

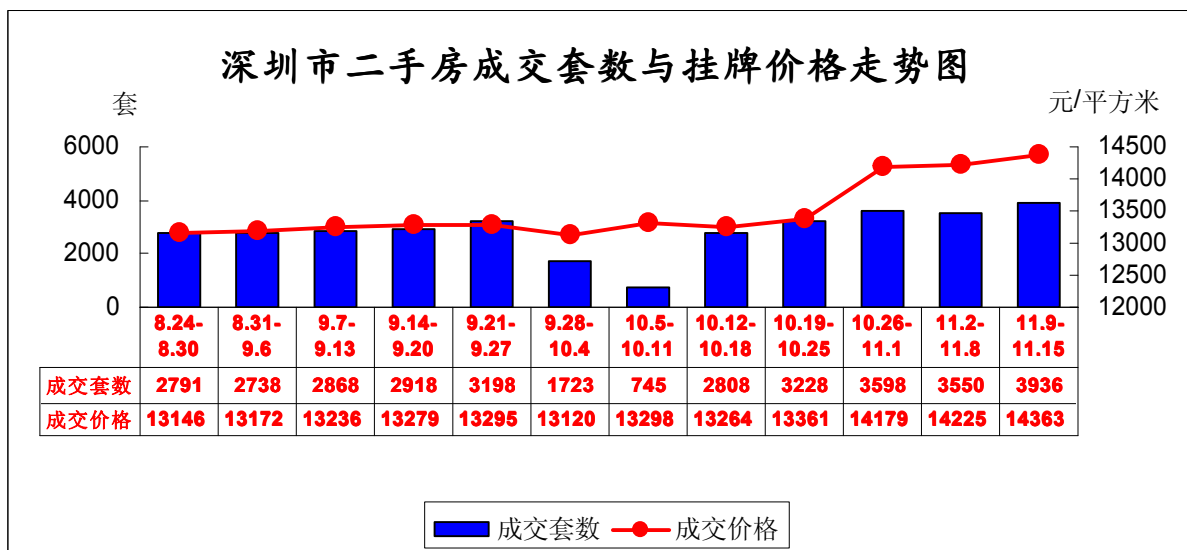
深圳楼市全线上扬，后市成交量有望创新高

1. 市场综述

上周【11.9-11.15】，深圳全市二手房共成交 3936 套，环比【11.2-11.8】成交的 3550 套上升 10.87%，日均成交 787 套（周六、天除外）环比【11.2-11.8】日均成交 710 套（周六、日除外）微升 1.08%；其中，深圳关内二手房成交 2493 套，环比【11.2-11.8】成交的 2270 套微升 9.82%。上周深圳全市二手房挂牌价格为 14363 元/平方米，环比【11.2-11.8】挂牌价格的 14225 元/平方米上升 0.97%。

本月【11.1-11.15】，深圳全市二手房共成交 7286 套，环比【9.1-9.15】成交的 6186 套上升 1.77%。其中，深圳关内二手房成交 4763 套，环比【9.1-9.15】成交的 3892 套上升 21.68%。注：由于十一黄金周未成交，故选择金九作比较。

