

一、楼市周评

一手房：“量升价跌”，成交量连续六周增长

上周【3.2-3.8】，深圳市一手房共成交 1838 套，环比【2.23-3.1】增长 1.49%，日均成交 262 套（其中 3 月 2 日成交 254 套、3 日 245 套、4 日 211 套、5 日 202 套、6 日 284 套、7 日 372 套、8 日 270 套）；成交面积 174899.56 平方米，环比【2.23-3.1】增长 3.1%，平均单套成交面积约 95 平方米；成交均价 10491 元/平方米，环比【2.23-3.1】下降 6.51%。截止上周末，本月一手房共成交 2047 套，成交面积 19.39 万平方米，成交均价 10383 元/平方米。

关外成交 1305 套，占全市成交套数的 71%，环比【2.23-3.1】增长 2.68%，关内成交 533 套，占全市成交套数的 29%，环比【2.23-3.1】下降 1.29%。随着关外新盘供应量的不断增多，成交量也不断递增，一手房成交仍然以关外为主。

上周成交量持续增长，这是继二月以来连续六周走高，深圳市一手房继续保持良好上升势头。

二手房：“量价齐升”，成交量连续六周高增长，楼市暖春持续升温

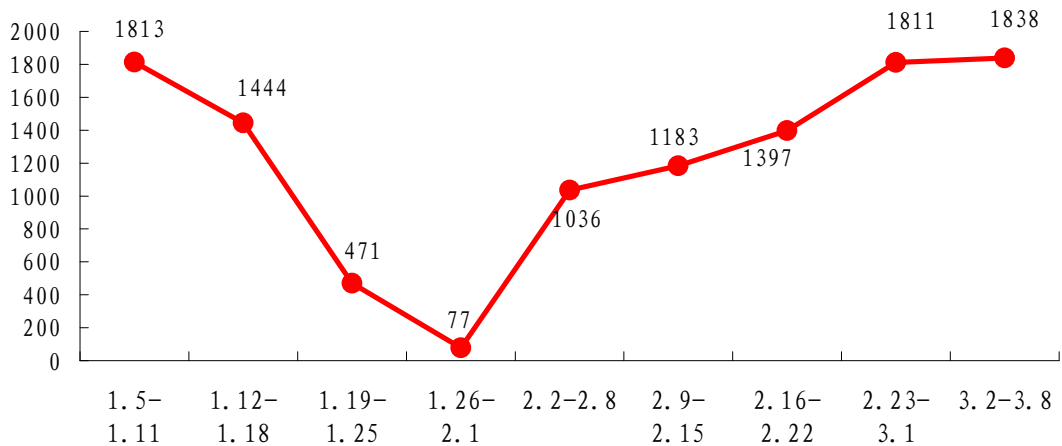
上周【3.2-3.8】，深圳市二手房共成交 1923 套，环比【2.23-3.1】增长 6.18%，日均成交 384 套（周六、周日除外），其中，3 月 6 日成交 448 套，这是自 2009 年以来第四次出现 400 套以上的高成交量。成交面积为 191958.83 平方米，环比【2.23-3.1】增长 21.09%，单套成交面积约 100 平方米，与上周相比（88 平方米），成交面积增大，可以看出，大户型成交逐渐走俏；挂牌均价为 11166 元/平方米，环比【2.23-3.1】增长 0.64%。截止上周末，本月二手房共成交 1923 套，成交面积 191958.83 平方米。

关内成交 1267 套，占全市成交套数 65.88%，环比【2.23-3.1】增长 7.1%；关外成交 656 套，占全市成交套数 34.12%，环比【2.23-3.1】增长 4.46%，关内成交火爆。

