

2004~2005

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

(2004 ~ 2005)

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. 2004~2005 / 深圳市国土资源
和房产管理局编. —北京: 中国大地出版社, 2005.9
ISBN 7-80097-788-9

I. 深… II. 深… III. 房地产业—经济发展—研
究报告—深圳市—2004~2005 IV.F299.276.53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 101466 号

责任编辑: 陈舒雷

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: 20.5

字 数: 410 千字

版 次: 2005 年 9 月第 1 版

印 次: 2005 年 9 月第 1 次印刷

印 数: 1~2500 册

书 号: ISBN 7-80097-788-9/F.121

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（2004~2005）》

编辑委员会

主 任：张士明

副主任：黄 斑

编 委（按姓氏笔画排序）：

王 锋	王联珠	龙固新	冯现学	李 东
李 邨	李玉泽	李兴林	李慧群	李耀智
陈劲松	张玉亭	耿继进	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 斑

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	刘 启	陈义清	王宜强	郭珍霞
赖琳玲	许尤民	丁向宇	雷 春	李国强
彭 峰	林建晖	裴 贇	张 伟	朱 杰
杜 勇	杨弈峰	李 盛	李保奇	赵 石
田 添	周 晖	苏良生	孟庆昇	

序 言

2004~2005年,随着国家和本市一系列房地产市场宏观调控政策的出台,深圳房地产市场进入一个调整时期,处于从规模型、速度型的发展模式向注重结构合理、注重综合效益、注重市场稳步和理性的发展模式转变。

自去年至今,深圳房地产市场的发展特征可以概括为以下几点:房地产投资增速总体减缓,房地产市场需求继续保持增长,市场供求总体保持均衡,房地产市场总体保持健康、平稳发展。但是,在市场总体平稳发展的过程中,一些影响市场稳定发展的问题也比较突出,如房价的较快上涨,不利于经济社会的稳定发展;投资性需求的增长,容易产生违规炒作,影响市场健康运行。

针对上述问题,近两年我市相继采取了一系列调控措施。2004年,为了在我市土地资源日渐有限的前提下,积极增加市场供应、稳定房价,我市出台了一系列搞活存量房地产的政策,如加快各类闲置土地的清理、处置;出台到期房地产续期政策;妥善处理历史遗留问题的房产办证;加快处理“烂尾楼”;积极推进“城中村”改造。2005年,在国务院出台了系列加强房地产市场调控的政策后,我市出台了整顿房地产广告、严禁非法炒卖房地产的通告;进一步加强房地产信息建设;制定并公布全市普通商品住房标准;出台房地产税收征管制措施;加快经济适用房建设。以上措施,进一步落实了中央调控精神,规范了我市房地产市场,对抑制投机炒作、引导理性消费、稳定房价起到了重要的作用。

当前,在国家对全国房地产市场加强宏观调控的大背景下,深圳房地产市场也获得进一步理性发展的机遇。从我市房地产市场的实际情况看,未来房地产市场的发展,将主要立足于加强普通住房的供应,满足广大中低收入者的住房消费需求。鉴于此,我市房地产市场的各个主体,应在市委、市政府“效益深圳”、“和谐深圳”发展目标的指导下,致力于多层次、满足广大中低收入者住房需求的住房供应体系建立,并根据我市住房需求的特殊性,从长远规划,因地制宜,实事求是,积极探索多种住房科学供应的路径。

房地产市场的发展,关系到经济发展和社会稳定。具体到我市,则关系到“效益深圳”、“和谐深圳”发展目标的落实。保证我市房地产市场的健康、稳定发展,不仅是政府的职责,也是我市房地产业乃至全社会各住房参与主体的历史任务与现实要求。我们相信,在深圳较为完善的市场经济发展背景下,通过全市房地产行业的共同努力,深圳房地产行业的综合实力将进一步提高,深圳房地产市场发展将进一步理性和稳定,并在全国继续树立经济与社会进一步协调、效率与公平进一步统一的社会主义市场经济发展的新型典范。

