



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 深圳房地产市场 年度回顾与展望

**张晓端** 高级董事

华南及华西区研究部主管

戴德梁行研究院副院长



# 01 住宅市场



# 稳字当头的前提下因城施策 从严防大涨向全方位维稳过渡

## 房住不炒

## 严防房地产金融风险

## 因城施策

## 调控松紧并行

- 2月, 国新办: **严格控制**带有投机性的**开发和个人贷款**
- 3月, 住建部: 始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位, 坚持**一城一策、因城施策**
- 5月, 银保监会下发《关于开展“巩固治乱象成果, 促进合规建设”工作的通知》, 要求严格**规范房地产信托业务**
- 5月, 住建部: 对佛山、苏州、大连、南宁4城市进行**预警提示**
- 7月, 央行“点名”房地产行业占用了较多的信贷资源...加强对存在高杠杆经营的大型房企的**融资行为的监管和风险提示**等
- 7月, 中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”
- 10月, 央行**新发放商业性个人住房贷款利率**以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成
- 12月, 中央经济工作会议继续强调“三稳”, 促进房地产市场平稳健康发展

3月后地方调控政策密集发布应对房价地价上涨, **局部市场收紧**:

调整土地出让**报价规则**: 合肥、苏州

扩大限购区域或**收紧限购资格**: 西安

**增加限售规定**或**延长限售时间**: 苏州、丹东

**公积金异地贷款收紧**: 天津、石家庄、西安

因城施策下, 趋冷市场的调控更关注构建**支撑楼市**发展的基础因素:

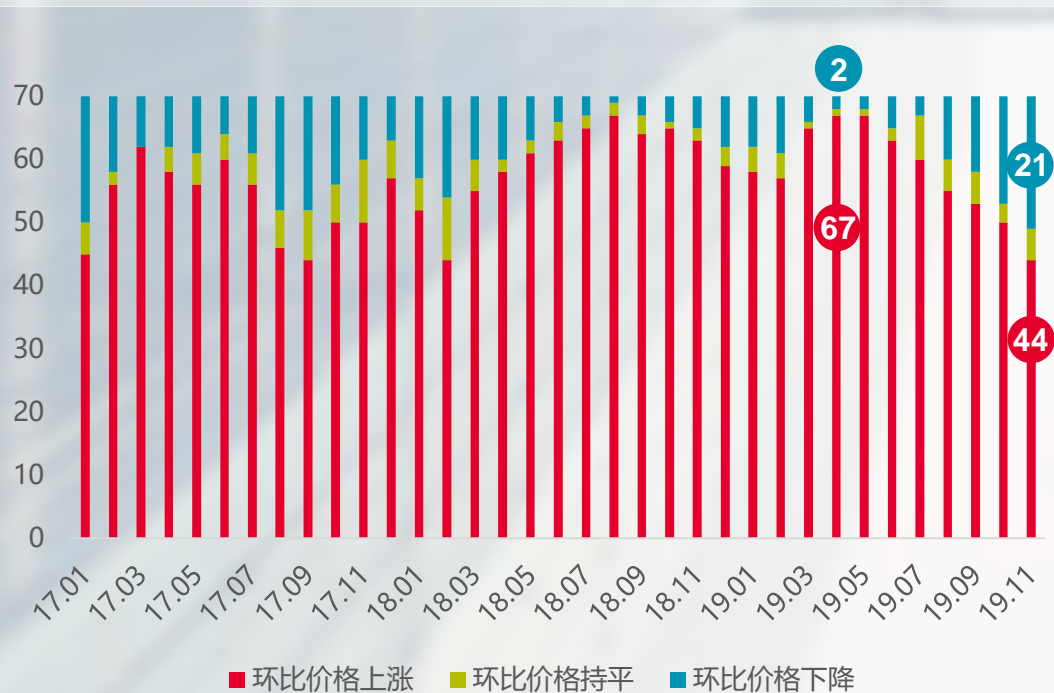
**与人才引进相结合**, 缩小限购范围:  
天津、三亚、南京六合、南沙、郑州、成都等多地

