

楼市再现反价潮，一、二手成交量齐跌

一、楼市周评

一手房：“量价齐跌”，关外成交量降幅明显

上周【4.6-4.12】，深圳市一手房共成交 1622 套，环比【3.30-4.5】下降 6.08%，日均成交约 232 套；成交面积 15.82 万平方米，环比【3.30-4.5】下降 13.28%，平均单套成交面积约 98 平方米，成交户型以中等户型为主；成交均价 11632 元/平方米，环比【3.30-4.5】下降 9.07%。上周【4.6-4.12】，关内成交 646 套，占全市成交套数的 39.83%，关外成交 976 套，占全市成交套数的 60.17%。

4月1日-4月12日，深圳市一手房共成交 2811 套，成交面积 28.6 万平方米；成交均价 12266 元/平方米。其中，关内成交 1028 套，占全市成交套数的 36.57%；关外成交 1783 套，占全市成交套数的 63.43%。

上周，一手房成交量已是连续两周出现下跌势头，关内成交量上升，关外成交量则是较大幅度下降，成交价格连续四周走高后被终止，分析认为，“五一”黄金周将近，购房者或许放缓了购房计划，期望在节假日期间拥有更大的优惠；另一方面，开发商提价现象加重了购房者的观望情绪，他们对后市的走向持谨慎态度。

二手房：“量跌价升”，成交量再次下跌，挂牌价连续十周上升

上周【4.6-4.12】，深圳市二手房共成交 2559 套，环比【3.30-4.5】下降 11.91%，日均成交约 512 套（周六、周日除外），其中，4月10日成交量再创新高，单日成交约 800 套，共成交 798 套。成交面积为 23.36 万平方米，环比【3.30-4.5】下降 5.06%，单套成交面积约 91 平方米，成交户型以中小户型为主；挂牌均价为 11757 元/平方米，环比【3.30-4.5】增长 0.98%。上周【4.6-4.12】，关内成交 1648 套，占全市成交套

数的 64.4%；关外成交 911 套，占全市成交套数的 35.6%。

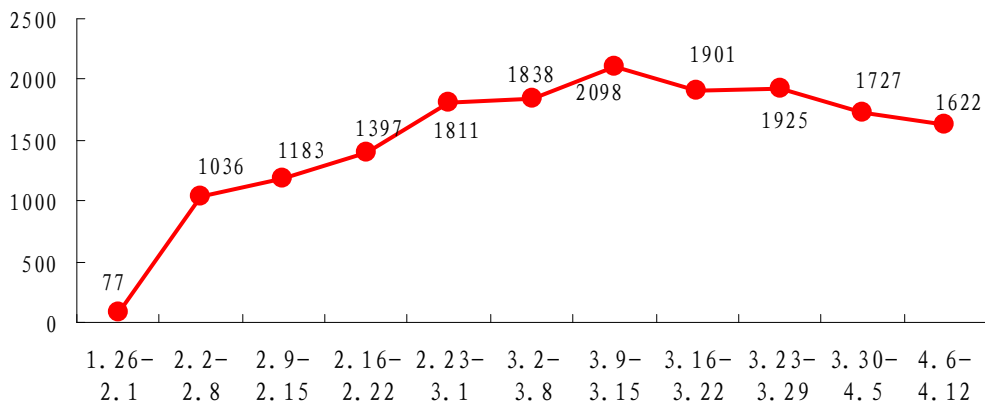
4 月 1 日-4 月 12 日，深圳市二手房共成交 4302 套，成交面积 38.6 万平方米。其中，关内成交 2769 套，占全市成交套数的 64.37%，成交面积 23.11 万平方米；关外成交 1533 套，占全市成交套数的 35.63%，成交面积 15.49 万平方米。

上周【4.6-4.12】，二手房成交量再次出现下降态势，挂牌价却是连续十周上升，出现此局面，分析认为，在清明节期间，政府相关部门暂停办理相关过户手续，部分成交物业积压于后期，进而出现 10 日成交 798 套的历史新高。挂牌价格的持续上升，反映出业主返价现象越来越突出。

