

深圳市二手房市场 月度分析报告

【2009年7月】



目 录

篇 1 深圳市一手房市场	4
1. 一手房供应分析	4
2. 一手房需求分析	6
3. 一手房房价走势	8
篇 2 深圳市二手房市场	9
1. 二手房需求分析	9
2. 二手房挂牌价格	11
3. 二手房与一手房比较	12
篇 3 港置地产成交分析	13
1. 总体租售情况	13
2. 港置地产一手物业成交	13
3. 港置地产二手物业成交	14

4. 港置地产二手租赁物业	14
篇 4 深圳重点中介监控	15
1. 重点中介在全市的成交情况	15
2. 重点中介在罗湖的成交情况	16
3. 重点中介在福田的成交情况	16
4. 重点中介在南山的成交情况	17
篇 5 7月市场动态解读	17
篇 6 市场预测	18

摘要

2009年7月，炎热的天气丝毫未影响深圳二手房市场成交的热情，成交量依旧持续增高，更是创历史记录，而一手房市场在深圳全市新房供应量骤减及房价持续攀升的双重夹击下，成交量出现了较大幅度的下滑，从而形成了二手房与一手房成交量的极度反差，二手房与一手房成交量比为2.87:1。在楼市非理性快速升温的情况下，政府为确保楼市的健康、稳定、有序发展，于7月初出台了收紧二套房贷的政策，对楼市实施了适当的宏观调控，从深圳全市一手新房成交量的下滑情况看，二套房贷的收紧对一手新房的交易或多或少产生了一定的影响。

一手房量跌价升:7月,深圳全市一手新房共成交5501套,环比6月下降21.21%;成交面积54.83万平方米,环比6月下降17.44%;成交均价为15874元/平方米,环比6月下降6.48%。

二手房量价齐升:7月,深圳全市二手房共成交15826套,环比6月增长10%;成交面积141.19万平方米,环比6月增长6.98%,挂牌价格为13008元/平方米,环比6月增长3.13%。其中关内二手房成交10239套,环比6月增长7.5%;成交面积90.93万平方米,环比6月增长9.23%,挂牌价格为13979元/平方米,环比6月增长3.45%。

港置成交量略有下降:7月,港置共租售物业200宗,环比下降11.5%,其中,一手物业成交31宗,二手物业成交91宗,租赁物业单数78宗。

篇 1 深圳市一手房市场

1. 一手房供应分析

区域	7月新开盘项目 (个)	7月新增预售面积 (万平方米)	总可售套数 (套)	总可售面积 (万平方米)
罗湖	0	7.33	1269	18.85
福田	1	3.98	4279	56.95
南山	6	3.75	7279	94.73
盐田	0	0	373	8.48
关内	7	15.06	13200	179.01
宝安	3	0	6566	68.24
龙岗	6	23.43	16032	137.86
关外	9	23.43	22598	206.1
全市	16	38.49	35798	385.11

【港置地产研究部统计编制】

2009年7月，深圳全市一手新房开盘个数与6月相比，下降11.1%，各区域新开楼盘/加推楼盘中，南山和龙岗区开盘数量相对较多，而其他四区开盘数量极少甚至出现“0”开盘现象，原本房源供应相对充足的宝安区已是连续三个月房源供应急剧下降。

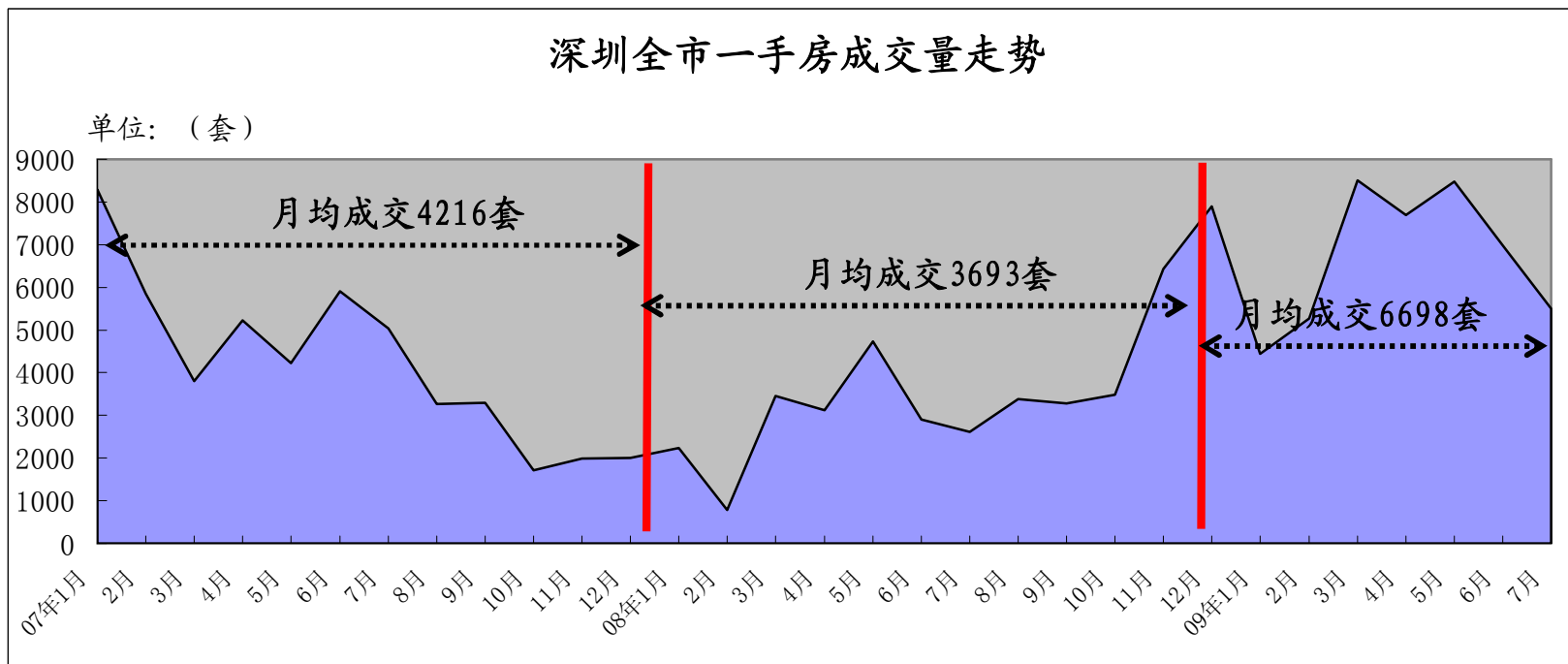
截止7月，深圳全市一手新房总可售房源与今年1月底相比，出现大幅下降，总可售套数下降39.42%，总可售面积下降38.12%，