**缩短或取消个税/社保年限**证明要求:  
临港自贸区、南京高淳、天津等

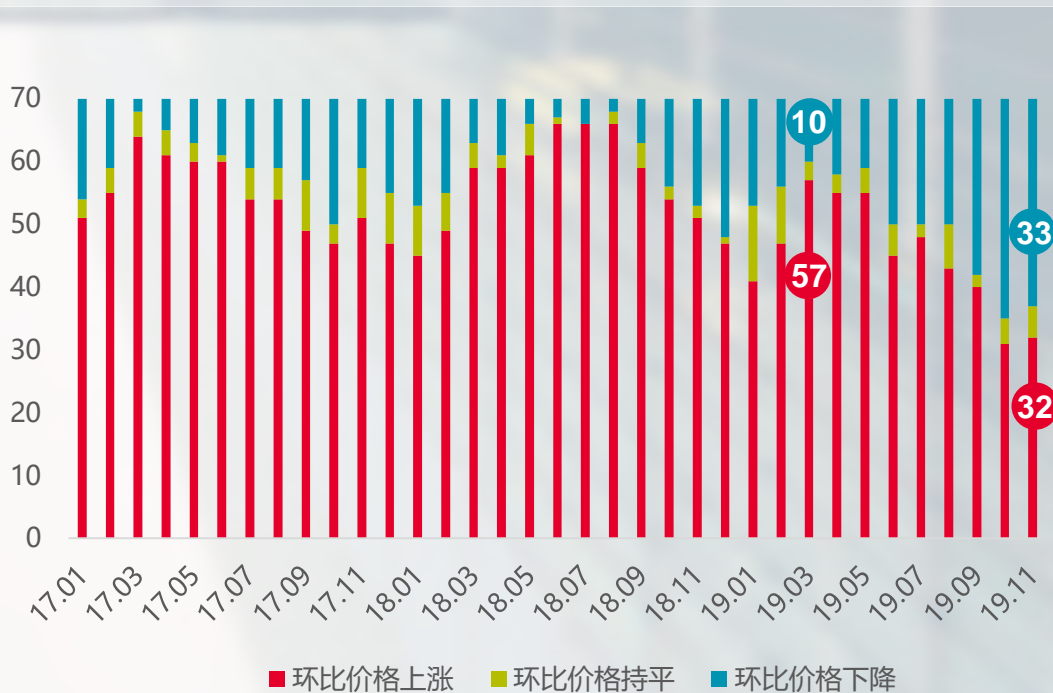
**提高豪宅线标准**: 深圳

# 70城价格指数显示，房价环比上涨的城市数量呈减少趋势

### 70城一手房价格指数环比升降城市（个）



### 70城二手房价格指数环比升降城市（个）



数据来源：国家统计局、戴德梁行研究部

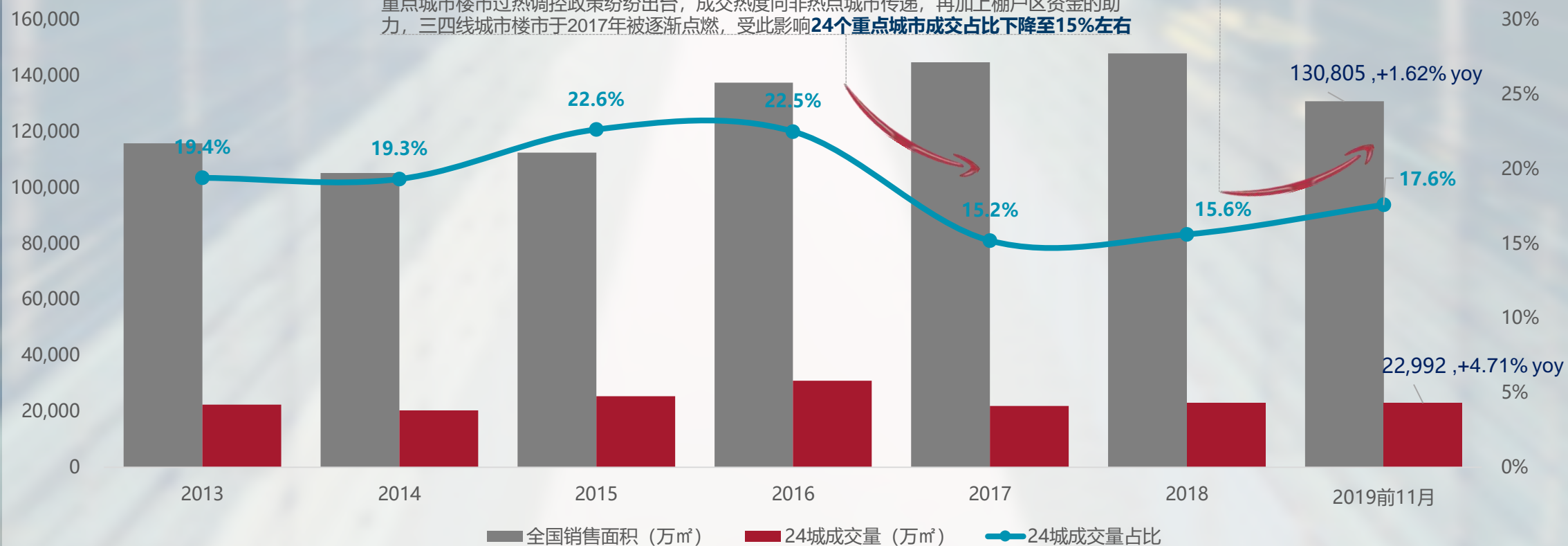


# 成交量占比回升，市场热点向重点城市回流

## 24个重点城市历年一手商品住宅成交量占全国总成交量比例走势

伴随着前期透支大量需求的三四线城市的楼市的降温，资金向一二线城市回流的趋势日趋明显。预计未来几年重点城市成交量在全国成交总量中的占比将进一步上升

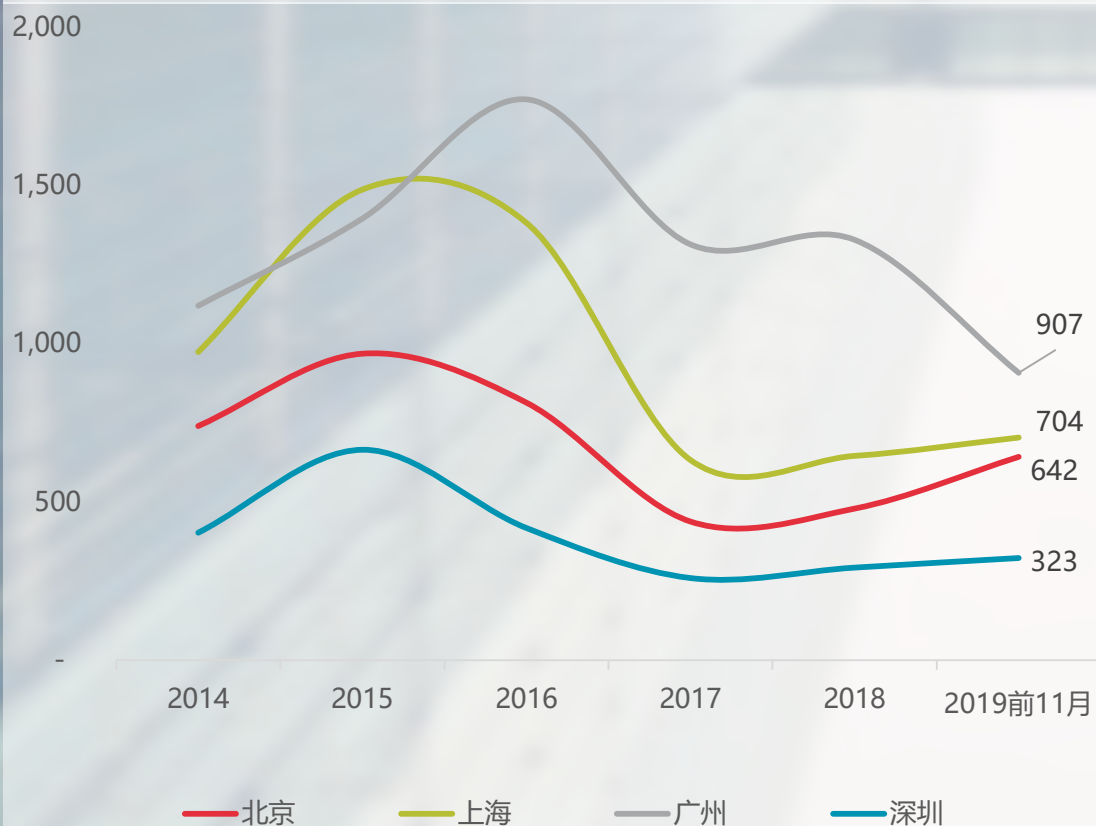
重点城市楼市过热调控政策纷纷出台，成交热度向非重点城市传递，再加上棚户区资金的助力，三四线城市楼市于2017年被逐渐点燃，受此影响24个重点城市成交占比下降至15%左右



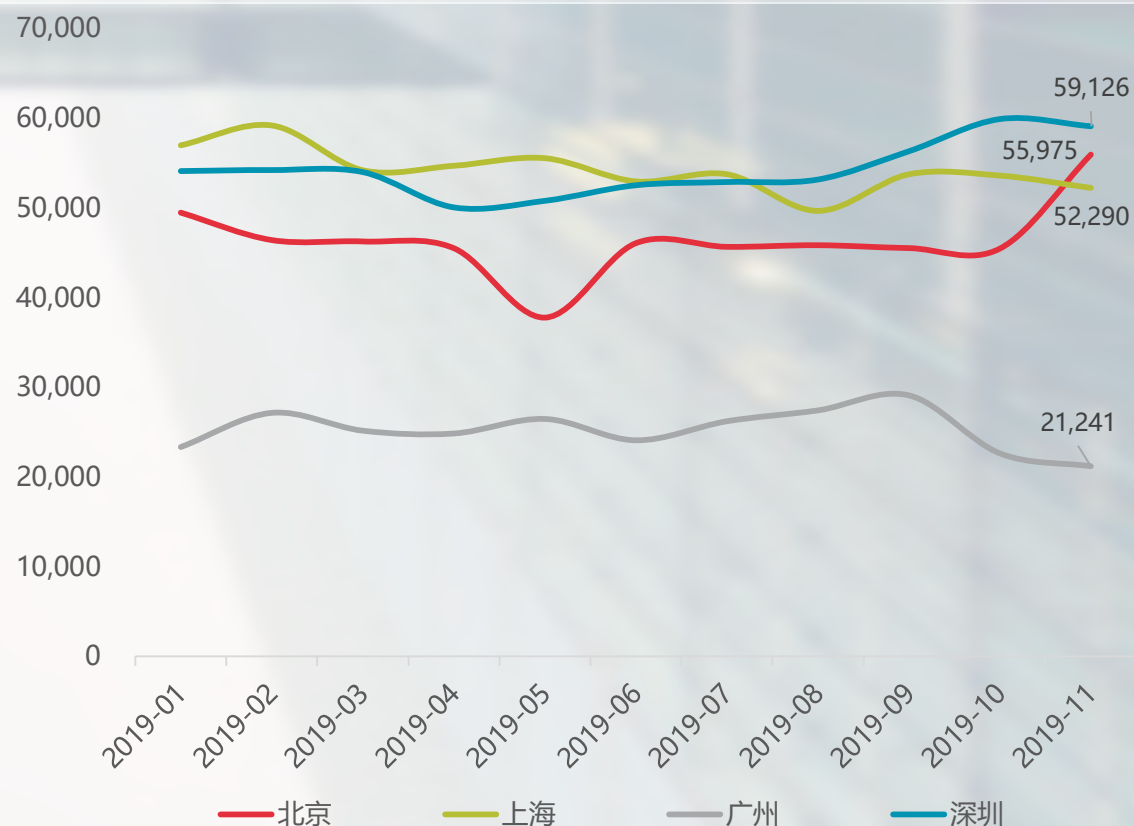
数据来源：国家统计局、戴德梁行研究部

# 一线城市新房成交量企稳回升，价格走势总体平缓

历年一线城市商品住宅成交量走势 (万平方米)



2019年前11个月一线城市商品住宅成交均价走势 (元/平方米)

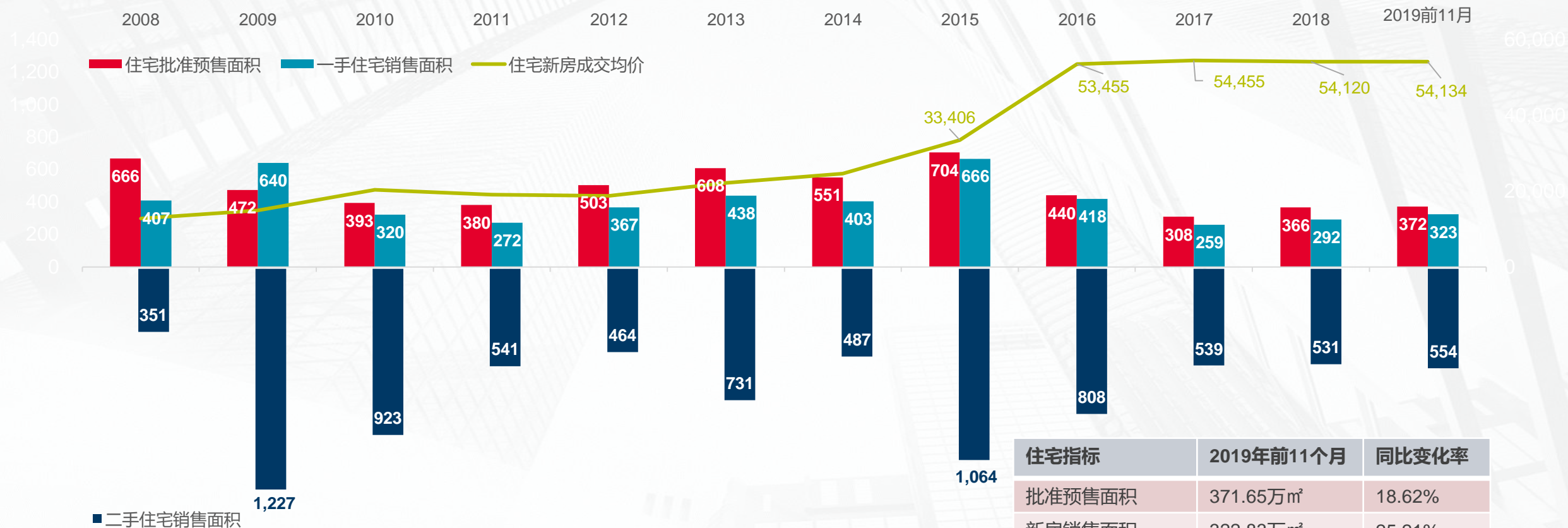


数据来源：深圳市房地产信息平台、CRIC、戴德梁行研究部



# 政策规划利好频现，经历三年盘整蛰伏后，深圳住宅交易活跃度提升

深圳历年一手商品住宅量及二手商品住宅成交量走势 (万平方米)



住宅指标	2019年前11个月	同比变化率
批准预售面积	371.65万m <sup>2</sup>	18.62%
新房销售面积	322.83万m <sup>2</sup>	25.21%
新房销售均价	54134元/m <sup>2</sup>	持平
二手住宅销售面积	554.31万m <sup>2</sup>	11.29%

