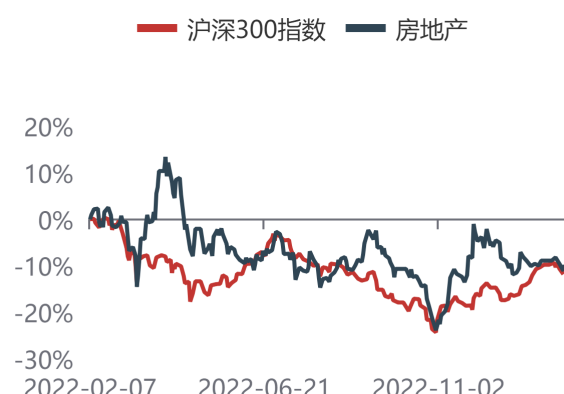


# 城市草根调研系列报告之十三：深圳篇

## 乍暖还寒，回归理性

### 强于大市（维持）

#### 行情走势图



#### 相关研究报告

【平安证券】行业动态跟踪报告\*房地产\*来访上升，尚未走出观望\*强于大市20230206

#### 证券分析师

**杨侃** 投资咨询资格编号  
S1060514080002  
BQV514  
YANGKAN034@pingan.com.cn

**王懂扬** 投资咨询资格编号  
S1060522070003  
WANGDONGYANG339@pingan.com.cn



#### 平安观点：

- **指导价出台后楼市冰封，二手成交连续两年腰斩。**2021年2月8日深圳二手房指导价政策出台，二手房首付比例变相提高，买卖双方缺乏真实成交数据作为参考，加重买方观望情绪，楼市进入调整期。根据中指院数据，2022年全年深圳二手住宅月均成交量仅为2021年的53.3%、2020年的22.8%，2022年12月二手住宅平均成交价较2021年2月高点回调约25.8%。2022年二手房冰点情绪传导至新房市场，新盘再无“万人摇号”现象，全年全市仅5个日光盘，且认筹比例均不及1比3。同时具备现房优势的二手住宅降价成交挤压一手楼盘价格倒挂空间，新房库存及去化周期累积上升，部分区域库存达历史高峰。
- **新盘折扣普遍，节后来访上升。**走访的3个项目开盘折扣几个至十余个点不等，非核心区项目普遍转介，市场佣金3个百分点左右，以价换量仍是市场主流。项目区位、品质、价格（是否与周边二手倒挂）为当前购房者的重要考量因素，核心区楼盘低定价户型相对容易去化。尽管节后楼盘到访量有所改善，走访楼盘较开盘收回1-2个点折扣不等，但深圳楼市成交底部徘徊已久，客户信心恢复、到访转化成交仍需时间。此外目前二手房冰封、成交周期拉长亦制约置换等改善性需求释放。
- **投机需求淡出，回归“房住不炒”。**当前客户买房主要以自住需求为主，且更加注重资金安全。非核心区刚需盘客户多为首次置业，首付比例3成居多。仅核心区改善盘存在少数买入低定价户型的资产配置需求，且客户全款比例较高，首付比例多在6成以上，楼市逐渐回归“房住不炒”。
- **投资建议：**深圳楼市调整历经2年之久，投机需求已淡出市场，但买方观望情绪依然浓厚，更加注重资金安全，二手流通冰封亦制约客户改善置业，以价换量仍是市场主流。整体来看，地产板块仍处于“强预期”与“弱现实”阶段，但节后深圳来访上升、开发商收回部分折扣、二手房带看量的提升均反映市场预期正逐步好转，我们认为随着后续政策持续发力，叠加经济大环境逐步复苏，房价及收入预期的修复，二季度销售有望逐步企稳。短期建议逢低布局积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企，如保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、金地集团。同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如碧桂园服务、新城悦服务、保利物业、招商积余、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- **风险提示：**1）政策改善及时性低于预期风险；2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3）房地产行业短期波动超出预期风险。

