

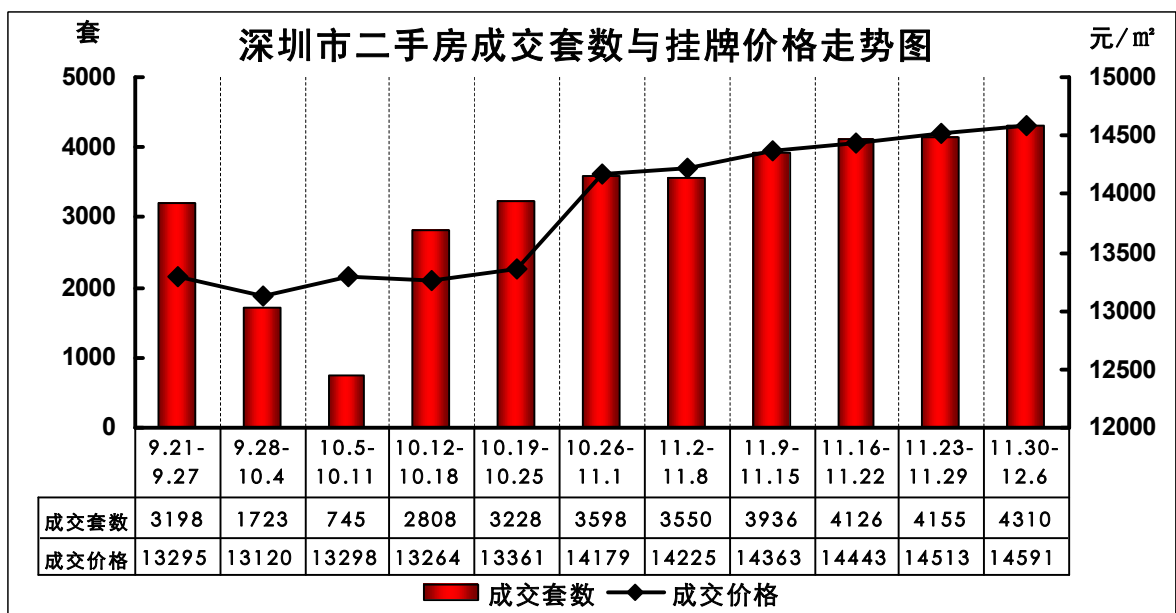
## 二手房量价创历年新峰值, 后市或将持续调整

### 1. 市场综述

上周【11.30-12.6】，深圳全市二手房共成交 4310 套，环比【11.23-11.29】成交的 4155 套微升 3.73%，日均成交 862 套（周六、日除外）环比【11.23-11.29】日均成交 831 套（周六、日除外）微升 3.73%；其中，深圳关内二手房成交 2746 套，环比【11.23-11.29】成交的 2600 套，微升 5.62%。上周深圳全市二手房挂牌价格为 14591 元/平方米，环比【11.23-11.29】挂牌价格的 14513 元/平方米，微升 0.53%。

本月【12.1-12.6】，深圳全市二手房共成交 3411 套，环比【11.1-11.6】成交的 3550 套下降 3.92%。其中，深圳关内二手房成交 2185 套，环比【11.1-11.6】成交的 2270 套下降 3.74%。

