

2005~2006

# 深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

深圳市国土资源和房产管理局 编

中国大地出版社

# 深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

(2005 ~ 2006)

深圳市国土资源和房产管理局 编

中国大地出版社

· 北 京 ·

**图书在版编目 (CIP) 数据**

深圳房地产发展报告. 2005~2006 / 深圳市国土资源  
和房产管理局编. —北京: 中国大地出版社, 2006.4  
ISBN 7-80097-832-X

I. 深... II. 深... III. 房地产业—经济发展—研  
究报告—深圳市—2005~2006 IV.F299.276.53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 026826 号

---

**责任编辑:** 陈舒蕾

**出版发行:** 中国大地出版社

**社址邮编:** 北京市海淀区学院路 31 号 100083

**电 话:** 010—82329127 (发行部) 82329007 (编辑部)

**传 真:** 010—82329024

**印 刷:** 深圳市中导印刷厂

**开 本:** 889mm×1194mm 1/16

**印 张:** 22.75

**字 数:** 480 千字

**版 次:** 2006 年 4 月第 1 版

**印 次:** 2006 年 4 月第 1 次印刷

**印 数:** 1~2000 册

**书 号:** ISBN 7-80097-832-X/F·150

**定 价:** 58.00 元

---

(凡购买中国大地出版社的图书, 如发现印装质量问题, 本社发行部负责调换)

## 《深圳房地产发展报告（2005～2006）》

### 编辑委员会

主 任：张士明

副主任：黄 珽

编 委（按姓氏笔画排序）：

王 波 王 锋 王联珠 龙固新 冯现学 刘世会  
刘新云 李 东 李 邨 李玉泽 李慧群 李耀智  
陈劲松 陈祖荣 陈新光 张玉亭 罗志辉 骆晓鸿  
耿继进 徐松明 郭建波 黄福来 龚四海 韩肖平  
程家龙 路 莹 谢建良

### 编著人员名单

主 编：黄 珽

副主编：黄福来 王 锋

撰稿人（按照文章先后顺序排列）：

王 锋 刘 政 张文华 叶安利 青忠贵 余绵电  
张县庭 曹亚琨 郭珍霞 许尤民 丁向宇 雷 春  
李国强 彭 峰 张 伟 殷宇嘉 谷忠丽 谭 杰  
刘富永 康 玲 饶 莹 王 波 钟伟鹏 周 伟  
范 莹 周雅婷 张卫明 杨奔峰 王 颖 任 庆  
刘 晶 王 莉

# 序 言

# PREFACE

2005 年是深圳特区成立 25 周年,在市场机制逐步完善的基础上,深圳房地产市场呈现出投资增速加快,商品房在建规模不断扩大,市场供应开始回升,销售规模增长较快,空置面积下降,商品房价格上涨较快等特征,房地产市场总体保持健康发展的势头。

但是,受地域狭小、土地资源有限等因素影响,房地产市场供求的矛盾逐渐显现,导致房地产市场价格上涨较快,尤其是 2005 年 10 月份以后,房地产市场持续升温,住宅价格特别是非普通住宅价格明显上涨。

一个地区房价的标准应该与该地区的经济发展水平和人民群众的收入水平相适应,房价过快增长,将会直接影响到城市的长远发展。因此,在对房地产价格问题进行了冷静的判断之后,我市 2005 年结合实际,在国家宏观调控政策的指引下,相继出台和采取了一系列措施,严厉打击了违规炒作、哄抬房价等危害深圳房地产健康发展的行为,并且通过“商品房信息网上公示系统”、“每日商品房成交信息”和“二手房完善交易系统”等信息系统增加市场信息透明化,进一步加强了房地产市场的管理,规范了房地产的交易行为,保障了市场的健康发展。

同时,根据中央有关经济工作会议的精神,我市进一步深化住房制度改革,引导和鼓励居民住房梯次消费。特别是进一步完善了住房保障体系,加强各类政策性住房建设,以便充分发挥政策性住房在平抑房价、稳定市场中的积极作用。

2006 年是深圳“十一五”的开局之年,也是深圳将“创新”定位为发展主题的第一年,保持房地产市场持续健康发展,事关我市国民经济和社会发展的全局,关系到我市建设“和谐深圳”、“效益深圳”目标的实现。我们将重点从适度的扩大市场供给,调整商品房的供给结构,健全和完善中低收入住房保障体系,加强房地产的市场管理等多个方面,进一步加强对房地产市场的引导和调控,努力实现住房市场供求基本平衡,切实稳定住房价格,促进我市房地产市场稳定、健康、持续发展。

