

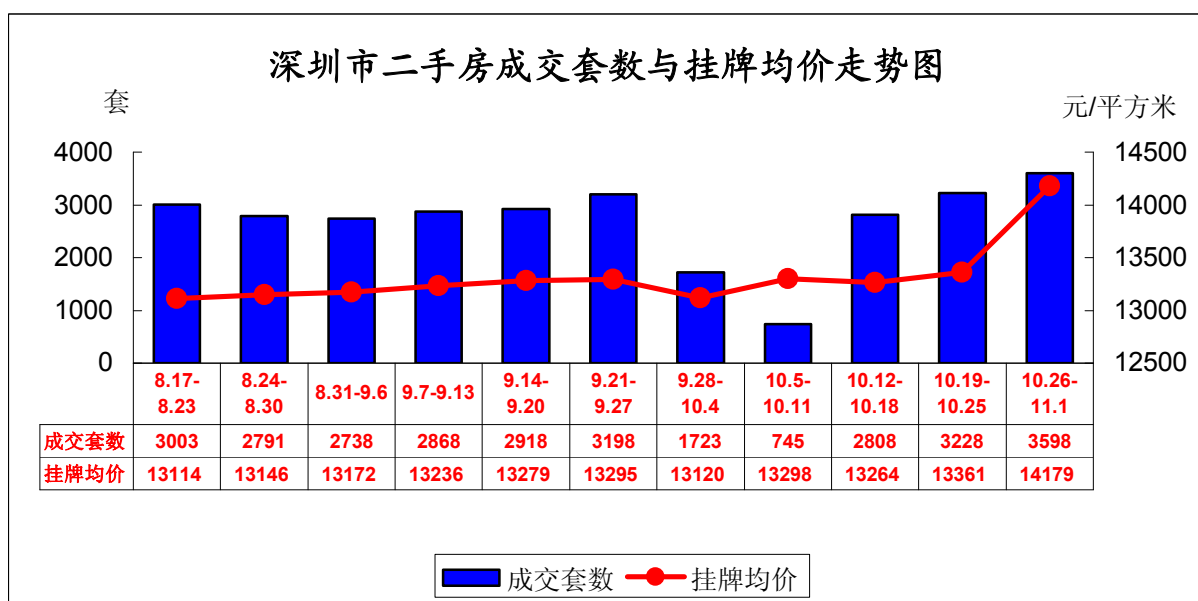
## 二手楼市成交创新高，后市成交或稳企

### 1. 市场综述

上周【10.26-11.1】，深圳全市二手房共成交 3598 套，环比【10.19-10.25】成交的 3228 套上升 11.46%，日均成交 719 套（周六、天除外）环比【10.19-10.25】日均成交 645 套（周六、日除外）上升 11.47%；其中，深圳特区内二手房成交 2293 套，环比【10.19-10.25】成交的 2080 套上升 10.24%。上周深圳全市二手房挂牌价格为 14179 元/平方米，环比【10.19-10.25】挂牌价格的 13361 元/平方米上升 6.12%。

10 月，深圳全市二手房共成交 10379 套，环比 9 月成交的 12944 套下降 19.81%。其中，特区内二手房成交 6644 套，环比 9 月特区内成交的 8113 套下降 18.11%。

