

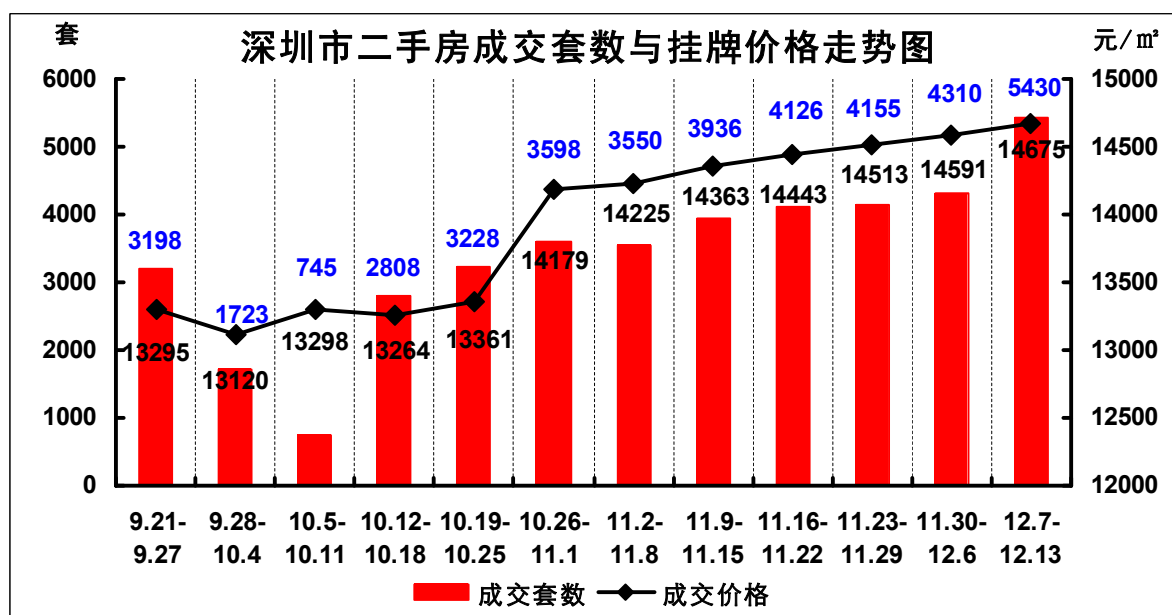
二手房量价齐升, 后市有望企稳

1. 市场综述

上周【12.7-12.13】，深圳全市二手房共成交 5430 套，环比【11.30-12.6】成交的 4310 套上升 25.99%，日均成交 1086 套（周六、日除外）环比【11.30-12.6】日均成交 862 套（周六、日除外）上升 25.99%。上周深圳全市二手房挂牌价格为 14675 元/平方米，环比【11.30-12.6】挂牌价格的 14591 元/平方米，微升 0.58%。

本月【12.1-12.13】，深圳全市二手房共成交 8841 套，环比【11.1-11.13】成交的 7486 套上升 18.10%。其中，深圳关内二手房成交 5546 套，环比【11.1-11.13】成交的 4763 套，上升 16.44%。

