



深圳 2018 年 1 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	12
2 深圳土地市场解析	14
2.1 1 月土地供应与成交概述	14
2.2 1 月土地供应与成交	14
3 深圳一手商品住宅市场解析	17
3.1 住宅供求市场综述	17
3.2 新开盘/加推住宅市场动态	18
3.3 住宅成交产品结构	18
3.4 各区域住宅市场特征	22
3.5 住宅市场成交排行榜	30
3.6 2 月预计入市项目盘点	32
4 深圳二手商品住宅市场解析	33
4.1 二手商品住宅市场综述	33



4.2 各区域二手商品住宅成交情况	35
5 深圳写字楼市场解析	37
5.1 写字楼供求市场综述	37
5.2 各区域写字楼特征	37
5.3 写字楼市场排行榜	38
6 重点企业市场动态	40



月 刊：201801

报告出品：世联行市场研究部

11 城市租赁试点方案获批

深圳无新增住宅供应项目

本期要点

1、宏观环境

- 1) 1 月份，制造业 PMI 为 51.3%，虽环比回落 0.3 个百分点，但与去年同期持平，连续 16 个月位于 51.0%以上的景气区间，制造业继续保持稳步扩张走势
- 2) 1 月份，非制造业商务活动指数为 55.3%，高于上月和去年同期 0.3 和 0.7 个百分点，连续 3 个月上升，非制造业延续稳中有升的良好发展态势。

2、市场数据

- 1) **土地**：1 月，根据占地面积统计，全市招拍挂新增土地供应量 8.68 万 m²，同比上升 1042.11%，环比降低 71.54%；全市土地成交面积 25.14 万 m²，同比上升 432.63%，环比降低 56.40%。
- 2) **一手商品住宅**：1 月，深圳无新增住宅供应；成交面积 28.14 万 m²，环比降低 14.65%，同比增长 61.54%；成交均价 54240 元/m²，环比降低 0.03%，同比降低 1.26%。
- 3) **二手商品住宅**：1 月，深圳二手商品住宅市场共成交 6260 套，环比降低 13.04%，同比上升 127.88%。成交面积 52.62 万 m²，环比降低 11.81%，同比增长 114.79%；成交均价 56232 元/m²，环比增长 1.51%，同比增长 16.97%。
- 4) **写字楼**：1 月，全市写字楼无新增供应；成交面积 6.4 万 m²，环比降低 18.25%，同比增长 300.00%；成交均价 49241 元/平，环比增长 35.26%，同比降低 3.40%。

3、企业动态

- 1) 凯德 83.65 亿元出售 20 座购物中心，印力联手万科接盘
- 2) 万科三年计划落地 100 所学校，打造万科 K12 教育体系
- 3) 腾讯、京东等四巨头 340 亿入股万达



1 宏观经济与政策环境

1.1 宏观经济信息解读

1. 1 月份制造业 PMI 为 51.3%，继续保持稳步扩张走势

1 月份，制造业 PMI 为 51.3%，虽环比回落 0.3 个百分点，但与去年同期持平，连续 16 个月位于 51.0% 以上的景气区间，制造业继续保持稳步扩张走势。分企业规模看，大型企业 PMI 为 52.6%，比上月回落 0.4 个百分点，继续在扩张区间内平稳运行；中型企业 PMI 为 50.1%，比上月回落 0.3 个百分点；小型企业 PMI 为 48.5%，虽比上月下降 0.2 个百分点，仍高于去年同期 2.1 个百分点。

制造业 PMI 本月主要运行特点：

◆ 部分行业进入生产淡季，供需两端稳中趋缓

生产指数和新订单指数为 53.5% 和 52.6%，分别比上月回落 0.5 和 0.8 个百分点，但均处于 53.0% 左右相对较高的扩张区间，其中生产指数高于去年同期 0.4 个百分点，生产和需求总体保持稳定增长

◆ 受春节假日临近等因素影响，消费品制造业增长加快

消费品制造业 PMI 为 52.7%，比上月上升 0.3 个百分点，高于去年同期和制造业总体水平 1.8 和 1.4 个百分点，其中农副食品加工业、食品及酒饮料精制茶制造业、纺织服装服饰业、医药制造业等行业 PMI 均位于 53.0% 及以上的较高水平，扩张动力较强，消费对经济增长的拉动作用明显。

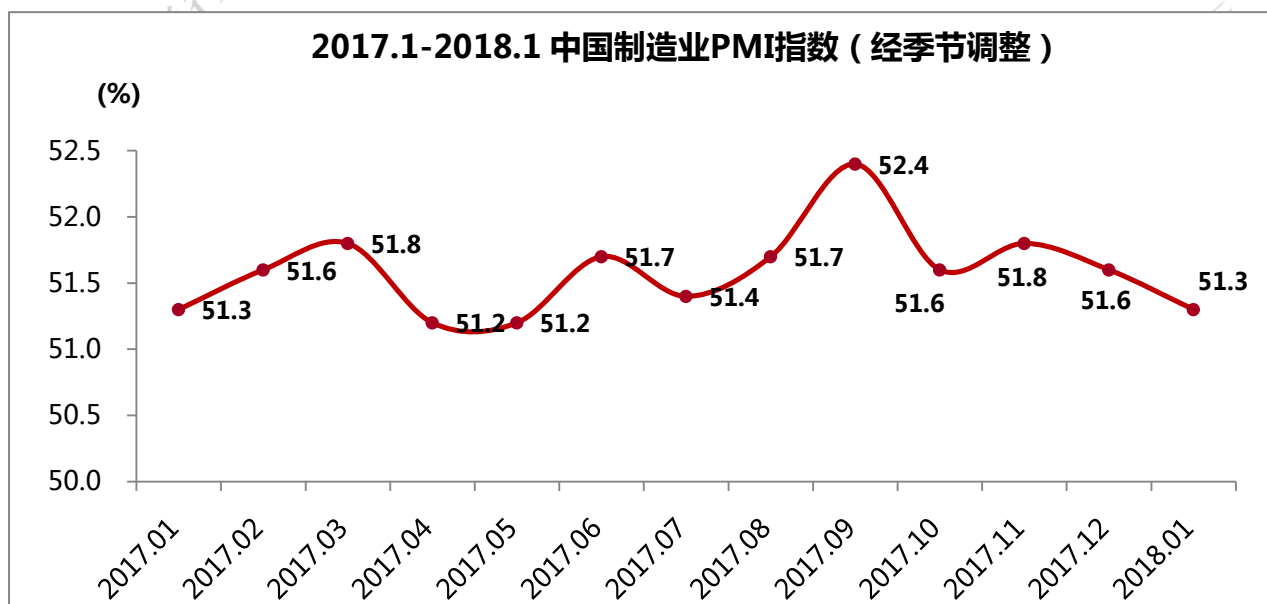
◆ 主要原材料购进价格和出厂价格涨幅再现回落

主要原材料购进价格指数和出厂价格指数为 59.7% 和 51.8%，分别比上月回落 2.5 和 2.6 个百分点，并明显低于去年同期，企业运营成本上涨压力有所缓解

◆ 进出口有所放缓



受与圣诞、新年相关的国外市场需求提前释放等因素影响，本月出口有所回调，新出口订单指数为 49.5%，比上月下降 2.4 个百分点。同时，随着制造业产需扩张减缓，进口指数也由上月的 51.2% 回落至 50.4%



【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 1 月	51.3	53.1	52.8	48	49.2	49.8
2017 年 2 月	51.6	53.7	53	48.6	49.7	50.5
2017 年 3 月	51.8	54.2	53.3	48.3	50	50.3
2017 年 4 月	51.2	53.8	52.3	48.3	49.2	50.5
2017 年 5 月	51.2	53.4	52.3	48.5	49.4	50.2
2017 年 6 月	51.7	54.4	53.1	48.6	49.0	49.9
2017 年 7 月	51.4	53.5	52.8	48.5	49.2	50.1
2017 年 8 月	51.7	54.1	53.1	48.3	49.1	49.3
2017 年 9 月	52.4	54.7	54.8	48.9	49.0	49.3
2017 年 10 月	51.6	53.4	52.9	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	52.6	48.8	48.3	49.2



【数据来源：国家统计局，世联行】

2. 1 月份非制造业商务活动指数为 55.3%，年末扩张步伐有所加快

1 月份，非制造业商务活动指数为 55.3%，高于上月和去年同期 0.3 和 0.7 个百分点，连续 3 个月上升，非制造业延续稳中有升的良好发展态势。

中国非制造业商务活动指数本月主要运行特点：

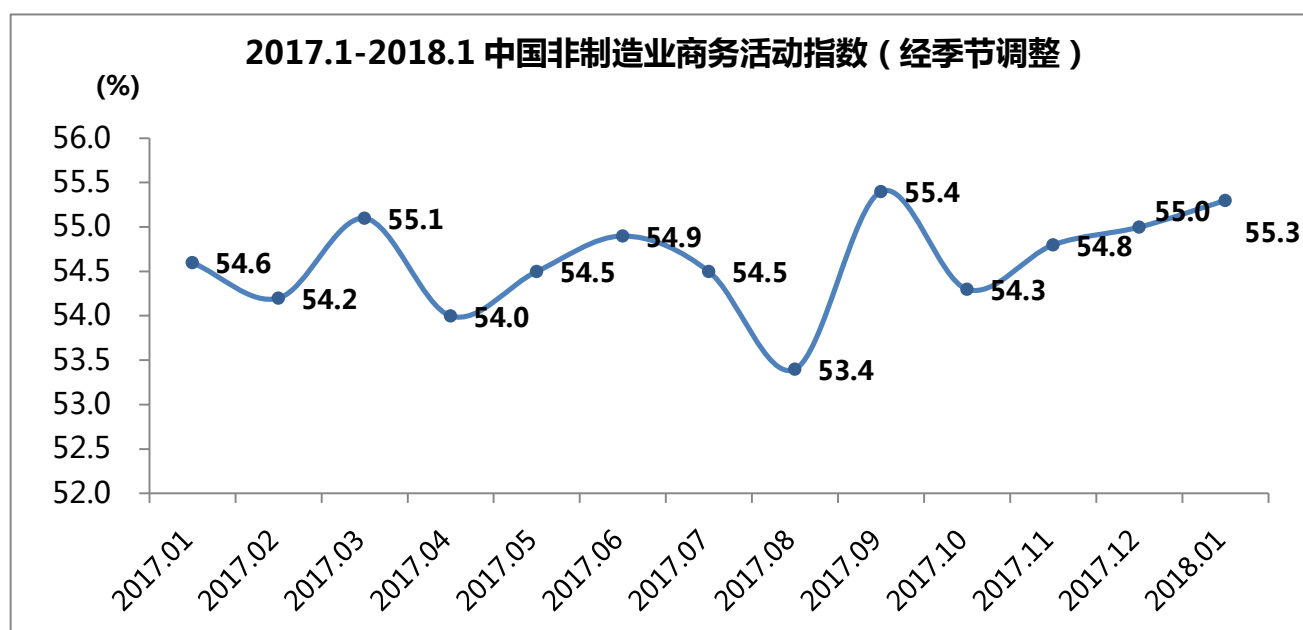
◆ 服务业扩张步伐加快

服务业商务活动指数为 54.4%，比上月上升 1.0 个百分点，服务业开局实现平稳较快增长。在传统假日和消费升级等因素的带动下，生活性服务业商务活动指数升至 57.8%，比上月上升 3.9 个百分点。从行业大类看，零售、航空运输、电信广播电视和卫星传输服务、互联网软件信息技术服务、银行、保险、租赁及商务服务等行业商务活动指数位于 55.0% 以上的较高景气区间，经营活动较为活跃。住宿、餐饮、房地产、居民服务及修理等行业商务活动指数位于收缩区间。从市场需求和预期看，新订单指数和业务活动预期指数为 51.8% 和 61.2%，均高于上月 0.9 个百分点，市场需求继续改善，企业预期继续向好。

◆ 建筑业景气度高位回落

受近期大范围降温及雨雪天气等因素影响，建筑业企业生产活动放缓，商务活动指数为 60.5%，比上月回落 3.4 个百分点。其中，房屋建筑业、土木工程建筑业分别比上月回落 2.6 和 10.0 个百分点。从市场预期看，业务活动预期指数为 64.7%，比上月上升 0.6 个百分点，企业对行业发展仍保持乐观态度。





【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 1 月	54.6	51.3	55.1	51.0	49.8	58.9
2017 年 2 月	54.2	51.2	53.7	51.4	49.7	62.4
2017 年 3 月	55.1	51.9	52.3	49.7	49.1	61.3
2017 年 4 月	54.0	50.5	51.7	50.2	49.5	59.7
2017 年 5 月	54.5	50.9	51.1	48.8	49.0	60.2
2017 年 6 月	54.9	51.4	51.2	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	52.3	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	56.2	52.8	49.2	61.6
2017 年 12 月	55.0	52.0	54.8	52.6	49.3	60.9
2018 年 1 月	55.3	51.9	53.9	52.6	49.4	61.7

【数据来源：国家统计局，世联行】



1.2 全国政策最新动态

1. 国土部：深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点

1 月 15 日，2018 年全国国土资源工作会议在京召开，国土资源部长、国家土地总督察姜大明表示**我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，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，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。**

同时表示，**我国将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权，适度放活宅基地使用权。**他强调，这是一项重大理论和实践创新。但城里人到农村买宅基地口子不开，严禁下乡利用宅基地建别墅大院、私人会馆。