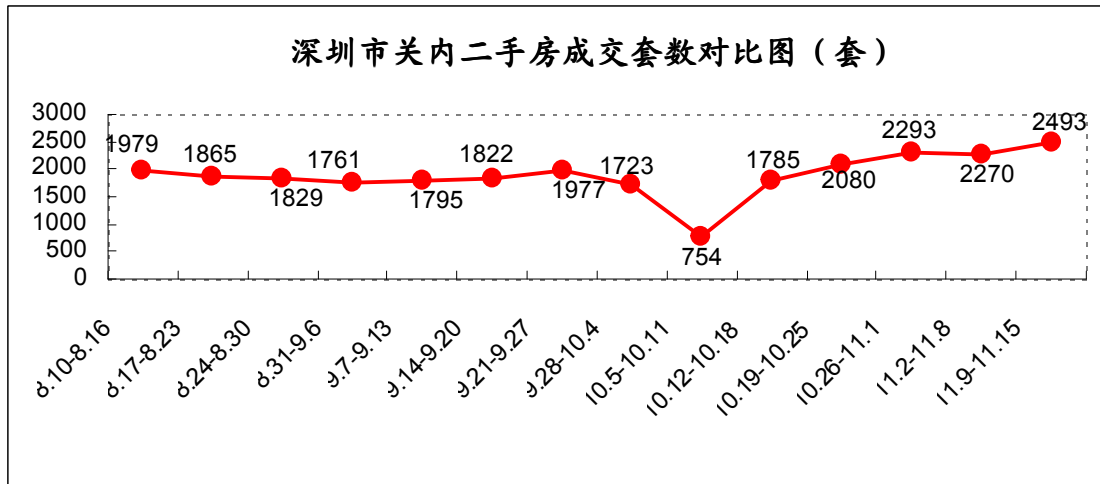
1.1 成交实录【11.9-11.15】



【港置地产研究部统计编制】

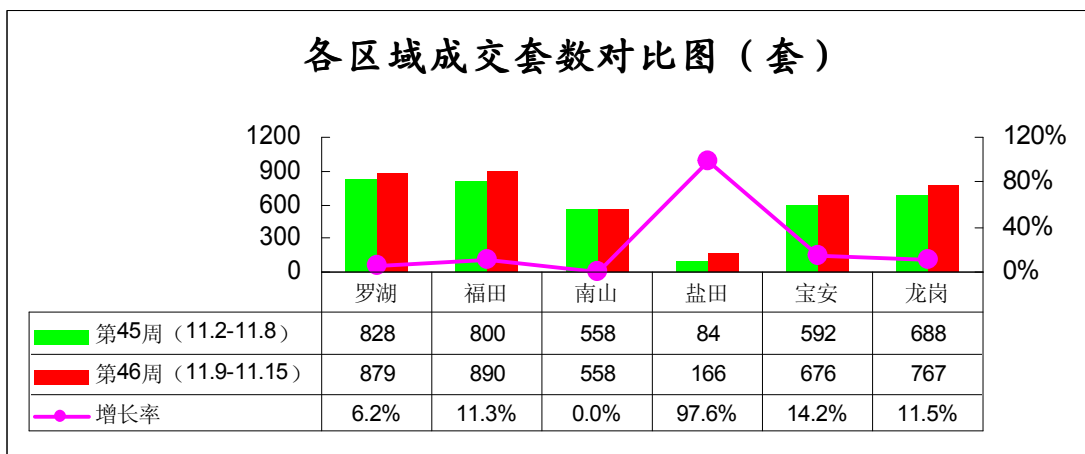
上周【11.9-11.15】，深圳全市二手房成交呈现量价齐升，周成交量创下09年新高，为3936套，已是连续四周维持在3000套以上。从五个交易日来看，成交量从11月9日的704套到11月13日的915套，日成交喜人，而11月13日成交915套，则是创下09年日成交最高记录。

从全市成交面积情况看，本周全市成交面积为352505.24平方米，较上周增加了47733.15平方米，较前一周增加15.66%。分析认为，一方面，优惠政策进入倒计时，而后市政策不确定原因的增多，使得有实际需求者加快置业；另一方面，本周深圳各大银行纷纷对非改善型二套房提高首付比例，上幅为四成。预计进入年末最后一个半月，深圳二手楼成交量有望持续创新高。



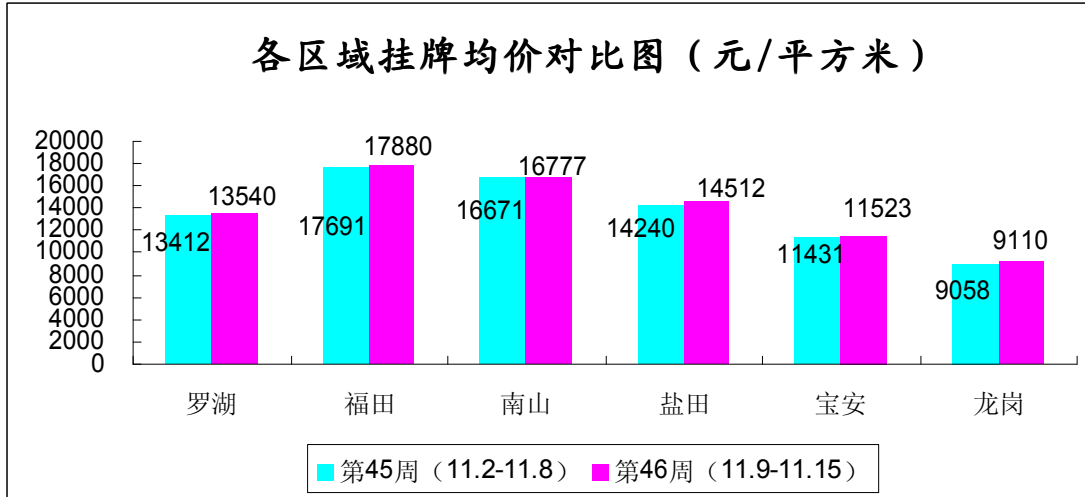
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为1.72:1，关内成交量占全市总成交量的63.33%，关内二手房成交量2493套，环比【10.19-10.25】成交量2270套，上升9.82%。