二、成交实录

1. 一手房成交实况【2009.4.6-4.12】

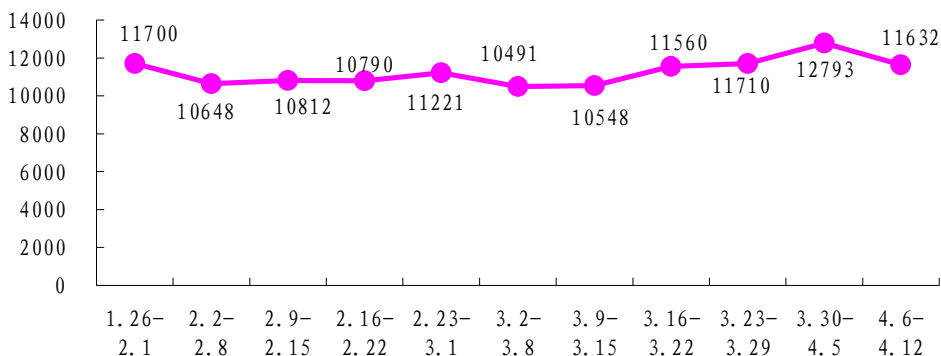
深圳市一手房成交套数走势图（套）



【港置地产研究部统计编制】

上周【4.6-4.12】，深圳市一手房共成交 1622 套，环比【3.30-4.5】下降 6.08%，一手房成交量已是连续两周出现下跌势头，分析认为，“五一”黄金周将近，购房者或许放缓了购房计划，期望在节假日期间拥有更大的优惠；另一方面，开发商提价现象加重了购房者的观望情绪，他们对后市的走向持谨慎态度。

深圳市一手房成交价格走势图（元/平方米）

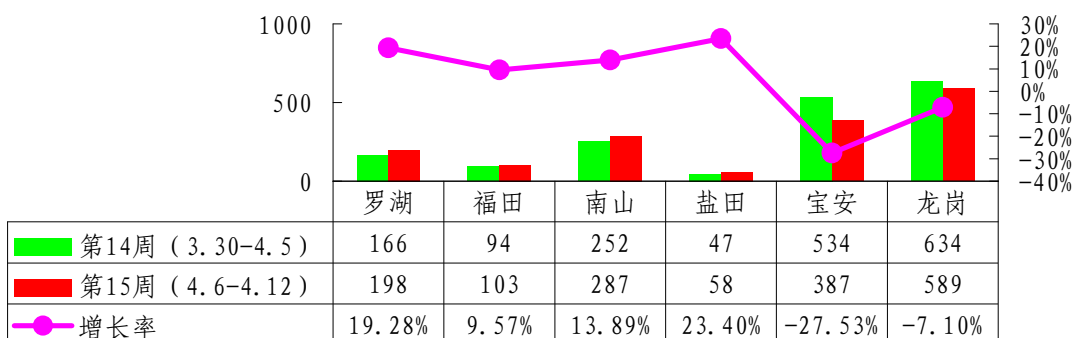


【港置地产研究部统计编制】

上周【4.6-4.12】，深圳市一手房成交价格为 11632 元/平方米，**环比下降 9.07%**。

上图显示，**一手房成交价格连续四周上升的势头被终止**。

各区域成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

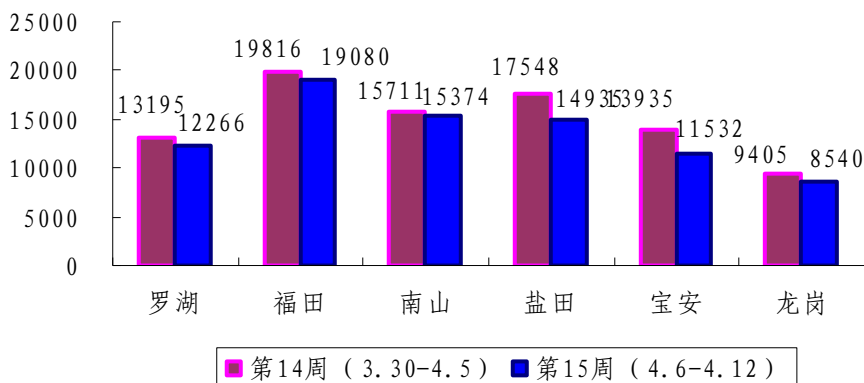
上周，**深圳市各区域成交量中，呈现“四升二降”**，关内四区齐升，关外二区齐降。

