

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
深圳中原深港研究中心

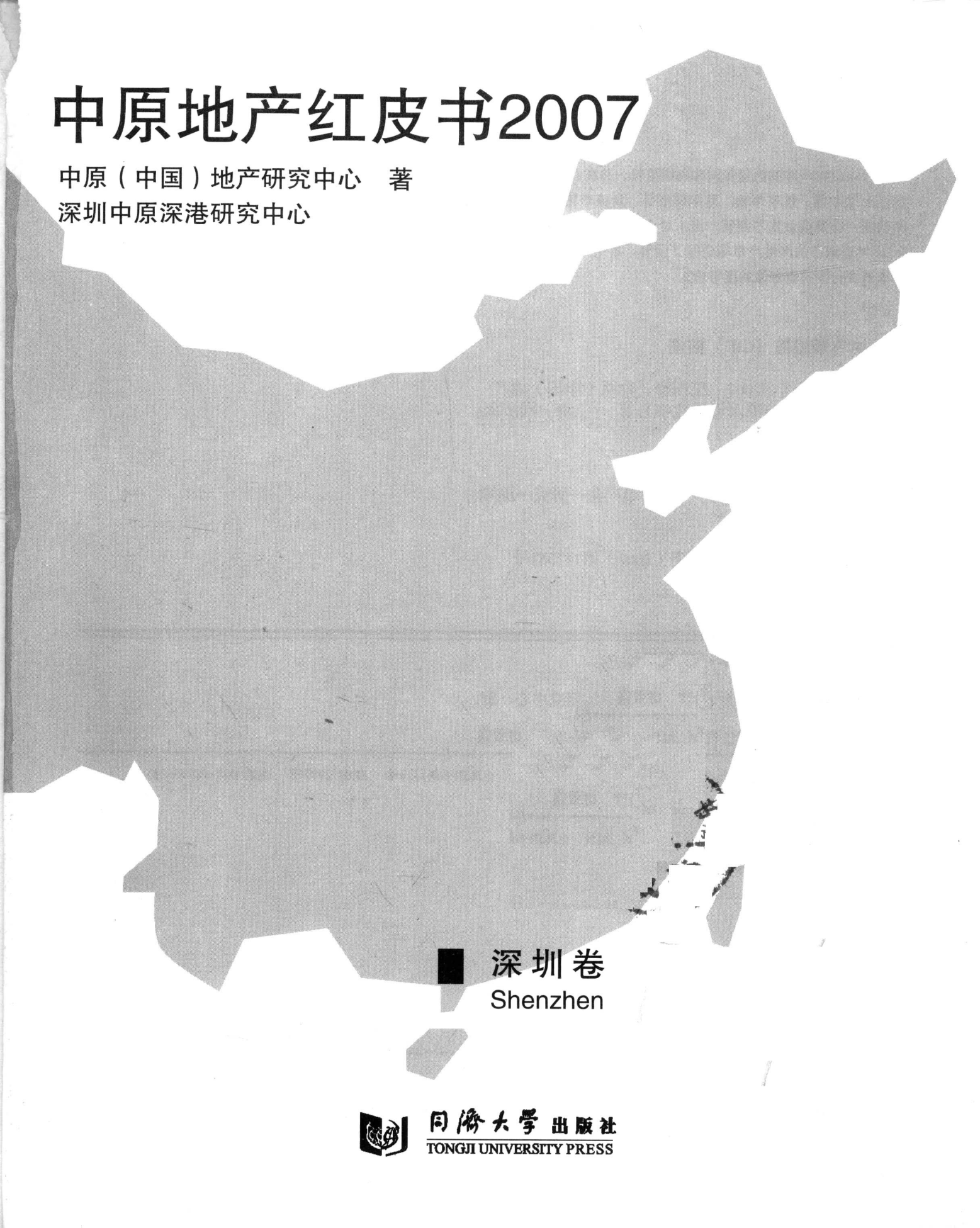
深圳卷
Shenzhen



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
深圳中原深港研究中心



深圳卷
Shenzhen



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 提 要

作者以第一手的数据资料和调研资料,分析介绍2006年1月至2007年6月期间,深圳市房地产市场的变化与发展,其中包括土地市场、住宅市场、写字楼市场、商铺市场等专业市场。作者着重分析了深圳房地产市场价格飞涨的成因、深圳市各商业片区商业发展与商铺,港人置业对深圳楼市的影响,深圳高收入群体购房行为分析等专题,并对2007年下半年以及2008年深圳市的房地产市场进行了预测。本书可对房地产专业人员分析判断市场环境与发展起到借鉴作用,对普通大众的投资置业行为具有很强的指导意义。

