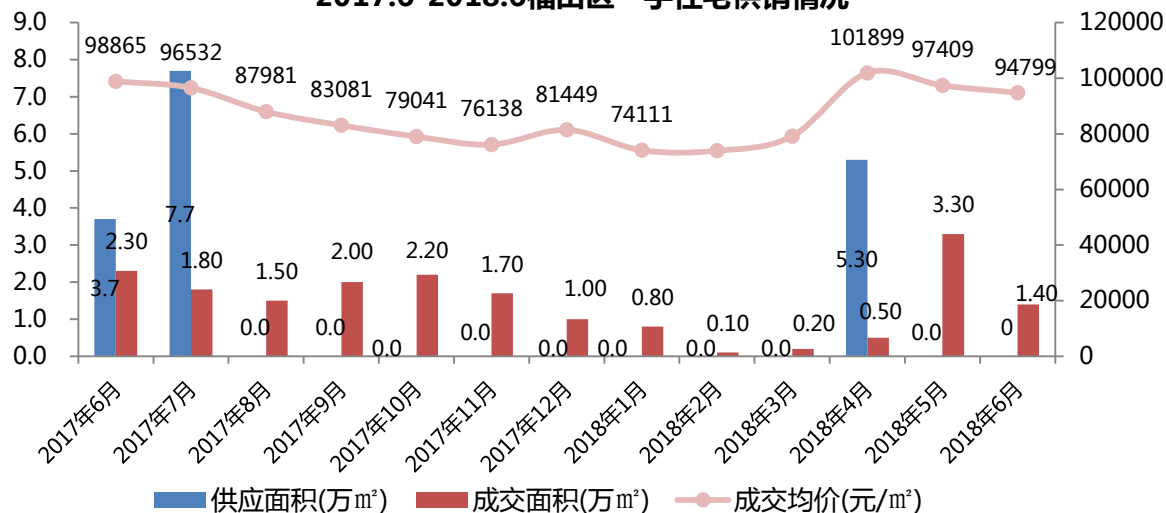
时间	供应量	成交量	成交均价
	(万m ²)	(万m ²)	(元/m ²)
2017年上半年	0	3.18	76083
2017年下半年	2.3	3.17	71100
2018年上半年	0.5	3.2	73123
环比变化	-78.26%	0.95%	2.85%
同比变化	-	0.63%	-3.89%

注：因中指数据库分区数据存在误差，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。

【各区分析】福田区：上半年新增供应5.3万m²，成交6.3万m²，均价为93231元/m²

- 上半年，福田新增供应5.3万m²，获批上市的项目是【万科臻山府】。
- 成交方面，上半年福田成交住宅面积为6.3万m²，环比下跌38.24%，同比上涨107.92%，主要成交来自【万科臻山府】，占总成交的76.51%。
- 价格方面，上半年成交均价为93231元/m²，环比上涨11.04%，同比下跌5.8%。

2017.6-2018.6福田区一手住宅供销情况



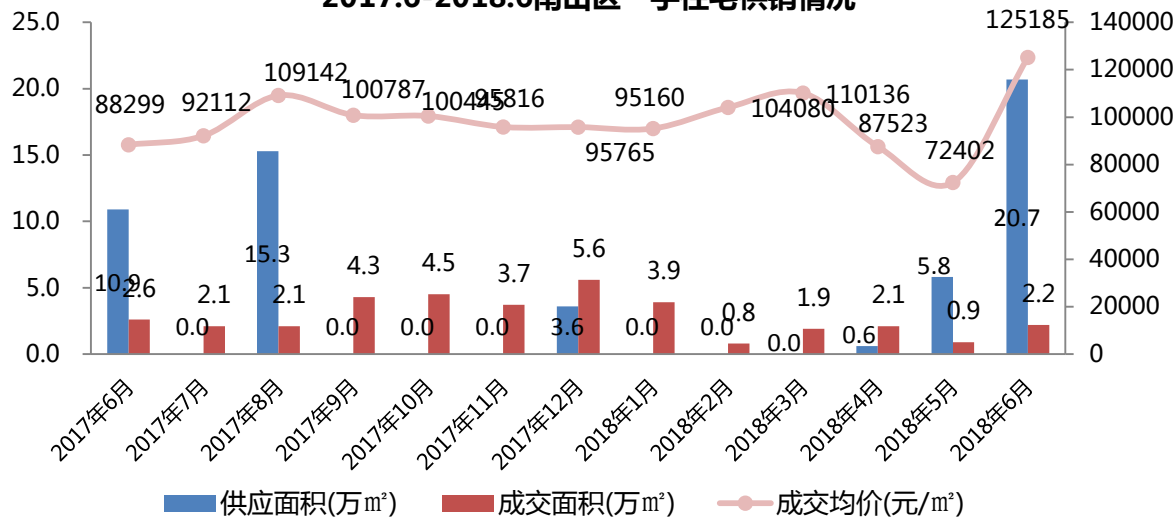
时间	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	成交均价 (元/m²)
2017年上半年	8.96	3.03	98973
2017年下半年	7.7	10.2	83965
2018年上半年	5.3	6.3	93231
环比变化	-31.17%	-38.24%	11.04%
同比变化	-40.85%	107.92%	-5.80%

注：因中指数据库分区数据存在误差，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。

【各区分析】南山区：上半年新增供应27.1万m²，成交11.8万m²，均价为100628元/m²

- 上半年，**南山新增供应27.1万m²**，环比上涨43.39%，同比上涨148.85%。批准入市的项目有【山语海苑（二期）】、【海上世界双玺花园（三期）】B区等
- 成交方面，**上半年南山成交住宅面积为11.8万m²**，环比下跌56.46%，同比下跌19.29%，主要成交来自【华润深圳湾悦府】、【前海东岸】、【香山里】。
- 价格方面，**上半年成交均价为100628元/m²**，环比上涨2.06%，同比下跌2.87%。

2017.6-2018.6南山区一手住宅供销情况



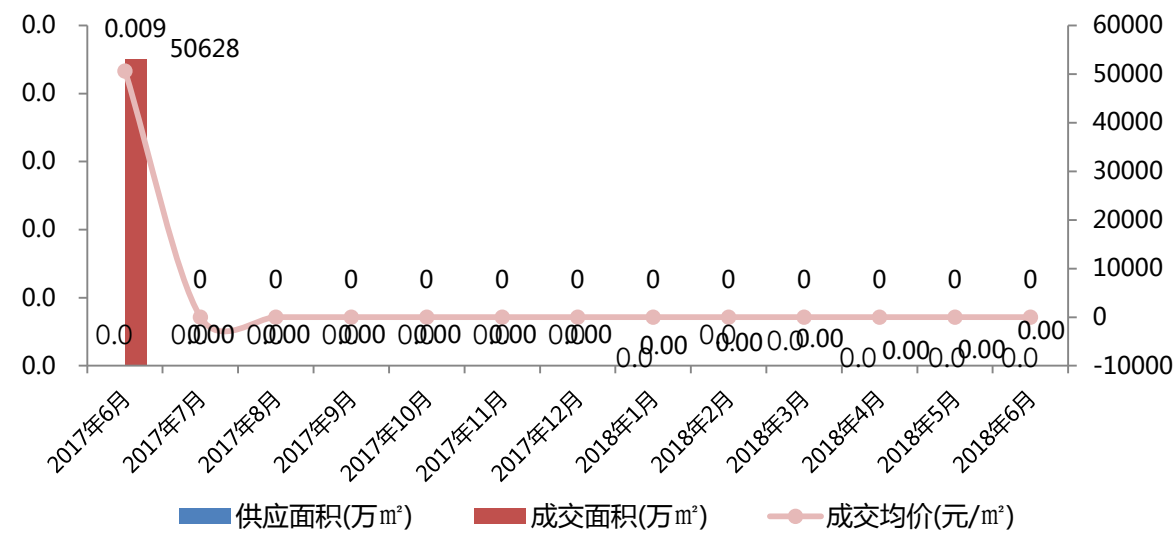
时间	供应量 (万m²)	成交量 (万m²)	成交均价 (元/m²)
2017年上半年	10.89	14.62	103603
2017年下半年	18.9	22.3	98598
2018年上半年	27.1	11.8	100628
环比变化	43.39%	-56.46%	2.06%
同比变化	148.85%	-19.29%	-2.87%

注：因中指数据库分区数据存在误差，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。

【各区分析】盐田区：上半年住宅市场零供应，零成交

➤ 上半年盐田住宅零供应，零成交。

2017.6-2018.6盐田区一手住宅供销情况



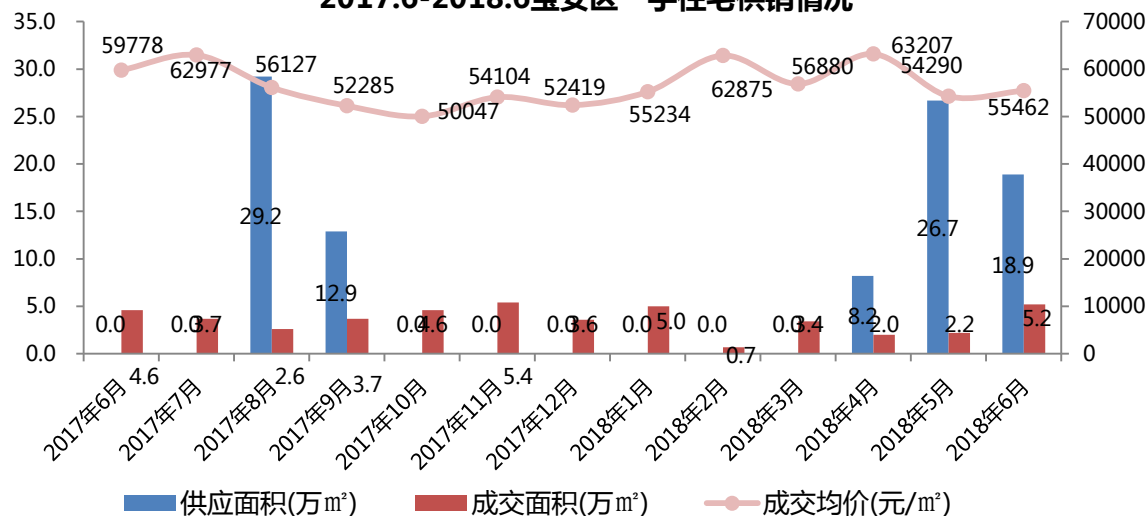
时间	供应量 (万 m²)	成交量 (万 m²)	成交均价 (元/m²)
2017年上半年	0	0.29	52894
2017年下半年	0	0	0
2018年上半年	0	0	0
环比变化	-	-	-
同比变化	-	-	-

注：因中指数据库分区数据存在误差，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。

【各区分析】宝安区：上半年新增供应53.8万m²，成交18.4万m²，均价56628元/m²

- 上半年，宝安新增供应面积53.8万m²，环比上涨27.79%，同比上涨308.81%；成交面积18.4万m²，环比下跌65.8%，同比上涨24.16%，成交主要来自【宏发前城】、【润科华府】、【满京华云著】。
- 价格方面，上半年宝安成交均价56628元/m²，环比上涨4.11%，同比下跌6.22%。

2017.6-2018.6宝安区一手住宅供销情况



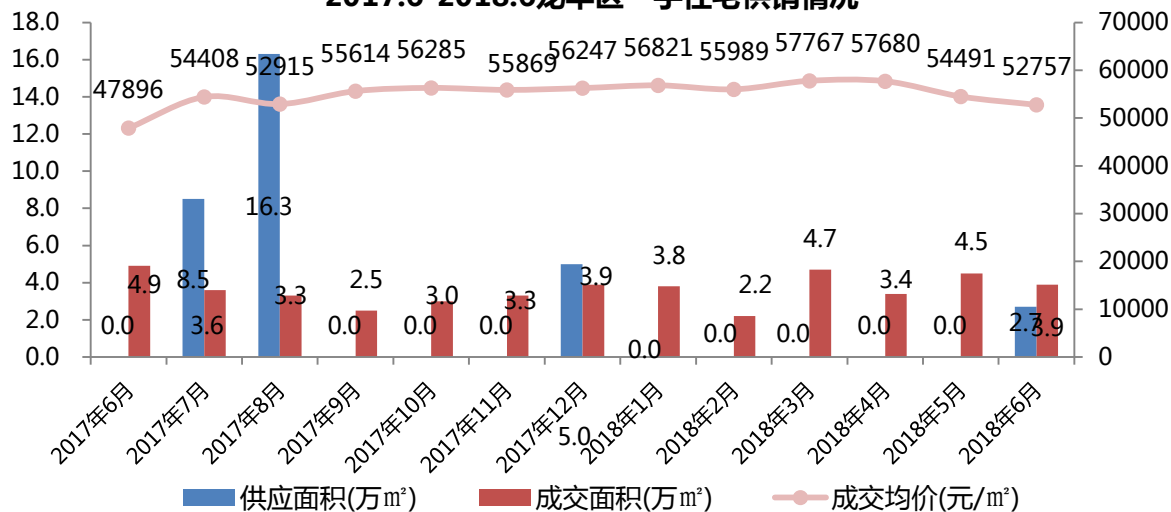
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2017年上半年	13.16	14.82	60382
2017年下半年	42.1	23.7	54392
2018年上半年	53.8	18.4	56628
环比变化	27.79%	-65.80%	4.11%
同比变化	308.81%	24.16%	-6.22%

