



深圳 2018 年 3 月房地产市场报告

目录

1 宏观经济与政策环境	4
1.1 宏观经济信息解读	4
1.2 全国政策最新动态	8
1.3 深圳时政最新动态	11
2 深圳土地市场解析	14
2.1 2月土地供应与成交概述	14
2.2 2月土地供应与成交	14
3 深圳一手商品住宅市场解析	16
3.1 住宅供求市场综述	16
3.2 新开盘/加推住宅市场动态	17
3.3 住宅成交产品结构	17
3.4 各区域住宅市场特征	21
3.5 住宅市场成交排行榜	27
3.6 3月预计入市项目盘点	29
4 深圳二手商品住宅市场解析	30
4.1 二手商品住宅市场综述	30



4.2 各区域二手商品住宅成交情况	32
5 深圳写字楼市场解析	33
5.1 写字楼供求市场综述	33
5.2 各区域写字楼特征	33
5.3 写字楼市场排行榜	34
6 重点企业市场动态	36

月 刊：201803

报告出品：世联行市场研究部

宏观经济总体延续稳定上升格局**小阳春深圳二手住宅量价齐升****本期要点****1、宏观环境**

- 1) 3 月份，制造业 PMI 为 51.5%，高于上月 1.2 个百分点，升至一季度高点，制造业扩张提速，呈现稳中有升态势。
- 2) 3 月份，非制造业商务活动指数为 54.6%，比上月上升 0.2 个百分点，非制造业总体延续平稳较快的运行格局。

2、市场数据

- 1) **土地**：3 月，根据占地面积统计，全市招拍挂新增土地供应量 0.61 万 m²，同比下降 89.80%，环比下降 97.33%；全市土地成交面积 22.87 万 m²，同比上升 562.90%，环比上升 62.89%。
- 2) **一手商品住宅**：3 月，深圳新增供应面积 5.13 万 m²；成交面积 20.4 万 m²，环比上升 162.51%，同比上升 154.07%；成交均价 54185 元/m²，环比下降 0.01%，同比下降 1%。
- 3) **二手商品住宅**：3 月，深圳二手商品住宅市场共成交 5622 套，环比增长 79.44%，同比增长 16.21%。成交面积 46.15 万 m²，环比增长 76.31%，同比增长 12.81%；成交均价 54068 元/m²，环比增长 1.27%，同比增长 2%。
- 4) **写字楼**：3 月，全市无写字楼供应；成交面积 5.9 万 m²，环比上升 358.68%，同比上升 61.33%；成交均价 47350 元/m²，环比下降 20.62%，同比下降 29.81%。

3、企业动态

- 1) 碧桂园 400 亿元房地产 ABS 亮眼
- 2) 远洋与中国人寿布局养老产业 探索长期护理保险业务新模式
- 3) 深圳市政府、龙岗区政府与世茂集团一起启动“世茂深港国际中心项目”



1 宏观经济与政策环境

1.1 宏观经济信息解读

1. 3 月份，制造业 PMI 为 51.5%，总体仍延续扩张

3 月份，制造业 PMI 为 51.5%，高于上月 1.2 个百分点，升至一季度高点，制造业扩张提速，呈现稳中有升态势。分企业规模看，大型企业 PMI 为 52.4%，比上月上升 0.2 个百分点，继续位于扩张区间；中、小型企业 PMI 为 50.4%和 50.1%，分别比上月上升 1.4 和 5.3 个百分点，位于临界点之上。

本月主要具有以下运行特点：

◆ 生产需求扩张，供需更趋活跃

随着春节后企业集中开工，生产经营活动加快，生产指数和新订单指数为 53.1%和 53.3%，分别比上月上升 2.4 和 2.3 个百分点，且新订单指数连续两个月高于生产指数，制造业增长的内生动力不断增强。

◆ 外贸形势总体向好，进出口双双回升

新出口订单指数和进口指数分别比上月上升 2.3 和 1.5 个百分点，均为 51.3%，重回扩张区间，进出口活动更趋活跃。

◆ 产业结构优化升级，供给质量继续提升

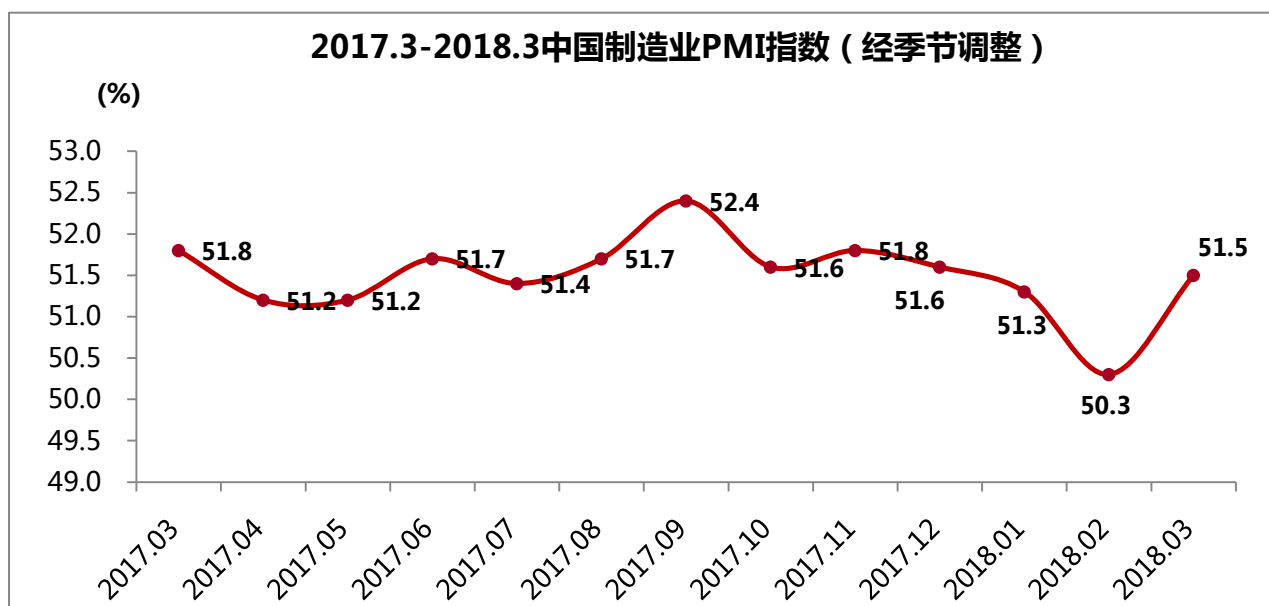
装备制造业、高技术制造业和消费品制造业 PMI 分别为 52.2%、53.2%和 53.1%，均高于制造业总体水平，表明随着供给侧结构性改革的不断深入，新动能培育加速推进，供给的质量进一步提升。

◆ 企业采购力度加大，购进价格指数走稳

在市场需求回升的带动下，企业备料增加，采购量指数为 53.0%，高于上月 2.2 个百分点。



同时，主要原材料购进价格指数为 53.4%，在连续两个月高位回落后，本月环比持平。



【数据来源：国家统计局，世联行】

中国制造业 PMI 及构成指数（经季节调整）

单位：%

时间	PMI	生产	新订单	原材料库存	从业人员	供应商配送时间
2017 年 3 月	51.8	54.3	53.3	48.3	50	50.3
2017 年 4 月	51.3	53.8	53.3	48.3	49.3	50.5
2017 年 5 月	51.3	53.4	53.3	48.5	49.4	50.3
2017 年 6 月	51.7	54.4	53.1	48.6	49.0	49.9
2017 年 7 月	51.4	53.5	53.8	48.5	49.3	50.1
2017 年 8 月	51.7	54.1	53.1	48.3	49.1	49.3
2017 年 9 月	53.4	54.7	54.8	48.9	49.0	49.3
2017 年 10 月	51.6	53.4	53.9	48.6	49.0	48.7
2017 年 11 月	51.8	54.3	53.6	48.4	48.8	49.5
2017 年 12 月	51.6	54.0	53.4	48.0	48.5	49.3
2018 年 1 月	51.3	53.5	53.6	48.8	48.3	49.3
2018 年 2 月	50.3	50.7	51.0	49.3	48.1	48.4
2018 年 3 月	51.5	53.1	53.3	49.6	49.1	50.1

【数据来源：国家统计局，世联行】



2. 3 月份非制造业商务活动指数为 54.6%，非制造业总体延续平稳较快的运行格局

3 月份，非制造业商务活动指数为 54.6%，比上月上升 0.2 个百分点，非制造业总体延续平稳较快的运行格局。

中国非制造业商务活动指数本月主要运行特点：

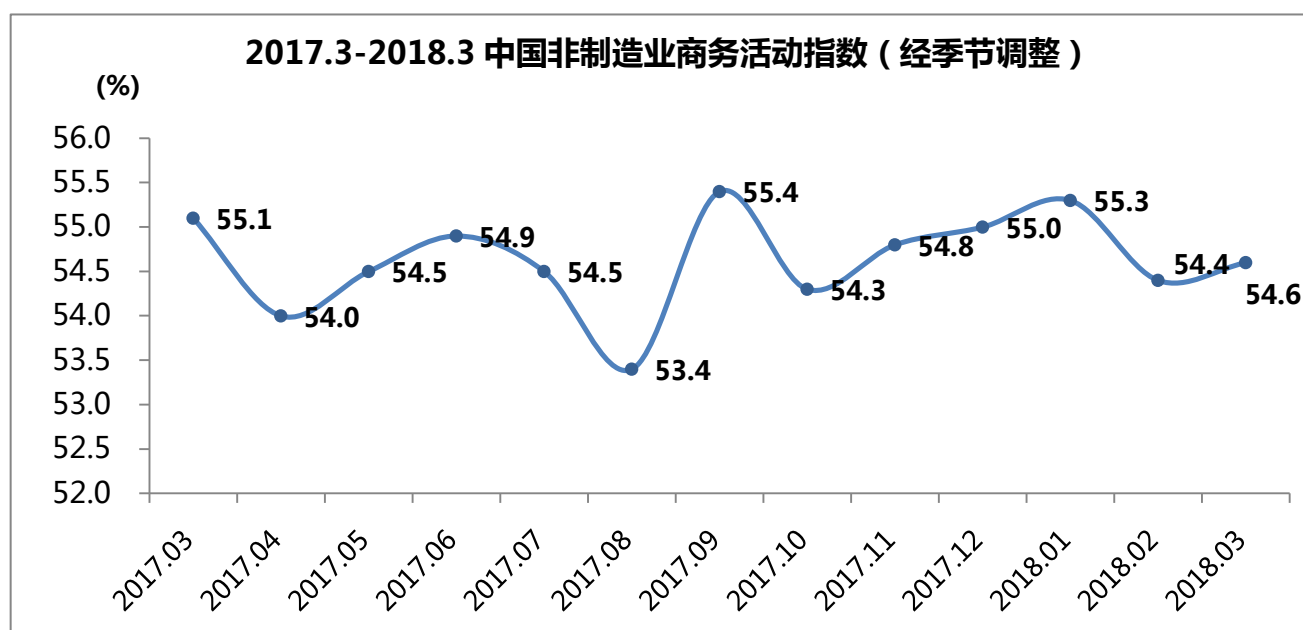
◆ 服务业保持稳步扩张

服务业商务活动指数为 53.6%，虽比上月小幅回落 0.2 个百分点，仍高于上年均值。春节过后，随着制造业生产活动的加快，生产性服务业和物流业快速增长，商务活动指数为 61.7% 和 58.4%，分别比上月上升 13.9 和 16.1 个百分点。从行业大类看，铁路运输、航空运输、邮政快递、电信、互联网软件、银行、证券、保险等行业商务活动指数均位于 55.0% 及以上的较高景气区间，表现出较强的扩张势头。随着春节假日影响的消退，批发零售业和住宿业增长有所放缓，商务活动指数分别为 51.7% 和 52.1%，比上月回落 3.2 和 1.5 个百分点。另外，道路运输、餐饮、房地产等行业商务活动指数位于临界点以下，业务总量都有所回落。从市场预期看，业务活动预期指数为 60.1%，连续 10 个月高于 60.0%，企业对市场发展预期持续乐观。

◆ 建筑业升至高位景气区间

随着气候转暖和基础设施建设加快推进，建筑工程开工率明显上升，商务活动指数为 60.7%，比上月上升 3.2 个百分点，高于上年同期 0.2 个百分点。其中，土木工程建筑业商务活动指数为 63.6%，环比、同比分别上升 9.3 和 3.0 个百分点。从市场需求看，建筑业新订单指数和新出口订单指数为 52.0% 和 59.6%，分别比上月上升 2.5 和 7.9 个百分点，其中新出口订单指数升至近年高点，表明近期建筑业国内外市场需求均有所上升。





【数据来源：国家统计局，世联行】

中国非制造业主要分类指数 (经季节调整)

