

一、楼市周评

一手房：成交量连续三周走高，刚性需求有效释放。

上周【2.16-2.22】，深圳市一手房共成交 1397 套，环比【2.9-2.15】增长 18.09%，日均成交 199 套；成交面积 127811.44 平方米，环比【2.9-2.15】增长 15.94%，平均单套成交面积约 91 平方米；成交均价 10790 元/平方米，环比【2.9-2.15】微量下降 0.2%。截止上周末，本月一手房共成交 3673 套，成交面积 334878.7 平方米，成交均价 10781 元/平方米。

关外成交 903 套，占全市成交套数的 64.64%，环比【2.9-2.15】增长 13.16%，春节过后，深圳市一手房成交量持续三周走高且增长幅度较大，显然，深圳市购房刚性需求不断释放，楼市好转越来越明朗化。

二手房：“量价齐升”，交易量越发活跃，市场信心倍增。

上周【2.16-2.22】，深圳市二手房共成交 1570 套，环比【2.9-2.15】增长 30.29%，日均成交 314 套，其中，2月20日成交 373 套，这是自二月以来的单天成交最高量。成交面积为 139941.28 平方米，环比【2.9-2.15】增长 33.84%，挂牌均价为 10921 元/平方米，环比【2.9-2.15】增长 0.48%。截止上周末，本月二手房共成交 3569 套，成交面积 315566.27 平方米。

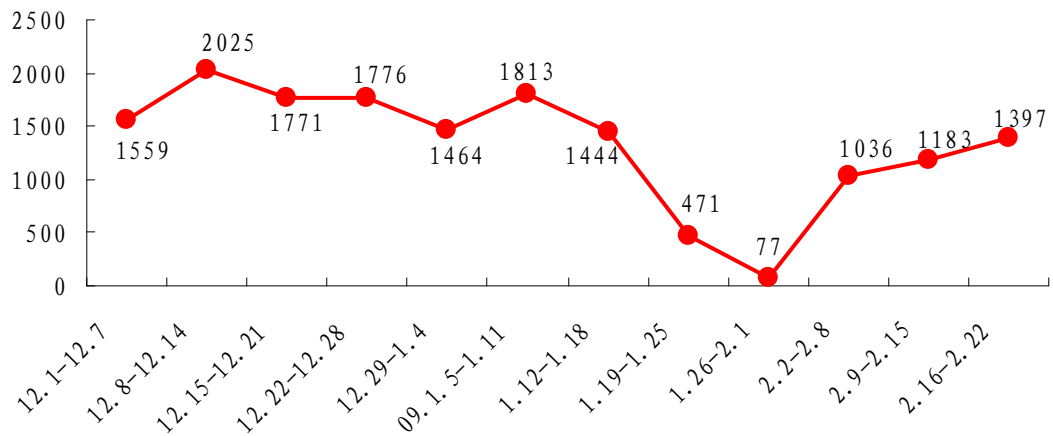
从上周的成交情况看，深圳市二手房交易量大幅度上升，这已是连续三周成交量持续攀升。显然，二手房市场交易越来越活跃，楼市升温明显。