注：因中指数据库分区分数据存在误差，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。

【各区分析】龙华区：上半年新增供应2.7万m²，成交22.5万m²，均价55898元/m²

- 上半年，**龙华新增供应面积2.7万m²，成交面积22.5万m²，环比上涨14.80%，同比上涨48.12%**。主要成交来自【鸿荣源·壹城中心】、【鸿荣源·尚峻花园】、【天玑公馆】。
- 价格方面，**上半年龙华成交均价55898元/m²，环比上涨1.25%，同比上涨13.15%**。

2017.6-2018.6龙华区一手住宅供销情况



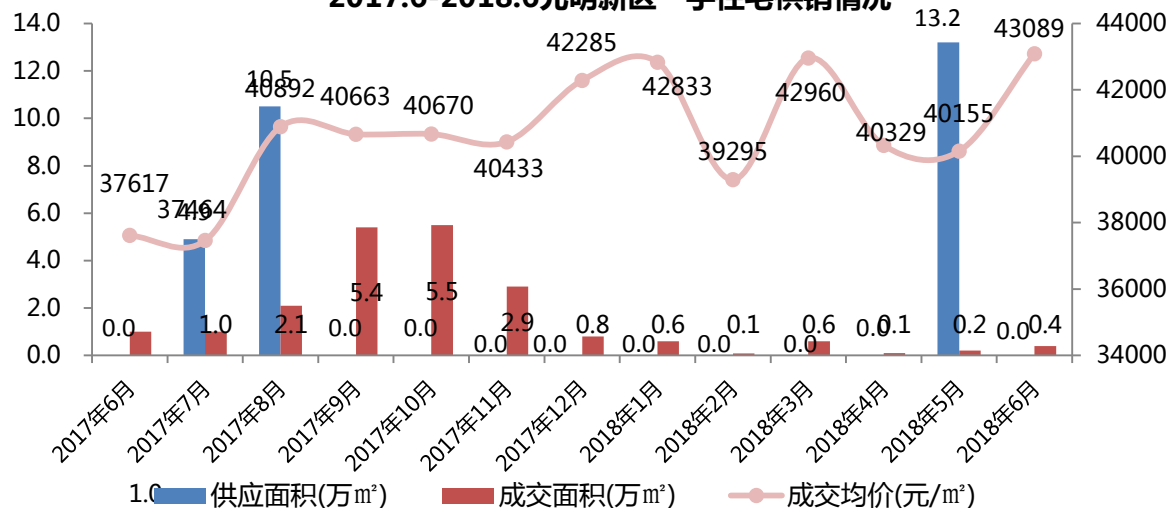
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2017年上半年	14.87	15.19	49401
2017年下半年	29.8	19.6	55207
2018年上半年	2.7	22.5	55898
环比变化	-90.94%	14.80%	1.25%
同比变化	-81.84%	48.12%	13.15%

注：因中指数据库分区数据存在误差，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。

【各区分析】光明新区：新增供应13.2万m²，成交2万m²，均价42349元/m²

- 上半年，光明新区**新增供应13.2万m²**，**成交面积2.0万m²**，**环比下跌88.70%**，**同比下跌33.33%**。主要成交来自【龙光玖台】、【宏发天汇城】、【益田米兰公馆】。
- 价格方面，**上半年成交均价42349元/m²**，**环比上涨4.44%**，**同比上涨13.55%**。

2017.6-2018.6光明新区一手住宅供销情况



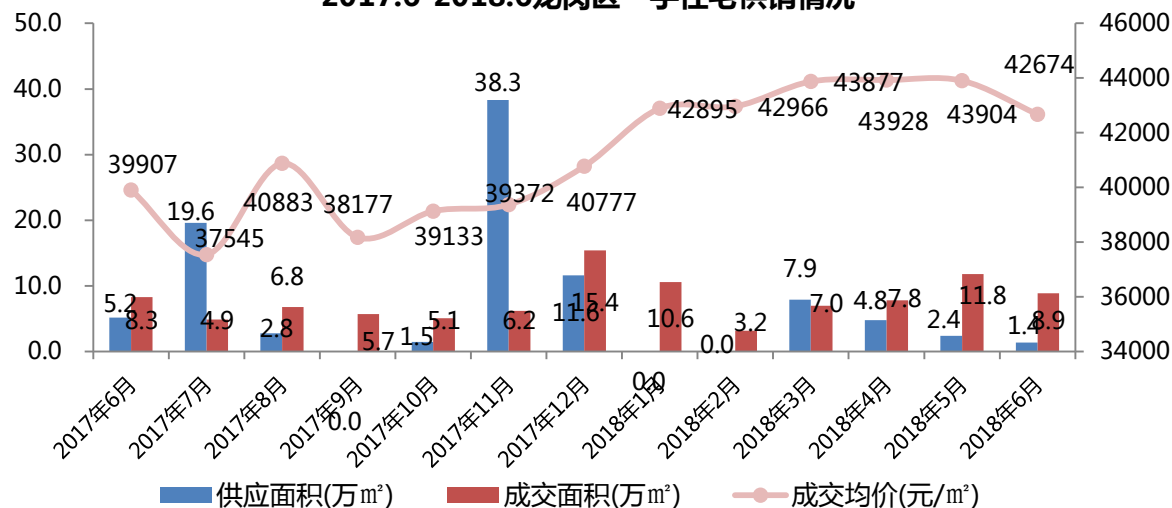
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2017年上半年	0	3	37294
2017年下半年	15.4	17.7	40550
2018年上半年	13.2	2	42349
环比变化	-14.29%	-88.70%	4.44%
同比变化	-	-33.33%	13.55%

注：因中指数据库分区数据存在误差，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。

【各区分析】龙岗区：新增供应16.5万m²，成交49.3万m²，均价43403元/m²

- 上半年，**龙岗新增供应16.5万m²**，环比下跌77.64%，同比下跌19.98%。**成交面积49.3万m²**，环比上涨11.79%，同比上涨**26.31%**。主要成交来自【佳兆业未来城】、【佳兆业城市广场】、【京基御景中央】。
- 价格方面，**上半年成交均价43403元/m²**，环比上涨9.29%，同比上涨9.12%。

2017.6-2018.6龙岗区一手住宅供销情况



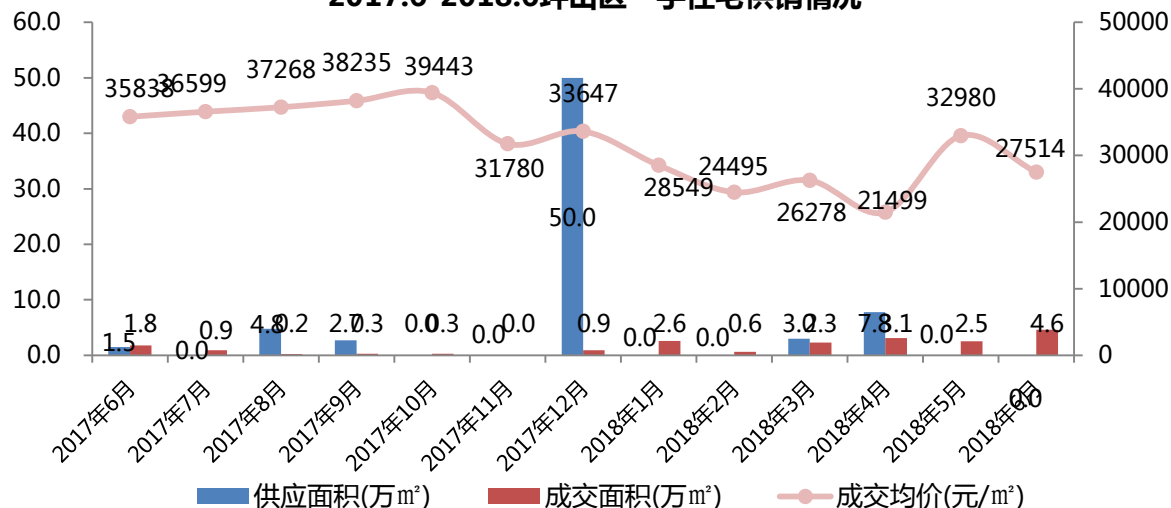
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2017年上半年	20.62	39.03	39774
2017年下半年	73.8	44.1	39712
2018年上半年	16.5	49.3	43403
环比变化	-77.64%	11.79%	9.29%
同比变化	-19.98%	26.31%	9.12%

注：因中指数据库分区数据存在误差，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。

【各区分析】坪山区：上半年新增供应10.8万m²，成交15.7万m²，均价27039元/m²

- 上半年，坪山新增供应10.8万m²，环比下跌81.22%，同比增长10.88%。成交面积15.7万m²，环比增长503.85%，同比增长133.98%，主要成交来自【亚迪三村】、【深城投·中心公馆】、【财富城】。
- 价格方面，上半年成交均价27039元/m²，环比下跌25.10%，同比下跌21.49%。

2017.6-2018.6坪山区一手住宅供销情况



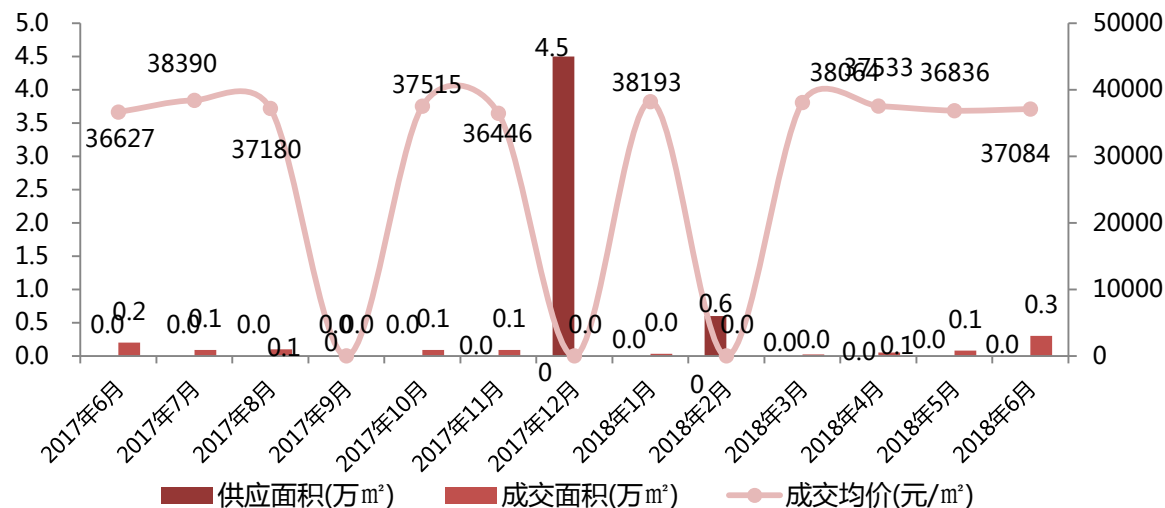
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2017年上半年	9.74	6.71	34441
2017年下半年	57.5	2.6	36101
2018年上半年	10.8	15.7	27039
环比变化	-81.22%	503.85%	-25.10%
同比变化	10.88%	133.98%	-21.49%

注：因中指数据库分区分数据存在误差，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。

【各区分析】大鹏新区：上半年新增供应0.6万m²，成交0.5万m²，成交均价37205元/m²

- 上半年，大鹏新区**新增供应0.6万m²**，**成交面积0.5万m²**，**环比上涨25%**，**同比上涨66.67%**。主要成交来自【承翰陶柏莉】。
- 价格方面，**上半年成交均价37205元/m²**，**环比下跌0.4%**，**同比上涨1.0%**。

2017.6-2018.6大鹏新区一手住宅供销情况



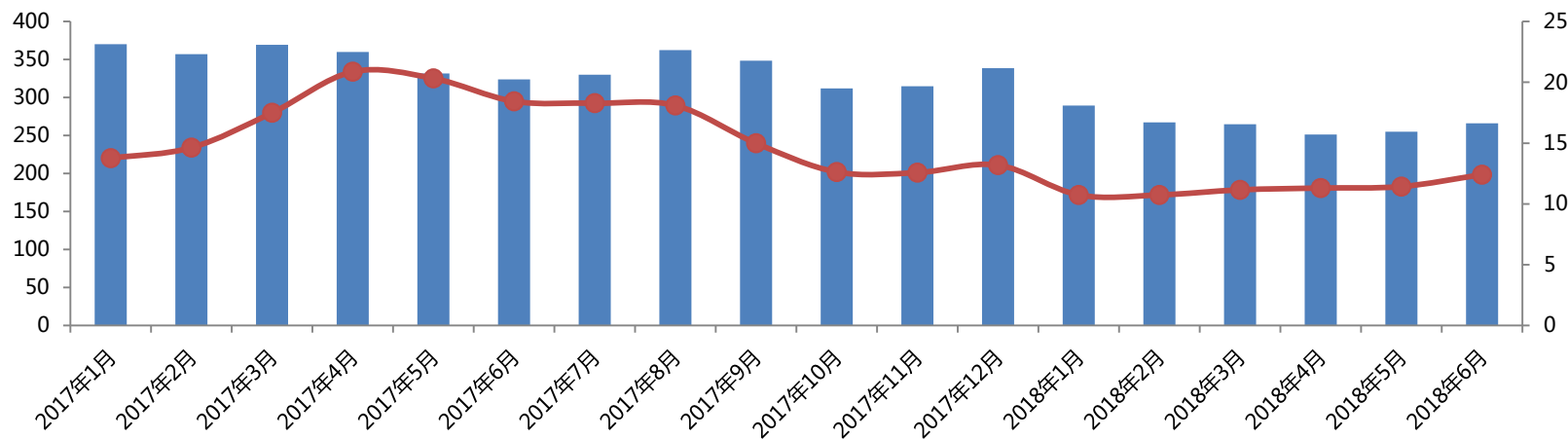
时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2017年上半年	0	0.3	36836
2017年下半年	4.5	0.4	37353
2018年上半年	0.6	0.5	37205
环比变化	-86.67%	25.00%	-0.40%
同比变化	-	66.67%	1.00%