# 正文目录

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 一、前言                       | 4 |
| 二、回顾：指导价出台后楼市冰封，二手成交连续两年腰斩 | 4 |
| 三、楼盘：折扣普遍，节后来访上升           | 6 |
| 3.1 核心区低价位好去化，折扣、非核心区转介普遍  | 6 |
| 3.2 近期到访改善，部分折扣收回          | 8 |
| 3.3 自住需求为主导，客户更加注重现金流安全    | 8 |
| 四、投资建议                     | 9 |
| 五、风险提示                     | 9 |

# 图表目录

图表1 2020-2022年深圳二手商品住宅成交情况 ----- 4

图表2 2020-2022年深圳二手商品住宅成交价 ----- 4

图表3 2020-2022年深圳新建商品住宅成交情况 ----- 5

图表4 2020-2022年深圳新建商品住宅可售套数 ----- 5

图表5 2020-2022年深圳新建商品住宅出清周期 ----- 5

图表6 中洲湾迎海项目区位优势 ----- 6

图表7 中洲湾迎海项目周边二手房指导价 ----- 6

图表8 龙华华侨城四海华亭项目区位 ----- 7

图表9 龙华卓越和奕府沙盘现场 ----- 8

图表10 深圳二手房源成交周期 ----- 9

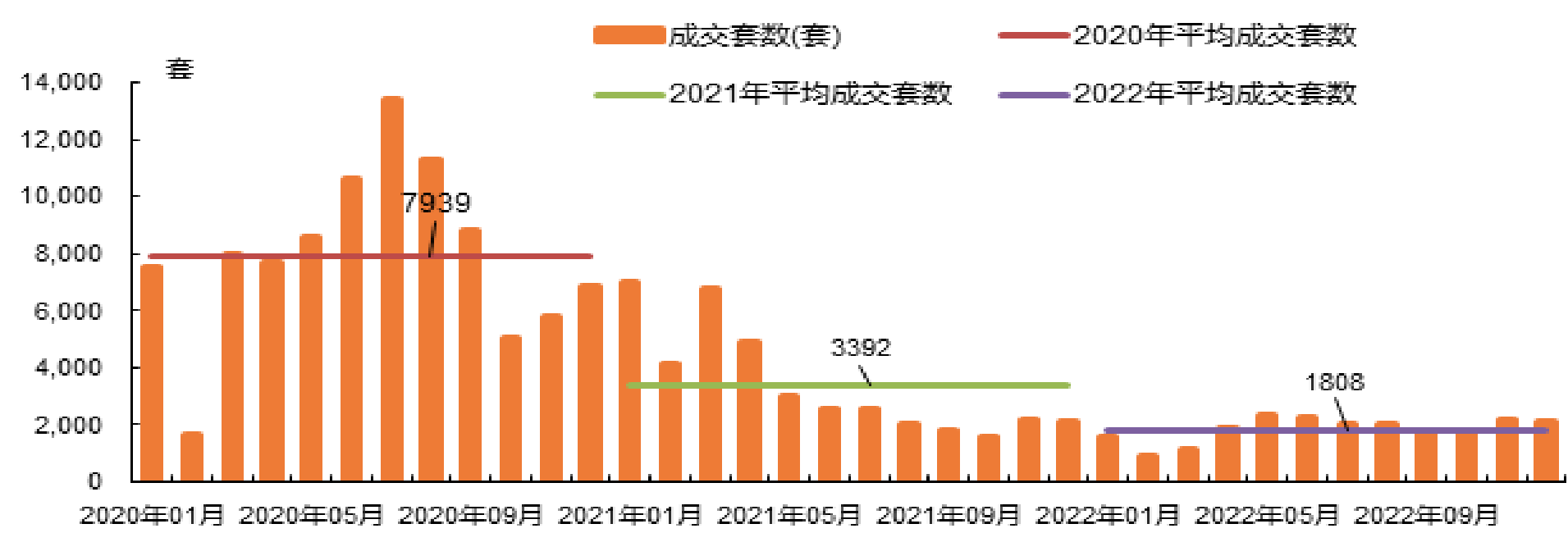
一、前言

近日我们对深圳市场进行了实地调研，走访了中洲湾迎海、华侨城四海华亭、卓越和奕府等项目，从一线观测楼市基本面及市场情绪变化。

二、回顾：指导价出台后楼市冰封，二手成交连续两年腰斩

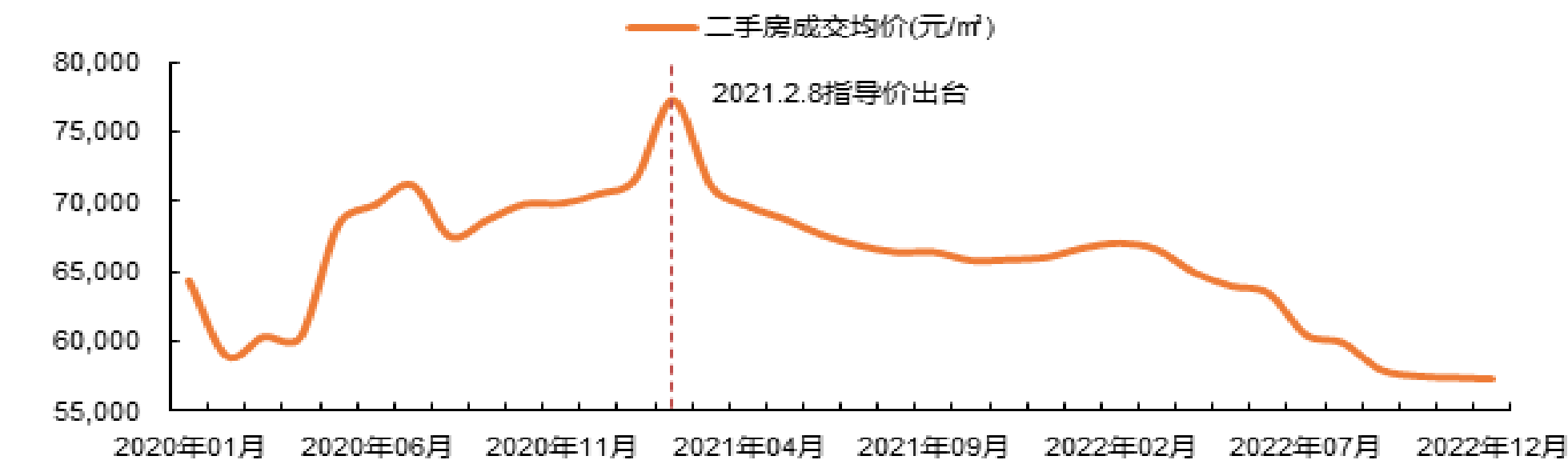
**指导价政策叠加疫情冲击，二手房成交量价齐跌。**2021年2月8日深圳二手房指导价政策出台，银行参照指导价发放二手房贷款，叠加彼时多数核心区域二手房成交价高于指导价，即二手房首付比例变相提高；由于买卖双方缺乏真实成交数据作为参考，加重买方观望情绪，二手房价格“横盘”，成交量大幅下滑，楼市进入调整期。根据中指院数据，2020-2022年深圳二手住宅月均成交量连续2年腰斩，2022年全年月均成交量仅为1808套，仅为2021年（3392套）的53.3%、2020年（7939套）的22.8%。截至2022年12月二手住宅平均成交价为57345元/平米，较2021年2月高点（77285元/平米）回调约25.8%。