从一、二手房的成交对比分析，二手房已连续两周出现成交量高于一手房，深圳市一、二手房呈现倒挂现象。

二、成交实录

1. 一手房成交实况【2009.2.16-2.22】

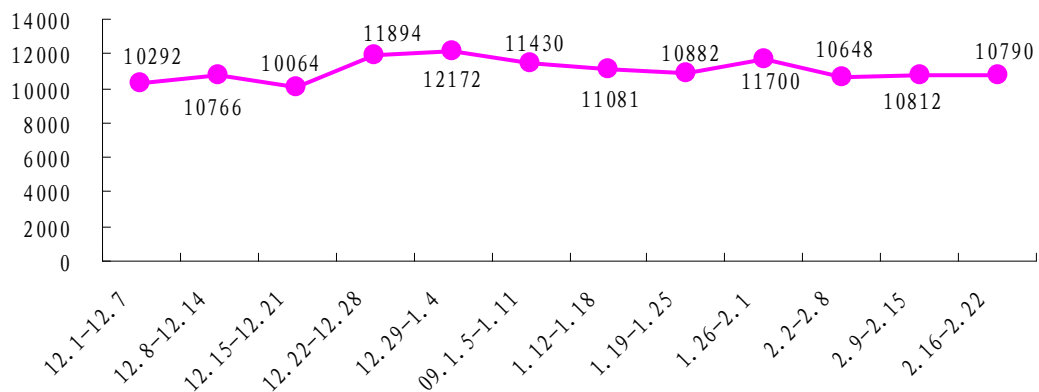
深圳市一手房成交套数走势图（套）



【港置地产研究部统计编制】

上周【2.16-2.22】，深圳市一手房共成交 1397 套，环比增长 18.09%，从上图清晰看出，一手房成交量自二月份以来持续攀升，交易量不断扩大。可见，在利好政策的驱动下购房刚性需求逐渐释放，深圳市一手房借助开春成交的利好形势或许给后市带来更强的市场信心，成交量仍会有所提升，刚性需求或将进一步得到释放。

深圳市一手房成交价格走势图（元/平方米）

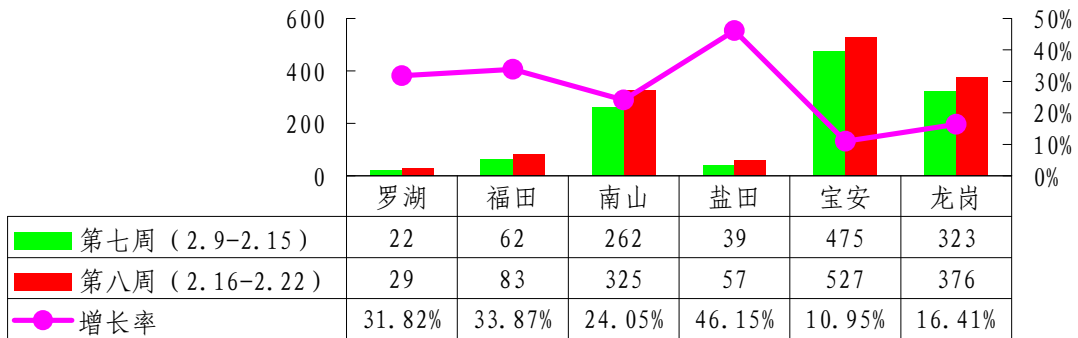


【港置地产研究部统计编制】

上周【2.16-2.22】，深圳市一手房成交价格为 10790 元/平方米，环比微量下降

0.2%。从上图的价格走势情况来看，一手房成交价格变化幅度较小，基本趋于稳定，不过，随着一手房供应量的逐渐增加及购房者观望情绪的不确定等因素，深圳市一手房价格仍有下调的空间。

各区域成交套数对比图（套）



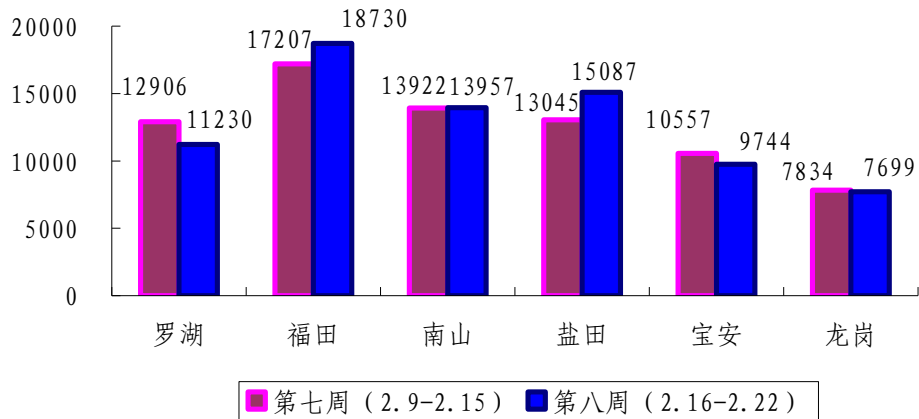
【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交套数来看，宝安区仍是成交套数最多的区域，共成交 527 套，占全市成交套数的 37.72%；其次是龙岗区，共成交 376 套，占全市成交套数的 26.91%；再者是南山区，共成交 325 套，占全市成交套数的 23.26%；成交套数最少的是罗湖区，共成交 29 套，其次是盐田区，共成交 57 套，再者是福田区，共成交 83 套。