可见，上半年，深圳全市一手新房有效需求量迅速增加，消化速度较快，尤其是关内，消化速度明显快于关外。关内总可售套数相比1月下降41.71%，关外总可售套数相比1月下降37.98%。

深圳市一手新房在库存量快速消化的情况下，呈现出供应不足的局面，港置研究部认为，一方面：市场回暖速度惊人，开发商借机放缓推盘计划，甚至“捂盘惜售”，以便抬高房价；另一方面，2008年楼市的持续低迷迫使开发商的开发计划发生改变，而2009年楼市的大力反弹让开发商始料未及，从而导致项目工程进度难以跟上市场回暖的步伐。

7月与6月各区新增供应量对比									
区域	住宅（平方米）			写字楼（平方米）			商业（平方米）		
	6月	7月	环比	6月	7月	环比	6月	7月	环比
罗湖	0	73313.67	—	0	0	—	0	0	—
福田	0	0	—	65718.45	35890.82	—	8800.7	3886.91	—
南山	0	37454.11	—	0	0	—	0	0	—
盐田	0	0	—	0	0	—	0	0	—
关内	0	110767.78	—	65718.45	35890.8	-45.39%	8800.7	3886.91	—
宝安	206005.94	0	—	0	0	—	6127.22	0	—
龙岗	23026.97	234274.73	—	0	0	—	1663.79	11008.26	—
关外	229032.91	234274.73	2.28%	0	0	—	7791.01	11008.3	41.29%
全市	229032.91	345042.51	50.65%	65718.45	35890.8	-45.39%	16591.7	14895.2	-10.23%

2. 一手房需求分析



【港置地产研究部统计编制】

2009年7月，深圳全市一手新房成交量出现大面积的下滑，环比下降21.21%。纵观上图走势，2009年，深圳全市一手新房成交量连涨五个月后（5月达到历史最高峰）出现持续两个月下滑，且下滑势头较猛，新房成交量大幅度下降，港置研究部认为：① 新房供应量的骤减使得购房者的房源选择面减少，压制了部分有效需求；

② 大量的自住刚性需求在年初阶段被释放，现在入市的基本是改善型需求客户及部分投资客户，整体需求量减少；

③ 房价的持续攀高让购房者产生畏惧感，购房者观望心态重现；

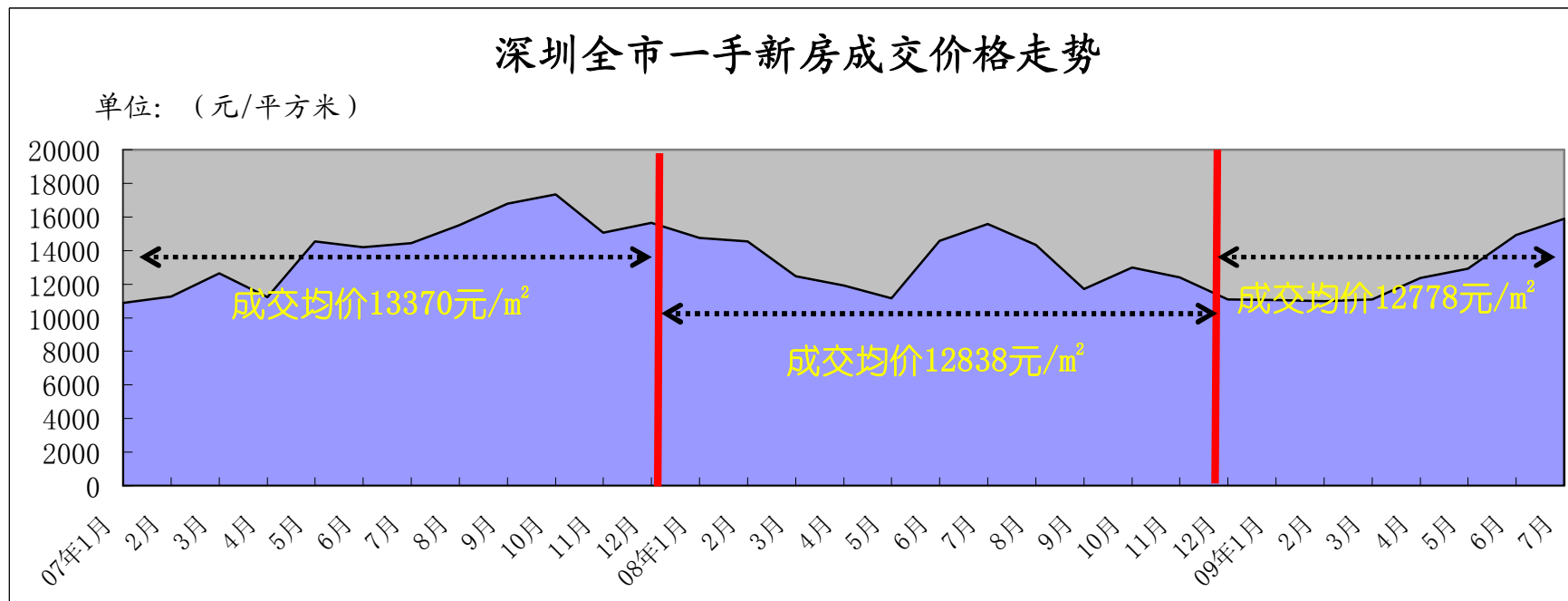
④ 7月中旬中央政府出台的对二套房贷收紧的微调政策使得投资客户入市更加谨慎，减少了部分投资需求客户。