【港置地产研究部统计编制】

上周，关内、外二手房成交套数呈现全线上扬，关内，除南山区原地踏步外，其它三区（罗湖、福田、盐田）上升幅度各不同，其中盐田区上升近一倍，为97.62%；关外（宝安、龙岗）二手房成交套数上升幅度都超一成，宝安区较前一周上升14.19%，龙岗区较一周上升11.48%，预计后市深圳各区二手房市场整体表现有望持续创新高。



【港置地产研究部统计编制】

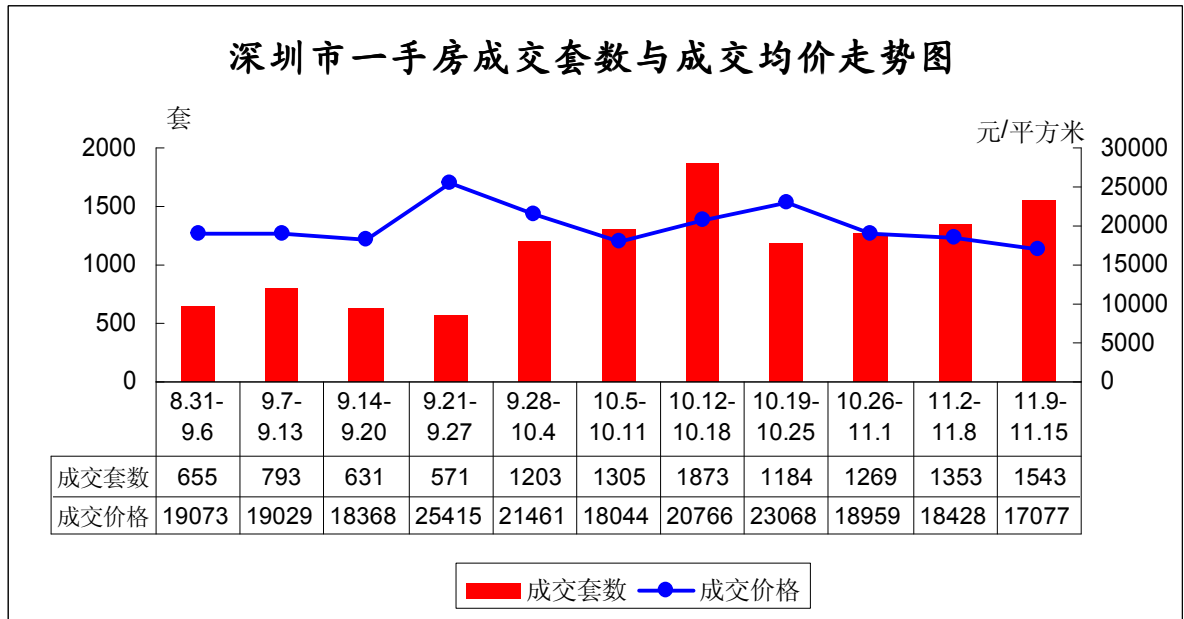
上周，深圳六大区域挂牌价呈现全线上升，从各区域来看，关内（罗湖、福田、南山、盐田）上升都在一个百分点左右，关外（龙岗、宝安）上升都在一个百分点以内。预计后市深圳二手房成交均价有望持续平稳。

2. 市场综述

上周【11.9-11.15】，深圳全市一手新房共成交1543套，环比【11.2-11.8】成交的1353套，上升14.04%，成交均价为17077元/平方米，环比【11.2-11.8】成交价18428元/平方米，下降7.33%，成交面积为126800平方米，环比【11.2-11.8】成交面积114285平方米，上升10.95%。

本月【11.1-11.15】，深圳全市一手新房共成交3074套，环比【10.1-10.15】成交的3029套，上升1.49%，成交均价为17966元/平方米，环比【10.1-10.15】成交价的19888元/平方米，下降9.66%。