从成交量增长幅度来看，盐田区增长幅度最大，成交 57 套，环比【2.9-2.15】增长 46.15%，上周盐田区有 11 个项目成交，其中位于前三名的项目是盛世名门家园、麓港国际和金水湾御园，分别成交 12 套、12 套和 11 套；其次是福田区，环比【2.9-2.15】增长 33.87%，上周【2.16-2.22】共有 9 个项目成交，中城天邑花园成交量位居福田区区域之首，共成交 18 套，新世界四季山水位居第二，成交 16 套。再者是罗湖区，环比【2.9-2.15】增长 31.82%，共有 7 个项目成交，汇泰大厦项目成交量最多，共成交 9 套。成交量增长幅度最小的是宝安区，环比【2.9-2.15】增长 10.95%。

从各区域成交量增长幅度对比分析，关内增长幅度明显大于关外二区。关外增长幅度较小主要基于两方面原因：一、暂无新增楼盘供应；二、促销优惠活动少、价格让利幅度有限。

各区域成交均价对比图（元/平方米）

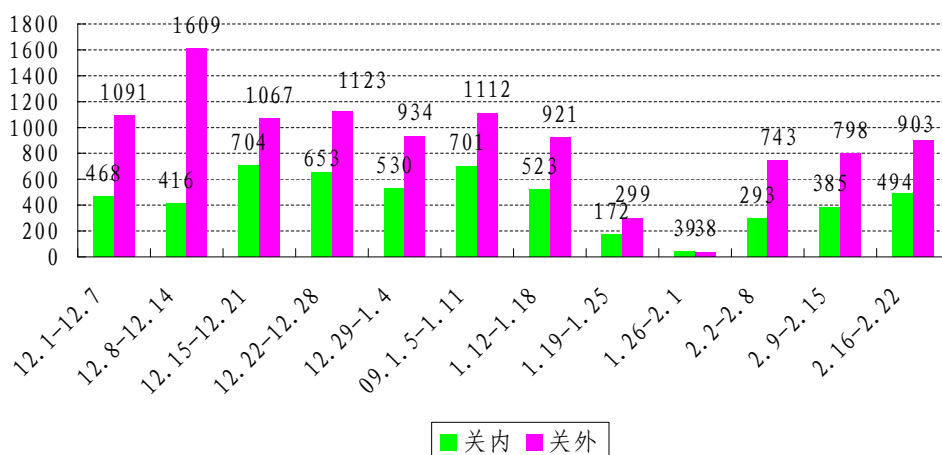


【港置地产研究部统计编制】

上周【2.16-2.22】，各区域成交价格呈现“三升三降”：其中成交均价增长幅度最大的是盐田区，已是两周成交价格增长幅度最大，成交价为 13957 元/平方米，环比【2.9-2.15】增长 15.65%，增长幅度较大的原因主要源于豪宅项目的销售拉动了区域的整体均价，蓝郡广场成交 5 套，东海岸成交 3 套。成交价格降幅最大的是罗湖区，成交价为 11230 元/平方米，环比【2.9-2.15】下降 12.99%。

