

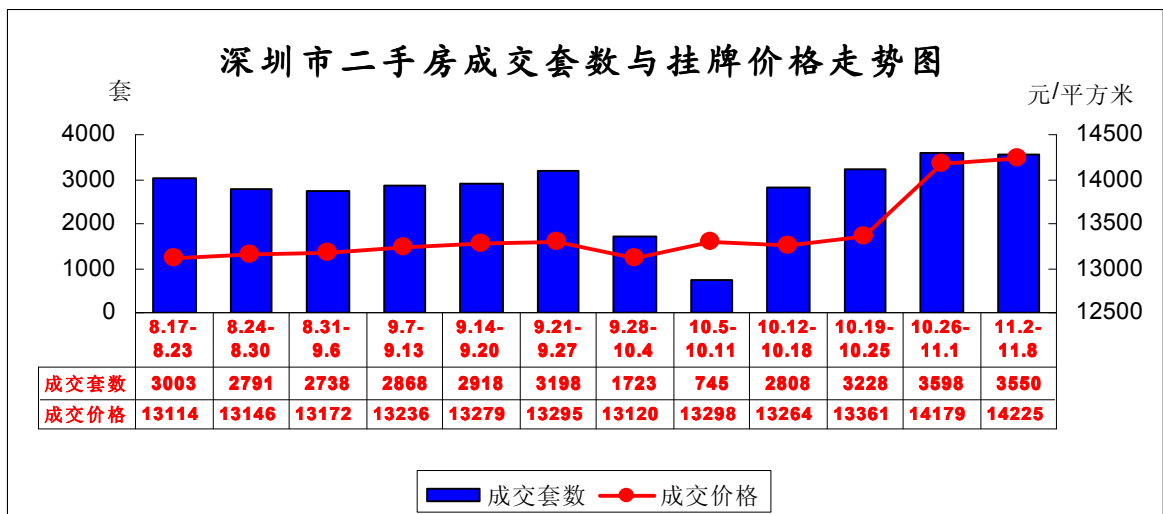
## 深圳楼市成交火爆，后市有望持续放大

### 1. 市场综述

上周【11.2-11.8】，深圳全市二手房共成交 3550 套，环比【10.26-11.1】成交的 3598 套降幅 1.33%，日均成交 710 套（周六、天除外）环比【10.26-11.1】日均成交 719 套（周六、日除外）微降 1.25%；其中，深圳关内二手房成交 2270 套，环比【10.26-11.1】成交的 2293 套微降 1%。上周深圳全市二手房挂牌价格为 14225 元/平方米，环比【10.26-11.1】挂牌价格的 14179 元/平方米上升 0.32%。

本月【11.1-11.8】，深圳全市二手房共成交 3550 套，环比【9.1-9.8】成交的 3297 套上升 7.67%。其中，深圳关内二手房成交 2270 套，环比【9.1-9.8】成交的 2083 套上升 8.98%。注：由于十一黄金周末成交，故选择金九作比较。