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继续呈现“量升价跌”。从各个区域看，关内呈现二上二下，上升区：南山、盐田成交量较前一周分别增幅 5.6%、21.47%，下降区：罗湖、福田成交量较前一周分别降幅 40.13%、11%；关外，龙岗和宝安成交量较前一周分别上升 44.47%、17.23%；成交均价持续下跌，主要是关外的宝田雅苑、华业玫瑰郡等大量中低档物业成交拉低了全市的成交均价。

随着信贷政策进入尾声，受中低端物业供需的增多和房价的深入调整等多重因素的影响，预计后市深圳一手房成交量有望持续企稳。

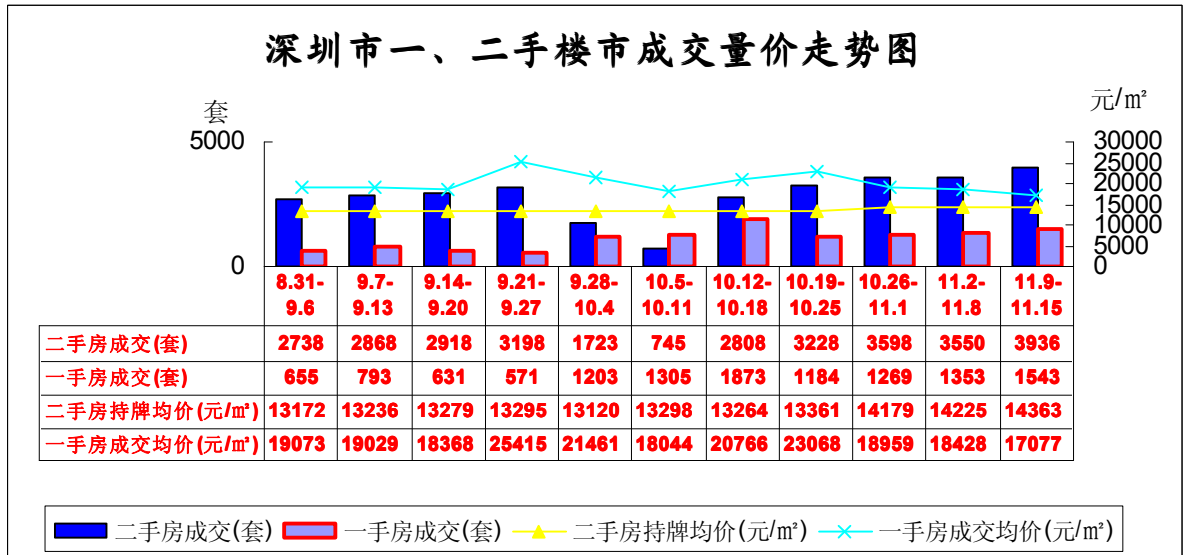
【11.2-11.8】期间一手房成交 TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)
1	宝安	宝田雅苑	308	15057.91
2	龙岗	华业玫瑰郡	163	12782.04
3	南山	首地容御花园	106	10916.02
4	龙岗	振业峦山谷花园	64	5056.24
5	罗湖	东方颐园	61	3045.11
6	福田	皇御苑	60	2817.95
7	宝安	招商澜园	55	4254.57
8	南山	恒立心海湾花园	47	3703.15

9	龙岗	上品雅园	38	3125.86
10	南山	汉京峰景苑	34	2810.52

【港置地产研究部统计编制】

3. 一、二手房对比分析



上周，深圳全市一、二手房成交量、价对比中，成交套数：一手、二手房成交套数比值为 0.39: 1，与前一周比值基本持平；成交均价：一手房成交均价为 17077 元/平方米，比二手房挂牌均价多出 2714 元/平方米，较前一周减少 1489 元/平方米，一、二手房成交均价差距得到了进一步的缩小。

从特区内、外对比看，成交量：一手房成交对主要其中在关外，占全市总成交量的 70.45%，而二手房成交主要其中在关内，占全市总成交量的 63.34%；成交均价：一手房全市成交均价主要受关外影响，而二手房全市挂牌均价主要受关内影响。

通过以上对比分析，充分呈现出深圳全市一、二手房量、价之间的差异与现状。港置分析认为：受房贷政策进入倒计时和供需结构变化等多重因素影响，将使购房者持币观望情绪有望得到持续缓解，预计后市深圳一、二手房成交量、价差距有望持续缩小。