

深圳楼市成交数据统计周报

2009
第09期

【02月23日-03月01日】

一、楼市周评

一手房： “量价齐升”，成交量环比增长 29.63%

上周【2.23-3.1】，深圳市**一手房共成交 1811 套，环比【2.16-2.22】增长 29.63%，日均成交 258 套**（其中 2 月 23 日成交 202 套、24 日 238 套、25 日 397 套、26 日 199 套、27 日 238 套、28 日 328 套、3 月 1 日 209 套）；**成交面积 169647.65 平方米，环比【2.16-2.22】增长 32.73%**，平均单套成交面积约 94 平方米；**成交均价 11221 元/平方米，环比【2.16-2.225】小幅增长 3.99%**。截止上周末，本月一手房共成交 5275 套，成交面积 48.84 万平方米，成交均价 10988 元/平方米。

关外成交 1271 套，占全市成交套数的 70.18%，环比**【2.16-2.22】增长 40.75%**，**上周成交量一路飙升，已是深圳市一手房成交量持续四周走高且大幅增长，这是自 2008 年以来单周第二高成交量，最高纪录为【2008.12.8-2008.12.14】期间成交的 2025 套。**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”，成交量环比增长 15.35%，挂牌价环比增长 1.59%

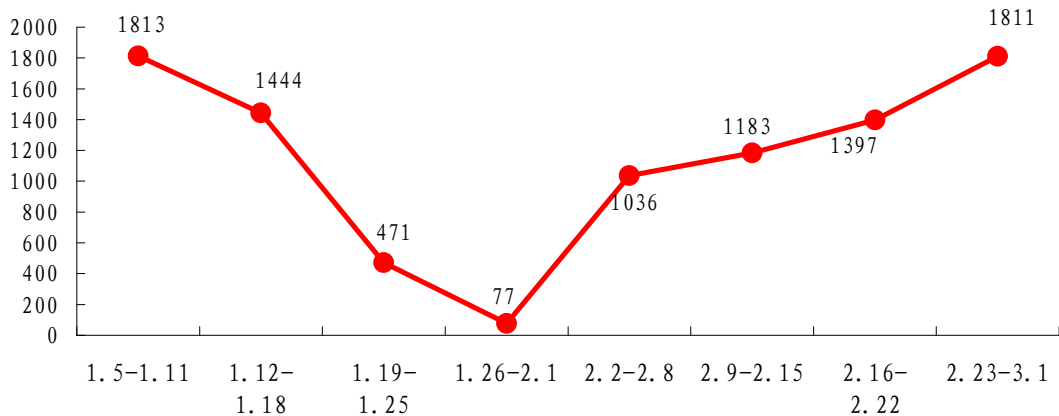
上周【2.23-3.1】，**深圳市二手房共成交 1811 套，环比【2.16-2.22】增长 15.35%**，其中，2 月 27 日成交 454 套，这是自 2009 年以来第三次出现 400 套以上的高成交量（1 月 7 日成交 434 套，1 月 16 日成交 480 套）。**成交面积为 158519.24 平方米，环比【2.16-2.22】增长 13.28%**，单套成交面积约 88 平方米；**挂牌均价为 11095 元/平方米，环比【2.16-2.22】增长 1.59%**。截止上周末，本月二手房共成交 5380 套，成交面积 474085.51 平方米。