二、成交实录

1. 一手房成交实况【2009.3.2-3.8】

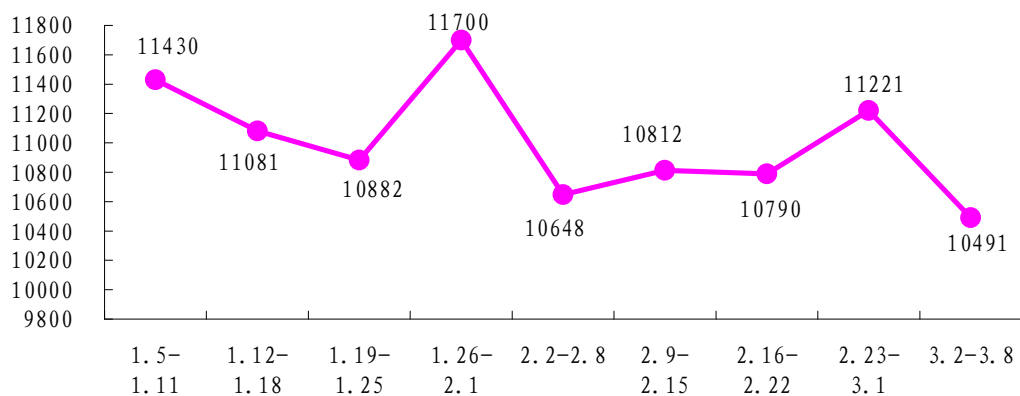
深圳市一手房成交套数走势图（套）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.2-3.8】，深圳市一手房共成交 1838 套，环比【2.23-3.1】增长 1.49%，从上图看出，深圳市一手房自二月份开始，成交量一路飙升，表现出强劲的上升势头，此趋势有望继续维持，可见，深圳市一手房已走出去年成交低迷的阴影。

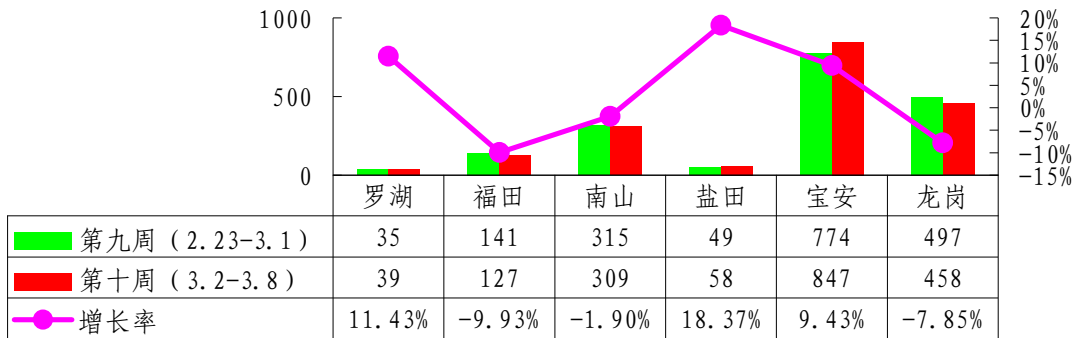
深圳市一手房成交价格走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.2-3.8】，深圳市一手房成交价格为 10491 元/平方米，环比下降 6.51%。
成交价格是自一月份以来的新低，显然，深圳市一手房价格整体上持续下行。

各区域成交套数对比图（套）



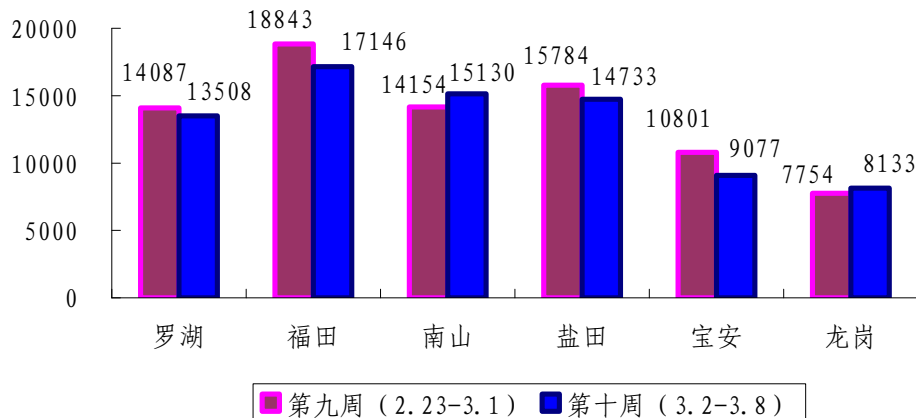
【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳市各区域成交量中，呈现“三升三降”，罗湖、盐田和宝安区成交量上升，福田、南山和龙岗区下降。

