

一、楼市周评

一手房：“量价齐升”，楼市春天来了。

上周【2.9-2.15】，深圳市一手房共成交 1183 套，环比【2.2-2.8】增长 14.19%；成交面积 110243.2 平方米，环比【2.2-2.8】增长 16.82%，平均单套成交面积约 93 平方米；成交均价 10812 元/平方米，环比【2.2-2.8】增长 1.54%。截止上周末，本月一手房共成交 2276 套，成交面积 210037.21 平方米，成交均价 10776 元/平方米。

关外成交 798 套，占全市成交套数的 67.46%，环比【2.2-2.8】增长 7.4%，春节过后，深圳市一手房成交量持续两周走高，显然，深圳楼市回暖步伐不断加快。

二手房：“量价齐升”，二手房市场回暖迹象愈发明显

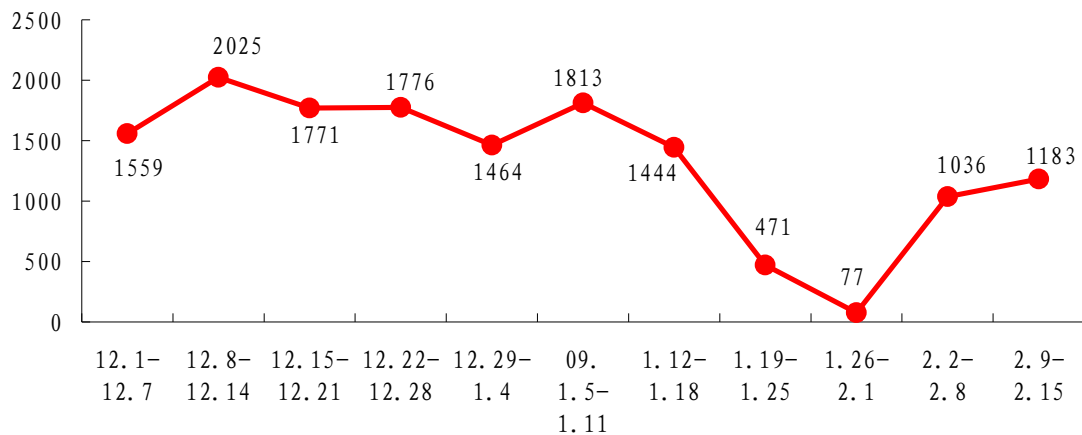
上周【2.9-2.15】，深圳市二手房共成交 1205 套，环比【2.2-2.8】增长 51.76%，成交面积为 104556.48 平方米，环比【2.2-2.8】增长 47.12%，挂牌均价为 10869 元/平方米，环比【2.2-2.8】增长 1.1%。截止上周末，本月二手房共成交 1999 套，成交面积 175624.99 平方米。

从上周的成交情况看，深圳市二手房连续大幅度的上升，可见，二手房市场回暖迹象越来越明显。

二、成交实录

1. 一手房成交实况【2009.2.9-2.15】

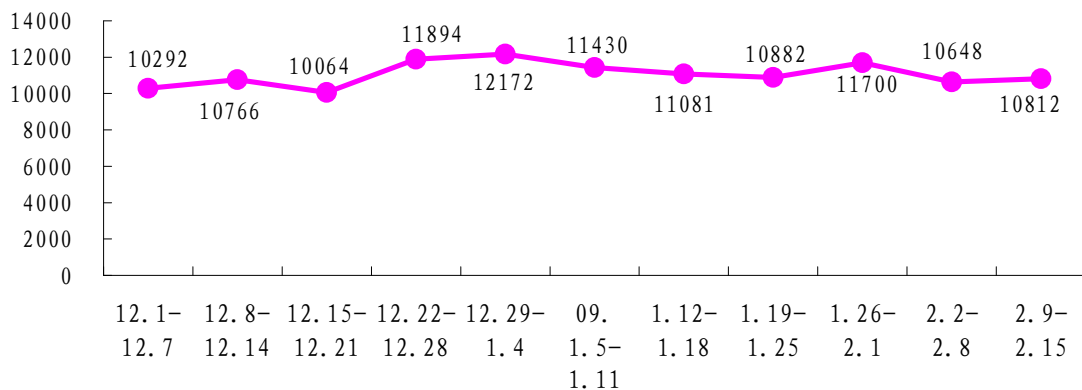
深圳市一手房成交套数走势图（套）



【港置地产研究部统计编制】

上周【2.9-2.15】，深圳市一手房共成交房源 1183 套，环比【2.2-2.8】增长 14.19%，从上图中清楚看出，在【2008.1.19-2009.2.1】期间，受春节影响，深圳一手房成交量出现大幅度的下滑，而春节过后，一手房成交量连续两周持续上升，已逐渐摆脱春节因素影响并且一手房成交量稳步上升，显然深圳楼市回暖步伐不断加快。