2. 国土部：同意 11 个城市利用集体建设用地建租赁住房试点实施方案

1 月 25 日，从国土资源部了解到，**沈阳、南京、杭州等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案获得国土部同意。**国土部要求，**试点地区要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照区域协调发展和乡村振兴的要求，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度，实现城乡融合发展、人民住有所居。**同时，还要严格落实试点城市人民政府主体责任，统筹推进试点工作，将项目选址、开工建设、运营等各环节监管落到实处。健全合同履行监管机制，切实维护好村镇集体组织、农民、企业和承租人等相关主体的合法权益；建立租金监测监管机制，租赁项目要合理确定租金，建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁；鼓励金融机构参与试点建设，依法依规提供金融产品服务。

3. 银监会：违反房地产行业政策等银行业行为都将被列入重点整治

近日，银监会发布通知称，印发《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》将在全国



范围内深化整治银行业乱象。**要求各银行业金融机构和各级监管机构要抓住服务实体经济这个根本，严查资金脱实向虚在金融体系空转的行为，严查“阳奉阴违”或选择性落实宏观调控政策和监管要求的行为，形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环。**其中，《通知》点名指出，以下几种违反房地产行业政策等银行业行为都将被列入重点整治。

- ◆ **直接或变相为房地产企业支付土地购置费用提供各类表内外融资，或以自身信用提供支持或通道。**
- ◆ 向“四证”不全、资本金未足额到位的商业性房地产开发项目提供融资。
- ◆ **发放首付不合规的个人住房贷款**
- ◆ 以充当筹资渠道或放款通道等方式，直接或间接为各类机构发放首付贷等行为提供便利。
- ◆ 综合消费贷款、个人经营性贷款、信用卡透支等资金用于购房

4. 央行：预计普惠金融定向降准可于 1 月 25 日全面实施

央行官方微博 1 月 17 日发布消息称，2017 年 9 月 30 日，人民银行发布《中国人民银行关于对普惠金融实施定向降准的通知》，目前，有关金融统计工作正在抓紧进行，**预计普惠金融定向降准可于 2018 年 1 月 25 日全面实施。**尽管这次是定向降准，但能覆盖绝大多数商业银行，根据央行的测算，对普惠金融实施定向降准政策**可覆盖全部大中型商业银行、约 90% 的城商行和约 95% 的非县域农商行，实则类似于普遍降准，影响不容忽视。**

5. 广州集体建设用地建设租赁住房试点方案：最短签 3 年

国土部官网发布了关于广州等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的通知，其中《广州市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案》（简称《方案》）获



批。《方案》显示，至 2020 年，全市计划利用集体建设用地建设租赁住房建筑面积 300 万平方米，每年批准建筑面积按 100 万平方米控制。

《方案》还要求保障承租人合法权益。对依法登记备案的承租人，可依法申领居住证，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。保护承租人的稳定居住权，除承租人另有要求外，租赁期限不得低于 3 年。

6. 广州：下调土地出让金计收标准

广州市人民政府近日公布，调整国有建设用地使用权出让金计收标准，将出让价由不低于基准地价 70% 调整为 50%；并提出，工地用地弹性出让和先租后让，以降低企业用地成本。当天，广州市人民政府常务会议还通过了《加强土地管理的实施意见》，当中明确为平抑房价、稳定预期、筹措人才公寓等政府房源，增加“限地价、竞配建人才公寓”“限地价、竞配建公共设施”“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”、竞自持比例、现房销售等调控措施出让方式。

7. 佛山：人才安家补贴最高 400 万元

1 月 12 日，佛山市委组织部、市人社局等多部门联合召开新闻发布会，宣布《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》经市委常委会审议通过，并已正式印发。该意见提出，推动人才管理简政放权松绑并加大财政投入，市级财政每年投入不少于 5 亿元引才专项资金，市级科技创新团队扶持资金总额每年不少于 2.5 亿元，新引进领军人才安家补贴最高达 400 万元。

8. 南京：高层次人才购房落户将不受户籍限制

7 日，南京市政府发布《关于进一步加强人才安居工作的实施意见》提出，高层次人才在南京买首套房不再受户籍限制，且公积金最多可贷 120 万元，高校毕业生租房补贴年限可延长至 5



年。此外，三类高层次人才在南京可申领不少于300万元的购房补贴、申购不低于200平方米共有产权房、免费租赁200平方米人才公寓。

9. 厦门：办公类项目严禁“住宅化” 不得使用推介住宅用语进行宣传

1月10日，由厦门市国土房产局、市规划委、市建设局、市市场监管局、市行政执法局等五部门联合制定《关于进一步加强办公类建设项目管理若干意见》(简称《意见》)于近日印发并施行。《意见》明确，销售办公类建设项目使用推介商品住宅的专属用语，将办公用途项目设计、建设或装修为带有居住功能，都将受到处罚。

《意见》的出台，将进一步规范厦门办公类建设项目(含 SOHO办公项目)管理，特别是规范开发企业和买受人在开发、建设、销售、使用上的行为，促进房地产市场平稳健康发展。

1.3 深圳时政最新动态

1. 深圳：工改新政再求意见，取消分割转让面积限制

近日，市经贸信息委将针对《深圳市工业区块线管理办法（征求意见稿）》收集到的 69 条意见公示，随后再次向公众征集意见。若无意外，此次定稿，深圳工改将会面临新一轮的调整。新的意见稿做了几大重要的调整，其中，**对类住宅的规划设计要求、容积率要求没变，不得超过 4.0，取消了分割转让的面积限制等，并在不少地方都有放松**，办法调整重点如下：

- ◆ 受让方限制放松，早前意见稿要求受让方应当是深圳规模以上工业企业（有认定的企业）或从事制造业生产 3 年以上并合法纳税的企业；
- ◆ **取消分割转让面积限制，之前意见稿要求：M1 或 M0 的厂房分割转让面积不低于 1000 平方米，M0 的研发用房分割转让面积不低于 500 平方米；**
- ◆ 取消单次租赁不得超过 5 年的限制；
- ◆ 旧工业区改造年限放松，以往工改工的旧工业区至少建成 15 年才能让申请，新意见稿允许 2007 年 6 月 30 日建成的旧工业区进行拆除重建；
- ◆ 普通工业用地 M1 成本增加，同样的规范设计下，要求至少增加两台载重 3 吨以上的货梯；
- ◆ 取消一级线工业用地周边限制住宅建设要求。早前意见稿要求紧邻一级线工业用地的其他用地，除规划建设与工业园区配套的宿舍和人才住房、保障性住房外，不得新规划建设居民住宅区；
- ◆ 取消 M0 产业用房不得采用总部办公用房的建筑设计规范的说法。

2. 深圳安居房定价新办法：不超过市场评估价 70%

近日，为合理制定安居型商品房的销售价格，市住建局、发改委、规土委组织制定并

发布《深圳市安居型商品房定价实施细则》，要点如下：

- ◆ **安居型商品房(毛坯)最高销售价格是在评估确定的毛坯房最高基准销售价格基础上，考虑楼层、朝向等因素调整得出的最高价格；超过其市场评估价 70%的，以市场评估价的 70%为最高销售价格。**
- ◆ **户内装饰装修价格按以下步骤确定：**
 - ◇ 建设单位按建设和管理任务书约定的户内装饰装修配置标准装修样板房；
 - ◇ 建设单位应当在销售前向社会开放每种户型的样板房，并公示经具备资质的造价咨询机构审核的装修价格构成。

3. 罗湖区发布《关于告知股份合作公司城中村相关政策的通知》，规范城中村城市更新

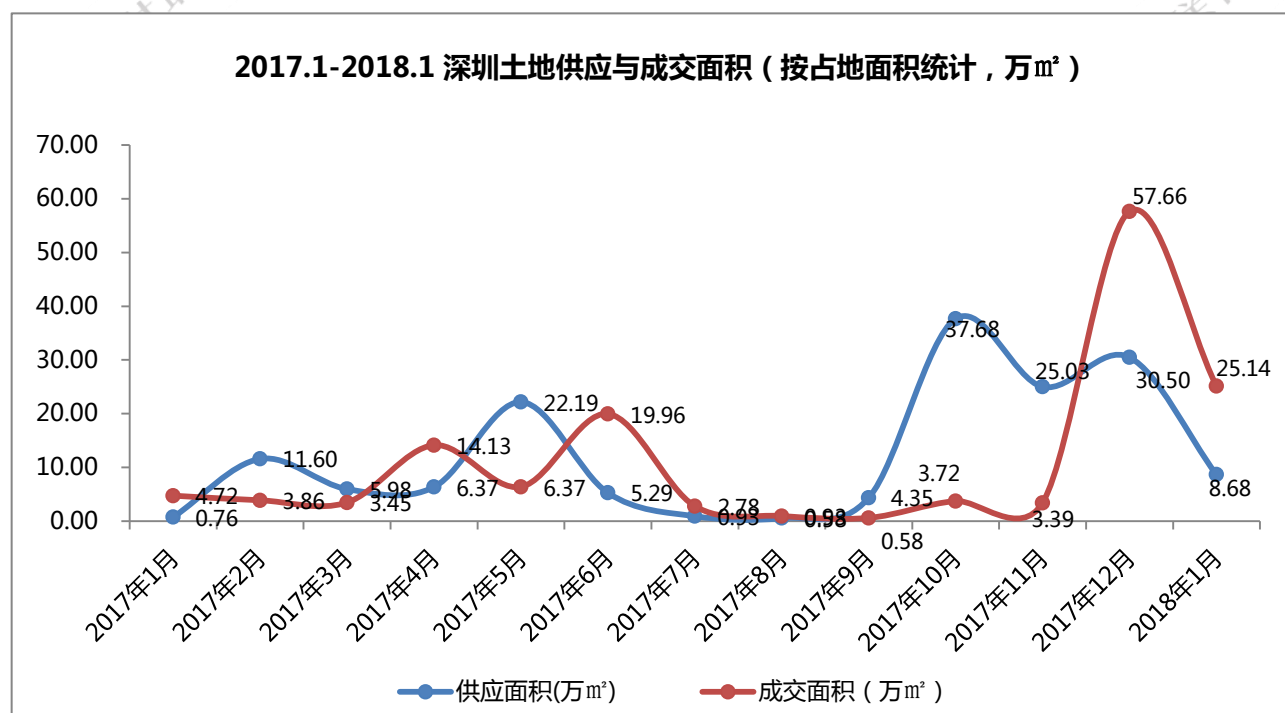
1 月 2 日，罗湖城市更新局根据市规委对“城中村城市更新”工作要求发布《关于告知股份合作公司城中村相关政策的通知》：

- ◆ **对于现状容积率超过 2.5 的城中村、旧屋村，除因落实重大城市基础设施和公共服务设施的需要外，应审慎纳入拆除重建类城市更新；**
- ◆ **未经区政府审查批准，股份合作公司不得自行启动现状调研、城市更新拟订、意愿征集等城市更新前期活动，不得签订改造合作协议**
- ◆ **房地产企业违规进驻城中村开展城市更新活动的，由街道办依法取缔**

2 深圳土地市场解析

2.1 1 月土地供应与成交概述

1 月，根据占地面积统计，全市招拍挂新增土地供应量 8.68 万 m²，同比上升 1042.11%，环比降低 71.54%；全市土地成交面积 25.14 万 m²，同比上升 432.63%，环比降低 56.40%。



【数据来源：世联数据平台】

2.2 1 月土地供应与成交

1 月，全市共供应 1 宗地块，为坪山区的文体设施用地+商业用地。

从成交情况来看，1 月全市共 9 宗土地成交，其中成功出让 4 宗工业用地/新型产业用地，分别位于宝安区燕罗街道、龙华区民治街道、福城街道、罗湖区笋岗街道，2 宗位于龙岗区平湖街道的仓储用地，1 宗位于坪山新区的商业服务用地，1 宗位于光明新区的物流用地，1 宗位于南山区的环境卫生设施用地。

2018 年 1 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
G12312-8045	挂牌	坪山区瑞景路与玉田路交汇处	33000	8.68	14.67	文体设施用地+商业用地	2018/1/11

注:2018 年 1 月 G15401-1503 地块于 2018/1/11 日公告出让,但于 2018/1/25 日发布中止出让程序公告,故不计入统计。

【数据来源:世联数据平台】

2018 年 1 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
A623-0015	成交	光明新区光明南环大道与南光高速公路交汇处西北侧	2017/12/26	2018/1/14	物流用地	6.12	19.59	36190	36190	深圳市光明海吉星农产品产业发展有限公司
G11336-0068	成交	坪山新区中山大道与振环路交汇处东北侧	2018/1/1	2018/1/10	商业服务业用地	3.07	18.20	187300	187300	深圳市坪山区城投宏源投资有限公司&世茂
G05601-0273	成交	龙岗区平湖街道白坭坑社区丹农路	2018/1/5	2018/1/15	仓储用地	1.42	2.13	2700	2700	深圳市海吉星环保有限责任公司
G05601-0274	成交		2018/1/5	2018/1/15	仓储用地	3.31	8.95	12100	12100	深圳市运通致远冷链管理有限责任公司
A405-1397	成交	宝安区燕罗街道	2018/1/15	2018/1/24	工业用地	4.51	18.05	12300	12300	鹏鼎控股(深圳)股份有限公司