注：因中指数据库分区数据存在误差，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。

【去化周期】整体存量水平健康，二季度出清周期上升

- 深圳市场库存持续处在较为健康的水平，截止到2018年6月末，深圳市商品住宅可售面积为266.25万 m^2 ，同比大幅下降；
- 受近期入市项目增多等因素的影响，深圳市商品住宅出清周期6月份上升至12.4个月。

2017-2018年上半年深圳商品住宅可售面积及出清周期（万 m^2 ，月）

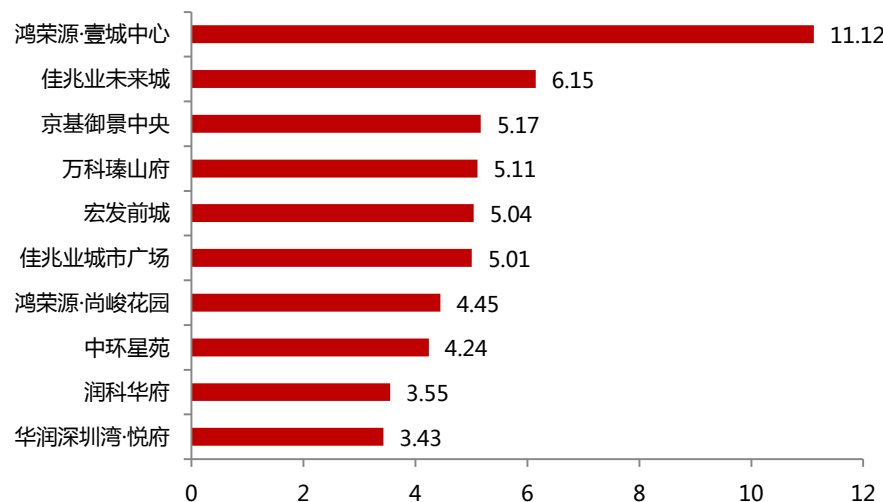


	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月
可售面积(万 m^2)	370.32	356.94	369.33	359.89	331.84	323.74	329.98	362.44	348.45	311.94	314.81	338.59	289.3	267.31	264.99	251.21	254.88	266.25
出清周期(月)	13.76	14.63	17.5	20.88	20.33	18.44	18.29	18.1	14.99	12.62	12.57	13.19	10.73	10.73	11.15	11.3	11.42	12.4

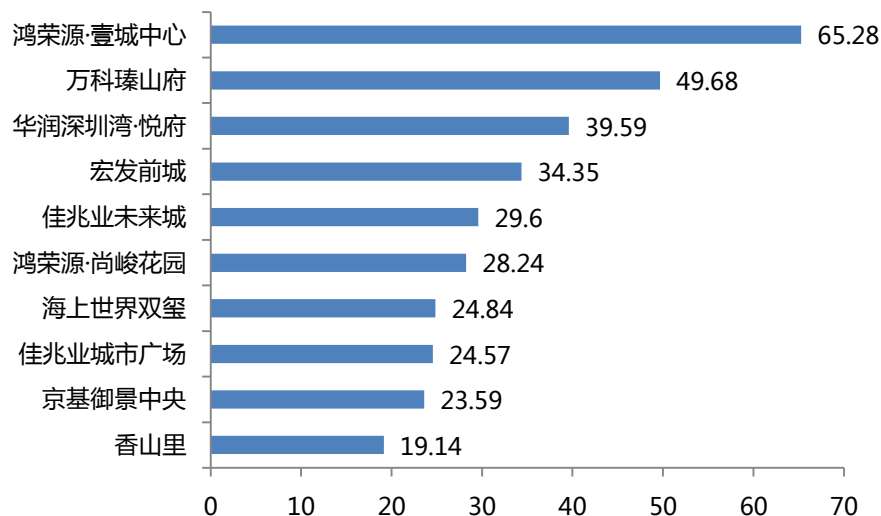
【热销楼盘】鸿荣源·壹城中心获得成交面积和成交金额冠军

- 从成交面积来看，2018年上半年成交量前十楼盘所在区域主要集中在龙岗、龙华、宝安。**鸿荣源·壹城中心获得全市楼盘成交量的冠军，成交面积为11.12万m²；佳兆业未来城以6.15万m²位居亚军；京基御景中央以5.17万m²位居季军**
- 从成交金额来看，前十楼盘主要集中在南山、龙岗和龙华。**鸿荣源·壹城中心以65.28亿元取得上半年成交金额冠军，其次为万科臻山府和华润深圳湾·悦府，成交金额分别为49.68亿元和39.59亿元**

2018上半年商品住宅市场成交面积TOP10(亿元)



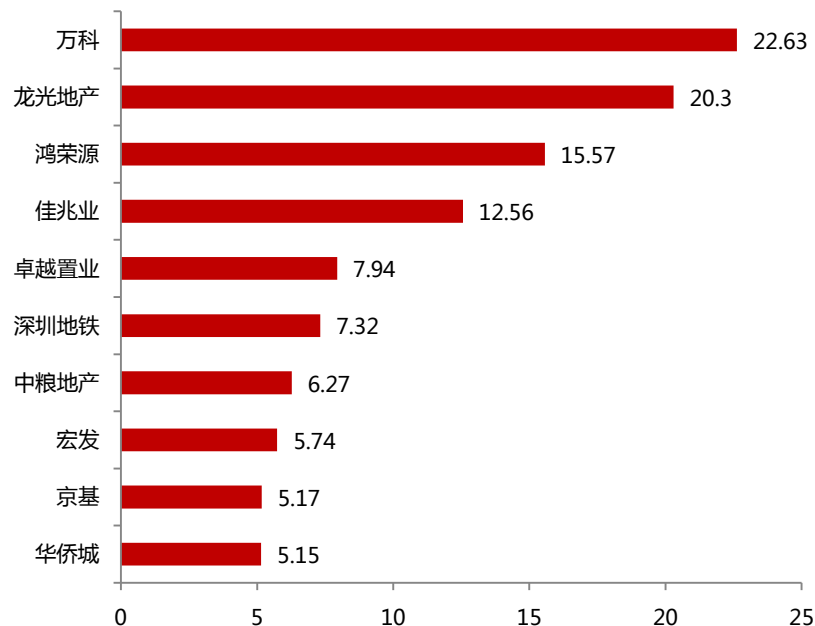
2018上半年商品住宅市场成交金额TOP10(亿元)



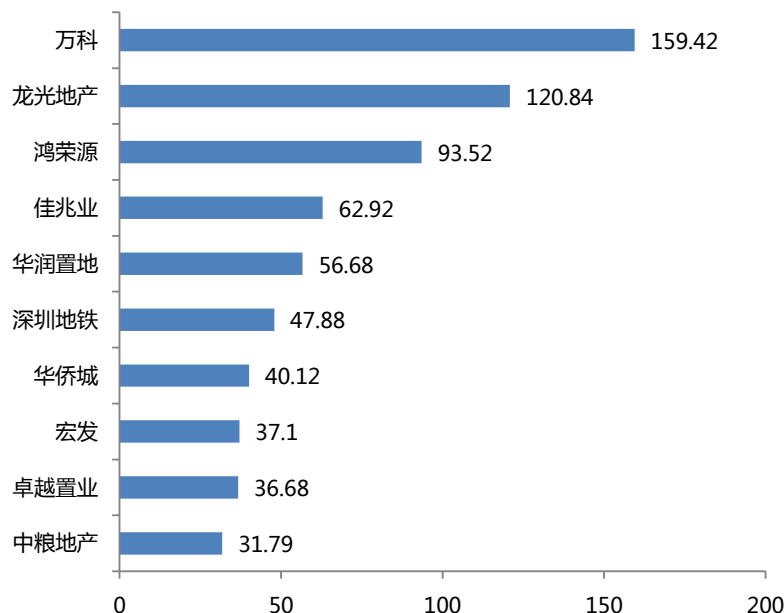
【开发商排行榜】万科继续蝉联成交面积及金额冠军

从开发商来看，**万科以22.63万m²和159.42亿元继续蝉联上半年成交面积及金额的冠军。**

2018上半年企业销售面积TOP10（万m²）



2018上半年企业销售金额TOP10（亿元）



注：

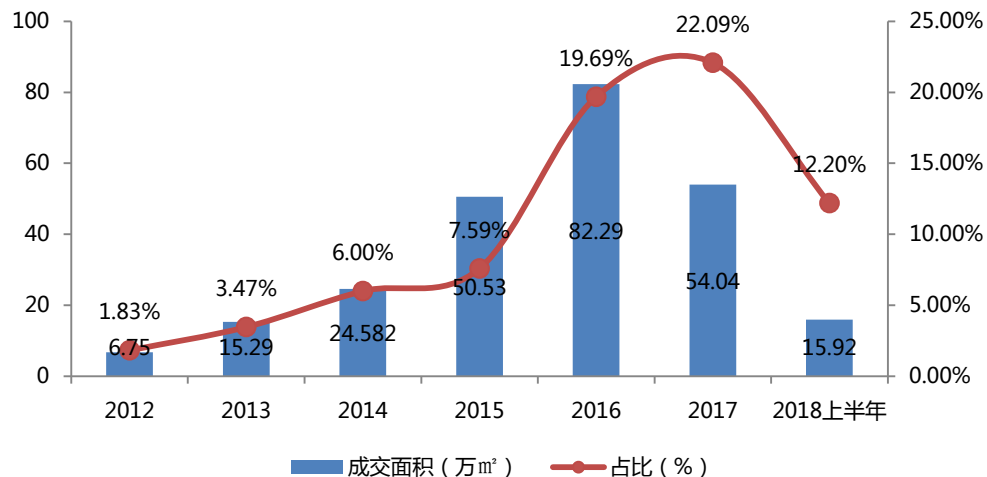
1. 开发商销售TOP10排名是按照所有物业类型统计，包括住宅、商业、办公等商品房；

数据来源：中指数据库，世联行

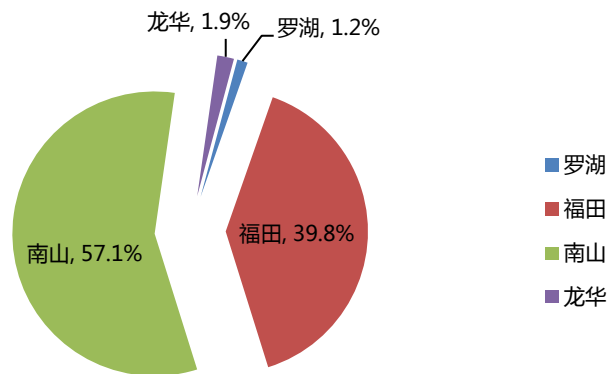
【豪宅市场】南山成交量占比超5成，福田位居其后

- 2018上半年深圳千万级豪宅成交占比下降，**上半年成交占比为12.2%，较2017年的20.14 %大幅下降7.94个百分点**
- 各区域来看，**豪宅市场集中度高，其中南山占比为57.1%，超过5成**，【华润深圳湾·悦府】、【香山里】和【新天鹅堡】是其主力成交楼盘。另外，**福田占比39.8%**，其主力成交楼盘为【万科臻山府】。

2012-2018上半年深圳千万级产品成交占比（万㎡，%）



2018上半年深圳千万级产品各区域占比（%）



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

商品住宅一手市场小结

◆2018年上半年，深圳商品住宅市场同比去年上半年量涨价跌

2018年上半年，深圳商品住宅市场同比去年上半年量涨价跌。总供应面积130.5万 m^2 ，同比上涨66.79%；面积128.86万 m^2 ，同比上涨22.34%；成交均价54160元/ m^2 ，同比下跌0.86%。

◆上半年全市供应商品住宅共7896套，成交商品住宅共10502套，销售额575.4亿元

上半年全市供应商品住宅共7896套，主力区域为宝安和南山，宝安区供应商品住宅面积最大。上半年全市商品住宅共成交12804套，销售额697.93亿元，90 m^2 以下、300-500万总价段仍为市场成交主力。