数据来源：深圳市房地产信息平台、戴德梁行研究部

2019年度深圳房地产市场回顾与展望 | 戴德梁行研究部

# 规划利好叠加政策调整，感染市场情绪，带动成交波动

2019年深圳一二手商品住宅成交量走势（万平方米）



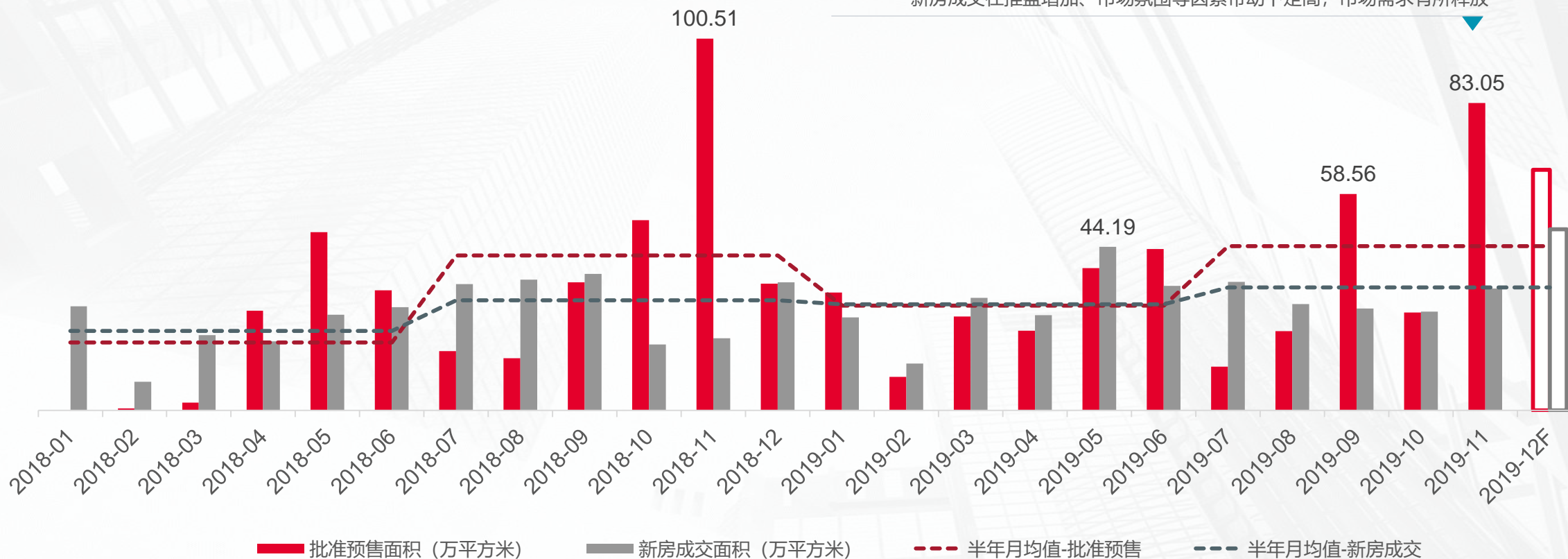


# 新房成交节奏总体平稳，年末供应激增或刺激成交翘尾

深圳2019年一手商品住宅量及二手商品住宅成交量走势（万平方米）

年末开发商趁市场热度积极推货抢收业绩，11月批准预售面积环比上升213%；

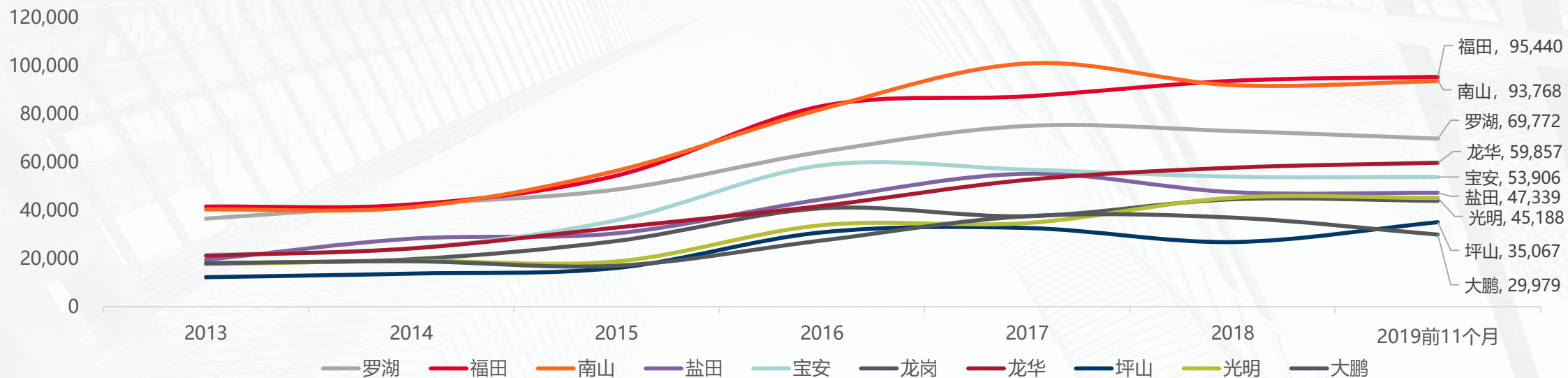
新房成交在推盘增加、市场氛围等因素带动下走高，市场需求有所释放



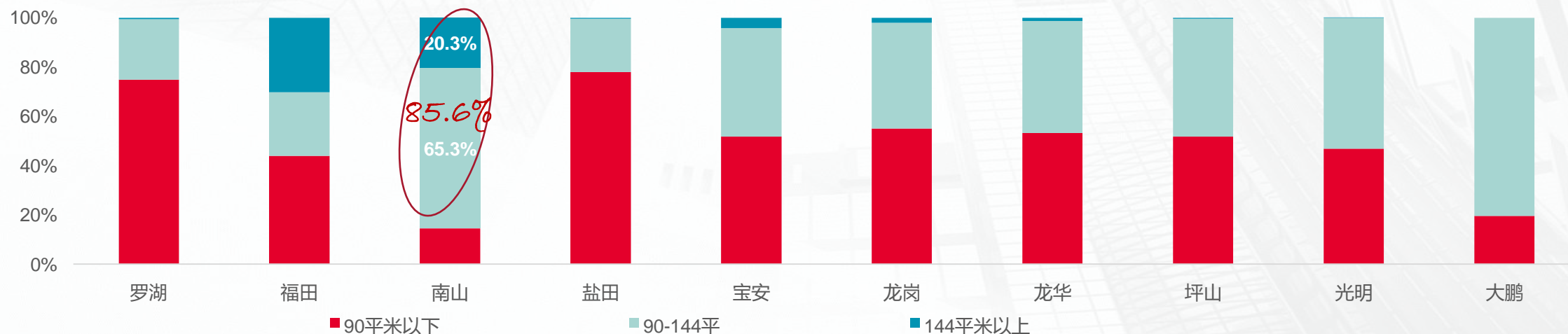
数据来源：深圳市房地产信息平台、戴德梁行研究部

# 南山90平以上成交套数占比86%，豪宅化特征显著

历年深圳一手住宅分区成交均价走势 (元/平方米)