### 1. 1 成交实录 【10.26-11.1】

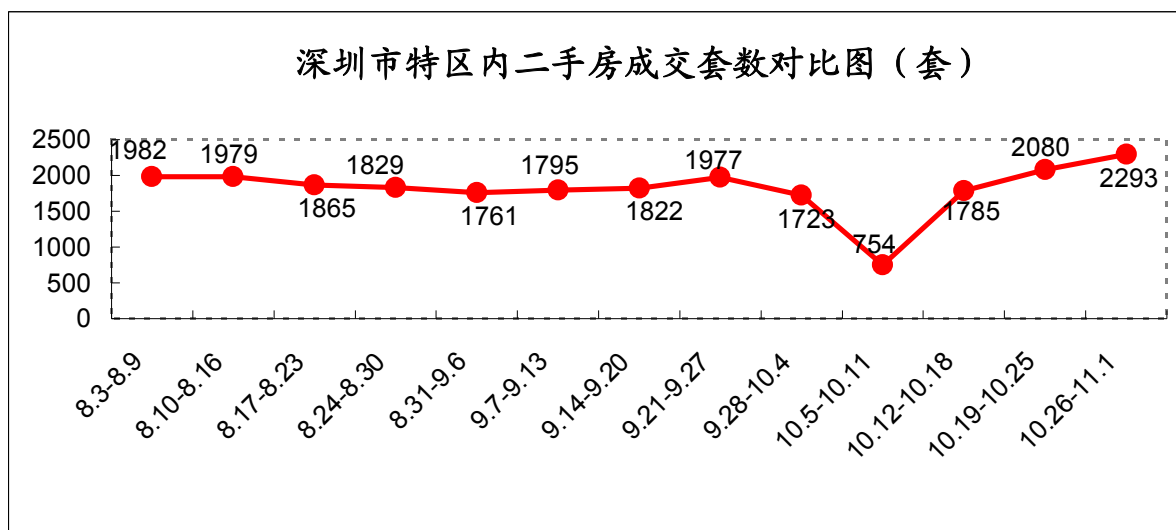


【港置地产研究部统计编制】

10 月二手房受十一黄金周未成交等多重因素影响，二手房环比降幅近二成，而上周，受股市创业板上市和经济向好等因素影响，深圳全市二手房成交继续呈现量价齐升，并创下近几个月以来成交量新高，为 3598 套。

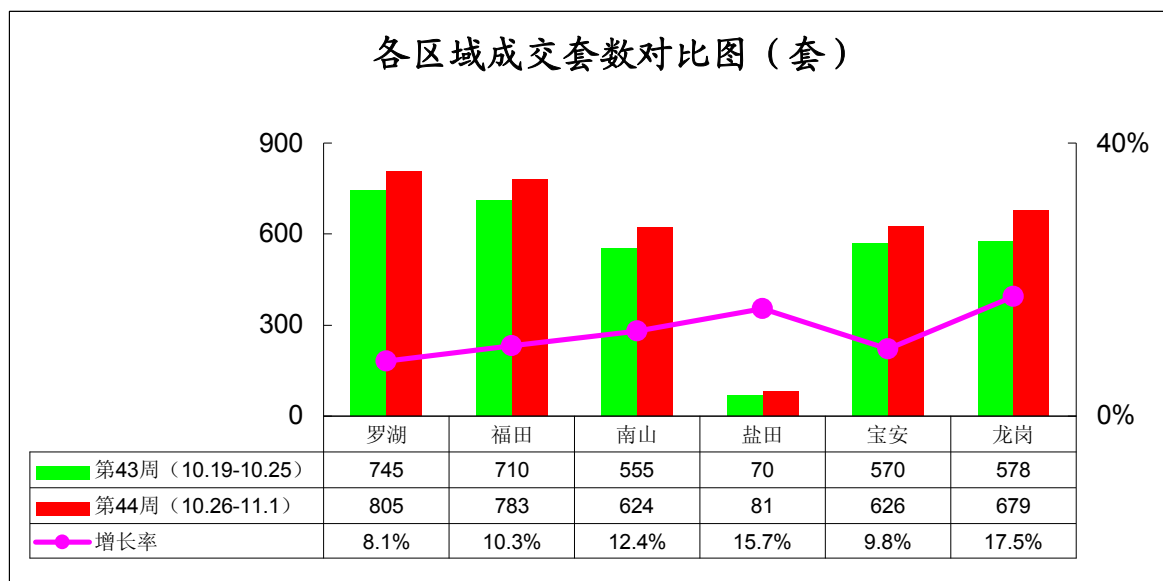
从五个交易日来看，成交套数从 10 月 26 日的 665 套到 10 月 31 日的 818 套，成交一天比一天高，仅仅五天增长近三成，10 月 31 日，除盐田区外，其它五区成交都在 100 套以上，而福田区成交更是高达 208 套，创下福田区日成交套数新高。

从全市成交面积情况看，本周全市成交面积为 336209.74 平方米，较上周增加 74130.17 平方米，环比增幅近三成。从各区域来看，成交套数和成交面积增幅最大的是龙岗区，分别为 17.47% 和 86.45%；其它各区也出现不同程度上升。预计全市二手房成交量在进入新年以前，市场有望持续趋稳。