◆南山区上半年成交均价最高，豪宅市场全市占比超5成

上半年全市商品住宅每月成交均价南山福田稳排前二，南山区上半年成交均价最高，为10.06万元/ m^2 。豪宅市场方面，上半年南山成交量占比超5成，福田位居其后。

◆二季度出清周期连续上升，万科继续蝉联成交面积及金额冠军

上半年全市商品住宅整体存量水平健康，二季度出清周期上升，6月份上升至12.4个月。上半年鸿荣源·壹城中心同时获成交面积、金额冠军，万科继续蝉联开发商成交面积及金额冠军。





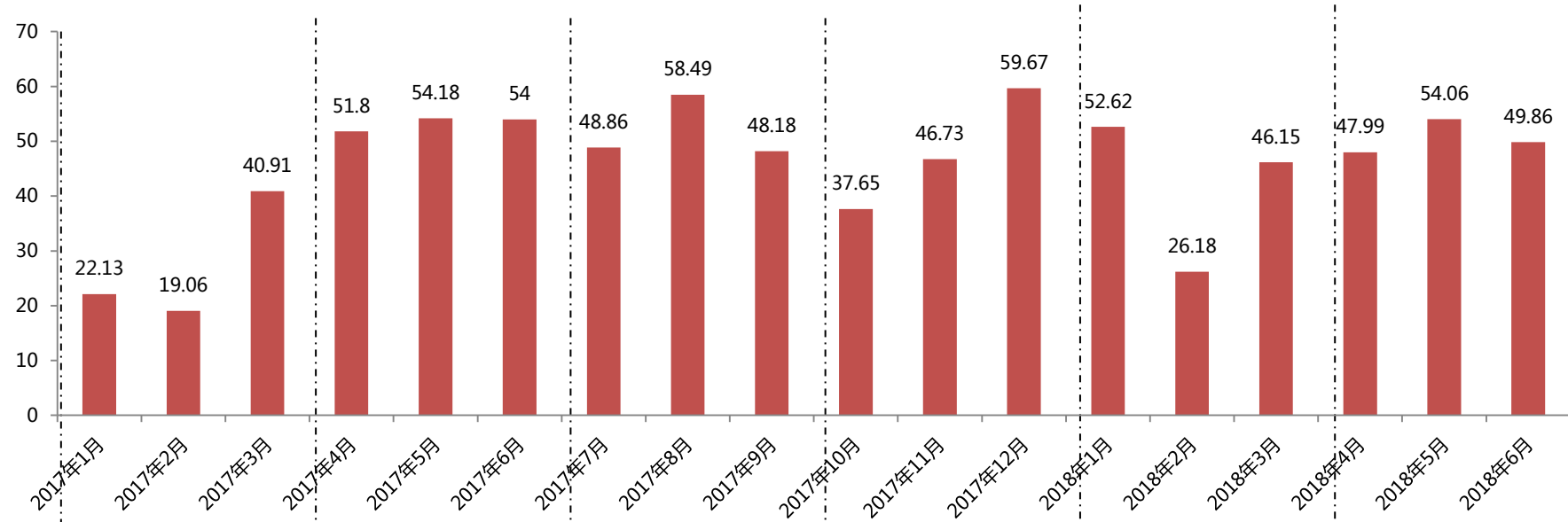
商品住宅二手市场分析



【成交分析】2月份受淡季影响成交处于低谷，3月开始回升

2018上半年，深圳二手住宅成交面积为276.86万m²，同比上涨14.37%。2月份成交量为2018年以来最低谷，仅成交26.18万m²；上半年整体成交量较为稳定。

2017.01-2018.06深圳市二手商品住宅销售情况（万m²）



政策影响持续，并受春节传统淡季影响，成交量继续走低

前期需求逐步释放，刚需客户入市，成交量上升

房价处于高位，消费者入市积极性不高

10月份开展楼市整顿，成交有所回落，随后成交量回升

受春节淡季影响，2月成交低迷，节后成交量迅速回升，而三月出台的“三价合一”影响未显现

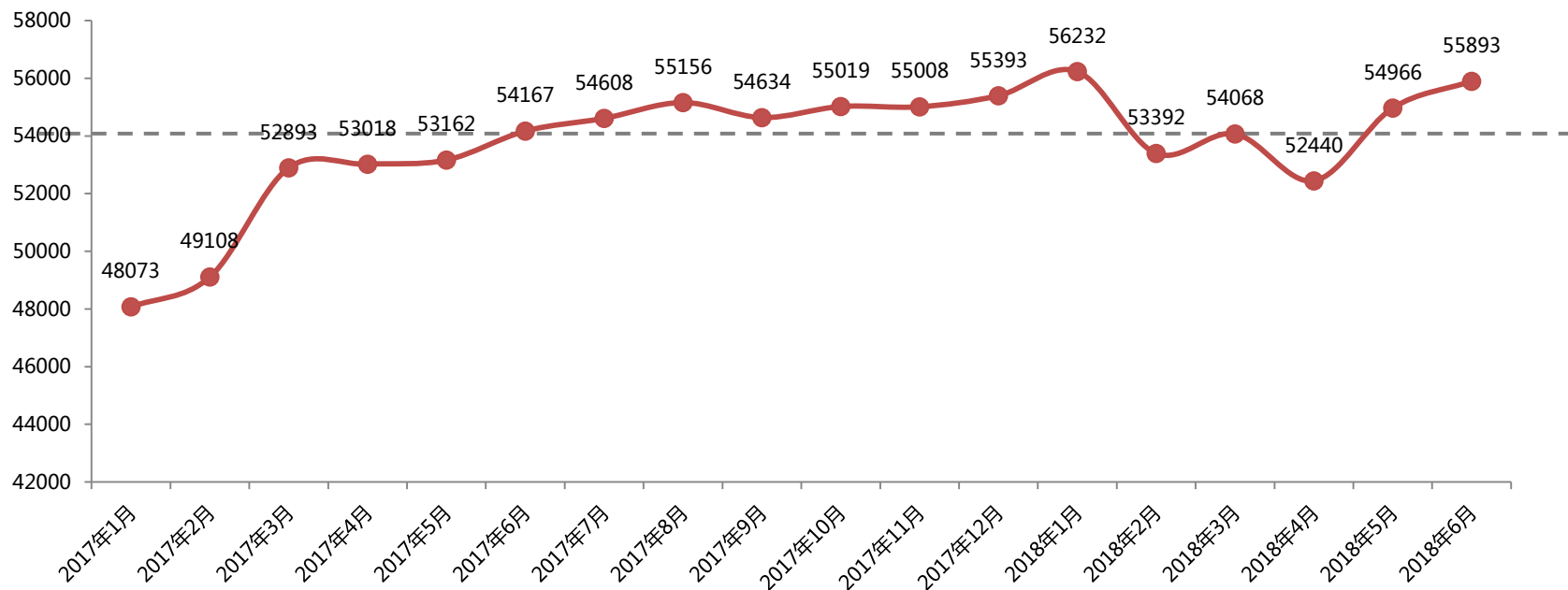
前期积累的需求持续释放，刚需、改善和高端需求均有所增长

数据来源：规土委，中指数据库

【均价分析】上半年全市二手住宅均价总体在54000元/m²波动

2018上半年，全市二手住宅成交均价总体在54000元/m²波动，4月份受“三价合一”政策的影响，均价达到最低52440元/m²

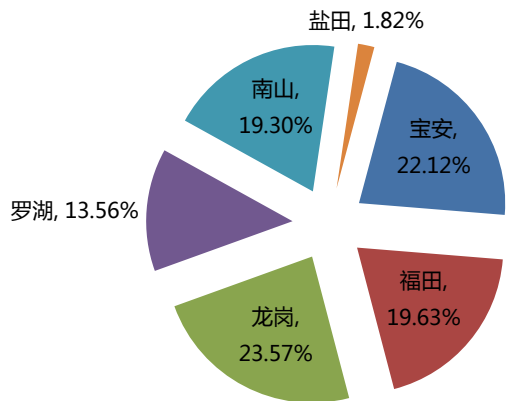
2018上半年全市二手住宅成交均价（元/m²）



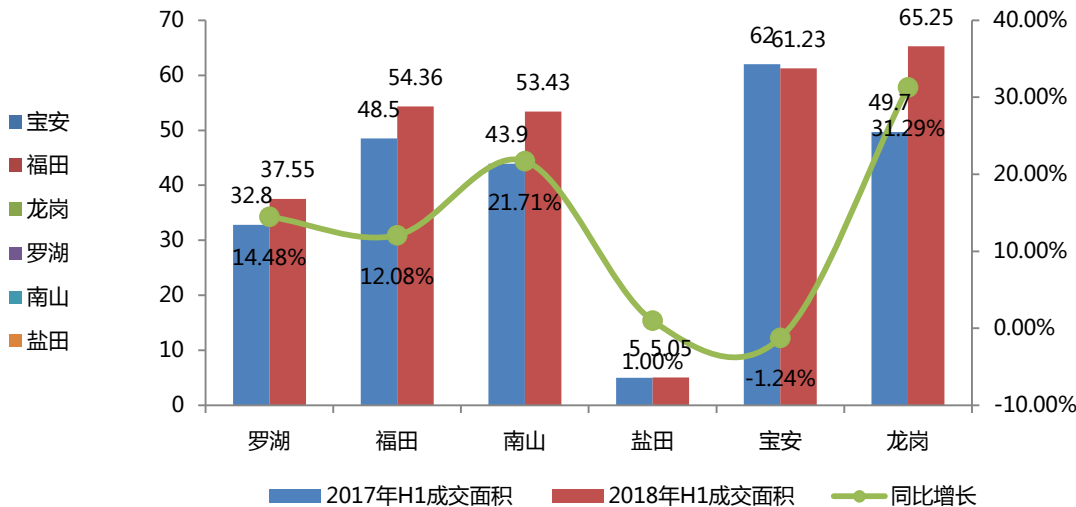
【各区成交分析】各区二手住宅成交量大体同比上涨，龙岗上升幅度最大

- 从各区域来看，上半年龙岗区二手住宅成交量最高，共成交65.25万m²，占全市的23.57%；其次为宝安，共成交61.23万m²，占全市的22.12%；福田成交54.36万m²，为关内最高。
- 对比2017年，2018年上半年各区域二手住宅成交，除了宝安略有下降，其他区域均同比上涨，龙岗上升幅度最大，为31.29%

2018年上半年各区二手住宅成交面积占比（%）

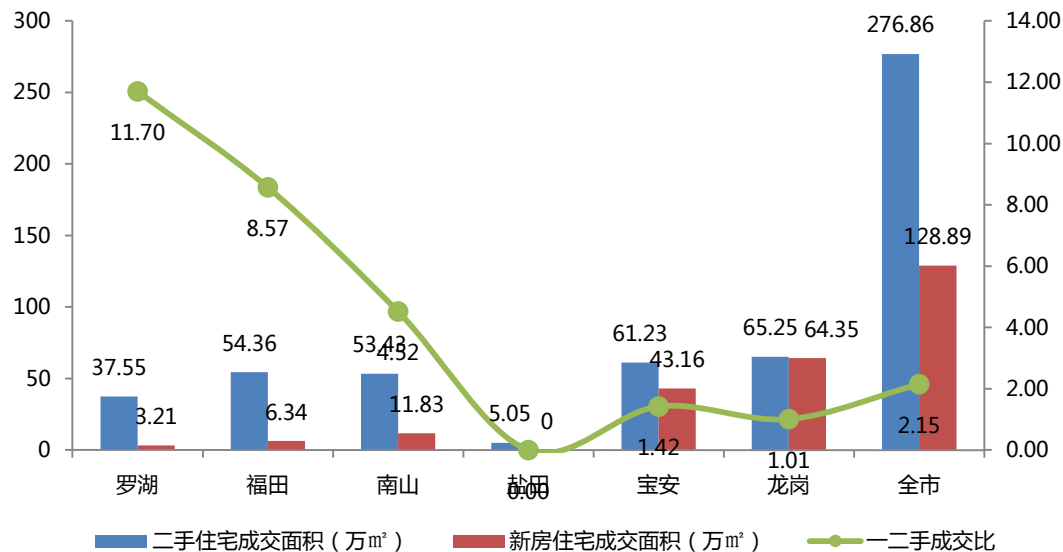


2017年上半年 & 2018年上半年各区域二手住宅成交对比

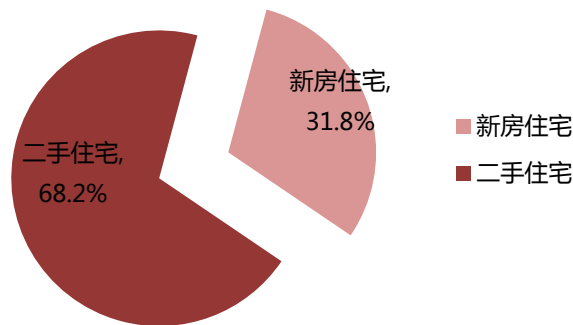


【一、二手比例】二手房成交量为新房成交的2.15倍，龙岗一二手成交比例相当

- 从全市一二手成交占比来看，**上半年全市二手住宅成交量占总成交的68.2%**，较去年同期的69.7%小幅下降了1.5个百分点。
- 各区域来看，罗湖由于新房供应稀缺，二手成交量为一手的10倍以上；而龙岗一二手比例相当。**全市来看，上半年二手成交量为一手的2.15倍。**