深圳市国土资源和房产管理局局长



CONTENTS

目 录

综论篇 Comprehensive Report

3 2004~2005 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

39 深圳房地产业发展分析

.....深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产业协会

49 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

68 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

96 宝安区房地产市场分析报告

.....世联地产顾问(深圳)有限公司

125 龙岗区房地产市场分析报告

.....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

151 深圳商品住宅二级市场价格研究

.....世联地产顾问(深圳)有限公司

169 深圳房地产三级市场研究

.....深圳中原物业顾问有限公司深港研究中心

191 深圳住宅租赁市场研究

.....深圳中原物业顾问有限公司深港研究中心

205 深圳非住宅物业研究

.....戴德梁行房地产顾问(深圳)有限公司

237 深圳城中村改造研究

.....世联地产顾问(深圳)有限公司

251 地铁对深圳房地产的影响

.....世联地产顾问(深圳)有限公司

268 2004~2005 年金融政策走势及其对深圳市房地产市场的影响

.....中国建设银行深圳市分行

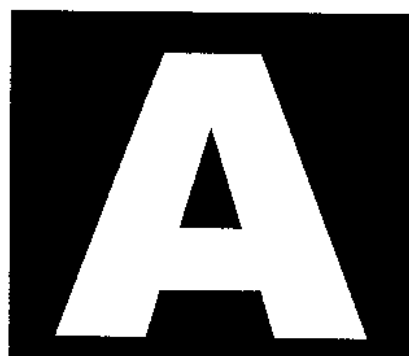
281 大型都市综合体初探

.....深圳市德思勤置业有限公司信息研究中心

304 2005 年春交会置业调研分析报告

.....深圳市房地产研究中心—深圳市中原物业顾问有限公司联合调研组

综 论 篇
Comprohonsivo Rspnrt



2004~2005 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】2004~2005 年上半年,深圳国民经济继续保持平稳、快速发展,经济运行的质量与效益提高,各项社会事业不断进步,人民生活不断改善,城市功能不断增强。这不仅为深圳建设国际化城市的目标奠定了基础,也为房地产业继续保持良性、健康的发展提供了良好的保证。

2004~2005 年上半年,深圳房地产市场总体运行特征包括以下几点:

- (1) 房地产投资增速减缓,商品房开发建设规模有所下降;
- (2) 商品房需求整体保持平稳增长,非住宅商品房销售量增长较快,2005 年上半年住宅需求持续旺盛并保持较高增长速度;
- (3) 商品房批准预售规模明显增长,新增有效供给明显回升;
- (4) 区域市场结构基本保持稳定,宝安区与龙岗区住宅销售面积所占比重显著增加;
- (5) 三房继续成为主力户型,小户型住宅所占比例有所提高;
- (6) 商品房价格小幅上涨,特区外住宅价格上涨较快,房地产市场价格结构基本合理;
- (7) 二手房市场规模不断扩大,成交面积继续快速上升,2005 年在国家调控下,二手房交易总体保持上升势头,二手房市场运行基本平稳。

通过对 2004 年房地产市场的运行情况进行了综合评价可知,2004 年房地产经济与社会经济协调发展,房地产市场景气程度较高,房地产市场继续保持供求均衡。但同时近半数预警评价指标有下降趋势,且指标值接近较冷区间,市场景气程度与均衡程度都有所下降。

2004~2005 年上半年,从整个深圳房地产市场价格运行来看,主要呈现以下特征:

- (1) 房价持续呈上涨势头,价格波动基本平稳;
- (2) 市场价格结构基本合理,中低价位住宅居市场主导地位;
- (3) 普通商品住宅涨幅度较小,价格上涨对普通消费者影响不大;
- (4) 在特区外城市化加速的作用下,区域住宅价格上涨较快,特区内、外房地产价格差距逐渐减小。

价格运行中主要存在的问题有:房地产市场的不规范运作客观上造成房价上涨,还有房地产用地供应的紧张局面一定程度上影响房价的稳定。

2004~2005 年上半年是国家的宏观调控年。2004 年,国家通过土地政策、金融政策对房地产市场进行了宏观调控;2005 年国家再次加强房地产市场调控,将稳定住房价格作为政府加强和改善宏观调控工作的重要内容之一,并陆续出台一系列政策与措施。深圳市结合本市实际,相继出台了盘活存量土地、打击违规炒作、整顿房地产广告、稳定住房价格等系列措施。这些措施对规范房地产市场发展、稳定住房价格具有积极的意义。