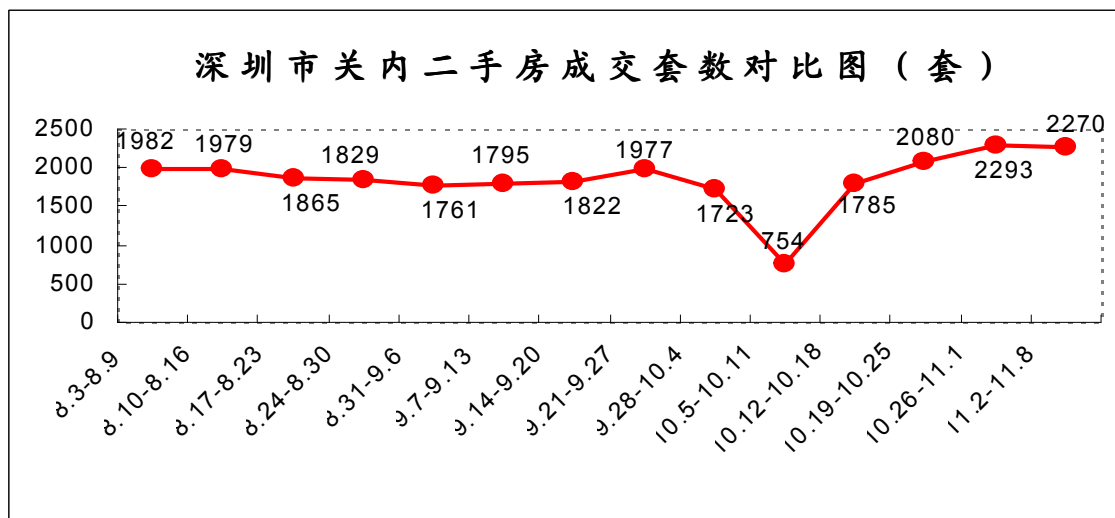
#### 1.1 成交实录【11.2-11.8】



【港置地产研究部统计编制】

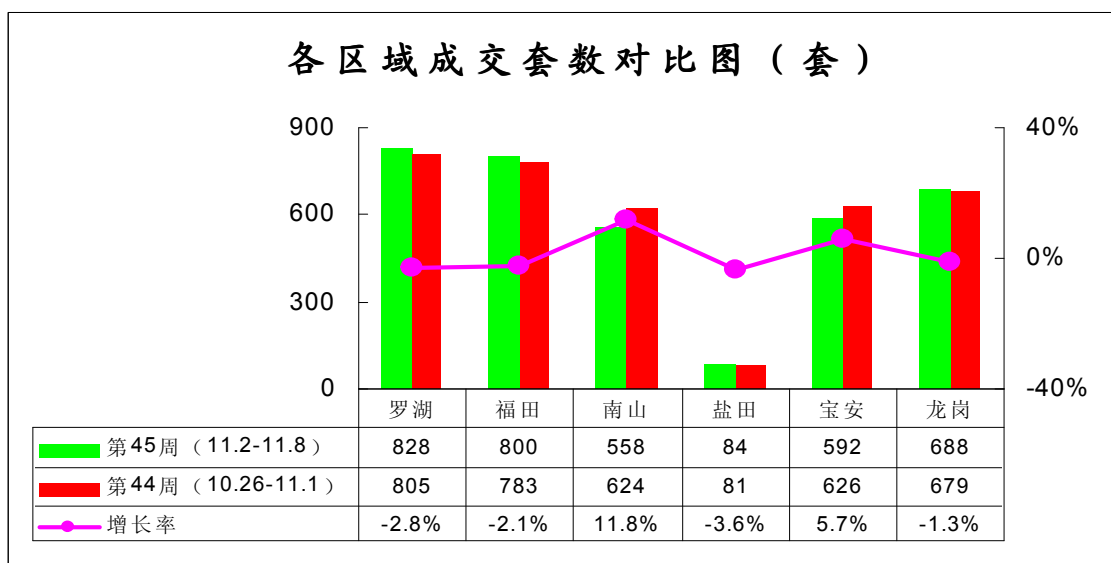
上周【11.2-11.8】，深圳全市二手房成交量价呈现量跌价升，但周成交量已连续三周维持在 3000 套以上。从五个交易日来看，成交量从 11 月 2 日的 599 套到 11 月 6 日的 865 套，五天增长 1.44 倍，创下日成交的新高。

从全市成交面积情况看，本周全市成交面积为 304772.09 平方米，较上周减少了 31437.65 平方米，环比增幅近一成。分析认为，一方面，为了将降低风险，卖家都会加紧放盘速度，房源选择比较多；另一方面，为了搭上政策优惠的末班车，省下不少费用。预计进入年末冲刺阶段深圳二手楼成交量有望持续放大。