从各区域交易情况看，**龙岗区成交量位居全市之首，共成交 589 套**，上周，刚开盘项目招商依山郡取得较佳的销售业绩，共成交 75 套，位居区域成交量之最，其次是中海康城花园，成交 45 套。**成交量最少的依然是盐田区**，共成交 58 套，万科东海岸和盛世名门家园成交量分别位居区域前二，成交套数分别为 11 套和 10 套。

从增减幅度情况看，**盐田区成交量虽然最少，但增长幅度最大，环比增长 23.40%**，其次是罗湖区，环比增长 19.28%。鸿翠苑、安业馨园和航天晴山月成交量位居罗湖区前三位，分别成交 57 套、55 套和 47 套。**宝安区下降幅度最大，环比下降 27.53%**，上

周区域热销楼盘有，金港华庭，成交 47 套；桃源盛景园，成交 38 套，书香门第上环坊，成交 36 套。

各区域成交均价对比图（元/平方米）

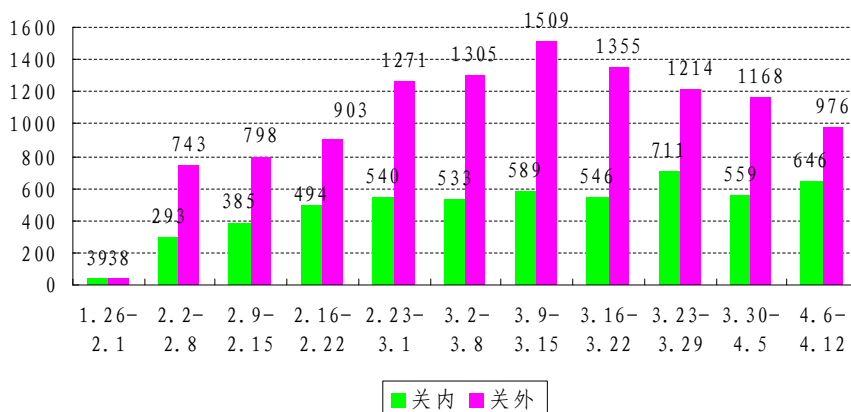


【港置地产研究部统计编制】

上周【4.6-4.12】，深圳市一手房各区域成交价呈现“六区齐降”，且降幅较大。

从各区域增减幅度情况看，宝安区下降幅度最大，环比下降 17.25%，主要是由于宝安区在售楼盘主要以中低档楼盘为主，影响了区域的整体价格。其次是盐田区，环比下降 14.89%，下降幅度最小的是南山区，成交价为 15374 元/平方米，环比下降 2.15%。

深圳市关内、外一手房成交套数对比图（套）

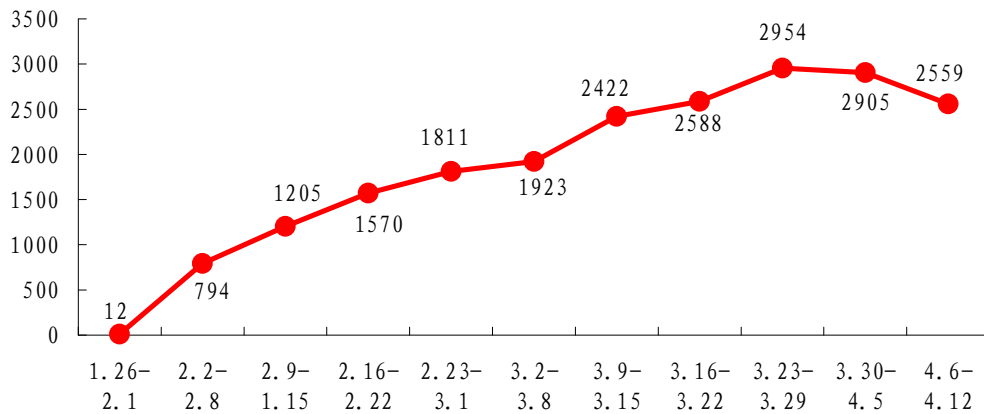


【港置地产研究部统计编制】

上图显示，关内成交量上升，关外成交量则是较大幅度下降，关内成交 646 套，占全市成交套数的 39.83%，环比【3.30-4.5】增长 15.56%。关外成交 976 套，占全市成交套数的 60.17%，环比【3.30-4.5】下降 16.44%。