我们相信,通过我们的不懈努力,深圳房地产市场将会在更加规范与理性的道路上不断前进。

深圳市国土资源和房产管理局局长



# 目 录 CONTENTS

---

## 综论篇 Comprehensive Report

---

- 3/ 2005 ~ 2006 年深圳房地产市场发展综合报告  
.....深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

---

## 专题篇 Special Topic

---

- 41/ 深圳房地产业发展分析  
.....深圳市房地产业协会
- 52/ 深圳土地市场及相关政策研究  
.....深圳市星彦地产顾问有限公司
- 73/ 深圳特区典型片区住宅市场研究  
.....深圳市星彦地产顾问有限公司
- 102/ 2005 ~ 2006 年宝安区房地产市场发展报告  
.....深圳市国土资源和房产管理局宝安分局 深圳市世联房地产评估有限公司
- 145/ 2005 年龙岗区房地产市场分析  
.....深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局 深圳市龙房地置业顾问有限公司
- 165/ 2005 ~ 2006 年深圳房地产三级市场发展报告  
.....深圳中原物业顾问有限公司深港研究中心
- 199/ 深圳非住宅物业研究报告  
.....戴德梁行房地产顾问(深圳)有限公司
- 229/ 深圳市房屋租赁市场研究  
.....深圳市房屋租赁综合管理办公室
- 236/ 深圳市房地产评估市场发展报告  
.....深圳市国策房地产估价顾问有限公司
- 263/ 深圳市住宅产业化研究  
.....同致行(中国)地产顾问有限公司
- 284/ 深圳市政策性保障住宅研究  
.....深圳市英联国际不动产有限公司
- 305/ 物业税征收的市场影响及政策建议  
.....世联地产顾问(中国)有限公司
- 320/ 2005 年国际房地产发展综述  
.....《住宅与房地产》杂志社
- 341/ 美国房地产投资信托基金(REITs)研究及其借鉴意义  
.....深圳市德思勤投资咨询有限公司

# 1

## 综 论 篇

Comprehensive Report





# 2005~2006 年深圳房地产市场发展综合报告

深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

【摘要】2005 年是深圳经济特区成立 25 周年，全市人民在市委、市政府的正确领导下，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，牢固树立和认真落实科学发展观，围绕发展这个第一要务，加快推进“和谐深圳”、“效益深圳”和国际化城市建设，保持了国民经济的持续、健康、快速发展，全面实现年初确定的经济发展主要目标，超额完成“十五”计划确定的各项任务，在科学发展的道路上迈出了坚实的步伐，为深圳未来发展奠定了良好的基础。

2005 年，在国家宏观调控政策的作用下，国内房地产市场已经从以往过快的发展逐渐趋于稳定。从深圳房地产市场看，总体运行比较正常，但市场需求继续保持旺盛，供应压力有所增大，房价上涨较快。

在宏观调控持续作用下的“政策年”，2005 年深圳市房地产市场呈现出以下特征。

- (1) 房地产投资规模略有下降，商品房在建规模有所增长，空置房不断消化；
- (2) 商品房批准预售面积呈下降趋势，但销售规模增长较快，居首位的住宅市场中普通商品住房占主体；
- (3) 住宅市场区域结构变化明显，特区外置业居主要地位；
- (4) 商品住宅市场中三房、二房居主导地位，但所占比例有所下降，其他户型比例小幅增加；
- (5) 商品房价格总体呈上涨趋势，住宅价格结构性涨幅差异明显；
- (6) 二手房交易规模不断扩大，成交面积继续上升，交易价格基本与新房价格同步波动。

通过采用《深圳房地产预警系统》中的“深圳房地产市场预警评价”子系统对深圳 2005 年房地产市场进行综合评价表明，房地产开发投资趋冷的现象已经较为明显，供求关系的紧张已经导致了房价的过快上涨，且大大超过人均可支配收入的增长幅度，使得居民的实际购买力减弱，加剧了低收入家庭的购房压力。因此从供求关系入手，促进房地产开发投资的增长，增加住宅储备量，进一步稳定房价，同时加强中低收入住房保障体系建设，这对于房地产业的未来的健康稳定发展具有重要意义。

2005 年，深圳住宅价格总体上涨较快。客观上讲，房价的变动与城市经济发展、人口增长、居民收入水平变化、土地资源供应、区域和产品结构调整以及市场规范程度都有很大关系。