单位：%

时间	商务活动	新订单	投入品价格	销售价格	从业人员	业务活动预期
2017 年 3 月	55.1	51.9	53.3	49.7	49.1	61.3
2017 年 4 月	54.0	50.5	51.7	50.3	49.5	59.7
2017 年 5 月	54.5	50.9	51.1	48.8	49.0	60.3
2017 年 6 月	54.9	51.4	51.3	49.3	49.6	61.1
2017 年 7 月	54.5	51.1	53.1	50.9	49.5	61.1
2017 年 8 月	53.4	50.9	54.4	51.5	49.5	61.0
2017 年 9 月	55.4	53.3	56.1	51.7	49.7	61.7
2017 年 10 月	54.3	51.1	54.3	51.6	49.4	60.6
2017 年 11 月	54.8	51.8	56.3	53.8	49.3	61.6
2017 年 12 月	55.0	53.0	54.8	53.6	49.3	60.9
2018 年 1 月	55.3	51.9	53.9	53.6	49.4	61.7
2018 年 2 月	54.4	50.5	53.3	49.9	49.6	61.3
2018 年 3 月	53.6	50.1	49.9	49.3	49.2	61.1

【数据来源：国家统计局，世联行】



1.2 全国政策最新动态

1. 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》(下称《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。

《报告》提出，2018 年要启动新的三年棚改攻坚计划，加大公租房保障力度。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，让广大人民群众早日实现安居宜居。《报告》还提到，要稳妥推进房地产税立法，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。

2. 发改委：全面放宽城市落户条件，实现进城落户 1300 万人

近日，国家发改委印发 2018 年推进新型城镇化建设重点任务的通知，指出全面放宽城市落户条件。其中，探索搭建区域间转积分和转户籍通道，探索租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，2018 年实现进城落户 1300 万人。

对高校和职业院校毕业生、留学归国人员及技术工人实行零门槛落户。实现居住证制度覆盖城镇全部未落户常住人口。实现公办学校普遍向随迁子女开放，整合城乡居民基本医保制度。利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点。深化城乡土地制度改革。提高资金使用效率。推进地方融资平台公司市场化转型，支持转型中的融资平台公司及转型后的公益类国企承接政府公益类项目。



3. “租” “共” 担纲 加快房地产长效机制建设

3 月 23 日，住建部决定在各地实行房地产精准调控的背景下，发展住房租赁市场、探索共有产权房制度建设以及扩大租赁、共有产权房用地成为楼市调控新举措。

从全国范围看，2018 年以来，成都、福州等多地也加快共有产权房制度或建设方面的步伐。住建部负责人表示，预计到 2020 年，我国提供给租赁住房 and 共有产权住房的用地将占增量的 30%。住房租赁市场方面，随着万科、碧桂园、龙湖等龙头房企相继试水长租公寓，发行租赁房相关债券、信托产品等，租赁市场成为楼市少有的火爆板块。

4. 杭州：将采取商品住房销售公开摇号全程公证制度

3 月 28 日，杭州市住房保障和房产管理局发布信息称，杭州市将采取商品住房销售公开摇号全程公证制度，以切实规范市场销售行为，维护市场秩序，保障消费者合法权益。

杭州楼市新政：

- 1) 暂停预售证，新楼盘由房管局统一摇号选房；
- 2) 新房买进办产证满五年才能上市；
- 3) 二手房买进办产证满两年才能上市；
- 4) 购房资格由缴满两年社保增加为三年。

5. 长沙：实施差别化购房优先满足首套刚需群体

3 月 27 日，湖南省长沙市住房和城乡建设委员会发布《关于实施差别化购房措施的通知》，从 27 日起，长沙市限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目以及新建的普通商品住房销售实行差别化调控措施，将优先满足首套刚需购房群体。



同时，新建商品住房项目开盘前，积累的首套刚需购房群体数量少于或等于上述两种类型的可售房源数，按首套刚需购房群体登记时间先后顺序销售；开盘前积累的首套刚需购房群体的数量大于上述两种类型的可售房源数；在全部登记的首套刚需购房群体中进行摇号销售。

6 . 北京：发布建设项目规划用途用地“正负清单”

3月27日，北京市规划和国土资源管理委员会发布了《建设项目规划使用性质正面和负面清单》。根据清单，限制四环路以内的各类用地调整为住宅商品房；限制三环路以内的各类用地调整为仓储物流设施；城市副中心限制各类用地调整为一般性制造业、区域性物流基地和批发市场。

首都功能核心区内鼓励工业、仓储批发市场等用地调整为中央党政军领导机关办公和配套用房，鼓励历史建筑调整为博物馆等公共文化设施。首都功能核心区以外的中心城区，鼓励中关村科学城范围内的各类非居住建筑调整为科技创新用房，鼓励三环路以外商业零售、商务办公、酒店宾馆等建筑调整为体育健身、剧场影院、图书馆、博物馆等公共文化建筑，以及出租型公寓。

7 . 东莞：取消积分入户

2月28日起，广东东莞正式停止受理积分制人才入户申请，东莞从2010年开始施行的积分入户制度退出历史舞台。

根据2月2日东莞市委常委会会议审议通过的《东莞市推动非户籍人口在城市落户实施方案》，东莞市取消积分制入户，实施参加城镇社会保险满5年、且办理居住证满5年。同时，东莞放宽了包括新生代农民工、技术工人在内的八类重点群体的落户限制。取消积分制入户后，只要申请人具备初级以上专业技术职务资格，或者具备国家注册执业资格等12个条件中的任何一个，即可按照条件准入申请入户。



8. 江西：公租房租赁合同年限最长不超过 5 年

3月14日，江西省住建厅下发的《关于加强公共租赁住房合同管理的通知》明确，公租房租赁合同期限由双方约定，一般3年。鼓励各地适当延长公租房租赁合同年限，稳定困难群众预期，最长不超过5年。公租房租金可以按月、按季或按年收取，但最长不得超过1年。

发现存在以下问题的，应按合同约定与承租人终止合同关系，要求承租人退回或腾退公租房：转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；改变所承租公租房用途的；破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；在公租房内从事违法活动的；无正当理由连续6个月以上闲置公租房的；承租人累计6个月以上拖欠租金的；通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公租房配租条件的；承租或者承购其他保障性住房的。

1.3 深圳时政最新动态

1. 深圳“三价合一”实行，二手房购房成本增加

3月28日，中国人民银行深圳市中心支行、深圳银监局、深圳市规划和国土委联合发布通知，宣布实施“三价合一”，并附上了“三价合一”政策操作细则。

通知明确要求，深圳市规划和国土委要进一步建立信息互通查询机制，对各商业银行和公积金中心开放查询窗口，为其提供新建商品房、二手房网签备案合同及住房套数等信息提供实时查询服务；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。



2. 深圳市住房和建设局:关于加强棚户区改造工作的实施意见

为贯彻落实国家和省相关决策部署,更好地解决群众住房问题,推动我市棚户区改造工作顺利开展,3月26日,市住房和建设局发布了《关于加强棚户区改造工作的实施意见(征求意见稿)》,向社会公开征求意见。《实施意见》中的五大创新点:

◆ 明确我市棚改政策的适用范围

使用年限20年以上,且满足“存在住房质量、消防等安全隐患”、“使用功能不齐全”、“配套设施不完善”这三个条件之一的。使用年限虽不足20年但按照《危险房屋鉴定标准》)鉴定危房等级为D级的住宅区。

◆ 统一老旧住宅区棚改项目的安置补偿标准

对搬迁房屋的补偿,不得低于与被搬迁房屋同类型同地段房地产的市场评估;产权调换标准按照套内建筑面积1:1,或者不超过1:1.2的比例确定;鉴于老旧住宅区户型面积偏小,允许每套住房增购不超过10 m²的面积。

◆ 提出深圳特有的棚改实施模式

提出了“各区政府主导+人才住房和保障性住房”的棚改实施模式。

◆ 实现棚改与房屋征收程序的有效衔接

区政府可以根据公共利益的需要,根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法》(市政府令292号)等规定,依法实施房屋征收。

◆ 确定棚改项目的土地出让方式及地价计收标准

棚改项目的用地审批由各区人民政府负责，由项目实施主体向各区城市更新主管部门申请用地审批，土地使用权通过协议方式出让给项目主体，并明确棚改项目中搬迁安置住房、公共服务配套、商业配套等各类用途部分的地价计收标准。

3. 深圳福田 2018 年供应 2500 套保障房，“城中村”建人才公寓

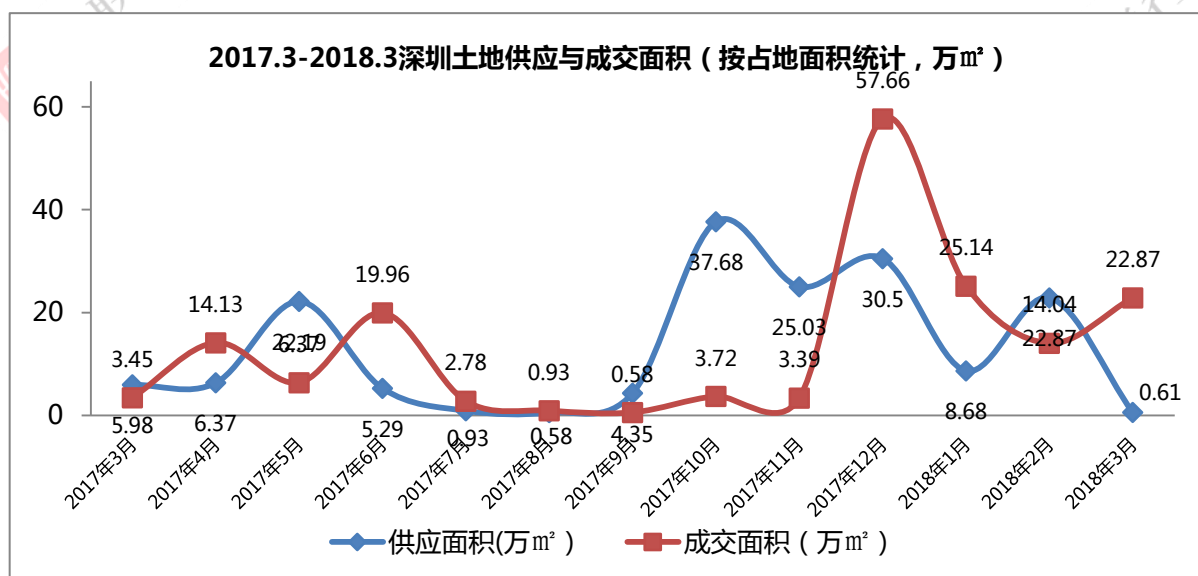
3 月 6 日下午，福田区 2018 年度区政府述职部门见面会举行。福田区区经促局、住建局、卫计局负责人向区人大代表详细介绍了部门职能及今年将承办的重点工作。

会上表明，今年将深入推进汇裕名都花园、天健公馆、天健工业园等在建保障房项目，计划完成投资额约 3.48 亿元；今年，预计将新开工及筹集 4700 套，计划年内供应 2500 套以上保障性住房，面向辖区优秀企业和社会组织配租。福田区“水围青年人才公寓”是全市首个城中村人才住房项目，提供 504 套、1.54 万平方米的人才公寓。另外，今年福田还将力争完成全市第一条城中村地下综合管廊——石厦村综合管廊工程建设，以避免地面重复开挖造成交通阻塞的现象发生，降低管线返修成本，提高维修效率和防灾、抗灾能力。

2 深圳土地市场解析

2.1 3 月土地供应与成交概述

3 月，根据占地面积统计，全市招拍挂新增土地供应量 0.61 万 m^2 ，同比下降 89.80%，环比下降 97.33%；全市土地成交面积 22.87 万 m^2 ，同比上升 562.90%，环比上升 62.89%。



【数据来源：世联数据平台】

2.2 3 月土地供应与成交

3 月，全市共供应 1 宗地块，是位于罗湖区的商业用地。

从成交情况来看，3 月全市共 4 宗土地成交，全部为工业用地（新型产业用地），其中 G14301-0111 和 G14301-0112 均由深圳市坪山区产业投资服务有限公司竞得；G15401-1503 由深圳市乐土生命科技投资有限公司竞得；A909-0154 由深圳市联得自动化装备股份有限公司竞得。

2018 年 3 月深圳房地产市场土地新增供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	挂牌起始价(万元)	地块面积(万平米)	建筑面积(万平米)	地块用途	公告日期
H117-0013	挂牌	罗湖区黄贝街道	16500	0.61	6.86	商业用地	2018/3/30

【数据来源：世联数据平台】

2018 年 3 月深圳房地产市场土地成交一览表

宗地号	是否成交	地块位置	挂牌日期	成交日期	地块用途	地块面积 (万 m ²)	建筑面积 (万 m ²)	起拍总价 (万元)	成交总价 (万元)	竞得者
G15401-1503	成交	大鹏新区葵涌街道坝光片区	2018/1/28	2018/3/9	工业用地(新型产业用地)、城市道路用地、公园绿地	11.29	16.01	20700	20700	深圳市乐土生命科技投资有限公司
A909-0154	成交	龙华区观湖街道	2018/3/2	2018/3/13	工业用地(新型产业用地)	0.79	4.75	9885	9885	深圳市联得自动化装备股份有限公司
G14301-0111	成交	坪山区坑梓街道	2018/3/5	2018/3/15	工业用地(新型产业用地)、城市道路用地、公园绿地、水域	6.60	18.47	28400	28400	深圳市坪山区产业投资服务有限公司
G14301-0112	成交	坪山区坑梓街道	2018/3/5	2018/3/15	工业用地(新型产业用地)、城市道路用地	4.19	18.66	27600	27600	深圳市坪山区产业投资服务有限公司