7月各区域一手房成交对比						
区域	成交套数 (套)	环比增幅 (%)	成交面积 (万平方米)	环比增幅 (%)	成交均价 (元/平方米)	环比增幅 (%)
罗湖	352	-3.56%	3.54	8.39%	26672	54.58%
福田	347	-37.59%	3.53	-24.66%	25909	-7.48%
南山	1210	-31.01%	11.2	-21.36%	20791	20.47%
盐田	139	-13.66%	1.1	-35.87%	21863	-36.28%
关内	2048	-27.79%	19.37	-18.99%	22858	11.02%
宝安	1109	-9.84%	12.79	-24.30%	16040	2.99%
龙岗	2344	-19.62%	22.67	-11.44%	9810	7.11%
关外	3453	-16.71%	35.46	-16.55%	12059	2.97%
全市	5501	-21.21%	54.83	-17.44%	15874	6.48%

【港置地产研究部统计编制】

7月，各区域成交量对比中，同时出现六区齐降的局面，其中福田区成交量下降幅度最大，环比下降37.59%，南山区次之，环比6月下降31.01%。关内、外对比中，关内成交量下降幅度更大，环比6月下降27.79%，而成交价格却环比6月增长超过一成，增幅明显大于关外，主要是关内豪宅项目的销售拉高关内的成交价格。