A810-0035	成交	龙华区民治街道	2018/1/16	2018/1/25	工业用地 (新型产业用地)	1.00	4.51	22400	22400	天马微电子股份有限公司
A913-0131	成交	龙华区福城街道	2018/1/16	2018/1/25	普通工业用地	3.95	5.16	5493	5493	深圳大唐宝昌燃气发电有限公司
H303-0061	成交	罗湖区笋岗街道	2018/1/18	2018/1/30	工业用地 (新型产业用地)	0.87	8.87	56000	56000	周大生珠宝股份有限公司, 深圳市中装建设集团股份有限公司, 深圳市科源建设集团有限公司
T101-0058	成交	南山区妈湾地区	2018/1/18	2018/1/30	环境卫生设施用地	0.88	0.10	979	979	深圳市能源环保有限公司

【数据来源：世联数据平台】

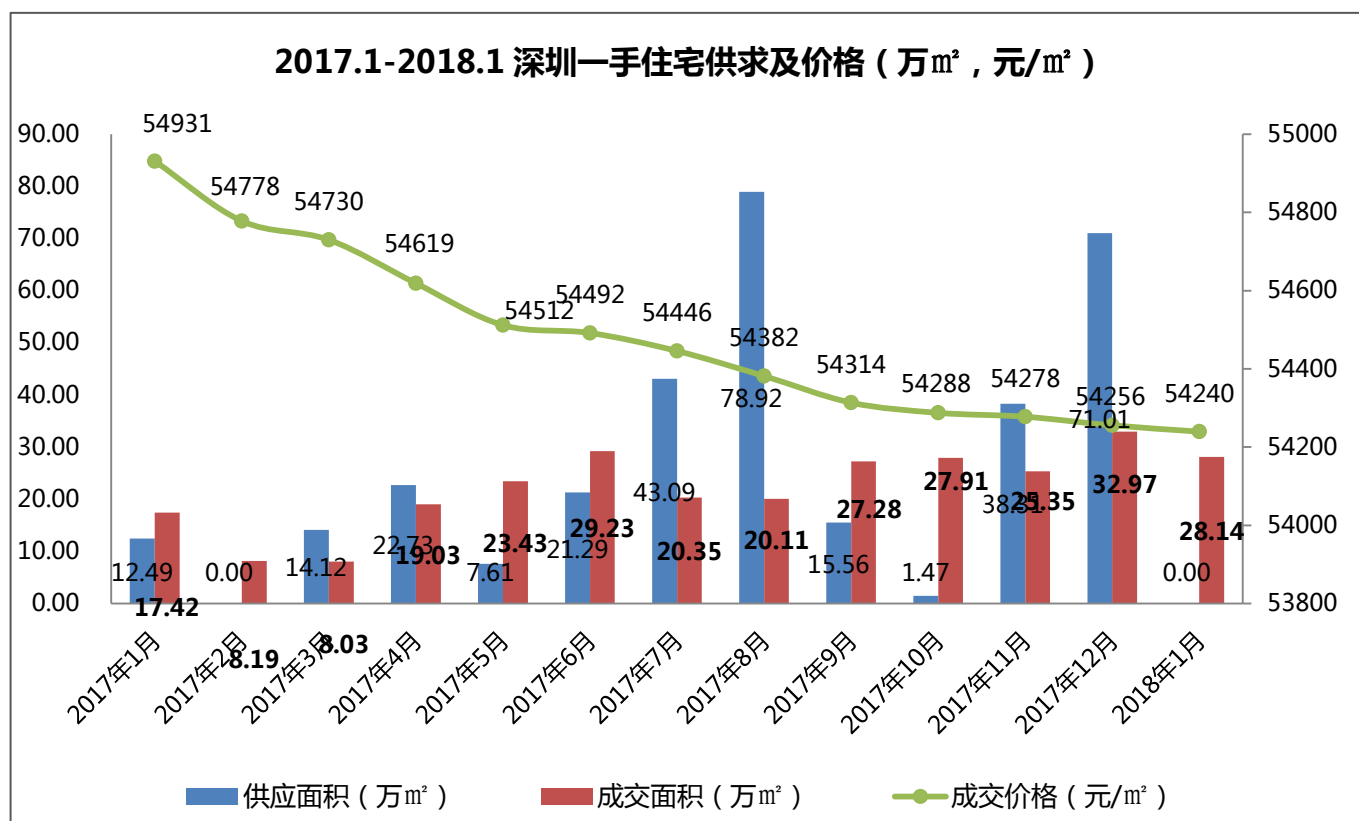


3深圳一手商品住宅市场解析

3.1 住宅供求市场综述

1月,深圳无新增住宅供应,成交面积 28.14 万 m^2 ,环比降低 14.65%,同比增长 61.54%;成交均价 54240 元/ m^2 ,环比降低 0.03%,同比降低 1.26%。

1月成交项目主要集中在龙岗区、宝安区和南山区,其中,龙岗区的【佳兆业未来城】和【中环星苑】成交面积分别为 17754 m^2 和 15339 m^2 ;龙华新区的【鸿荣源·壹城中心】和【鸿荣源·尚峻花园】成交面积分别为 16276 和 14389 m^2 ;南山区的【香山里】和【华润深圳湾悦府】成交面积分别为 19925 m^2 和 10697 m^2 。



【数据来源：世联数据平台】

2018年1月,深圳无新增住宅预售项目。

项目	行政区	日期	住宅预售面积 (m^2)	住宅预售套数 (套)
/	/	/	/	/

3.2 新开盘/加推住宅市场动态

1 月，全市无新开盘住宅项目。

2018 年 1 月深圳一手房新开盘项目统计

日期	区域	项目	主力户型	推售套数	开盘均价
/	/	/	/	/	/

【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

1 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以下产品仍是成交主力面积段，成交套数占比为 63.62%；总价在 201-1000 万的产品成交套数占全市总成交套数的 87.49%。

其中，301-500 万总价段为市场成交主力，占全市总成交套数的 54.01%，此总价段中 90 m²以下面积段占比 81.20%。301-500 万总价段主力成交项目为龙岗的【佳兆业未来城】和【中环星苑】；

501-1000 万的产品占全市总成交套数的 25.75%，以 90 m²以下面积段产品为主。501-1000 万总价段主力成交来自龙华的【鸿荣源·尚峻花园】和【鸿荣源·壹城中心】。

总价在 1001 万以上的产品成交套数占全市总成交套数的 9.65%，主要是 140 m²-200 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】和【香山里】。

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 43.85%。

2018 年 1 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)	90-120 m ² (居家型)	120-140 m ² (改善型)	140-200 m ² (享受型)	200 m ² 以上 (奢享型)	套数比例
150 万以下	1.60%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.60%
151-200 万	0.65%	0.62%	0.00%	0.00%	0.00%	1.27%
201-300 万	5.33%	2.29%	0.11%	0.00%	0.00%	7.73%
301-500 万	43.85%	8.96%	1.20%	0.00%	0.00%	54.01%
501-1000 万	12.19%	5.88%	5.08%	2.61%	0.00%	25.75%
1001-2000 万	0.00%	0.54%	0.98%	4.82%	1.41%	7.76%
2000 万以上	0.00%	0.00%	0.44%	1.45%	0.00%	1.89%
套数比例	63.62%	18.28%	7.80%	8.89%	1.41%	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，1 月全市无新增住宅供应。

从成交来看，罗湖区成交 74 套，共 0.68 万 m²，90 m²以下为成交主力户型，成交项目主要集中在【深业东岭】；

福田区成交 41 套，共 0.79 万 m²，140-200 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 221 套，共 3.87 万 m²，140-200 m²产品为主力成交面积段，成交项目主要集中在【香山里】等项目；



盐田区无成交；

宝安区成交 550 套，共 4.98 万 m²，90 m²以下为成交主力户型，成交项目主要集中在【满京华云著】、【润科华府】等项目；

龙华新区成交 391 套，共 3.77 万 m²，90 m²以下为成交主力户型，成交项目主要集中在【鸿荣源·壹城中心】和【鸿荣源·尚峻花园】等项目；

光明新区成交 66 套，共 0.65 万 m²，90-120 m²产品成交主力户型，成交项目主要集中在【龙光玖龙台】等项目；

龙岗区成交 1147 套，共 10.63 万 m²，90 m²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】等项目；

坪山区成交 264 套，共 2.59 万 m²，90 m²以下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 3 套，共 0.03 万 m²，90-120 m²产品为成交主力户型，成交项目为【承翰陶柏莉】项目。

各区分面积段的成交供应情况，请详见下表：

2018 年 1 月各区域分面积段的供销说明(单位：万 m²)

区域	指标	90 m ² 以下 (小户型)	91-120 m ² (居家型)	121-140 m ² (改善型)	141-200 m ² (享受型)	200 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	0.37	0.17	0.11	0.02	0.00	0.68
	供求比	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	0.00	0.03	0.59	0.17	0.79
	供求比	/	/	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	0.14	0.16	0.28	1.76	1.54	3.87
	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	4.15	0.44	0.20	0.20	0.00	4.98
	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	1.94	1.21	0.24	0.23	0.15	3.77
	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	0.20	0.45	0.00	0.00	0.00	0.65
	供求比	0.00	0.00	/	/	/	0.00
龙岗区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	6.85	1.75	1.29	0.75	0.00	10.63
	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
坪山区	供应面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	成交面积	1.07	1.03	0.45	0.04	0.00	2.59



	供求比	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
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	0.03	0.00	0.00	0.00	0.03
	供求比	/	/	/	/	/	/

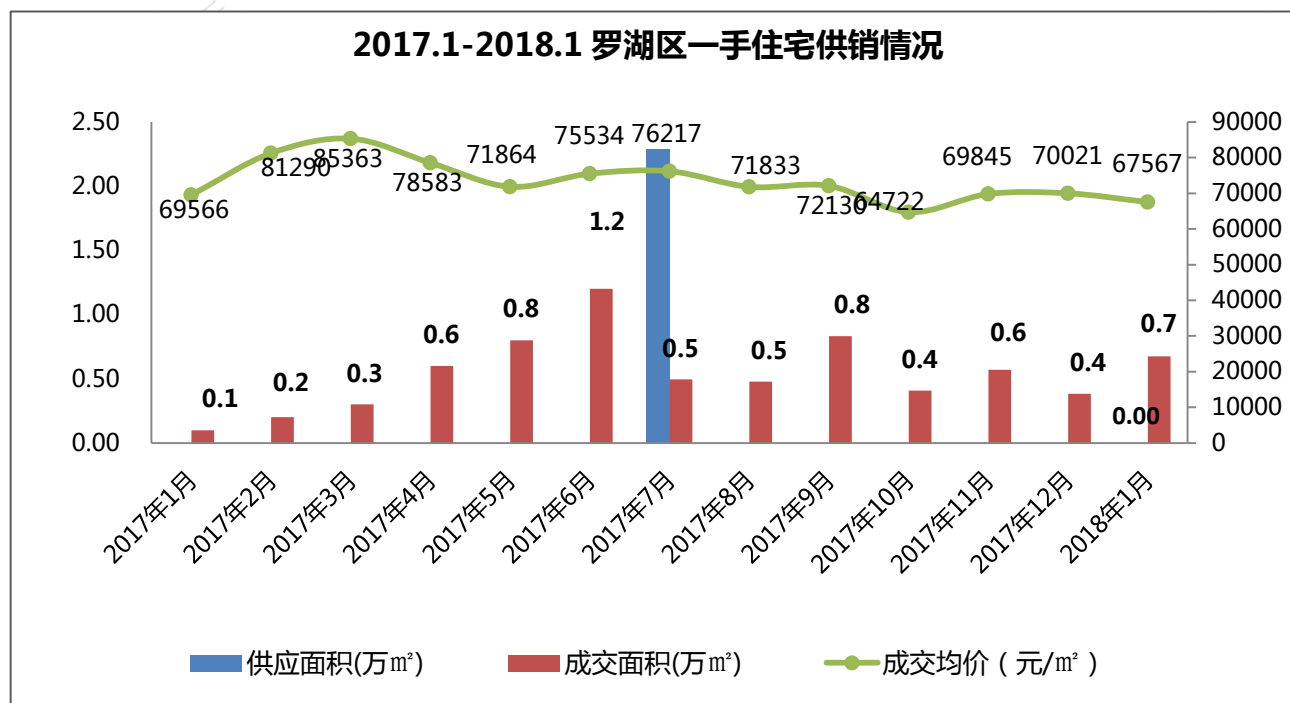
(备注：由于分面积段数据存在一定的误差，分区数据跟整体成交数据略有出入，以国土局公布数据为准)

【数据来源：中指数据库】

3.4 各区域住宅市场特征

1) 罗湖区

1 月,罗湖区无新增供应 ;总共成交 0.68 万 m^2 ,环比增加 75.89% ,同比增加 575.40% ;成交均价 67567 元/ m^2 ,环比降低 3.50% ,同比降低 2.87%。主要成交项目为【深业东岭】(0.45 万 m^2 , 69157 元/ m^2)。