图表 1 2020-2022年深圳二手商品住宅成交情况



资料来源：中指，平安证券研究所

图表 2 2020-2022年深圳二手商品住宅成交价



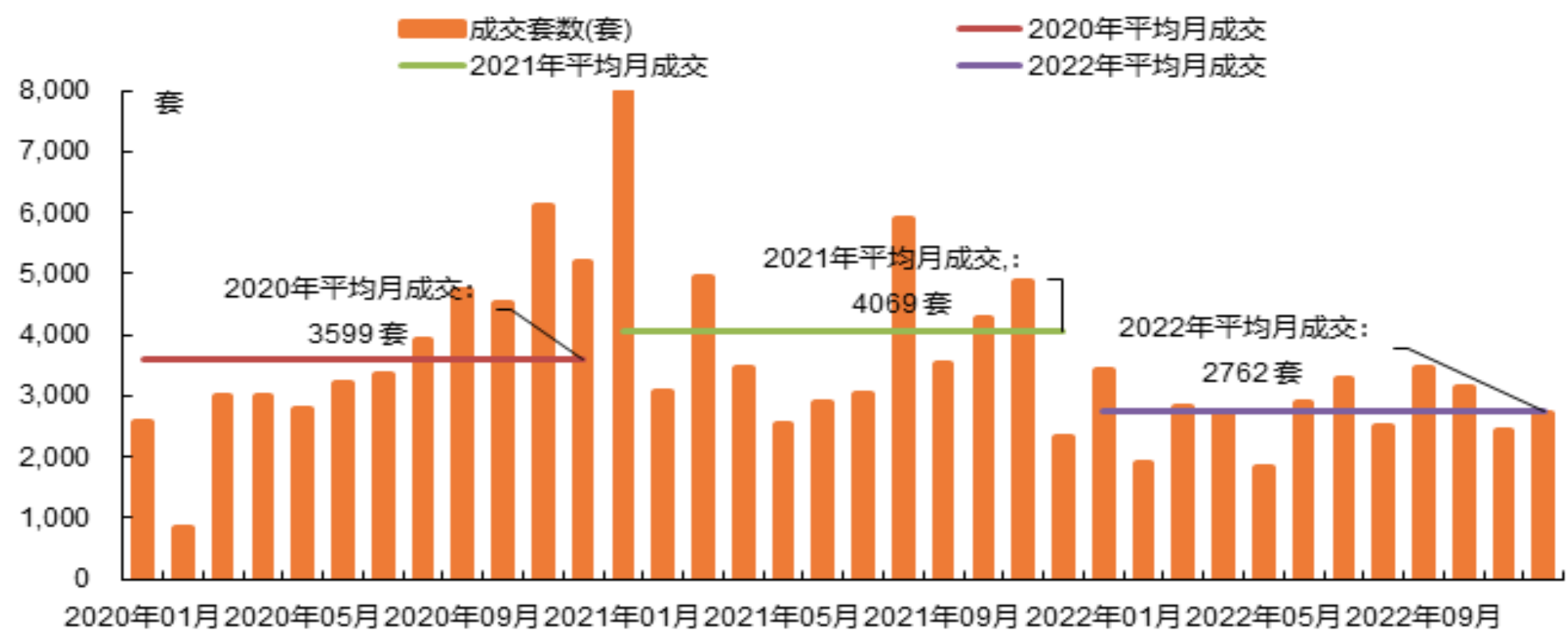
资料来源：中指，平安证券研究所

**2022年二手房冰点情绪已传导至新房市场。**尽管近年深圳加大住宅用地及新房供应，但2022年新房市场再无“万人摇号”的火热现象；根据乐有家数据，2022年全市仅5个日光盘，且认筹比例均不及1比3，远不及2020年（36个日光盘）、2021年（29个日光盘）。同时具备现房优势的二手住宅降价成交挤压一手楼盘价格倒挂空间，2022年新建商品住宅月均成交仅为2762套，较2021年、2020年分别同比下滑32.1%、23.3%。