2006 年，深圳房地产市场在国家继续宏观调控的大背景下，仍将面临着实现新发展、新跨越的历史机遇。2006 年，深圳房地产市场发展将呈现以下趋势：

- (1) 在国家继续宏观调控下，深圳地方性调控措施将更具市场针对性。
- (2) 全市住宅需求继续保持较高水平，市场供给略为紧张，住宅市场 2006 年上半年将继续升温，下半年有所回落。
- (3) 商品住宅区域结构的调整 and 城市化进程的加速，有可能促进房地产市场在深圳率先打破特区内外“二元结构”，实现一体化发展。
- (4) 住宅价格增长幅度将有所回落，房地产价格总体保持平稳波动。
- (5) 2005 年一系列打击炒作政策的实施，将使我市二手房市场在 2006 年进入成熟发展阶段。
- (6) 办公楼市场发展将有所减缓，而商业用房将进一步发展。

## 一、2005 年深圳经济社会发展概况

2005 年深圳市国民经济继续实现平稳快速健康发展, 市场消费、外贸出口实现新突破, 工业生产、港口运输、基建投资快速增长, 基建投资加快, 经济发展基础进一步改善。

从国民经济发展的总体情况看, 国民经济经济快速增长, 总量再上新台阶, 2005 年全市生产总值为 4926.90 亿元, 比上年增长 15.0%, 经济总量位居全国大中城市的第 4 位。

从产业结构看, 2005 年全市生产总值中, 第一产业增加值 9.87 亿元, 下降 20.4%; 第二产业增加值 2580.82 亿元, 增长 17.9%; 第三产业增加值 2336.21 亿元, 增长 11.6%。第三产业构成由上年的 0.3 : 51.6 : 48.1 发展为 0.2 : 52.4 : 47.4。第二产业增加值比重提高了 0.8 个百分点, 第三产业增加值比重下降了 0.7 个百分点。在第二产业中, 工业的主导作用进一步增强, 工业增加值 2432.16 亿元, 增长 19.4%, 占 GDP 的比重 49.4%, 比上年提高 1.3 个百分点。在第三产业中, 交通运输、仓储和邮电通讯业增加值 359.49 亿元, 增速是第三产业中最高的, 达 16.2%; 批发零售餐饮业增加值 587.93 亿元, 增长 12.0%; 金融保险业增加值 307.30 亿元, 增长 11.6%; 房地产业增加值 464.31 亿元, 增长 5.2%。

基本建设投资的快速增长支撑了全社会固定资产投资的明显回升, 全年全社会固定资产投资 1176.13 亿元, 增长 7.6%。在全社会投资中, 房地产开发投资 418.76 亿元, 下降 3.6 %; 更新改造投资 114.21 亿元, 增长 29.8%; 其他投资 43.32 亿元, 下降 37.6%。由于 2005 年以来房地产开发投资持续下降, 使房地产投资占全社会投资比重由上年的 39.7% 下降到 35.6%。全年商品房施工面积 3402.00 万平方米, 比上年增长 9.0%, 其中, 住宅 2424.28 万平方米, 增长 7.4%; 商品房竣工面积 644.09 万平方米, 下降 36.4%, 其中, 住宅 468.07 万平方米, 下降 39.4%。

社会消费品市场持续趋旺, 全年社会消费品零售总额 1437.67 亿元, 比上年增长 15.0%, 近四年来增长速度首次赶上了 GDP 增长。

人口继续增长。全市年末常住人口 827.75 万人, 按可比口径比上年末增加 26.95 万人, 增长 3.4%。其中户籍人口 181.93 万人, 增加 16.80 万人, 增长 10.2%, 占常住人口比重 22.0%; 暂住人口 645.82 万人, 增加 10.15 万人, 增长 1.6%, 占比 78.0%。

城镇居民生活水平和质量稳步提高。全年居民人均可支配收入 21494.40 元, 比上年增长 8.7%, 扣除物价因素, 实际增长 7.0%。城镇居民人均消费性支出 15911.88 元, 增长 9.7%, 实际增长 8.0%。恩格尔系数为 33.4%。年末居民人均住房使用面积 18.31 平方米。

2005 年是深圳执行“十五”计划的末年, 又是实施“十一五”规划的基期年, 在深圳进入新发展阶段的承前启后的关键时刻, 2005 年全市经济的持续快速健康发展, 保证了“十五”计划确定的经济社会发展的主要指标顺利实现, 进一步奠定了深圳未来建设和发展更坚实的基础。