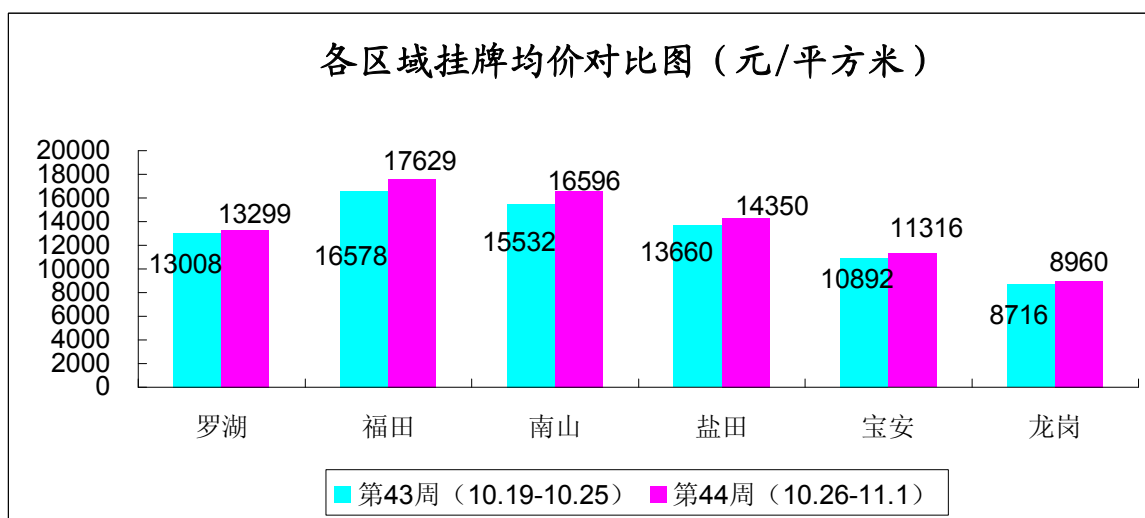
【港置地产研究部统计编制】

上周特区内、外二手房成交比为 1.75:1，特区内成交量占全市总成交量的 63.72%，特区内二手房成交量 2293 套，环比【10.19-10.25】成交量 2080 套增幅 10.24%。这种特区内成交大于特区外成交局面，在未来相当长的时期，仍然不会有太大改变。主要是由房屋地段和周边配套等因素所决定的。



【港置地产研究部统计编制】

上周，特区内四区二手房成交套数继续呈全线上升趋势，成交最活跃的是龙岗区，环比上升 17.5%，其它各区都出现不同程度上升；市场表现持续向好，预计后市特区内、外成交量仍将依旧活跃。



【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳六大区域挂牌价继续呈现全线上升，增长幅度最大的是福田区，为 6.35%，成交均价高达 17629 元/平方米。从各区域来看，除龙岗区外、其它各区成交均价都在一万元以上。预计后市深圳二手房成交均价仍将长期处于高位或个别区域微幅向下微调。