**新房库存及去化周期累积上升，部分区域库存达历史高峰。**根据中指院数据，2022年末深圳新建商品住宅可售套数达35508套，请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容

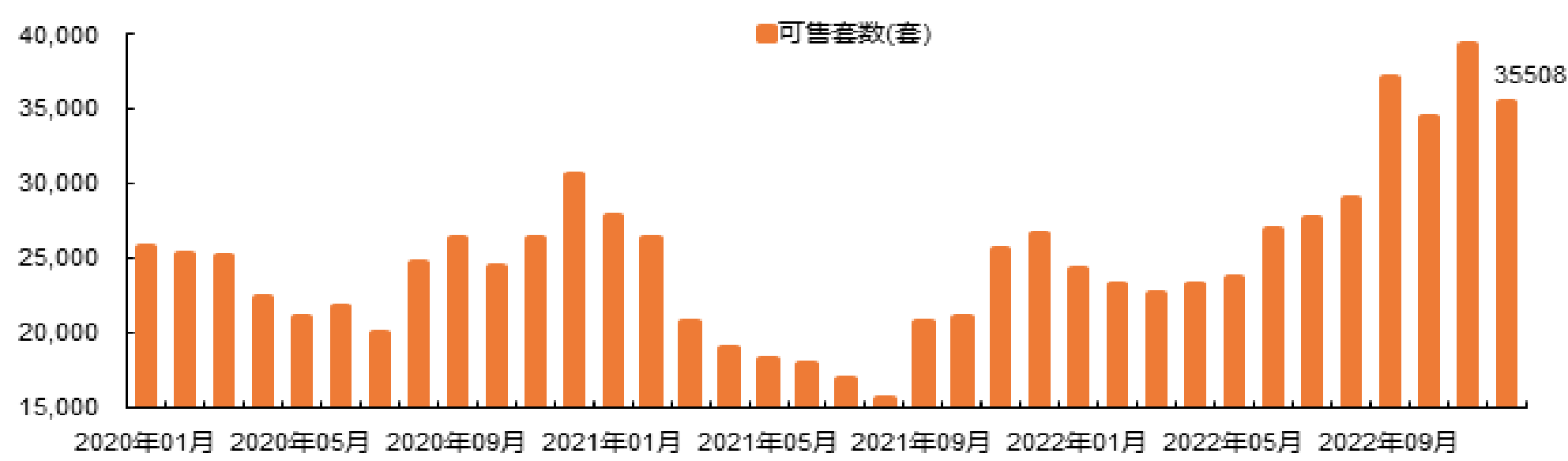
库存较2021年末增长33%，出清周期累计上涨至12.4个月，较2021年末延长5.6个月。据龙华楼盘现场销售反馈，2023年仍有多  
个住宅项目等待入市，区域新房供应将达历史高峰。