## 二、2005 年深圳房地产市场总体运行特征

2005 年, 在国家宏观调控政策的作用下, 国内房地产市场已经从以往过快的发展逐渐趋于稳定。

从深圳房地产市场看，总体运行比较正常，但市场需求继续保持旺盛，供应压力有所增大，房价上涨较快。

### （一）房地产投资规模略有下降，商品房在建规模有所增长，空置房不断消化

全市累计完成房地产开发投资 419.59 亿元，同比下降 3.37%。商品房施工面积累计为 3414.14 万平方米，同比增加 9.42%；竣工面积为 656.23 万平方米，同比大幅下降 35.18%（2004 年同比下降 9.16%），竣工面积已经连续两年出现下降。商品房空置面积为 168.31 万平方米，同比下降 33.09%，其中住宅空置面积 69.65 万平方米，同比下降 49.58%（表 1，图 1）。

表 1 2005 年商品房建设规模情况

| 指 标       | 计算单位 | 2005 年  | 上年同期    | 同比%    |
|-----------|------|---------|---------|--------|
| 一、商品房施工面积 | 万平方米 | 3414.14 | 3120.25 | 9.42   |
| 其中：住宅     | 万平方米 | 2435.63 | 2257.68 | 7.88   |
| 新开工面积     | 万平方米 | 1152.28 | 1025.55 | 12.36  |
| 二、商品房竣工面积 | 万平方米 | 656.23  | 1012.39 | -35.18 |
| 其中：住宅竣工面积 | 万平方米 | 479.42  | 772.2   | -37.92 |
| 四、商品房空置面积 | 万平方米 | 168.31  | 251.53  | -33.09 |
| 其中：住宅空置面积 | 万平方米 | 69.65   | 138.15  | -49.58 |

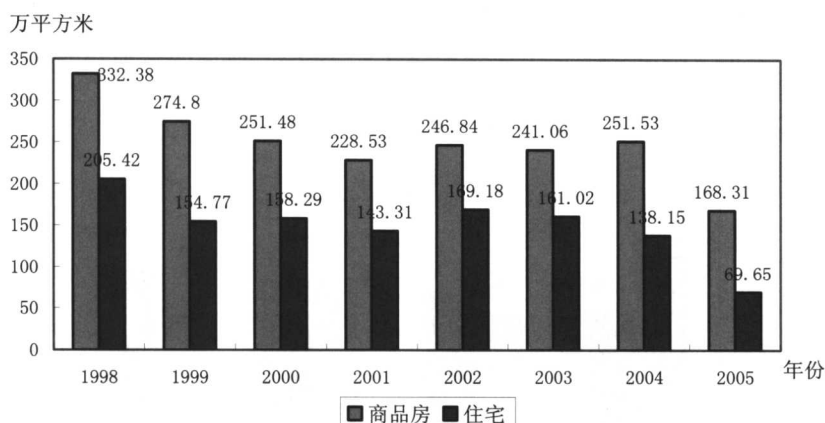


图 1 商品房及商品住宅空置面积历年对照图

与同期的北京、上海、广州等城市相比较，可以看出，各城市 2005 年房地产投资增速减缓，

但都还有缓慢增长，仅仅只有深圳市房地产投资有所下降。而从住宅投资来看，2005 年各城市基本与 2004 年相当（图 2）。

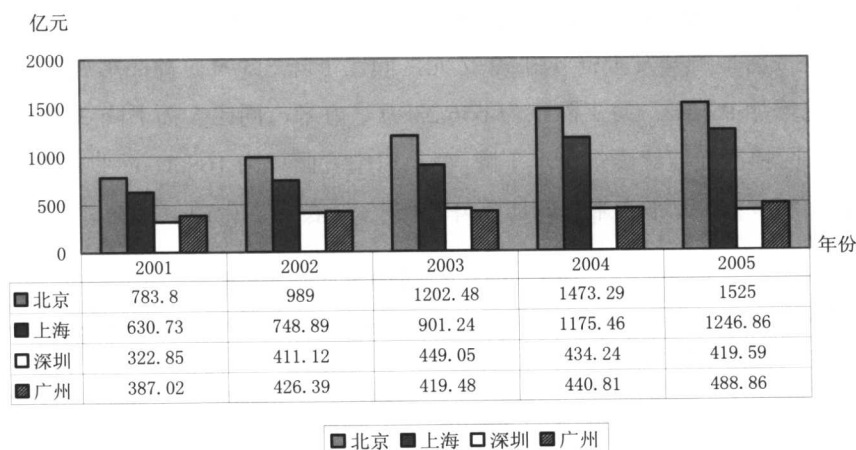


图 2 全国重点城市房地产开发投资

## （二）商品房批准预售面积呈下降趋势，但销售规模增长较快，居首位的住宅市场中普通商品房占主体

2005 年，商品房批准预售面积累计为 894.35 万平方米，同比下降 6.45%，其中住宅批准预售面积 711.58 万平方米，同比下降 10.96%。商品房及商品住宅批准预售面积呈下降趋势，由此使得市场供求关系有所紧张（图 3）。