深圳市一手房成交价格走势图（元/平方米）

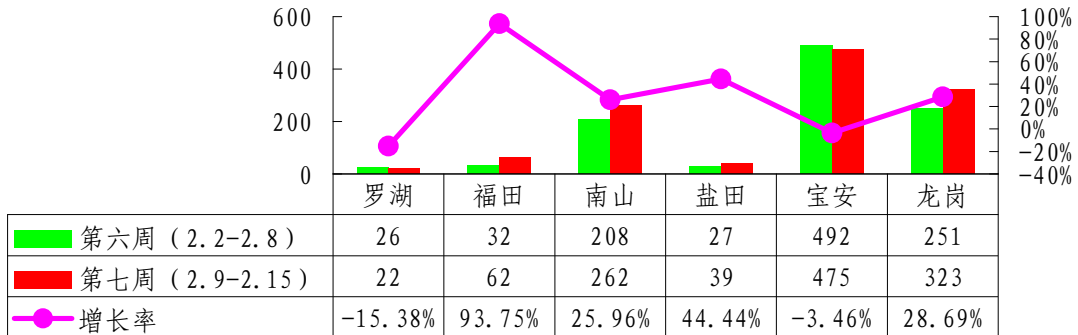


【港置地产研究部统计编制】

上周【2.9-2.15】，深圳市一手房销售均价为 10812 元/平方米，环比【2.2-2.8】增长 1.54%，成交价出现小幅度的上升。港置研究部认为，主要是南山区（浪琴半岛、皇庭港湾、卓越维港）和盐田区（蓝郡广场，销售均价为 23000 元/平方米）部分高档项目的成交拉高了全市的成交均价。从每周成交价格走势图来看，深圳市一手房整

体成交价格仍然呈下降趋势。

各区域成交套数对比图（套）



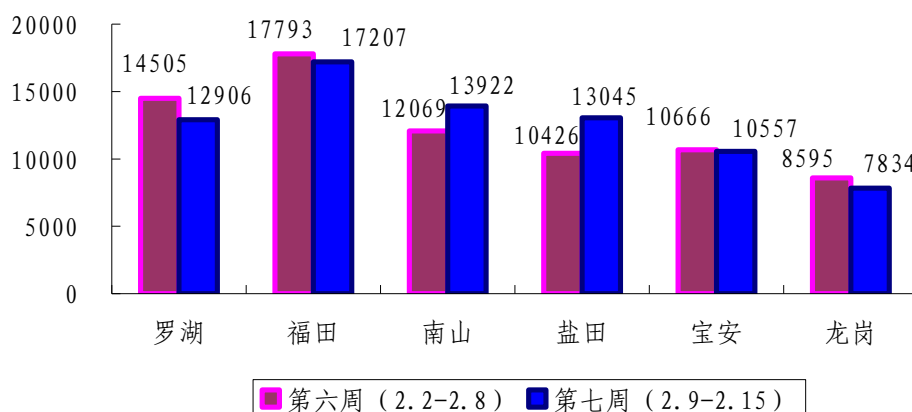
【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交套数来看，宝安区成交套数最多，共成交 475 套，占全市成交套数的 40.15%；其次是龙岗区，共成交 323 套，占全市成交套数的 27.30%；再者是南山区，共成交 262 套，占全市成交套数的 22.15%；成交套数最少的是罗湖区，共成交 22 套，其次是盐田区，共成交 39 套，再者是福田区，共成交 62 套。

从成交量增长幅度来看，福田区增长幅度最大，成交 62 套，环比【2.2-2.8】增长 93.75%，主要是位于梅林二村的嘉鑫阳光雅居项目的热销拉高全区的销售量，该项目成交 21 套，新世界·四季山水项目也取得不错的销售业绩，成交 11 套，位居区域成交排行榜第二；其次是盐田区，成交 39 套，环比【2.2-2.8】增长 44.44%，上周【2.9-2.15】盐田区共有 10 个项目成交，金水湾御园成交量位居盐田区域之首，共成交 9 套。再者是龙岗区，环比【2.2-2.8】增长 28.69%，共有 26 个项目成交，依山郡和盛龙花园项目成交量最多，各为 28 套。罗湖区下降幅度最大，环比【2.2-2.8】下降 15.38%，虽然罗湖区有 9 个项目成交，但单个项目成交套数少，成交量位居第一的是金祥家园，共成交 4 套。