【数据来源：世联数据平台】

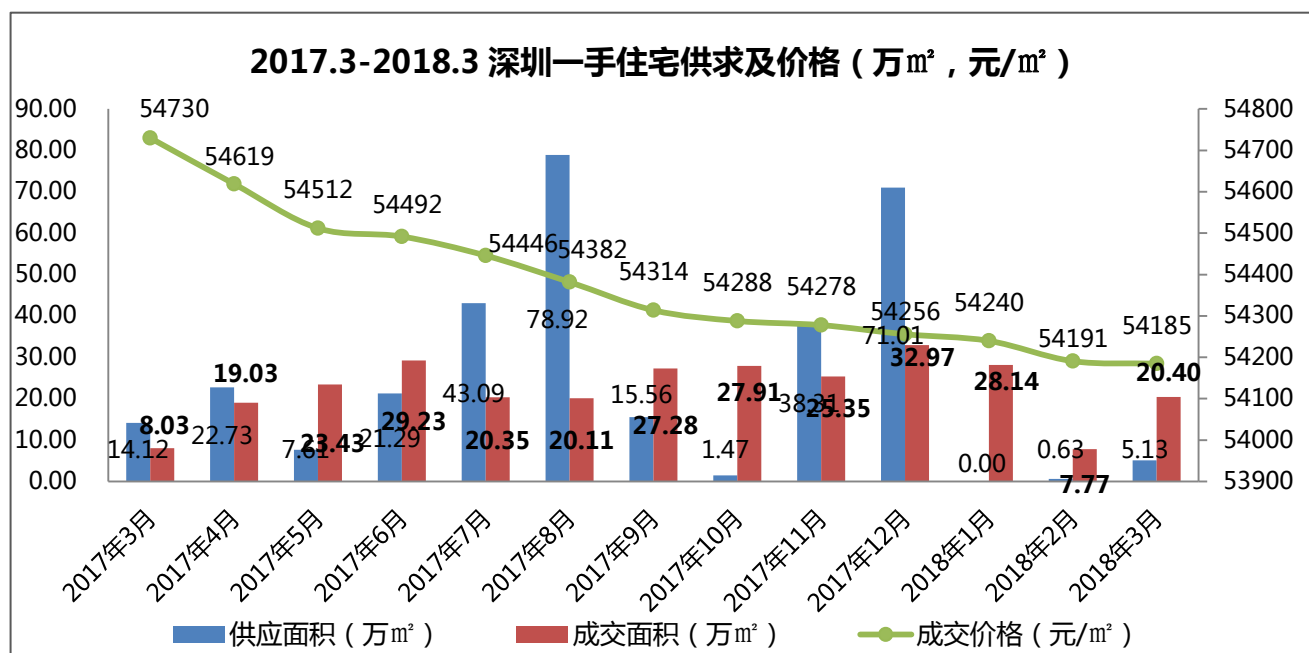


3 深圳一手商品住宅市场解析

3.1 住宅供求市场综述

3 月，深圳新增两个住宅项目，新增供应面积 5.12 万 m²；成交面积 20.4 万 m²，环比上升 162.51%，同比上升 154.07%；成交均价 54185 元/m²，环比下降 0.01%，同比下降 1%。

3 月成交项目主要集中在龙岗区、龙华区和宝安区。其中龙岗区的【佳兆业城市广场】和【中环星苑】成交面积分别为 14311 m²和 10246 m²；龙华区的【壹成中心】和【尚峻花园】成交面积分别为 24495 m²和 14783 m²；宝安区的【宏发前城】成交面积为 12646 m²。



【数据来源：世联数据平台】

2018 年 3 月，深圳仅新增两个住宅项目，分别是位于龙岗的远洋新天地水岸花园和坪山的奥园·翡翠东湾二期花园。

项目	行政区	日期	住宅预售面积 (m ²)	住宅预售套数 (套)
远洋新天地水岸花园	龙岗	2018/3/8	21764.33	174
奥园·翡翠东湾二期花园	坪山	2018/3/26	29561.18	342



3.2 新开盘/加推住宅市场动态

3 月，全市有两个加推住宅项目。

2018 年 3 月深圳一手房加推项目统计

日期	区域	项目	主力户型	推售套数	开盘均价
2018/03/17	龙岗	远洋新天地二期	110-125 m ² 4 房住宅	156	42000
2018/03/25	宝安	中粮创芯公园	45-75 平 1-2 房平层宿舍	690	38000

【数据来源：世联数据平台】

3.3 住宅成交产品结构

3.3.1 面积段对应总价段的产品特征

3 月，纵观深圳全市商品住宅各面积产品和对应总价来看，90 m²以下产品仍是成主力面，成交套数占比为 56.12%；总价在 300-1000 万的产品成交套数占全市总成交套数的 80.65%。

其中，301-500 万总价段为市场成交主力，占全市总成交套数的 49.00%。此总价段中 90 m²以下面积段占比 73.55%。301-500 万总价段主力成交项目为龙岗的【佳兆业城市广场】和【中环星苑】。

501-1000 万的产品占全市总成交套数的 31.65%，以 90-130 m²面积段产品为主。501-1000 万总价段主力成交来自龙华的【尚峻花园】和【壹成中心】。

总价在 1001 万以上的产品成交套数占全市总成交套数的 6.95%，主要是 140 m²-300 m²面积段产品为主。1001 万以上的产品主力成交项目为南山的【华润深圳湾·悦府】。

在所有面积段和总价段的产品中，90 m²以下并且 301-500 万的成交套数最多，占全市总成交套数的 36.04%。

2018 年 3 月一手商品住宅面积-总价的成交套数比例交叉表

总价段	90 m ² 以下 (小户型)	90-130 m ² (居家型)	130-140 m ² (改善型)	140-300 m ² (享受型)	300 m ² 以上 (奢享型)	套数比例
150 万以下	4.17%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.17%
151-300 万	4.23%	4.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.23%
301-500 万	36.04%	12.68%	0.17%	0.11%	0.00%	49.00%
501-1000 万	11.68%	15.24%	1.17%	3.56%	0.00%	31.65%
1001-3000 万	0.00%	0.95%	0.39%	4.45%	0.22%	6.01%
3000 万以上	0.00%	0.00%	0.00%	0.83%	0.11%	0.95%
套数比例	56.12%	32.87%	1.72%	8.95%	0.33%	100.00%

【数据来源：世联数据平台】

3.3.2 区域的供销特征

从供应来看，3 月全市新增两个项目，分别位于龙岗的远洋新天地水岸花园和坪山的奥园·翡翠东湾二期花园。

从成交来看，罗湖区成交 30 套，共 0.35 万 m²，91-130 m² 以下为成交主力户型，成交项目主要集中在【向西雍睦豪庭】；

福田区成交 12 套，共 0.23 万 m²，141-300 m² 产品为主力成交面积段，主力成交项目为【万科兰江山第·臻山道】；

南山区成交 104 套，共 1.84 万 m²，141-300 m² 产品为主力成交面积段，成交项目主要集中在【华润深圳湾·悦府】和【新天鹅堡】；

宝安区成交 228 套，共 2.27 万 m²，90 m² 以下为成交主力户型，成交项目主要集中在【宏发前城】、【润科华府】等项目；



龙华区成交 417 套，共 4.25 万 m^2 ，91-130 m^2 为成交主力户型，成交项目主要集中在【壹成中心】和【尚峻花园】等项目；

光明新区成交 55 套，共 0.55 万 m^2 ，91-130 m^2 产品成交主力户型，成交项目主要集中在【龙光玖龙台】；

龙岗区成交 762 套，共 6.96 万 m^2 ，90 m^2 以下为成交主力户型，成交项目主要集中在【佳兆业未来城】、【中环星苑】、【吉祥里】等项目；

坪山区成交 188 套，共 1.73 万 m^2 ，91-130 m^2 产品为主力成交面积段，主力成交项目为【亚迪三村】、【深城投·中心公馆】项目；

大鹏新区成交 2 套，共 0.02 万 m^2 ，91-130 m^2 、131-140 m^2 产品为主力成交面积段，主力成交项目为【承翰陶柏莉】项目；

盐田区无成交。

各区分面积段的成交供应情况，请详见下表：

2018 年 3 月各区域分面积段的供销说明(单位：万 m^2)

区域	指标	90 m^2 以下 (小户型)	91-130 m^2 (居家型)	131-140 m^2 (改善型)	141-300 m^2 (享受型)	300 m^2 以上 (奢侈型)	汇总
罗湖区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.08	0.16	0.01	0.03	0.06	0.35
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
福田区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.00	0.04	0.03	0.10	0.06	0.23
	供求比	/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
南山区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.05	0.19	0.07	1.53	0.04	1.87



	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
盐田区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	供求比	/	/	/	/	/	/
宝安区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	1.39	0.37	0.03	0.49	0.00	2.27
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
龙华区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	1.74	1.93	0.17	0.36	0.06	4.25
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
光明新 区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.11	0.44	0.00	0.00	0.00	0.55
	供求比	0.00	0.00	/	/	/	0.00
龙岗区	供应面积	0.00	1.87	0.00	0.31	0.00	2.18
	成交面积	4.19	2.37	0.09	0.31	0.00	6.96
	供求比	0.00	0.79	0.00	1.00	/	0.31
坪山区	供应面积	2.16	0.74	0.05	0.00	0.00	2.95
	成交面积	0.78	0.90	0.01	0.04	0.00	1.73
	供求比	2.77	0.82	5.00	0.00	/	1.71
大鹏新 区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	0.00	0.01	0.01	0.00	0.00	0.02
	供求比	/	0.00	0.00	/	/	0.00

(备注：由于分面积段数据存在一定的误差，分区数据跟整体成交数据略有出入，以国土局公布数据为准)

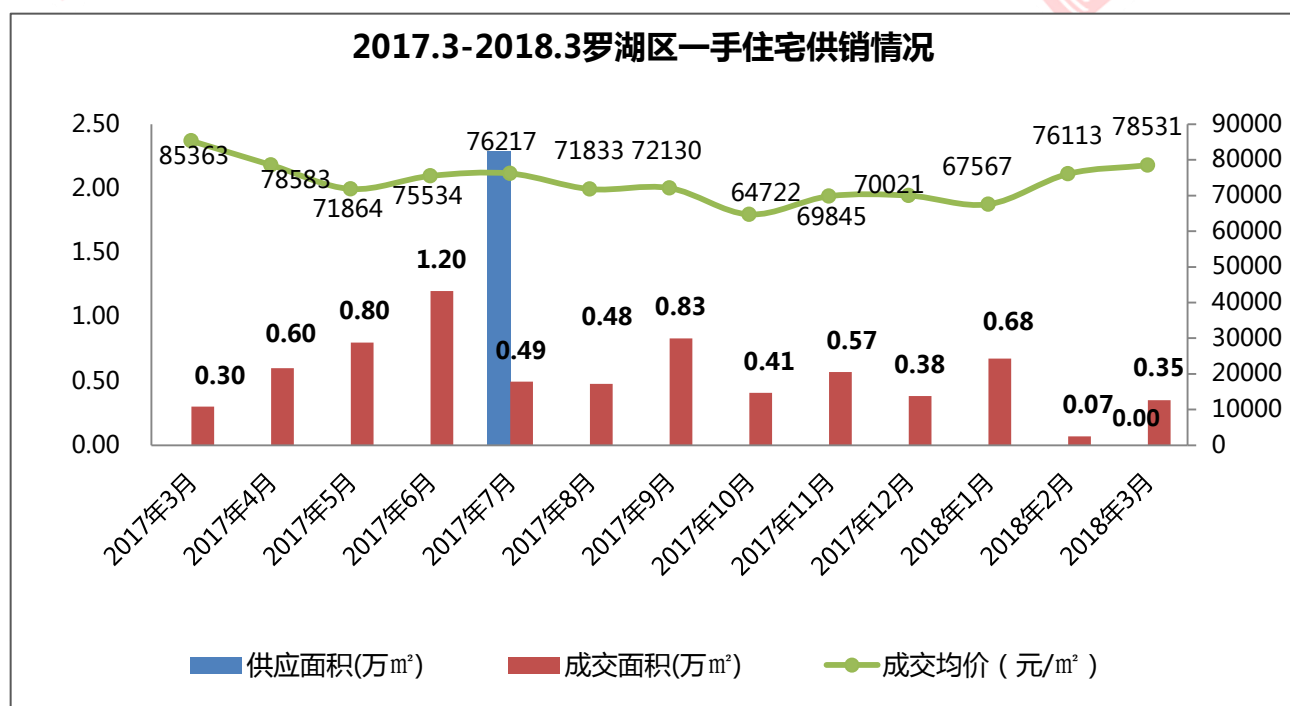


【数据来源：中指数据库】

3.4 各区域住宅市场特征

1) 罗湖区

3 月，罗湖区无新增供应；总共成交 0.35 万 m^2 ，环比上升 400%，同比上升 16.67%；成交均价 78531 元/ m^2 ，环比上涨 3.18%，同比下跌 8.00%。主要成交项目为【向西雍睦豪庭】(0.19 万 m^2 ，60438 元/ m^2)。