## 1-2 【10.26-11.1】期间二手地产中介排行（关内）

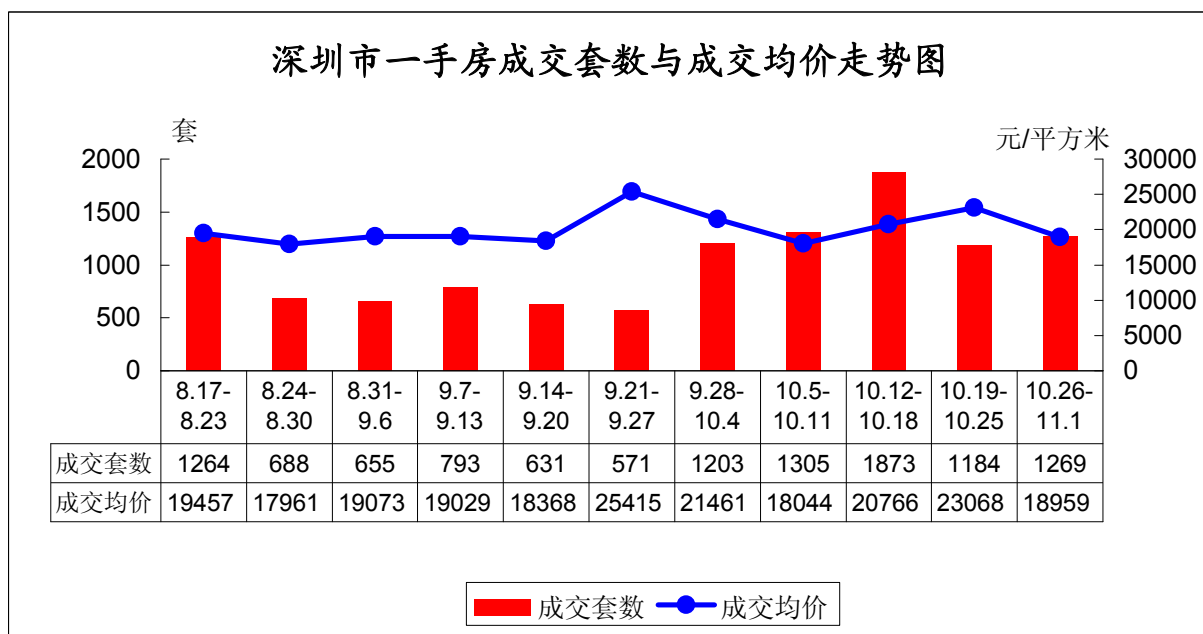
排名	机构名称	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	占全市套 数比例
1	中原地产代理（深圳）有限公司	316	30572.35	9.79%
2	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	207	18854.28	6.41%
3	深圳市汇丰房地产交易有限公司	204	14948.58	6.32%
4	深圳市中联房地产企业发展有限公司	168	13104.5	5.20%
5	深圳市广天地房地产交易评估有限公司	158	11417.64	4.89%
6	深圳市招商置业顾问有限公司	82	6343.02	2.54%
7	深圳市新世豪房地产经纪有限公司	75	5978.01	2.32%
8	深圳市博伟房地产顾问有限公司	68	6020.82	2.11%
9	美联物业代理（深圳）有限公司	66	6351.42	2.04%
10	深圳市盛联行投资发展有限公司	65	5086.07	2.01%
11	深圳市世洲房地产经纪有限公司	38	2288.27	1.18%
12	深圳市通泰房地产经纪评估有限公司	37	2307.43	1.15%
13	深圳市海王房地产经纪有限公司	31	2546.01	0.96%
14	深圳市家家顺房产交易有限公司	27	2335.54	0.84%
15	深圳市中发房地产经纪有限公司	24	1625.03	0.74%
16	深圳市中佳飞置业顾问有限公司	19	1676.07	0.59%
17	深圳市泰阳房地产经纪有限公司	14	594.44	0.43%
18	深圳市瑞意置业有限公司	14	438.2	0.43%
19	深圳市明阳基业房地产顾问有限公司	12	1053.26	0.37%
20	深圳市华仁房地产经纪有限公司	8	644.18	0.25%
21	泛城房地产顾问（深圳）有限公司	8	607.79	0.25%
22	深圳市春鹏房地产经纪有限公司	8	546.33	0.25%
23	深圳市海宏房地产经纪有限公司	8	467.5	0.25%
24	深圳市广天地联盟房地产交易有限公司	7	629.92	0.22%
25	东方创富地产顾问（深圳）有限公司	7	497.91	0.22%
26	深圳市成宏房地产经纪有限公司	7	462.74	0.22%
27	<b>港置地产代理（深圳）有限公司</b>	<b>6</b>	<b>399.79</b>	<b>0.19%</b>
28	深圳市世联行房地产经纪有限公司	3	384.77	0.09%

【港置地产研究部统计编制】

## 2. 市场综述

上周【10.26-11.1】，深圳全市一手新房共成交 1269 套，环比【10.19-10.25】成交的 1184 套降上升 7.18%，成交均价为 18959 元/平方米，环比【10.19-10.25】成交价 20766 元/平方米降幅 8.71%，主要是福田的皇御苑和宝安的花样年花郡家园，大量中档物业成交拉低了全市的成交均价。成交面积为 104563 平方米，环比【10.19-10.25】成交面积 157374 平方米，跌幅超三成，为 33.56%。

