

专题稿：2022 年是深圳买房的好时机吗？

2021 年，房地产市场经历了严格的政策调控，年初两集中供地政策的横空出世，多地相继颁布“二手住房成交参考价”政策，以及全国人大关于开展房地产税改革试点的决定，接踵而来的政策冲击，导致房地产市场迅速降温。

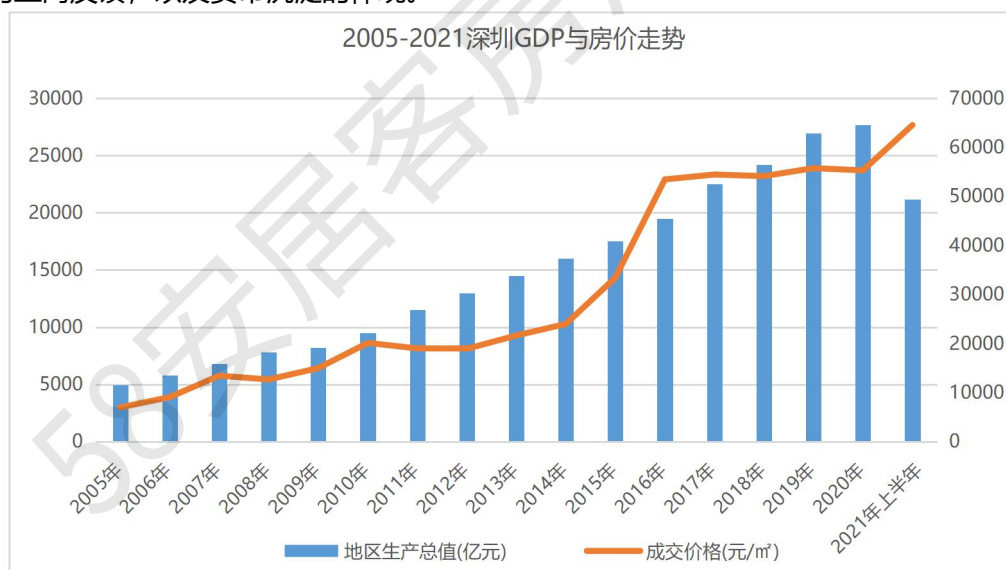
以一线城市深圳为例，年初新房市场中炙手可热的“打新”潮褪去，部分与周边二手房无明显价差的新房项目“认筹惨淡”。同时，自 2 月深圳出台“二手住房成交参考价”政策之后，二手房成交连续 7 个月环比下降，9 月和 10 月成交已降至不足 2000 套。房住不炒，在政策压力之下市场投资客退场，刚需购房者观望情绪浓厚。

如何看待深圳房地产市场的现状，2022 年会是深圳买房的好时机吗？本文尝试从以下几个方面分析，寻找答案。

一、市场长期逻辑取决于城市基本面

分析一个城市的房地产市场是否健康，未来是否有可持续发展的空间，一般取决于城市的基本面情况，包括城市能级及定位、经济发展水平及产业结构、人口流入及收入情况，以及商品房的供应和需求。

深圳作为国内经济最活跃的城市之一，房地产市场一直相对火热，多年来商品房价格也一直处于上涨趋势，城市的资产价格一方面反应市场的供需情况，另一方面也是城市经济发展的正向反馈，以及货币沉淀的体现。



数据来源：官方公开资料，58 安居客房产研究院整理

深圳房地产市场未来的走向，取决于城市未来的发展空间。从深圳十四五发展规划来看，不论是城市战略定位，还是产业结构升级，预计将带动未来经济活力持续释放，城市基本面支撑过硬，远景可期。

1、十四五大湾区发展的核心引擎

“十四五”时期，是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年。根据《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》内容，深圳将

开启新征程——实现建设中国特色社会主义先行示范区第一阶段发展目标，不断增强深圳在粤港澳大湾区中的核心引擎功能，携手共建国际一流湾区和世界级城市群，建设好中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例。

从城市战略定位来看，未来深圳的城市站位更高。对比十三五规划，深圳不但要实现自身单点的突破，还要作为粤港澳大湾区发展的核心引擎，带动构建区域经济的协同发展。那么，可以预见，未来深圳在整体大湾区产业经济发展中，必将处于引领的优势地位，城市综合实力将进入大幅提升的阶段。