2005 年，商品房销售面积累计 993.20 万平方米，同比增长 9.3%，其中，住宅销售面积 901.13 万平方米，同比增长 12.28%，占商品房销售面积的比重为 90.73%，位居各类物业的销售面积之首；商铺销售面积为 53.48 万平方米，比上年同期减少了 7.94%，占商品房销售总面积的比重为 5.38%；办公楼销售面积为 28.49 万平方米，比上年同期增长了 5.87%，占商品房销售总面积的比重为 2.87%（图 4）。

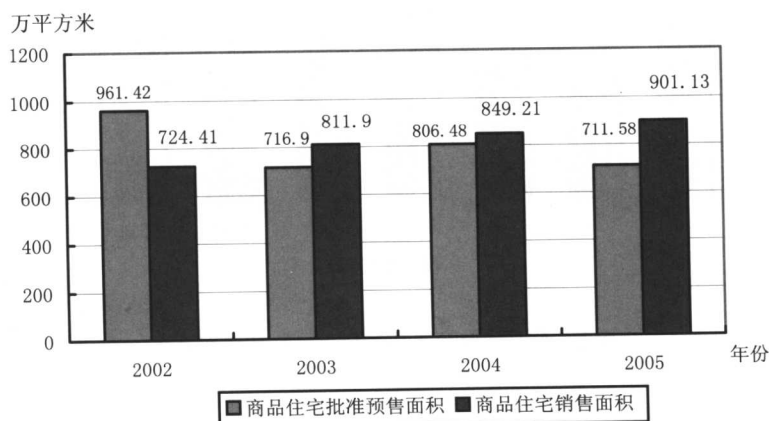


图 3 2002 年以来商品住宅批准预售面积与销售面积对比图

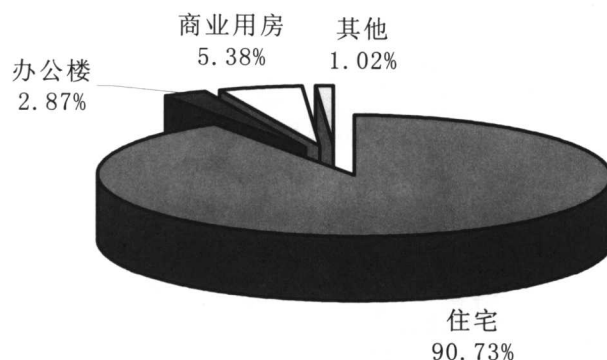


图 4 2005 年各物业类型销售面积比例图

与同期的北京、上海、广州等城市相比较，可以看出，北京商品房销售面积增长较快，上海则受宏观调控的影响，商品房销售面积大幅下降，深圳和广州则继续保持平稳增长（图 5）。

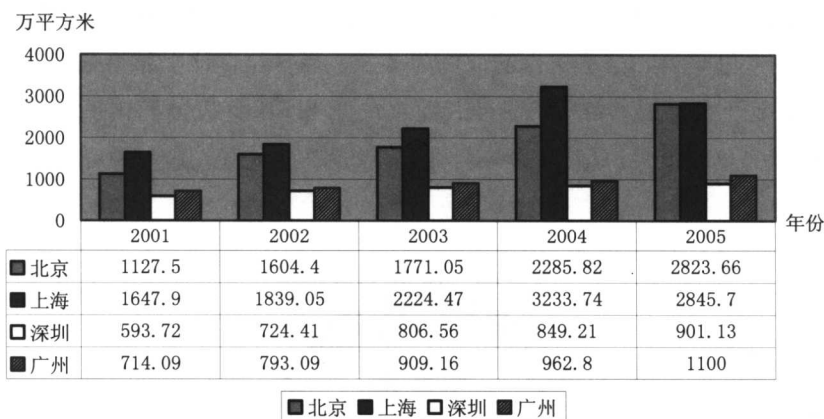


图 5 全国重点城市商品房销售面积

2005 年，单套建筑面积 144 平方米以内的普通商品住宅销售套数占全市总套数 88.61%；144 平方米以上的非普通商品住宅销售套数占全市总套数 11.39%。全市住宅显示出很强的产品差异性，但普通商品住宅需求仍居市场主导地位。

