

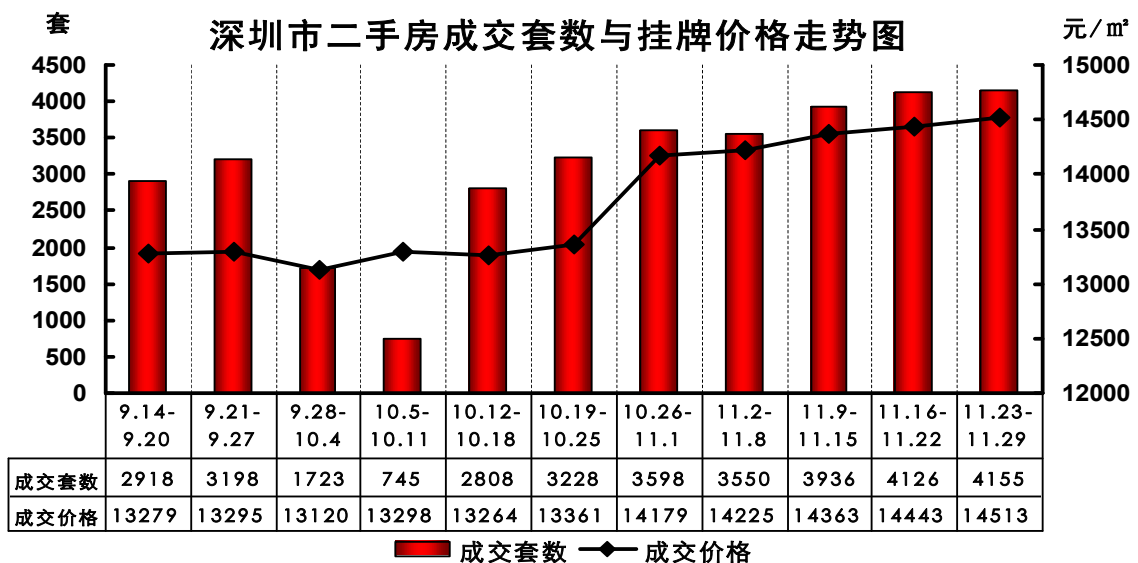
## 二手房量价持续创新高, 关内、外成交异常活跃

### 1. 市场综述

上周【11.23-11.29】，深圳全市二手房共成交 4155 套，环比【11.16-11.22】成交的 4126 套微升 0.70%，日均成交 831 套（周六、天除外）环比【11.16-11.22】日均成交 825 套（周六、日除外）微升 0.73%；其中，深圳关内二手房成交 2600 套，环比【11.16-11.22】成交的 2628 套，微降 1.07%。上周深圳全市二手房挂牌价格为 14513 元/平方米，环比【11.16-11.22】挂牌价格的 14443 元/平方米，微升 0.49%。

本月【11.1-11.29】，深圳全市二手房共成交 15567 套，环比【9.1-9.29】成交的 12321 套上升 26.35%。其中，深圳关内二手房成交 9991 套，环比【9.1-9.29】成交的 7720 套上升 29.42%。注：由于十一黄金周未成交，故选择金九作比较。