从各区域交易情况看，宝安区成交量最多，共成交 847 套，自 2 月份以来，宝安区新开楼盘不断增多，从而促使成交量大量上升。其次是龙岗区，共成交 458 套，成交量最低的是罗湖区，共成交 39 套。

从增长幅度情况看，盐田区增长幅度最大，环比增长 18.37%，上周，盛世名门家园和金水湾御园的成交促使盐田区成交量增长；其次是罗湖区，环比增长 11.43%。福田区成交量降幅最大，环比下降 9.93%，其次是龙岗区，环比下降 7.83%。

各区域成交均价对比图（元/平方米）

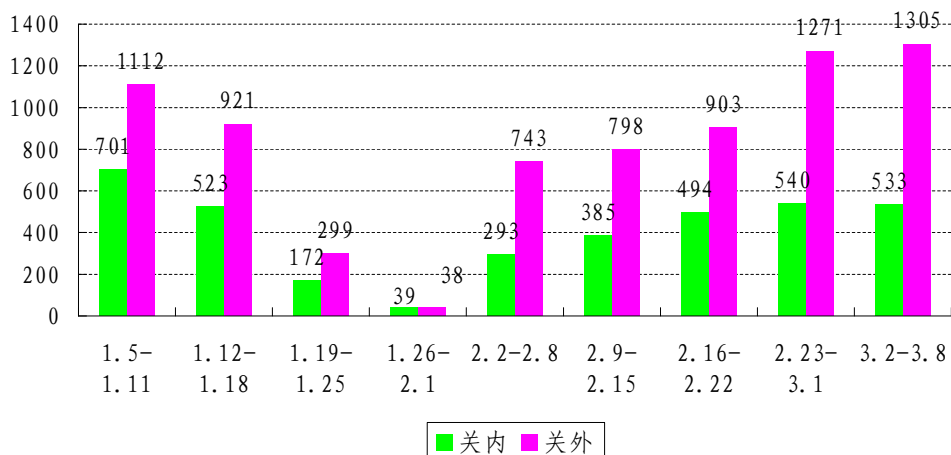


【港置地产研究部统计编制】

上周【3.2-3.8】，深圳市一手房各区域成交价呈现“二升四降”，上升区域有南山

和龙岗，其他四区成交价都下降。从各区域增幅情况看，**南山区增长幅度最大，环比增长 6.9%**，近期，南山区豪宅项目的热销拉高了区域的成交价，已是连续三周成交价上扬。**下降幅度最大的是宝安区，成交价为 9077 元/平方米，环比下降 15.97%**。

深圳市关内、外一手房成交套数对比图（套）

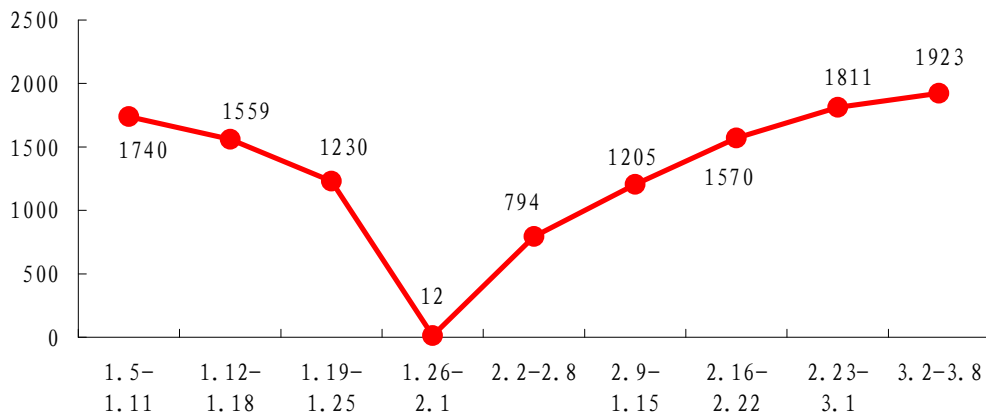


【港置地产研究部统计编制】

上图显示，**关外成交量持续走高，关内成交量略有下降**。造成此因，港置研究部认为，关外新盘不断供应尤其是宝安，且销售情况较佳，甚至出现开盘即售罄的疯狂局面，从而拉动关外的成交量，而关内基本以销售存量房为主，价格上的劣势，使得成交量受限。