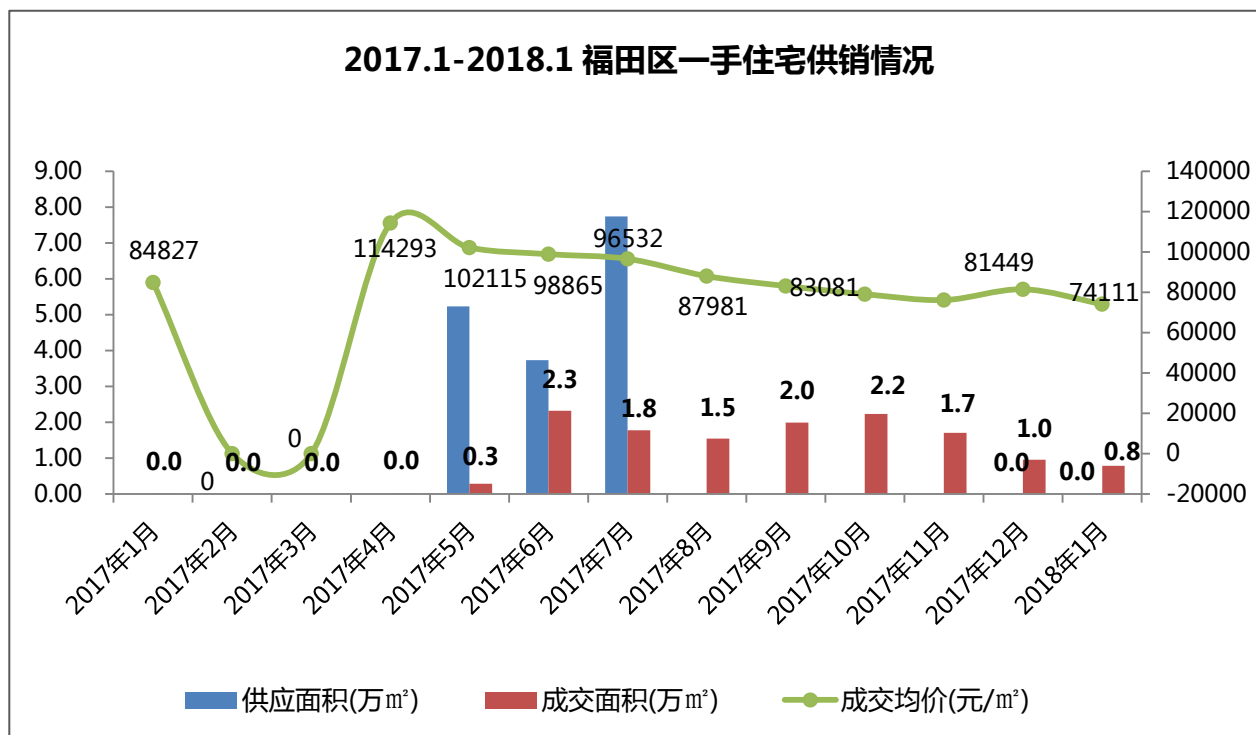


【数据来源：世联数据平台】

2) 福田区



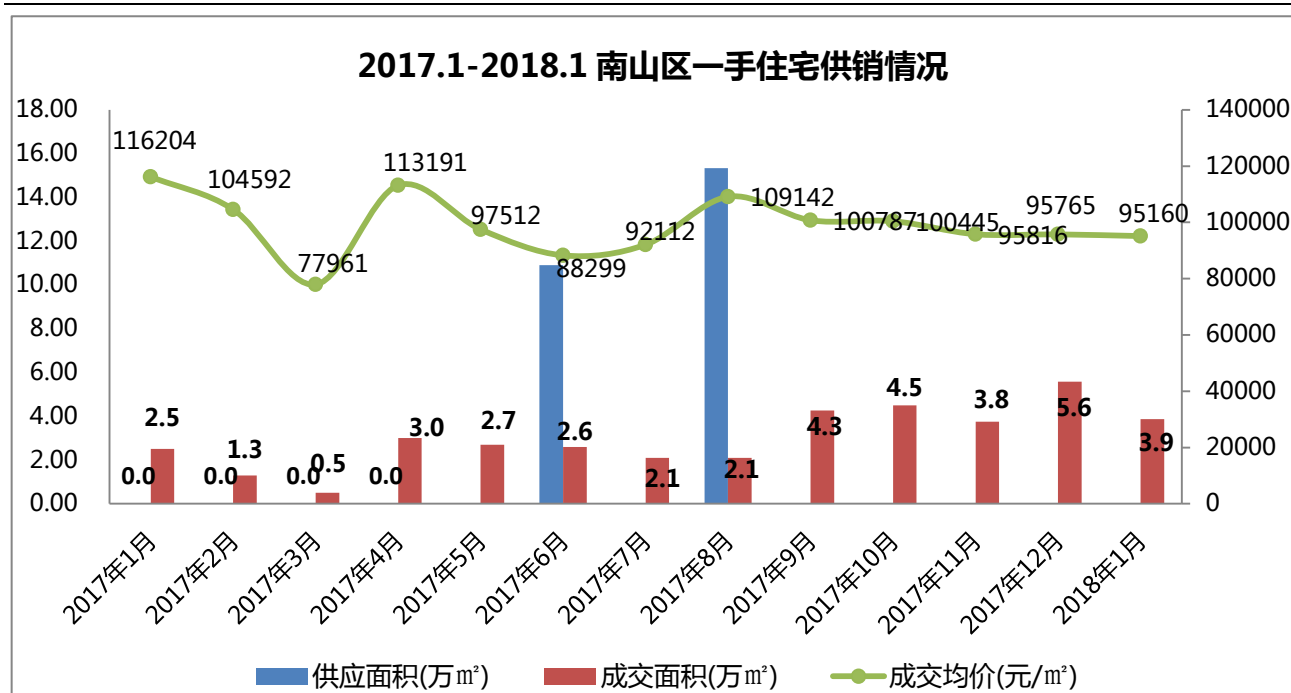
1 月，福田区无新增供应；总共成交面积 0.79 万 m^2 ，环比降低 17.59%，同比增长 3834.00%；成交均价 74111 元/ m^2 ，环比降低 9.01%，同比降低 12.63%，主力成交项目为【万科兰江山第·臻山道】(0.76 万 m^2 ，73603 元/ m^2)。



【数据来源：世联数据平台】

3) 南山区

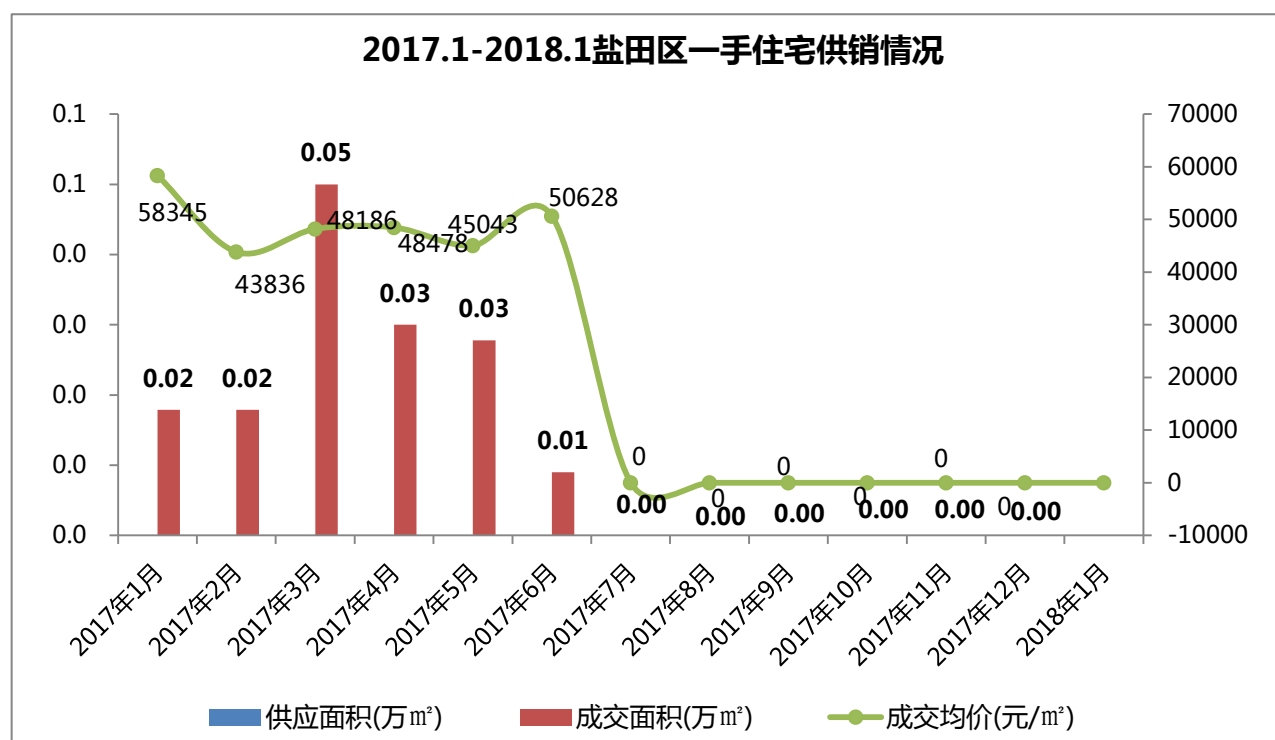
1 月，南山区无新增供应；总共成交面积 3.87 万 m^2 ，环比降低 30.67%，同比增长 54.65%；成交均价 95160 元/ m^2 ，环比降低 0.63%，同比降低 18.11%。主要成交项目集中在【香山里】(1.99 万 m^2 ，均价 79131 元/ m^2)。



【数据来源：世联数据平台】

4) 盐田区

1月，盐田区无新增住宅供应、无住宅成交。

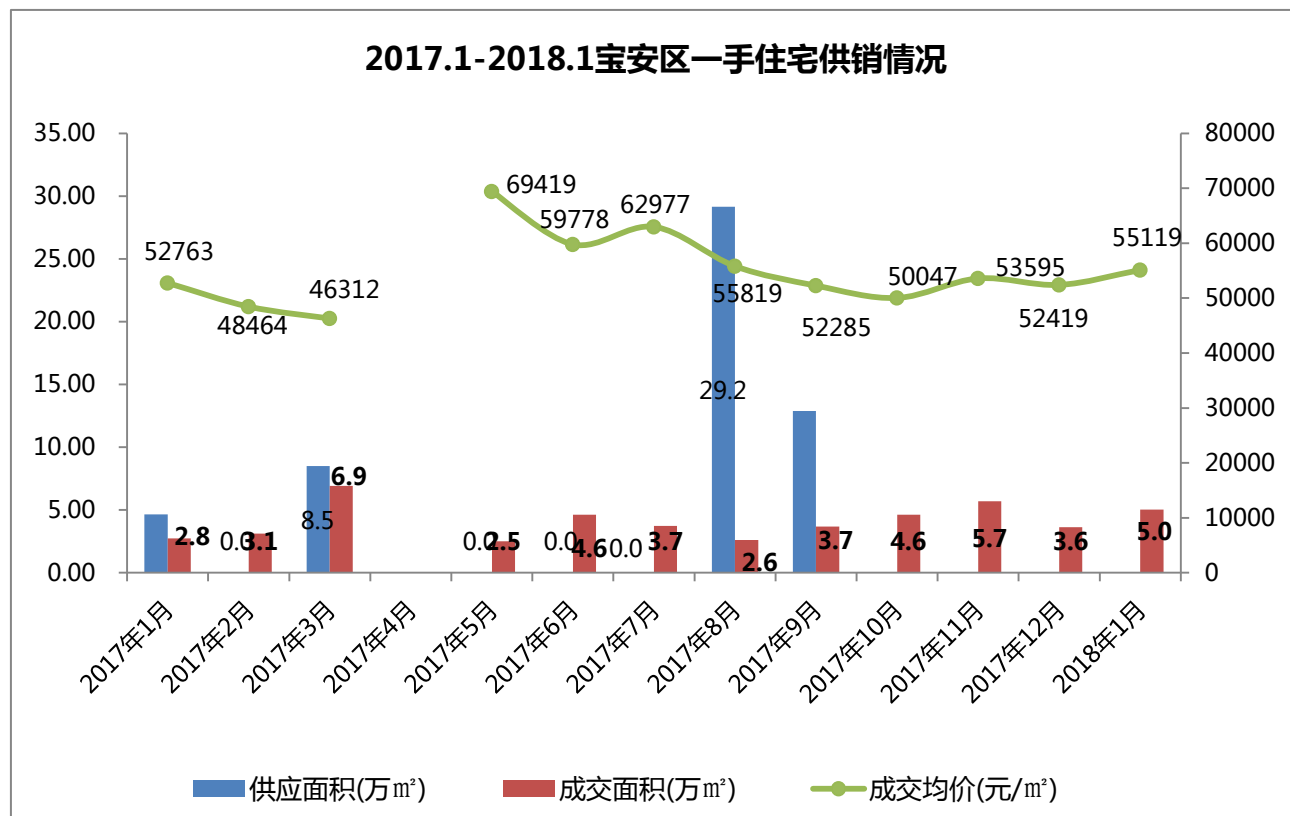


【数据来源：世联数据平台】

5) 宝安区



1月,宝安区无新增供应;总共成交面积5.04万 m^2 ,环比增长39.14%,同比增长83.43%;成交均价55119元/ m^2 ,环比增加5.15%,同比增长4.47%。主要成交项目为【满京华云著】(1.23万 m^2 ,均价39738元/ m^2)和【润科华府】(1.10万 m^2 ,均价47618元/ m^2)。