图书在版编目(CIP)数据

中原地产红皮书2007·深圳卷 / 中原(中国)地产研究中心,深圳中原深港研究中心著. —上海:同济大学出版社, 2007.11

ISBN 978-7-5608-3626-3

I.中… II.①中…②深… III.房地产业—研究—深圳市—2007 IV.F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第147381号

中原地产红皮书2007·深圳卷

中原(中国)地产研究中心 深圳中原深港研究中心 著

责任编辑 江 岱 责任校对 徐春莲 封面设计 厉致谦

出版发行 同济大学出版社 (www.tongjipress.com.cn 地址:上海四平路1239号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 江苏句容排印厂

开 本 889mm × 1092mm 1/16

印 张 7

印 数 1-3100

字 数 190000

版 次 2007年11月第1版 2007年11月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-3626-3/F·349

总 定 价 780.00元(全7册)

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

编委会

顾 问 李耀智

主 编 程 澧

执行编辑 张海清 陶 琦 季 峰 许 芹

常务编辑 张 伟 周庆亮 吴翠华

序

十年峥嵘中原路，挥斥方遒大深圳

2006年，对深圳中原是极不平凡的一年。一方面，楼市继续向好，公司屡创佳绩；另一方面，深圳中原走过辉煌十年，迈向另一高峰。

2006年的深圳楼市，是伴随着国家新一轮宏观调控的步伐前行的。围绕着稳定住房价格、打压过度投资，政府出台了一系列的行政、税收、金融方面的调控政策。特别是5月至8月，所出政策之密集和频繁为房地产发展史上少见，如“国六条”“外资限炒令”等，使市场应接不暇。在政策的影响下，市场曾经经历了一个惨淡期，买卖双方均持观望心态，出手谨慎，楼市交投清淡，但房价并没有因为成交量的萎缩而回落。进入9月，调控的声音渐行渐远，楼市信心逐渐恢复。至2007年，深圳楼市进入一个快速上扬的阶段，走出一波“大牛市”行情。调控对短线炒房者的打击是显著的，但在强烈的刚性自住需求，过剩的社会流动资金的投资需求，以及因受政策影响而缩小的市场供应的综合影响下，房地产市场供不应求，使得市场价格不断飙升，造成深圳楼市大热景象，进入一个前所未有的特殊阶段。

2006年，在全体深圳中原人的共同努力下，公司取得了良好的业绩，营业总收入为5.21亿元，比2005年增长80%。而截至2006年底，公司员工总人数为3138人，比2005年增加22%，规模进一步扩大。同时，我们为以全新的姿态为跨进下一个10年做了大量的工作。在“大深圳”的战略思想指导下，中原惠州、湖南、云南、福建等分公司相继成立，初步完成“大深圳”布局；另外，为了增加市场增长点，经过精心筹划，第二品牌“深圳信誉家房地产代理有限公司”在2007年初应运而生，为深圳中原再创辉煌打下坚实基础。

2007年，深圳楼市进入一个快速增长的阶段，引起全社会的关注。未来的房地产市场将何去何从呢？无论是发展商、中介商还是投资者，作为业内人士，我们都应该认真反思。发展商与中介商应该建立“公民企业”的价值观，在企业利润与社会责任这架天平上尽可能做到平衡，坚持可持续发展的战略，为房地产市场长期、稳定、健康的发展搭建一个良好的平台。

李耀智

深圳中原物业顾问有限公司总经理

2007年6月20日

目 录

序 十年峥嵘中原路，挥斥方遒大深圳

上篇 地产分析 1

第1章 房地产投资环境分析..... 2

- 1.1 城市人口..... 2
- 1.2 经济运行..... 3
 - └ 1.2.1 国民经济持续快速增长..... 3
 - └ 1.2.2 外贸出口强劲，外商直接投资持续增长..... 3
 - └ 1.2.3 固定资产投资保持稳定增长..... 3
- 1.3 城市规划..... 4
 - └ 1.3.1 加快城中村改造..... 5
 - └ 1.3.2 合理调控房地产开发..... 5
 - └ 1.3.3 优先发展公交建设..... 5
- 1.4 政策影响..... 5
 - └ 1.4.1 “深八条” 稳定房价..... 6
 - └ 1.4.2 “深十五条” 全面响应 “国十五条” 6
 - └ 1.4.3 住宅用地加大供应..... 6
 - └ 1.4.4 “限外” 影响港人置业..... 7
- 1.5 行业动向..... 7
 - └ 1.5.1 市场资源集中化趋势明显..... 7
 - └ 1.5.2 融资、扩张速度加快..... 7