从深圳房地产市场未来发展影响因素来看,诸多良好经济发展背景,人民生活水平的提高,为房地产市场的发展创造更为有利的条件。总体来看,2005 年深圳房地产市场发展呈现以下发展趋势:

- (1) 全市住宅需求继续保持较高水平,市场供给基本充足,市场供求总量基本保持均衡,住宅市场继续保持平稳、协调的发展局面;
- (2) 二手房市场将进一步快速发展,房地产市场结构进一步趋于合理;
- (3) 房地产市场“外移”日趋显著,特区外将成为房地产市场的重点区域,新的城市中心区域将随着特区外城市化的启动与房地产市场的发展逐步形成;
- (4) 房地产需求旺盛将推动价格继续上升,随着政府平抑房价政策的出台,住宅价格较快上涨趋势将得到遏制。

一、2004 年深圳经济社会发展概况

2004 年,深圳国民经济继续保持平稳、快速、健康发展,经济运行的质量与效益提高,各项社会事业不断进步,人民生活不断改善,城市功能不断增强。

从国民经济发展总体情况看,国民经济持续快速增长。本市全年生产总值(GDP)3422.80 亿元,按可比价格计算,比上年增长 17.3%;按常住人口计算的人均 GDP 59271 元,增长 7.8%;按现行汇率计算,本市生产总值达到 413.54 亿美元,人均 GDP 7161 美元。

从主要产业发展看,工业生产增势强劲,全年实现工业增加值 1912.96 亿元,比上年增长 23.8%,其中,高新技术产业快速增长,全年高新技术产品产值 3266.52 亿元,按现行价格计算比上年增长 31.6%;物流产业发展迅猛,港口民航生产再创新高,全年机场旅客吞吐量 1424.45 万人次,比上年增长 31.4%,全年港口集装箱吞吐量 1365.90 万标箱,增长 28.2%,稳居全球第 4 大集装箱枢纽港;进出口规模进一步扩大,全年外贸进出口总额 1472.83 亿美元,比上年增长 25.5%,外贸出口总额连续 12 年位居全国大中城市榜首。

从固定资产投资规模看,投资规模继续扩大,全年全社会固定资产投资额 1090.14 亿元,比上年增长 14.9%;其中,基本建设投资 458.96 亿元,增长 27.5%,占全社会固定资产投资比重为 42.1%;更新改造投资 87.57 亿元,增长 55.9%,占 8.0%。全市重点建设项目中,盐田港三期主体工程、会展中心第一阶段工程、宝安大道、深平快速路特区内段等投资完成情况良好;主要竣工项目有地铁一期、蛇口港二期、电视中心、市民广场等。

从城市建设和环境保护看,城市功能增强,环境质量、市容环境改善。全市建城区面积 551.00 平方千米;全年基本建设投资中用于城市基础设施的投资 211.34 亿元,比上年增长 29.2%;市政排水管道总长度 6222 千米;全市生活垃圾无害化处理率 81.0%;主要饮用水源水库水质达标率 96.7%。2004 年由于实施了以深化“净畅宁工程”为重要内容的“梳理行动”,大力拆除各类乱搭建和违法建筑,全市建城区绿化覆盖率达到 45.0%,人均公共绿地面积 16.0 平方米。

从社会发展情况看,全年全市人口继续增长、城镇居民生活水平和质量稳步提高。全市年末常住人口 597.55 万人,比上年末增加 40.14 万人,增长 7.2%;其中户籍人口 165.13 万人,占常住人口比重 27.6%,暂住人口 432.42 万人,占常住人口比重 72.4%。全年城镇居民人均可支配收入 27596 元,比上年增长 6.4%,扣除物价因素,实际增长 5.0%;恩格尔系数为 31.6%;人均住房使用面积 22.75 平方米。

深圳国民经济的持续快速发展,使得人民生活水平不断提高,不仅为深圳建设国际化城市的目标奠定了基础,也为房地产业继续保持良性、健康的发展提供了良好的保证。

二、2004 年深圳房地产市场总体运行特征

2004 年,在国家宏观调控政策的作用下,国内房地产市场从近几年过速的发展逐渐趋于平稳。从深圳房地产市场运行情况看,由于较早地采取了严格的房地产用地供应政策,房地产市场已连续多年保持着平稳、理性的发展局面,供求总量基本均衡,供求结构基本合理,房地产价格基本平稳。