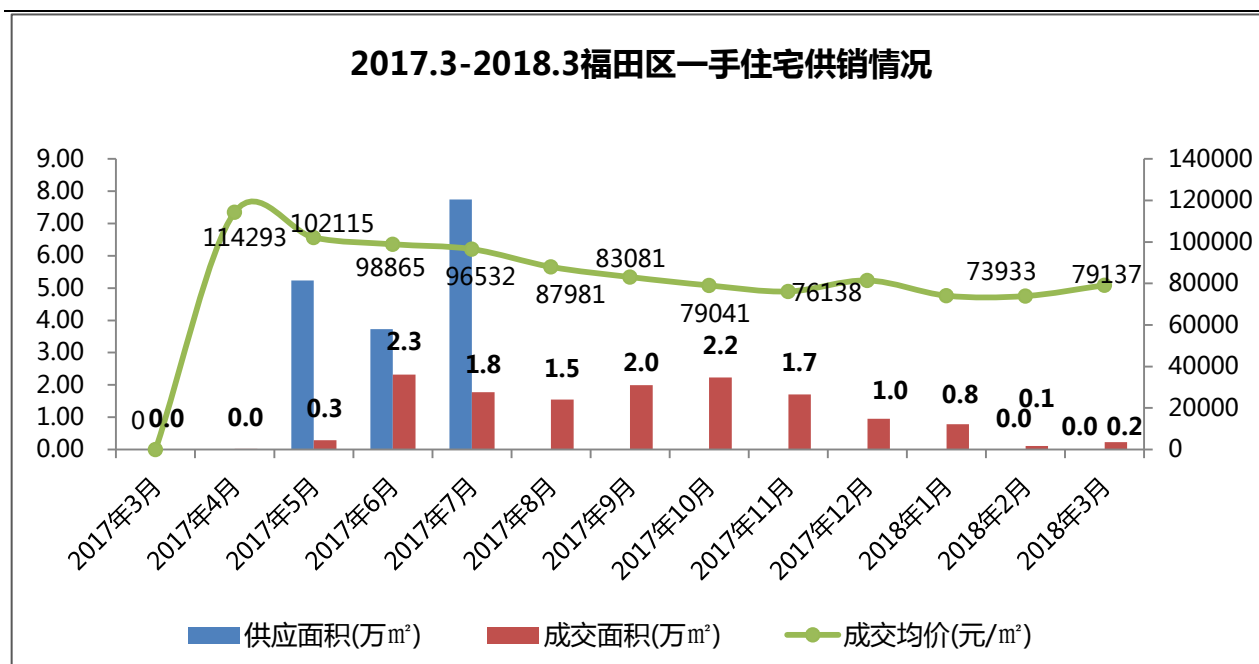


【数据来源：世联数据平台】

2) 福田区

3 月，福田区无新增供应；总共成交面积 0.23 万 m^2 ，环比上升 115.96%；成交均价 79137 元/ m^2 ，环比上升 7.04%，主力成交项目为【万科兰江山第·臻山道】(0.17 万 m^2 ，75656 元/ m^2)。

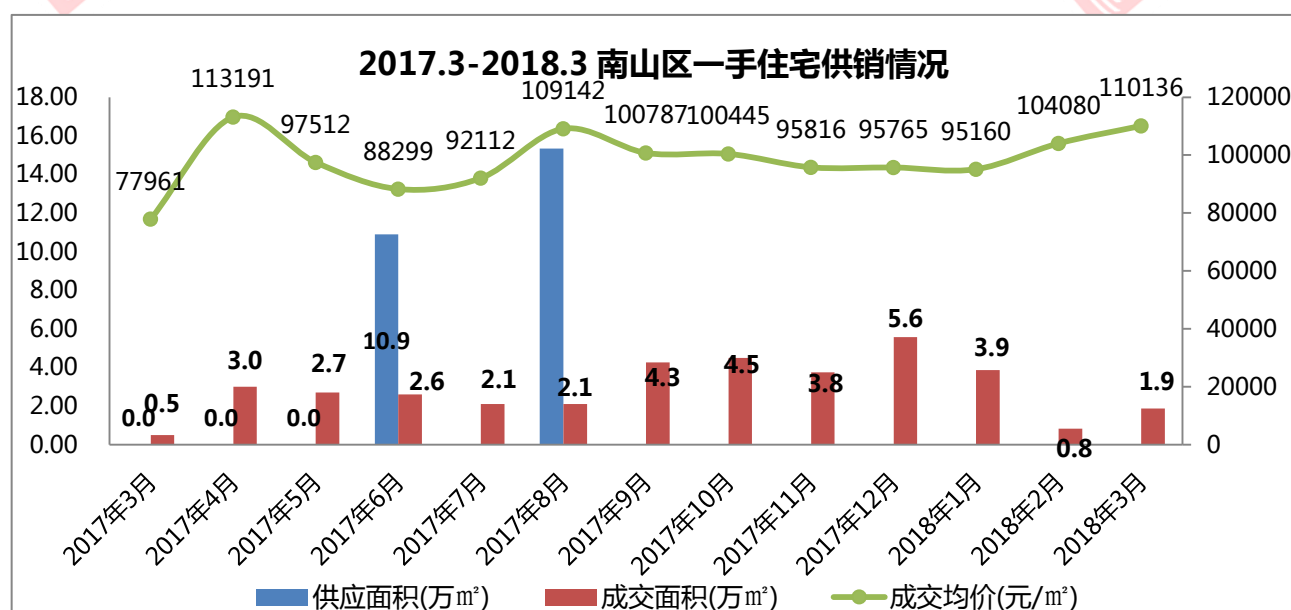




【数据来源：世联数据平台】

3) 南山区

3月,南山区无新增供应,总共成交面积1.87万m²,环比上升122.88%,同比上升274%;成交均价110136元/m²,环比上涨5.82%,同比上涨41.27%。主要成交项目集中在【华润深圳湾·悦府】(1.05万m²,均价114105元/m²)和【新天鹅堡】(0.43万m²,均价127723元/m²)。

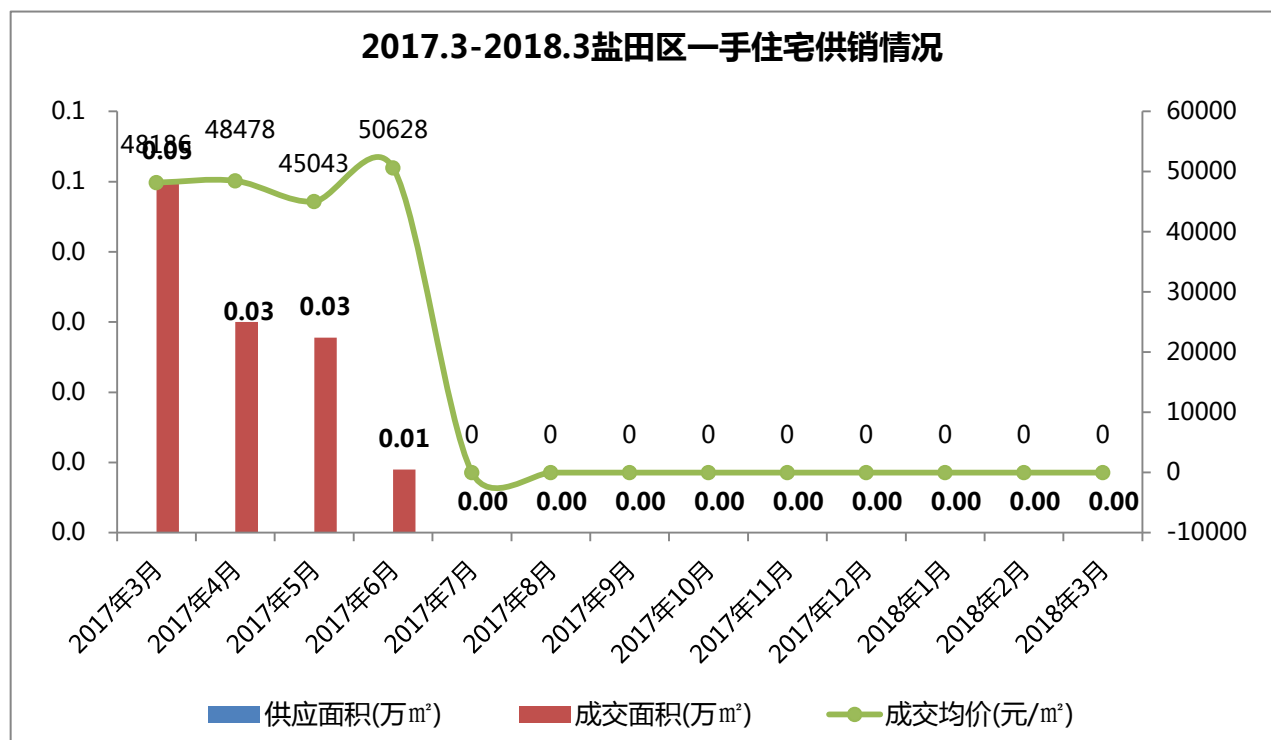


【数据来源：世联数据平台】



4) 盐田区

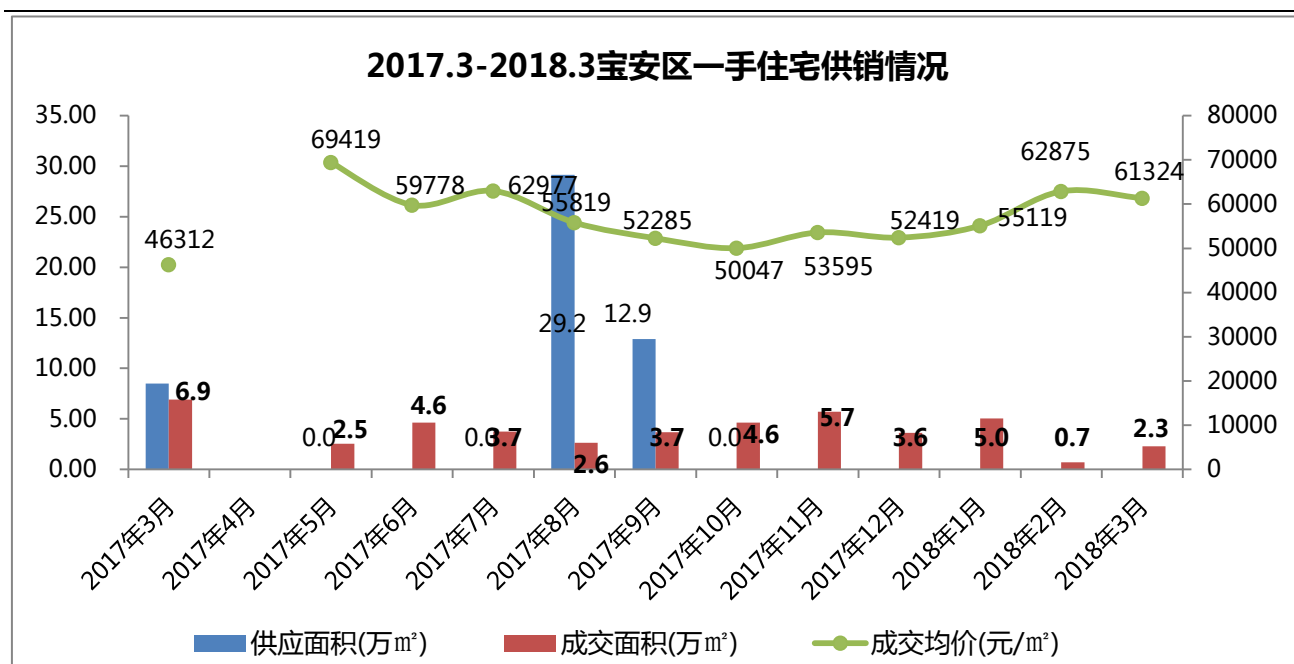
3 月，盐田区无新增住宅供应、无住宅成交。



【数据来源：世联数据平台】

5) 宝安区

3 月，宝安区无新增供应；总共成交面积 2.27 万 m²，环比上升 228.32%，同比下降 67.20%；成交均价 61324 元/m²，环比上降 2.47%，同比上涨 32.41%。主要成交项目为【宏发前城】(1.26 万 m²，均价 66600 元/m²) 和【润科华府】(1.08 万 m²，均价 47448 元/m²)。