2、以高端高质高新产业为核心，经济活力强

根据“十四五”规划，深圳要构建高端高质高新的现代产业体系，以产业结构的升级带动经济活力的持续提升。

在传统经济的基础上，围绕集成电路、5G、生物医药、新能源汽车等重点产业链打造自主可控、安全高效的产业链供应链。发展壮大新一代信息技术、生物医药、数字经济、高端装备制造、新材料、绿色低碳、海洋经济等战略性新兴产业。打造数字产业高地，实施“5G+8K+AI+云”新引擎战略，培育壮大人工智能、大数据、区块链、云计算、网络安全等新兴数字产业，建设国家数字经济创新发展试验区。

结合“十四五”发展目标来看，预计深圳经济总量超过4万亿元，战略性新兴产业增加值超过1.5万亿元。金融业增加值占GDP比重达15%左右，现代服务业增加值占服务业增加值比重达77%，数字经济核心产业增加值占GDP比重达到31%。

从经济增速来看，深圳地区生产总值增速预计为6%左右，经济增长活力较强。

3、人口规模与收入持续增长

在一线城市中，深圳的人口规模增长速度相对较快。由于深圳一直保持较高的发展速度，对人口的吸引力很强。“十三五”期间，深圳常住人口总量达到1756万，增加了565.2万，相较户籍人口增长更快。从城市人口规模的远景目标来看，仍有近200万的增长空间。短期目标到2025年，在册户籍人口超过780万人，能够保持有利于城市发展的总人口总量势能、结构红利和素质资本叠加优势。

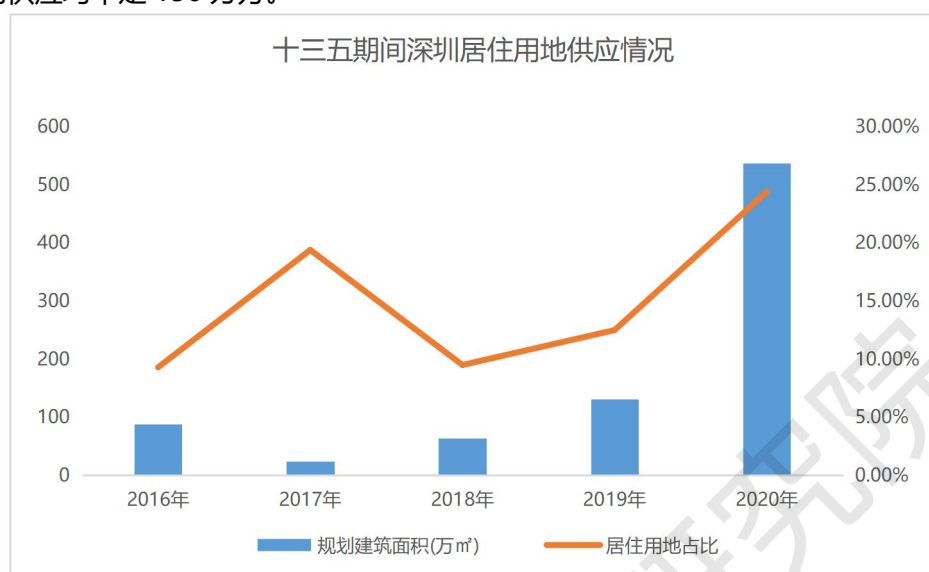
此外，在收入增长方面，2020年深圳居民人均可支配收入达到6.49万元，位居全国前列。预计，“十四五”期间居民人均可支配收入增长6%左右，人均地区生产总值预计21.5万元/人，对比“十三五”期间仍有较大的增长空间。

二、土地供应增加，供需结构有望改善

在城市基本面之外，短中期的市场波动主要取决于市场的供需。深圳作为典型的移民城市，非户籍人口规模庞大，超过千万，占比高达66.5%，潜在的刚需及置换需求比较旺盛。而在一线城市中，深圳的地域面积最小，大量的建设用地用于产业、商办以及民生基建，在一定程度上限制了城市建设中商品住宅的土地供应量，因此，深圳的居住用地供应一直相对较紧张。