2018年上半年一二手住宅成交占比 (%)



二手住宅市场小结

◆2月份受淡季影响成交处于低谷，3月开始回升

2018上半年，**深圳二手住宅成交面积为276.86万m²，同比上涨14.37%**。2月份成交量为2018年以来最低谷，仅成交26.18万m²；上半年整体成交量较为稳定。

◆各区二手住宅成交量大体同比上涨，龙岗上升幅度最大

2018年上半年各区域二手住宅成交，除了宝安略有下降，其他区域均同比上涨，龙岗上升幅度最大，为31.29%。

◆二手房成交量为新房成交的2.15倍，龙岗一二手成交比例相当

二手房成交量为新房成交的2.15倍，罗湖由于新房供应稀缺，二手成交量为一手的10倍以上，龙岗一二手成交比例相当。

Part

5

商业市场表现

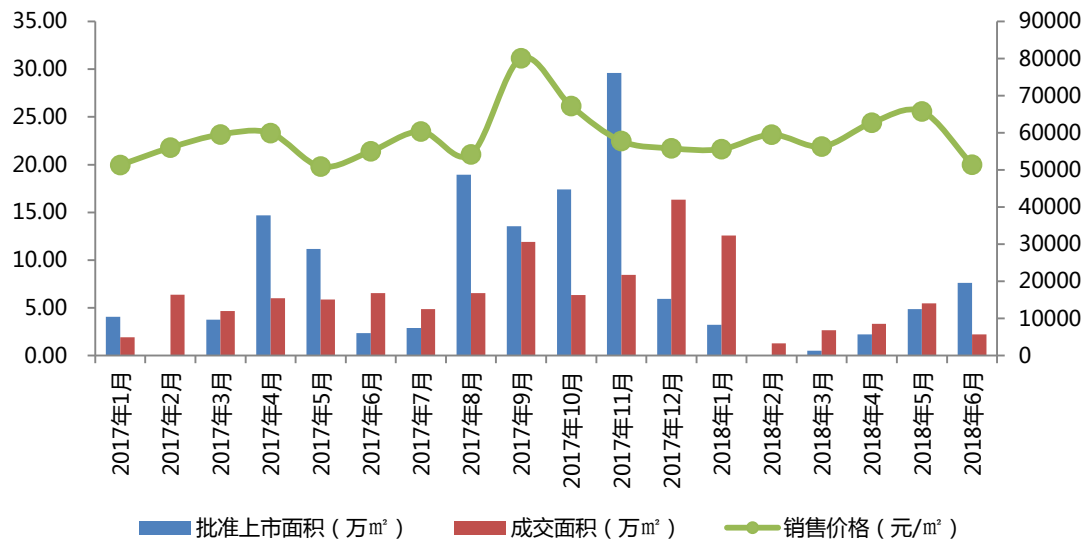
上半年商业市场供应量同比下滑明显，成交主要集中在南山、龙岗和宝安，成交价格同比上涨4.55%。



【商业市场综述】上半年全市商业供应18.46万m²，成交27.54万m²

上半年全市商业（含公寓）供应面积18.46万m²，成交面积27.54万m²，成交均价58386元/m²，环比下跌7.28%，同比上涨4.55%

2017.01-2018.06商业供销对比

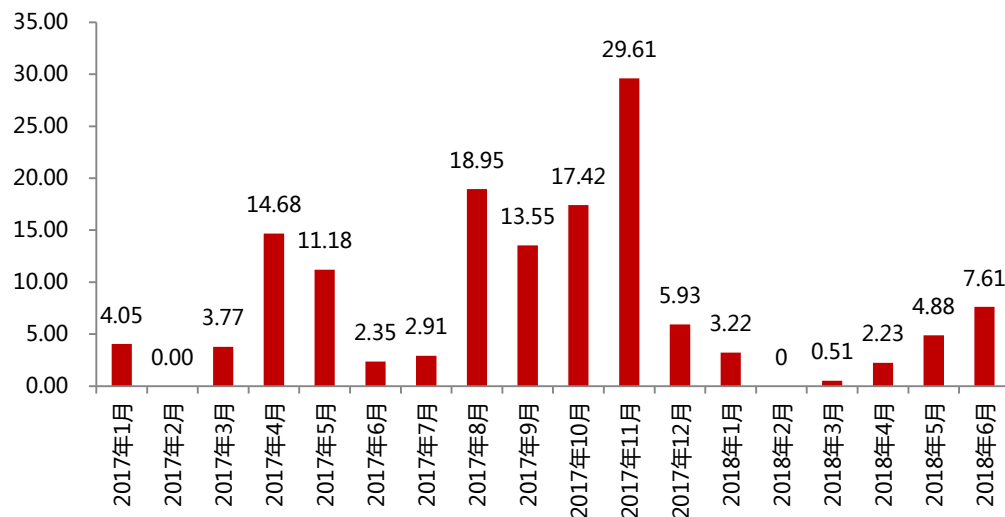


时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2017年上半年	36.04	31.39	55846
2017年下半年	88.37	54.49	62971
2018年上半年	18.46	27.54	58386
环比变化	-79.11%	-49.46%	-7.28%
同比变化	-48.78%	-12.27%	4.55%

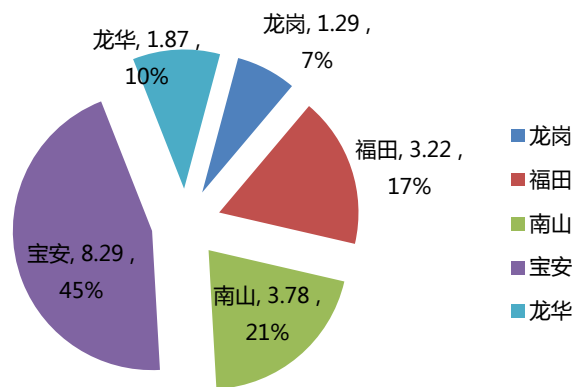
【供应分析】上半年商业供应同比下跌48.78%，关内以南山供应量最高

- 上半年全市商业（含公寓）供应面积为18.46万 m^2 ，较去年同期下跌48.78%，各月份来看，2月份零项目获批预售，供应主要集中在5、6月份。
- 各区域来看，宝安供应面积最大，为8.29万 m^2 ，占全市的45%；关内以南山供应面积最大，为3.78万 m^2 ，占全市的21%。

2017.01-2018.06商业批准上市面积（万 m^2 ）



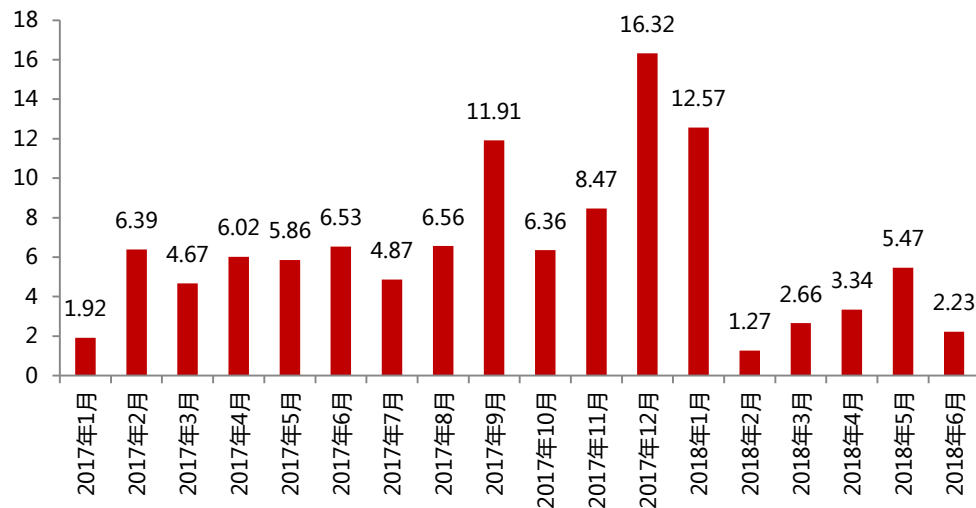
2018年上半年各区域商业批准上市面积及占比（万 m^2 ）



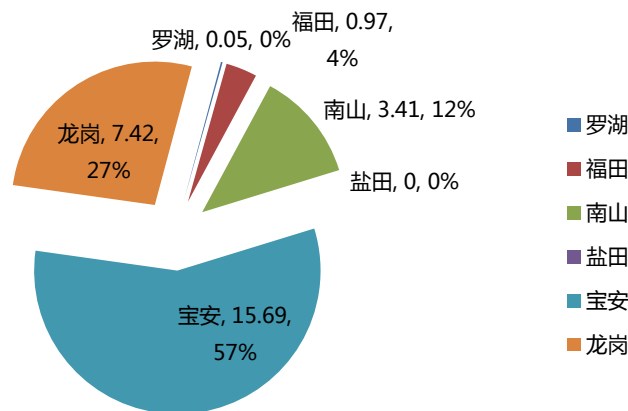
【成交分析】上半年商业成交27.54万m²，罗湖、福田、盐田三区成交量不足5%

- 上半年全市商业（含公寓）成交面积为27.54万m²，较去年同期下降12.27%
- 各区来看，宝安销售面积最大，上半年成交15.69万m²，占全市成交的57%；其次为龙岗，上半年成交7.42万m²，占全市成交的27%，而罗湖、福田和盐田三区成交量不足5%。

2017上半年至2018上半年商业销售面积（万m²）



2018年上半年各区域商业销售面积及占比（万m²）

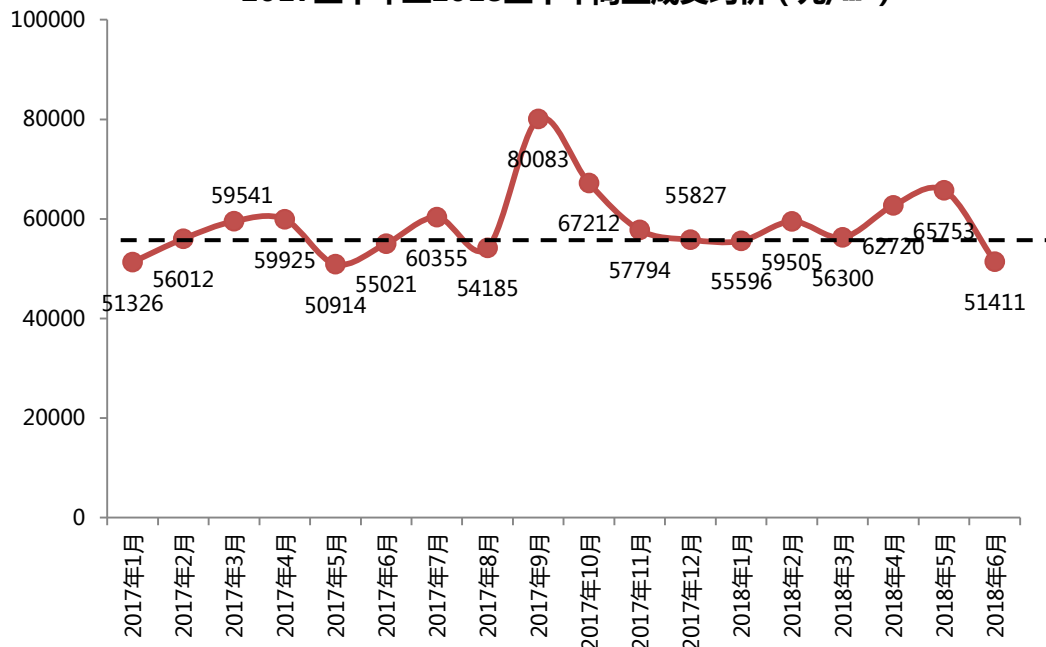


注：此部分分析根据规土委的成交数据，仅将深圳划分为罗湖、福田、南山、盐田、龙岗、宝安6大区。

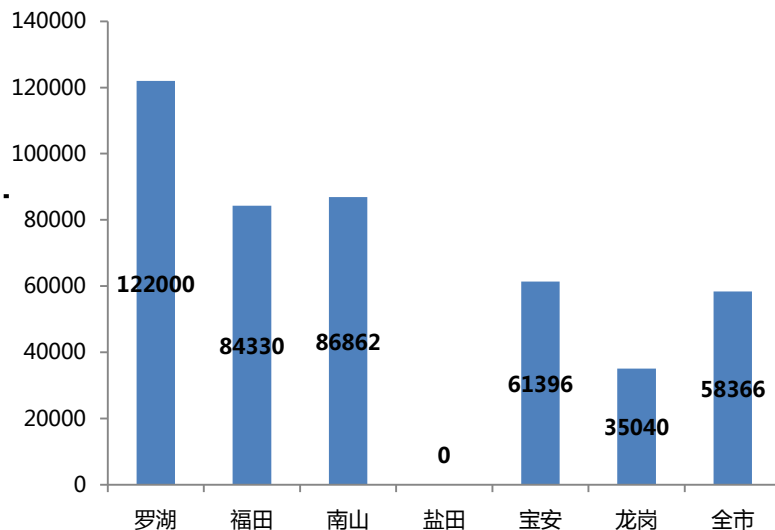
【均价分析】上半年商业成交均价58386元/m²，同比上涨4.55%

上半年，全市商业（含公寓）成交均价为58386元/m²，较去年同期上涨4.55%。各区来看，罗湖均价最高，为122000元/m²，其次是南山，为86862元/m²，而龙岗商业成交的均价为35040元/m²，远低于宝安及关内区域。