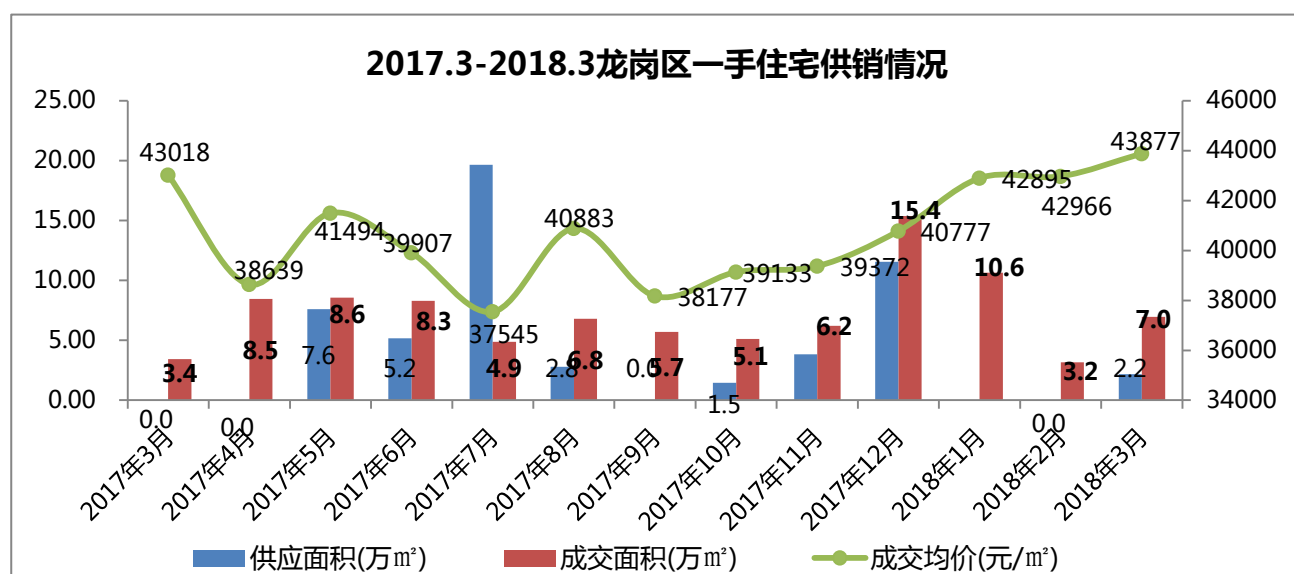


【数据来源：世联数据平台】

注：由于4月按项目统计成交数据与总成交数据存在较大误差，暂无4月份相关成交数据。

6) 龙岗区

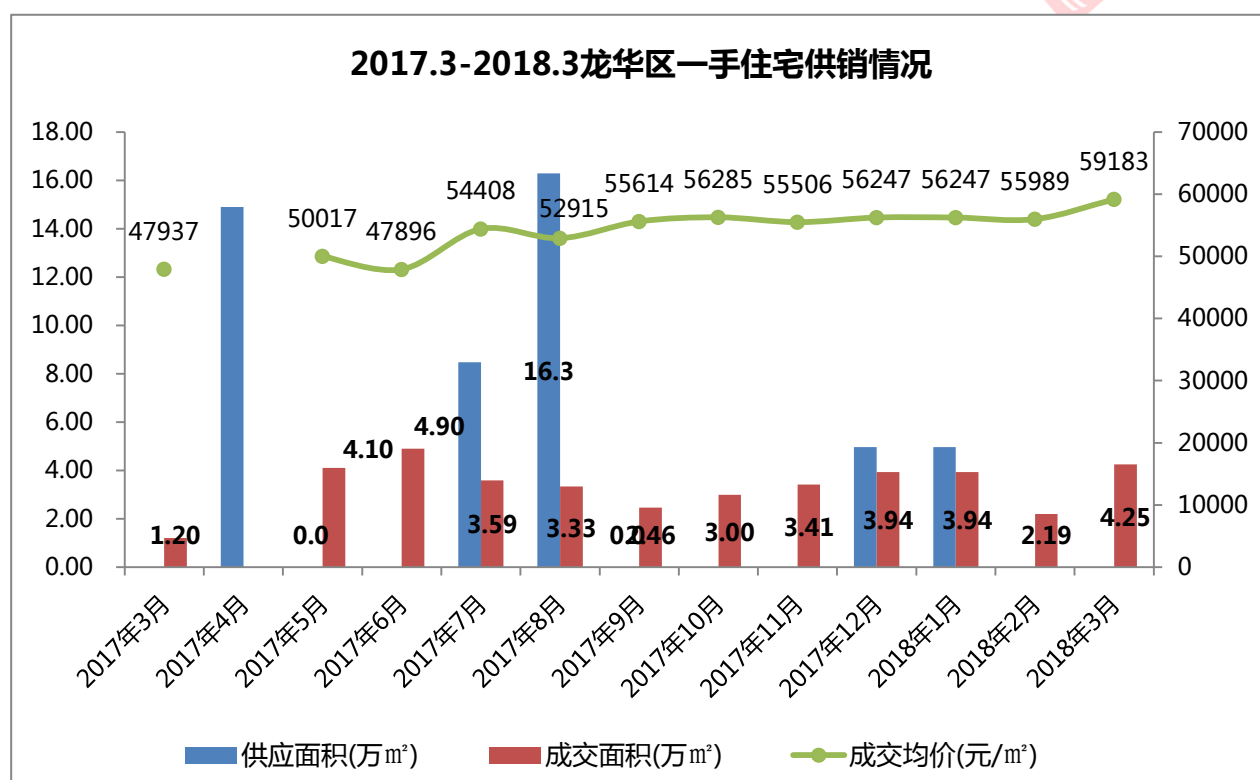
3月，龙岗区新增供应1个住宅项目，总共供应2.18万m²；总共成交面积6.96万m²，环比上升120.25%，同比上升103.51%；成交均价43877元/m²，环比上涨2.12%，同比上涨2.00%。成交项目主要集中在【佳兆业城市广场】（1.43万m²，均价49279元/m²）、【中环星苑】（1.02万m²，均价38476元/m²）、【吉祥里】（0.83万m²，均价43707元/m²）等项目。



【数据来源：世联数据平台】

7) 龙华区

3 月，龙华区无新增供应；总共成交面积 4.25 万 m^2 ，环比上升 93.99%，同比增长 254.17%；成交均价 59183 元/ m^2 ，环比上涨 5.70%，同比上涨 23.46%。成交项目主要集中在【壹成中心】(2.45 万 m^2 ，均价 58354 元/ m^2)和【尚峻花园】(1.48 万 m^2 ，均价 63848 元/ m^2)。



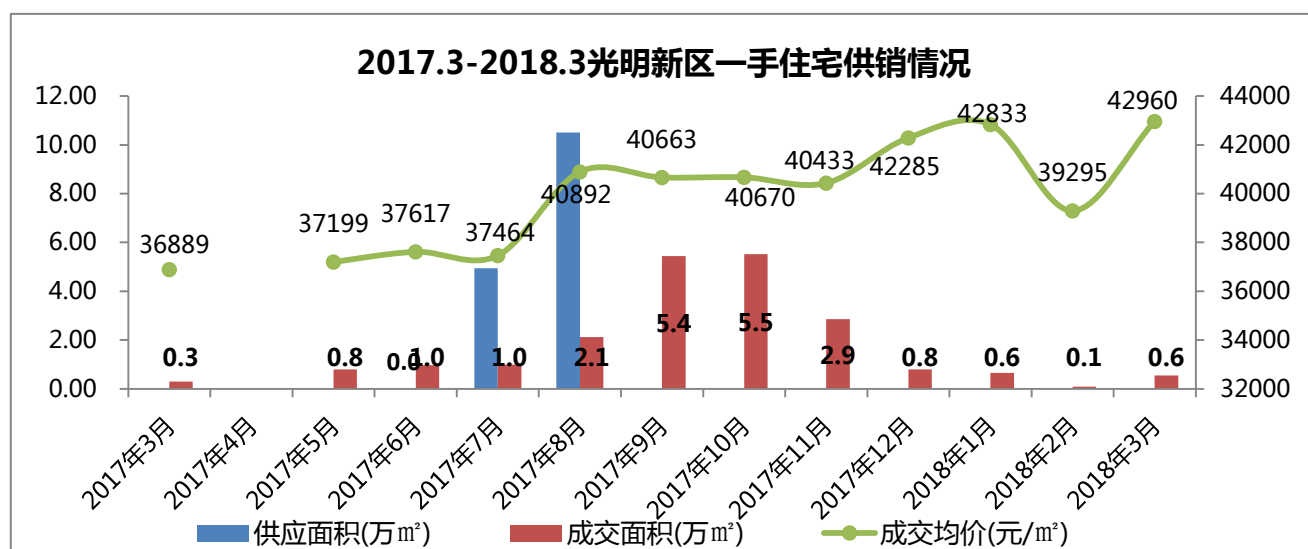
【数据来源：世联数据平台】

注：由于 4 月按项目统计成交数据与总成交数据存在较大误差，暂无 4 月份相关成交数据。

8) 光明新区

3 月，光明新区无新增供应；总共成交面积 0.55 万 m^2 ，环比上升 574.02%，同比上升 83.33%；成交均价 42960 元/ m^2 ，环比上涨 9.33%，同比上涨 16.46%。成交项目主要集中在【龙光玖龙台】(0.44 万 m^2 ，均价 43947 元/ m^2)。



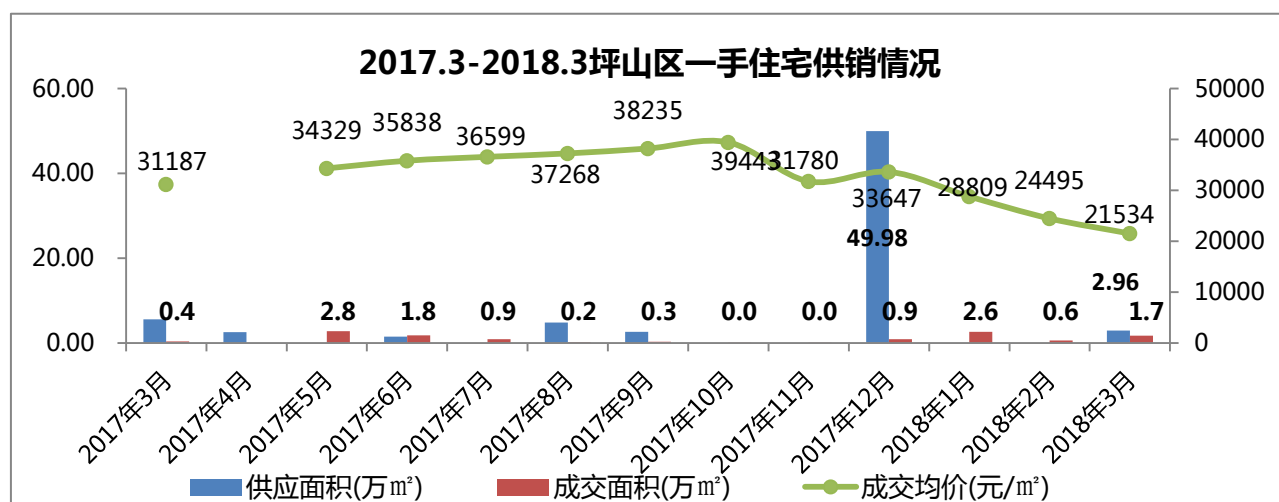


【数据来源：世联数据平台】

注：由于 4 月按项目统计成交数据与总成交数据存在较大误差，暂无 4 月份相关成交数据。

9) 坪山新区

3 月，坪山新区新增供应 1 个住宅项目，总共供应 2.95 万 m²；总共成交面积 1.73 万 m²，环比上升 173.82%，同比增长 332.50%；成交均价 21534 元/m²，环比下跌 12.09%，同比下跌 30.95%。主力成交项目为【亚迪三村】（1.39 万 m²，均价 17344 元/m²）和【深城投·中心公馆】（0.59 万 m²，均价 41661 元/m²）。亚迪三村项目仅面向比亚迪员工销售，且设有转售门槛，故项目成交均价偏低，同时拉低了坪山新区 3 月份的新房成交均价。