（一）房地产投资增速减缓，商品房开发建设规模有所下降

2004年，全市完成房地产开发投资456.33亿元，同比增长1.62%（2003年同比增长9.4%），房地产投资占固定资产投资的比重由2003年的47.4%下降到41.8%。商品房施工面积为2819.01万平方米，同比上涨2.98%（2003年同比增长2.43%）；商品房新开工面积983.86万平方米，同比上涨2.74%（2003年同比增长1.38%）；商品房竣工面积903.46万平方米，同比减少9.16%（2003年同比增长8.66%），商品房竣工面积自1997年连续6年持续增长后首次出现减少。数据表明，2004年，全市房地产开发投资增长速度明显减缓，商品房开发建设规模有所下降，在国家及本市加强房地产市场宏观调控的有关措施作用下，房地产开发建设规模已明显得到控制。

表1 2004年商品房建设规模情况

指 标	单 位	2004 年	去年同期	同比（%）
一、商品房施工面积	万平方米	2819.01	2737.48	2.98
其中：住宅	万平方米	2103.62	2053.24	2.45
其中：新开工面积	万平方米	983.86	957.62	2.74
二、商品房竣工面积	万平方米	903.46	994.52	-9.16
其中：住宅	万平方米	696.04	778.34	-10.57

（二）商品房需求整体保持平稳增长，非住宅商品房销售量增长较快

2004年，全市商品房销售面积为958.48万平方米，同比增加了9.18%（2003年同比增长10.88%），市场需求连续两年保持10%左右的平稳增长。

从不同类型商品房的销售情况来看，住宅销售增长趋于停滞，而办公楼和商业用房全面增长。2004年全市住宅销售面积为849.21万平方米，同比增长仅0.15%；办公楼销售面积为27.15万平方米，比2003年增长38.95%；商业用房销售面积为64.47万平方米，同比增长63.8%。全部商品房销售面积中，住宅占88.5%，写字楼占2.8%，商业用房占6.7%；此外，国内个人购房占全部商品房销售面积的88%（为841.68万平方米），外销占全部商品房销售面积的6%（为57.51万平方米）。

商业用房销售面积的大幅增长，主要与近年来深圳住宅建设的加快有关。由于近年来全市住宅建设的发展，新的城市区域逐渐形成，并由此带动了商业物业需求的增长。此外，随着CEPA的正式实施、深圳中心的“西移”、特区外城市化的全面铺开、地铁等基础设施的加快建设，带动了办公物业需求的增长，使得办公楼销售面积大幅上升。由于办公楼和商业用房销售面积大幅增长，二者在商品房中所占的比重均比上年增加了2个百分点。非住宅物业所占比重的增长，使为住宅配套的商业性基础设施更为完善，促使整个商品房市场结构更加合理。

（三）商品房批准预售规模明显增长，新增有效供给明显回升

2004年，全市商品房批准预售面积953.19万平方米，同比增长9.53%，其中住宅批准预售面积为806.48万平方米，同比增长12.5%。全市自2002年采取土地供应紧缩政策后，商品房批准预

售面积一度出现较大幅度减少, 2003 年减少幅度达到 17.76%。但随着市场需求的不断旺盛, 促进了在建项目加快开发和存量房地产用地入市, 2004 年商品房有效供应明显比 2003 年增加, 批准预售面积显著增长并与当年的销售面积相当。

从 2002 年以来住宅批准预售面积和销售面积的对比来看, 2002~2004 年, 商品住宅的批准预售面积总体大于实际销售面积, 表明目前市场总体有效供给仍能满足需求, 有效供求基本平衡。但是, 如果新增预售小于实际销售的状况长期持续下去, 消费者在买房时的选择余地必然越来越小, 进而引起房地产价格的继续上涨。