2. 二手房成交实况【4.6-4.12】

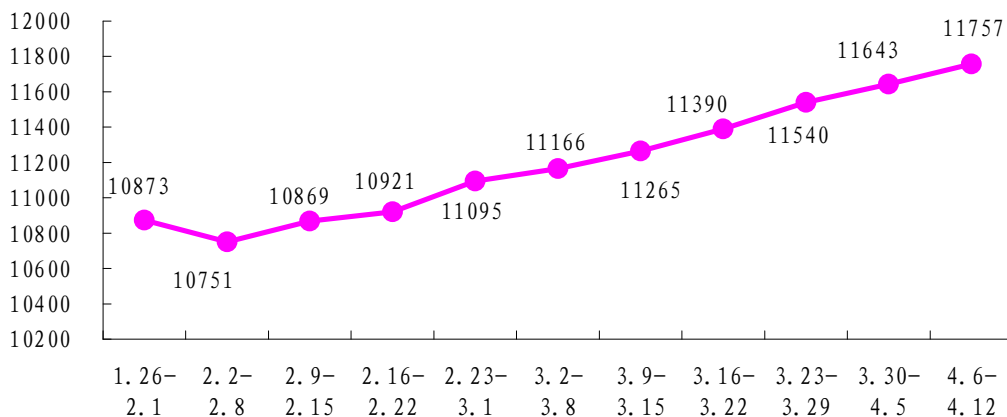
深圳市二手房成交套数走势图（图）



【港置地产研究部统计编制】

上周【4.6-4.12】，深圳市二手房共成交 2559 套，环比【3.30-4.5】下降 11.91%，上图清楚看出，二手房成交量再次出现下降态势，出现此局面，分析认为，在清明节期间，政府相关部门暂停办理相关过户手续，部分成交物业积压于后期，进而出现 10 日成交 798 套的历史新高。

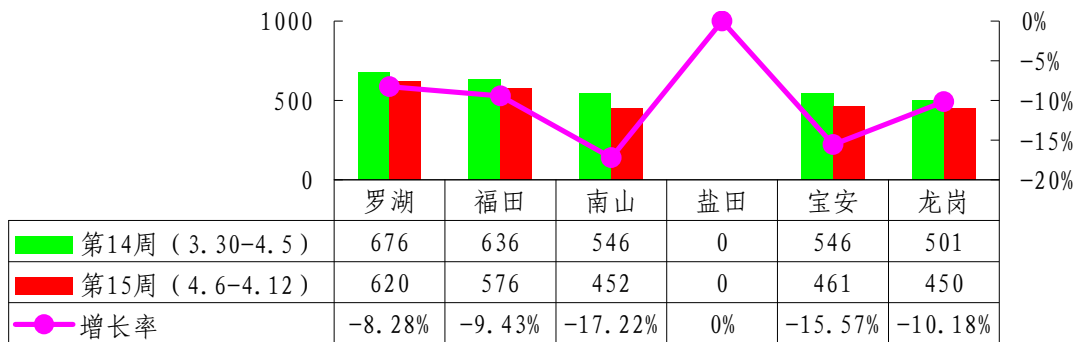
深圳市二手房挂牌均价走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