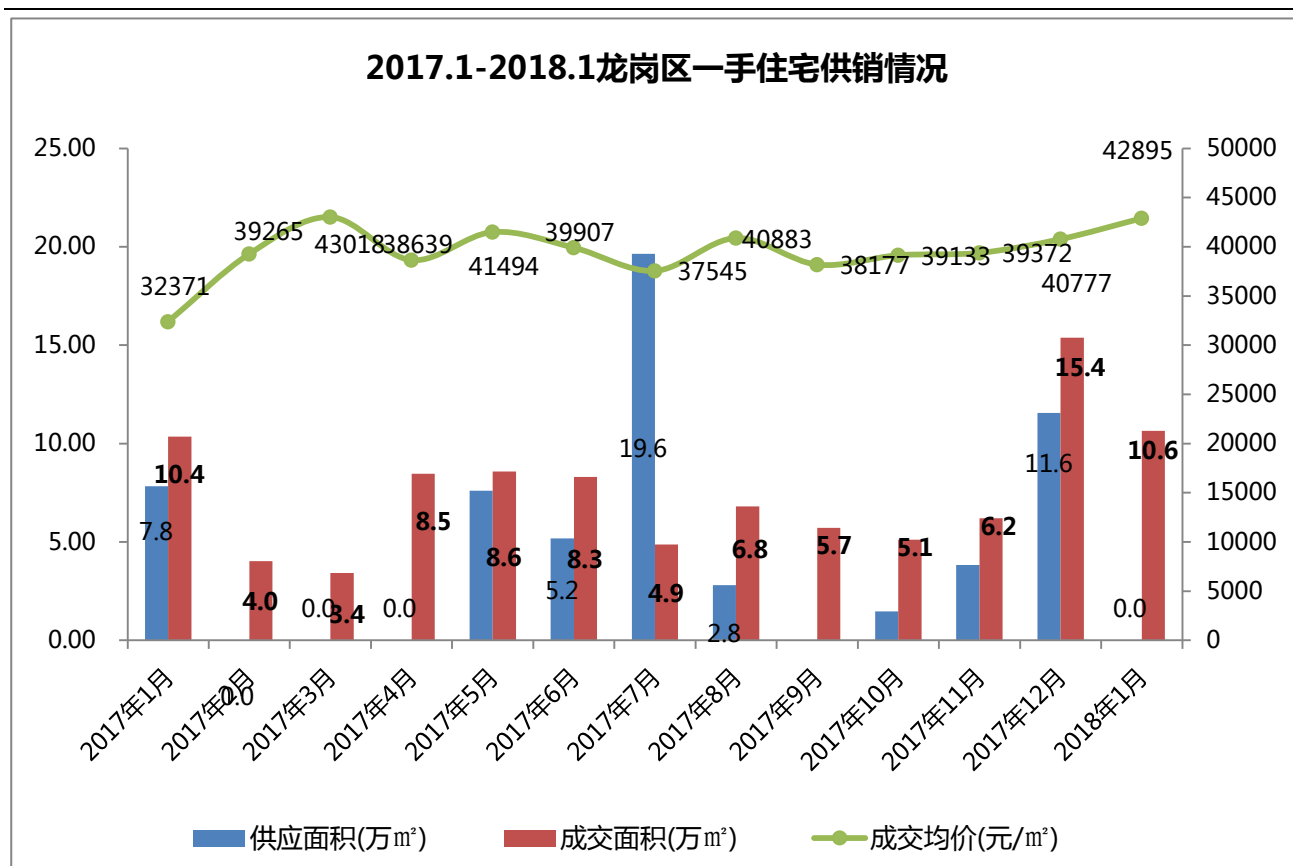


【数据来源：世联数据平台】

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。

6) 龙岗区

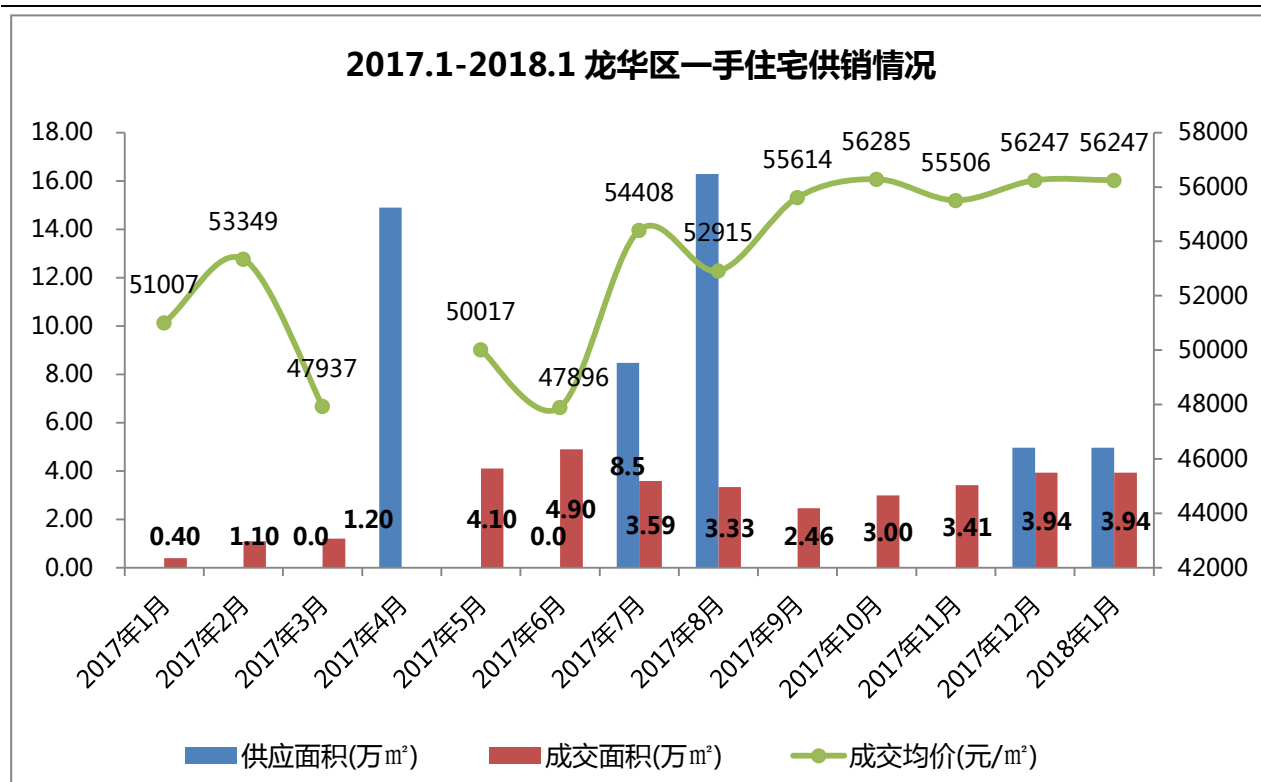
1月,龙岗区无新增供应;总共成交面积10.64万 m^2 ,环比降低30.78%,同比增长2.75%;成交均价42895元/ m^2 ,环比增长5.19%,同比增长32.51%。成交项目主要集中在【佳兆业未来城】(1.78万 m^2 ,均价47633元/ m^2)和【中环星苑】(1.53万 m^2 ,均价37905元/ m^2)等项目。



【数据来源：世联数据平台】

7) 龙华区

1月, 龙华区无新增供应, 总共成交面积 3.82 万m², 环比降低 2.84%, 同比增长 856.00%; 成交均价 56743 元/m², 环比增长 0.88%, 同比增长 11.25%。成交项目主要集中在【鸿荣源·壹城中心】(1.62 万m², 均价 57596 元/m²) 和【鸿荣源·尚峻花园】(1.44 万m², 均价 62810 元/m²)。

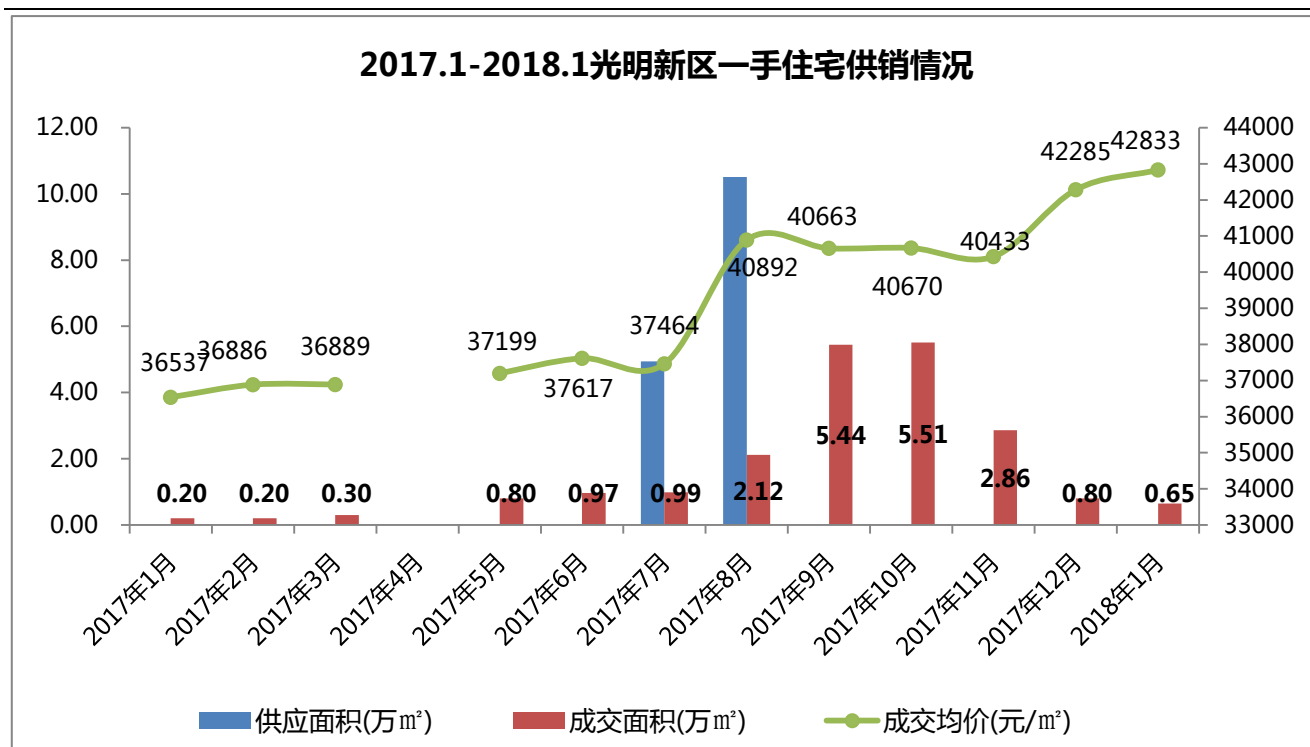


【数据来源：世联数据平台】

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。

8) 光明新区

1月，光明新区无新增供应；总共成交面积0.65万m²，环比降低18.97%，同比增长223.80%；成交均价42833元/m²，环比增长1.30%，同比增长17.23%。成交项目主要集中在【龙光玖龙台】（0.45万m²，均价44418元/m²）。

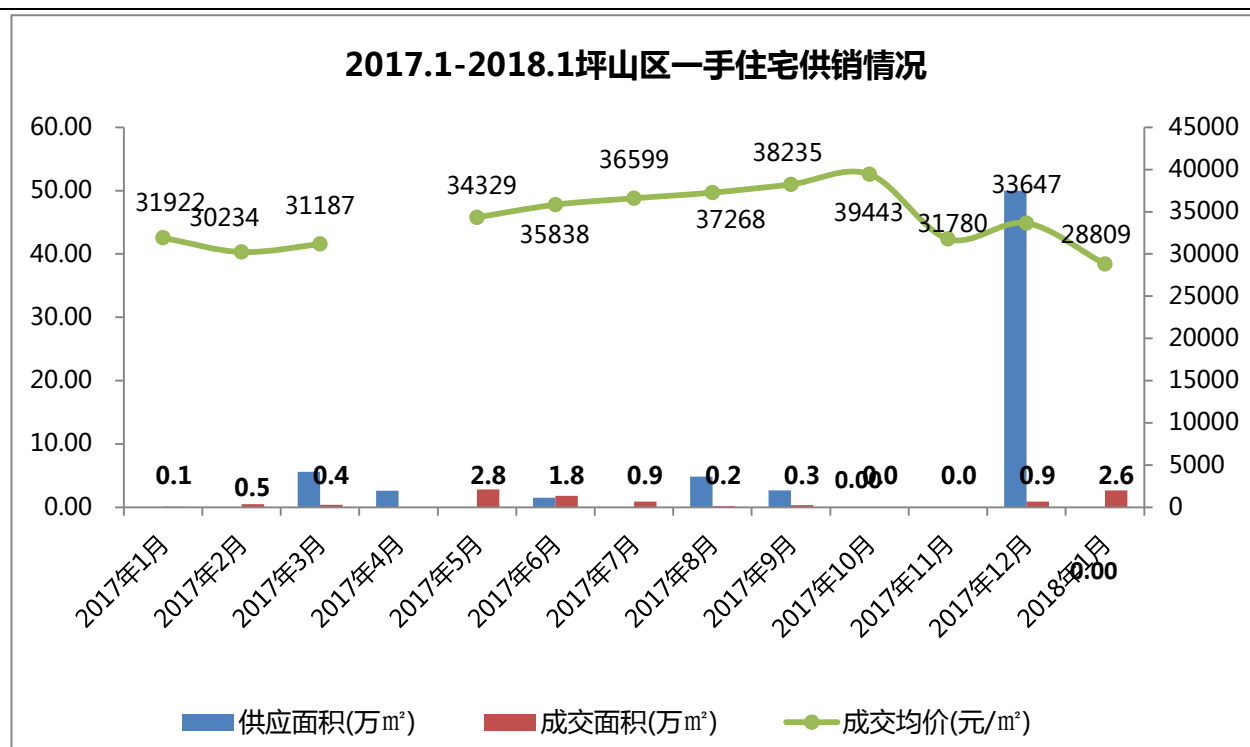


【数据来源：世联数据平台】

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。

9) 坪山新区

1 月，坪山新区无新增供应；总共成交面积 2.65 万 m²，环比增长 194.04%，同比增长 2549.60%；成交均价 28809 元/m²，环比降低 14.38%，同比降低 9.75%。主力成交项目为【亚迪三村】（1.29 万 m²，均价 17663 元/m²）和【深城投·中心公馆】（0.61 万 m²，均价 41147 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 1 月份的新房成交均价。

