

深圳楼市量价齐升，二手房更为明显

一、楼市周评

一手房：“量价齐升”，关内成交量增幅明显

上周【3.23-3.29】，深圳市一手房共成交 1925 套，环比【3.16-3.22】微量增长 1.26%，日均成交约 275 套；成交面积 179052.92 平方米，环比【3.16-3.22】下降 0.78%，平均单套成交面积约 93 平方米，成交以中小户型为主；成交均价 11710 元/平方米，环比【3.16-3.22】增长 1.3%。

上一周一手房成交量下跌势头没有延续，成交量又呈现微量上升态势，其中，关内成交量增长幅度明显。成交价格已是连续三周走高，在市场行情极不稳定的情况下，如成交价格持续上升，这或将给深圳楼市带来一定的负面影响。

关外成交 1214 套，占全市成交套数的 63.06%，环比【3.16-3.22】下降 10.41%，关内成交 711 套，占全市成交套数的 36.94%，环比【3.16-3.22】增长 30.22%。

二手房：交易越发火爆，关外成交逐渐发力

上周【3.23-3.29】，深圳市二手房共成交 2954 套，环比【3.16-3.22】增长 14.14%，日均成交约 591 套(周六、周日除外)，成交面积为 250861.47 平方米，环比【3.16-3.22】增长 8.54%，单套成交面积约 85 平方米，成交以中小户型为主；挂牌均价为 11540 元/平方米，环比【3.16-3.22】增长 1.32%。

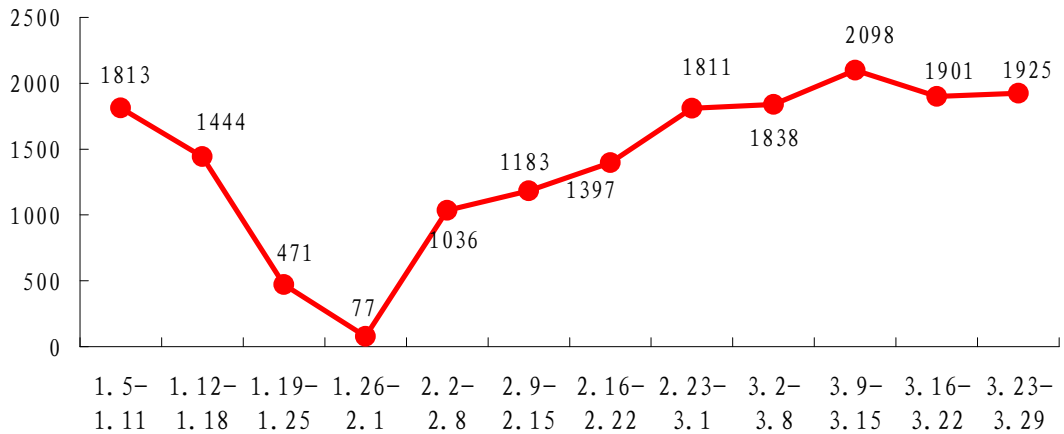
关内成交 1828 套，占全市成交套数的 61.88%，环比【3.16-3.22】增长 4.69%；关外成交 1126 套，占全市成交套数的 38.12%，环比【3.16-3.22】增长 33.73%。