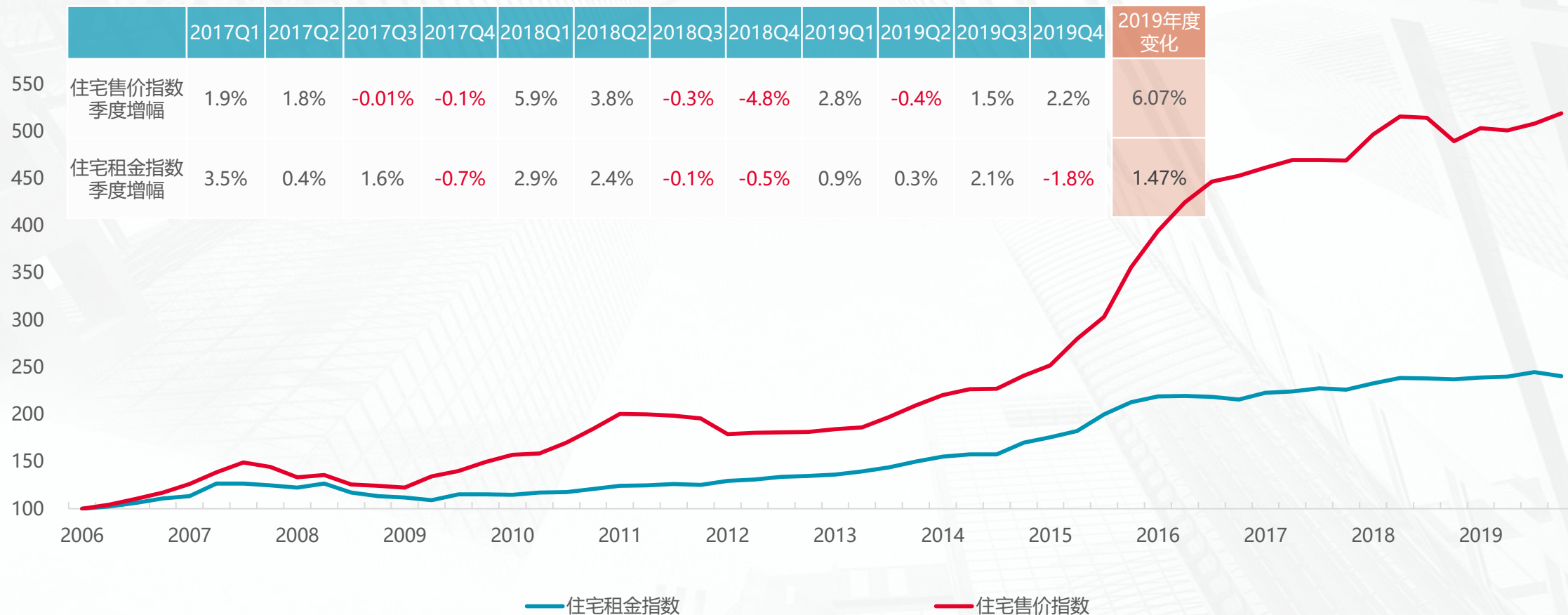
2019年前11个月深圳一手住宅分区不同面积段成交套数占比





# 中高端住宅售价下半年持续回升，年末租金则季节性走低

戴德梁行样本住宅租金、售价指数走势



数据来源：戴德梁行研究部

# 核心区域及新兴板块新盘成交活跃，带动市场预期向好



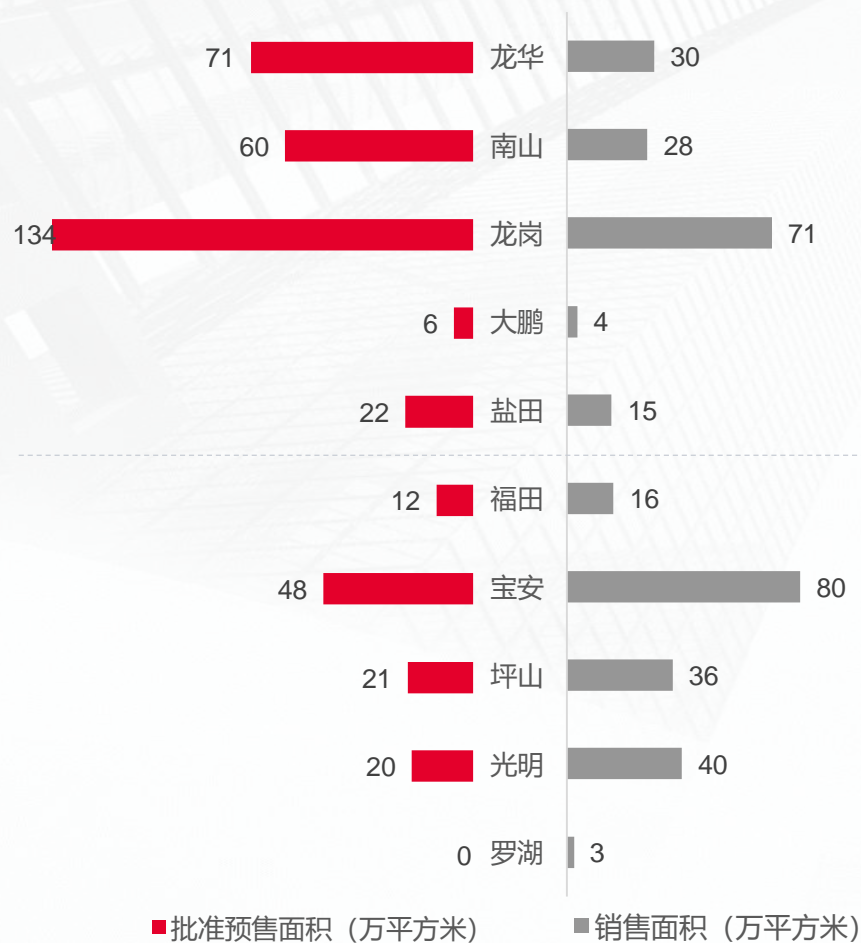
数据来源：市场公开信息



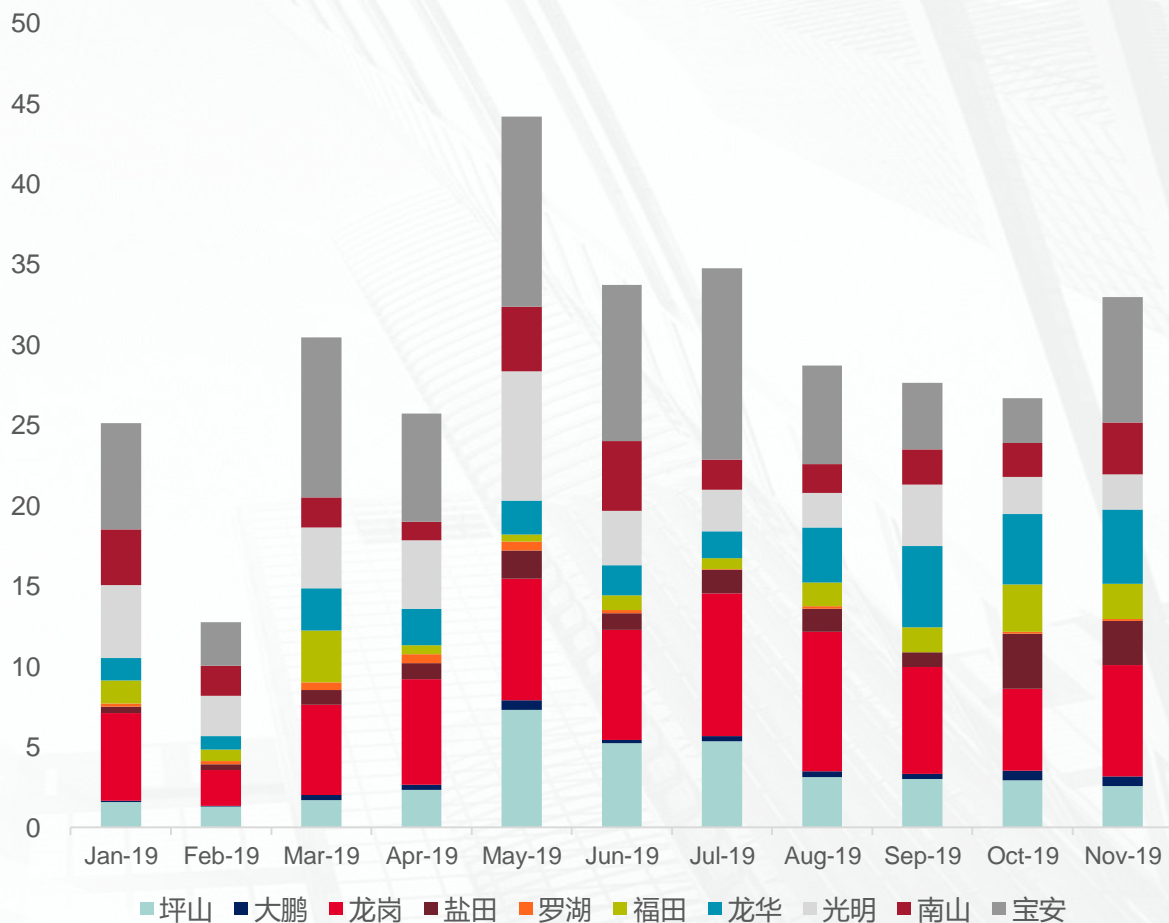
# 分区市场表现冷热不均，新兴板块迅速崛起

## 2019年前11个月深圳一手住宅分区供销比（万平方米）

按供销比从大到小排序



## 2019年前11个月深圳一手住宅分区成交量对比（万平方米）

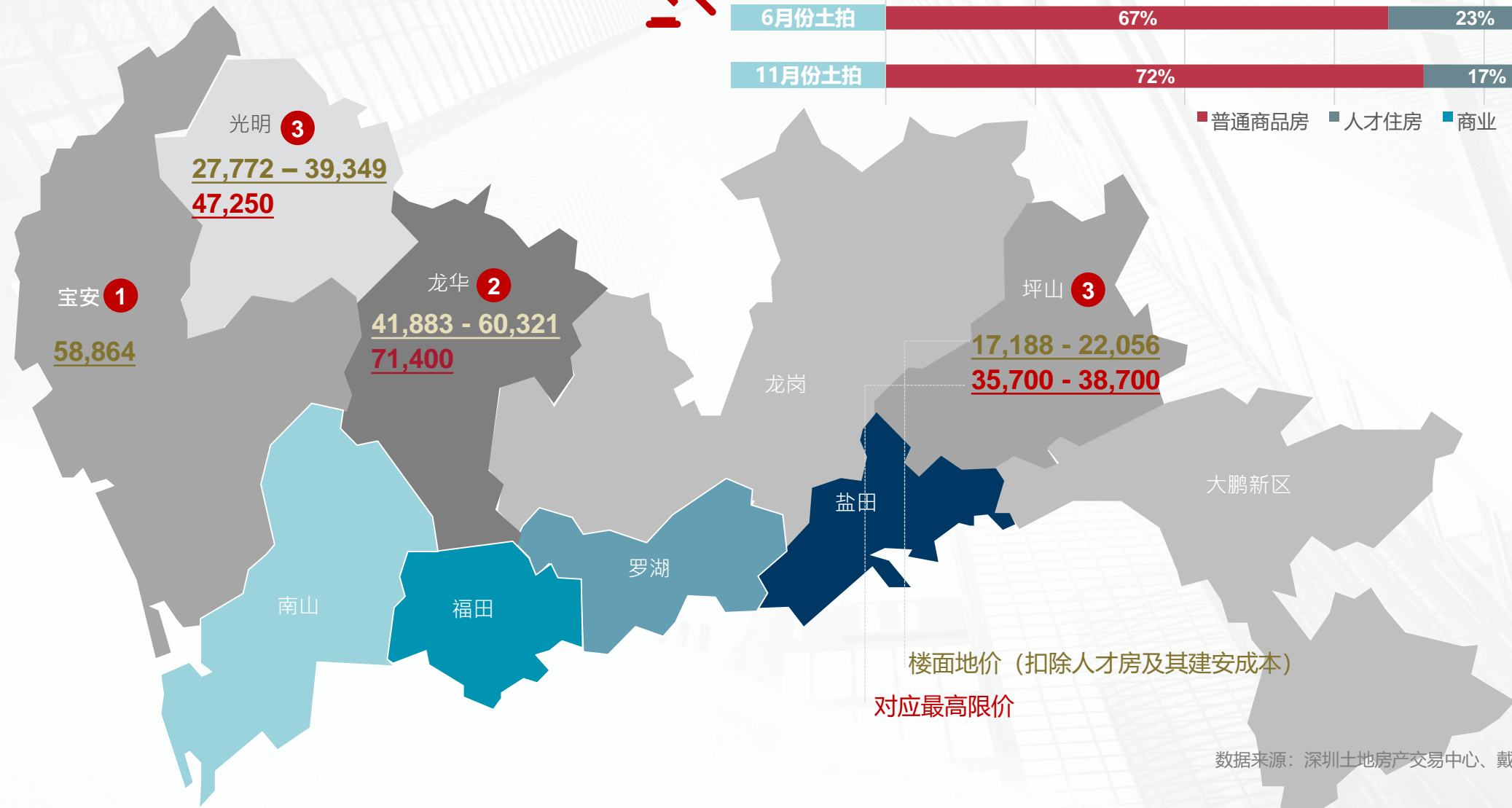
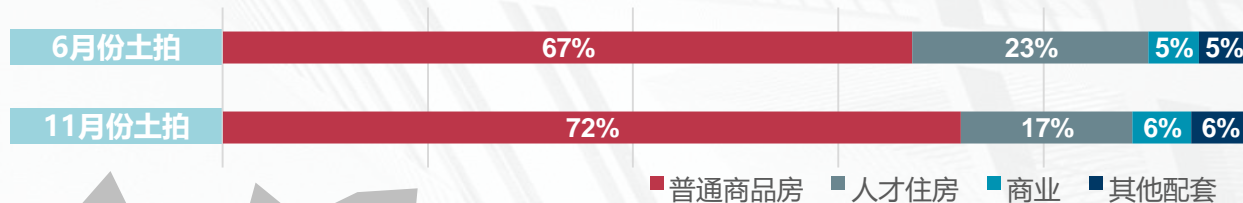


数据来源：深圳市房地产信息平台、戴德梁行研究部

# 2019年供应达历史高峰，分布情况预示主要增量市场的走向



两次居住用地土地拍卖计容建面分类比例



数据来源：深圳土地房产交易中心、戴德梁行研究部



# 预测：一城一策之下，楼市调控将松紧并行

## 避免楼市反弹引发的系统性风险

无论是从城市和经济的持续发展来看，还是从避免触发系统性风险的角度来看，**楼市的过热局面及房价的快速上行都不可取**，因此“房住不炒”的调控思路不会动摇。

## 调控目标定调“房地产总体保持平稳运行”

正因如此，保持房地产市场稳定依旧是2020年楼市调控的大方向——从年末中央经济工作会议上重申坚持“房住不炒”、落实因城施策及“三稳”的长效机制，到韩正在住建部调研座谈会上肯定当前调控成果，肯定保持房地产市场稳定是对宏观经济平稳健康发展的重要贡献，同时要求保持定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段，再到全国住房和城乡建设工作会议要求“房地产总体保持平稳运行”……均再三重申了稳地价、稳房价、稳预期的目标。



## 以平稳运行的态势压舱国民经济

而当前宏观经济下行趋势明显，且仍前景未明，虽然官方释放明确信号“不把房地产作为短期拉动刺激经济的手段”，但房地产仍是支撑经济稳定的关键产业之一，**保持房地产市场平稳运行显然是当前阶段经济发展的一项重要诉求**，可见在未来一段时间内房地产仍将发挥国民经济“压舱石”的作用。

## 因城施策下楼市调控将松紧并行

各地楼市政策的调整必然是以不引起市场大起大落为前提的——大力推进保障性住房建设，发展租赁市场，在楼市平稳运行的基础上推进长效机制建设，行政干预手段渐渐伺机退出，最终实现市场的软着陆，且摆脱楼市依赖。与此同时，**在提振市场信心方面**，摒弃以往简单的刺激手段，**与人才引进和产业培育相结合的举措将成为未来楼市政策的一个重要参考。**

# 预测：交易活跃度进一步提升，调控之下价格将稳中见升

## 分化之下供需回撤重点都市圈

由于前期透支大量新增需求，三四线楼市成交总量已然开始收缩的趋势，伴随成交量回落楼市将逐渐转冷，前阶段经历快速上涨的价格也将面临压力。与此同时，一二线重点城市依托产业基础及人口聚集仍将有望保持相对平稳的态势，而房企战略调整重回以**重点一二线城市为核心的都市圈**，也将令其**住房交易活跃度提升**，但旨在维护市场稳定的“一城一策”的政策护航下包括限价在内的**调控政策将有效稳定房价的涨幅**。

## 城市竞争力支撑楼市价值的中长期走向，长效机制加速构建

在中央规划政策、良好的产业基础的支撑下，深圳的城市发展前景广阔。人才资源的流入也为深圳房地产市场的长期稳定发展带来支撑。同时，为避免有限供应及高房价对人才的挤出，深圳房地产长效机制建设加快推进——“二次房改”推出，土地供应增加，人才房、租赁住房建设加速，存量市场进一步盘活等举措得以不断落实，全新住房体系逐步构建。届时，保障的归保障，市场的归市场，行政调控将最终从深圳商品住宅市场撤出，商品房也将随着城市价值的提升而实现其市场化价值。