2017上半年至2018上半年商业成交均价（元/m²）



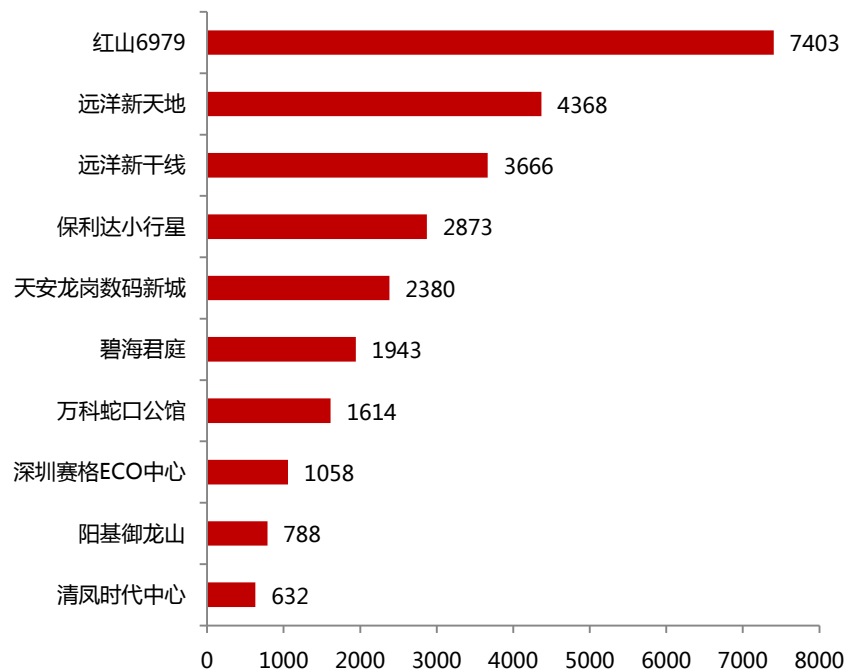
2018上半年各区商业成交均价（元/m²）



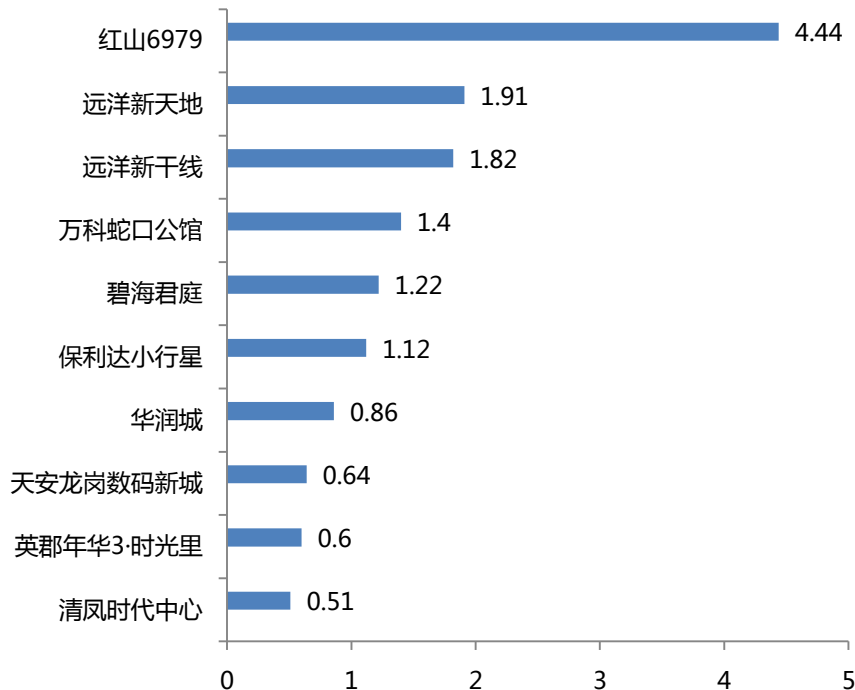
注：此部分分析根据规土委的成交数据，仅将深圳划分为罗湖、福田、南山、盐田、龙岗、宝安6大区。

【销售排行榜】 红山6979夺上半年商业销售面积及金额双料冠军

2018年上半年商业销售面积TOP10项目 (m²)



2018年上半年商业销售金额TOP10项目 (亿元)



商业市场小结

◆上半年商业供应同比下跌48.78%，关内以南山供应量最高

上半年全市商业（含公寓）供应面积为18.46万 m^2 ，较去年同期下降48.78%，各月份来看，2月份零项目获批预售，供应主要集中在5、6月份。关外以宝安供应最大，关内以南山供应最大。

◆上半年商业成交27.54万 m^2 ，罗湖、福田、盐田三区成交量不足5%

上半年全市商业（含公寓）成交面积为27.54万 m^2 ，较去年同期下降12.27%，成交主要集中在南山、龙岗和宝安，而罗湖、福田和盐田三区成交量不足5%。

◆上半年，全市商业（含公寓）成交均价为58386元/ m^2 ，较去年同期上涨4.55%

上半年，全市商业（含公寓）成交均价为58386元/ m^2 ，较去年同期上涨4.55%。

Part

6

办公市场表现

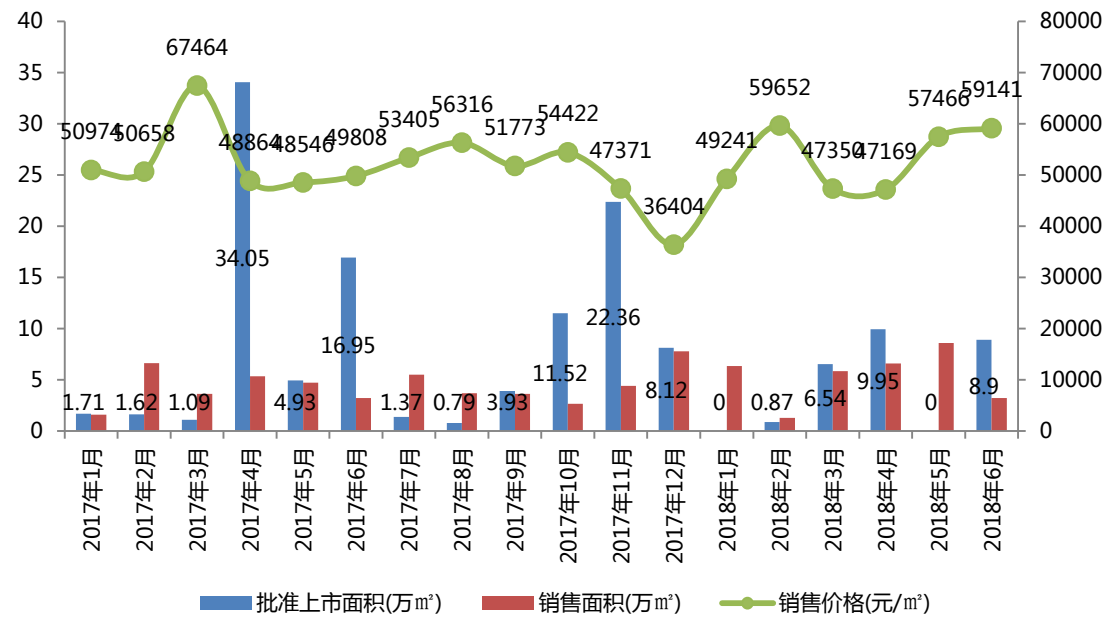
上半年深圳写字楼供应同比大幅下降，成交有所增长，主力成交集中在宝安、罗湖和龙岗，受成交区域结构变化的影响，成交价格同比略有下滑。



【写字楼市场综述】上半年全市写字楼供应26.26万㎡，成交31.93万㎡

上半年全市写字楼供应面积26.26万㎡，成交面积31.93万㎡；成交均价52100元/㎡，环比上涨8.66%，同比下跌0.18%。

2017.01-2018.06写字楼供销对比（万㎡）



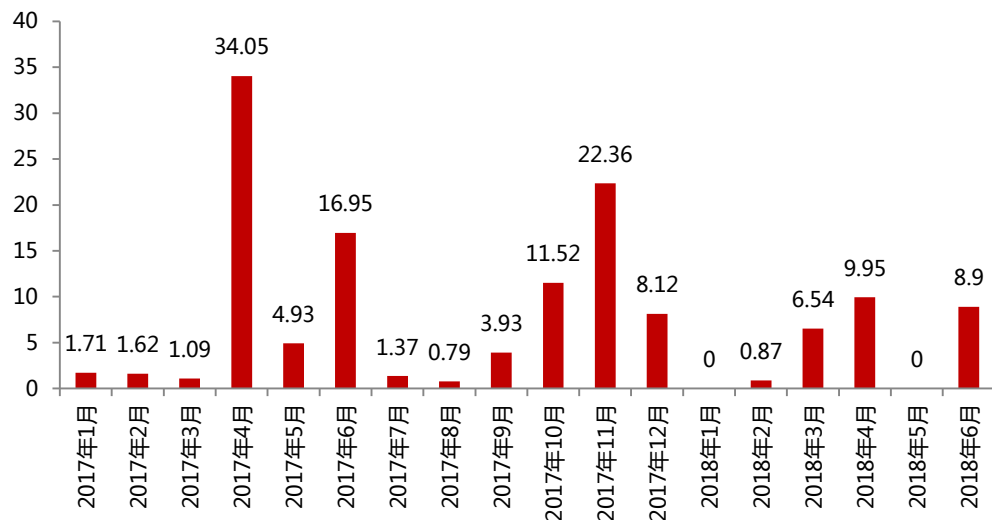
时间	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
2017年上半年	60.34	25.15	52195
2017年下半年	48.09	27.72	47948
2018年上半年	26.26	31.93	52100
环比变化	-45.39%	15.19%	8.66%
同比变化	-56.48%	26.96%	-0.18%

数据来源：规土委，中指数据库

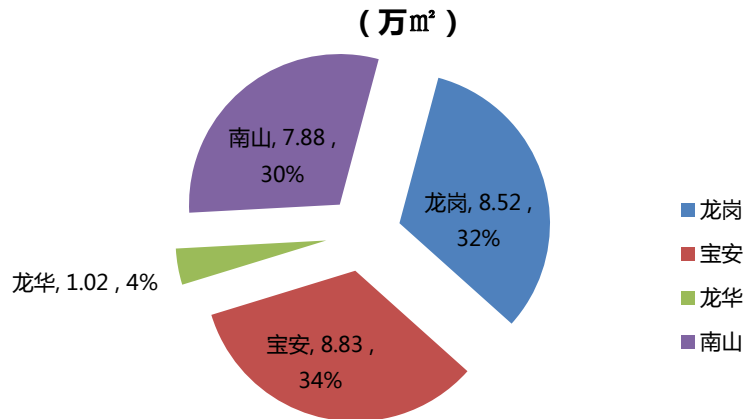
【供应分析】上半年写字楼新增供应26.26万，四月份供应量最大

- 上半年全市写字楼供应面积为26.26万 m^2 ，同比下跌56.48%。四月供应量最大，为9.95万 m^2 。
- 各区域来看，宝安供应量最高，上半年共供应8.83万 m^2 ，占全市的34%，【汇德大厦】是其主力楼盘；龙岗上半年供应8.52万 m^2 ，占全市成交的32%，位居第二，【恒大城市之光大厦】是其主力楼盘。