从各区域成交套数所占的市场份额对比分析，成交套数多的区域基本是楼盘供应量大的区域，我们不难看出，一手房供应量主要集中在宝安、龙岗和南山区，且楼盘供应量集中程度越来越明显。更能看出，罗湖、福田和盐田区域的土地价值弥足珍贵，区位价值更加突出。

各区域成交均价对比图（元/平方米）



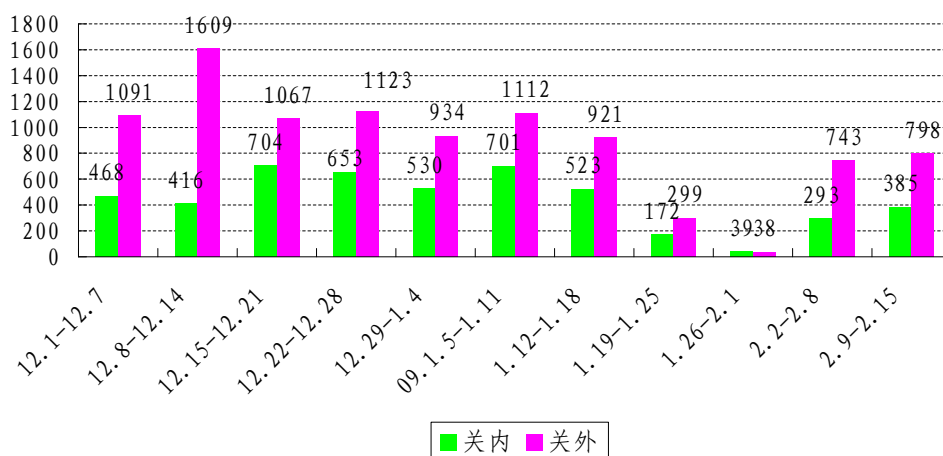
【港置地产研究部统计编制】

上周【2.9-2.15】，各区域成交价格呈现“二升四降”：其中成交均价增长幅度最大的是盐田区，成交价为13922元/平方米，环比【2.2-2.8】增长25.12%，成交价格降幅最大的是罗湖区，成交价为12906元/平方米，环比【2.2-2.8】下降11.02%。

从区域的成交价格情况看，福田区成交价格最高，为17207元/平方米，其次是南山区，成交价为13922元/平方米。

从关内外的成交价来看，关外成交价明显低于关内，龙岗区成交价格已跌破“8”。

深圳市关内、外一手房成交套数对比图（套）

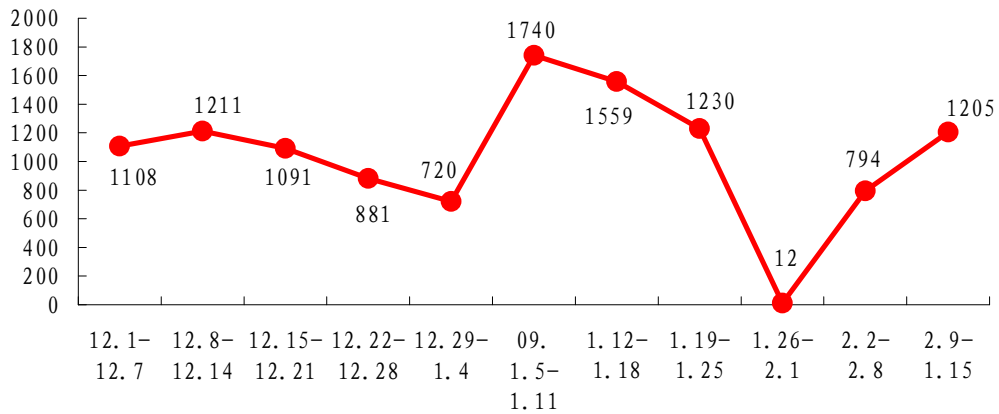


【港置地产研究部统计编制】

上周【2.9-2.15】，关外共成交798套，占全市成交套数的67.46%，环比【2.2-2.8】增长7.4%，关内成交385套，环比增长31.40%，关内成交量增长幅度较大。