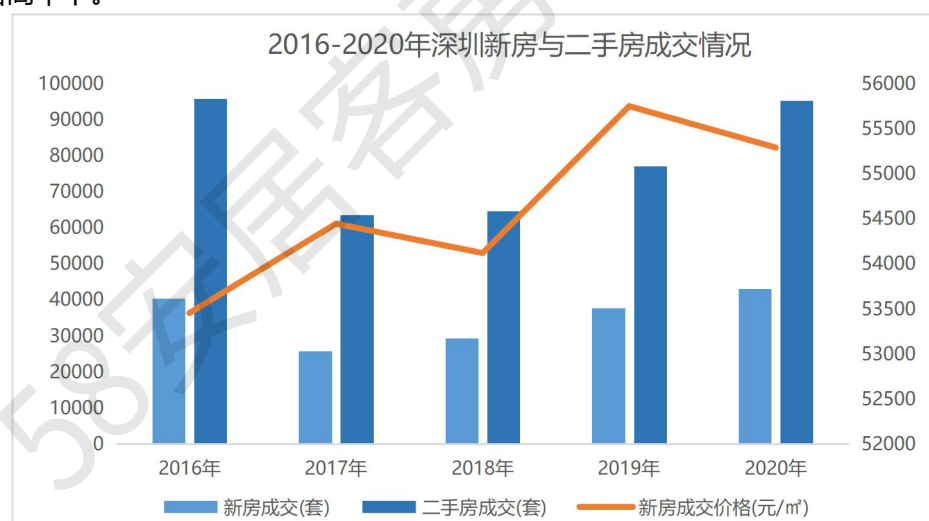
从深圳“十三五”期间土地供应情况来看，居住用地供应的占比一直较低，五年累计占

比 16.8%，远低于国家《城市用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)》中 25%-40% 的下限标准，同时，对比其他一线城市，居住用地的绝对供应量也相对较低，2020 年之前每年的供应均不足 150 万方。



数据来源：深圳规划自然资源局，58 安居客整理

结合“十三五”期间，新房和二手房成交情况来看，整体量价处于稳步上升的趋势，年均商品住宅（新房+二手）成交量接近 12 万套，约为上海的 1/3、广州的 1/2，成交量相对偏小。同时，对应超千万的常住人口规模，深圳市场的供需结构偏紧平衡，这也促使了房价的居高不下。



数据来源：58 安居客房产研究院

未来，“十四五”期间，深圳将加大商品住房供应，供需紧平衡的这一现状有望得到改善。

结合《深圳市国土空间总体规划（2020-2035 年）》和“十四五”住房发展规划，深圳将通过新增供应居住用地、工业用地功能调整等多种渠道，实现居住用地占建设用地比例逐步提高至 25%。到 2025 年，深圳将供应居住用地 15 平方公里，完成 10 平方公里居住用地整备，建设公共住房 40 万套。到 2035 年，将建设 170 万套住房。

从《深圳市 2021 年度建设用地供应计划》中已经看到部分用地指标的调整，居住用地

供应加大到 363.3 公顷，首次超过三成，占比达到 32.1%，较 2020 年大幅提高。其中，公共住房用地 214 公顷，同比增长 18.9%，商品住房用地 149.3 公顷，同比增长 13.2%。同时，两类居住用地供应占比基本为 6：4，公共住房用地增长规模高于商品住房，土地供应向公共住房倾斜，坚持以保障性为主。

由于 2020 年和 2021 年居住用地供应均有显著增加，明后年市场将迎来新增商品房供应。对于有购房需求的观望者而言，一方面，新房市场可选择的范围和空间更大，另一方面，在市场供应增加的情况下，价格有望保持相对稳定的水平。

三、房住不炒，有助市场长期健康发展

自中央十九大定调房住不炒以来，房地产调控政策均围绕这一核心宗旨展开，稳地价、稳房价、稳预期，以全方位的政策引导市场回归理性，有助于市场的长期健康发展。

年初，深圳“二手住房成交参考价”政策的出台，及时遏制了二手房价格非理性的上涨，同时，深圳严格处理了一批利用市场机制漏洞炒房的团体，肃清了市场中的投机氛围，浑水摸鱼者出局，有利于维护市场中理性购房者的利益，让真正有住房需求的人买到合适的住房。

此外，10 月房地产税改革政策的预期落地，导致市场观望情绪上升。未来，随着各试点城市细则的落地，手握多套房产的人或将出售部分房产，也将进一步挤出市场中的投机者和投资客。同时，也会为二手房市场增加一部分流通房源，改善存量市场的供需结构。对于观望的购房者而言，在政策的呵护下，或将迎来购房的窗口期。

2022 年，到底适不适合在深圳买房呢？我们认为，深圳的城市基本面长期向好，在这一轮政策调控之后，市场健康度得到提升，对于长期参与到深圳城市发展中的各行各业建设者，尤其自住需求的购房者会更加友好。