

一、二手“量跌价升”，楼市显现转折点？

一、楼市周评

一手房：“量跌价升”，成交量今年以来第二次下降

上周【3.30-4.5】，深圳市一手房共成交 1727 套，环比【3.23-3.29】下降 10.29%，日均成交约 247 套；成交面积 182385.08 平方米，环比【3.23-3.29】增长 1.86%，平均单套成交面积约 106 平方米，成交户型以中等户型为主；成交均价 12793 元/平方米，环比【3.23-3.29】增长 9.24%。关内成交 559 套，占全市成交套数的 32.37%，关外成交 1168 套，占全市成交套数的 67.63%。4月1日-4月5日，深圳市一手房共成交 1189 套，全市成交面积 12.78 万平方米，全市成交均价 13051 元/平方米。

上周，一手房成交量是自今年以来第二次出现下跌势头，且下降幅度较大。特别说明的是在清明节期间成交量没有增长，反而出现日趋下滑。成交价格已是连续四周走高。

二手房：“量跌价升”，成交量第一次微量下降，挂牌价连续九周上升

上周【3.30-4.5】，深圳市二手房共成交 2905 套，环比【3.23-3.29】下降 1.66%，日均成交约 581 套（周六、周日除外），其中，4月3日成交量创 2008 年以来单天成交量最高纪录，成交 683 套。成交面积为 246076.57 平方米，环比【3.23-3.29】下降 1.91%，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 11643 元/平方米，环比【3.23-3.29】增长 0.9%。

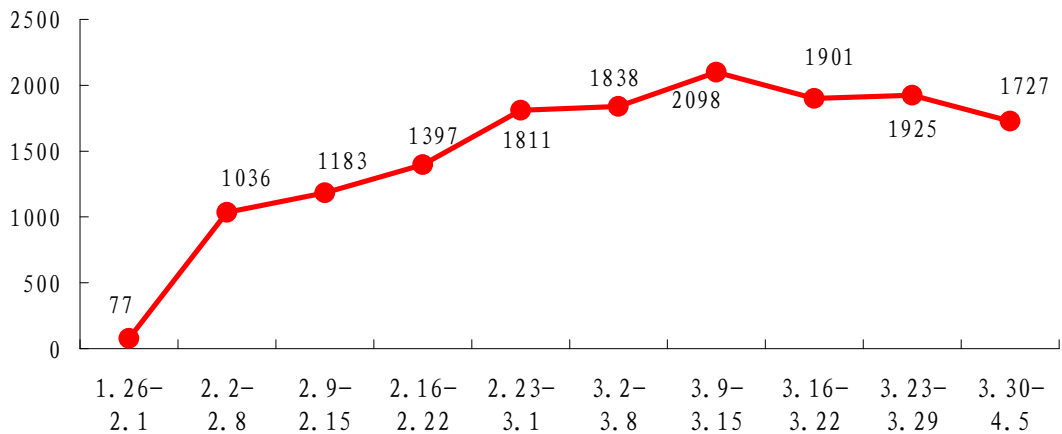
关内成交 1858 套，占全市成交套数的 63.96%，环比【3.23-3.29】增长 1.64%；关外成交 1047 套，占全市成交套数的 36.04%，环比【3.23-3.29】下降 7.02%。