从关内外的成交价来看，关外二区成交价都有不同程度的下降，其中宝安区成交价已跌破万元大关，龙岗区成交价格再次跌破“8”。

深圳市关内、外一手房成交套数对比图（套）



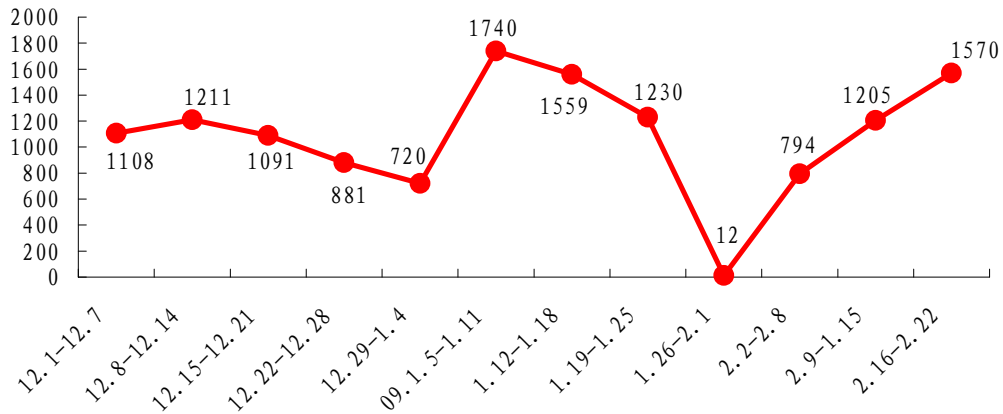
【港置地产研究部统计编制】

上周【2.16-2.22】，关外共成交 903 套，占全市成交套数的 64.64%，环比【2.9-2.15】

增长 13.16%，关内成交 494 套，环比增长 28.31%，关内成交量增长幅度较大。

2. 二手房成交实况【2.16-2.22】

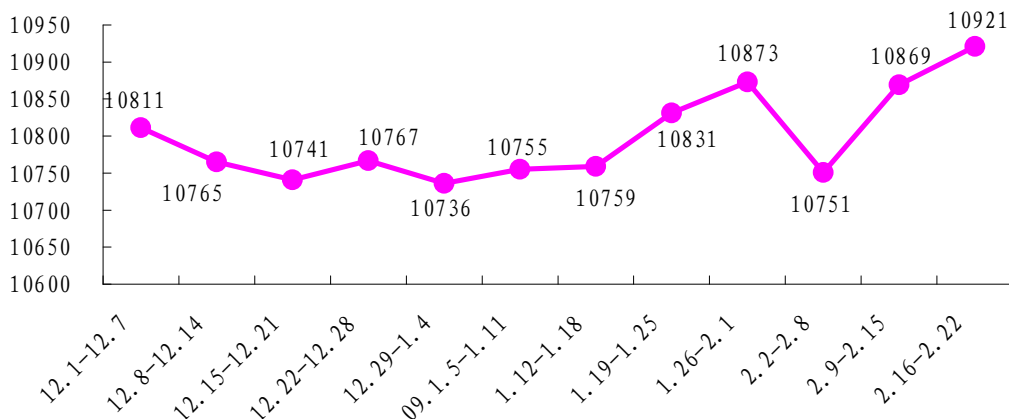
深圳市二手房成交套数走势图（图）



【港置地产研究部统计编制】

上周【2.16-2.22】，深圳市二手房共成交 1570 套，环比增长 30.29%，增长幅度较大。从上周的成交情况看，深圳市二手房交易量大幅度上升，这已是连续三周成交量持续攀升。显然，二手房市场交易越来越活跃，楼市升温明显。从一、二手房的成交情况看，二手房已连续两周出现成交量高于一手房，深圳市一、二手房呈现倒挂现象。

深圳市二手房挂牌均价走势图（元/平方米）

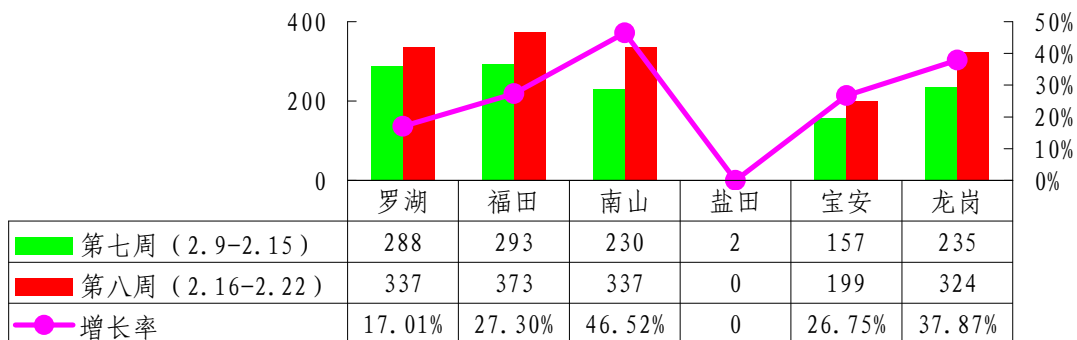


【港置地产研究部统计编制】

【2.16-2.22】期间，深圳市二手房挂牌价格为 10921 元/平方米，环比【2.9-2.15】

小幅增长，增幅为 0.48%。从上图二手房价格走势中能清楚看出，二手房挂牌价格连续两周呈微量增长态势，在成交量逐渐活跃的同时，我们应警惕不因看到成交量在短
时间内有所增长就盲目抬高价格，如果这样，或将导致楼市再度低迷。