第2章 土地市场分析 8

- 2.1 土地供应市场..... 8

└ 2.1.1 后续住宅用地供应充足	8
└ 2.1.2 土地供应仍然集中在关外	9
■ 2.2 土地出让市场	9
└ 2.2.1 住宅用地成交大幅增加	9
└ 2.2.2 土地成交价格大幅上涨	9

第3章 住宅市场分析

■ 3.1 一手住宅市场	11
└ 3.1.1 供不应求明显	11
└ 3.1.2 供应集中关外	11
└ 3.1.3 成交量大幅下降	12
└ 3.1.4 销售价格大幅上涨	12
└ 3.1.5 别墅交易量价齐升	12
└ 3.1.6 中小户型住房供应不足	12
■ 3.2 二手住宅市场	13
└ 3.2.1 放盘量略有回落	13
└ 3.2.2 成交量大幅增加	13
└ 3.2.3 各月成交量波动较大	14
└ 3.2.4 成交价格快速上涨	14
└ 3.2.5 盐田区和宝安区二手住宅发展迅速	14
■ 3.3 未来展望	15
└ 3.3.1 一手住宅市场：供应增加，价格上涨趋缓	15
└ 3.3.2 二手住宅市场：个贷收缩，买卖均陷僵持	15

第4章 写字楼市场分析

■ 4.1 整体特征	16
■ 4.2 供应特征	16
└ 4.2.1 从福田中心区向外扩散	16
└ 4.2.2 只租不售比重增加	17
■ 4.3 需求特征	17
└ 4.3.1 成交宗数和面积大幅增长	17

└ 4.3.2 成交价格快速上涨	17
└ 4.3.3 甲级写字楼租金继续走高	18
■ 4.4 未来展望	18
└ 4.4.1 供应继续放量	18
└ 4.4.2 自用和投资需求旺盛	19
第5章 商铺市场分析	20
■ 5.1 整体特征	20
■ 5.2 供应特征	20
■ 5.3 需求特征	21
└ 5.3.1 成交宗数和面积继续回落	21
└ 5.3.2 成熟商圈租售活跃, 价格大幅上扬	21
└ 5.3.3 租金稳步上扬	22
■ 5.4 未来展望	22
└ 5.4.1 新增供应继续减少	22
└ 5.4.2 自主经营成主流经营模式	22
└ 5.4.3 成交价格继续走高	23
下篇 地产评论	25
第6章 深圳市房地产价格分析	26
■ 6.1 房价现状分析	26
■ 6.2 房价上涨原因解析	27
└ 6.2.1 土地供求矛盾突出	27
└ 6.2.2 商品住宅供不应求	27
└ 6.2.3 供应结构失衡	29
└ 6.2.4 “偷面积” 变相涨价	29
■ 6.3 未来房价走势	29
└ 6.3.1 供需矛盾犹存, 短期房价难抑上涨	29
└ 6.3.2 区域供应不平衡, 关内房价将持续上涨	30

7.3.3	中小户型集中供应, 未来房价涨幅有所放缓	31
7.3.4	信贷财税收紧, 投资投机有望降温	31
第7章	深圳市商业市场研究	32
7.1	深圳市商业发展概况	32
7.2	商业物业市场分析	33
7.2.1	宝安、龙岗、南山三足鼎立	33
7.2.2	成交面积同比下降	33
7.2.3	成交价格高位攀升	34
7.3	片区商业物业市场分析	34
7.3.1	市级商业区商铺供不应求	34
7.3.2	区级商业区格局日趋体系化	36
7.3.3	新规划和建设的商业区前景向好	37
7.4	各片区商业分析	38
第8章	2006年深圳外销房市场报告	44
8.1	宏观调控对港人置业的影响分析	44
8.1.1	宏观调控政策频出, 港人依然看好内地楼市	44
8.1.2	人民币持续升值, 港人内地置业信心增强	45
8.1.3	“90/70”政策影响有限, 港人普遍看涨国内房价	45
8.1.4	央行两次加息, 港人置业心理遭受打击	46
8.1.5	征缴个人所得税影响较大, 港人内地置业计划将受调整	46
8.2	2006年深圳市外销楼市供应分析	46
8.2.1	整体供应平稳	46
8.2.2	新增供应锐减	47
8.3	2006年深圳楼盘在港销售的成交分析	48
8.3.1	一手房成交量价齐升	48
8.3.2	二手住宅需求旺盛	48
8.4	2007年深圳项目在港销售市场展望	49
8.4.1	港人内地置业需求将平稳增长	49
8.4.2	港人深圳置业的新趋势	50