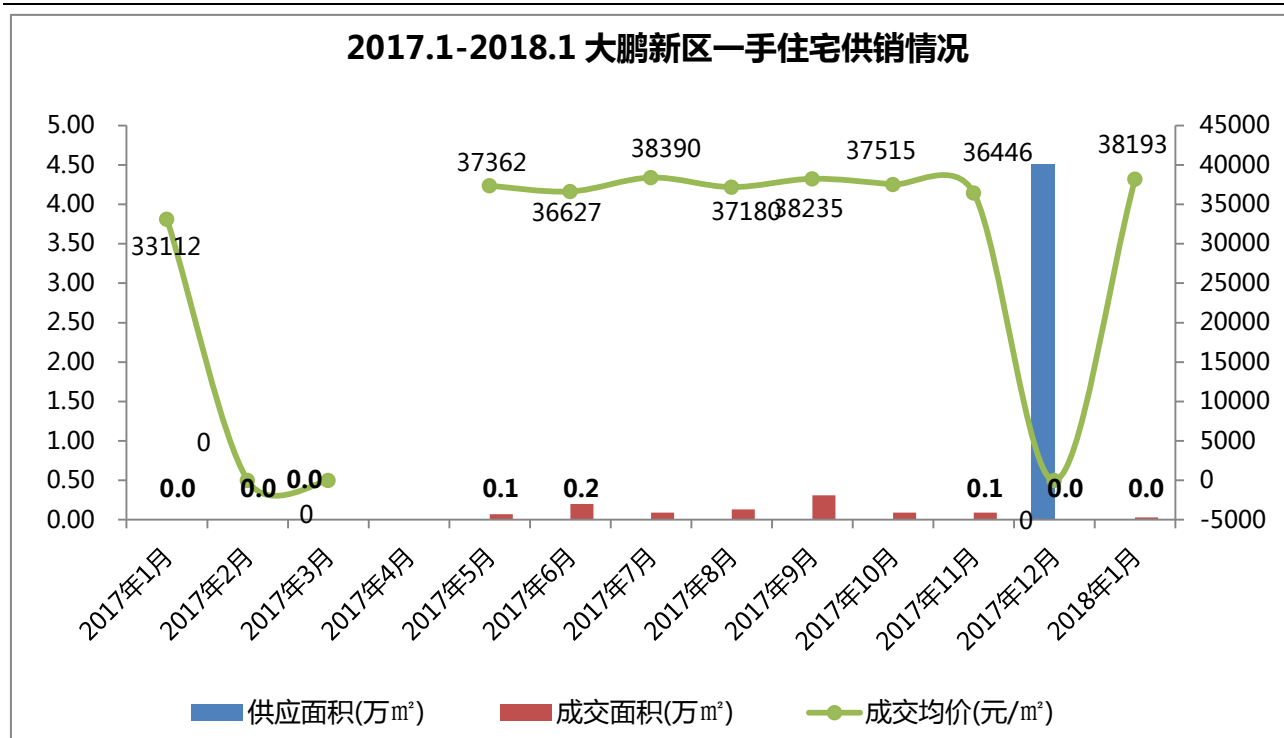


【数据来源：世联数据平台】

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

1 月，大鹏新区无新增供应；总共成交面积 0.03 万 m²，同比增长 205.00%；成交均价 38193 元/m²，同比增长 15.34%。成交项目为【承翰陶柏莉】(0.03 万 m²，均价 38193 元/m²)。



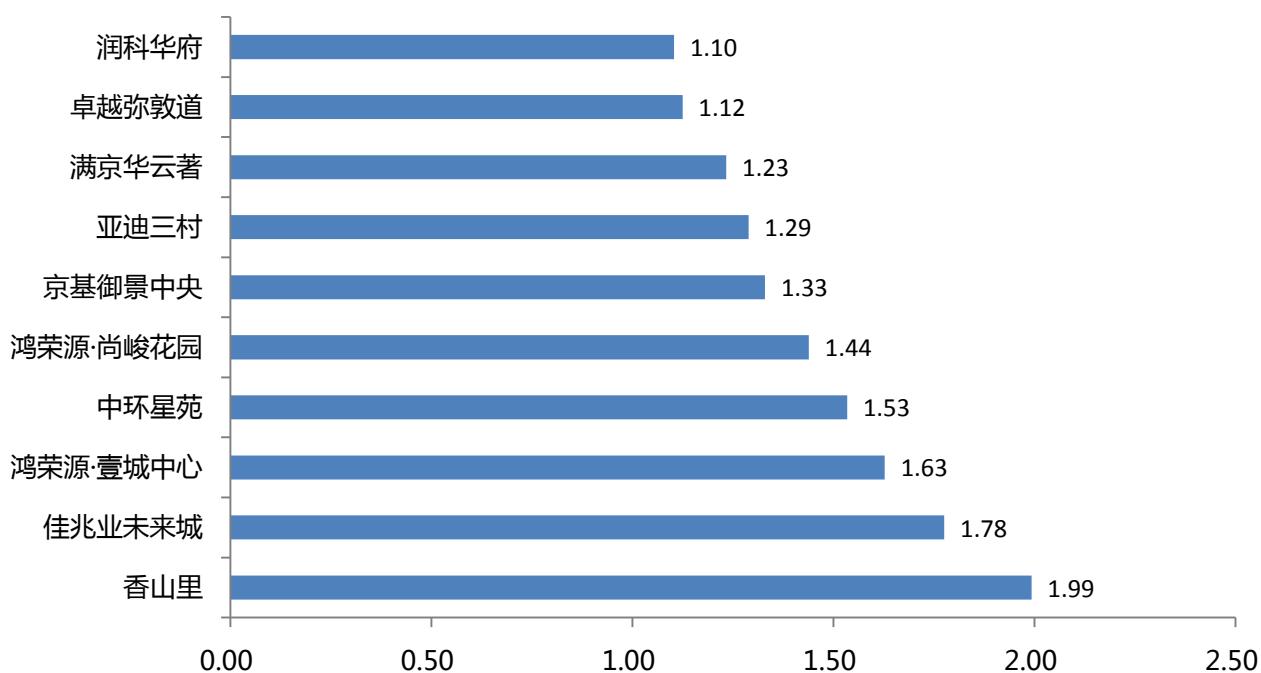
【数据来源：世联数据平台】

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。

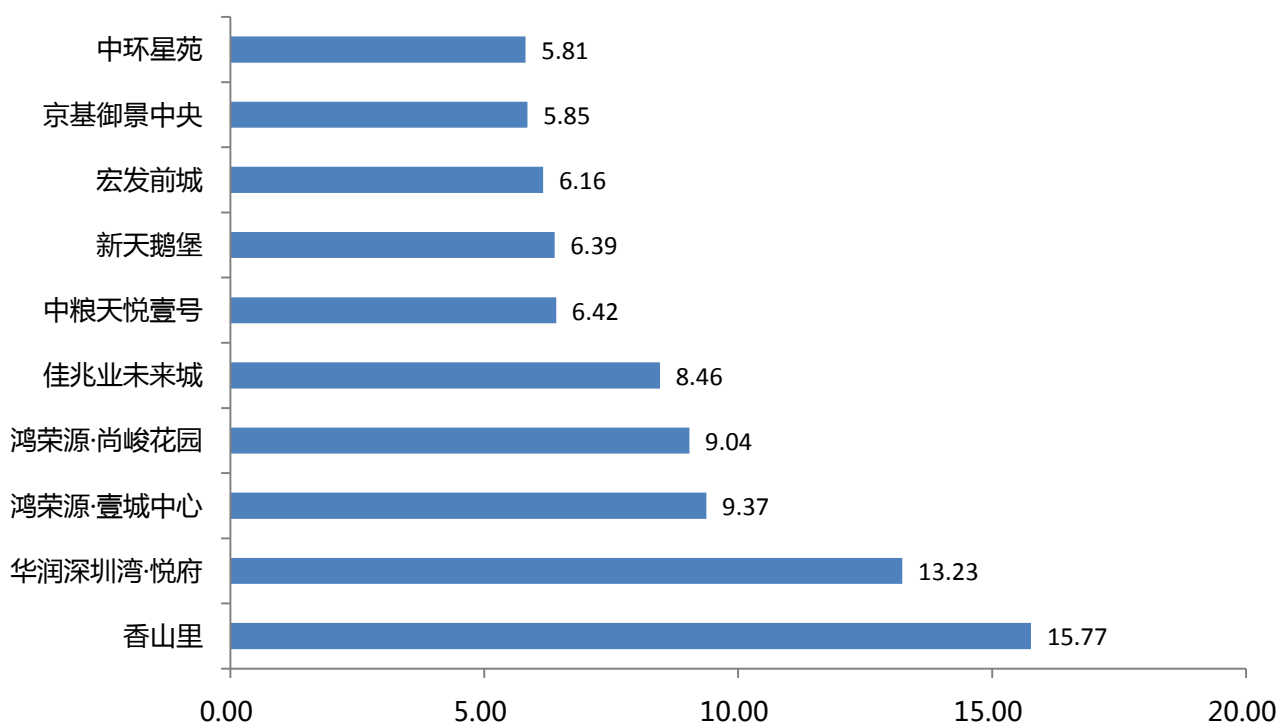
(备注：因中指数据库分区数据存在误差，故区域数据与规土委公布数据有所出入，最终数据以规土委公布数据为准。)

3.5 住宅市场成交排行榜

2018 年 1 月，南山区的【香山里】以 1.99 万 m² 和 15.77 亿元夺得全市成交面积和成交金额双榜首。

2018年1月住宅成交面积排行榜（单位：万m²）

2018年1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 2 月预计入市项目盘点

2018 年 2 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
福田安托山	万科臻山府	230-240 m ²