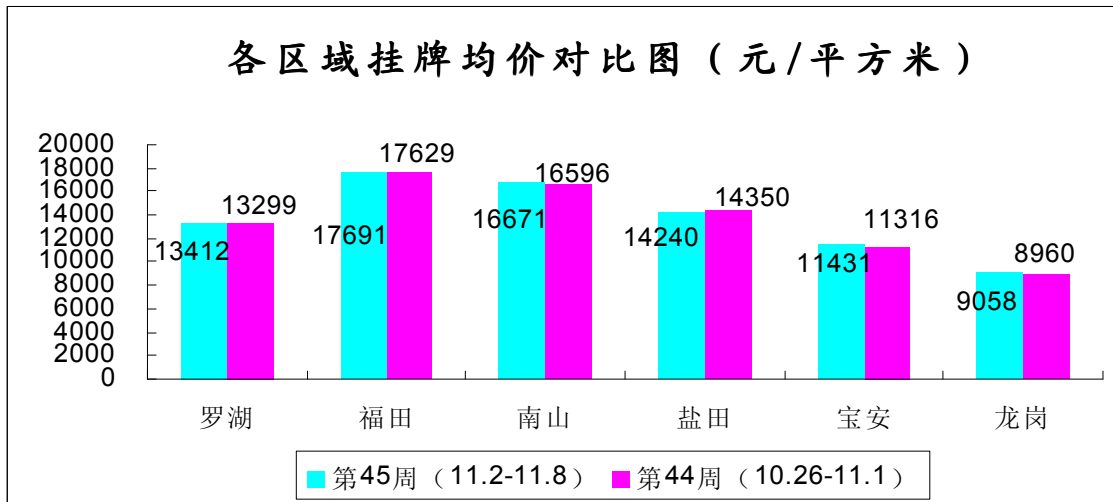
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.77: 1，关内成交量占全市总成交量的 63.94%，关内二手房成交量 2270 套，环比【10.19-10.25】成交量 2293 套微降 1%。



【港置地产研究部统计编制】

上周，关内四区二手房成交套数呈现一下三上，除南山区小幅下降外，其它三区（盐田、罗湖、福田）上升幅度都在三个百分点左右；关外（宝安、龙岗）二手房成交套数呈现一下一上，宝安区较前一周下降 5.43%，龙岗区较一周增幅超二成，为 24.34%，预计后市深圳各区二手房市场整体表现仍将呈现普稳个涨。



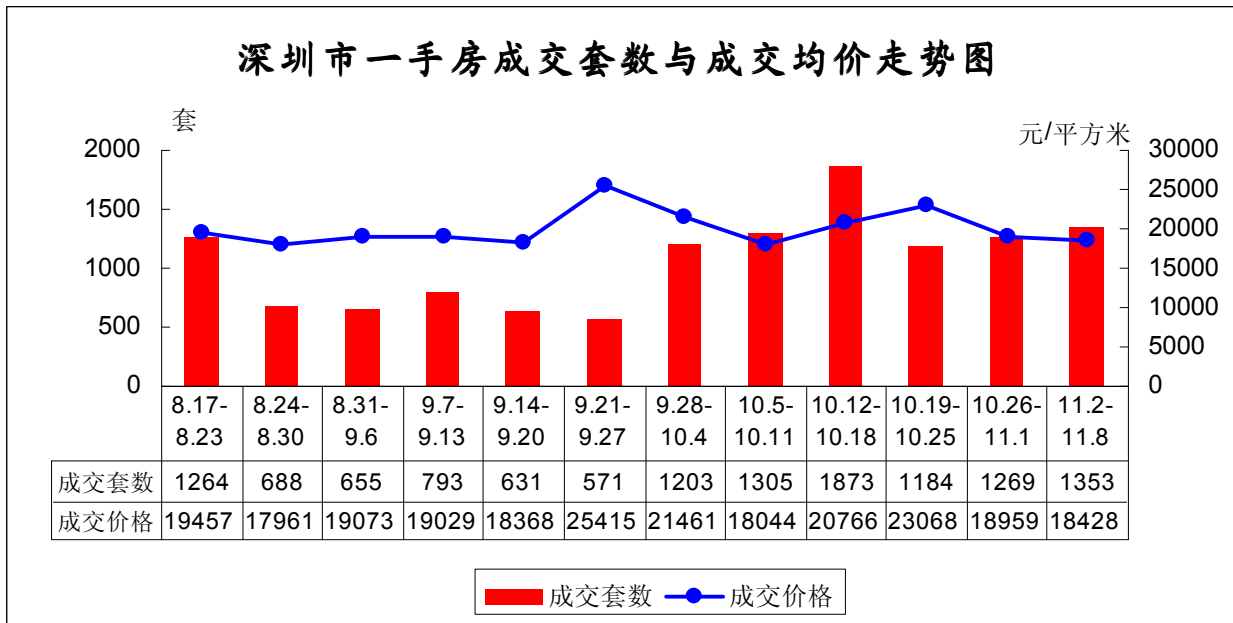
【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳六大区域挂牌价继续呈现一下五上，从各区域来看，除盐田区成交均价微量下降外，其它五区上升幅度不大，关内（罗湖、福田、南山）增幅都在一个百分点以内，关外（龙岗、宝安）增幅都在一个百分点以上。预计后市深圳二手房成交均价有望依旧普涨个跌。