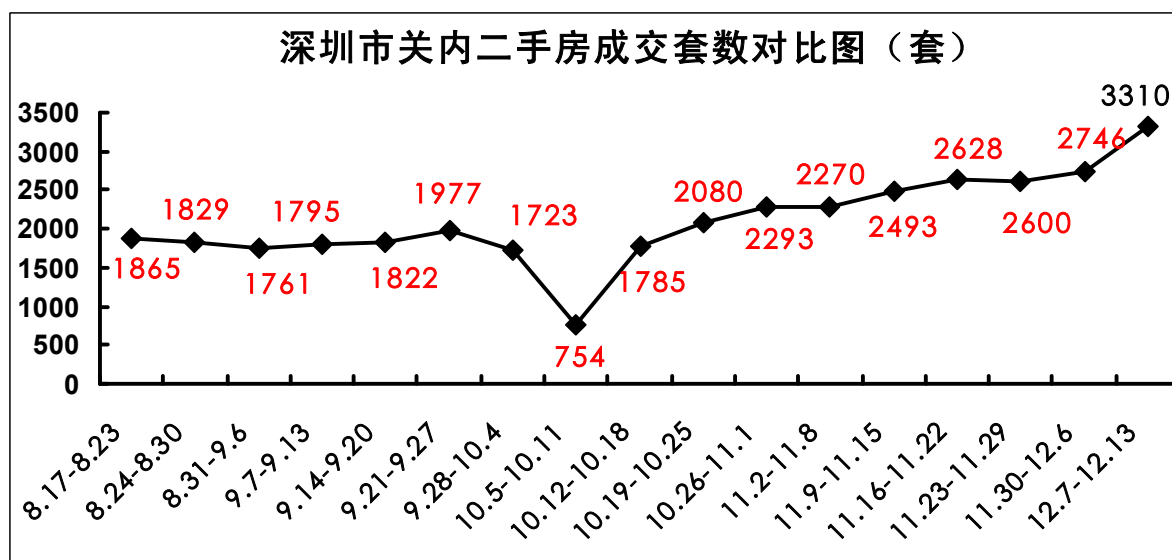
1. 1 成交实录【12.7-12.13】



【港置地产研究部统计编制】

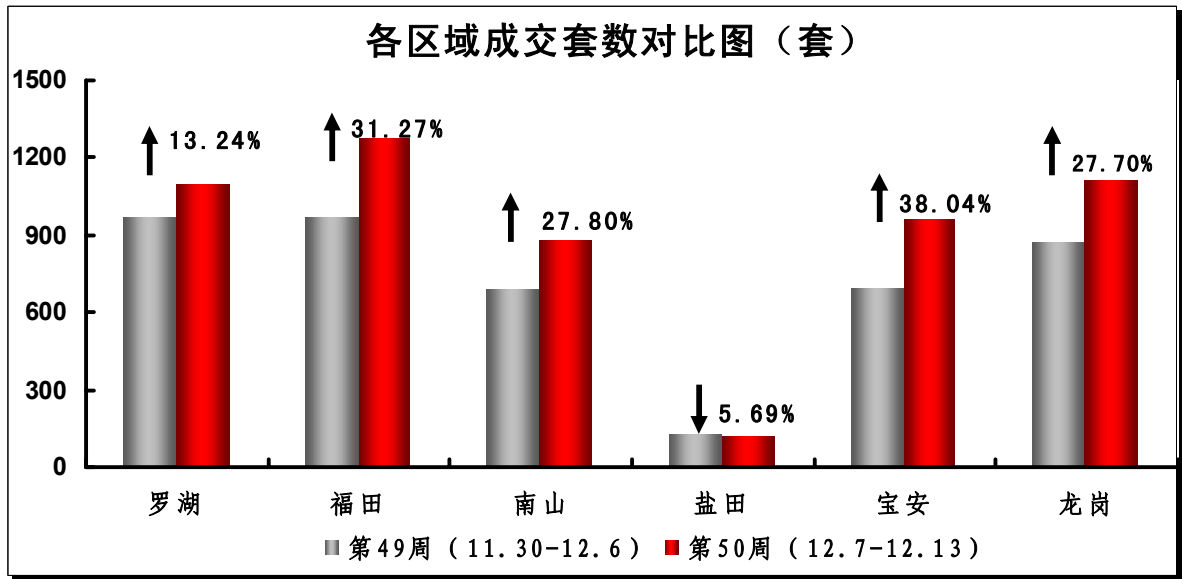
上周【12.7-12.13】，深圳全市二手房成交继续呈现“量价齐升”，周成交量创下历年新峰值。从各个区域来看：除盐田微降外，其它五区上升都在三成左右，其中罗湖、福田、龙岗三区周成交量均突破千套大关。从日成交量来看：五个交易日，前三天在 900 套以上，后两天都在 1100 套以上，其中 12 月 13 日，成交 1339 套，创下历年日成交新高。从成交价来看：全市成交均价继续稳定上升，各个区域的成交均价较前一周有小幅上升。