### （三）住宅市场区域结构变化明显，特区外置业居主要地位

从 2005 年各月各行政区住宅销售面积分布来看，特区外置业已成主流，宝安区已居首位，占全市销售面积的份额从 2004 年的 21% 上升到 30%；龙岗区居其次，所占份额从 2004 年 18% 上升到 20%；福田区销售量占全市的比例 19%（2004 年占 16%）；南山区销售量占全市的比例从 2004 年的 33% 下降到 18%，排名第四；罗湖区销售量占全市的比例为 11%（2004 年占 10%）。特区外两区共计占

到全市销售额的半壁江山，由此可见，特区外置业已居主要地位（图 6）。

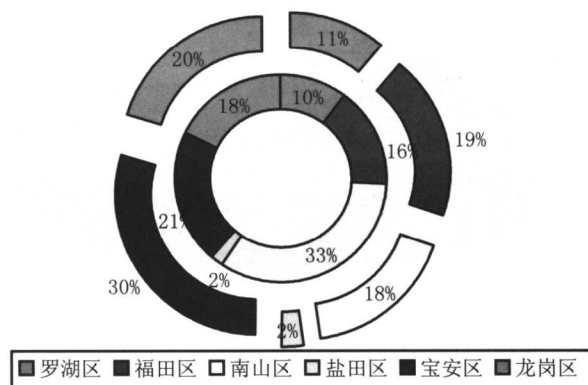


图 6 2005 年与 2004 年各区域住宅销售面积所占的比例图  
(外圈为 2005 年数据)

#### (四) 商品住宅市场中三房、二房居主导地位，但所占比例有所下降，其他户型比例小幅增加

从住宅销售的户型来看，三房所占的比例为 4 成，居首位，比上年小幅减少 2 个百分点；而二房的比例为 21%，比上年也减少 2 个百分点；而小户型（即单身宿舍、单身公寓、商务公寓和一房，总计占 13%）和四房及以上大户型（即四房、四房以上、复式和别墅，总计占 26%）的比例都上升了 2 个百分点（图 7）。

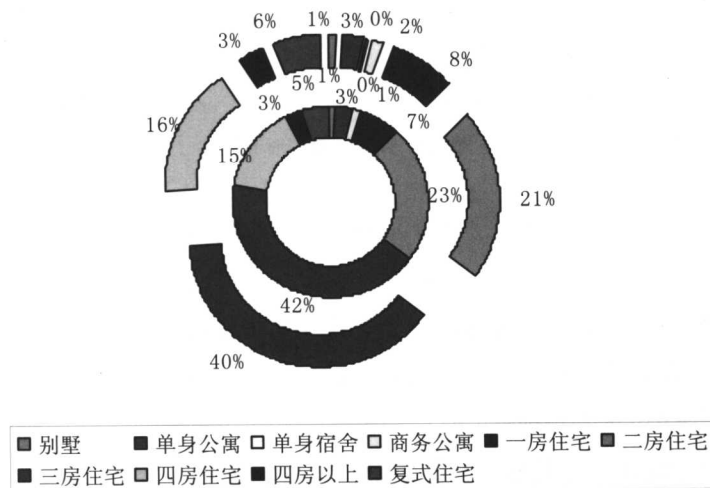


图 7 2005 年与 2004 年住宅户型销售面积对照图 (外圈为 2005 年)

从 2005 年与 2004 年不同户型的销售面积对照来看，二房、三房的比例有所减少，而一房及商务公寓等小户型的比例有所上升，在于土地资源限制下，小户型的开发增多；而四房和复式住宅的

比例也有所上升，主要是由于 2005 年的一些豪宅楼盘的推出比较集中造成的。

此外，2005 年，单套建筑面积 144 平方米以内的普通商品住宅中，户型以三房（占 47%）、二房（28%）、一房（占 11%）居主要地位，三者总计占到 86%（图 8）；单套建筑面积 144 平方米以上的商品住宅中，户型以四房及四房以上（二者总计占 58%）、复式住宅（21%）为主，三者总计约占 8 成（图 9）。