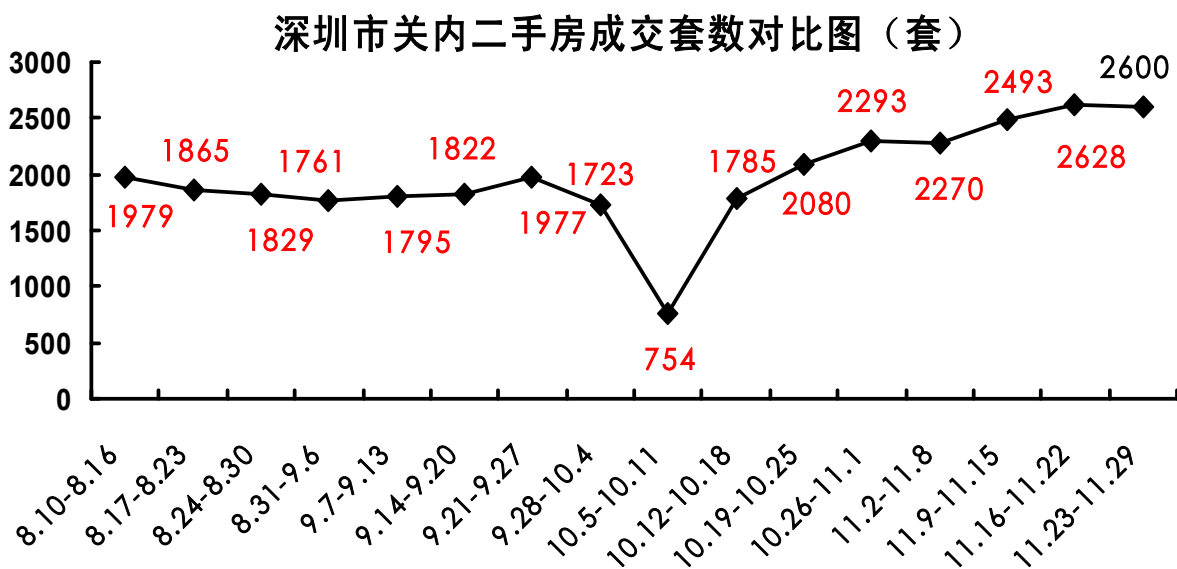
### 1. 1 成交实录 【11.23-11.29】



【港置地产研究部统计编制】

上周【11.23-11.29】，深圳全市二手房成交呈现量价齐升，周成交量连续创 09 年新高，这已是连续二周超过四千套大关。从全市成交面积情况看，上周却呈现下降趋势，全市成交面积为 373949.40 平方米，较前一周减少了 3147.44 平方米，环比下降 0.83%。从关内、外成交来看，呈现关内降，关外升，关内成交 2600 套，较前一周有微量下降 1.07%，关外成交 1555 套，较前一周上升 3.81%。从这一点说明了关外的二手房成交相当活跃并将逐渐成为主力区域，未来有望与关内旗鼓相当。

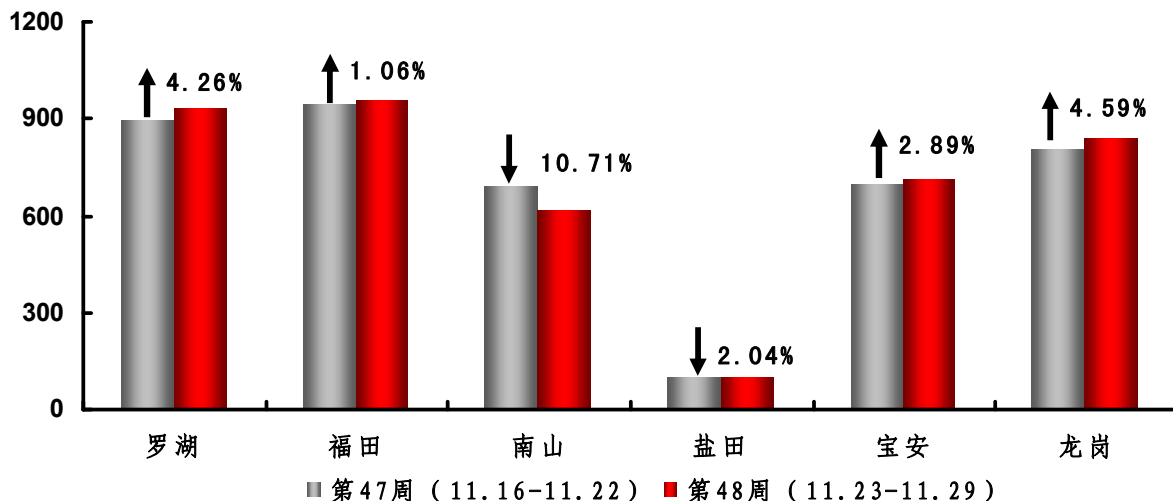
受深圳各家银行集体收缩二套房贷和购房者害怕年后购房优惠政策取消影响，于是部分刚性需求者恐慌地抢搭政策“末班车”，使得深圳二手房地产市场 11 月成交量骤增，房价也应声而起。预计后市深圳二手房成交最后阶段有望持续火爆。