随着受营业税由二年恢复五年影响，预计年末最后阶段深圳市二手房成交量价有望持续平稳。



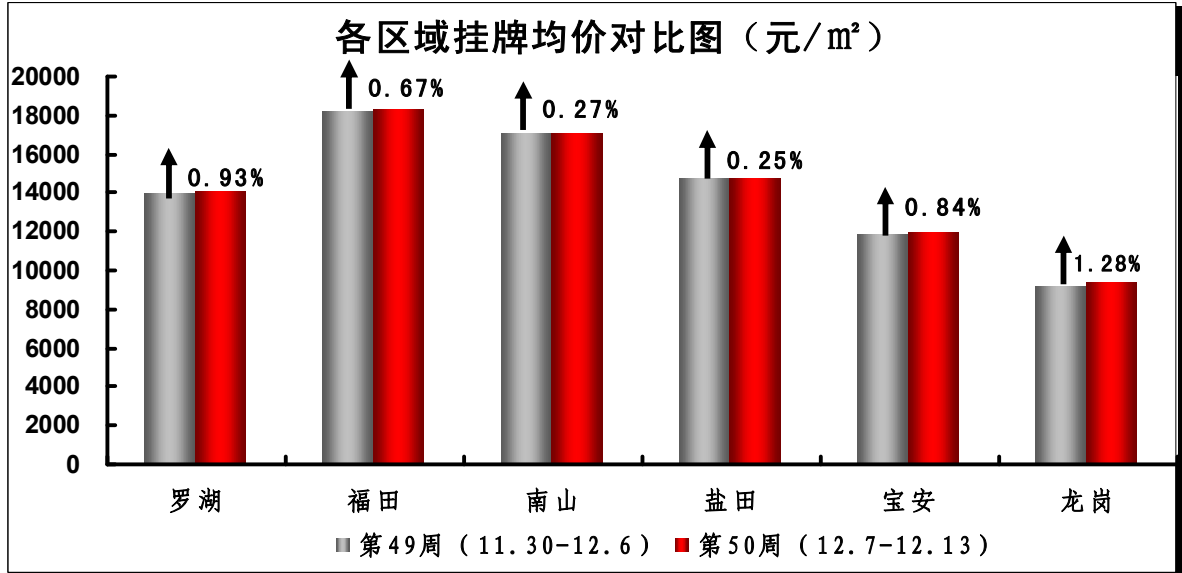
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.62: 1，关内成交量占全市总成交量的 61.70%，关内二手房成交量 3361 套，环比【11.30-12.6】成交量 2746 套，上升 22.40%。关外成交量占全市 38.10%，关外二手房成交量 2069 套，环比【11.30-12.6】成交量 1564 套，上升 32.29%。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，继续呈现五上一下，上升区域（罗湖、福田、盐田、南山、龙岗），涨幅最大的是宝安区，上周成交 958 套，环比上升 38.04%，下降区域（盐田），上周成交 116 套，环比下降 5.69%，全市成交量整体呈现稳步增长。