## 2. 市场综述

上周【11.2-11.8】，深圳全市一手新房共成交 1353 套，环比【10.26-11.1】成交的 1269 套上升 6.62%，成交均价为 18428 元/平方米，环比【10.26-11.1】成交价 18959 元/平方米降幅 2.80%，成交面积为 114285 平方米，环比【10.26-11.1】成交面积 104563 平方米，上升近一成，为 9.30%。

### 2-2 一手房成交实况【11.2-11.8】



【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳全市一手新房成交呈现“量升价跌”。成交量的回暖，主要是龙岗和南山大量中低档物业成交拉动；成交价的小幅微降，主要是关外两区大量中低档物业成交拉低了全市的成交均价。

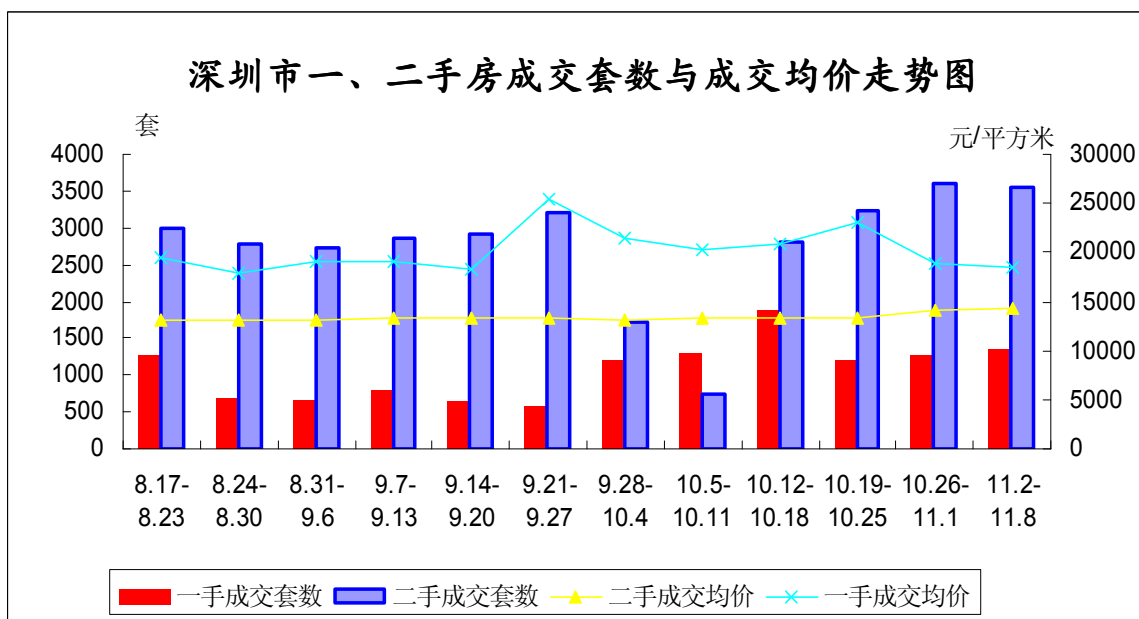
随着信贷政策倒计时，供需结构不断变化和房价的平稳调整等多重因素变化，预计进入年末冲刺阶段深圳一手楼成交量有望持续平稳。

## 【11.2-11.8】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	南山	首地容御花园	117	11559.6
2	龙岗	润筑园	112	5326.77
3	宝安	福侨花园	110	9004.07
4	福田	皇御苑	84	3820.99
5	罗湖	东方颐园	75	3754.19
6	宝安	招商澜园	74	5630.48
7	龙岗	景和园	71	6193.59
8	龙岗	华业玫瑰郡	65	4908.02
9	龙岗	茗萃园二期	61	4965.28
10	罗湖	幸福里雅居	57	7854.37

【港置地产研究部统计编制】

## 3. 一、二手房对比



上周，深圳全市一、二手房成交量、价呈现一手房成交均价大于二手房，而二手房成交量大于新房。具体来看，成交均价：新房成交均价为 18428 元/平方米，比二手房成交均价多出 4203 元/平方米，是二手房的 1.29 倍；成交套数：一手、二手房成交套数比为 0.38: 1。受政策倒计时等多重因素影响，预计后市深圳一、二手房成交量价差距有望进一步缩小。