2. 二手房成交实况【2.9-2.15】

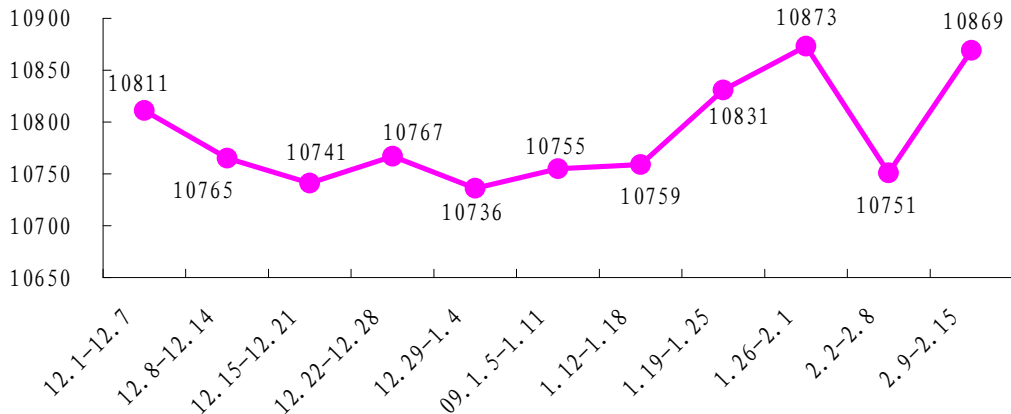
深圳市二手房成交套数走势图（图）



【港置地产研究部统计编制】

上周【2.9-2.15】，深圳市二手房共成交 1205 套，环比增长 51.76%，增长幅度较大。春节过后，深圳市二手房成交量增长势头较猛，连续两周几乎呈直线增长，可见，二手房市场回暖迹象越来越明显。

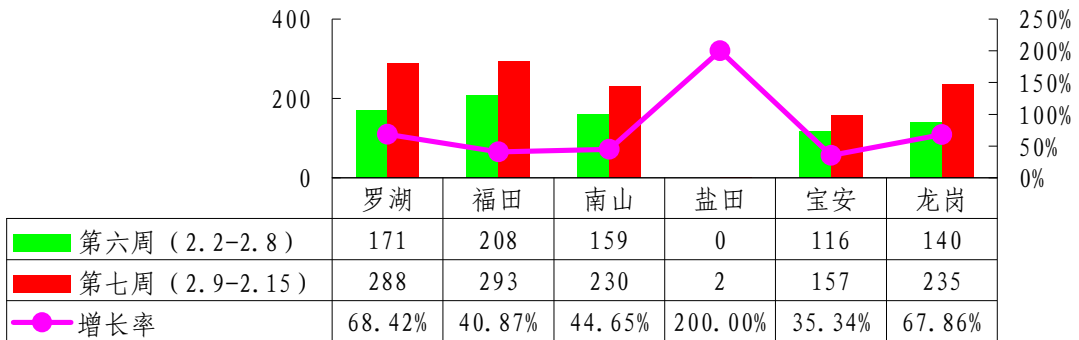
深圳市二手房挂牌均价走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

【2.9-2.15】期间，深圳市二手房挂牌价格为 10869 元/平方米，环比【2.2-2.8】小幅增长，增幅为 1.1%。从上图二手房价格走势中能清楚看出，二手房挂牌价格呈微量增长态势，整体上，价格走势相对平稳。