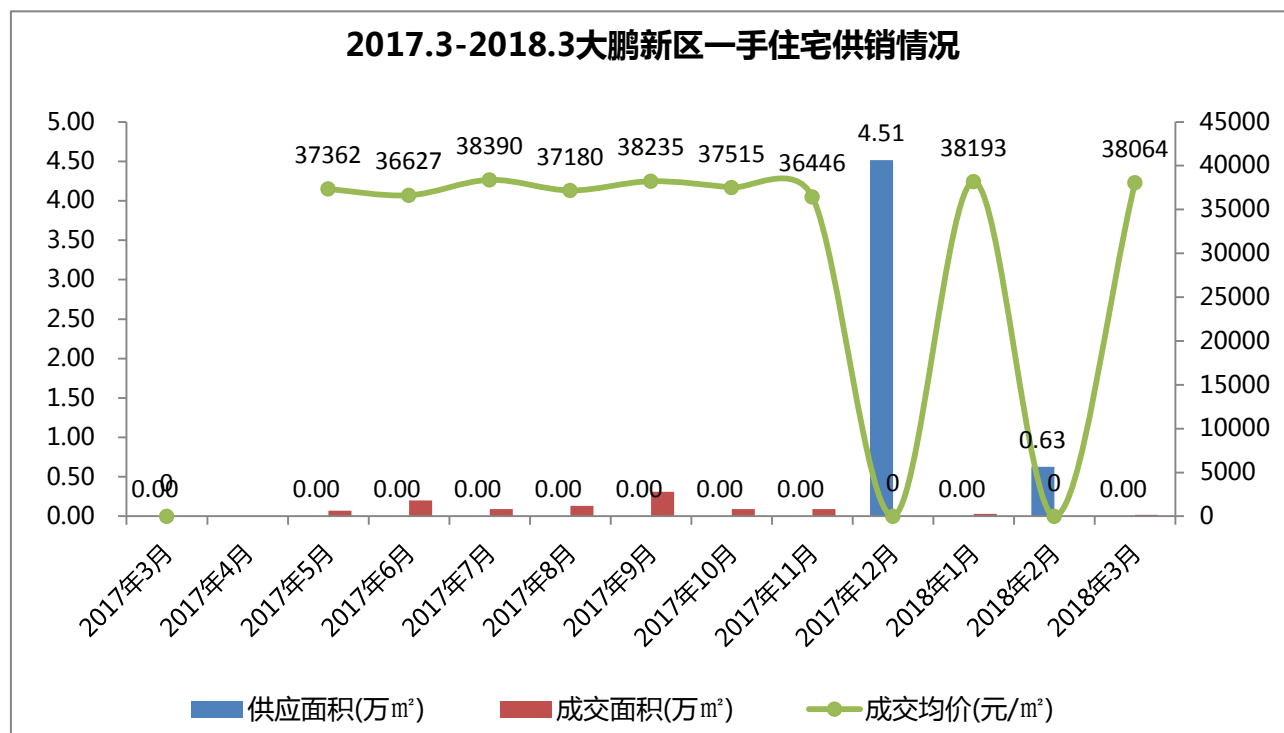
【数据来源：世联数据平台】

注：由于 4 月按项目统计成交数据与总成交数据存在较大误差，暂无 4 月份相关成交数据。



10) 大鹏新区

3 月，大鹏新区无新增供应；总共成交面积 0.02 万 m²；成交均价 38064 元/m²。



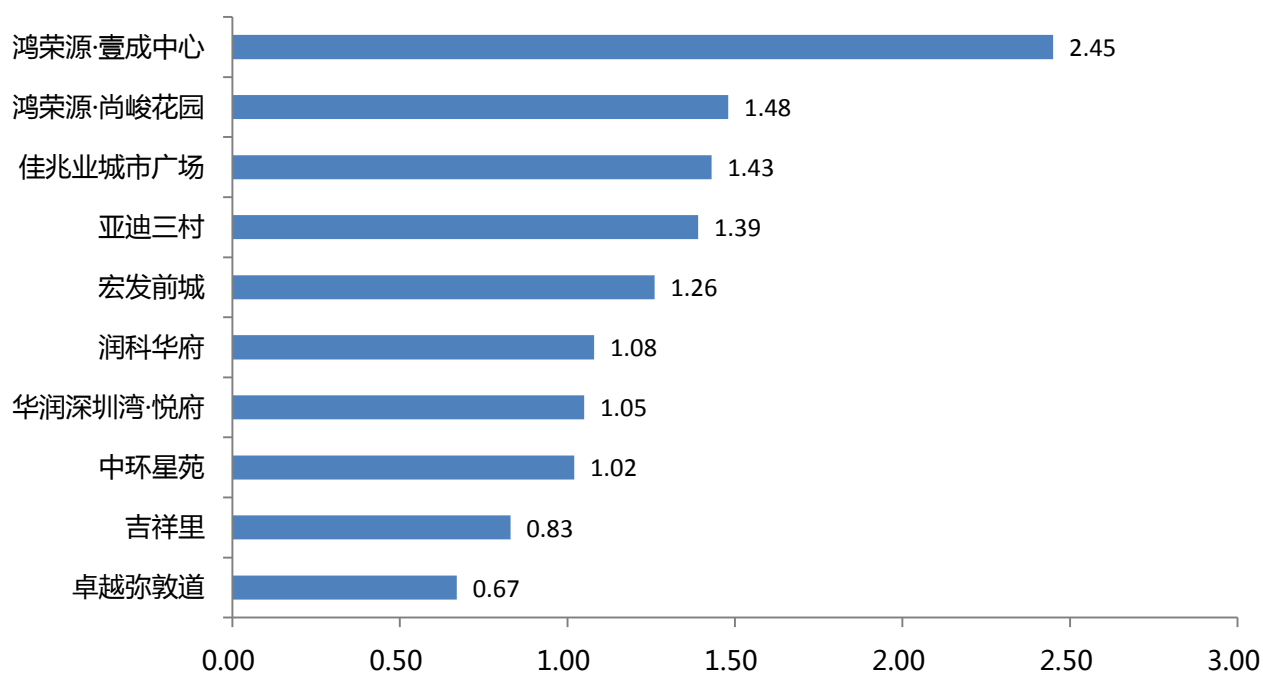
【数据来源：世联数据平台】

注：由于 4 月按项目统计成交数据与总成交数据存在较大误差，暂无 4 月份相关成交数据。

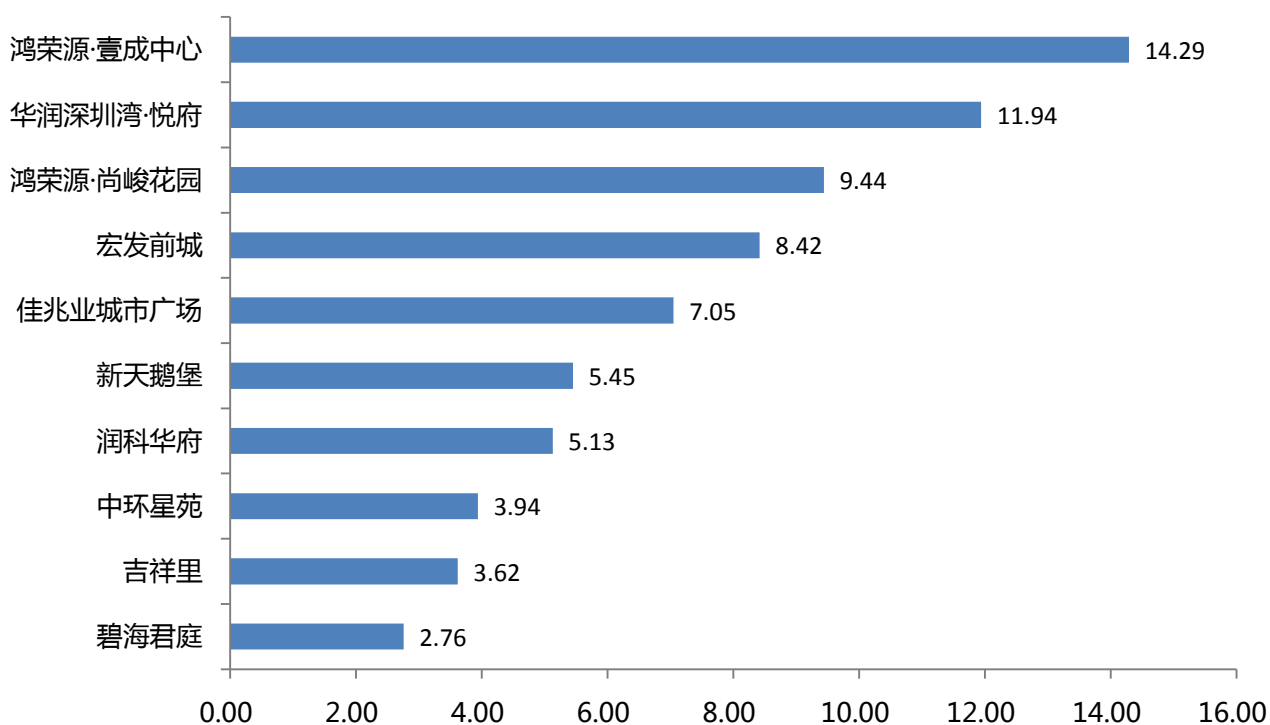
(备注：因中指数据库分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。)

3.5 住宅市场成交排行榜

2018 年 3 月，龙华区的【壹成中心】以 2.45 万 m² 和 14.29 亿元夺得全市成交面积和成交金额双榜首。

2018年3月住宅成交面积排行榜（单位：万m²）

2018年3月住宅成交金额排行榜（单位：亿元）



【数据来源：世联数据平台】



3.6 4 月预计入市项目盘点

2018 年 4 月深圳新房预计入市项目盘点

所属片区	项目名称	主要推售户型
南山区	京基·御景峯	116-158 m ²
龙华区	观禧	30-74 m ²
福田区	绿景红树湾壹号	83-167 m ²
福田区	宝能公馆 V-HOUSE	73-140 m ²

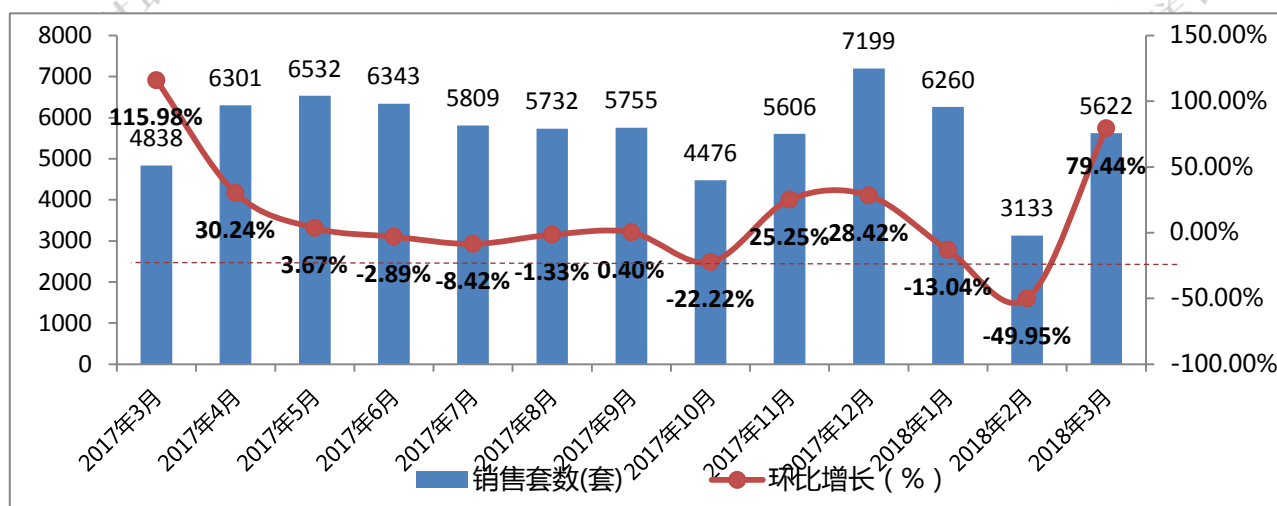


4 深圳二手商品住宅市场解析

4.1 二手商品住宅市场综述

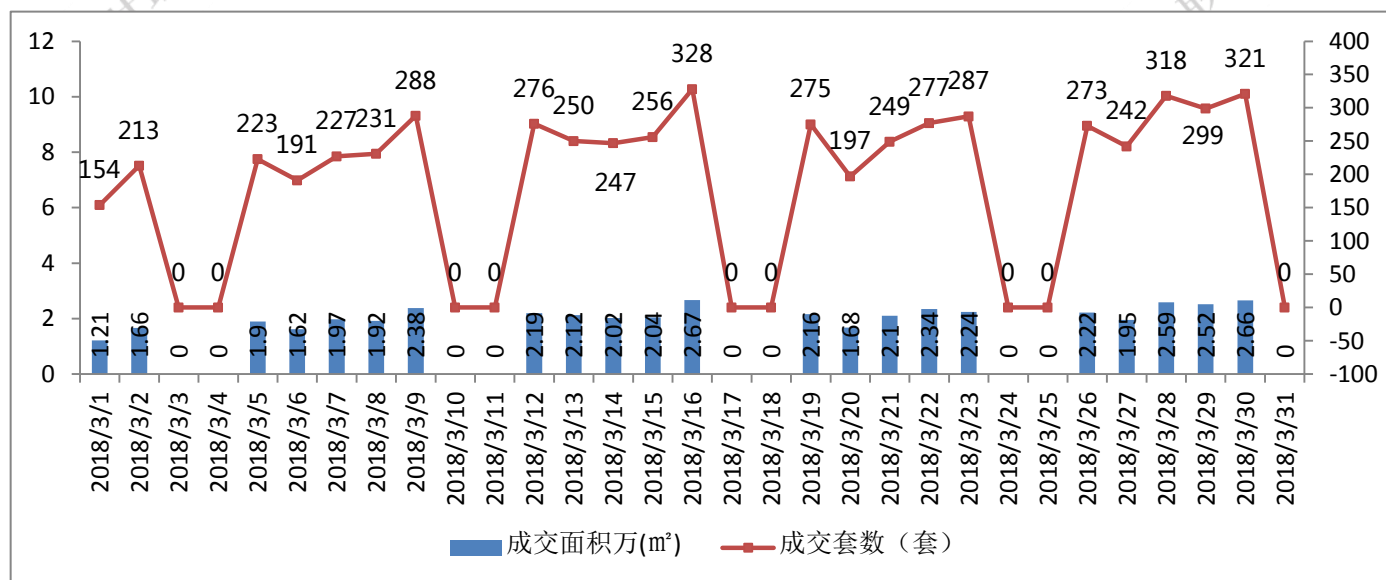
3月，深圳二手商品住宅市场共成交5622套，环比增长79.44%，同比增长16.21%。