上周【3.23-3.29】，二手房连续八周“量价齐升”，交易越发火爆，关外成交逐渐发力。

二、成交实录

1. 一手房成交实况【2009.3.23-3.29】

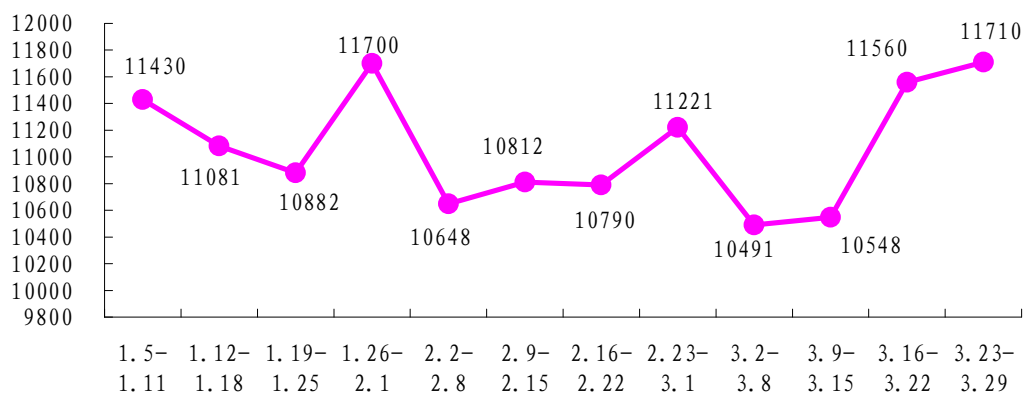
深圳市一手房成交套数走势图（套）



【港置地产研究部统计编制】

从上图成交量走势中清晰看出，3月，整体上，深圳市一手房每周成交量在增长，尤其是【3.9-3.15】期间，成交量创自2008年以来单周最高记录，随后一周，成交量出现小幅下跌，这也是自2009年2月份以来成交量第一次下跌。

深圳市一手房成交价格走势图（元/平方米）

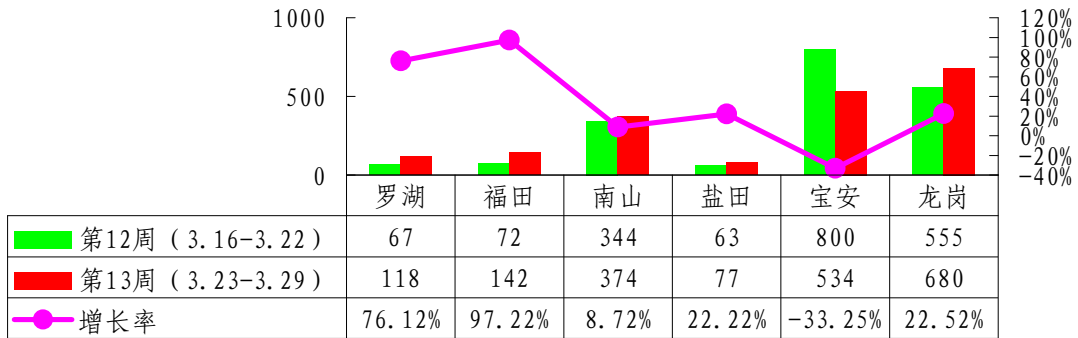


【港置地产研究部统计编制】

上图显示，深圳市一手房成交价每周呈递增态势，【3.23-3.29】期间，深圳市一手房成交价格环比【3.16-3.22】略有增长，增幅1.3%。上周成交价增长，主要是一方

面：市场回暖，开发商逐渐提价；另一方面：豪宅物业的不断成交促使全市整体价格不断增长。

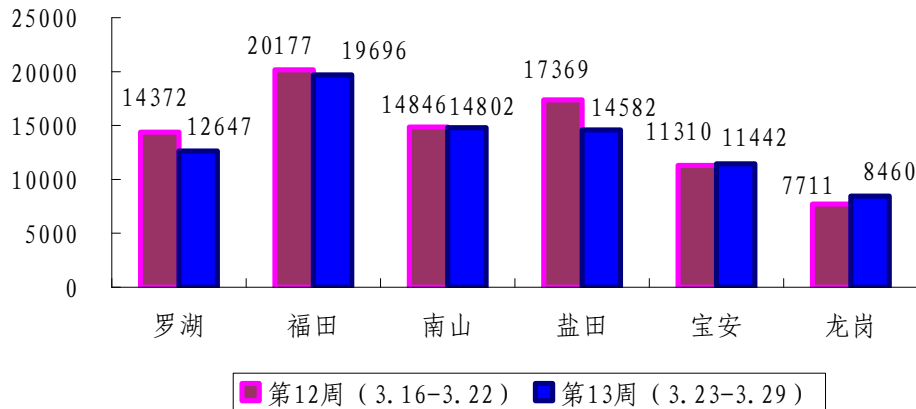
各区域成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