第9章 深圳市高收入群体置业行为调研	54
■ 9.1 高收入群体特征分析	54
┐ 9.1.1 职业分布: 私营及个体企业主逾半	54
┐ 9.1.2 行业分布: 制造业和金融业占据半壁江山	54
┐ 9.1.3 在深圳的时间: 5年以上近7成	55
┐ 9.1.4 年龄段: 中青年超7成	56
┐ 9.1.5 家庭结构: 三口之家近五成	56
┐ 9.1.6 学历: 本科及以上学历超6成	57
■ 9.2 高收入群体置业行为分析	57
┐ 9.2.1 置业目的: 自住占2/3, 投资占1/3	57
┐ 9.2.2 置业次数: 2次及2次以上近8成	58
┐ 9.2.3 置业信息渠道: 朋友介绍为主	58
┐ 9.2.4 置业决策时间: 一周内落订占6成	59
┐ 9.2.5 置业关键因素: 地段主导	59
┐ 9.2.6 置业首选类型: 关内新房	60
┐ 9.2.7 投资物业特征: 超前规划、优越自然景观、优质物业管理	60
附录	61
附录A 地产数据	62
■ A1 房地产投资环境	62
■ A2 土地市场	65
■ A3 住宅市场	67
■ A4 写字楼市场	76
■ A5 商铺市场	79
附录B 深圳中原物业顾问有限公司	83
■ B1 公司介绍	83
■ B2 主要业务部门简介	84
┐ B2.1 二级市场	84

1B2.2	三级市场住宅部	85
-------	---------------	----

1B2.3	三级市场工商部	85
-------	---------------	----

■ B3	荣誉榜	89
------	-----------	----

插图目录

上篇 地产分析

图1-1 深圳市城区示意图	2
图1-2 深圳市历年GDP及其增长率变化趋势 (2000—2006年)	3
图1-3 深圳市近期建设规划图 (2006—2010年)	4
图3-1 深圳市历年商品住宅供求情况 (2000—2007年)	11
图3-2 深圳中原二手住宅的每月放盘量情况 (2006年)	13
图4-1 深圳市写字楼主要商圈与分布	16
图5-1 深圳市历年商业物业供需情况 (2001—2006年)	20
图5-2 深圳市商铺供应面积分布 (2006年)	21
图5-3 深圳市历年商业物业成交价格 (2003—2006年)	22

下篇 地产评论

图6-1 深圳市历年商品住宅价格走势图 (2002—2006年)	26
图6-2 深圳市历年土地出让均价 (2004—2006年)	28
图6-3 深圳市历年住宅供求情况 (1992—2006年)	28
图7-1 深圳市市级商业区分布图	32
图7-2 深圳市五大商业片区的位置图	33
图7-3 深圳市历年商业物业成交价格 (2003—2006年)	33
图7-4 深圳市五大商业片区的位置图	34
图8-1 港人对内地房价走势的预测 (2006—2007年)	44
图8-2 港人对人民币升值幅度的预期 (2007年)	45
图8-3 港人置业兴趣受人民币升值的影响 (2007年)	45
图8-4 港人置业受“90/70”政策的影响 (2007年)	46
图8-5 国内在港销售楼盘的新增推盘量比较 (2005—2006年)	47

图8-6 港人心目中国内最具投资价值的城市	51
图8-7 港人国内置业区域的选择 (2005—2007年)	51
图8-8 港人国内置业用途 (2005—2007年)	52
图8-9 港人国内置业类型变化 (2005—2007年)	52
图8-10 港人国内置业可承受总价变化 (2005—2007年)	52
图8-11 港人置业深圳的首选区域 (2007年)	53
图9-1 深圳市高收入群体职业分布	55
图9-2 深圳市高收入群体行业分布	55
图9-3 深圳市高收入群体来深圳市年限分布	55
图9-4 深圳市高收入群体年龄段分布	56
图9-5 深圳市高收入群体家庭结构	56
图9-6 深圳市高收入群体教育背景	57
图9-7 深圳市高收入群体置业目的	57
图9-8 深圳市高收入群体置业次数	58
图9-9 深圳市高收入群体楼盘信息获取途径	58
图9-10 深圳市高收入群体从第一次看楼到落订时间	59
图9-11 深圳市高收入群体购房看重因素分析	59