【数据来源：世联数据平台】

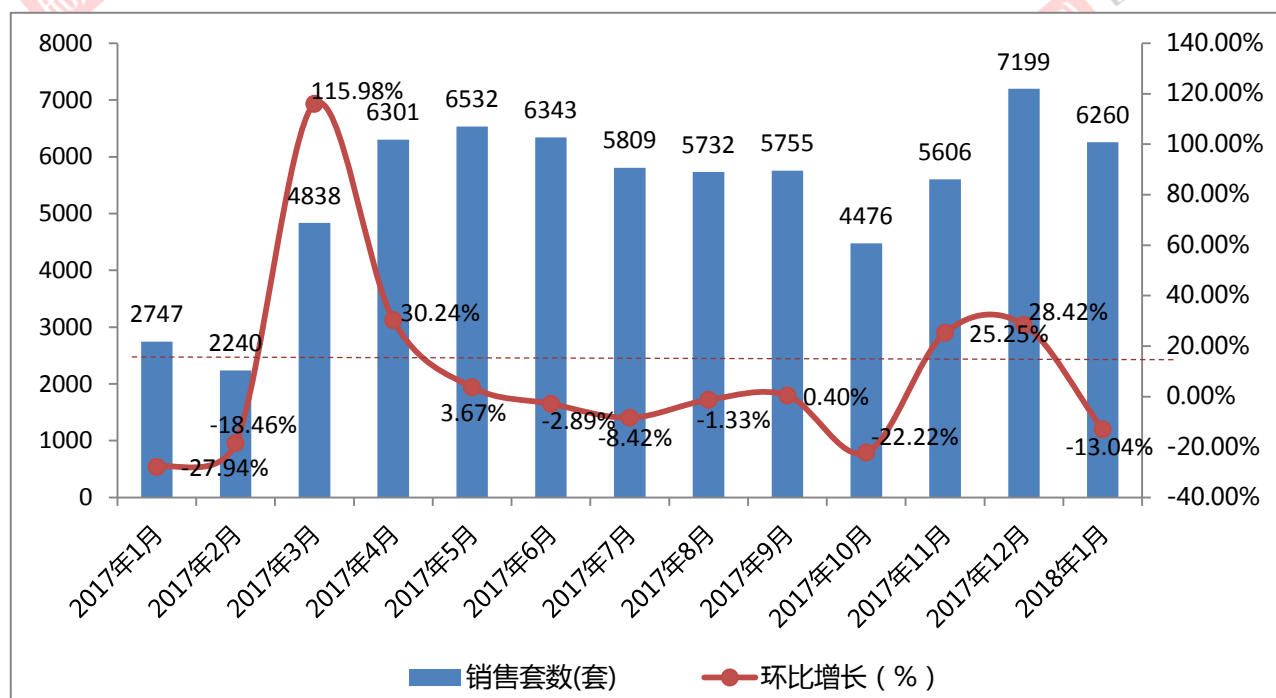


4 深圳二手商品住宅市场解析

4.1 二手商品住宅市场综述

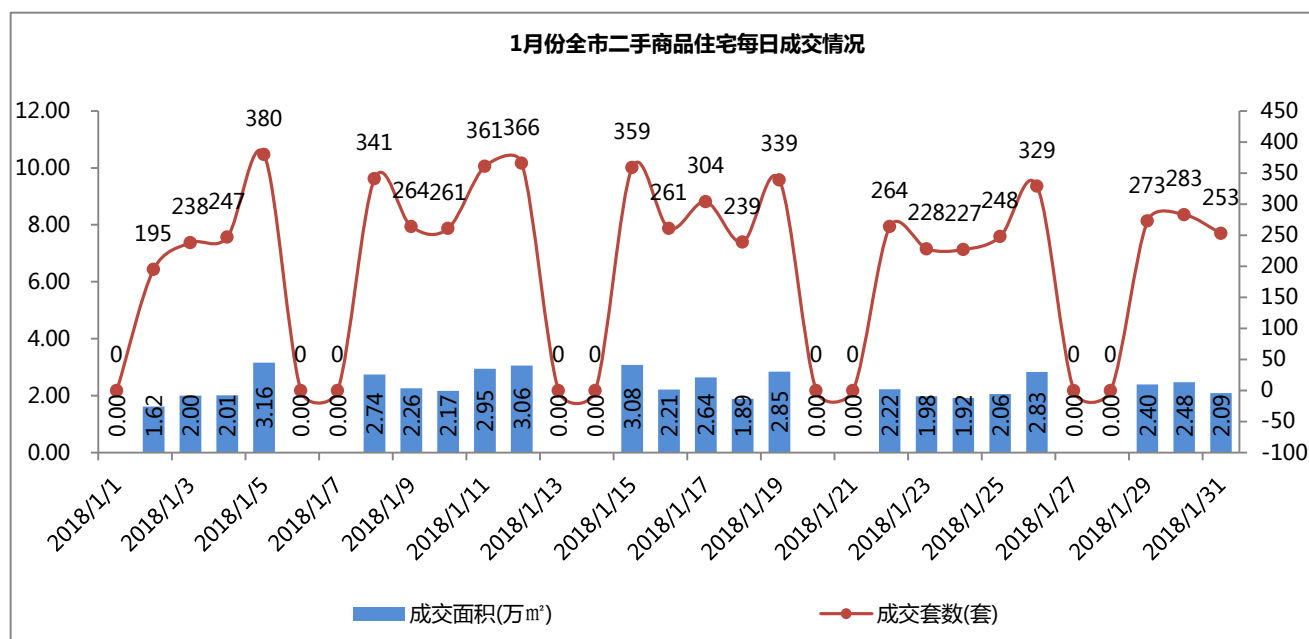
2018年1月，深圳二手商品住宅市场共成交6260套，环比降低13.04%，同比上升127.88%。

2017.1-2018.1 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】

1月份全市二手商品住宅每日成交情况

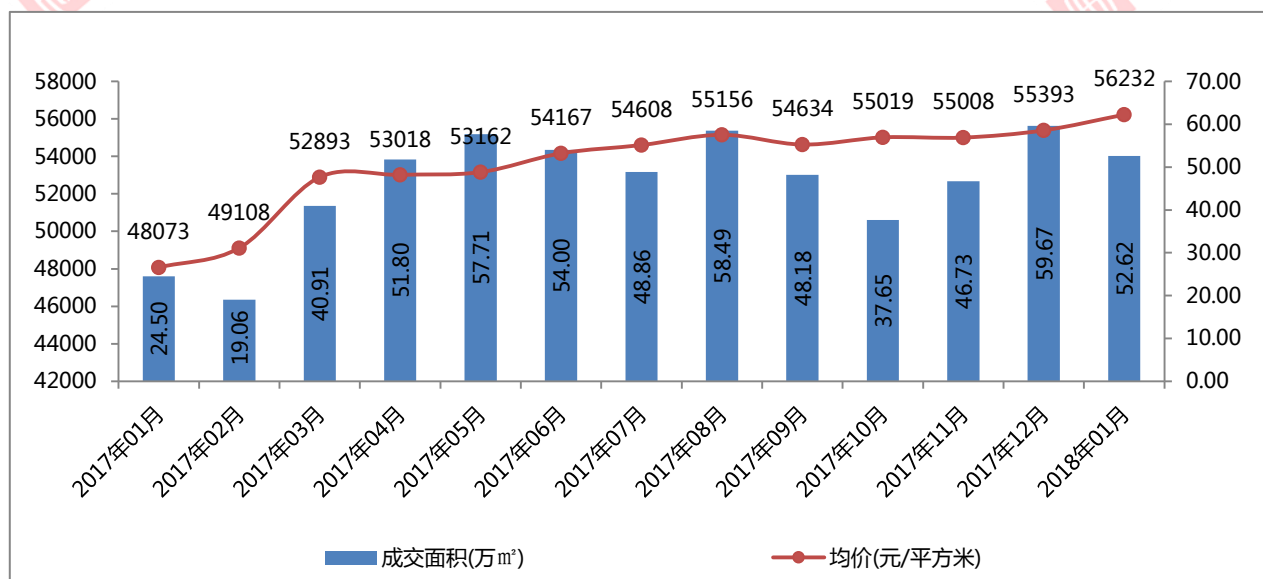


【数据来源：世联数据平台】

注：二手房仅在工作日备案。

2018年1月，深圳二手商品住宅市场成交面积52.62万m²，环比降低11.81%，同比增长114.79%；成交均价56232元/m²，环比增长1.51%，同比增长16.97%。

2017.1-2018.1深圳二手商品住宅成交面积与均价走势图



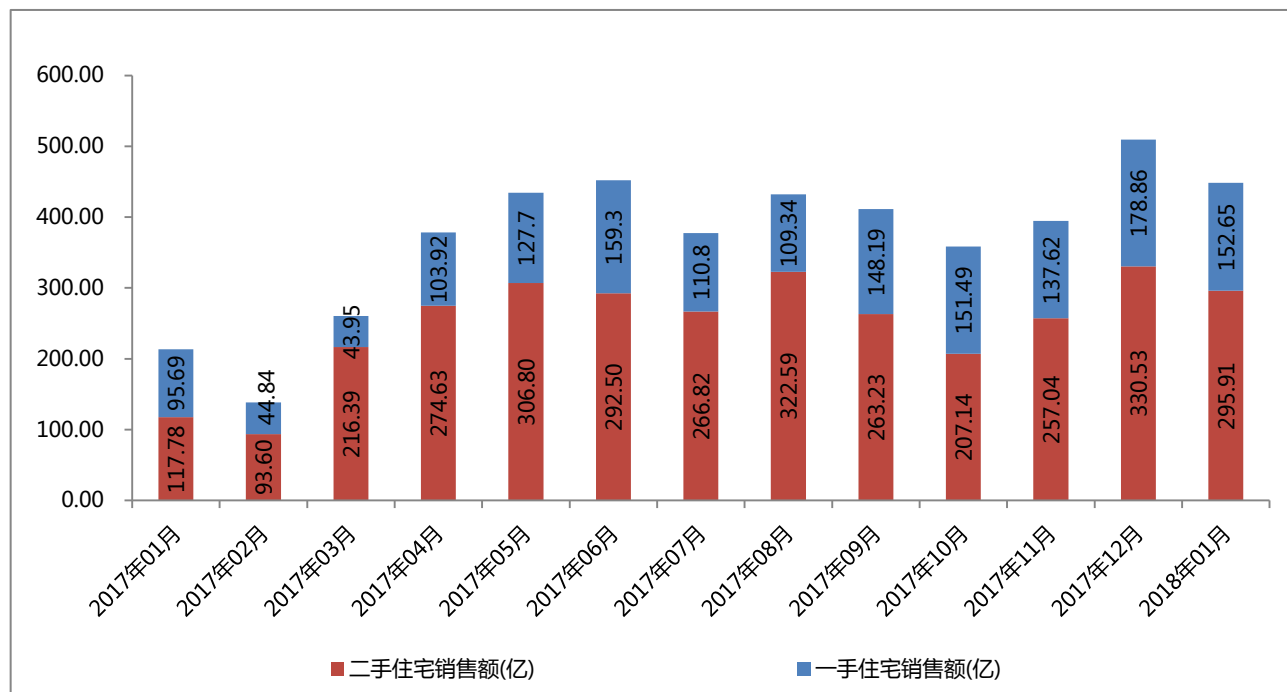
【数据来源：世联数据平台】

2018年1月，全市二手商品住宅销售总金额295.51.15亿元，环比降低10.47%，同比增



长151.24%。相比一手商品住宅销售总金额152.65亿元，一、二手商品住宅成交总金额分别占据34.03%和65.97%的市场份额。

2017.1-2018.1 一、二手商品住宅月度销售金额

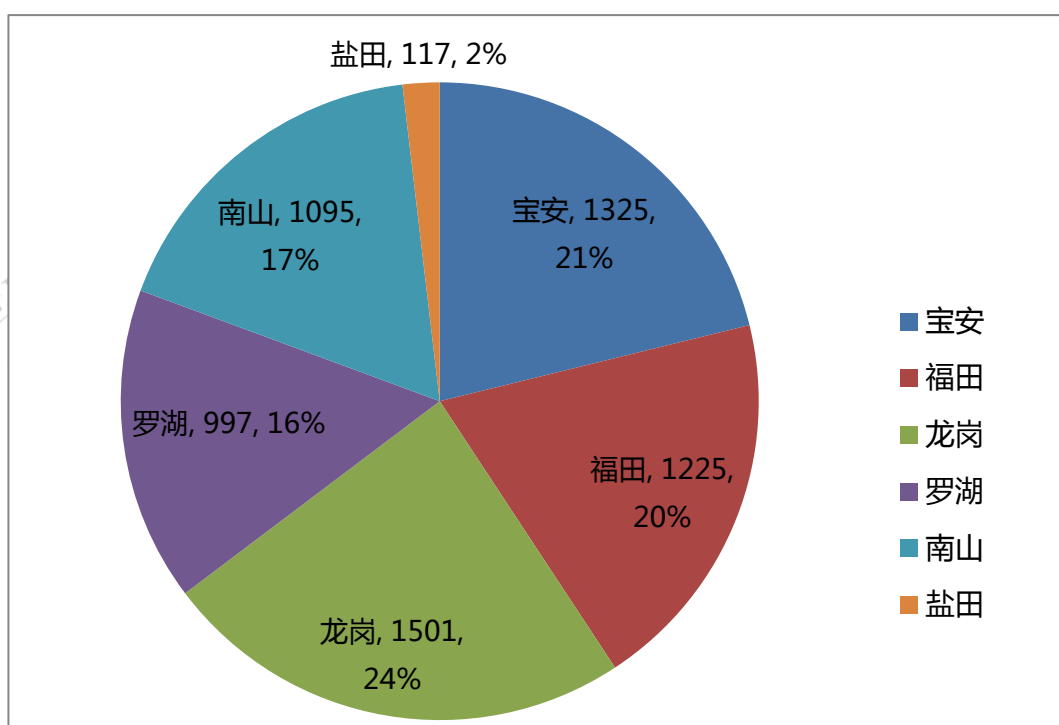


【数据来源：世联数据平台】

4.2 各区域二手商品住宅成交情况

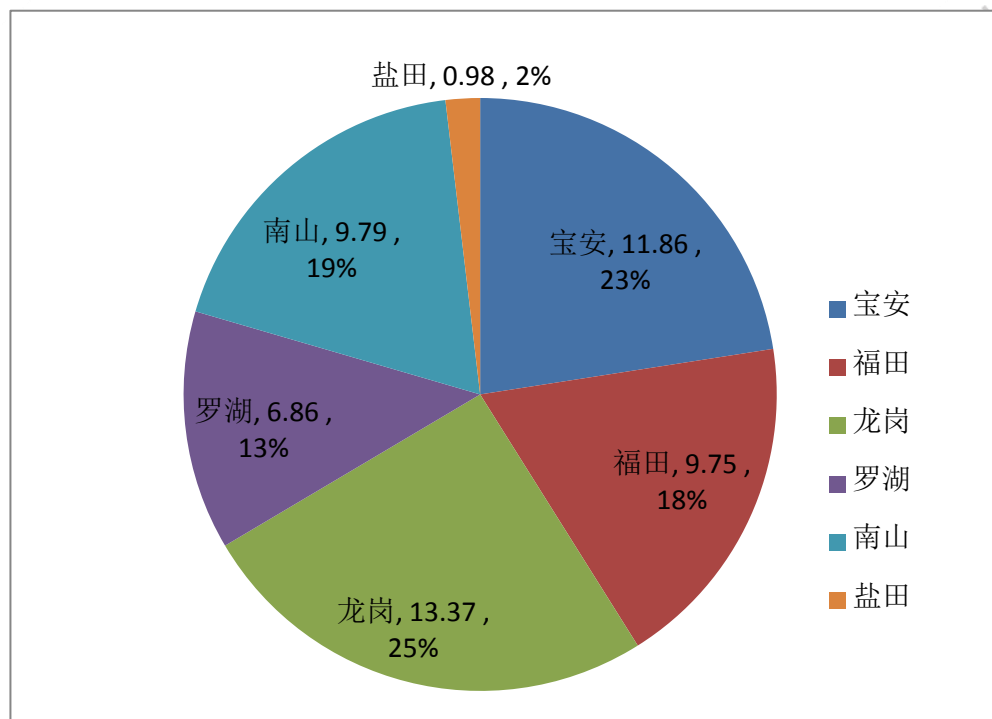
2018年1月，深圳二手房成交关外占主力，其中，龙岗区成交1501套，在全市占比为24%；成交13.37万 m^2 ，在全市占比为25%，成交套数和成交面积均位居全市榜首；关内福田区成交套数占比为20%，南山区、罗湖区成交套数占比分别为17%、16%；成交面积方面，南山区成交面积占比为19%，福田区、罗湖区成交面积占比分别为18%、13%。

1 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】

1 月份全市二手商品住宅各区域成交面积情况 (万㎡)