3. 一手房房价走势

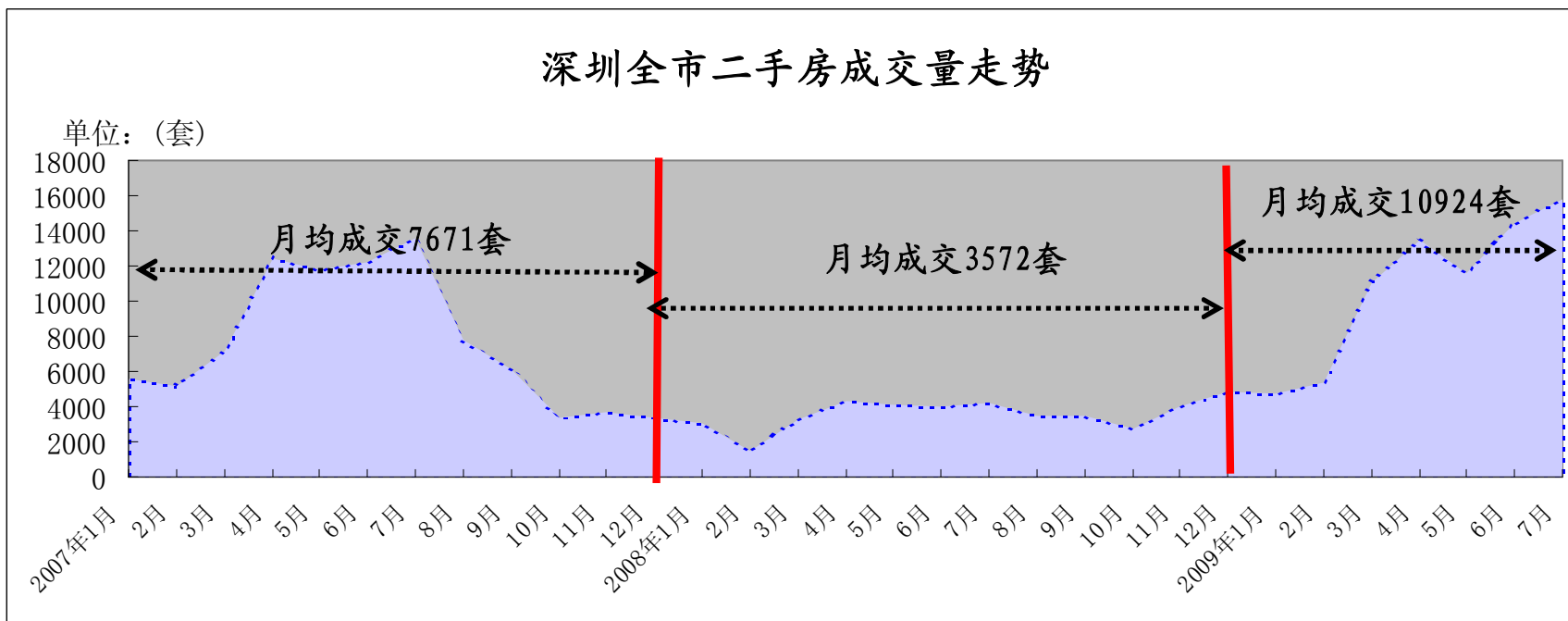


【港置地产研究部统计编制】

7月，深圳全市一手新房成交价格为 15874 元/平方米，环比 6 月增长 6.48%，从上图看出，2009 年，深圳全市一手房价呈快速上升态势，其中 7 月成交价格紧逼 2007 年高峰值。需求决定价格，在一手新房供应减少及需求激增的状况下，价格的上涨是必然之事。各区域成交价格中，除福田和盐田成交价格环比 6 月下降外，其他四区成交价都呈上涨趋势，福田和盐田区成交价格的下降主要是由于豪宅项目（香蜜湖唯珍府、华侨城天麓等）成交量的减少所导致，盐田最为明显，完全取决于天麓项目的成交与否。

篇 2 深圳市二手房市场

1. 二手房需求分析



【港置地产研究部统计编制】

2009年，深圳全市二手房市场成交走势除5月份略有波动外，一直呈快速上升趋势。7月，全市二手房成交量更是创历史最高峰，成交15826套，环比6月增长10%，成交面积141.19万平方米，环比6月增长6.98%。二手房成交量出现大幅度增长，港

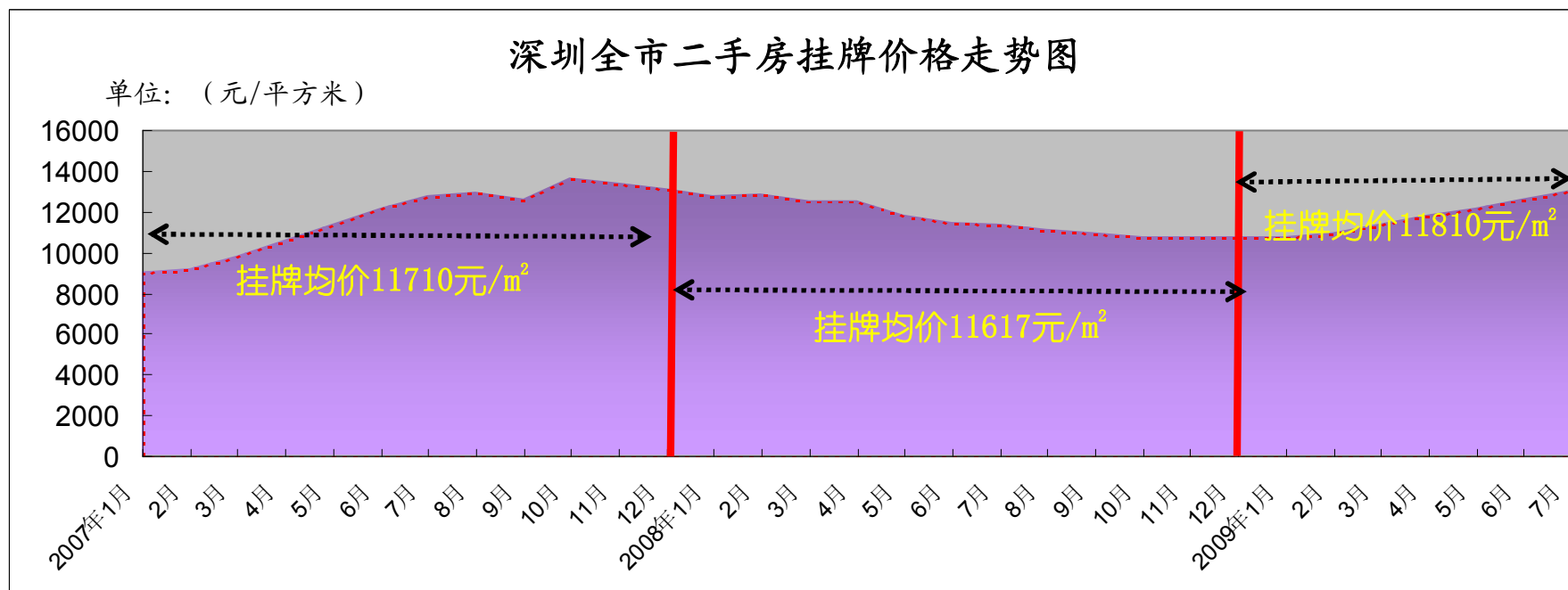
置研究部认为，一是二手房价格的持续攀高分散了部分购买客户从而流向二手房市场，二是二手房市场交易的持续活跃吸引了众多的有效需求客户。