深圳市二手房交易量连续四周大幅度持续攀升，显然，二手房升温明显，购房刚性需求进一步释放。

二、成交实录

1. 一手房成交实况【2009.2.23-3.1】

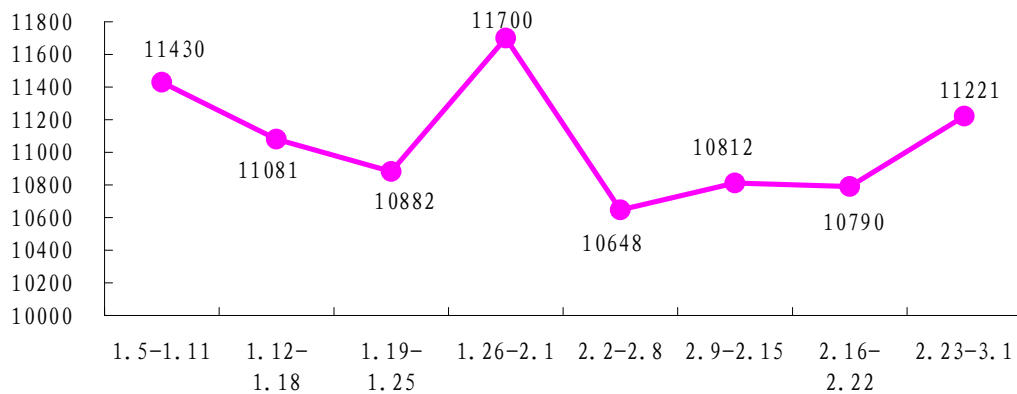
深圳市一手房成交套数走势图（套）



【港置地产研究部统计编制】

从上图成交量走势中清晰看出，2月，深圳市一手房每周成交量一路飙升，【2.23-3.1】期间，成交量增幅明显，环比【2.16-2.22】增长26.93%，这是自2008年以来单周第二高成交量，最高纪录为【2008.12.8-2008.12.14】期间成交的2025套。

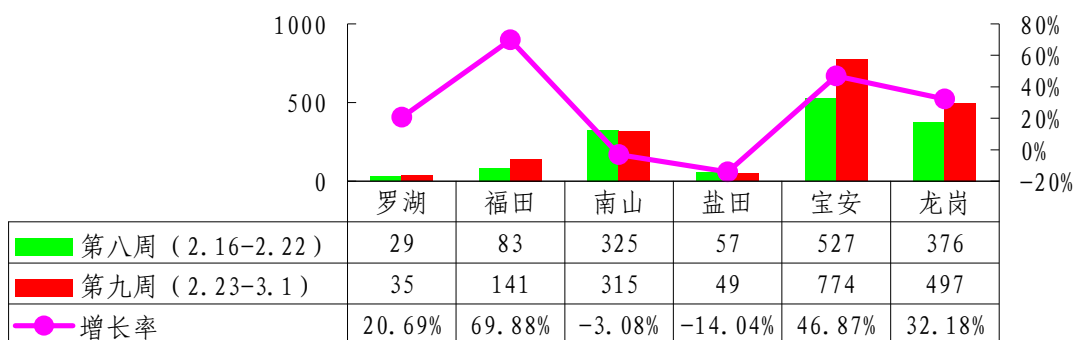
深圳市一手房成交价格走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

【2.23-3.1】期间，深圳市一手房成交价格环比上周【2.16-2.22】略有增长，增幅3.99%。上周成交价增长，主要是受豪宅物业成交影响（百仕达东郡、蓝郡广场、浪琴半岛、皇庭港湾等），可见，深圳楼市豪宅市场成交逐渐活跃，有效需求逐步释放。

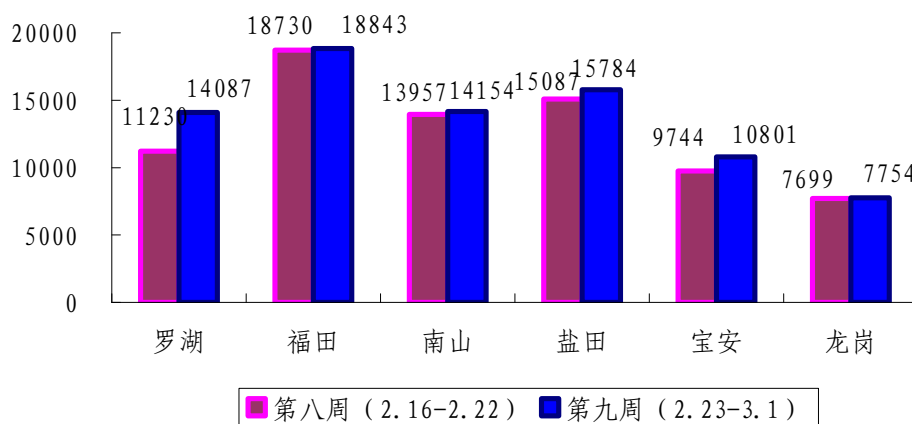
各区域成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