从3月各区域每周成交量清晰看出，除宝安外，其他五区成交量每周都呈递增态势，在3月第四周【3.23-3.29】期间，各区域成交量都有小幅增长，尤其是福田，增幅更加明显，环比【3.16-3.22】增长97.22%。

各区域成交均价对比图（元/平方米）

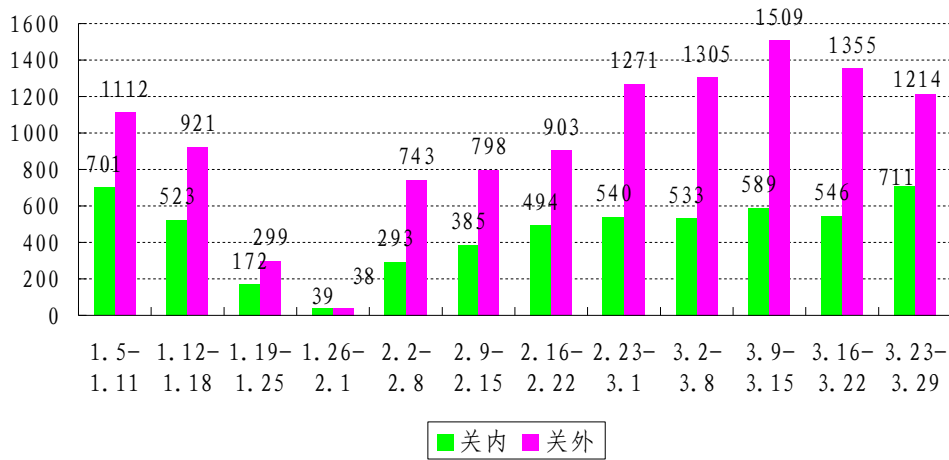


【港置地产研究部统计编制】

上周【3.23-3.29】，深圳市一手房各区域成交价呈现“二升四降”，除宝安和龙岗两区成交价上升外，其他四区成交价都下降。

从各区域增减幅度情况看，龙岗区上升幅度最大，环比增长9.73%。南下降幅度最大的是盐田区，环比下降16.04%，南山区成交价下降幅度最小，环比下降0.29%。

深圳市关内、外一手房成交套数对比图（套）

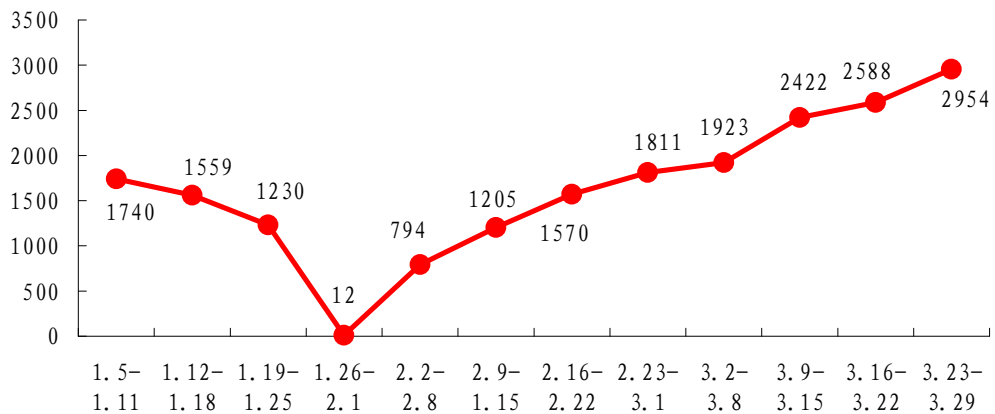


【港置地产研究部统计编制】

上图显示，关内成交量上升，关外成交量下降。关外成交 1214 套，占全市成交套数的 63.06%，环比【3.16-3.22】下降 10.41%，关内成交 711 套，占全市成交套数的 36.94%，环比【3.16-3.22】增长 30.22%。