2017.3-2018.3 深圳二手商品住宅成交情况走势图



【数据来源：世联数据平台】

3 月份全市二手商品住宅每日成交情况



【数据来源：世联数据平台】

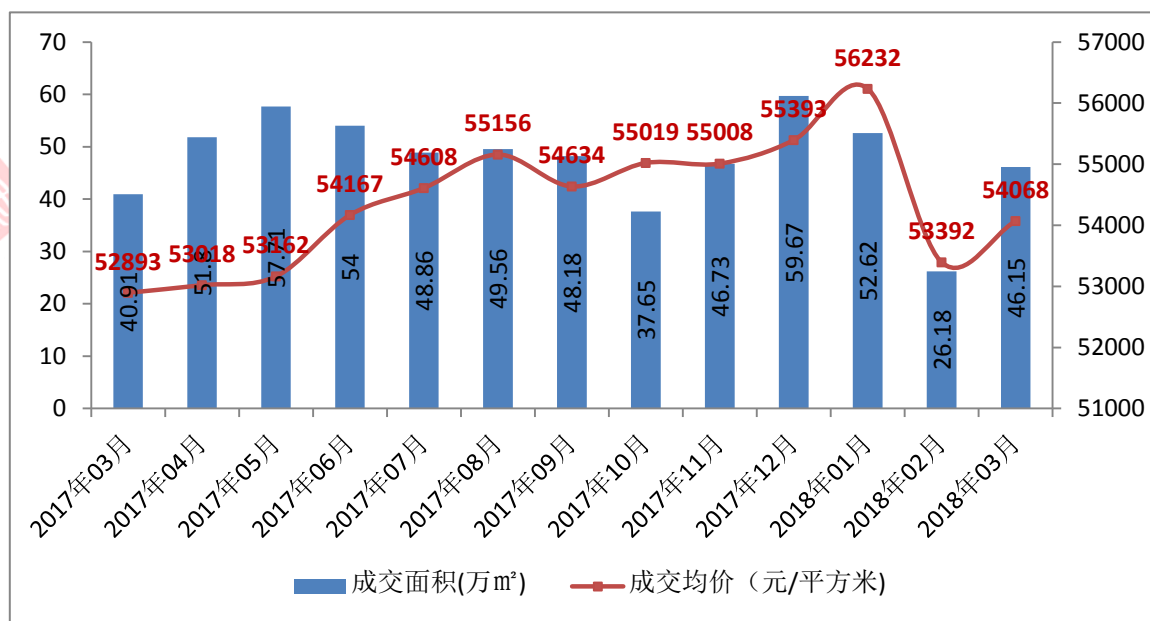
注：二手房仅在工作日备案，本月全市二手商品住宅每日成交总和与规土委公布的数据有所出入，

最终以规土委公布数据为准



3月,深圳二手商品住宅市场成交面积46.15万 m^2 ,环比增长76.31%,同比增长12.81%;成交均价54068元/ m^2 ,环比增长1.27%,同比增长2%。

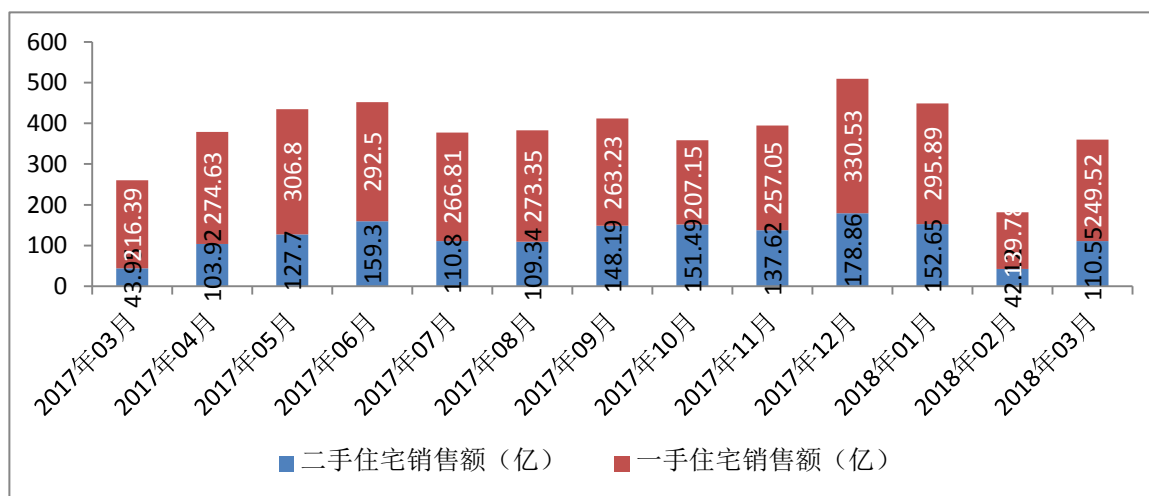
2017.3-2018.3深圳二手商品住宅成交面积与均价走势图



【数据来源：世联数据平台】

3月,全市二手商品住宅销售总金额249.52亿元,环比增长79%,同比增长15%。相比一手商品住宅销售总金额110.55亿元,一、二手商品住宅成交总金额分别占据30.70%和69.30%的市场份额。

2017.3-2018.3 一、二手商品住宅月度销售金额

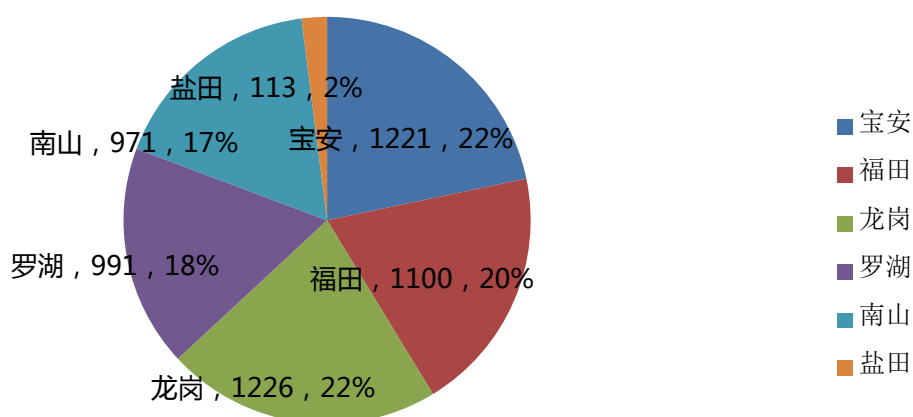


【数据来源：世联数据平台】

4.2 各区域二手商品住宅成交情况

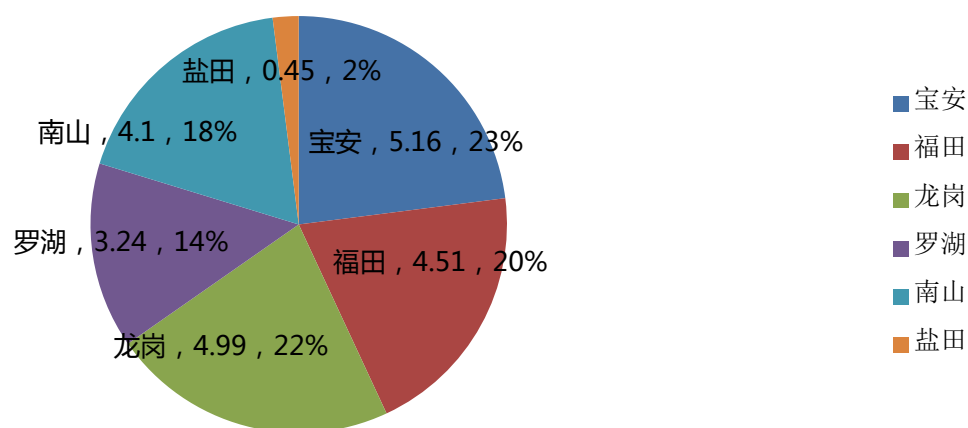
3月，深圳二手房成交关外仍占主力，其中，龙岗区成交1226套，在全市占比为22%；成交4.99万 m^2 ，在全市占比为22%，成交套数位居全市榜首；宝安区成交1221套，在全市占比为22%；成交5.16万 m^2 ，在全市占比为23%，成交面积位居全市榜首；关内福田区成交套数占比为20%，南山区、罗湖区成交套数占比分别为17%，18%；成交面积方面，南山区成交面积占比为18%，福田区、罗湖区成交面积占比分别为20%、14%。

3月份全市二手商品住宅各区域成交套数情况(套)



【数据来源：世联数据平台】

3月份全市二手商品住宅各区域成交面积情况（万 m^2 ）



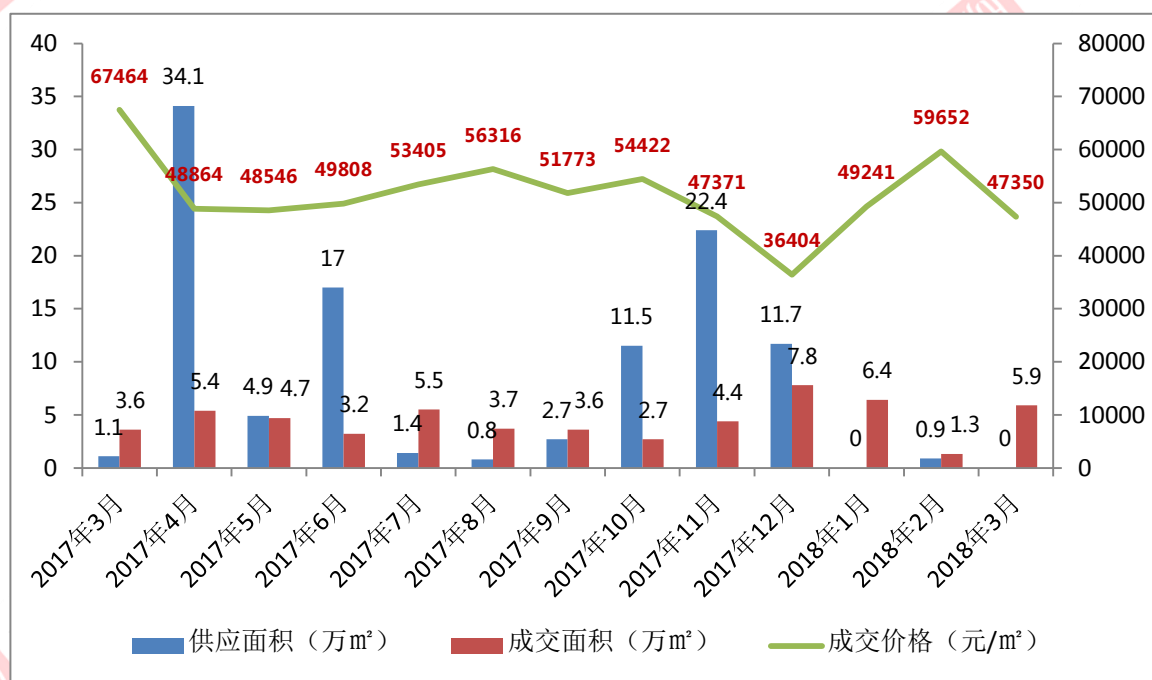
【数据来源：世联数据平台】

5 深圳写字楼市场解析

5.1 写字楼供求市场综述

3月，全市无写字楼供应；成交面积5.9万 m^2 ，环比上升358.68%，同比上升61.33%；成交均价47350元/ m^2 ，环比下降20.62%，同比下降29.81%。

2017年3月-2018年3月深圳写字楼供求走势



【数据来源：世联数据平台】

5.2 各区域写字楼特征

5.2.1 深圳各区域供应

3月，深圳写字楼市场无新增项目。

2018年3月写字楼供应 (单位：万 m^2 ，套)