## 潜在需求触机便发，维稳基调将贯穿全年

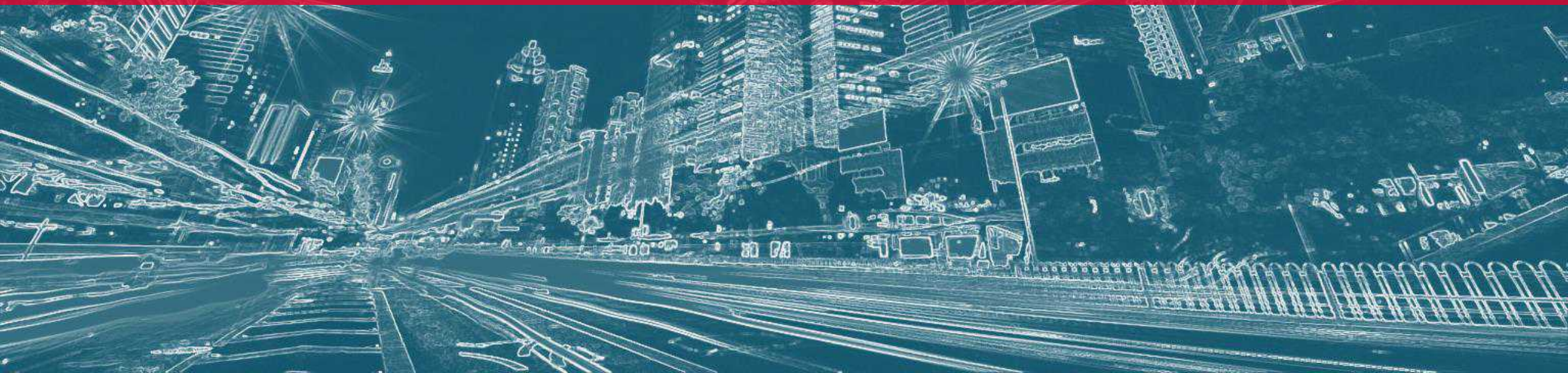
预测2020年深圳总体调控基调将延续2019年末走势，**保持温和宽松的同时强化对楼市反弹的监测和警惕**，强化市场规范和秩序、打击破坏市场稳定的行为，避免出现楼市反弹的预期。在此环境下，经历3年的盘整期后，

- **2020年住房交易的活跃度将有所提升，成交量有望增长；**
- **而在持续的调控和价格指导下新房价格将保持总体稳定并进一步制约二手市场的上探空间；**
- **而在核心区域及规划利好的新兴板块，优质物业价格的局部上升不可避免。**





# 02 办公市场

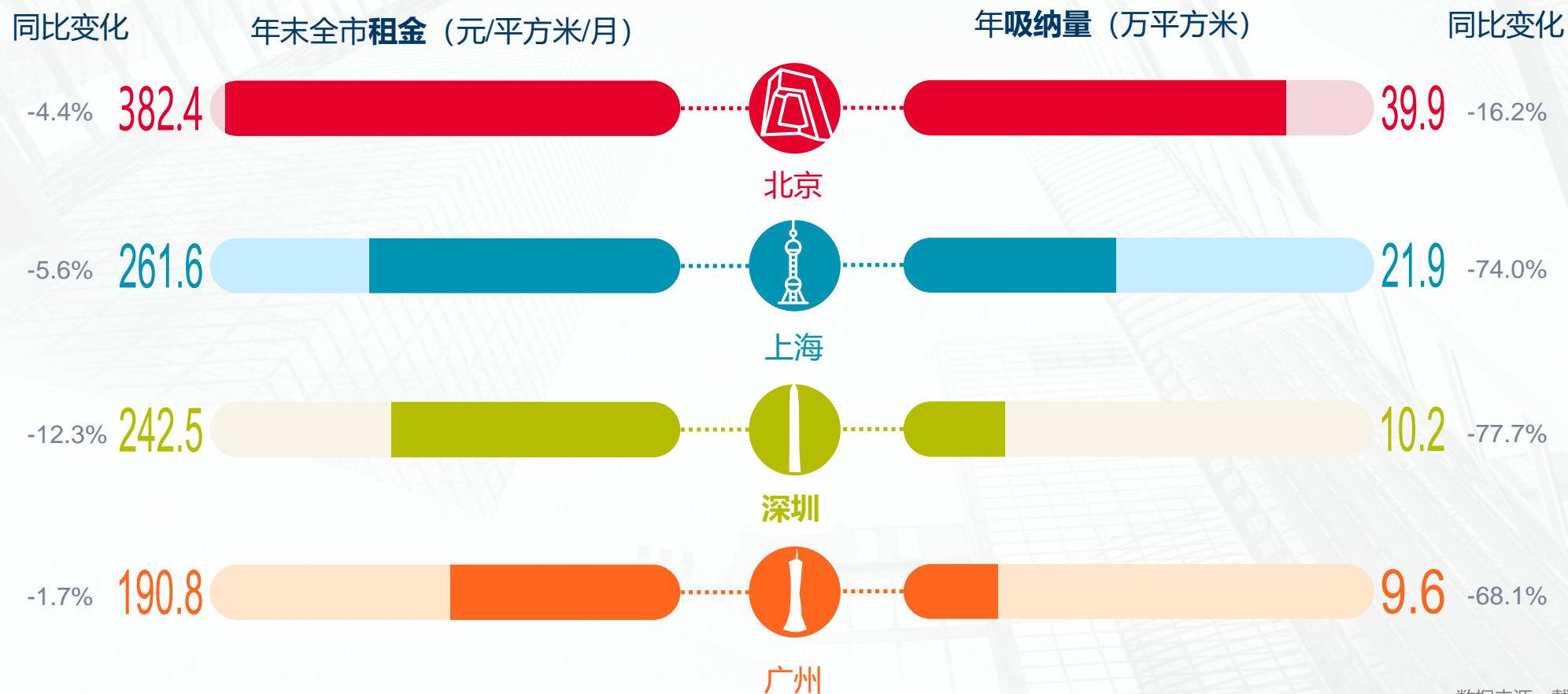




# 写字楼需求走弱，一线城市吸纳量普降，租金下滑

//

受到国内经济增速放缓的影响，4个一线城市甲级写字楼市场租金普降——其中深圳同比降幅最大达到12.3%，全年累计吸纳量也同比下降超7成；同时上海及广州吸纳量也同比下降7成左右；深圳空置率的升高除连年高供应影响外，宏观经济环境下一线城市普遍的需求疲软是导致当前空置率上升的主要原因之一。



数据来源：戴德梁行研究部



# 深圳市场主要指标不及上年，市场压力可见一斑

全年新供应

同比

535,590 平方米

-23.5% ↓

存量

同比

5,523,845 平方米

+10.7% ↑

租金 (Q4)

同比

242.53 元/平方米/月

-12.3% ↓

空置率 (Q4)

同比

22.04%

+6.33 百分点 ↑

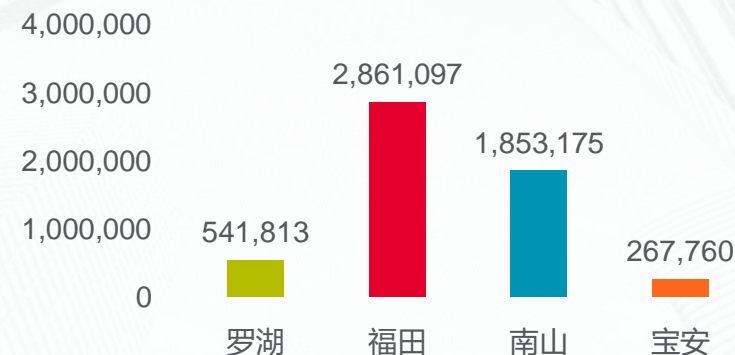
全年吸纳量

同比

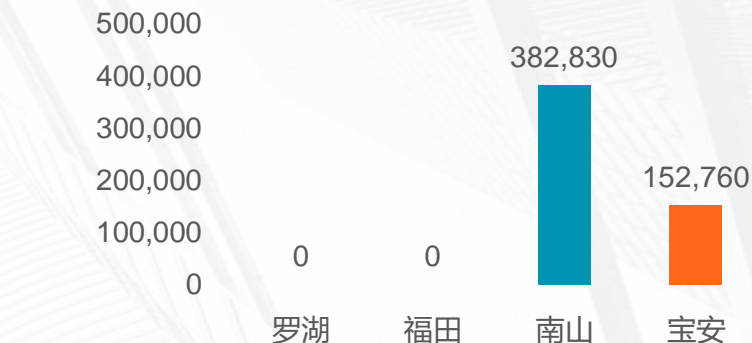
101,745 平方米

-77.7% ↓

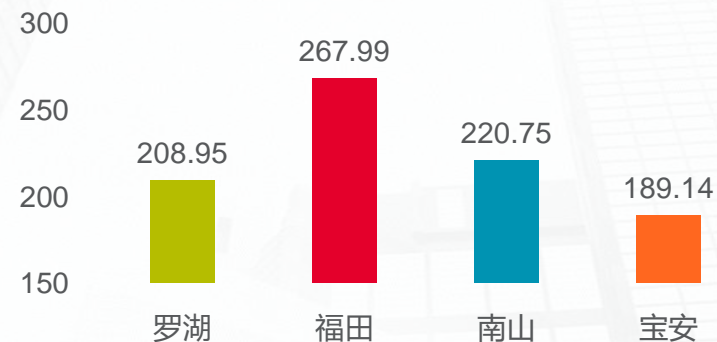
🏠 年末存量 (平方米)



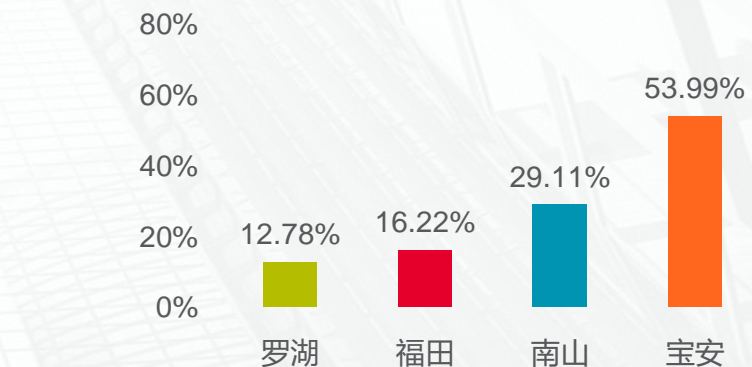
📊 年内新供应 (平方米)



💰 年末租金 (元/平方米/月)