7月各区域二手房成交对比						
区域	成交套数 (套)	环比增幅 (%)	成交面积 (万平方米)	环比增幅 (%)	挂牌均价 (元/平方米)	环比增幅 (%)
罗湖	3717	3.31%	32.01	15.49%	12419	2.54%
福田	3536	3.27%	31.09	5.33%	15872	2.09%
南山	2708	8.28%	25.62	-0.46%	14841	3.41%
盐田	278	27700.00%	2.2	42600.58%	12785	6.18%
关内	10239	7.50%	90.93	9.23%	13979	3.45%
宝安	2779	29.02%	25.85	26.98%	10255	4.32%
龙岗	2808	3.65%	24.41	-13.99%	9160	4.35%
关外	5587	14.89%	50.26	3.12%	9708	10.01%
全市	15826	10.00%	141.19	6.98%	13008	3.13%

【港置地产研究部统计编制】

7月，深圳全市各区域二手房成交对比中，无论是成交量还是成交价，都出现较大幅度的增长，尤其是成交量，环比6月增长27700%，告别了连续多月个位数成交的尴尬局面。关内外成交对比中，关外增幅明显大于关内，成交量增幅几乎是关内的2倍，成交价格增幅超过一成，是关内成交价格的3倍。

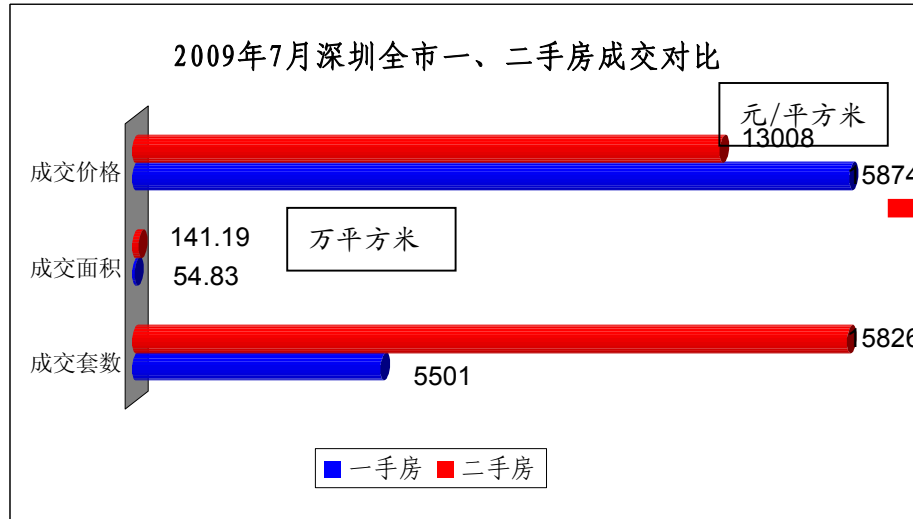
2. 二手房挂牌价格



【港置地产研究部统计编制】

2009年，深圳全市二手房挂牌价格呈小幅增长态势，尤其进入6、7月，挂牌价格增幅较大。2009年1-7月，深圳全市二手房挂牌价格为11810元/平方米，比2007年全年的挂牌价格还要高出100元/平方米，与2008年全年挂牌价格相比，增长1.66%。

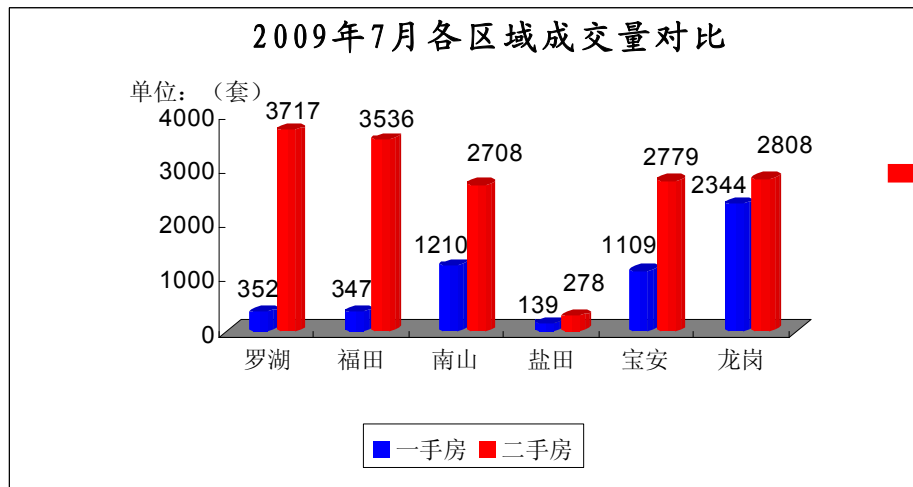
3. 二手房与一手房比较



2009年7月，深圳全市二手房成交量再创新高，全市二手房与一手房成交量之比为 2.87: 1，楼市成交基本呈“一边倒”现象。

二手房成交面积是一手房成交面积的 2.6 倍，成交价格方面，二手房成交价格相比一手房成交价格，相差 2866 元/平方米。

由于一手房价格的偏高及二手房价格的巨大优势，分流了相当部分购买客户从而流向二手房市场。

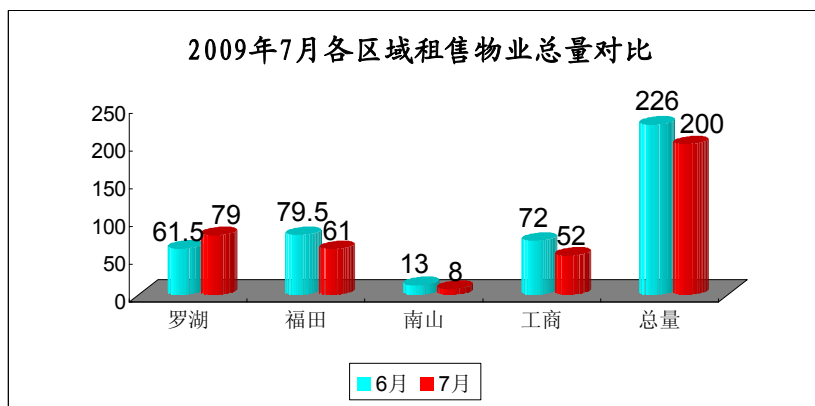


各区域二手房成交量与一手房成交对比中，罗湖和福田的二手房与一手房成交量差距最大，罗湖二手房成交量是一手房的 10.5 倍，福田二手房成交量是一手房的 10.2 倍，可见，罗湖和福田在一手房供应较少的情况下，为二手房的交易提供了巨大的空间。