2. 二手房成交实况【3.2-3.8】

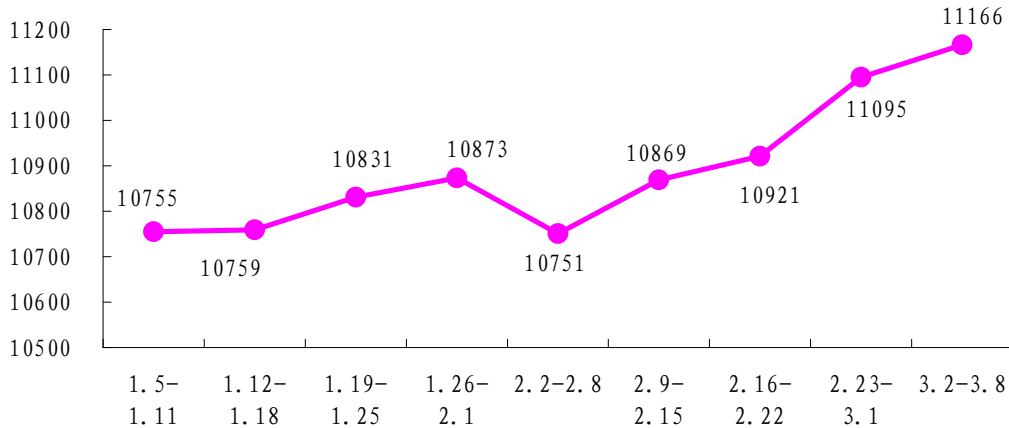
深圳市二手房成交套数走势图（图）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.2-3.8】，深圳市二手房共成交 1923 套，环比【2.23-3.1】增长 6.18%，上图清楚看出，二手房成交量增幅明显，几乎呈直线上升态势，可见，深圳市二手房暖春持续升温。

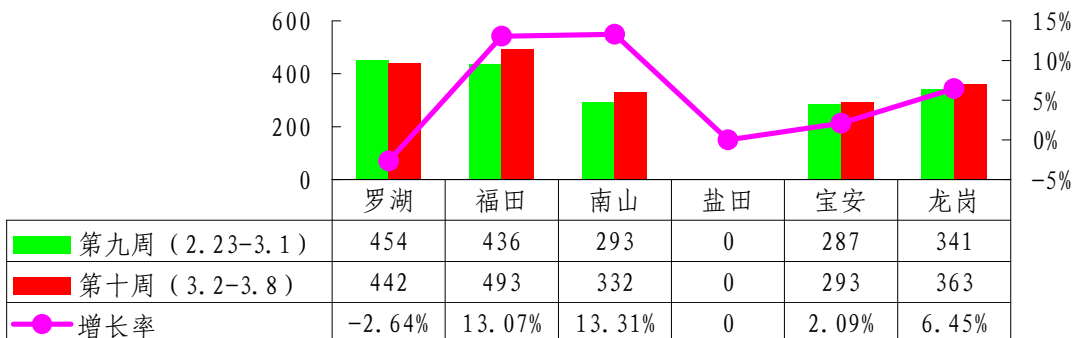
深圳市二手房挂牌均价走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

【3.2-3.8】期间，深圳市二手房挂牌价格为 11166 元/平方米，环比增长 0.64%，二手房挂牌价格自二月份开始连续四周呈上升态势，在二手房成交量不断高涨的情况下，挂牌价格也在不断上升，侧面反映出，业主看到楼市略有起色而开始盲目抬高价格，这样或许给二手房市场带来更严厉的打击。