【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.67: 1，关内成交量占全市总成交量的 62.57%，关内二手房成交量 2600 套，环比【11.16-11.22】成交量 2628 套，下降 1.07%。关外成交量占全市 37.43%，关外二手房成交量 1555 套，环比【11.16-11.22】成交量 1498 套，上升 3.81%。从以上数据可以看出，关内、外成交量呈现持续上升趋势。

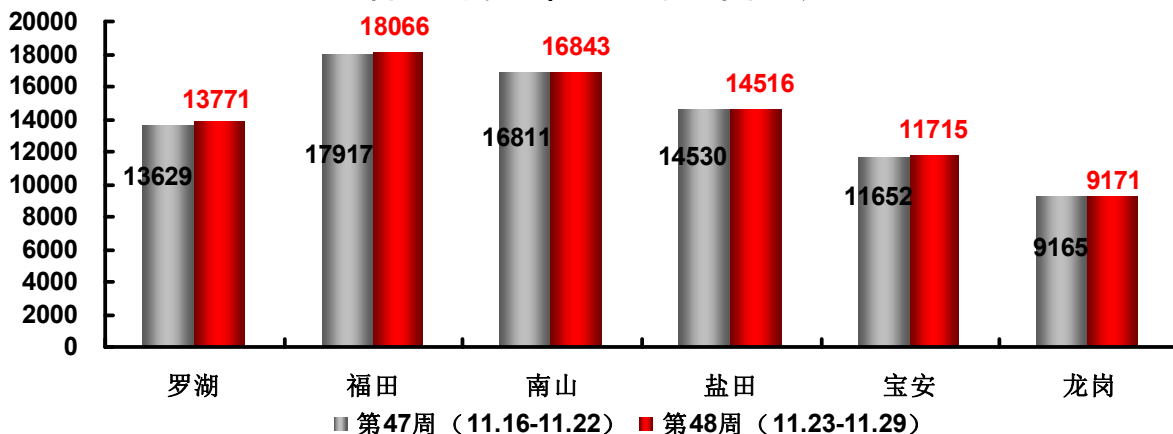
### 各区域成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

从上周深圳六大区域成交套数对比情况看，呈现四下二上，上升区域（罗湖、福田、宝安、龙岗），涨幅最大的是龙岗区，上周成交 843 套，环比上升 4.6%，占全市总成交量的 20.28%，下降区域（南山、盐田），上周分别成交 617 套、96 套，环比下降 10.7%、2.0%，二区合计总占全市总成交量的 17.16%。