龙岗区二手房成交量与一手房成交量差距最小，可见，龙岗区成交量一手房占据较大比重。

篇 3 港置地产成交分析

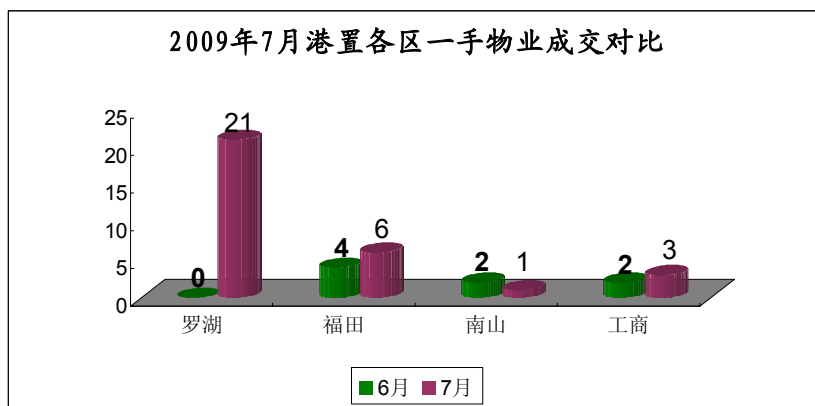
1. 总体租售情况



7月，公司租售总量环比6月下降11.5%，降幅过一成，除罗湖区成交总量增长外，其他区域成交量都有不同程度下降，南山降幅最大。

罗湖区成交总量环比6月增长28.46%；福田区成交总量环比6月下降23.27%；南山环比下降38.46%；工商环比下降27.78%。

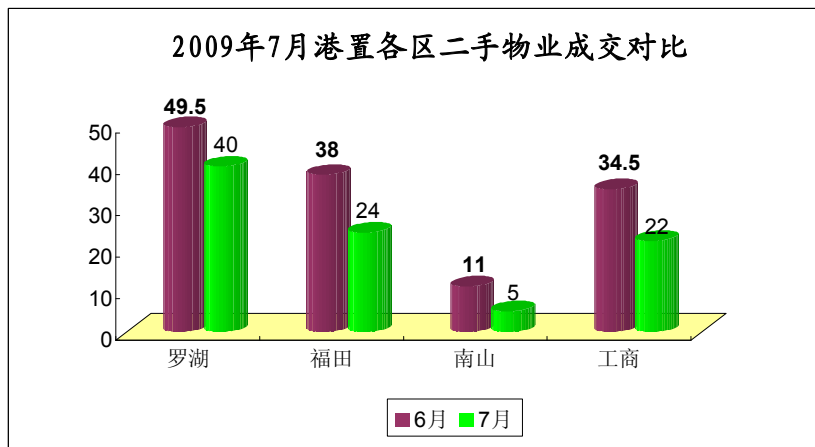
2. 港置地产一手物业成交



7月，公司各区一手物业成交对比中，除南山一手物业成交量下降外，其他区域都有不同程度增长，罗湖区一手物业成交最为突出，主要在花样年花港项目的销售上取得了不错的销量。