### 2-1 一手房成交实况【10.26-11.1】



【港置地产研究部统计编制】

10月一手房也受十一黄金周等多重因素影响，成交量环比“金九”增幅超八成，成交均价继续微量下调。而上周，受股市创业板上市和经济利好等因素影响，深圳全市一手新房成交呈现“量升价跌”。虽然成交套数有小幅上升，但是成交面积确呈现大幅度萎缩，跌幅超三成，为33.56%，主要是宝安、盐田、南山高档物业成交量缩减影响，三个区域（宝安、盐田、南山）成交面积环比上周分别跌幅51.41%，46.95%，46.63%。上周成交均价有小幅微降，主要是由特区内、外大量中档物业成交所致。

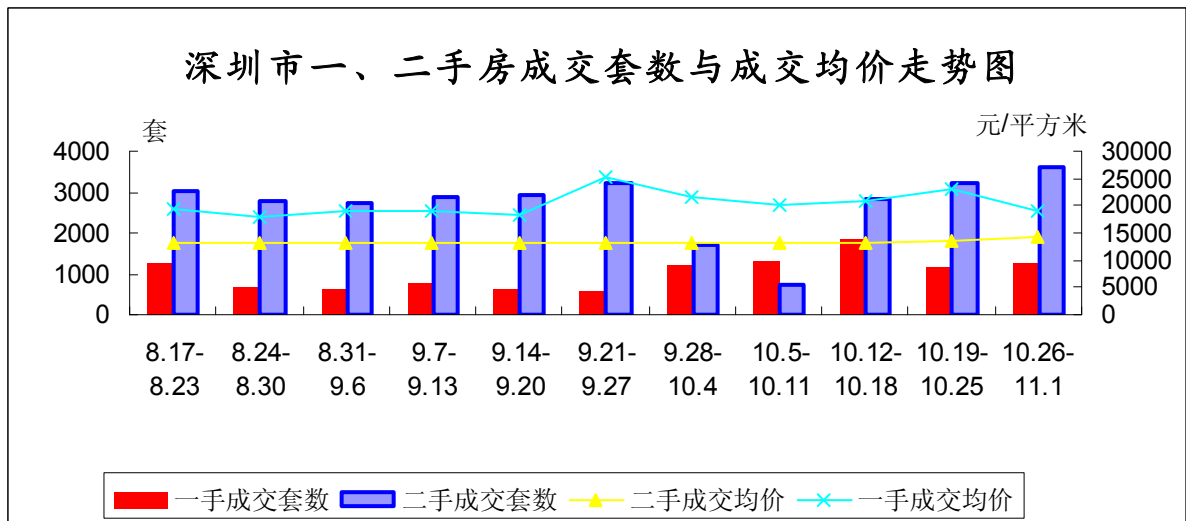
新房供应方面环比【10.19-10.25】有大幅度上升，为 150%，随着后市供需结构不平衡的变化和房价高企的调整等多重因素影响，预计后市一手楼市或将呈现缓慢量升价跌趋势。

## 【10.26-11.1】期间一手房成交 TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )
1	宝安	花样年花郡家园	193	7437.08
2	龙岗	华业玫瑰郡	122	9459.86
3	福田	皇御苑	91	4356.25
4	罗湖	幸福里雅居	62	5327.68
5	宝安	福侨花园	49	3932.42
6	南山	汉京峰景苑	48	3990.25
7	罗湖	东方颐园	40	3475.65
8	宝安	畔山御景花园	40	2889.33
9	南山	太古城花园(南区)	40	2391.99
10	南山	恒立心海湾花园	38	3023.16

【港置地产研究部统计编制】

### 3. 一、二手房成交对比



从上图一、二手房量与价之比可看出，在成交均价方面：一手房高于二手房，一手房波峰波谷较明显，而二手房则一直比较平稳，变化不大。在成交套数方面：二手房高于一手房，二手成交稳健，一手成交则如坐过山车。预计后市一、二手楼市成交仍将依旧呈现出一手火冷，二手热，但差距有望缩小。