图表 3 2020-2022年深圳新建商品住宅成交情况



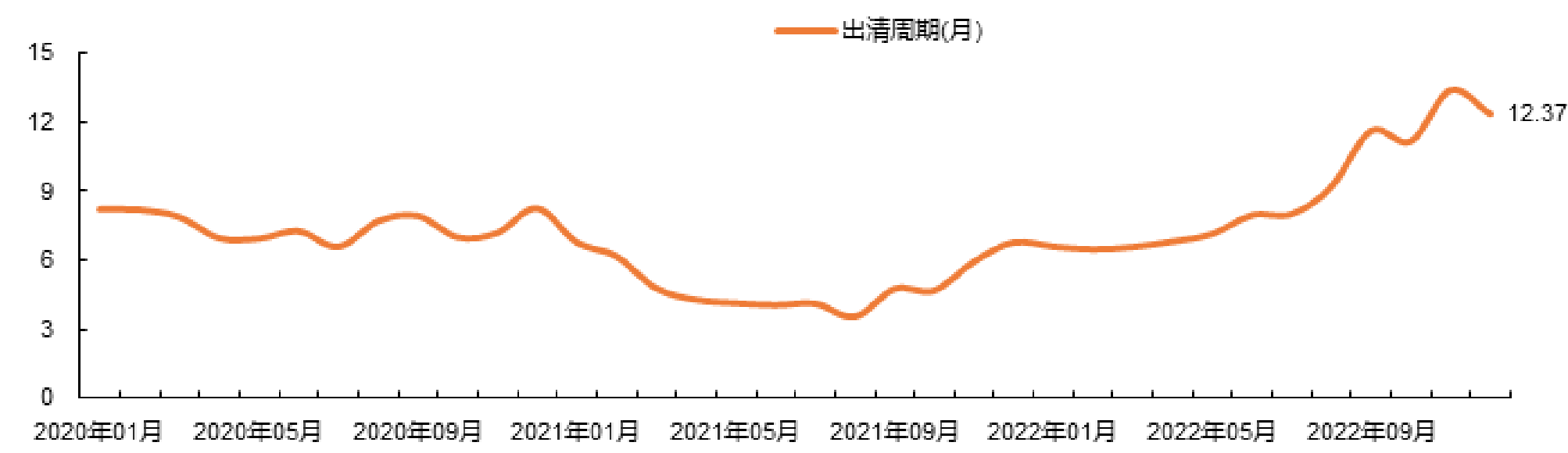
资料来源：中指，平安证券研究所

图表 4 2020-2022年深圳新建商品住宅可售套数



资料来源：中指，平安证券研究所

图表 5 2020-2022年深圳新建商品住宅出清周期



资料来源：中指，平安证券研究所



### 三、楼盘：折扣普遍，节后来访上升

#### 3.1 核心区低价位好去化，折扣、非核心区转介普遍

草根调研方面，我们调研了福田区中洲湾迎海、龙华区华侨城四海华亭、龙华区卓越和奕府等项目，3个项目折扣几个至十余个点不等，其中中洲湾项目开盘92折、卓越项目开盘95折、华侨城项目开盘86折，核心区的中洲湾项目尚未转介，龙华区项目普遍转介，市场佣金3个百分点左右。项目区位、品质、价格（是否与周边二手倒挂）仍为当前购房者的重要考量因素。

- 中洲湾迎海项目位于福田上下沙片区，紧邻车公庙、香蜜湖、福田CBD等核心区域，同时兼具海景资源。2023年1月30日推盘415套，其中126平米3房户型328套，260平米4房87套，开盘当天小户型去化5成，约160余套，大户型仅去化10余套，调研持销阶段楼盘日均去化10余套。项目定价区间较大，小户型备案价7.2-10万/平米不等，大户型9.35-14.36万/平米，折后126平米单价位于6.6-9.2万之间、260平米单价位于9.5-13万之间，小户型低楼层定价较低，单价与周边二手房形成倒挂，当前低均价低楼层小户型已接近售罄。

图表 6 中洲湾迎海项目区位优势



资料来源：现场拍摄，平安证券研究所

图表 7 中洲湾迎海项目周边二手房指导价



资料来源：乐有家，平安证券研究所

- 龙华华侨城四海华亭项目于2022年11月推盘，推出产品总计1044套，产品87-95-105-112-120平米三房与四房。尽管推盘量较大，但开盘86折（折后单价5.4-6.1万/平米）亦颇具价格吸引力，当天去化约4成，截至2023年2月2日调研总计去化5-6成。

图表 8 龙华华侨城四海华亭项目区位



资料来源：平安证券研究所

- 龙华区卓越和奕府项目1期于2022年5月首次推盘，于2023年1月再次加推2期293套，其中1期开盘94折、二期开盘95折；截至2023年2月2日调研1期总计去化约7成，2期总计去化约5成。