【港置地产研究部统计编制】

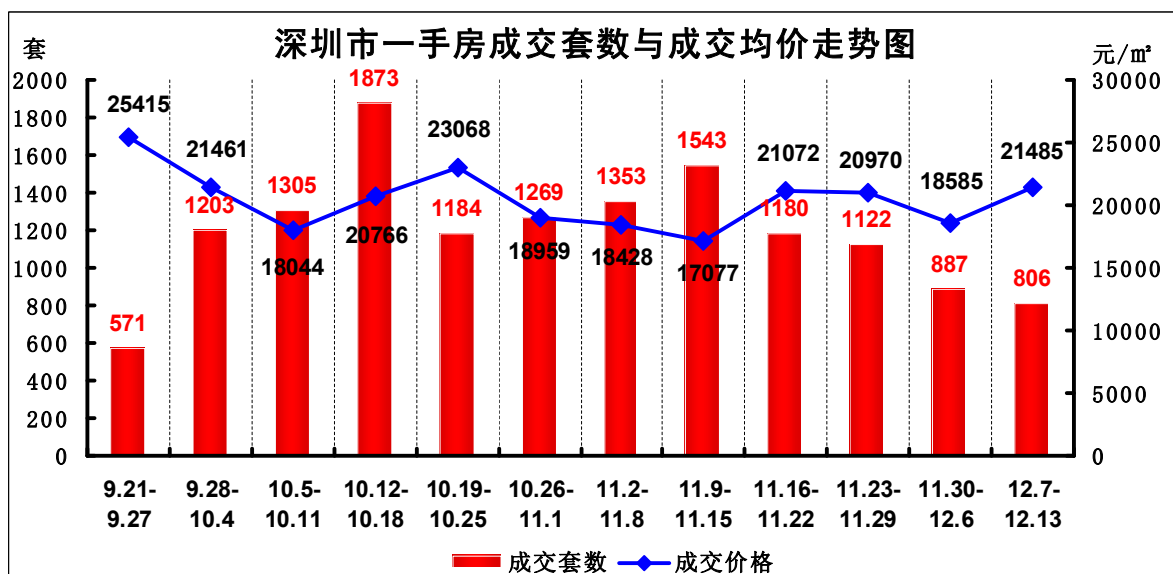
从上周深圳各区域挂牌均价看，深圳六大区域挂牌均价呈现全线上升，不过增长幅度不大，都在一个百分点左右。其中增长幅度最大的是龙岗区，挂牌均价为 9350 元/平方米，环比上升 1.28%。预计后市深圳二手房成交均价有望持续调整。

2. 市场综述

上周【12.7-12.13】，深圳全市一手新房共成交 806 套，环比【11.30-12.6】成交的 887 套，下降 9.13%，成交均价为 21485 元/平方米，环比【11.30-12.6】成交价 18585 元/平方米，上升 15.60%，成交面积为 74168 平方米，环比【11.30-12.6】成交面积 70733 平方米，上升 4.86%。

本月【12.1-12.13】，深圳全市一手新房共成交 1564 套，环比【11.1-11.13】成交的 2614 套，下降 40.17%，成交均价为 20170 元/平方米，环比【11.1-11.13】成交价的 18078 元/平方米，上升 11.57%。

2-2 一手房成交实况【12.7-12.13】



【港置地产研究部统计编制】

上周【12.7-12.13】，深圳市一手房成交呈现“量跌价升”，周成交量连续五周呈下滑趋势。从关内、外成交量来看，呈现一上一下，关内成交 325 套，较前一周增加 5.18%，关外成交 481 套，较前一周下降 16.78%。从日成交量来看，7 个交易日，除 12 月 13 日，跌破 100 套外，其它六个交易日成交均在 100 套以上。从成交均价来看，全

市成交均再次突破 2 万元大关，上升超一成。从关内、外来看，关外成交均价 27909 元/平方，较前一周增加 7.97%，关外成交均价 17249 元/平方米，较前一周增加 10.00%。