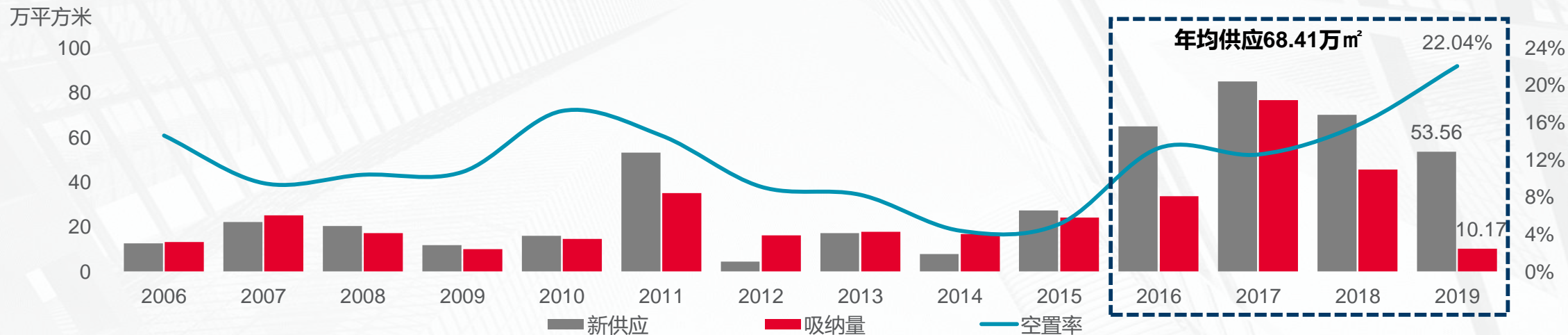
🔍 年末空置率



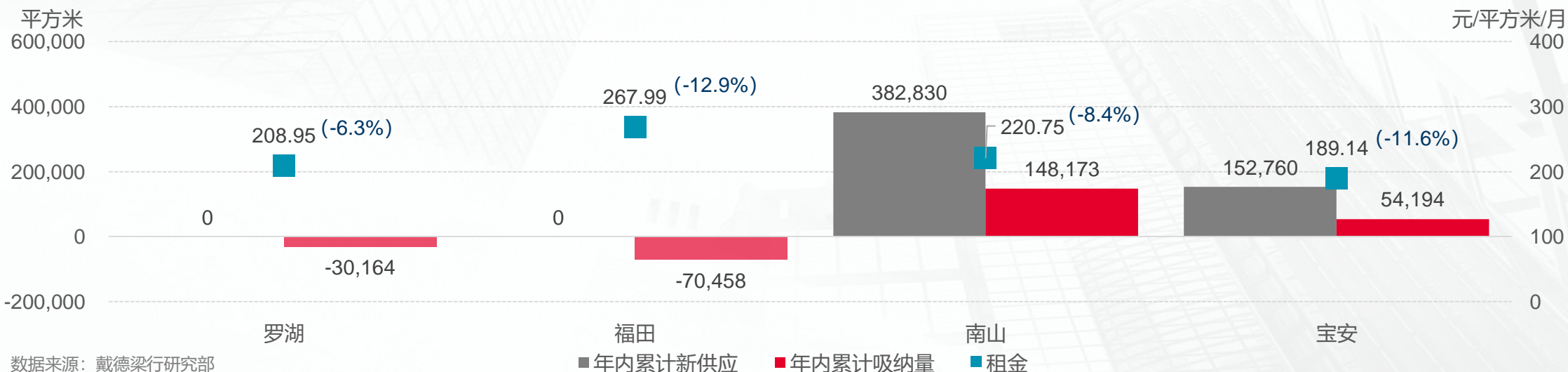
数据来源: 戴德梁行研究部

# 疲软的需求在新增供应刺激下向租金较低的新兴商务区转移

历年全市新增供应、吸纳量及空置率走势



年内各区新供应、吸纳量及租金水平 (同比变化) 关系



数据来源：戴德梁行研究部



# 高端研发物业及新兴板块供应增大，租金优势分流办公需求

## 甲级写字楼



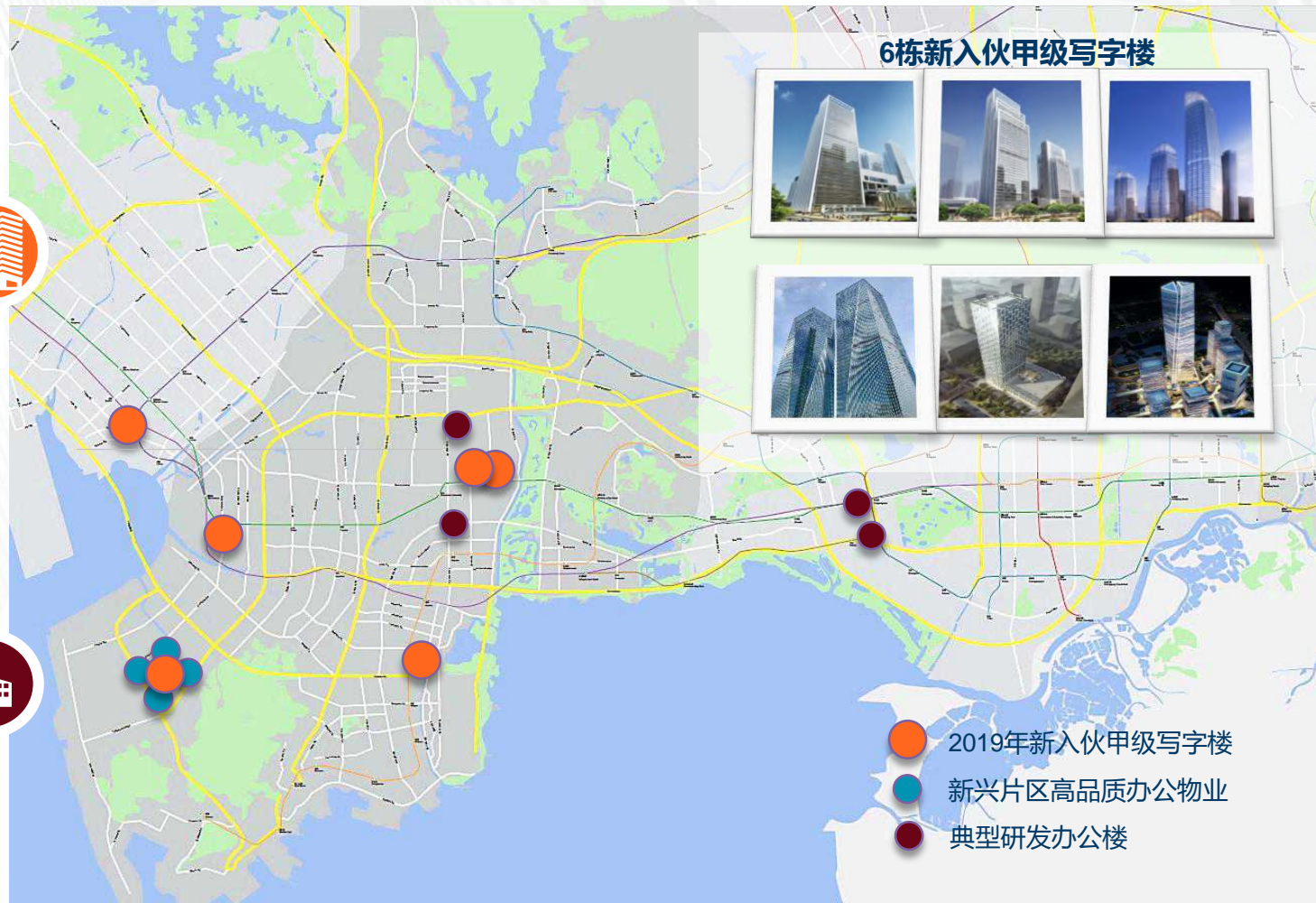
## 新兴板块高品质物业

NS 19.16万m<sup>2</sup>  
NA 11.62万m<sup>2</sup>

总计供应面积**71.78万m<sup>2</sup>**  
年内去化**41.28万m<sup>2</sup>**

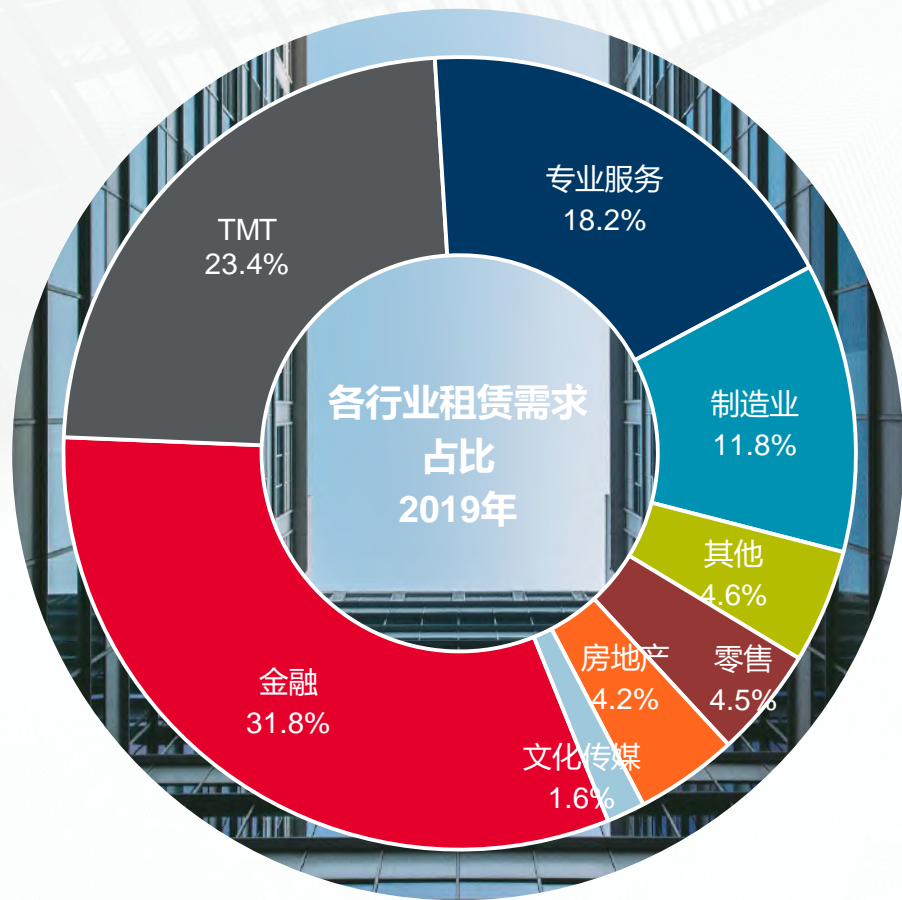
## 优质研发办公楼

NS 52.62万m<sup>2</sup>  
NA 29.66万m<sup>2</sup>





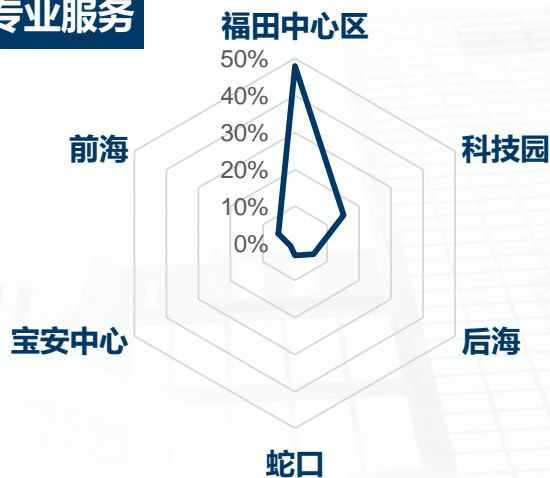