各区域成交套数对比图（套）

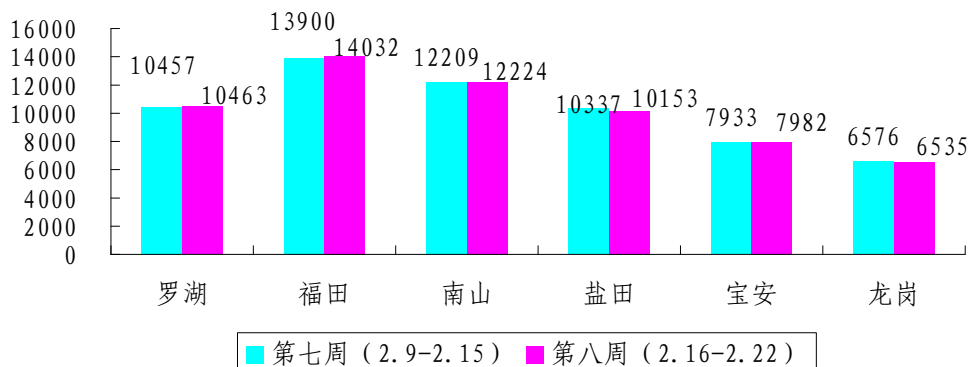


【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交套数来看，福田区成交套数最多，共成交 373 套，其次是罗湖区和南山区，各成交 337 套，再者是龙岗区，共成交 324 套，盐田区成交量在上周又回归到“0”。

从成交量增长幅度来看，增长幅度最大的是南山区，环比【2.16-2.22】增长 46.52%，其次是龙岗区，环比【2.16-2.22】增长 37.87%，再者是福田区，成交 373 套，环比【2.16-2.22】增长 27.3%。成交量增长幅度最小的是罗湖区，环比【2.16-2.22】增长 17.01%。

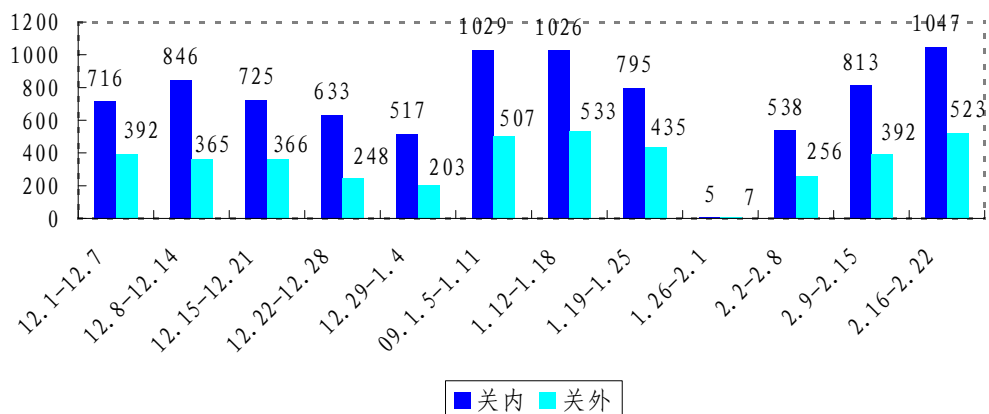
各区域挂牌均价对比图（元/平方米）



【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“二升四降”，其中增长幅度最大的是罗湖区，环比【2.16-2.22】增长 0.95%，降幅最大的是盐田区，环比【2.16-2.22】下降 1.78%。

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【2.16-2.22】，关内二手房共成交 1047 套，占全市成交套数的 66.69%，环比【2.16-2.22】增长 28.78%；关外二手房共成交 523 套，占全市成交套数的 33.31%，环比【2.16-2.22】增长 33.42%。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【2008.2.16-2.22】

排名	项目名称	套数(套)	面积 (m ²)	占全市套数比例
1	诺德假日花园	87	5916.35	6.23%
2	溪山美地园	42	3244.23	3.01%
3	鼎太风华社区七期	41	2605.49	2.93%
4	金海华府	39	3419.68	2.79%
5	茗萃园一期	37	2849.27	2.65%
6	金泓凯旋城	31	4903.38	2.22%
7	水岸新都	31	2528.24	2.22%
8	碧海富通城	31	2321.19	2.22%
9	世纪春城四期	25	2608.37	1.79%
10	香缇湾花园	25	2364.27	1.79%
11	金港华庭	25	2100.13	1.79%
12	公园大地花园	24	4085.18	1.72%

13	龙园意境华府	24	1773	1.72%
14	桃源盛景园	24	1750.11	1.72%
15	香瑞园	20	1780.1	1.43%
16	依山郡花园	19	1896.47	1.36%
17	万科金域华府一期	19	1627.43	1.36%
18	华浩源	18	1682.51	1.29%
19	中城天邑花园	18	1631.41	1.29%
20	南光城市花园	18	1624.33	1.29%

【港置地产研究部统计编制】