### 各区域挂牌均价对比图（元/m<sup>2</sup>）



【港置地产研究部统计编制】

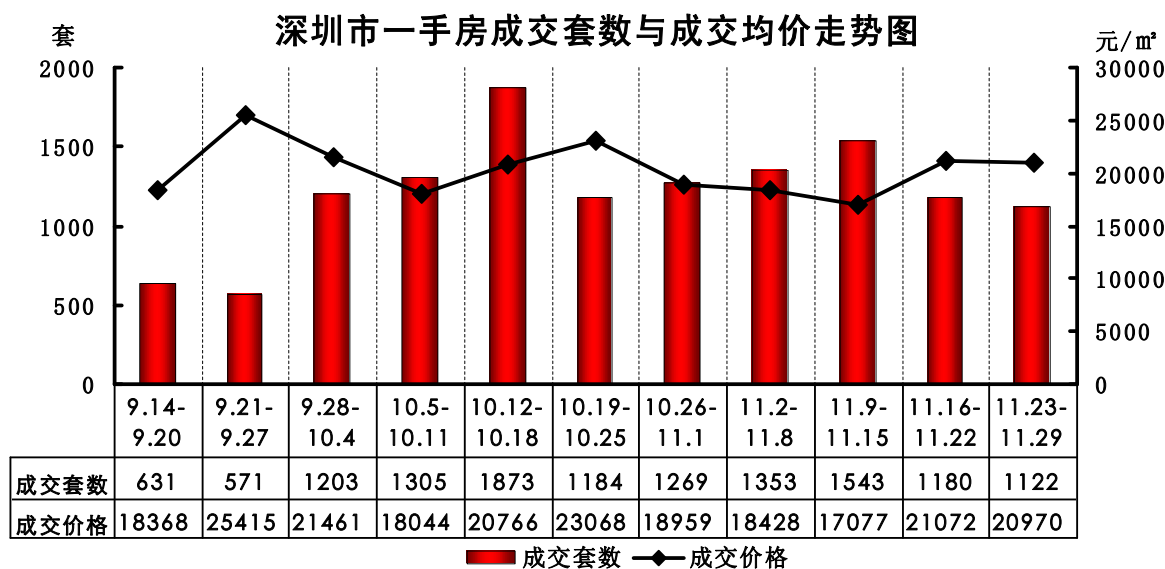
从上周深圳各区域挂牌均价看，深圳六大区域挂牌均价呈现一下五上，上升区域（罗湖、福田、南山、宝安、龙岗），其中福田区以 18066 元/平方米，全市排名第一，环比上升 0.83%；下降区域（盐田），上周挂牌均价 14516 元/平方米，环比下降 0.09%。预计后市深圳二手房成交均价有望持续平稳。

## 2. 市场综述

上周【11.23-11.29】，深圳全市一手新房共成交 1122 套，环比【11.16-11.22】成交的 1180 套，下降 4.92%，成交均价为 20970 元/平方米，环比【11.16-11.22】成交价 21072 元/平方米，下降 0.49%，成交面积为 98702 平方米，环比【11.16-11.22】成交面积 104017 平方米，下降 5.11%。

本月【11.1-11.29】，深圳全市一手新房共成交 5376 套，环比【10.1-10.29】成交的 5551 套，下降 3.15%，成交均价为 20782 元/平方米，环比【10.1-10.29】成交价的 20312 元/平方米，上升 2.31%。

### 2-2 一手房成交实况【11.23-11.29】



【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“量价齐跌”，并连续三周出现下滑趋势。从成交面积看，全市六大区呈现四下二上，下滑区域（罗湖、南山、宝安、龙岗），跌幅最大的是龙岗区，为 11.80%；二大上升区域（福田、盐田），增幅最大的是福田区，为 8.74%。从成交均价来看，六大区域也是呈现四下二上，下降区域（罗湖、福田、盐

田、宝安)，跌幅最大的是盐田区，成交均价为：26610 元/平方米，较前一周减少 3520 元/平方米，环比下降 42.24%；上升区域（南山、龙岗），上升幅度最大的是龙岗区，为 13625 元/平方米，较前一周增加 1064 元/平方米，环比上升 8.47%。