从 2 月各区域每周成交量清晰看出，各区域成交量每周都呈递增态势，在 2 月第四周【2.23-3.1】期间，各区域成交量增长幅度明显好于前三周，其中，福田区增幅最大，环比【2.16-2.22】增长 69.88%。

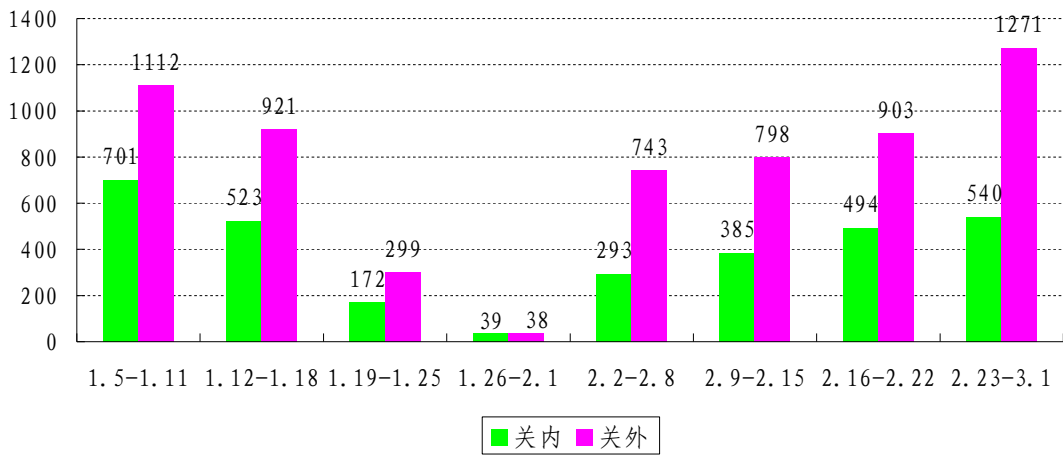
各区域成交均价对比图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

上周【2.23-3.1】，整体上看，深圳六区成交价格齐升。在各区域成交价中，福田区成交价格位居各区域之首，为 18843 元/平方米，龙岗区成交价最低，为 7754 元/平方米；从各区域成交价的增幅来看，罗湖区增长幅度最大，环比增长 25.43%，其次是宝安区，环比增长 10.85%，该区域价格已涨至万元以上，涨幅最小的是福田区，环比增长 0.6%。

深圳市关内、外一手房成交套数对比图（套）

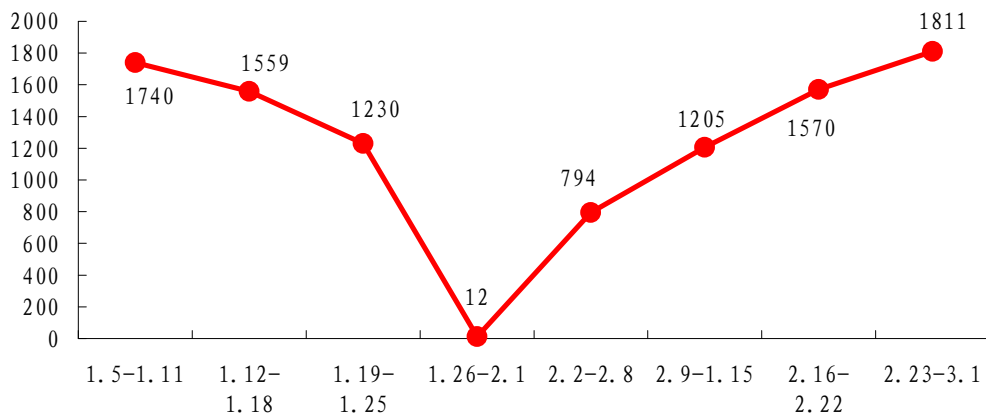


【港置地产研究部统计编制】

上周，无论是关内还是关外，成交量都呈上涨态势，其中关内成交 540 套，占全市成交量的 29.82%，环比增长 9.31%；关外成交 1271 套，占全市成交的 70.18%，环比增长 40.75%。从关内外成交对比分析，关外增幅优于关内，一手房成交仍以关外为主。