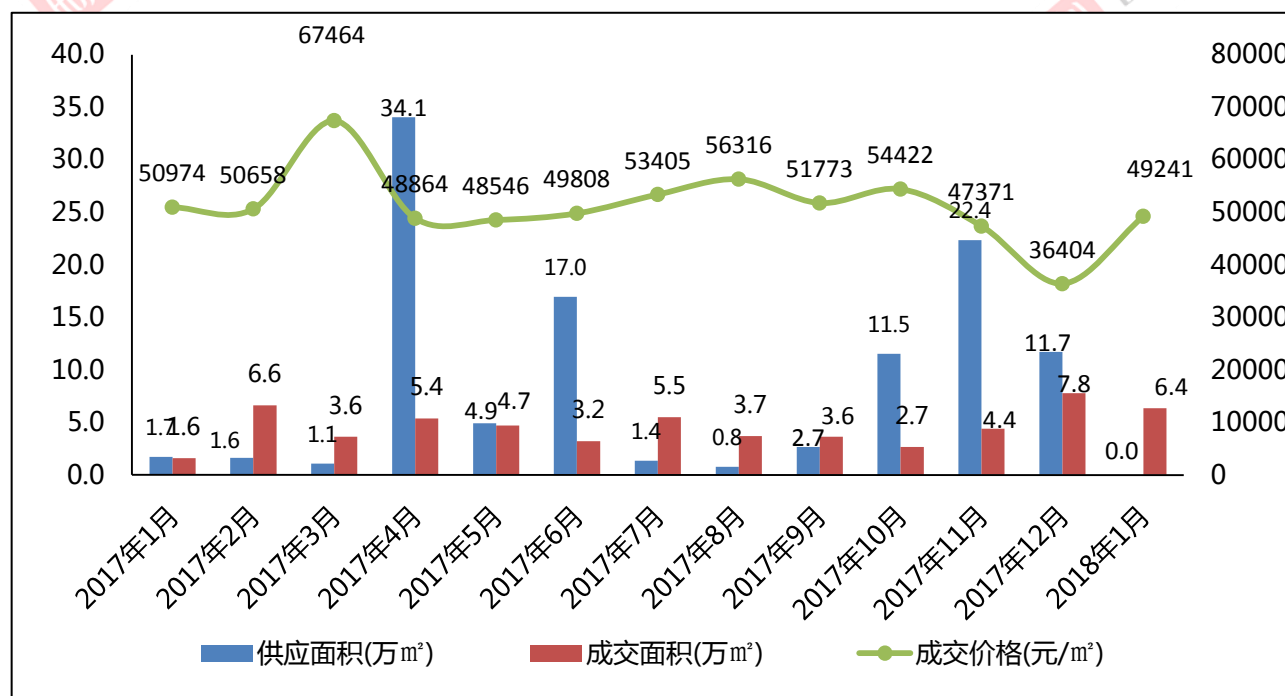
【数据来源：世联数据平台】

5 深圳写字楼市场解析

5.1 写字楼供求市场综述

2018年1月，全市写字楼无新增供应；成交面积6.4万 m^2 ，环比降低18.25%，同比增长300.00%；成交均价49241元/平，环比增长35.26%，同比降低3.40%。

2017 年 1 月-2018 年 1 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

1 月，深圳写字楼市场无新增供应项目。

2018 年 1 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)
/	/	/	/

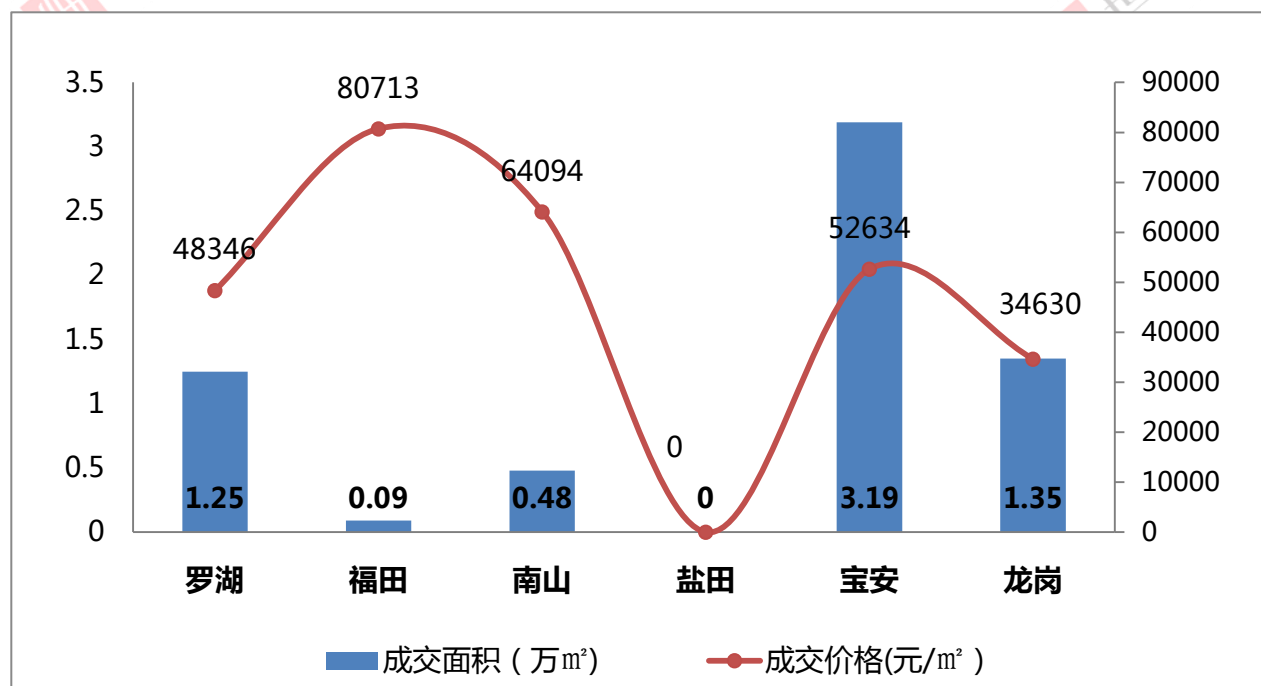


【数据来源：世联数据平台】

5.2.2 深圳各区域成交

1 月，深圳写字楼主力成交项目在宝安区和龙岗区。其中，宝安区成交面积为 3.19 万 m^2 ；龙岗区成交面积为 1.35 万 m^2 。价格以福田区最高，为 80713 元/ m^2 。

2018 年 1 月深圳各区域写字楼成交量价（万 m^2 ，元/ m^2 ）

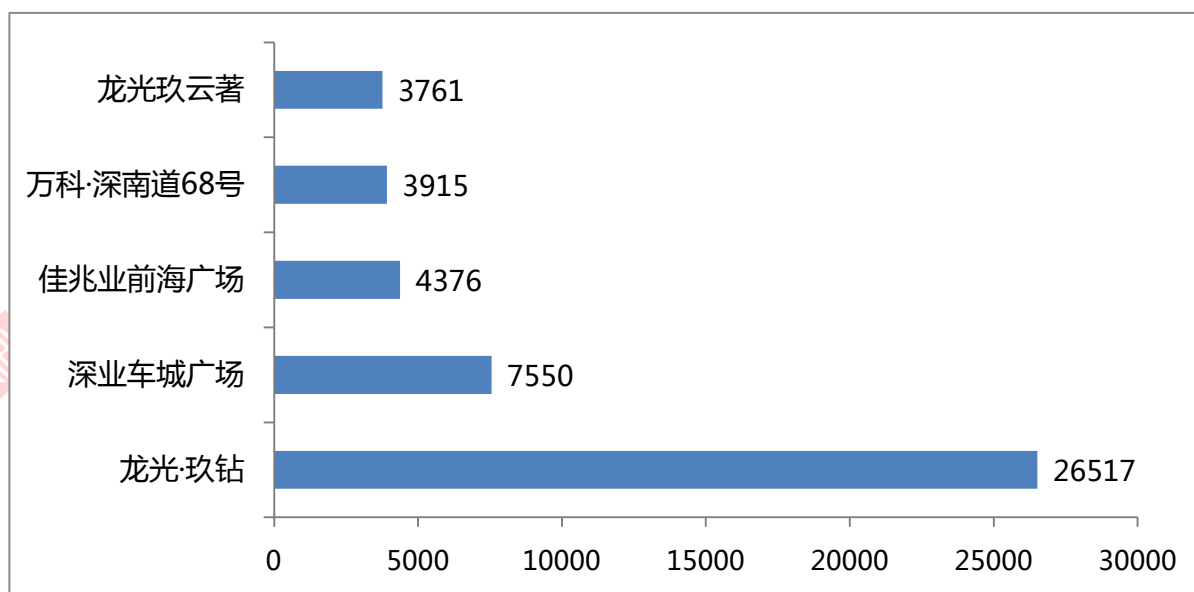


【数据来源：世联数据平台】

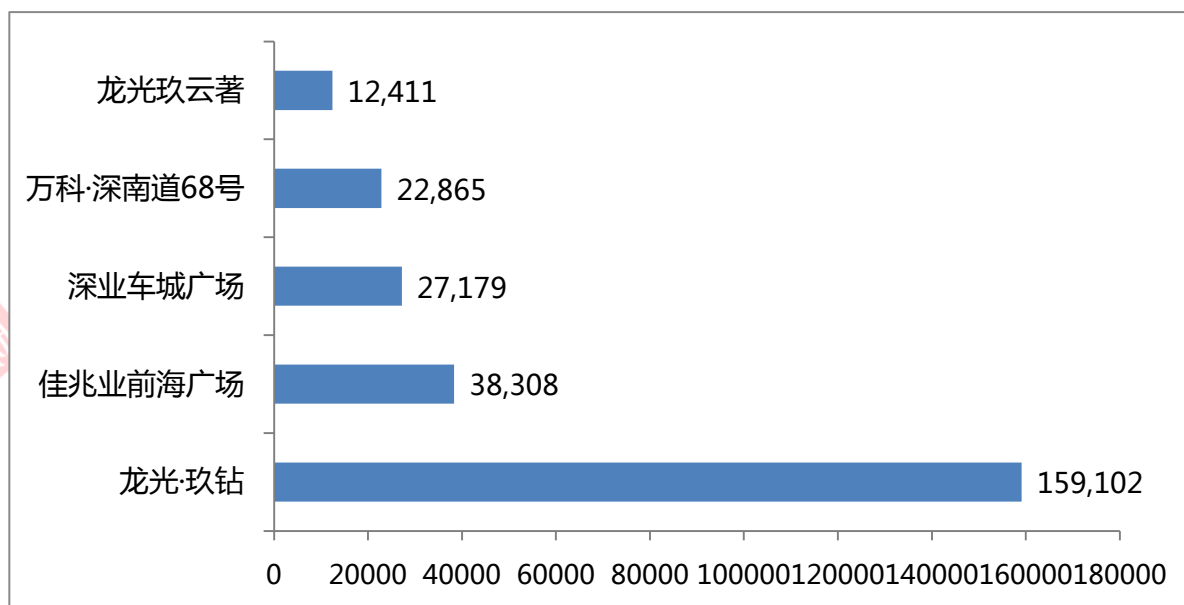
5.3 写字楼市场排行榜

2018 年 1 月，龙岗区的【龙光玖钻】以 2.65 万 m^2 的成交面积和 15.91 亿元的成交金额双夺冠。



2018 年 1 月写字楼成交面积排行榜 (单位: m²)

2018 年 1 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) 凯德 83.65 亿元出售 20 座购物中心，印力联手万科接盘

1 月 5 日，凯德集团出让在中国国内的 20 家购物中心，这些购物中心分布于 19 座城市，其中 14 座位于仅有单一项目布局的非核心布局城市，此次交易对价为 83.65 亿人民币，接手方为万科及万科旗下商业地产平台印力，以及 Triwater。

凯德表示，此次出让将让该集团更加聚焦于中国的核心城市群，未来进一步强化凯德集团在 5 大核心城市群——北京、上海、广州、成都、武汉及周边城市的业务布局和规模优势。万科集团高级副总裁、印力董事长兼总裁丁力业则表示，“我们充分看好商业地产存量市场的价值空间。此次收购凯德成熟资产项目持有公司的股权，符合印力的发展战略。”

2) 万科三年计划落地 100 所学校，打造万科 K12 教育体系

近日，万科高级副总裁张纪文和深圳梅沙教育发展有限公司总经理唐鹭宣布了一项“百校计划”，即到 2020 年，万科梅沙教育集团要在全中国范围内落地 100 所全日制学校，包括深圳万科双语学校（九年一贯制小学初中）、梅沙双语学校（初中）、梅沙书院（高中）、梅沙艺术学院等，届时将服务超 60 万个家庭。

如计划完成，梅沙教育将成为万科集团体系内最大的教育品牌，与万科上海区域的“德英乐”教育品牌形成万科的 K12（从幼儿园到 12 年级）教育体系。除此之外，梅沙教育还囊括社区营地、体验式的户外营地等业务。

3) 腾讯、京东等四巨头 340 亿入股万达

1 月 29 日，腾讯控股作为主发起方，联合苏宁、京东、融创与万达商业在北京签订战



略投资协议，计划投资约 340 亿元人民币，收购万达商业香港 H 股退市时引入的投资人持有的约 14% 股份。据悉，引入新战略投资者后，万达商业将更名为万达商管集团。万达方面表示，将在 1 至 2 年内消化房地产业务，万达商管今后不再进行房地产开发，成为纯粹的商业管理运营企业，各方将推动万达商管集团尽快上市。





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 室
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。