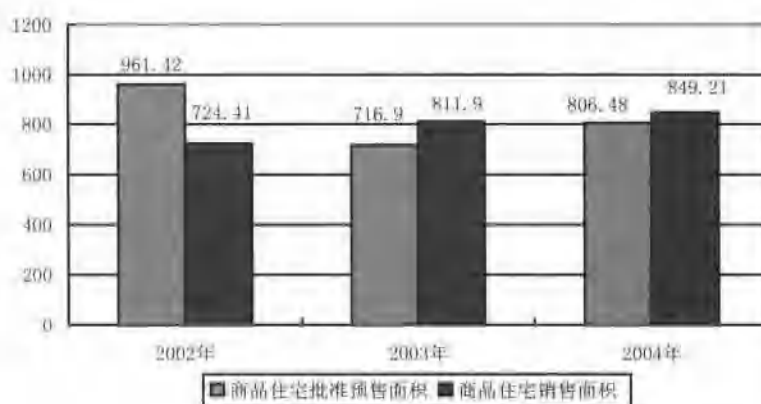


图1 2002 年以来商品住宅批准预售面积与销售面积对比图

(四) 区域市场结构基本保持稳定, 南山区住宅销售面积所占比重显著增加

从各区的住宅销售来看, 南山、宝安、龙岗 3 个区的住宅销售面积居全市前 3 位, 分别占全市住宅销售总面积的 33%、21%、18%。南山区住宅销售面积仍然稳居首位, 在全市中所占比例继续增加。从 2003 年和 2004 年各区住宅成交面积所占的比例对比来看, 南山区所占的比例有较大增长, 宝安、龙岗两区所占比重基本保持不变, 福田区所占的比例减小较大 (下降了 5 个百分点)。随着特区内用地的日益减少、西部通道及地铁线的开通、宝安龙岗两区全面城市化的启动, 房地产“西移”和“外移”的发展趋势将会越来越明显。

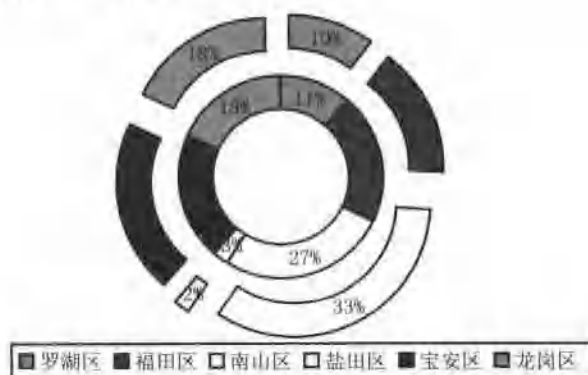


图2 2004 年与 2003 年各区域住宅成交面积所占的比例图 (外圈为 2004 年数据)

（五）三房继续成为主力户型，小户型住宅所占比例有所提高

从销售住宅的户型来看，三房、二房和四房占住宅市场交易总量八成以上。其中，三房住宅的销售面积占住宅销售总面积的 42%，二房住宅占住宅销售总面积比例为 23%，与上年比例一致；四房住宅占住宅销售总面积的 15%，比上年下降 2 个百分点。

从这 3 种户型的价格来看，二房和三房住宅价格上涨幅度较大，四房价格基本保持稳定。三房住宅的均价为每平方米 5330 元，同比上涨 6.47%；二房住宅为每平方米 5702 元，同比上涨 6.8%；四房住宅为每平方米 6470 元，同比上涨 0.1%。

从 2004 年和 2003 年销售住宅的户型结构对比来看，2004 年销售的住宅中一房及单身公寓的比重略有增加，四房的比重稍有减少，表明由于土地资源的限制，小户型开发正在增多。

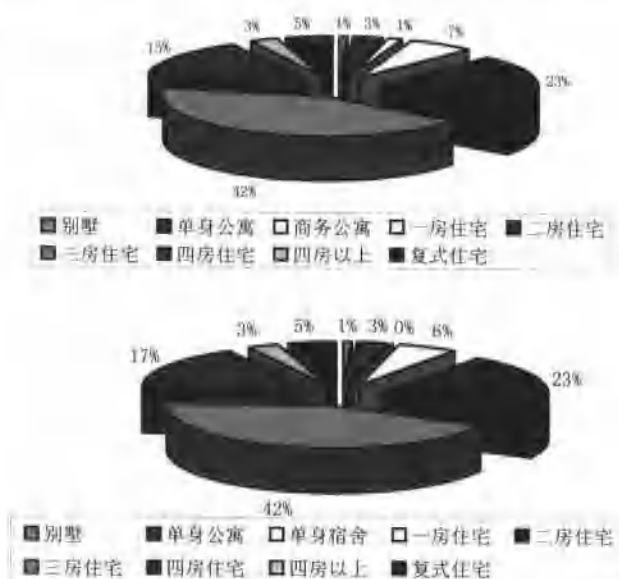


图 3 2004 年与 2003 年销售住宅的户型结构对比 (上图为 2004 年数据)