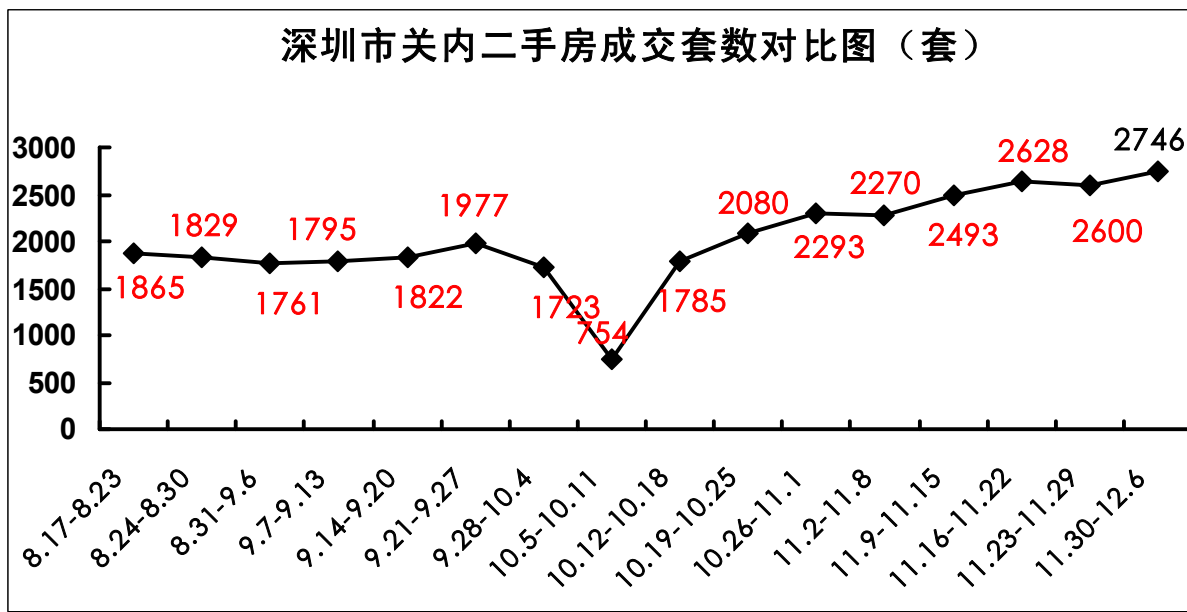
### 1. 1 成交实录【11.30-12.6】



【港置地产研究部统计编制】

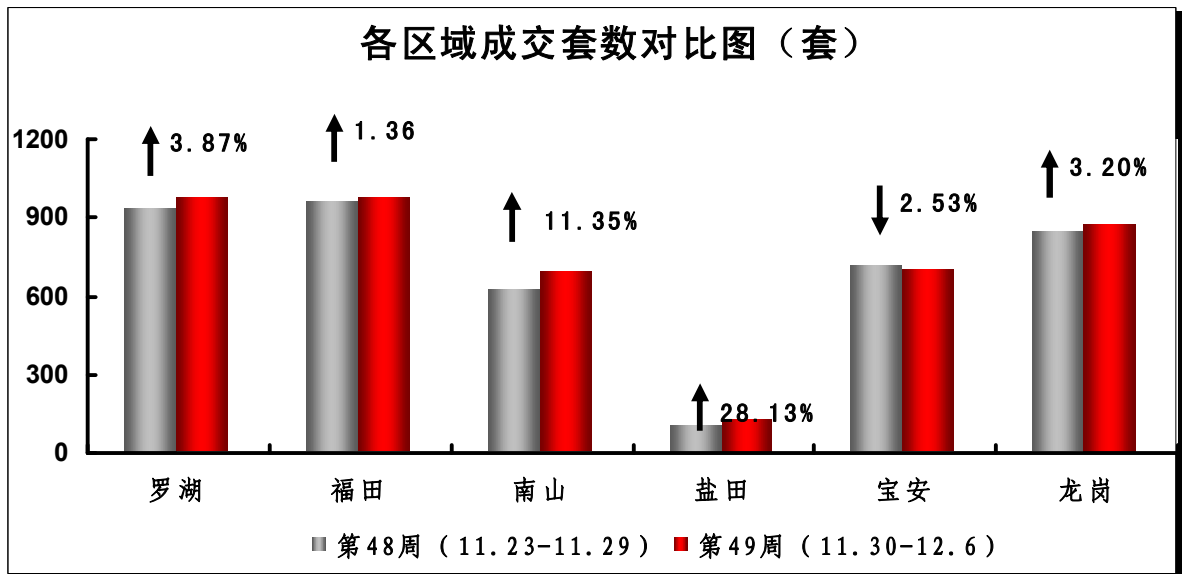
上周【11.30-12.6】，深圳全市二手房成交继续呈现“量价齐升”，周成交量持续创下09年新高，这已是连续三周超过四千套大关。从日成交套数来看，上周12月3、4号，分别为1014套、1233套，日成交套数均突破千套大关，创下近几年日成交新高。正是由于最后两天成交量的井喷，使得深圳全市的周成交量整体持续增长。从成交均价来看，上周，全市六大区域成交均价呈现全线微升，关内成交均价为15974元/平方米，环比上升1.11%，关外成交均价10530元/平方米，环比上升0.83%。

造成这种火爆局面我们分析认为：一方面受房贷优惠政策倒计时影响，使得部分购房者非理性置业和“恐慌性购房”。另一方面，受商业限外令全线取消，使商业市场成交逐渐活跃起来，特别是二手商业成交持续稳定地增长。预计后市深圳二手房成交在最后阶段有望趋于平稳。