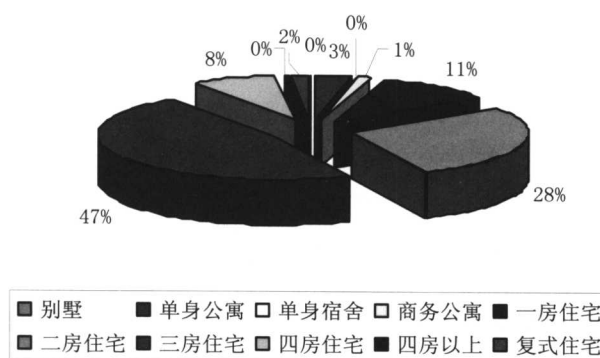


图 8 2005 年商品住宅单套面积 144 平方米以下的户型销售面积构成图

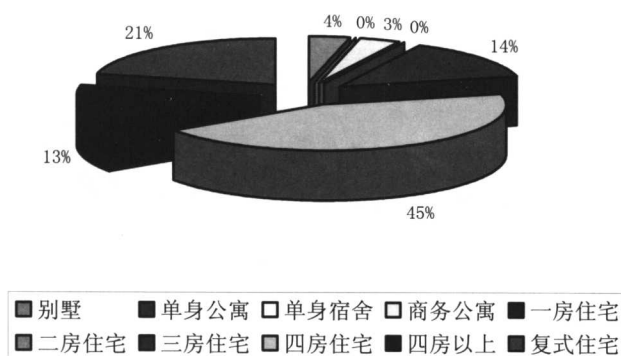


图 9 2005 年商品住宅单套面积 144 平方米以上的户型销售面积构成图

#### （五）商品房价格总体呈上涨趋势，住宅价格结构性涨幅差异明显

2005 年，全市商品房价格为 7659.18 元/平方米，同比上涨 17.28%。其中，商品住宅均价为 7040.10 元/平方米，同比上涨 17.38%；办公楼均价为 12490.88 元/平方米，同比上涨 24.71%；商业用房均价为 15611.48 元/平方米，同比上涨 25.63%。

与同期的北京、上海、广州等城市相比较，可以看出，近年来受国家宏观经济持续快速发展的

影响，全国主要城市商品住宅价格均呈上升势头。

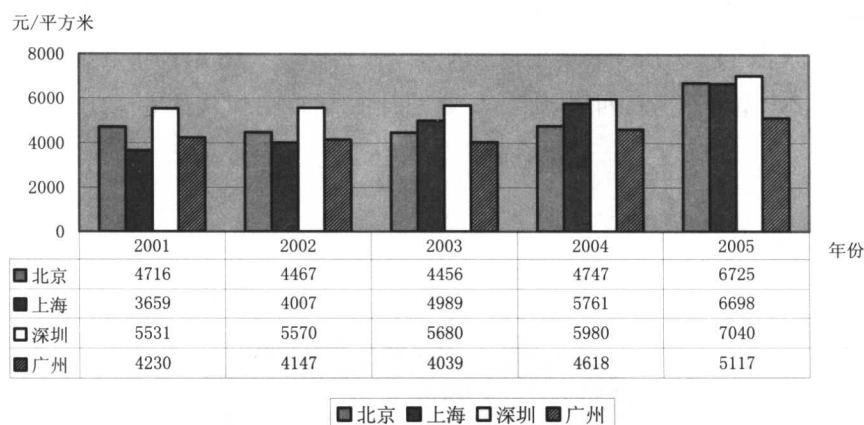


图 10 2005 年全国四大城市商品住宅平均销售价格

#### （六）二手房交易规模不断扩大，成交面积继续上升，交易价格基本与新房价格同步波动

2005 年，二手房交易面积为 841.29 万平方米，比上年同期增长 14.82%。其中，二手住宅交易面积为 595.67 万平方米，比上年同期增长 25.53%，与新房交易面积的比例为 0.66 : 1，相对于上年的 0.59 : 1，二者交易面积逐渐接近。此外，二手住宅价格为 4283.92 元/平方米，比上年同期增长 10.10%，基本与新建住宅价格保持同步波动（表 3，图 11）。