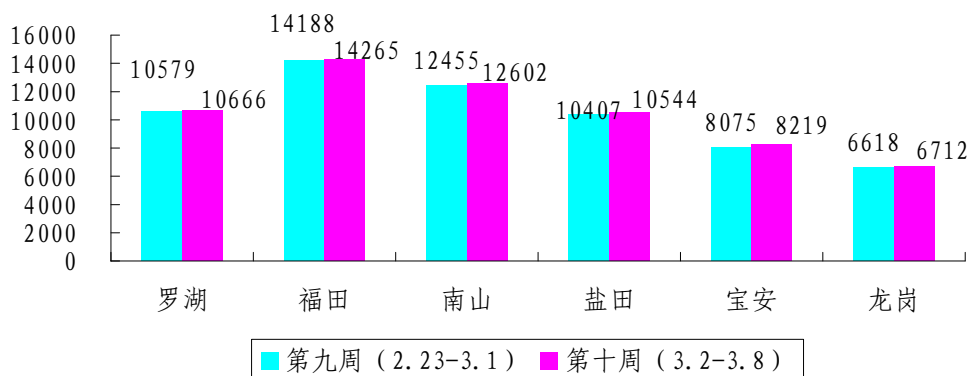
各区域成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交量看，唯有罗湖区成交量下跌，其他五区成交量都上升。从各区域增幅情况看，南山区增长幅度最大，环比增长 13.31%，其次是福田区，环比增长 13.07%。增长幅度最小的是宝安区，环比增长 2.09%。

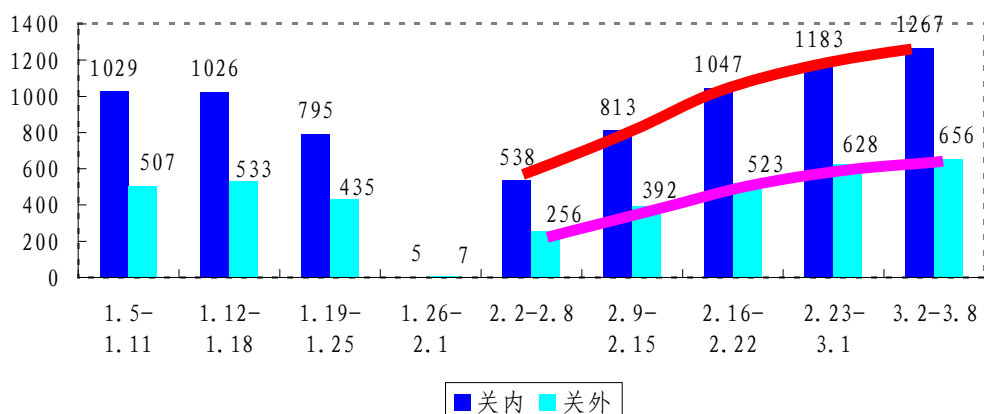
各区域挂牌均价对比图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.2-3.8】，深圳市二手房呈现“六区齐升”态势，但增长幅度较小。从各区域的增长幅度看，宝安区增长幅度最大，挂牌价为 8219 元/平方米，环比增长 1.77%，增长幅度最小的是福田区，挂牌价为 14265 元/平方米，环比增长 0.55%。

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【3.2-3.8】，关、内外二手房成交量齐升，关内共成交 1267 套，占全市成交套数的 65.88%，环比增长 7.1%，关外成交 656 套，占全市成交套数的 34.12%，环比增长 4.46%，关内成交火爆。

附：深圳市一手房热销楼盘一览【3.2-3.8】

排名	项目名称	套数(套)	面积 (m ²)	占全市套数比例 (全市成交 1838 套)
1	溪山美地园	198	13866.8	10.77%
2	集信名城	100	12576.23	5.44%
3	金港华庭	56	4432.87	3.05%
4	诺德假日花园	56	3967.49	3.05%
5	湾上六座花园	49	5440.94	2.67%
6	天居水木澜山居	44	3807.78	2.39%
7	金地梅陇镇花园	42	4147.97	2.29%
8	水岸新都	42	3663.95	2.29%
9	公园大地花园	38	6667.71	2.07%
10	茗萃园一期	38	3488.6	2.07%
11	世纪春城四期	37	4222.35	2.01%
12	浪琴半岛花园	36	3157.03	1.96%
13	桃源盛景园	33	2770.24	1.80%
14	鼎太风华社区七期	33	2123.58	1.80%
15	锦明花园	32	3941.12	1.74%
16	香瑞园	32	2878.01	1.74%
17	龙园意境华府	30	2021.16	1.63%
18	御峰园	29	3269.26	1.58%
19	半岛城邦花园(二期)	29	2526.25	1.58%
20	海月华庭	24	2457.02	1.31%

【港置地产研究部统计编制】