各区域成交套数对比图（套）

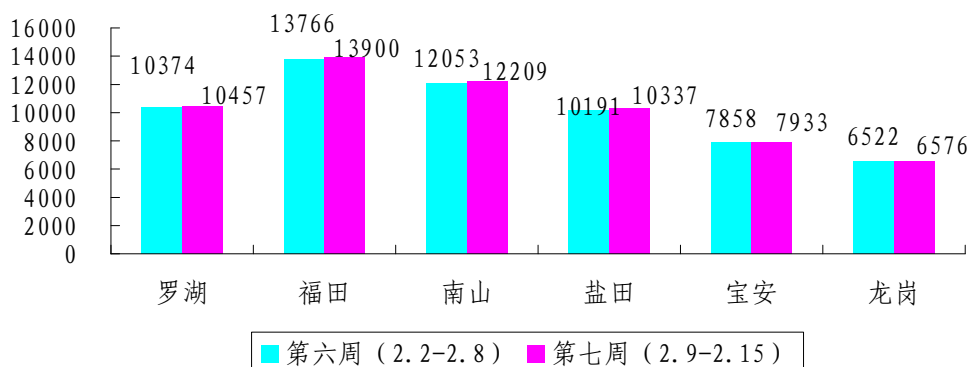


【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交套数来看，福田区成交套数最多，共成交 293 套，其次是罗湖区，共成交 288 套，再者是龙岗区，共成交 235 套，盐田区终于改变连续 8 周“0”成交的历史，上周【2.9-2.15】共成交 2 套。

从成交量增长幅度来看，增长幅度最大的是罗湖区（盐田区除外），环比【2.2-2.8】增长 68.42%，其次是龙岗区，环比【2.2-2.8】增长 67.86%，再者是南山区，成交 230 套，环比【2.2-2.8】增长 44.65%。成交量增长幅度最小的是宝安区，环比【2.2-2.8】增长 35.34%。

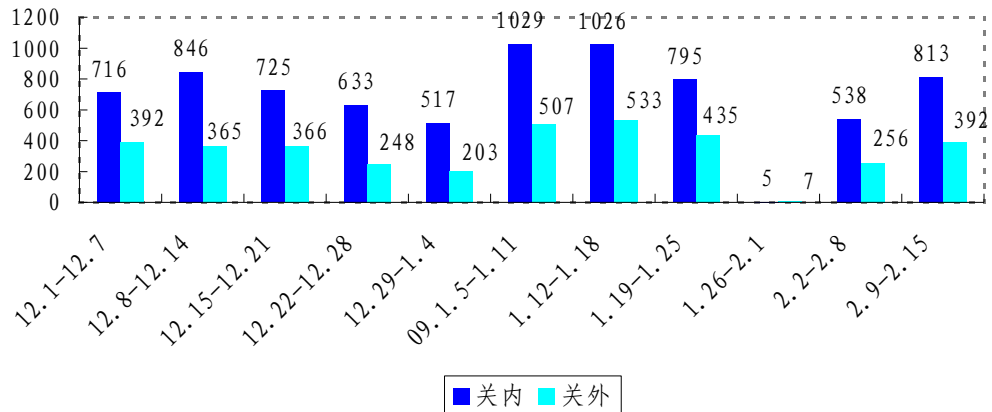
各区域挂牌均价对比图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

从上图看出，深圳市二手房挂牌价格六区同升，其中增长幅度最大的是盐田区，环比【2.2-2.8】增长 1.44%，增长幅度最小的是罗湖区，环比【2.2-2.8】增长 0.8%。

深圳市关内、外二手房成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

上周【2.9-2.15】，关内二手房共成交 813 套，占全市成交套数的 67.47%，环比【2.2-2.8】增长 51.11%，增长幅度较大；关外二手房共成交 392 套，占全市成交套数的 32.53%，环比【2.2-2.8】增长 53.12%。从关内外二手房成交情况来看，依然以关内为主，不过关外二手房成交量增长幅度较快。

附：深圳市一手房热销楼盘一览【2008.2.9-2.15】

排名	项目名称	套数(套)	面积 (m ²)	占全市套数比例
1	碧海富通城	44	3274.62	3.72%
2	深业*新岸线	40	6186.95	3.38%
3	鼎太风华社区七期	33	2063.32	2.79%
4	海月华庭	31	2814.1	2.62%
5	诺德假日花园	29	2238.53	2.45%
6	世纪春城四期	28	2804.03	2.37%
7	依山郡花园	28	2551.18	2.37%
8	盛龙花园	28	2541.06	2.37%
9	公园大地花园	26	4192.51	2.20%
10	金泓凯旋城	26	3996.23	2.20%
11	湾上六座花园	25	2253.33	2.11%
12	龙园意境华府	24	2022.61	2.03%
13	阳光花地苑	24	981.71	2.03%
14	慢城	22	2279.17	1.86%

15	嘉鑫阳光雅居	21	1218.99	1.78%
16	金港华庭	19	1388.18	1.61%
17	第五园(五期)	19	1261.25	1.61%
18	桃源盛景园	17	1405.23	1.44%
19	金地梅陇镇花园	16	1359.46	1.35%
20	溪山美地园	16	1088.11	1.35%

【港置地产研究部统计编制】