上周【3.30-4.5】，二手房成交量高出一手房 1178 套，连续八周上升的成交量第一次出现下降态势，不过，挂牌价格却是微量增长，挂牌价已是连续九周上升。

二、成交实录

1. 一手房成交实况【2009.3.30-4.5】

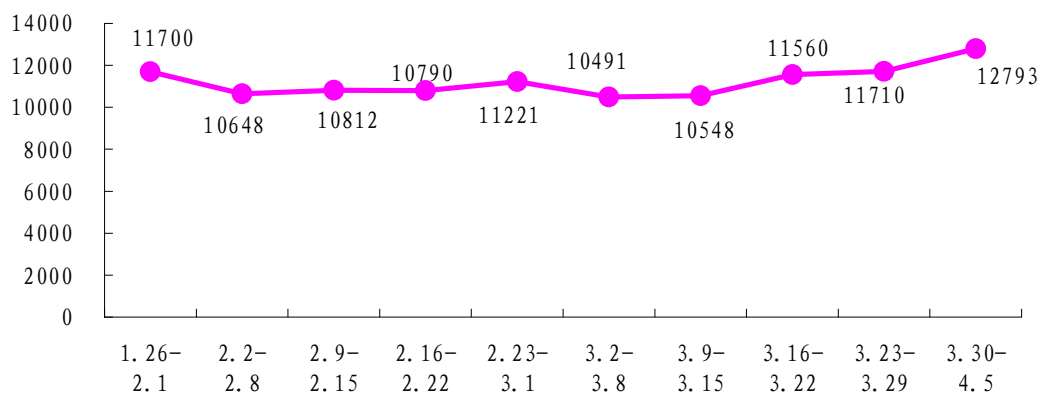
深圳市一手房成交套数走势图（套）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3. 30-4. 5】，深圳市一手房共成交 1727 套，环比【3. 23-3. 29】下降 10. 29%，一手房成交量是自今年以来第二次出现下跌势头，且下降幅度较大。特别说明的是在清明节期间成交量没有增长，反而出现日趋下滑。

深圳市一手房成交价格走势图（元/平方米）

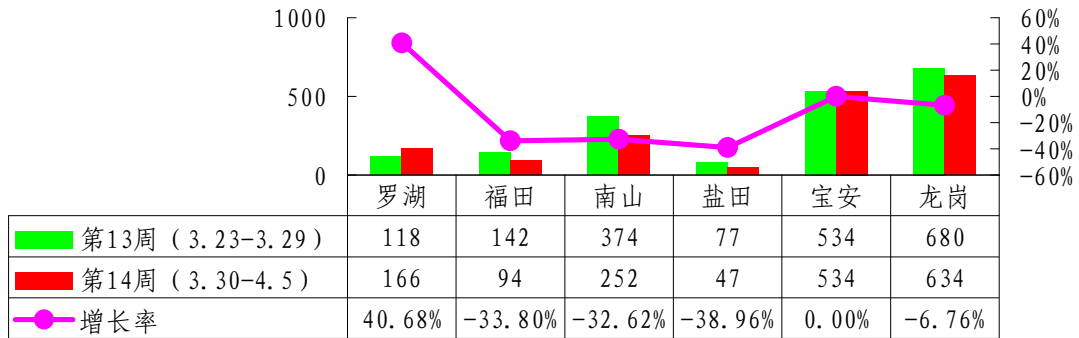


【港置地产研究部统计编制】

上周【3. 30-4. 5】，深圳市一手房成交价格为 12793 元/平方米，环比增长 9. 24%。上图显示，一手房成交价格连续四周上升，上周，部分别墅项目的开盘及豪宅物业的

持续热销使得全市的整体价格上扬，再者，部分开发商已采取提价策略，也是楼市价格升温的主要原因之一。

各区域成交套数对比图（套）



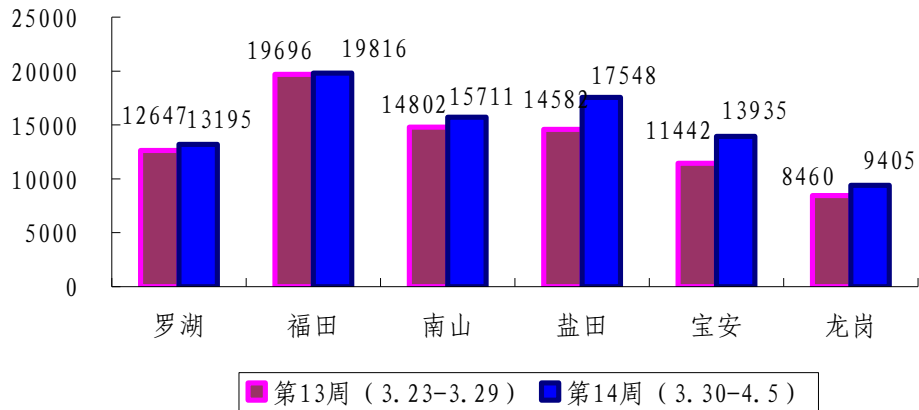
【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳市各区域成交量中，呈现“一升四降一平”，唯有罗湖区成交量上涨，福田、南山和盐田下降，宝安成交量持平。