图表 9 龙华卓越和奕府沙盘现场



资料来源：平安证券研究所

### 3.2 近期到访改善，部分折扣收回

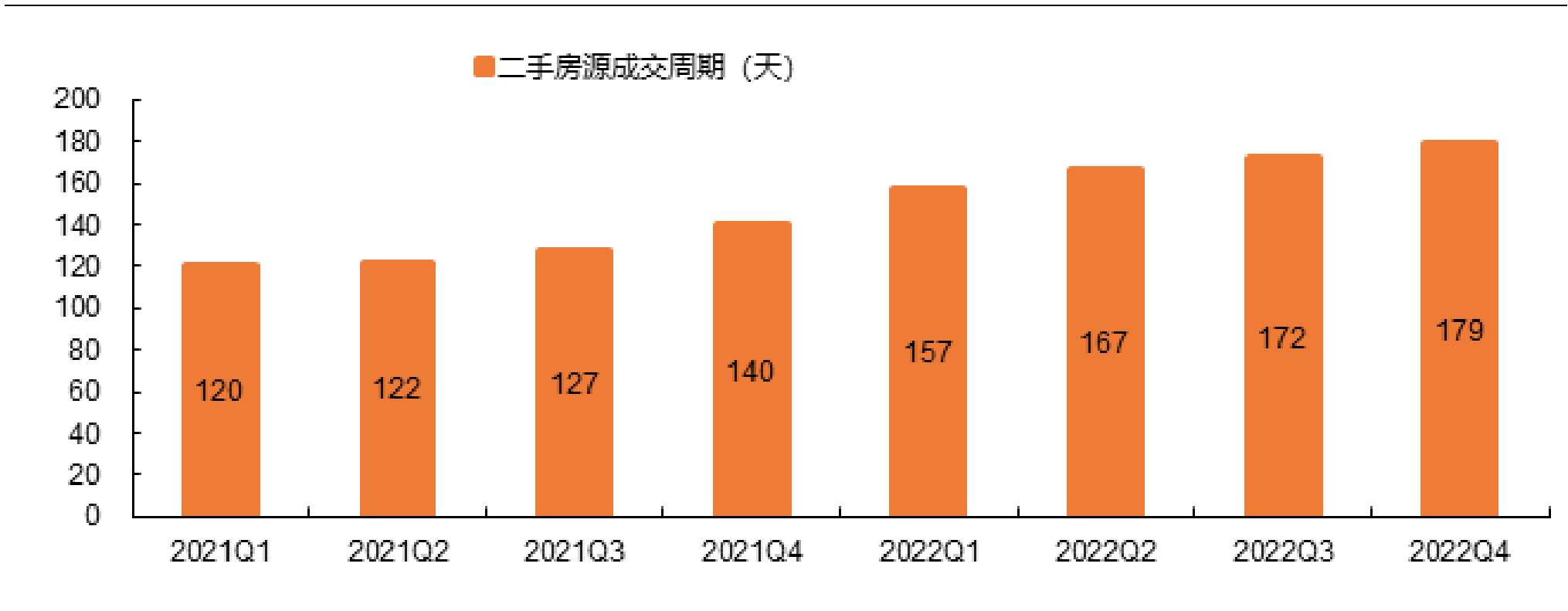
据现场销售反馈，节后楼盘到访量有所改善，客户到访询问项目情况更加耐心，3个楼盘较开盘收回1-2个点折扣不等，其中龙华卓越和奕府项目春节假期去化10余套。根据贝壳研究院数据显示,深圳春节期间带看量较去年同期增涨86%，但深圳楼市成交底部徘徊已久，客户信心恢复、到访转化成交仍需时间。

### 3.3 自住需求为主导，客户更加注重现金流安全

据现场销售反馈，当前客户买房需求主要以自住为主，龙华区华侨城四海华亭、龙华区卓越和奕府项目客户多为首次置业，首付比例3成居多。核心区改善盘如中洲湾迎海，存在少数买入低定价户型的资产配置需求，且客户全款比例较高，首付比例多在6成以上。此外，目前二手房冰封、成交周期拉长亦制约了置换等改善性需求释放。



图表 10 深圳二手房源成交周期



资料来源：贝壳，平安证券研究所

## 四、投资建议

深圳楼市调整历经2年之久，投机需求已淡出市场，但买方观望情绪依然浓厚，更加注重资金安全，二手流通冰封亦制约客户改善置业，以价换量仍是市场主流。整体来看，地产板块仍处于“强预期”与“弱现实”阶段，但节后深圳来访上升、开发商收回部分折扣、二手房带看量的提升均反映市场预期正逐步好转，我们认为随着后续政策持续发力，叠加经济大环境逐步复苏，房价及收入预期的修复，二季度销售有望逐步企稳。短期建议逢低布局积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企，如保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、金地集团。同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如碧桂园服务、新城悦服务、保利物业、招商积余、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。

## 五、风险提示

- 1) 政策改善及时性低于预期风险：政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；
- 2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：当前行业发展压力、房企资金风险仍存，若政策发力效果不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；
- 3) 房地产行业短期波动超出预期风险：若地市持续遇冷，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

- 强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）
- 推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）
- 中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）
- 回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

- 强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）
- 中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）
- 弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨为发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2023版权所有。保留一切权利。



平安证券研究所

电话:4008866338

| 深圳                                     | 上海                                  | 北京                                   |
|----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层<br>邮编:518033 | 上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼<br>邮编:200120 | 北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层<br>邮编:100033 |