（六）商品房价格小幅上涨，特区外住宅价格上涨较快，房地产市场价格结构基本合理

2004 年，全市商品房价格水平小幅上涨；特区外价格上涨较快，特区内外价格差距减小。2004 年，全市商品住宅销售均价为 5980 元/平方米，同比上涨了 5.28%；写字楼平均交易价格为 9997 元/平方米，比上年同期下降了 1.64%；商铺平均交易价格为 12463 元/平方米，比上年同期下降了 3.51%。

从各区住宅销售价格来看，除福田区住宅销售价格比 2003 年下降 5.4% 外，其他各区住宅价格均有所上涨，尤其是特区外房价上涨幅度更大。如特区内罗湖区、南山区住宅均价为 7996 元/平方米、6410 元/平方米，分别比 2003 年上涨 3.23%、2.04%；而特区外的宝安、龙岗两区住宅价格分别为 4186 元/平方米、4172 元/平方米，分别比 2003 年上涨 11.09% 和 19.64%。

表2 2003年与2002年各区住宅价格比较

区域	罗湖	福田	南山	龙岗	宝安	全市
2004年 (元/平方米)	7996	7767	6410	4172	4186	5980
2003年 (元/平方米)	7746	8211	6282	3487	3768	5680
2002年 (元/平方米)	6672	7709	6023	3378	3683	5570

(七) 二手房市场规模不断扩大, 成交面积继续快速上升

2004年, 全市二手房销售面积达到686.58万平方米, 比上年增长了38.19%。二手楼交易面积与同期新房销售量的比例达到0.72:1。由数据可见, 2004年二手房销售面积增长幅度仍保持2002、2003两年的较高增长趋势(两年分别为36%、45%), 交易总量也与新房销售面积逐渐接近, 具有良好的发展态势。存量房地产市场的健康快速发展, 已形成房地产二、三级市场联动发展的局面, 有力地推动了深圳房地产市场的不断成熟和发展。

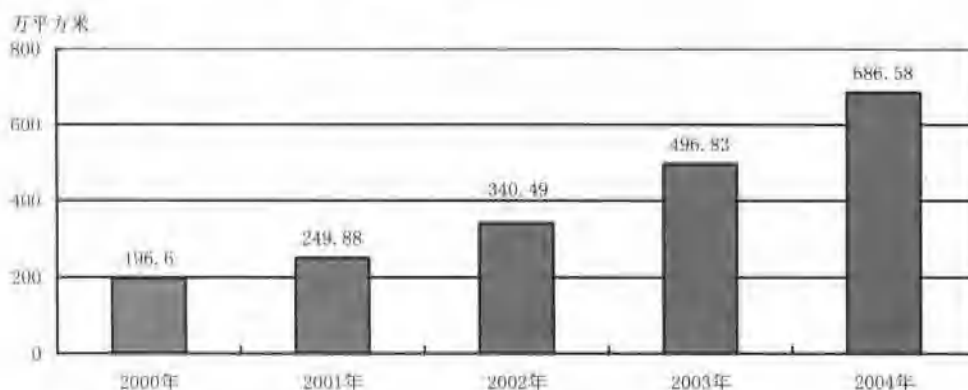


图4 2000年以来二手房交易面积示意图

(八) 空置商品房不断消化, 商品房空置面积持续减少

2004年, 全市的空置商品房快速消化, 至12月底, 商品房空置面积为213.62万平方米, 同比减少11.38%, 其中住宅空置面积为145.07万平方米, 同比减少9.91%。商品房空置面积的减少, 主要是近年来全市一直采取的严控新增房地产用地供应、积极消化房地产存量等政策的实施。2003年以来新增商品房有效供给(批准预售面积)持续小于商品房需求, 不但有力地消化了在建商品房存量, 也使空置多年的现房得到消化, 从而抑制了前些年房地产市场供应过大、过速的不良局面。