从各区域交易情况看，龙岗区成交量位居全市之首，共成交 634 套，上周，别墅项目振业城开盘并取得较好的销售业绩，共销售 22 套。龙岗区前三名热销楼盘分别是公园大地，成交 114 套；龙园意境华府，成交 44 套；君悦龙庭，成交 41 套。成交量最少的是盐田区，共成交 47 套，上周盐田区除盛世名门家园成交 11 套外，其余 9 个项目成交量都位于个位数。

从增减幅度情况看，罗湖区增长幅度最大，环比增长 40.68%，上周，罗湖区有 3 个项目开盘，新开盘项目的热销拉高了区域成交量，其中，航天晴山月成交 52 套，位居区域之首，安业馨园和鸿翠苑各成交 26 套。盐田区下降幅度最大，环比下降 38.96%，其次是福田区，环比下降 33.80%。

各区域成交均价对比图（元/平方米）

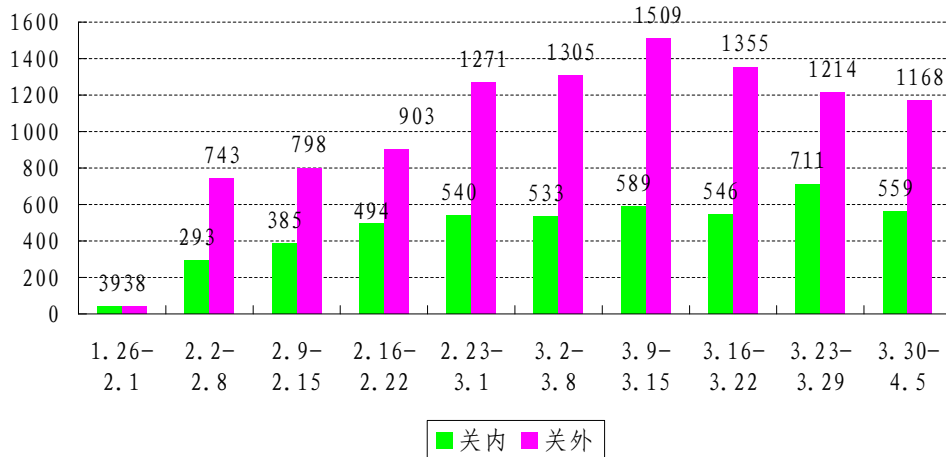


【港置地产研究部统计编制】

上周【3.30-4.5】，深圳市一手房各区域成交价呈现“六区齐升”，且增幅较大。

从各区域增减幅度情况看，宝安区上升幅度最大，环比增长 21.8%，圣莫丽斯花园和招商华侨城曦城豪宅项目的销售推高了区域的成交均价。其中圣莫丽斯花园成交 136 套，位居区域之首。其次是盐田区，环比增长 20.34%，增长幅度最小的是福田区，区，成交价为 19816 元/平方米，环比微量增长 0.61%。

深圳市关内、外一手房成交套数对比图（套）

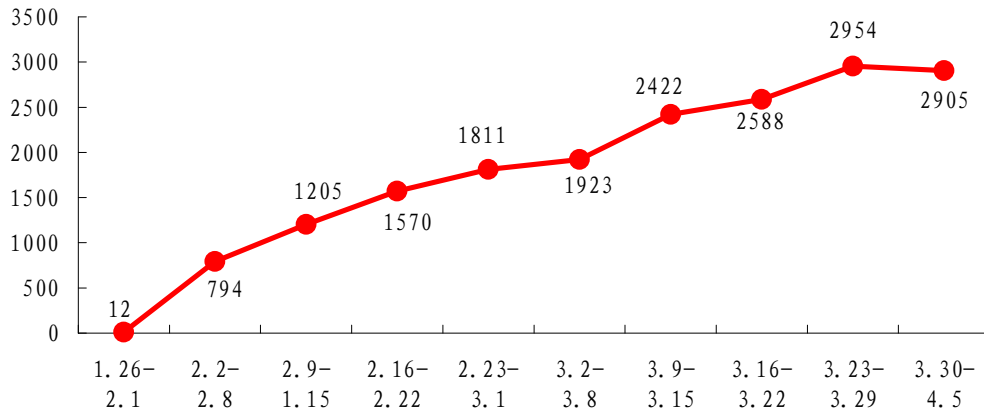


【港置地产研究部统计编制】

上图显示，关外成交量连续三周下降。关内成交 559 套，占全市成交套数的 32.37%，环比【3.23-3.29】下降 21.38%。关外成交 1168 套，占全市成交套数的 67.63%，环比【3.23-3.29】下降 3.79%。