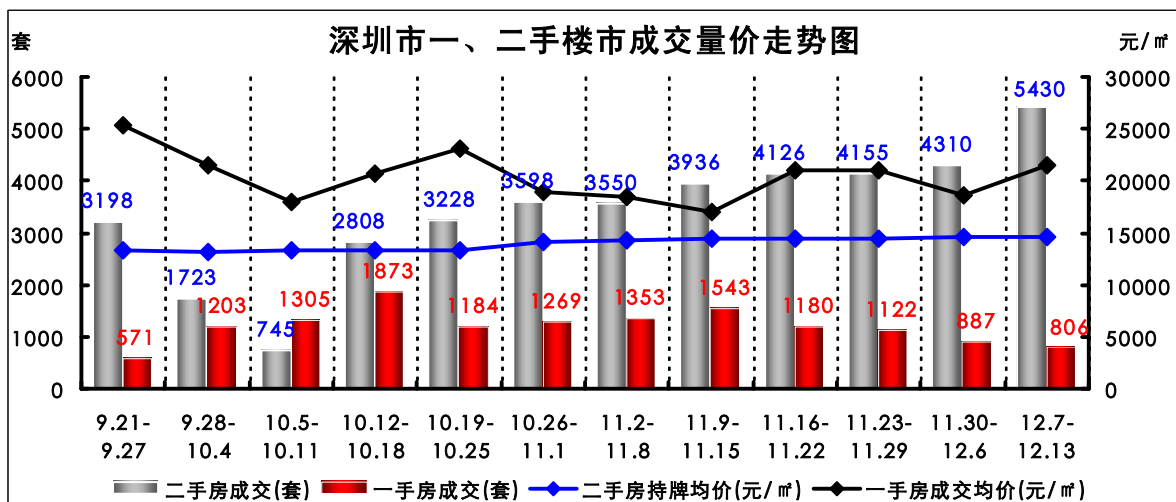
随着楼市优惠政策的调整到位，购房者将会逐渐回归理性，摆脱近期的恐慌性购房需求。在房价偏高、供应不足、优惠政策收紧的情况下，预计年末最后阶段深圳一手楼市成交或将平稳调整。

【12.7-12.13】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) |
|--------|----|----------|----------|------------------------|
| 冠军 | 龙岗 | 上品雅园 | 81 | 6614.07 |
| 亚军 | 南山 | 三湘海尚花园一期 | 80 | 6219.63 |
| 季军 | 南山 | 恒立心海湾花园 | 50 | 3839.41 |
| 第 4 名 | 宝安 | 金地上塘道花园 | 43 | 3350.98 |
| 第 5 名 | 宝安 | 招商澜园 | 36 | 2569.88 |
| 第 6 名 | 福田 | 金运世纪大厦 | 36 | 5338.91 |
| 第 7 名 | 龙岗 | 第五园 (四期) | 28 | 2495.92 |
| 第 8 名 | 龙岗 | 华业玫瑰郡 | 26 | 1832.22 |
| 第 9 名 | 龙岗 | 景和园 | 26 | 2263.77 |
| 第 10 名 | 南山 | 首地容御花园 | 24 | 2179.62 |

【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 6236 套，较前一周增加 19.99%。上一、二手房成交量的比例为 0.14: 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、二手房成交量呈现“两极式”发展，差距较前一周有进一步扩大之势。这样的市场行情，我们分析为，主要是受政策等多重因素影响。从营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年来看，以一套 90 平方米以下，房龄为三年，过户价格为 80 万元的二手房计算：2009 年 12 月 31 日前：过户税约为 1.2 万元；优惠取消以后：2010 年 1 月 1 日起过户税约为 5.4 万元“不难看出：2009 年以后，优惠取消后，和 2009 年相比，2 到 5 年内的二手房过户交易税费成本上升 4.3 倍以上。从以上数据可得出营业税征免时限恢复为 5 年，增加了“快进快出”的投机成本。

受此影响，一方面加重了投资客“政策性抛售”。另一方面加快了刚性需求者“抢搭政策性末班车”置业的力度。从而使得成交量显著上升；这一点上周成交量持续走高得到了充分体现。在房价偏高、供应不足、优惠政策收紧的情况下，预计年末最后阶段，深圳二手房市场有望持续企稳。