三、2005年上半年深圳房地产市场总体运行特征

2005年上半年, 国务院出台了一系列加强房地产市场调控、稳定房价的措施; 深圳市政府有关部门也按照中央调控政策, 结合本市实际, 出台了相关政策。从上半年房地产市场的总体发展看, 市场的总体运行态势良好, 并继续保持着近年来健康、理性的发展局面。

（一）房地产开发投资规模下降，商品房建设规模减小，空置房不断消化

2005年1~6月，全市完成房地产开发投资196.46亿元，比去年同期下降14.80%；商品房施工面积2216.87万平方米，比去年同期下降1.41%；商品房竣工面积214.91万平方米，比去年同期下降23.93%。总体来看，房地产投资及建设规模逐渐减少。在建设规模减少的同时，商品房空置量不断消化，至6月底，商品房空置面积为142.78万平方米，同比减少38.57%。

（二）住宅需求持续旺盛并保持较高增长速度

2005年1~6月，全市商品房销售面积达到488.68万平方米，较去年同期增加12.26%，其中，住宅销售面积434.32万平方米，同比增长11.03%；此外，数据显示，三房以下户型占75%，别墅仅占1%，普通户型的商品住宅仍占主导地位（图5）。

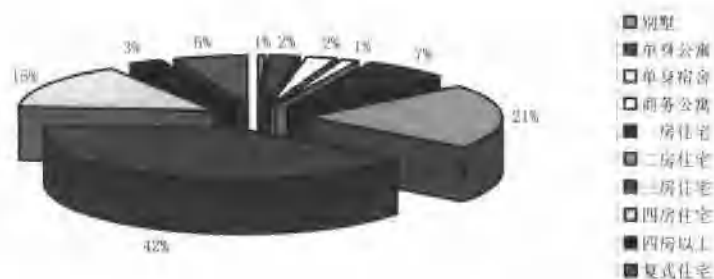


图5 2005年1~6月不同户型住宅销售结构

从住宅销售面积各行政区分布来看，特区外置业已渐成主流，宝安区已居首位占全市销售量的28%；龙岗、福田、南山3区销售量占全市的比例均接近20%，居其次（图6）。

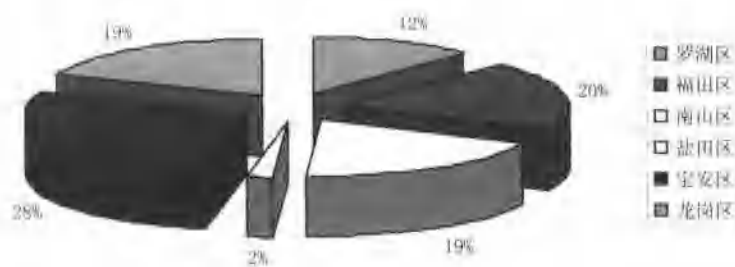


图6 2005年1~6月各区销售面积比例图

此外，1~6月各区住宅销售面积变化较大，住宅销售量在3、4月份达到高峰后，6月份在国家调控措施作用下有所回落，除宝安区销售量环比增加29.8%，其他各个区均有所下降，当月全市住宅销售量环比下降13.2%（表3）。

表 3 2005 年 1~6 月各区每月住宅销售面积图

单位: 万平方米

区 域	6 月	环比	5 月	环比	4 月	环比	3 月	环比	2 月	环比	1 月	合 计
全 市	59.65	-13.2%	68.66	-27.4%	94.74	14.8%	82.56	92.6%	42.87	-50.1%	85.87	374.7
罗湖区	6.96	-15.4%	8.23	-41.8%	14.15	6.5%	13.29	363.1%	2.87	-60%	7.17	45.71
福田区	8	-27.5%	11.04	-31.5%	16.11	28.5%	12.54	-31.0%	18.17	-8.7%	19.9	77.76
南山区	7.17	-45.0%	13.04	-19.2%	16.13	-26.2%	21.86	280.8%	5.74	-71.4%	20.05	76.82
盐田区	1.19	-47.4%	2.26	53.7%	1.47	-15.5%	1.74	427.3%	0.33	-69.7%	1.09	6.89
宝安区	24.09	29.8%	18.56	43.7%	32.97	92.8%	17.10	82.1%	9.39	-52.7%	19.85	97.87
龙岗区	12.24	-21.2%	15.53	11.7%	13.91	-13.2%	16.03	151.7%	6.37	-64.2%	17.81	69.65