# 写字楼三大核心行业需求占比超7成，金融业租赁需求占比超三成



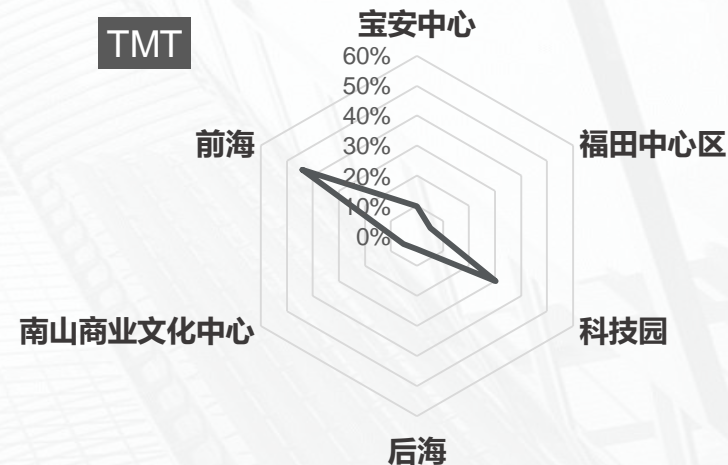
## 金融业



## 专业服务



## TMT

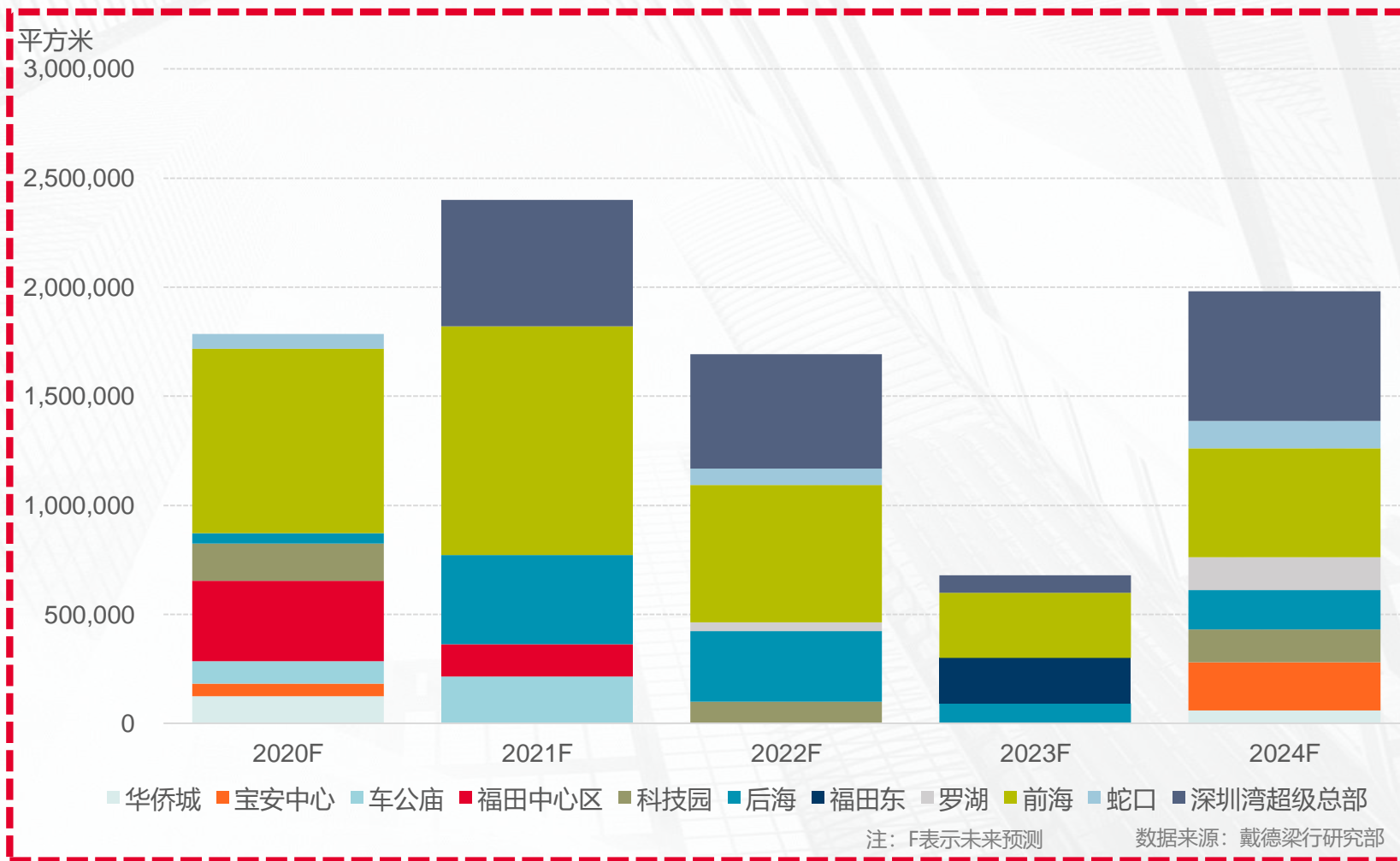
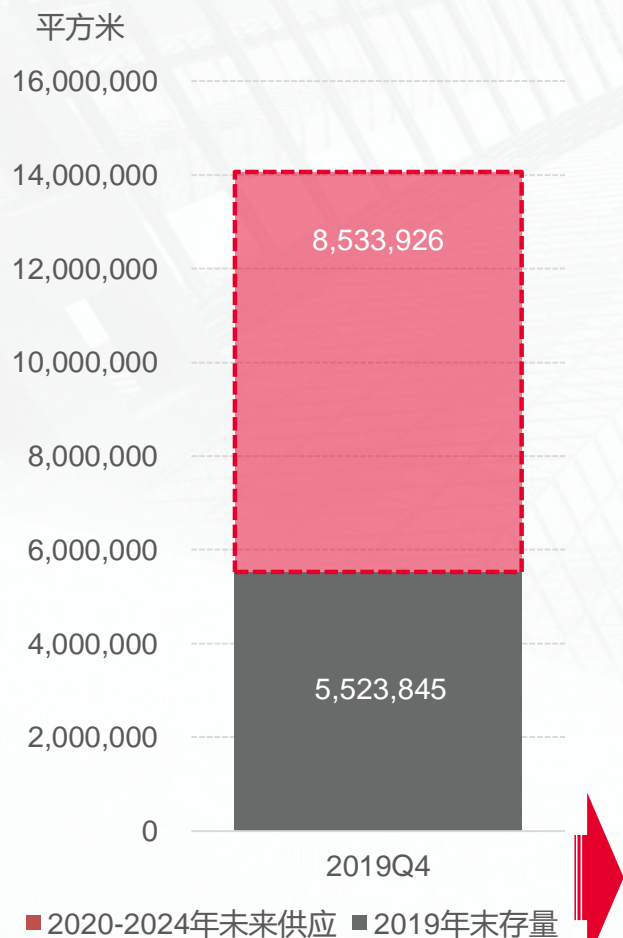


数据来源：戴德梁行研究部



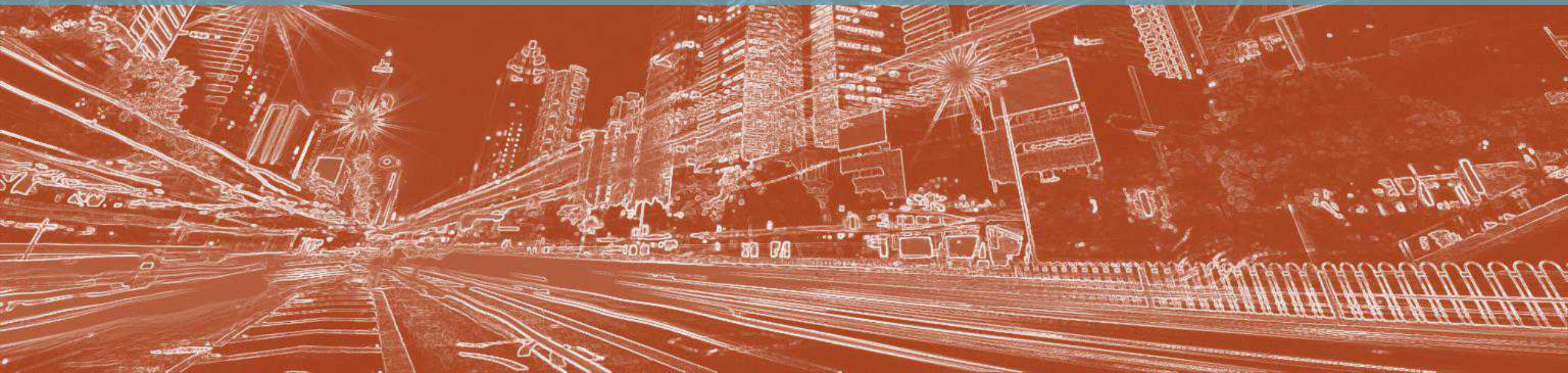
# 供应持续施压，区域分化明显，租金持续下行

预计2020-2024年  
新增供应853.39万平方米





# 03 商业市场



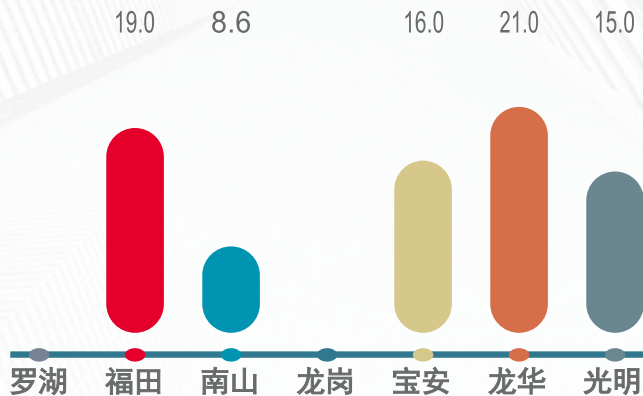


# 市场指标——新兴商圈贡献2/3的年度新增供应

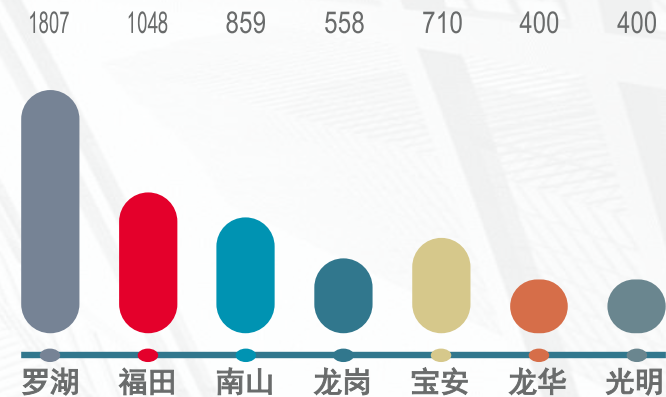
## 深圳优质购物中心指标



## 新增供应 (万平方米)



## 租金 (元/平方米/月)



## 新供应

✓ **+52%** 与去年同比

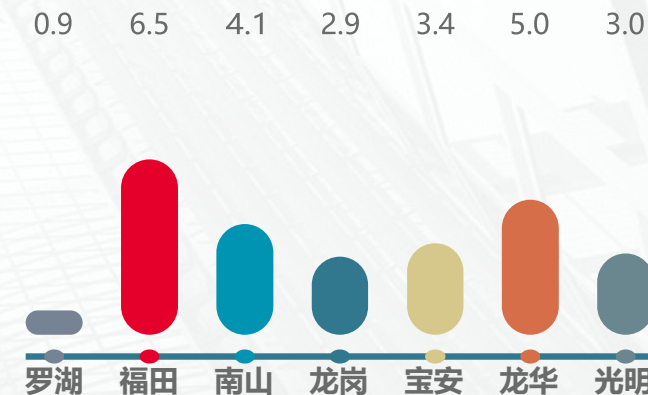
✓ **66.2%** 新兴商圈占比

✓ **33.8%** 核心商圈占比

其他社区型、主题型商业:

盒马·岁宝、塘朗城、益田假日里、勤诚达K+、恒裕·香悦里、融创荟、Bo Space

## 空置率 (%)



数据来源: 戴德梁行研究部

# 宏观经济环境疲软及融资端收紧，影响商业市场需求及供给



01 前三季度，全市社会消费品零售总额增长6.8%，增速较前两季**放缓0.9个百分点**。

02 成熟商圈内**竞争加剧**，部分存量项目需求分流，空置率略有上升，租金随之下调

03 部分在建项目因市场消费需求不足以及同业竞争激烈而**延期入市**

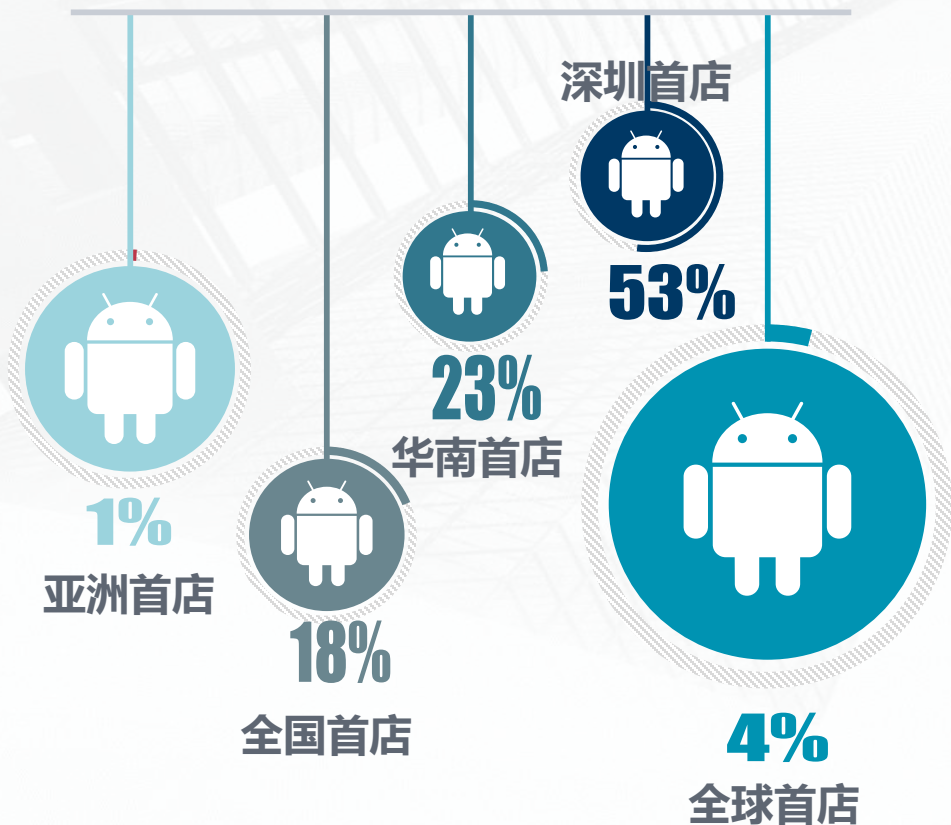
• 9月初，深圳市商务部发布《**深圳市关于进一步优化供给释放潜力促进消费增长的若干措施（征求意见稿）**》和《**深圳市繁荣夜间经济实施方案**》

数据来源：深圳市统计局

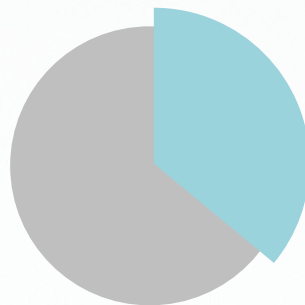


# 120+首店入深，激发消费潜力并丰富商场业态

## 首店类型占比



36%  
餐饮



饮品/烘焙



地方菜



西餐/东南亚风味



58%  
零售



服装



美妆护肤



服饰集合店



6%  
体验类



汽车



儿童



影院



数据来源：戴德梁行研究部



# 激烈竞争下 存量物业积极进行调整升级



- 连廊商业动线改造，客流互通，注重人文气息，突显“公园”概念
- 引入国际轻奢、美妆品牌，填补商圈空白
- 过去两年更替超过10%零售、餐饮及数码品牌

福田COCO Park



- 场内装饰、停车场、直梯等硬、软件改造升级
- 增加体验类业态：奈尔宝、全明星滑冰俱乐部
- 美妆护肤：欧舒丹、碧欧泉、Lamer
- 外立面形象升级ing...

海雅缤纷城



- 2018-2019H1，调整新签及续签品牌超200家，总调整面积超4.2万平方米
- Q1-Q3销售额超17亿元，全年有望达23亿元
- 餐饮业态类型丰富

皇庭广场



- 2019年开业近10家“首店”
- 时尚轻奢、特色餐饮
- 外立面形象升级中

海岸城



# 国货创新引潮，老字号跨界复兴

## 数码通讯

华为全球旗舰店  
vivo全球品牌概念店  
vivo Lab  
小米之家  
科大讯飞  
.....

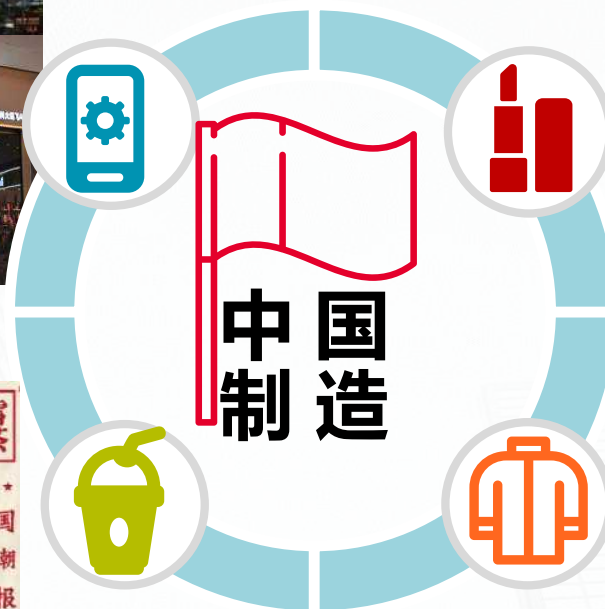


## 美妆护肤&日杂百货



## 跨界合作

气味图书馆 x 大白兔  
喜茶 x 点都德  
奈雪 x 人民日报  
小龙坎 x 冷酸灵  
.....



## 服装&运动潮牌





# 四大业态扩张相对明显 支撑零售市场

## 儿童业态&体验类业态



## 咖啡&茶饮&烘焙



## 地方菜&特色餐饮



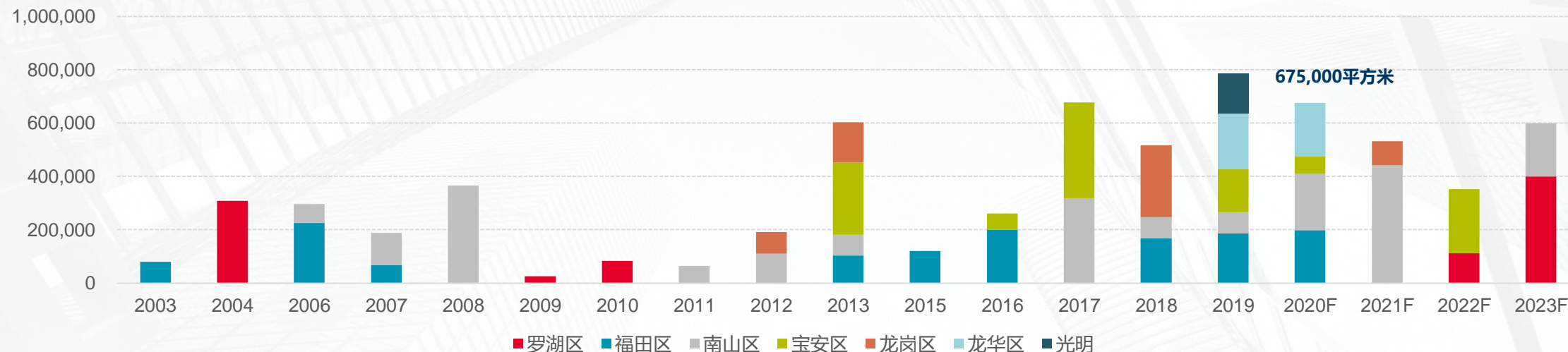
## 黄金珠宝



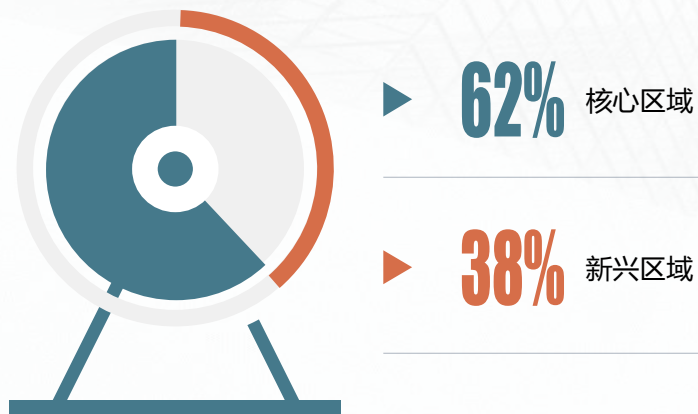


# 未来供应——核心商圈竞争压力大增

优质商业项目历年供应走势及预测 (平方米)



优质商业项目2020-2023年供应预测 (按区域)



“

2020年，全市优质购物中心可见供应量将达675,000平方米，其中60.7%位于成熟商圈，39.3%位于新兴商圈。商业市场的平稳发展有赖于消费市场的支撑，而在短期内经济不甚景气的影响下，消费或倾向保守。叠加新项目的竞争影响，预计优质购物中心整体空置率将有所上升，同时租金上涨承压，局部优质项目集中的成熟商圈租金或将小幅下滑。

”

备注：F表示预测值

数据来源：戴德梁行研究部

## 资产证券化



1

2017.02，深圳益田假日广场53亿ABS落地，是深圳首个资产证券化的商业项目。

2

2017.12，印力集团以深国投广场为标的发行38亿CMBS，是印力集团成为万科成员企业后第一个资本市场融资项目。

3

2019.03，龙岗万科广场21.16亿类REITs成功发行，标的物龙岗万科广场估值29.41亿元，是印力首单类REITs产品。

4

2019.11，深交所更新信息显示星河45.76亿元ABS获受理，基础资产为星河福田COCO Park。

## 品牌融资



1

2018.12，奈尔宝Neobio宣布获数千万元A轮融资，主要用于在国内各大城市的门店开设。

2

2019.04，MINISO名创优品与腾讯和高瓴资本签署关于合共10亿元人民币的战略投资协议。

3

2019.07，和府捞面宣布完成C+轮融资，本次融资额达2.1亿元。

4

2019.10，KK集团完成1亿美金D轮融资，是2019年至今新零售领域最大的一笔融资。集团旗下品牌包括进口品集合店KK馆，彩妆集合店The Colorist调色师。



# THANKS

CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

张晓端

联系方式:

[Xiaoduan.zhang@cushwake.com](mailto:Xiaoduan.zhang@cushwake.com)

0755 2151 8116