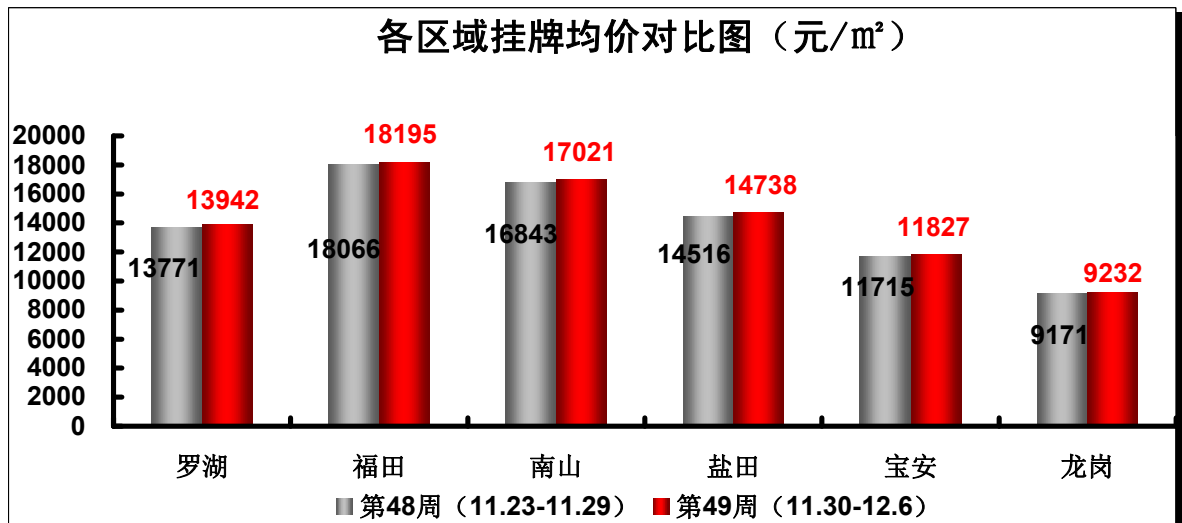
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.75: 1，关内成交量占全市总成交量的 63.71%，关内二手房成交量 2746 套，环比【11.16-11.22】成交量 2600 套，上升 5.62%。关外成交量占全市 36.29%，关外二手房成交量 1564 套，环比【11.16-11.22】成交量 1555 套，上升 0.58%。从以上数据可以看出，关内、外成交量呈现持续稳步上升趋势。



【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，呈现五上一下，上升区域（罗湖、福田、盐田、南山、龙岗），涨幅最大的是盐田区，上周成交 123 套，环比上升 28.13%，下降区域（宝安），上周成交 694 套，环比下降 2.53%，全市成交量整体呈现稳步增长。



【港置地产研究部统计编制】

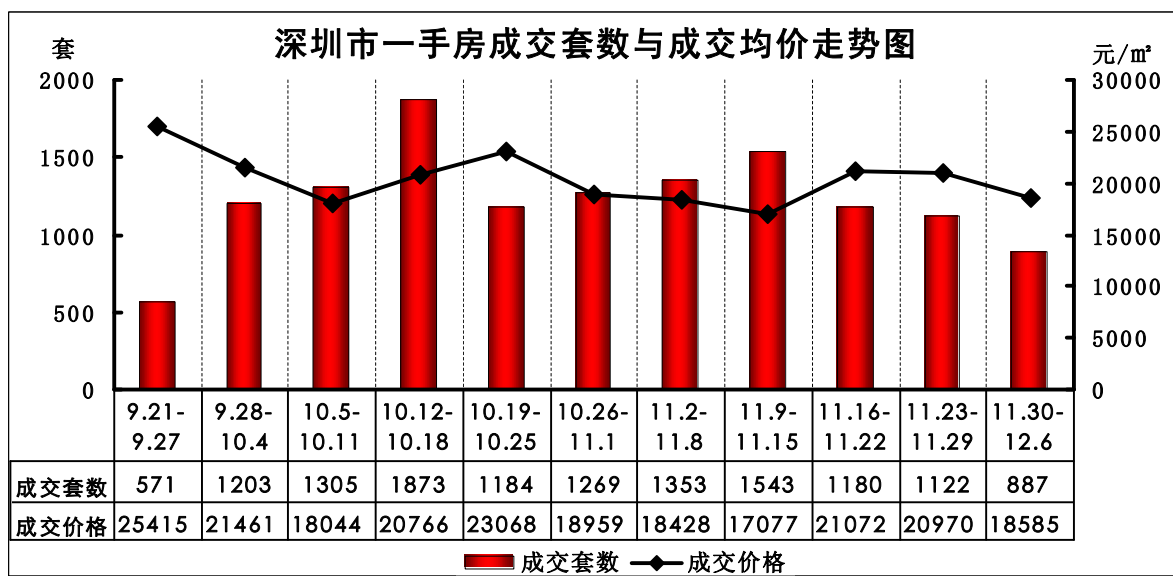
从上周深圳各区域挂牌均价看，深圳六大区域挂牌均价呈现全线上升，不过增长幅度不大，都在一个百分点左右。其中增长幅度最大的是盐田区，挂牌均价为 14738 元/平方米，环比上升 1.52%。预计后市深圳二手房成交均价有望向下调整。