2017.01-2018.06深圳写字楼市场批准上市面积（万 m^2 ）



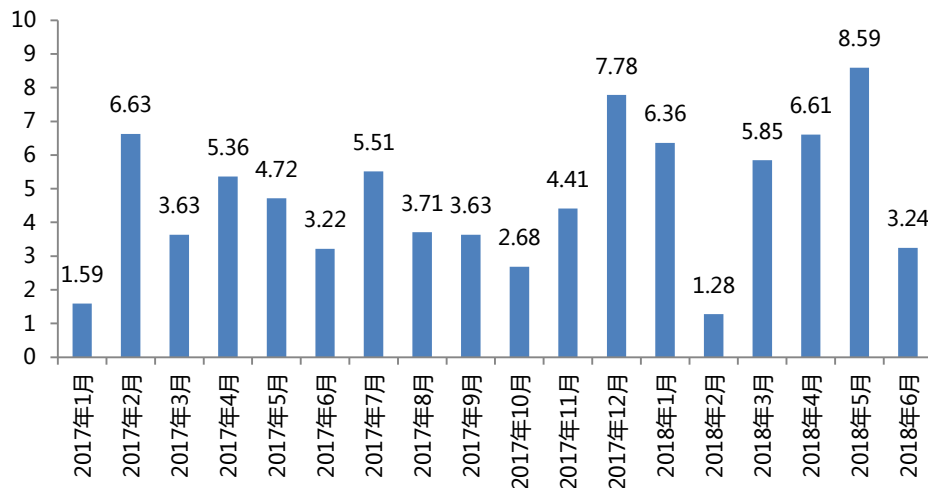
2018年上半年各区域写字楼批准上市面积及占比



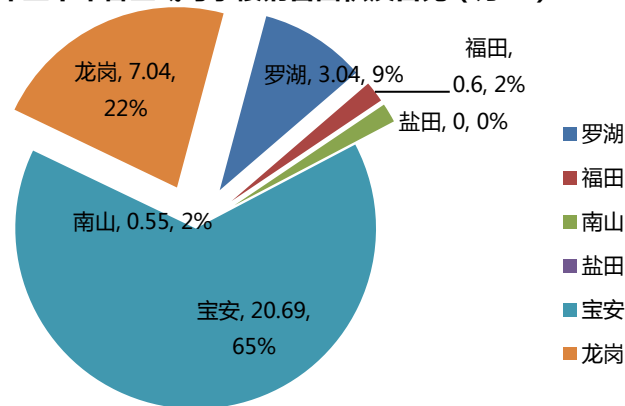
【成交分析】上半年写字楼成交同比上涨26.96%，宝安、罗湖和龙岗是主力成交区域

- **上半年全市写字楼成交面积31.93万 m^2 ，同比上涨26.96%。**主力成交来自宝安【龙光·玖钻】、龙岗【万科广场·V寓】、宝安【中粮创芯公园】以及罗湖【万科·深南道68号】。
- 各区域来看，**宝安成交量最大，上半年共成交20.69万 m^2 ，占全市的65%；其次为龙岗，成交7.04万 m^2 ，占全市成交的22%。**

2017.01-2018.06深圳写字楼市场销售面积（万 m^2 ）



2018年上半年各区域写字楼销售面积及占比（万 m^2 ）



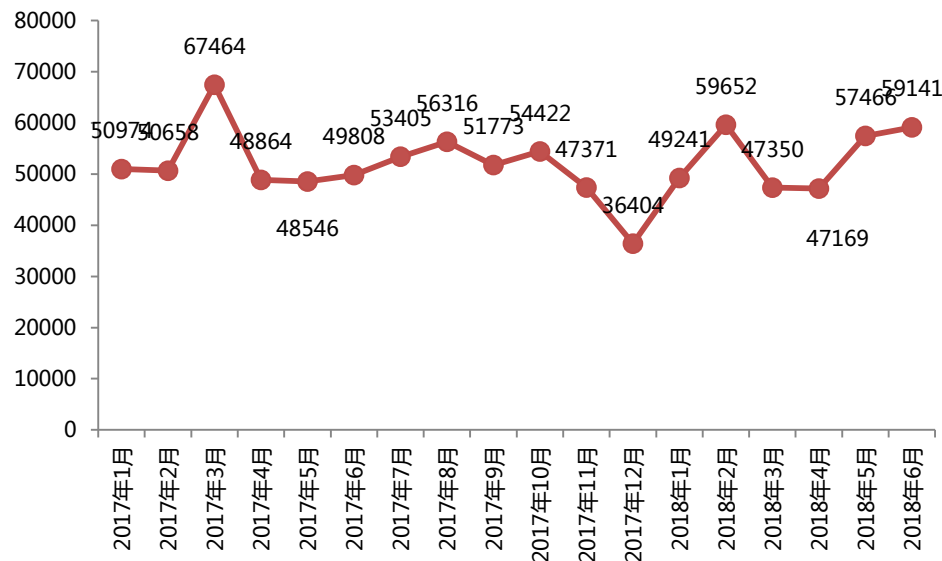
注：此部分分析根据规土委的成交数据，仅将深圳划分为罗湖、福田、南山、盐田、龙岗、宝安6大区。

【均价分析】上半年写字楼成交均价为52100元/㎡，二月份达到高位后回落

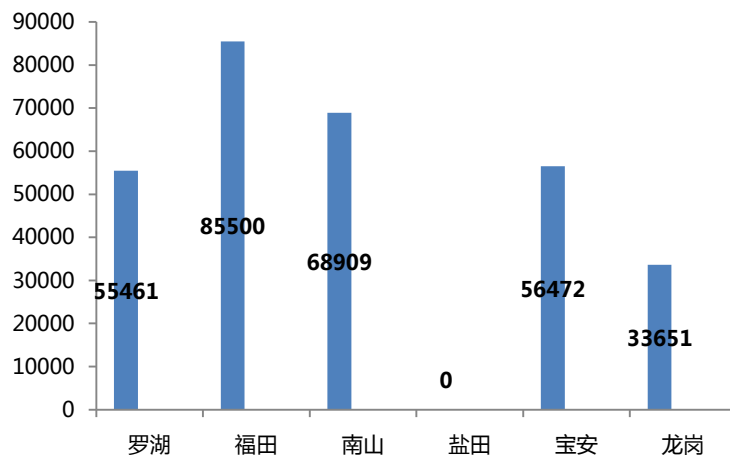
►上半年写字楼成交均价为52100元/㎡，同比下跌0.18个百分点，二月份写字楼成交均价为59652元/㎡，达到半年来最高位，但随后2个月均下滑至5万元/㎡以下。

►各区来看，上半年写字楼成交均价最高的是福田，为85500元/㎡；最低的是龙岗，为33651元/㎡。

2017上半年至2018上半年写字楼成交均价（元/㎡）



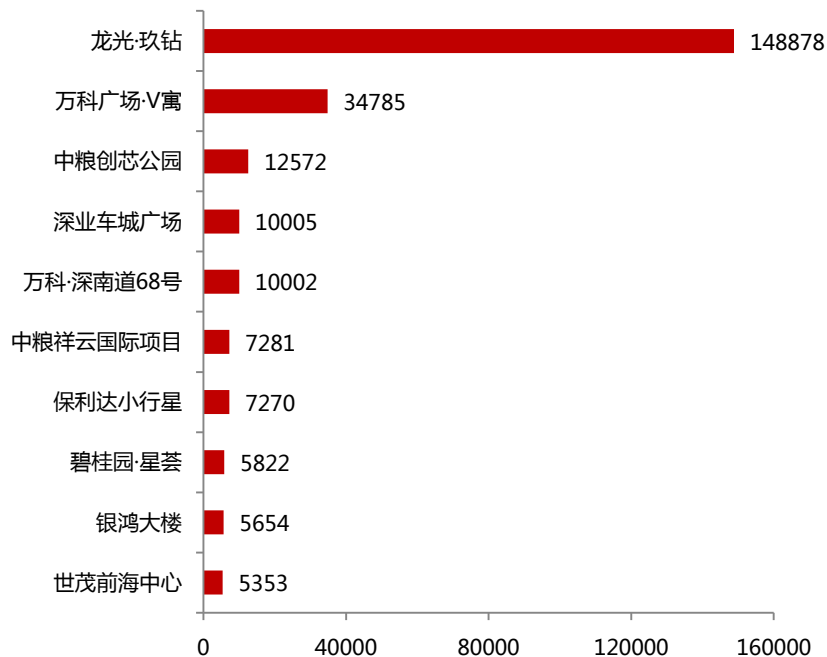
2018上半年各区商业成交均价（元/㎡）



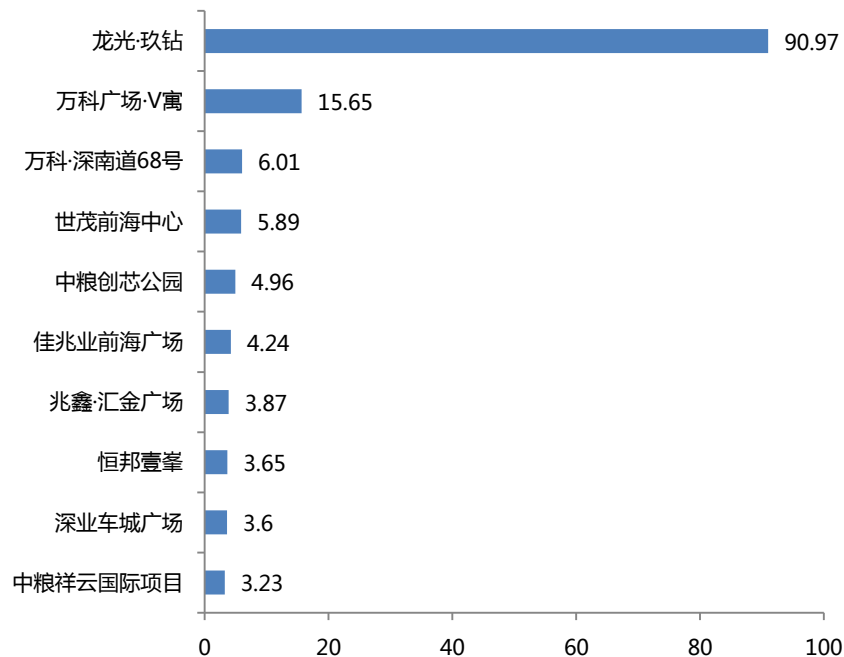
注：此部分分析根据规土委的成交数据，仅将深圳划分为罗湖、福田、南山、盐田、龙岗、宝安6大区。

【销售排行榜】龙光·玖钻获写字楼销售面积及金额双料冠军

2018年上半年写字楼销售面积TOP10项目 (m²)



2018年上半年写字楼销售金额TOP10项目 (亿元)



写字楼市场小结

◆上半年写字楼新增供应26.26万，四月份供应量最大

上半年全市写字楼供应面积为26.26万 m^2 ，同比下跌56.48%。四月供应量最大，为9.95万 m^2 。

◆成交同比增长26.96%，宝安、罗湖和龙岗是主力成交区域

上半年全市写字楼成交面积31.93万 m^2 ，同比增长26.96%。主力成交来自宝安【龙光·玖钻】、龙岗【万科广场·V寓】、宝安【中粮创芯公园】以及罗湖【万科·深南道68号】。

◆成交均价为52100元/ m^2 ，二月份达到高位后回落

受成交区域结构变化影响，上半年写字楼成交均价为52100元/ m^2 ，同比下跌0.18个百分点，二月份成交均价达到半年来最高位。

Part

7

下半年市场预判

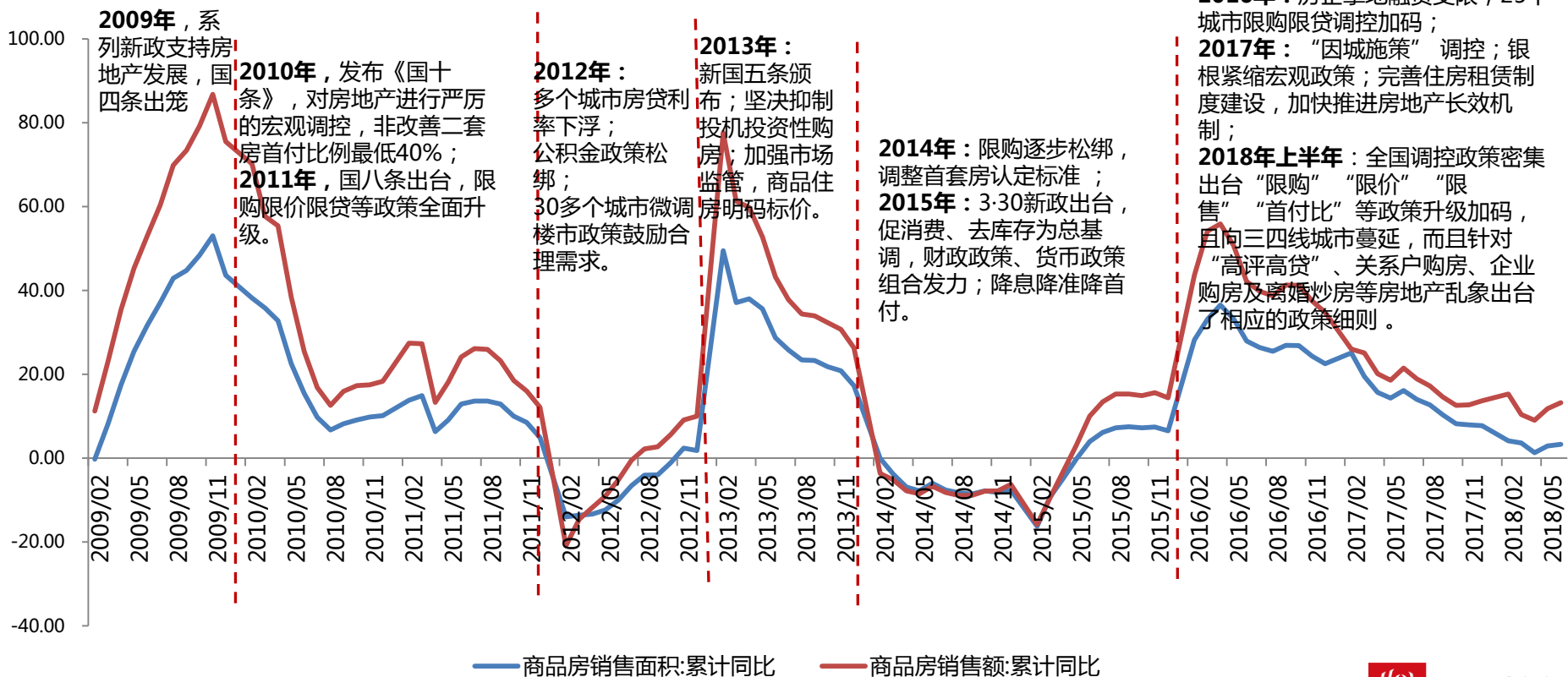
2018年下半年调控方向将持续偏紧，坚持差别化调控，有效匹配供需，加快建立长效机制；在政策面资金面持续强压下，楼市走势将保持平稳，成交继续处于低位；下半年深圳入市新房项目增加，供应及成交或将有所增加，关外可售面积占比八成，仍是成交重点。