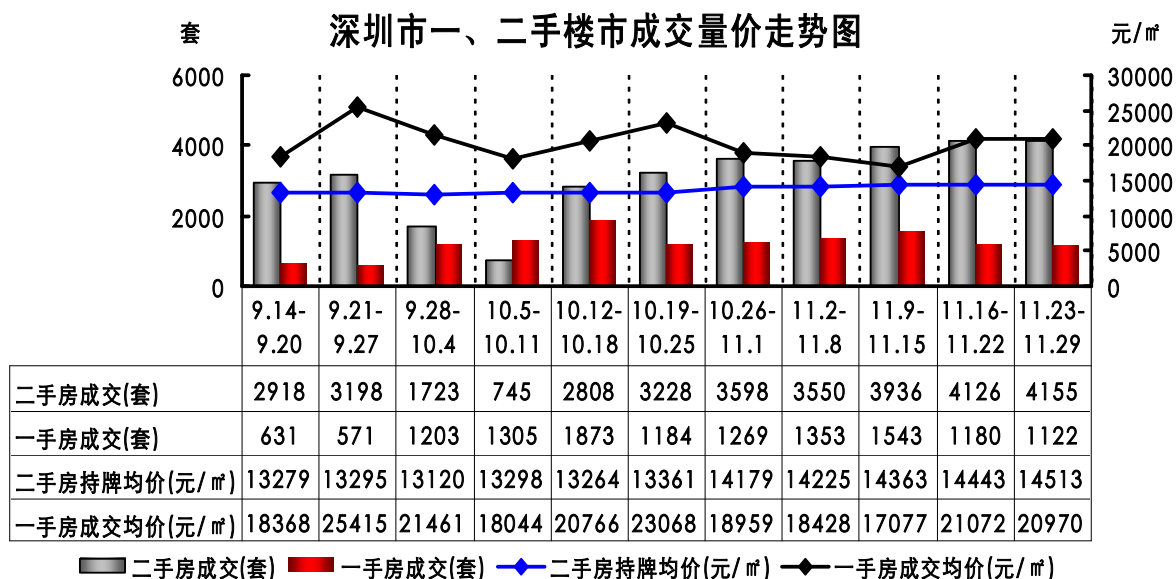
上周受迪拜债务危机影响，全球股市受到重创，加之银行房贷收紧，使得消费者投资房地产观望情绪远远大于现实的置业作用，故深圳一手房地产市场成交量呈现下滑趋势。随着深圳一手房成交进入传统销售的淡季，预计后市成交有望企稳或缓慢下滑。

## 【11.23-11.29】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> )
冠军	宝安	龙岸花园	97	6663.16
亚军	南山	首地容御花园	87	7259.93
季军	南山	恒立心海湾花园	84	7248.18
第 4 名	宝安	宝田雅苑	77	3427.86
第 5 名	龙岗	上品雅园	56	4648.4
第 6 名	宝安	溪山美地园	44	3131.21
第 7 名	福田	皇御苑	41	1953.54
第 8 名	盐田	金山碧海花园	37	3168.98
第 9 名	南山	十五峯花园	36	2964.54
第 10 名	龙岗	城市立方花园	33	2911.92

【港置地产研究部统计编制】

## 3. 一、二手房对比分析



【港置地产研究部统计编制】

深圳房地产市场一、二手房上周总成交量为 5277 套，环比有小幅下跌。上一、二手房成交量的比例为 0.27: 1，表明市场上一、二手房成交量的差距较前周进一步微升。

### 港置点评:

上周，深圳全市一、二手房成交量，呈现出冰火二重天，二手房成交量持续创下 09 年新高，一手房成交量则持续呈下滑趋势，造成这种局面分析认为：一方面，是受迪拜债务危机影响，使得投资者对投资股市或楼市的信心严重受挫。另一方面则是供需结构的影响，一手房地产市场供需结构不平衡加之价格一直处高位使消费者望而却步，故影响了一手房的成交量；而二手房市场供需结构则是呈现多样化，价格相对也较合理，故使得二手房成交量持续走高。最后则是房贷政策影响，之前的房贷政策进入倒计时，部分购房者害怕年后购房优惠政策取消故纷纷选择持币入市。

预计后市，深圳全市一、二手房成交量受传统的销售淡季和房贷政策进入尾声影响，有望持续呈现出涨跌幅度趋于缓慢，平稳将贯穿整个楼市。