福田区以成交6套一手物业而排名公司区域第二，其中项目营销部销售3套。

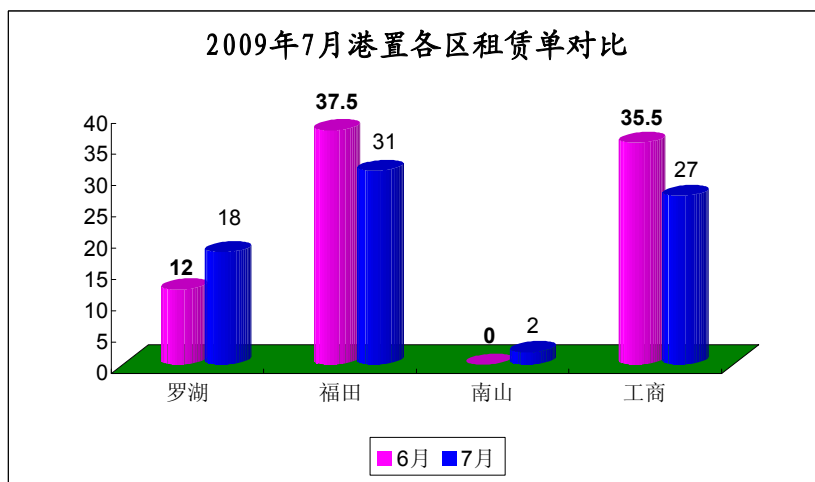
3. 港置地产二手物业成交



7月，公司各区二手物业成交对比中，各区都有不同程度的下降，其中南山区下降幅度最大，罗湖区下降幅度最小。

罗湖（含盐田）二手物业成交量环比6月下降19.19%；福田环比下降36.84%；南山环比下降54.55%；工商环比下降36.23%。

4. 港置地产二手租赁物业

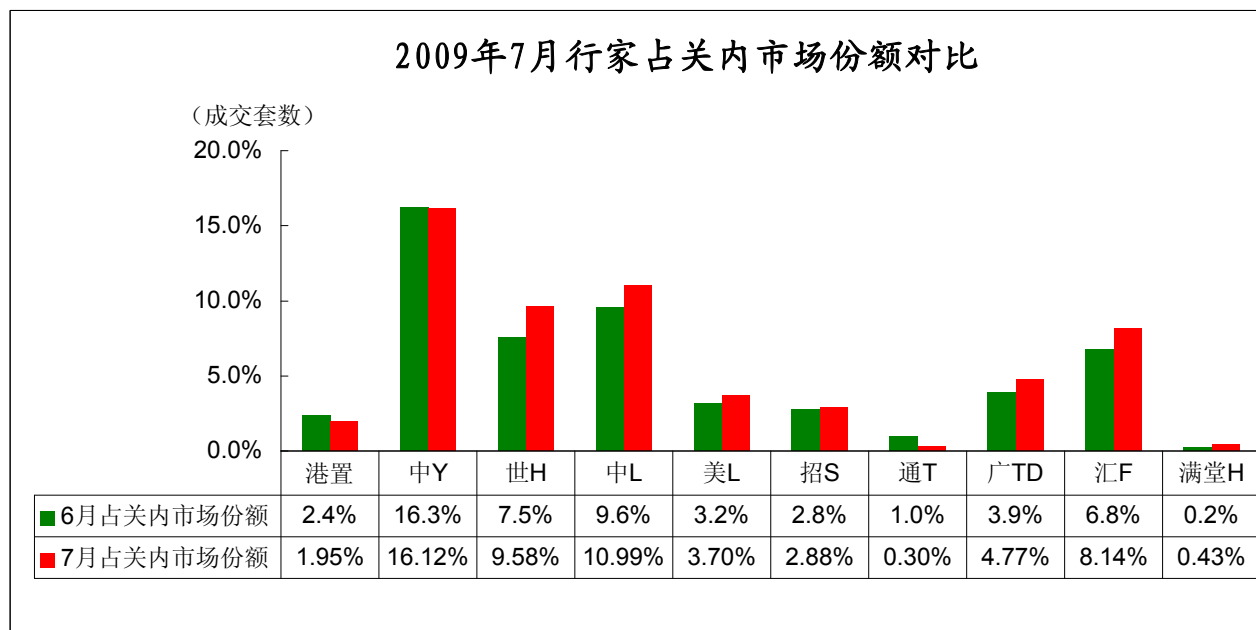


7月，公司各区域租单对比中，罗湖和盐田成交量略有增长，福田和工商出现不同程度下降，工商租赁单环比6月下降幅度更大。

罗湖（含盐田）二手物业成交量环比6月增长50%；福田环比6月下降17.33%；南山环比增长200%；工商环比下降23.94%。

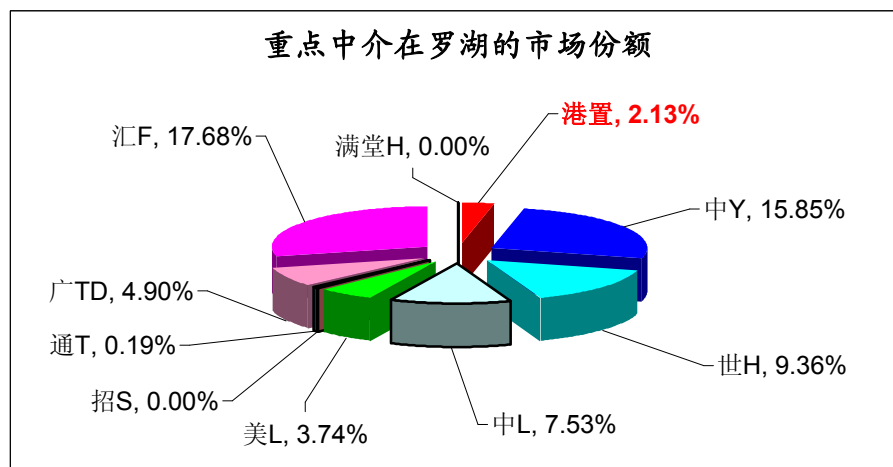
篇 4 深圳重点中介监控

1. 重点中介在全市的成交情况



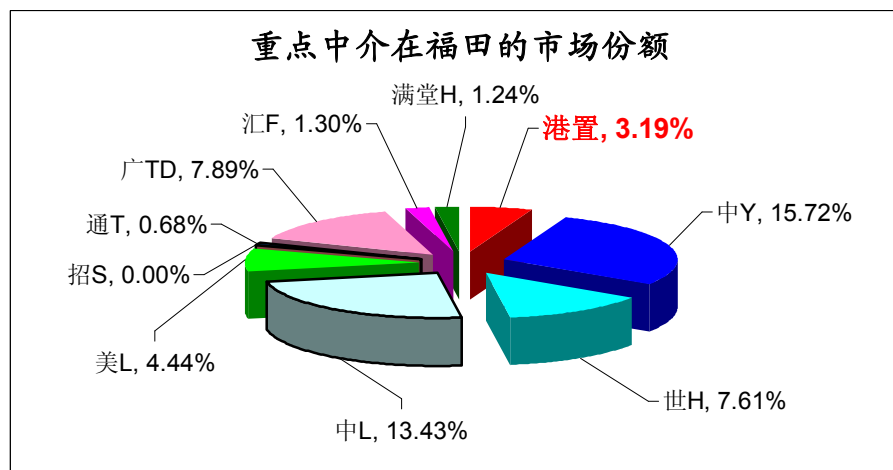
7月，部分行家业绩出现下降，但市场份额在上升，港置所占关内市场份额略有下降，7月，港置占关内市场份额为1.95%，环比6月下降0.45%。