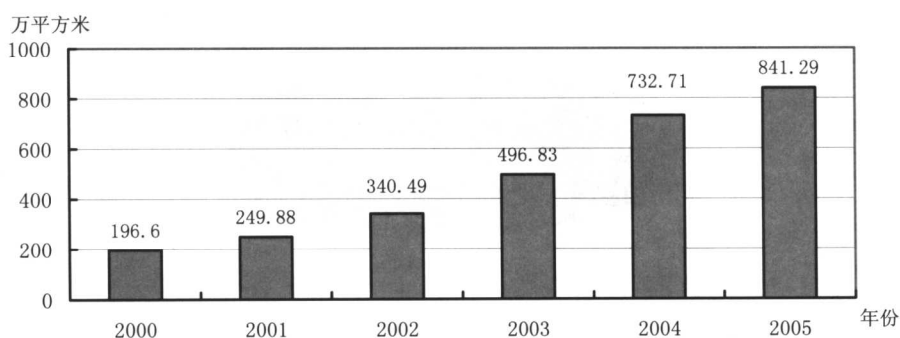


图 11 2000 年以来存量商品房市场交易面积示意图

表 2 2005 年全市二手房交易情况

| 指 标      | 计算单位  | 2005 年  | 与上年同比 (%) |
|----------|-------|---------|-----------|
| 二手房成交总面积 | 万平方米  | 841.29  | 14.82     |
| 二手住宅成交面积 | 万平方米  | 595.67  | 25.53     |
| 二手住宅成交均价 | 元/平方米 | 4283.92 | 10.10     |



### 三、2005 年深圳房地产市场发展综合评价

本部分,我们采用《深圳房地产预警系统》中的“深圳房地产市场预警评价”子系统,对 2005 年深圳全年房地产市场的综合运行情况进行了综合评价。

#### (一) 单项评价指标评价分析

##### 1. 房地产开发投资增长率与 GDP 增长率之比

2005 年,房地产开发投资增长率与 GDP 增长率之比为-0.2400,已经进入房地产开发投资增长稍小区间(图 12),自 1996 年以来,这是首次出现房地产开发投资的负增长。由图 11 可见,1996~2004 年,该指标一直处于正常区间,但是从 1999 年开始呈现下降趋势,2004 年接近稍小区间;2005 年则已经进入稍小区间,房地产开发投资增长持续乏力。特别是从 2003 年开始,随着政府对房地产用地调控力度的加强及一系列调控措施的出台,开发投资增幅不断减小,远远低于 GDP 的增长幅度,政府相关部门需要警惕因房地产开发投资规模过快下降对整个国民经济的协调发展产生不利影响。

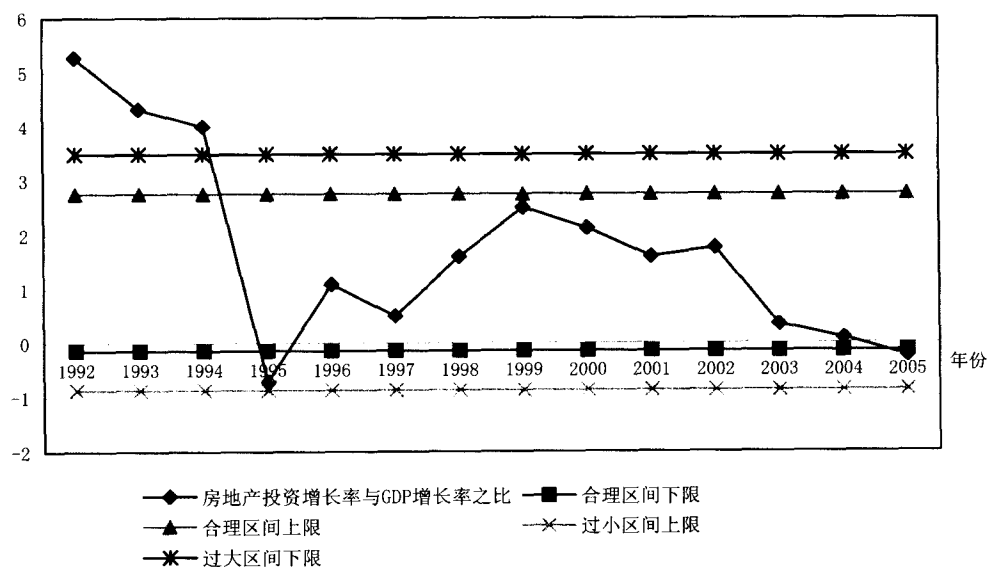


图 12 2005 年房地产开发投资增长率与 GDP 增长率之比预警值

##### 2. 房地产开发投资与全社会固定资产投资之比

2005 年,房地产开发投资与全社会固定资产投资之比为 0.3568,处于房地产投资稍小区间,已经接近房地产开发投资过少区间的上限值 0.3312(图 13)。自从 2002 年深圳实行土地紧缩政策以来,房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重逐年下降,从 2003 年的 0.4731,降至 2004 年的 0.4186,直到 2005 年的 0.3568。由此可见,房地产开发投资过热的现象已经得到控制,房地产开发投资与全社会固定资产投资两者之间的关系不断趋于合理,但是近几年该指标不断下降,已经接近房地产投资过少区间的趋势不容忽视,今后在房地产调控政策的制定上,需要警惕两者关系的失衡,防止房