【政策预判】从政策调控周期来看，2018年下半年将继续处于成交低位

从政府对房地产市场调控规律来看，预计2018年下半年**调控方向将持续偏紧，房地产市场将继续处于成交低位。**

2009-2018年上半年全国商品房销售面积及销售额累计同比（%）



【政策预判】坚持差别化调控，有效匹配供需，加快建立长效机制

中央定调“房住不炒，居者有其屋”，**未来调控政策将在整体调控不放松的前提下，差别化调控保障合理购房需求**，加快建立长效机制，最终实现让全体人民住有所居的住房目标。

需求端的调控：因城施策，差别化调控

- 限售成为主要调控手段
- 限制企业购房成为调控聚焦点
- 人才引入力度下降，对人才落户后购房有了社保年限的要求
- 实行交易环节差别化税负
- 信贷继续从紧，楼市去杠杆将持续。同时，市场监管会大大加强。

供给端的调控：有效供给匹配有效需求

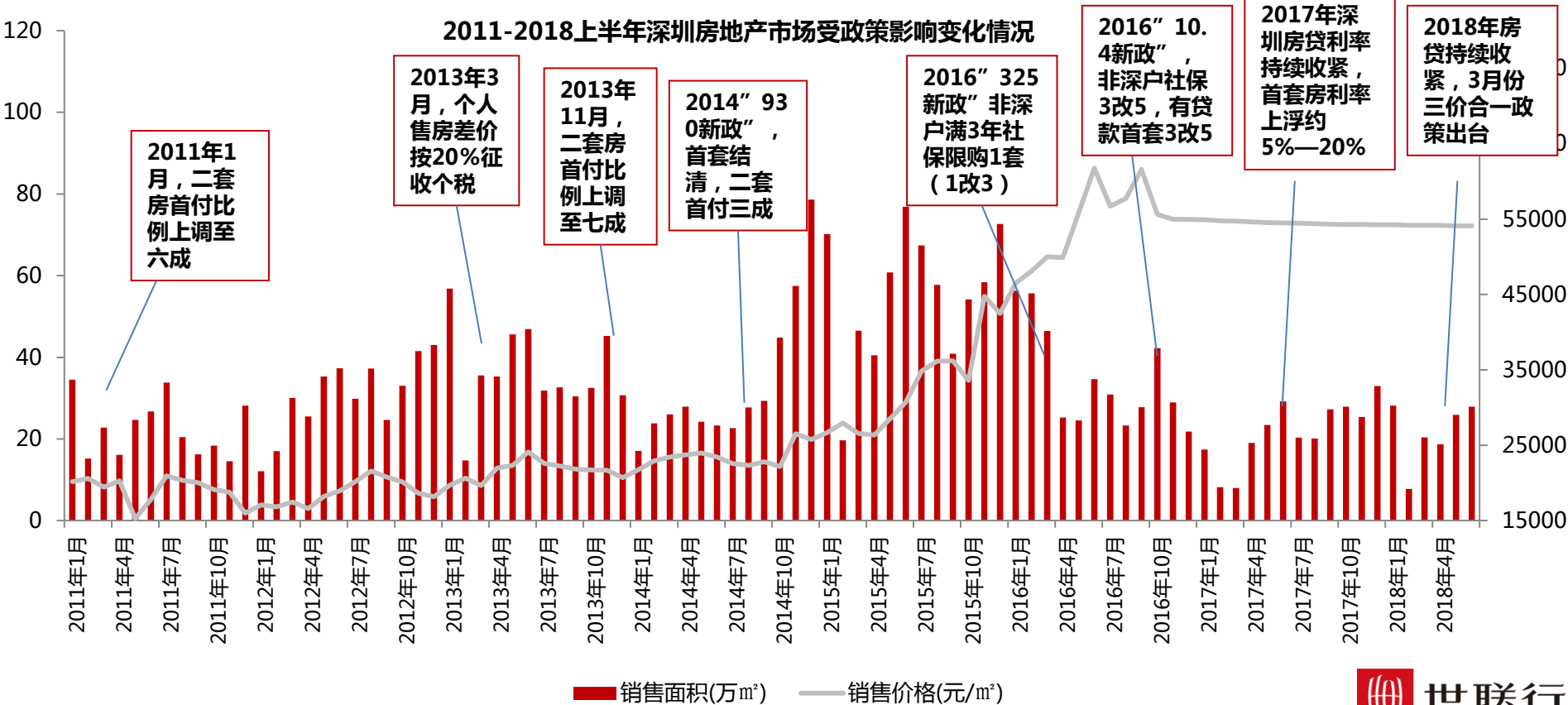
- 住房发展规划土地供应计划将集中出台，推进住房供给结构改革
- 中小型住房、租赁住房、保障房比重将大大提高
- 专业化住房供应主体将争相出现，多层次住房供应体系进一步完善
- 多层次需求的住房供应体系建设将同步加快
- 棚改政策适度调整优化，货币化安置的力度会大概率走低

长效机制
加快建立
，
共同
推动
市场
稳定



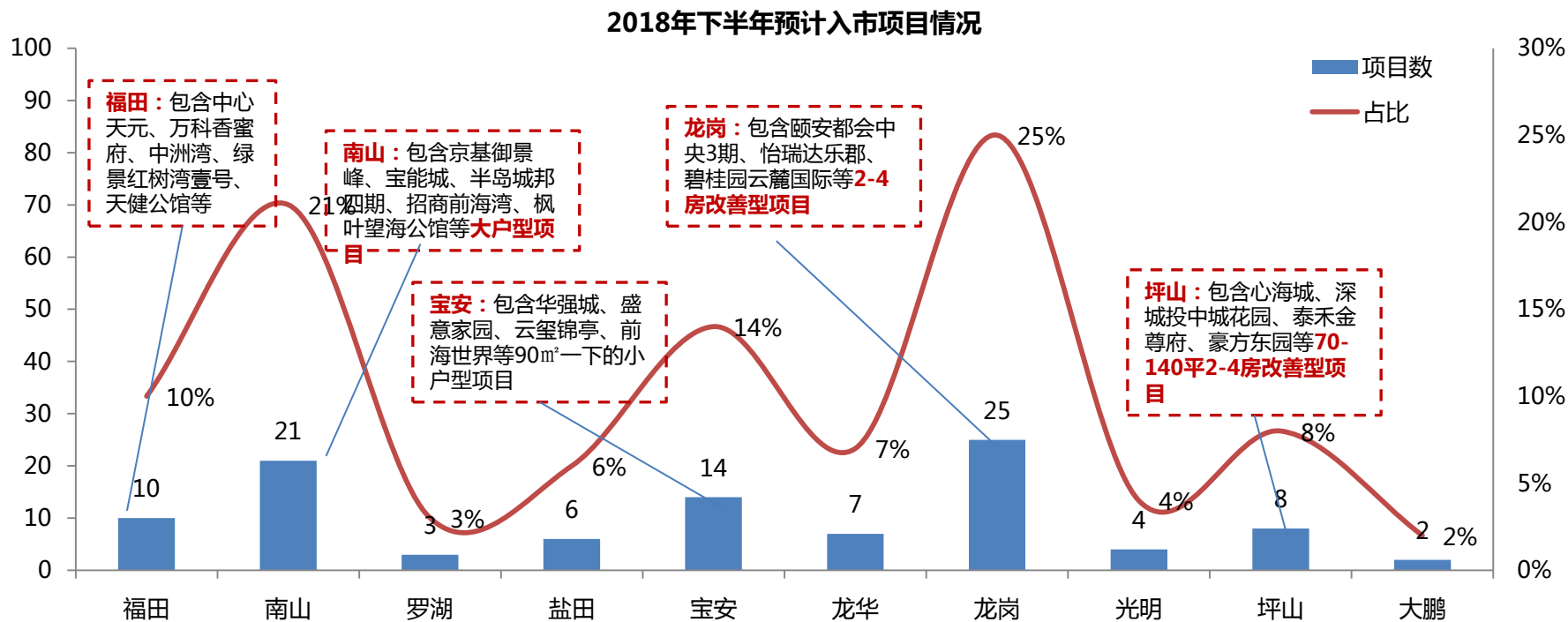
【成交走势】政策面资金面持续强压，楼市走势保持平稳

借鉴深圳新房市场的量价表现，在政策面和资金面双重压力下，2018年上半年房价整体平稳，成交量处于低位，预计**深圳楼市未来走势将持续平稳**。



【供应预测】深圳入市新房项目增加，龙岗、南山为供应大户

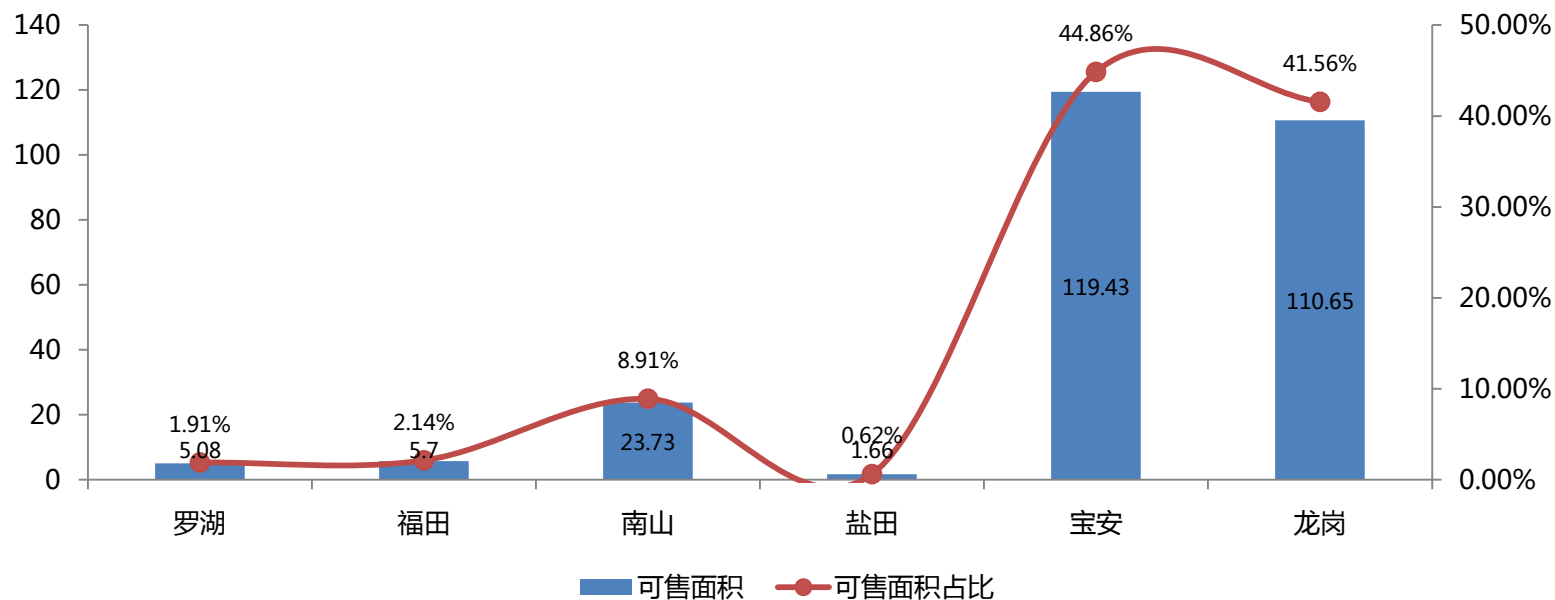
2018年下半年，全市**住宅类入市项目**预计**达100个**，供应主要来自于关外，**龙岗、南山两区**占据全市**供应量前位**，整体来看，全市供应以**名企旧改和综合体大盘**加推项目为主。



【可售体量】关外占比超八成，宝安、龙岗、南山可售体量居前三位

截至到2018年6月，深圳全市可售面积约266.25万 m^2 ；关外占比超八成，其中宝安以119.43万 m^2 、占比44.86%，位居全市第一，龙岗以110.65万 m^2 位居第二；关内南山以23.73万 m^2 的体量位居第三。

2018年6月底深圳各区可售面积情况（万 m^2 ，%）



Thank You !

世联行核心价值观

以客户为中心

以奋斗者为本

以团队为强大

以专业为生



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.