(三) 商品房价格总体呈上升势头, 特区外房价增长较快

2005 年 1~6 月, 全市商品房价格呈现较快上升势头。商品住宅均价为 6547.89 元/平方米, 同比上涨 12.05%; 办公楼均价为 9713.42 元/平方米, 同比上涨 20.04%; 商业用房均价为 12332.23 元/平方米, 同比上涨 16.22%。

从特区内住宅销售价格波动看, 特区内房价基本保持平稳变动。1~6 月, 罗湖区均价 8185.87 元/平方米, 同比小幅增长 2.45%, 福田区均价 7914.43 元/平方米, 小幅下降 2.13%; 南山区房价在特区内可开发土地日趋有限的情况下, 高端住宅开发明显增多, 并带动区域住房价格的上涨, 1~6 月南山区住宅均价 7920.39 元/平方米, 同比上涨 28.61%。从特区外住宅价格波动看, 宝安区均价 5038.06 元/平方米, 同比增长 27.89%, 龙岗区均价 4736.02 元/平方米, 同比增长 28.83%, 特区外两区房价增长明显较快 (表 4)。

表 4 2005 年全市及各区商品住宅销售价格

指 标	单 位	2005 年 1~6 月	2004 年同期	同比 (%)
全市商品住宅均价	元	6547.89	5843.72	12.05
其中: 罗湖区	元	8185.87	7990.27	2.45
福田区	元	7914.43	8087.00	-2.13
南山区	元	7920.39	6158.27	28.61
盐田区	元	8249.50	7670.14	7.55
宝安区	元	5038.06	3939.41	27.89
龙岗区	元	4736.02	3676.08	28.83

(四) 二手房交易总体保持上升势头, 二手房市场运行基本平稳

2005 年 1~6 月, 全市二手房交易面积为 422.45 万平方米, 比去年同期增长 30.62%; 其中, 二

手住宅交易面积为 299.43 万平方米,比去年同期增长 37.06%。此外,二手房住宅价格比上年同期增长 14.55%,基本与新建住宅价格保持同步波动(表 5)。

从各月二手房交易面积变动看(表 6),交易面积在 3 月份环比下降 26.35%后,4 月份大幅上升 2.27 倍,当月交易面积高达 90.68 万平方米。5 月份,在国家有关税收调控政策的作用下,交易面积继续增长,达到 104.73 万平方米的高峰。6 月份,随着新的税收征管政策的实施,二手房交易数量明显下降,当月交易面积为 78.75 万平方米,环比下降 24.81%,但交易面积并未出现较大幅度回落。

二手房交易状况表明,2005 年,国家通过税收等经济手段抑制房地产投机炒作、保证房价平稳运行的系列政策已初步显出成效。虽然政策的出台刺激了短期交易量的增长,但在深圳房地产市场长期理性发展的大环境下,二手房市场仍然保持着平稳发展的局面,并未出现较大波动。

表 5 2005 年 1~6 月全市二手房交易情况

指 标	计算单位	1~6 月	去年同期比(%)
一、全市成交面积	万平方米	422.45	30.62
全市成交套数	套	37120	29.11
全市成交金额	亿元	162.79	48.54
其中:二手住宅成交面积	万平方米	299.43	37.06
二手住宅成交套数	宗	31115	33.28
二手住宅成交金额	亿元	136.3	57.01
一、全市二手房均价	元/平方米	3853.47	13.73
全市二手住宅均价	元/平方米	4562	14.55

表 6 2005 年 1~6 月各月二手房交易情况

月 份	6 月	5 月	4 月	3 月	1~2 月单月平均交易量
二手房交易面积 (万平方米)	78.75	104.73	90.68	39.91	54.19
环比增长率 (%)	-24.81	15.50	227	-26.35	-----

四、2004 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 2004 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)《深圳房地产市场预警评价系统》简述

《深圳房地产市场预警评价系统》是用于进行年度深圳房地产市场发展状况综合评价和趋势预