2. 二手房成交实况【2.23-3.1】

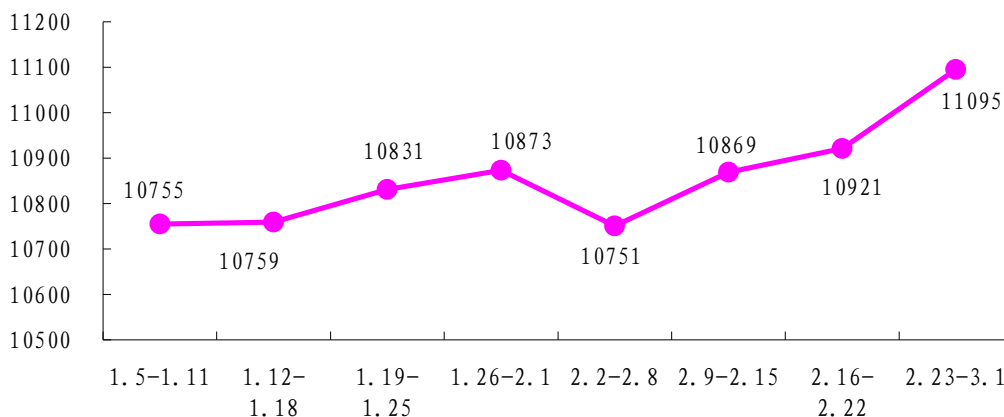
深圳市二手房成交套数走势图（图）



【港置地产研究部统计编制】

上图显示，深圳市二手房周成交量直线上升，2月第四周，即【2.23-3.1】期间，二手房成交量环比【2.16-2.22】大幅增长，增幅 15.29%，与一手房成交量相当。

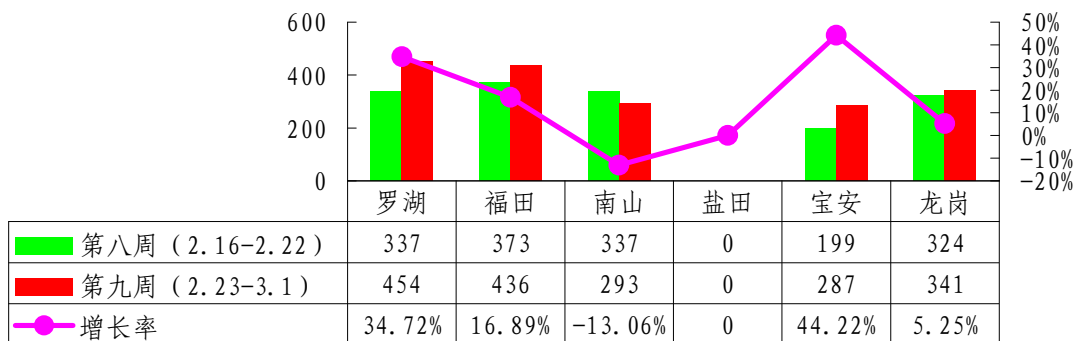
深圳市二手房挂牌均价走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

【2. 23-3. 1】期间，深圳市二手房价格持续小幅走高，环比【2. 16-2. 22】增长1. 59%，上图反映出，二手房挂牌价格连续四周呈上升态势，或许二手房挂牌价格仍会出现小幅增长，但走势理应相对平稳。

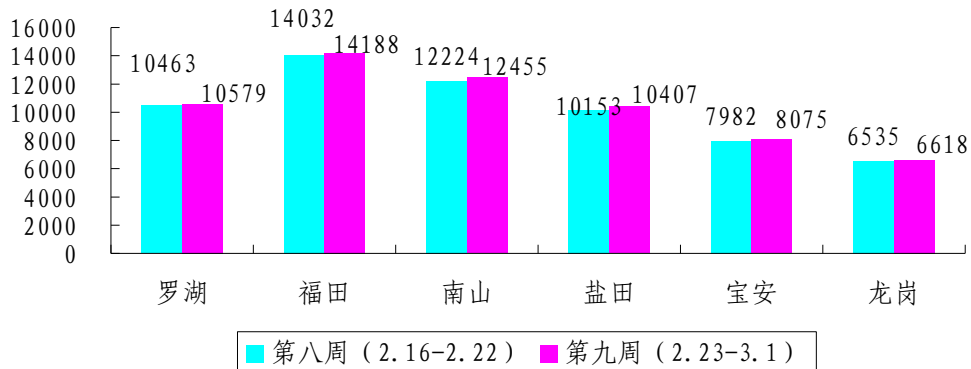
各区域成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