附录

图B1-1 深圳中原组织架构图	83
图B2-1 深圳中原科技创新架构	84
图B2-2 深圳中原主要代理楼盘分布	86
图B2-3 深圳中原分行网点分布	87
图B2-4 三级市场业务范围工商铺部	88

表格目录

上篇 地产分析

表1-1	深圳市近年人口变化 (2005—2006年)	2
表1-2	《深圳市近期建设规划 (2006—2010)》主要内容	4
表2-1	深圳市住宅用地供应量 (2006—2010年)	8
表2-2	深圳市各类住宅建设量 (2006—2010年)	8
表2-3	深圳市各区域商品住宅用地供应量 (2006—2010年)	9
表2-4	深圳市历年土地出让量 (2003—2006年)	9
表2-5	深圳市出让住宅用地成交楼面地价 (2006年)	10
表3-1	深圳市各行政区二手住宅的成交面积 (2005—2007年)	14
表3-2	深圳市各行政区二手住宅的成交均价 (2005—2007年)	15
表4-1	深圳市写字楼成交情况 (2004—2006年)	17
表4-2	深圳市甲级写字楼租金季度走势 (2006—2007年)	18
表5-1	深圳市商铺供求情况 (2004—2006年)	21

下篇 地产评论

表6-1	深圳市规划期内住宅用地年度出让计划 (2006—2010年)	30
表6-2	深圳市规划期内住宅建设年度实施计划 (2006—2010年)	30
表6-3	深圳市规划期内建设的住宅区域分布 (2006—2010年)	31
表7-1	深圳市金三角商业区的新增商铺供应情况 (2006年)	35
表7-2	深圳市华强北商业区的新增商铺供应情况 (2006年)	36
表7-3	深圳市宝安新中心商业区新增供应情况 (2006年)	37
表7-4	金三角商业区分析	38
表7-5	华强北商业区分析	40
表7-6	宝安新中心商业区分析	41

表7-7	莲塘商业区分布	42
表7-8	龙华商业区分布	43
表8-1	国内服务式公寓项目在港销售的新增推盘量 (2006年)	48
表8-2	港人在深圳市购买二手住宅的成交数据 (2006年)	49
表8-3	港人在深圳市购买二手商铺的成交数据 (2006年)	49
表8-4	港人国内购买一手住宅的成交套数 (2006—2007年)	50
表8-5	港人国内购买二手住宅的成交套数 (2006—2007年)	50
表9-1	深圳市高收入群体调研样本来源	54

附录

表A1-1	深圳市历年国民经济主要指标表 (2003—2006年)	62
表A1-2	深圳市历年房地产市场主要指标表 (2003—2006年)	62
表A1-3	深圳市主要房地产政策一览表 (2006年)	62
表A1-4	深圳市政建设大事记 (2006—2007年)	63
表A1-5	深圳市房地产开发企业动态 (2006—2007年)	64
表A2-1	深圳市历年土地出让主要指标表 (2003—2007年)	65
表A2-2	深圳市土地出让成交表 (2006—2007年)	65
表A2-3	深圳市土地市场大事记 (2006—2007年)	66
表A3-1	深圳市历年商品住宅市场主要指标表 (2003—2007年)	67
表A3-2	深圳市商品房供需情况表 (2006年)	67
表A3-3	深圳市商品住宅销售价格月度走势 (2006—2007年)	67
表A3-4	深圳市商品住宅销售面积月度走势 (2006—2007年)	68
表A3-5	深圳市二手住宅销售价格月度走势 (2006—2007年)	68
表A3-6	深圳市住宅市场销售价格前10名楼盘 (2006年)	68
表A3-7	深圳市住宅市场建筑面积前10名楼盘 (2006年)	72
表A4-1	深圳市历年写字楼市场主要指标 (2003—2006年)	76
表A4-2	深圳市写字楼销售价格月度走势 (2006年)	76
表A4-3	深圳市写字楼市场新增供应一览表 (2006—2007年)	76
表A4-4	深圳市甲级写字楼租金季度走势 (2006—2007年)	77

表A4-5	深圳市写字楼市场租金前5名楼盘 (2006—2007年)	77
表A5-1	深圳市商铺市场新增供应一览表 (2006—2007年)	79
表A5-2	深圳市商铺销售价格月度走势 (2006年)	80
表A5-3	深圳市商铺租金季度走势 (2006年)	81
表A5-4	深圳市购物中心建筑面积前5名楼盘 (2006年)	81
表B3-1	荣誉榜	89

上篇 地产分析



图 1-1 研究区域位置图

... ...

...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...