【4.6-4.12】期间，深圳市二手房挂牌价格为 11757 元/平方米，环比增长 0.98%，挂牌价却是连续十周上升，反映出业主返价现象越来越突出。

各区域成交套数对比图（套）

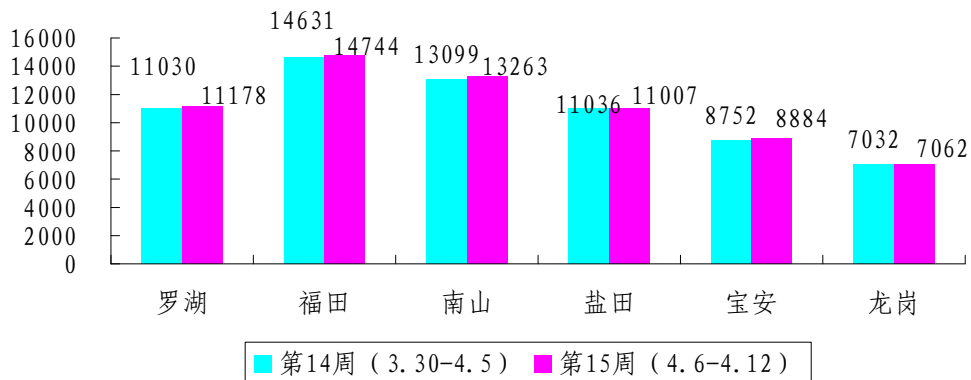


【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交量看，除盐田外的其他五区成交量呈现“五区齐降”，罗湖区成交量最多，共成交 620 套，龙岗区成交量最低，共成交 450 套。

从各区域下降幅度情况看，南山区下降幅度最大，环比下降 17.22%，其次是宝安区，环比下降 15.57%，下降幅度最小的是罗湖区，环比下降 8.28%。

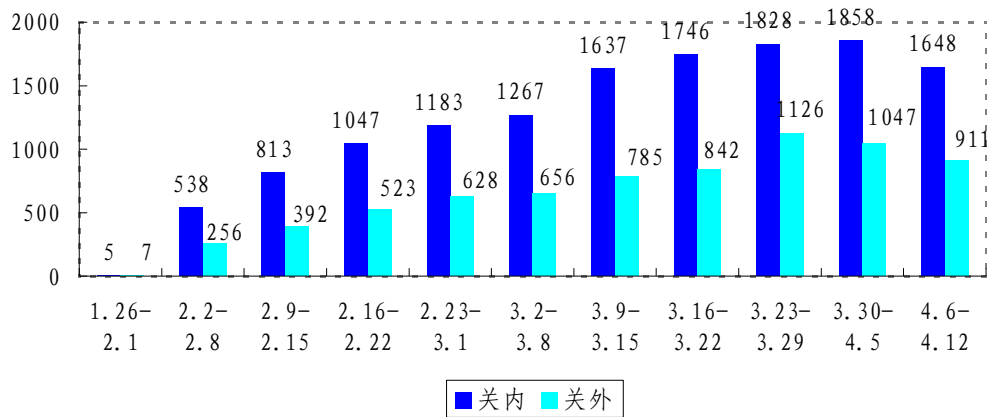
各区域挂牌均价对比图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

上周【4.6-4.12】，深圳市二手房挂牌价格持续呈现“五升一降”，宝安区增长幅度最大，挂牌价为 8884 元/平方米，环比增长 1.51%。其次是罗湖区，挂牌价为 11178 元/平方米，环比增长 1.34%，再者是南山区，环比增长 1.25%。增长幅度最小的是龙岗区，挂牌价为 7062 元/平方米，环比增长 0.42%。

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【4.6-4.12】，关内、外二手房成交量同降。关内成交 1648 套，占全市成交套数的 64.4%，环比【3.30-4.5】下降 11.3%；关外成交 911 套，占全市成交套数的 35.6%，环比【3.30-4.5】下降 12.99%。

附：【4.6-4.12】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 1622 套)
1	依山郡花园	75	7455.8	4.62%
2	诺德假日花园	61	4303.69	3.76%
3	鸿翠苑	57	4183.39	3.51%
4	安业馨园	55	5922.13	3.39%
5	金港华庭	47	4280.81	2.90%
6	航天晴山月名园	47	4277.66	2.90%
7	半岛城邦花园(二期)	45	4411.48	2.77%
8	中海康城花园	45	3909.62	2.77%
9	茗萃园二期	41	3300.86	2.53%
10	桃源盛景园	38	3193.91	2.34%
11	香瑞园	36	3558.65	2.22%
12	书香门第上河坊广场	36	1818.87	2.22%
13	大山地花园	35	2886.32	2.16%
14	公园大地花园	34	4894.17	2.10%
15	华联城市山林花园	31	3962.61	1.91%

16	水岸新都	31	3129.17	1.91%
17	世纪假日广场	31	2606.59	1.91%
18	皇御苑	30	2501.89	1.85%
19	天集雅苑	27	2374.19	1.66%
20	翠景居	24	1396.98	1.48%

【港置地产研究部统计编制】