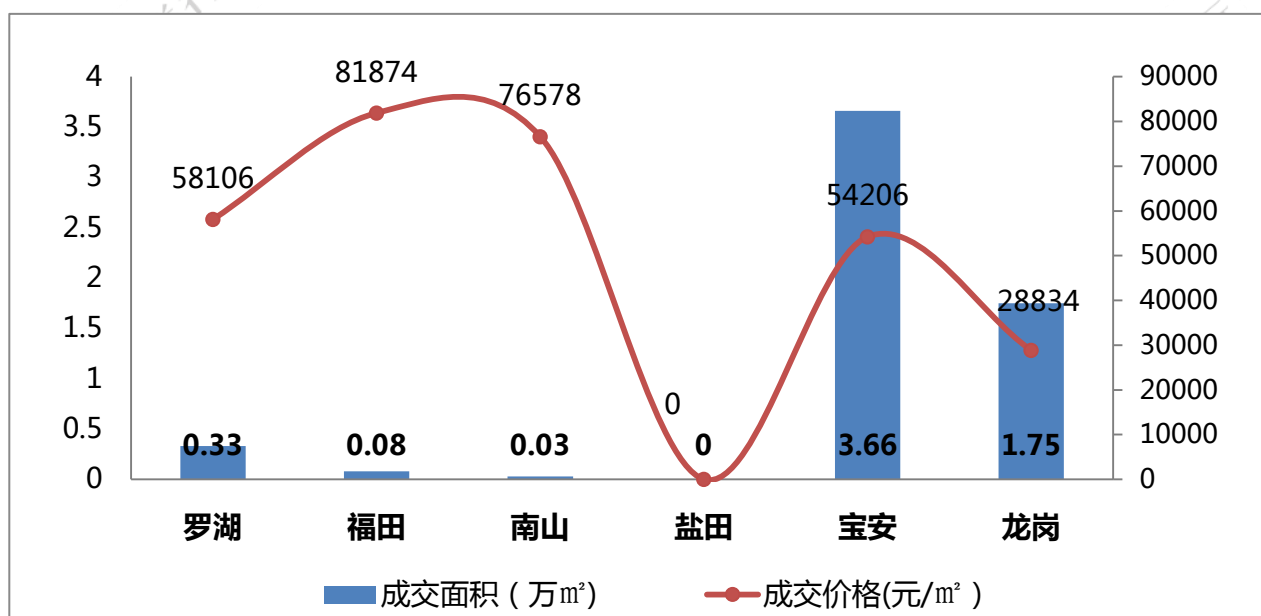
区域	项目名称	供应面积(万 m^2)	供应套数(套)
/	/	/	/

【数据来源：世联数据平台】

5.2.2 深圳各区域成交

3 月，深圳写字楼主力成交在宝安区，成交面积为 3.66 万 m²；其次为龙岗区，成交面积为 1.75 万 m²。价格以福田区最高，为 81874 元/m²。

2018 年 3 月深圳各区域写字楼成交量价（万 m²，元/m²）

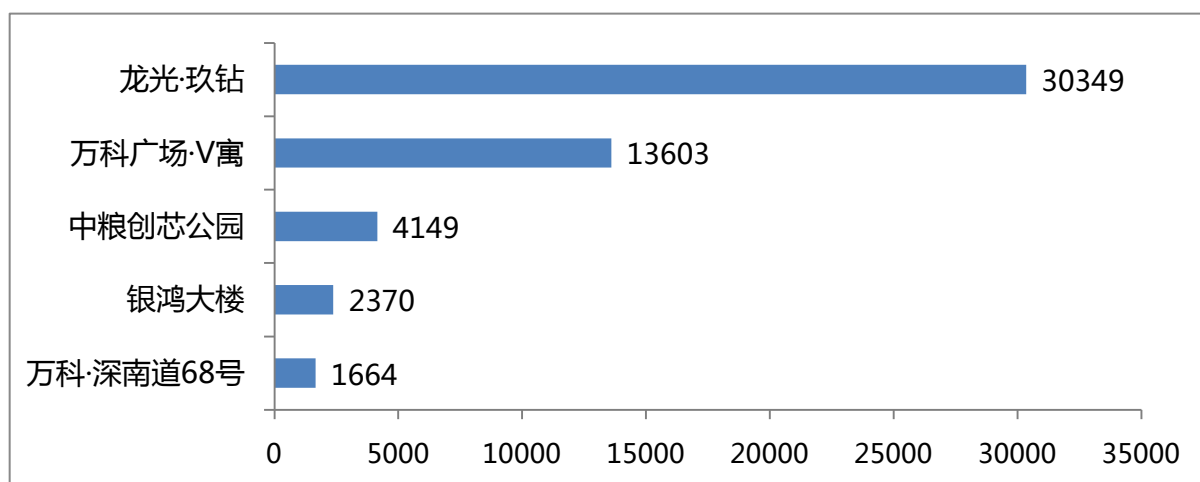


【数据来源：世联数据平台】

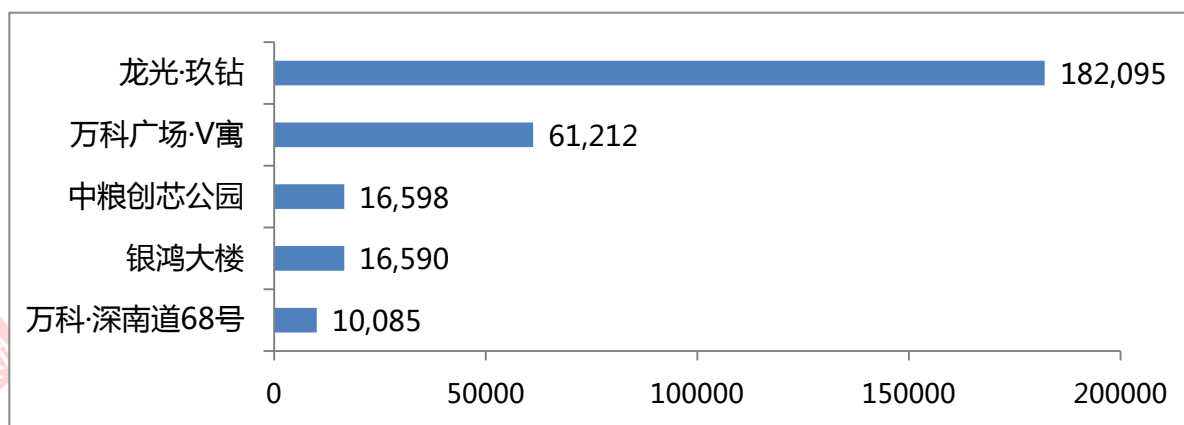
5.3 写字楼市场排行榜

3 月，龙华区的【龙光玖钻】以 0.30 万 m²的成交面积和 18.21 亿元的成交金额双夺冠。

2018 年 3 月写字楼成交面积排行榜（单位：m²）



2018 年 3 月写字楼成交金额排行榜 (单位: 万元)



【数据来源：世联数据平台】



6 重点企业市场动态

1) 碧桂园 400 亿元房地产 ABS 亮眼

3月5日，由碧桂园主导、方正证券承销的“融元 - 方正证券 - 一方恒融碧桂园35 - 82期保理资产支持专项计划”成功获批，拟发行金额高达400亿元，刷新ABS最高发行规模记录，令业内对ABS市场的未来发展抱有更大的想象空间。

受经济去杠杆和市场资金面的影响，券商承销的债券发行规模下滑明显。去年全年券商共承销债券8040只，同比减少1367只；总承销金额为45596.64亿元，同比下降12.72%。而ABS正以势不可挡的发展趋势在我国融资市场中逐渐站稳脚步。近期，中国基金业协会发布的《资产证券化业务备案情况综述（2017年度）》显示，截至2017年12月31日，资产支持专项计划发行规模达16135.20亿元，较2016年底骤增133.56%。

2) 远洋与中国人寿布局养老产业 探索长期护理保险业务新模式

中国人寿保险股份有限公司携手远洋集团旗下远洋养老运营管理有限公司，就长期护理保险业务合作事宜签署框架合作协议，双方将共同积极探索建立与中国国情及文化相适应的特色长期护理保险业务新模式。

截至目前，远洋养老产业已完成北京、上海、天津、广州、成都、武汉、大连、苏州等多个城市项目布局，床位规模已达一万张，努力实现“养老行业第一梯队领先者”的阶段战略目标。养老地产也是被远洋寄予厚望的领域，2017年，其养老平台“椿萱茂”已运作6个项目，共有床位1500个，收入达5200万元；并计划2018年将开业项目增加至26个，年收入能够达到1.1亿元。



3) 深圳市政府、龙岗区政府与世茂集团一起启动“世茂深港国际中心项目”

3 月 26 日，“世茂深港国际中心项目”正式启动，该项目占地面积 32.19 万平方米，计容面积约 136 万平方米，总投资额将达 500 亿元。根据总体规划，该项目将建设成集深港国际会议展览中心、深港青年合作创业中心、深港国际演艺中心、国际化学校、超五星级酒店、智能办公、大型商业、公寓等于一体的综合开发运营项目，并建造 700 米高度的超高层建筑，将被打造为粤港合作的标志项目、深圳城市新地标。

世茂深港国际中心将从科创教育改进、科创人才培养、科创文化养成、科创生态圈沟通协作平台搭建、科创能力世界化推广、与大湾区联动等角度发展创新，建立深港两地人才聚集区，推动香港资本、市场和管理优势与深圳区位、政策和成本优势相结合，打造粤港合作示范区，形成粤港澳大湾区发展新地标和深圳新的城市会客厅。





世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 2 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司 深圳市罗湖区深南东路罗湖商务中心 12 楼 电话：0755-2216 2800 传真：0755-2216 2900 邮政编码：518001	福州世联房地产顾问有限公司 福州市五四路 158 号环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元 电话：0591-8850 5533 传真：0591-8850 5511 邮政编码：350001
北京世联房地产顾问有限公司 北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座 6 层-7 层 电话：010-8567 8000 传真：010-8567 8002 邮政编码：100022	四川嘉联兴业地产顾问有限公司 成都市人民南路四段 27 号商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼 电话：028-8602 6666 传真：028-8602 6666-616 邮政编码：610041
上海世联房地产顾问有限公司 上海市闸北区天目西路 218 号嘉里不夜城大厦第一座 3501-3506 电话：021-3135 6060 传真：021-6384 0066 邮政编码：200070	重庆纬联地产顾问有限公司 重庆市渝中区中山三路 131 号希尔顿商厦 31 楼 电话：023-8903 8576 传真：023-8903 8576-8118 邮政编码：400015
天津世联兴业房地产咨询有限公司 天津市和平区解放北路 188 号信达广场 10 层 电话：022-5819 0801 传真：022-5819 0900 邮政编码：300042	常州世联房地产咨询有限公司 常州市天宁区关河东路 66 号十环宇大厦 1515 室 电话：0519-8168 3622 传真：0519-8168 3623 邮政编码：213017
广州市世联房地产咨询有限公司 广州市天河区体育东路 138 号金利来大厦 1303-04 室 电话：020-3897 2777 传真：020-3879 9392 邮政编码：510620	深圳市世联行房地产经纪有限公司 深圳市罗湖区深南东路罗湖商务中心 12 楼 电话：0755-2216 2666 传真：0755-2216 2902 邮政编码：518001
东莞世联地产顾问有限公司 东莞市南城区元美路华凯广场 A 座 908-915 单元 电话：0769-2312 5188 传真：0769-2280 6611 邮政编码：523071	世联雅园物业管理有限公司 深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 14 楼 电话：0755-2216 2579 0755-2224 7328 传真：0755-2216 2334 邮政编码：518001
世联房地产咨询（惠州）有限公司 惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心 21 楼 11 室 电话：0752-281 7800 传真：0752-278 0566 邮政编码：516000	北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司 地址：哈尔滨市南岗区长江路 157 号盟科汇 B 区 520 室 电话：0451-87008901 传真：0451-85996031 邮编：150090
珠海世联房地产咨询有限公司 珠海市香洲区吉大海滨南路 47 号光大国际贸易中心大厦 17F8-9 电话：0756-332 0500 传真：0756-332 0700 邮政编码：519015	昆明世联卓群房地产经纪有限公司 地址：昆明市三市街 6 号柏联广场写字楼 13 楼 1310 室 电话：0871-3625180 传真：0871-3615052 邮政编码：650000
佛山世联房地产顾问有限公司 佛山市创意产业园 7 号楼 2 层 201 房 电话：0757-8312 1982 传真：0757-8312 1980 邮政编码：528000	南京兴业世联行房地产经纪有限公司 地址：南京市雨花台区玉兰路 19-26 号 电话：025-86987170 传真：025-86998642 邮编：210000
	世联房地产咨询（惠州）有限公司大亚湾分公司



杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-2888 2029
传真：0571-2888 3990
邮政编码：310007

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
厦门市鹭江二道 8 号国际银行大厦 16 楼 C/D 单元
电话：0592-812 5288
传真：0592-812 5280
邮政编码：361001
长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 36 层
电话：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮政编码：410005

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号总统大厦 C 座 16 层 1608、1609

电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮政编码：110004

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号希望大厦 1202 室
电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮政编码：116001

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮政编码：710075

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-563 3800、354 3000
传真：0551-563 3806
邮政编码：230031

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江岸区建设大道 847 号瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-6883 8880
传真：027-6883 8830
邮政编码：430032

上海世联房地产顾问有限公司南京分公司
南京市汉中 1 路国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮政编码：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号东方广场 B 座 10 楼 A-E/M 单元
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮政编码：214001

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮政编码：610041

地址：惠州市大亚湾西区上杨开城大道富康国际 8 楼 01-02 单元
电话：0752-5185008
传真：0752-5185018
邮政编码：516000

苏州世联行房地产经纪有限公司
地址：苏州市干将东路 666 号和基广场 430 室
电话：0512-67723990
传真：0512-67723005
邮编：215000

南昌世联置业有限公司
地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号江报传媒大厦五层西南单元
电话：0791-8530818
传真：0791-8530808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
地址：南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话：0771-8011619
传真：0771-8011629
邮编：530000

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
地址：南京市白下区汉中路 1 号国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-86998600
传真：025-86998642
邮编：210000

青岛世联怡高物业顾问有限公司
地址：青岛市市南区南京路 8 号府都大厦 10 楼
电话：0532-68619001
传真：0532-68619016
邮编：266071

佛山世联房地产顾问有限公司顺德分公司
地址：佛山市顺德区大良新桂路明日广场一座 2402 室
电话：0757-29808588
传真：0757-29808589
邮编：528000

珠海世联房地产咨询有限公司中山分公司
地址：中山市兴政路 1 号中环广场 3 座 13A 全层
电话：0760-88668600
传真：0760-88668900
邮编：528400

宁波世联房地产咨询有限公司
地址：宁波市海曙区和义路万豪 1202 室
电话：0574-83899053
传真：0574-83899066
邮编：315010

临沂世联怡高房地产经纪有限公司
临沂市兰山区新华路 12 号万阅城 A 座 804-806 室
电话：0539-8117508
传真：0539-8115608
邮政编码：276000

免责声明

本报告仅提供提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不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地产顾问股份有限公司所有，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，视为同意以上申明。