2. 二手房成交实况【3.30-4.5】

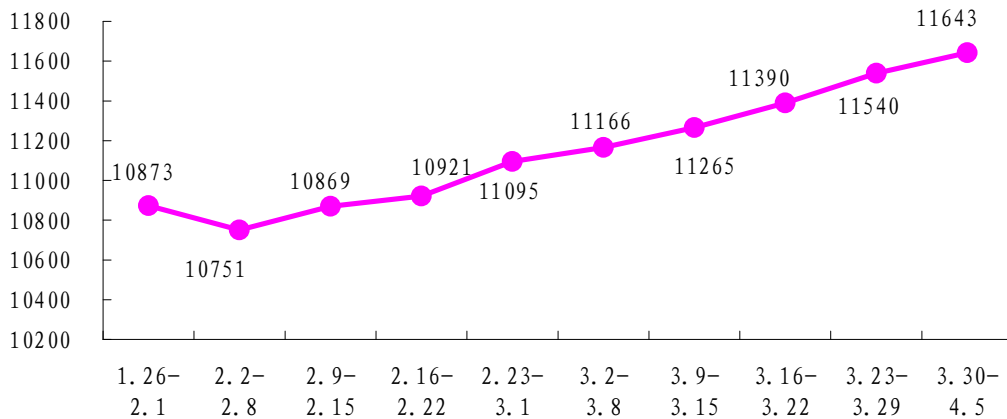
深圳市二手房成交套数走势图（图）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.30-4.5】，深圳市二手房共成交 2905 套，环比【3.23-3.29】增长 1.66%，上图清楚看出，上周【3.30-4.5】，二手房成交量高出一手房 1178 套，连续八周上升的成交量第一次出现下降态势。

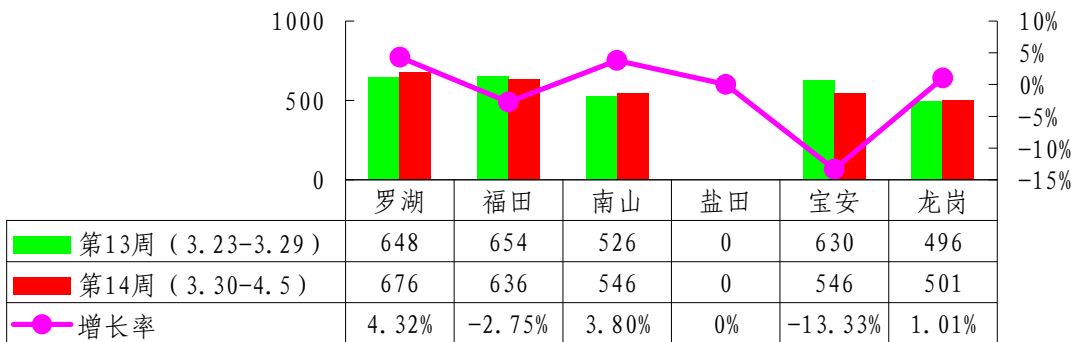
深圳市二手房挂牌均价走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

【3.30-4.5】期间，深圳市二手房挂牌价格为 11643 元/平方米，环比增长 0.9%，二手房挂牌价格自二月份开始连续九周小幅平缓增长。

各区域成交套数对比图（套）

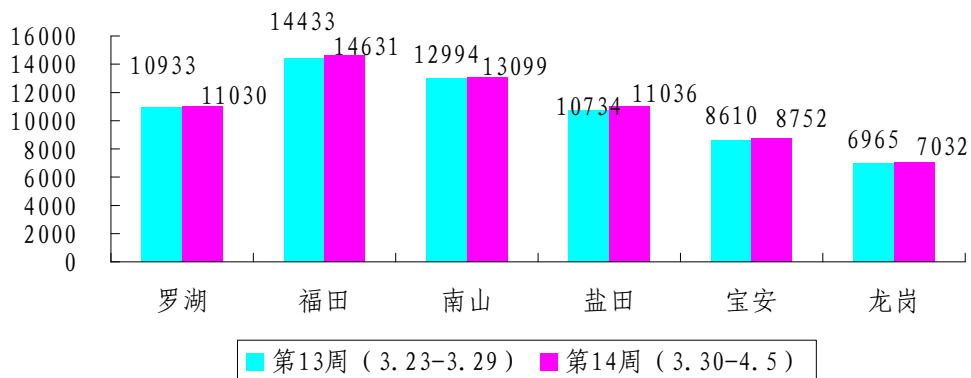


【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交量看，除盐田外的其他五区成交量呈现“三升二降”，罗湖区成交量最多，共成交 676 套，龙岗区成交量最低，共成交 501 套。