## 2. 市场综述

上周【11.30-12.6】，深圳全市一手新房共成交 887 套，环比【11.23-11.29】成交的 1122 套，下降 20.94%，成交均价为 18585 元/平方米，环比【11.23-11.29】成交价 20970 元/平方米，下降 11.37%，成交面积为 70733 平方米，环比【11.23-11.29】成交面积 98702 平方米，下降 28.34%。

本月【12.1-12.6】，深圳全市一手新房共成交 758 套，环比【11.1-11.6】成交的 1161 套，下降 34.71%，成交均价为 18854 元/平方米，环比【11.1-11.6】成交价的 18182 元/平方米，上升 3.70%。

### 2-2 一手房成交实况【11.30-12.6】



【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“量价齐跌”，并连续四周出现下滑趋势。从成交套数来看，全市仅成交 887 套，是 9 月末以来首次跌破 1000 套大关，创近两个月以来的新低。从成交价来看，全市成交均价 18585 元/平方米，并未在前两周 2 万元以上继续维持，反而跌破了 2 万元大关。

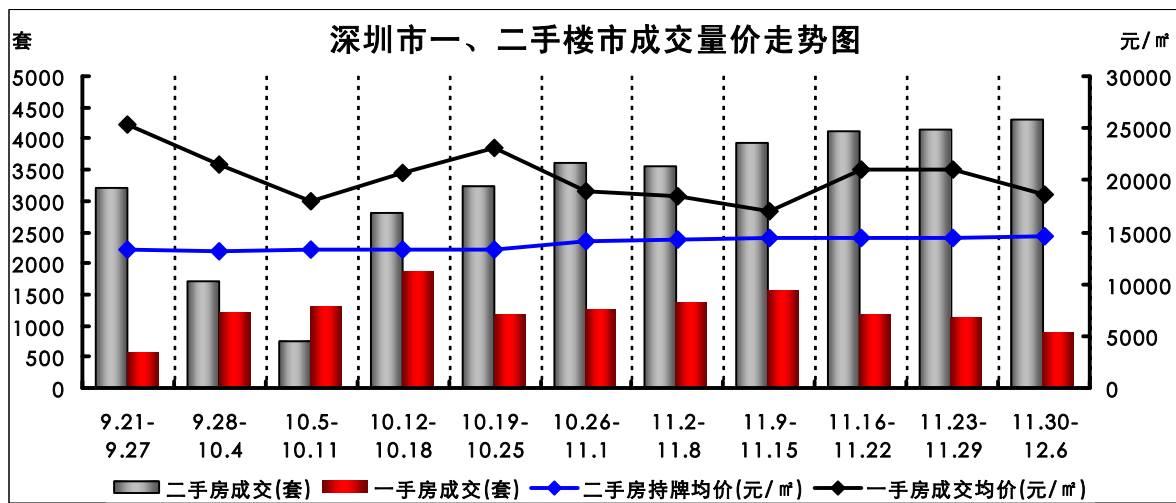
一手房市场持续走低，主要是受供需持续下滑和政策未明朗影响。随着本月中旬政策的明朗化，预计后市成交量有望持续调整。

## 【11.30-12.6】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	龙岗	盛龙花园	123	5772.59
亚军	龙岗	上品雅园	71	5695.87
季军	南山	恒立心海湾花园	51	4135.23
第 4 名	宝安	书香门第上河坊广场	47	2105.02
第 5 名	南山	首地容御花园	45	4268.93
第 6 名	盐田	金山碧海花园	40	3530.66
第 7 名	宝安	龙岸花园	36	2467.58
第 8 名	福田	皇御苑	33	1406.4
第 9 名	宝安	金地上塘道花园	30	2350.02
第 10 名	龙岗	华业玫瑰郡	28	2006.68

【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 5197 套，较前一周有微量下跌。上一、二手房成交量的比例为 0.20: 1，表明市场上一、二手房成交量的差距较前一周有进一步扩大趋势。

## 港置点评:

上周，深圳全市一、二手房成交量，继续呈现出冰火两重天，这样的市场行情，我们分析为，是由多方面因素影响而造成。一方面，一手房供应量持续下跌，另一方面则是政策的不明朗影响，加之一手楼市房价一直高位运行，使得部分投资者为规避风险不敢冒险入市，故影响了一手房的成交量；而二手房市场供需结构则持续呈现多样化，目前二手房市场供需较前一段时间有 20%左右增长幅度，特别中小户型的盘源量，这样的增速促进了置业顾问们的成交速度，从实际成交数据来看，六成以上客户均是改善置业，而其中四成客户是置换型，主要是用来改善自身居住的条件。加之二手房价格合理，使得二手房成交量持续创新峰值。

预计 09 年最后一个月，深圳全市一、二手房成交量在传统的销售淡季里，有望呈现平淡。不过待本月政策明朗化后，观望等因素尚未入市潜在的购买需求将会纷纷选择持币入市，这种冰火两重局面将会得到缓解。