2. 重点中介在罗湖的成交情况



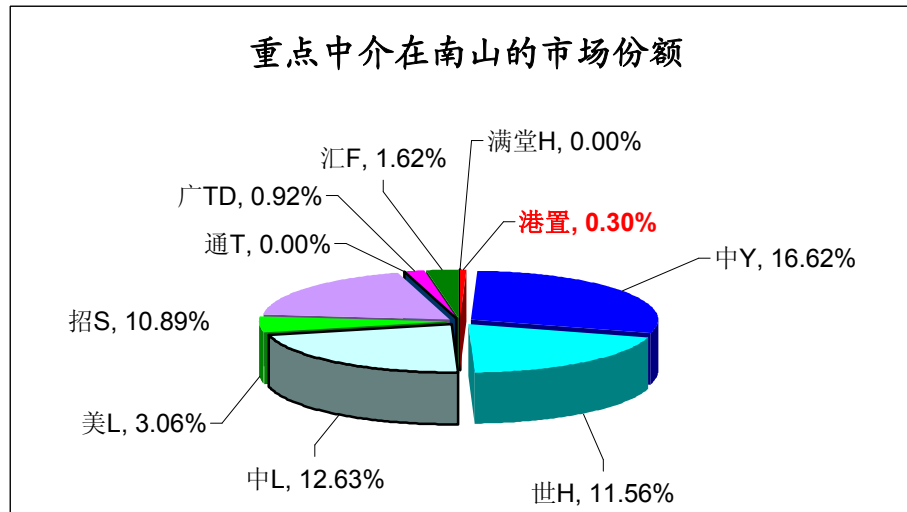
7月，对罗湖区重点中介检测可知，除招商置业在罗湖无分行外，港置在罗湖区所占的市场份额仅领先于通泰地产和满堂红地产，港置所占市场份额为2.13%，与深圳四大中介所占市场份额相比，仍有较大差距。

3. 重点中介在福田的成交情况



7月，对福田区重点中介检测看出，除招商置业在福田区无成交外，港置在福田区所占的市场份额略比罗湖区要高，也仅领先于通泰地产、汇丰地产和满堂红地产，港置所占市场份额为3.19%。

4. 重点中介在南山的成交情况



7月，对南山区的重点中介检测显示，港置在南山区所占的市场份额位居福田和南山之后，是公司所在的区域中所占市场份额最少的区域，港置所占市场份额仅为0.3%。与重点检测行家对比中（满堂红地产和通泰地产除外），港置所占市场份额位居末位。

篇5 7月市场动态解读

- 深圳市中级人民法院出台了《关于审理二手房买卖合同纠纷案件若干问题的指导意见（初稿）》（下称《意见》），对于违约赔付有了统一判决标准，针对反价违约现象、罚双倍定金再赔差价；
- 7月8日，深圳市宣布了关于落实人大《决定》坚决制止违法抢建的通知，深圳向小产权房买卖说“不”。

【港置解读】为进一步规范房地产市场交易起到非常积极的作用，促使深圳楼市更加理性发展。

- ▶ 沪深两市暴跌触动央行神经，央行三次表态持续适度的货币宽松，银监会跟进规范贷款：7月29日，受中国建筑A股上市以及央行或将上调存款准备金率传言的影响，沪深两市双双暴跌，沪指收盘跌5%，出现了近8个月来的最大单日调整。中行立刻表态，将继续执行适度宽松的货币政策。这是央行在6天之内第三次做出此番表态。不过，央行同时指出，注重运用市场化手段，而不是规模控制的方法引导货币信贷适度增长；
- ▶ 国土部地价房价全国大调查，涉及深圳9楼盘，严厉打击“捂盘惜售”。国土资源部近日将全国620个调查项目的地价、房价数据悉数发布，其中涉及深圳的有9个项目，均位于特区外，地价占房价的比例最高为47.95%，最低为21.88%。据公布的数据计算，9个项目平均地价房价比例约为34.41%。

【港置解读】二套房贷收紧，投资客入市更趋谨慎，捂盘惜售整治，新房供应紧张局势有望缓解。

篇6 市场预测

深圳下半年全市新增住宅供应将达到430万平方米，打破目前深圳大户型为主的供应局面，同时也将大大缓解目前楼市的供给不足现象；一手新房成交受挫，而豪宅热销势不可挡，预计豪宅销售势头仍将持续；对“捂盘惜售”的严厉打击，或将减弱因房源不足造成的房价追涨，激发更多有效需求入市；二套房贷收紧或将对二手房有微小影响，业主反价现象有望减少，理性看待楼市，深圳全市二手房成交理应会趋稳。