从各区域增幅情况看，罗湖区增长幅度仍是最大，环比增长 4.32%，其次是南山区，环比增长 3.8%，下降幅度最大的是宝安区，环比下降 13.33%。

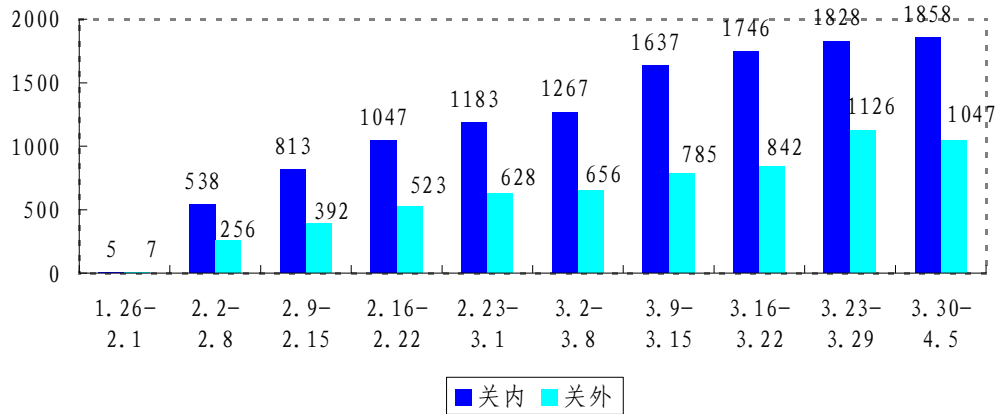
各区域挂牌均价对比图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.30-4.5】，深圳市二手房挂牌价格持续呈现“六区齐升”，盐田区增长幅度最大，挂牌价为 11036 元/平方米，环比增长 2.82%。其次是宝安区，挂牌价为 8752 元/平方米，环比增长 1.65%，再者是福田区，环比增长 1.37%。增长幅度最小的是罗湖区，挂牌价为 11030 元/平方米，环比增长 0.89%。

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【3.30-4.5】，关内二手房成交量升，关外降。关内成交 1858 套，占全市成交套数的 63.96%，环比【3.23-3.29】增长 1.64%；关外成交 1047 套，占全市成交套数的 36.04%，环比【3.23-3.29】下降 7.02%。

附：【3.30-4.5】期间深圳市一手房成交 TOP20 排行（按成交套数排名）

排名	项目名称	套数(套)	面积 (m ²)	占全市套数比例 (全市成交 1727 套)
1	圣莫丽斯花园	136	24400.39	7.87%
2	公园大地花园	114	13072.2	6.60%
3	航天晴山月名园	63	5752.85	3.65%
4	诺德假日花园	56	3889.92	3.24%
5	鸿翠苑	48	3545.94	2.78%
6	书香门第上河坊广场	47	2321.62	2.72%
7	龙园意境华府	44	3058.81	2.55%
8	君悦龙庭	41	5247.66	2.37%
9	金港华庭	36	3284.24	2.08%
10	中海康城花园	35	2921.74	2.03%
11	水岸新都	35	2722.86	2.03%
12	大山地花园	34	3877.78	1.97%
13	香瑞园	34	3519.78	1.97%
14	桃源盛景园	31	2809.73	1.80%
15	中粮澜山花园	30	3868.94	1.74%

16	碧海富通城	30	2364.75	1.74%
17	茗萃园一期	30	2324.42	1.74%
18	半岛城邦花园(二期)	29	2633.13	1.68%
19	世纪春城四期	28	3186.7	1.62%
20	中海西岸华府(南区)	28	2890.54	1.62%

【港置地产研究部统计编制】