2. 二手房成交实况【3.23-3.29】

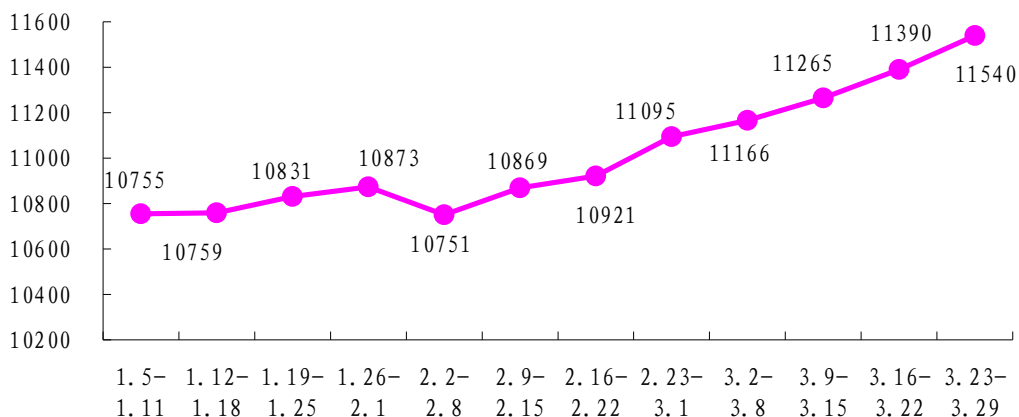
深圳市二手房成交套数走势图（图）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.23-3.29】，深圳市二手房共成交 2954 套，环比【3.16-3.22】增长 14.14%，上图清楚看出，二手房成交量已是连续八周直线上升，楼市交易越发火爆。

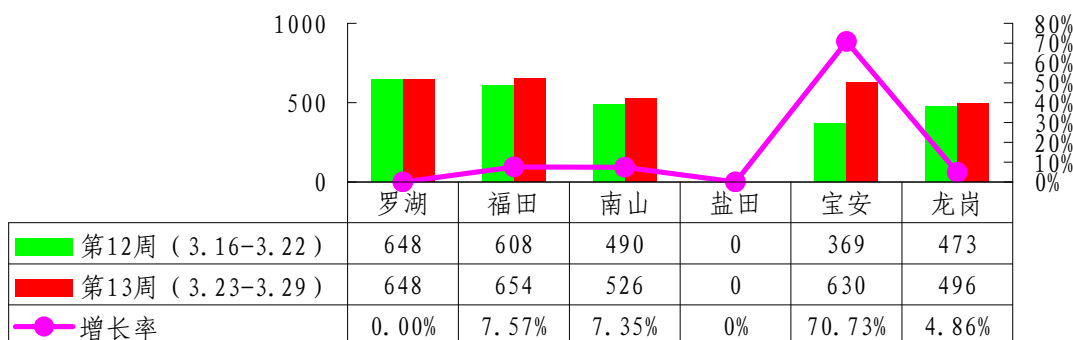
深圳市二手房挂牌均价走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

【3.23-3.29】期间，深圳市二手房挂牌价格为 11540 元/平方米，环比增长 1.32%，二手房挂牌价格自二月份开始连续八周小幅平缓增长。

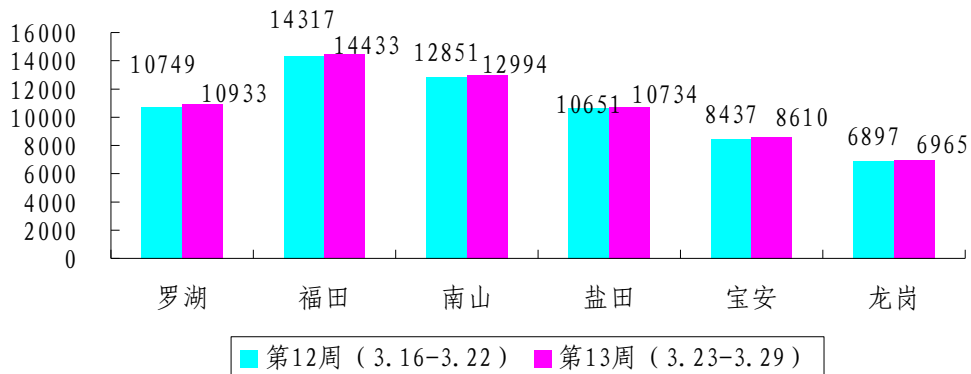
各区域成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交量看，除盐田外的其他五区成交量齐升，福田区成交量最多，共成交 654 套，罗湖区成交量与【3.16-3.22】期间持平；从各区域增幅情况看，宝安区增长幅度最大，环比增长 70.73%，其次是福田区，环比增长 7.57%，增长幅度最小的是罗湖区，出现“0”增长状况。