【2. 23-3. 1】期间，除南山成交量略有下降外，其他四区成交量都有所增长，其中，宝安区增幅最大，环比【2. 16-2. 22】增长44. 22%，从连续四周各区域成交量来看，整体上每周都呈增长态势，显然，各区域成交量逐渐活跃。

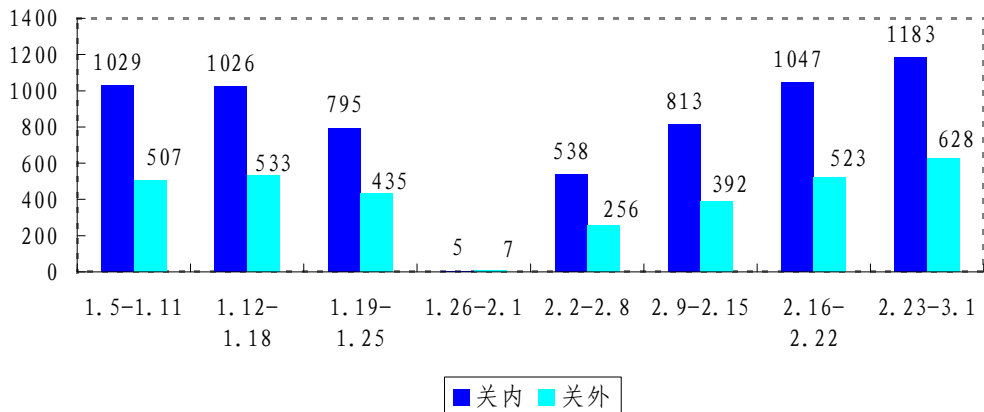
各区域挂牌均价对比图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

上周，各区域挂牌价格“齐升”，但增幅较小，其中，增长幅度最大的是盐田区，挂牌价为10407元/平方米，环比增长2.5%，增长幅度最小的是罗湖和福田区，环比各增长1.11%。

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】

上图反映出，关内外二手房成交量齐增，其中关内成交1183套，占全市成交量的65.32%，环比增长12.99%；关外成交628套，占全市成交量的34.68%，环比增长20.08%，关内外成交量对比中，关外增幅好于关内，可见，有越来越多的购房者置业于关外，关外二手房市场成交逐渐活跃，虽然二手房成交仍以关内为主，但是关外与关内的差距正在逐步缩小。

附：深圳市一手房热销楼盘一览【2.23-3.1】

排名	项目名称	套数(套)	面积 (m ²)	占全市套数比例
1	万科金域华府一期	228	20211.94	12.59%
2	诺德假日花园	71	4764.05	3.92%
3	金港华庭	51	4105.9	2.82%
4	桃源盛景园	47	3549.03	2.60%
5	世纪春城四期	39	4350.71	2.15%
6	水岸新都	39	3689.45	2.15%
7	海月华庭	35	3739.33	1.93%
8	金地梅陇镇花园	31	3174.81	1.71%
9	茗萃园一期	31	2589.6	1.71%
10	香瑞园	30	2675.2	1.66%
11	鼎太风华社区七期	30	1882.92	1.66%
12	半岛城邦花园(二期)	28	2352.39	1.55%
13	中城天邑花园	27	2582.44	1.49%
14	龙泽榕园	27	2517.09	1.49%
15	依山郡花园	27	2389.14	1.49%
16	深物业新华城美花园	24	2122.68	1.33%
17	公园大地花园	23	3923.58	1.27%
18	南光城市花园	23	2229.49	1.27%
19	龙园意境华府	23	1635.63	1.27%
20	金地名轩	23	1318.98	1.27%

【港置地产研究部统计编制】