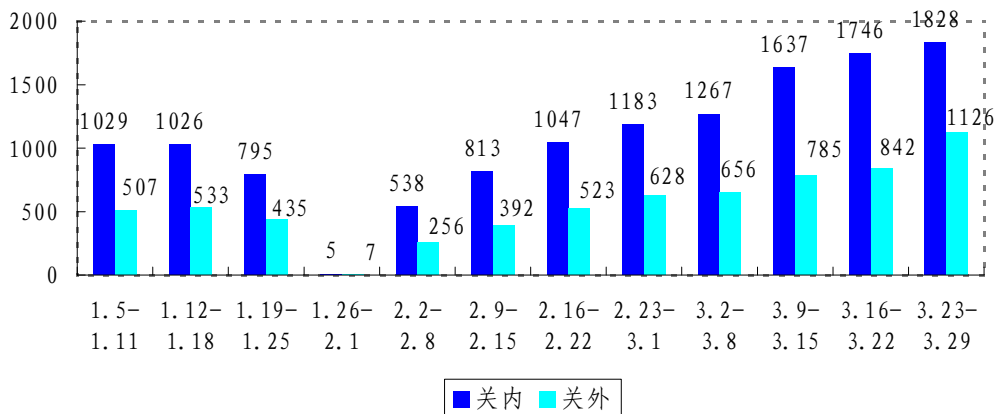
各区域挂牌均价对比图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.23-3.29】，深圳市二手房挂牌价格持续呈现“六区齐升”，宝安区增长幅度最大，挂牌价为8610元/平方米，环比增长2.04%。其次是罗湖区，挂牌价为10933元/平方米，环比增长1.71%，再者是南山区，环比增长1.12%。增长幅度最小的是福田区，挂牌价为14433元/平方米，环比增长0.82%。与【3.23-3.29】期间各区域挂牌价相比，上周整体增幅较大。

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【3.23-3.29】，关、内外二手房成交量齐升，关外增幅更加明显。关内成交1828套，占全市成交套数的61.88%，环比【3.16-3.22】增长4.69%；关外成交1126套，占全市成交套数的38.12%，环比【3.16-3.22】增长33.73%。可见，关外有越来越多的购房者选择关外。

附：【3.23-3.29】期间深圳市一手房成交 TOP20 排行（按成交套数）

排名	项目名称	套数(套)	面积 (m ²)	占全市套数比例 (全市成交 1901 套)
1	诺德假日花园	108	7474.72	5.61%
2	中海康城花园	94	8060.35	4.88%
3	鸿翠苑	66	4952.82	3.43%
4	书香门第上河坊广场	66	3214.48	3.43%
5	金港华庭	62	5399.88	3.22%
6	半岛城邦花园(二期)	53	4824.76	2.75%
7	天集雅苑	52	4828.01	2.70%
8	桃源盛景园	52	4638.76	2.70%
9	金地名轩	52	3197.49	2.70%
10	湾上六座花园	44	4684.88	2.29%
11	四季山水花园	38	3477.16	1.97%
12	香瑞园	35	3557.21	1.82%
13	御峰园	35	3143.33	1.82%
14	第五园八期	34	3191.51	1.77%
15	世纪春城四期	32	3385.19	1.66%
16	华浩源	31	3484.21	1.61%
17	世纪假日广场	31	2499.15	1.61%
18	碧海富通城	30	2551.32	1.56%
19	公园大地花园	30	2508.06	1.56%
20	鼎太风华社区七期	30	1957.75	1.56%

【港置地产研究部统计编制】