

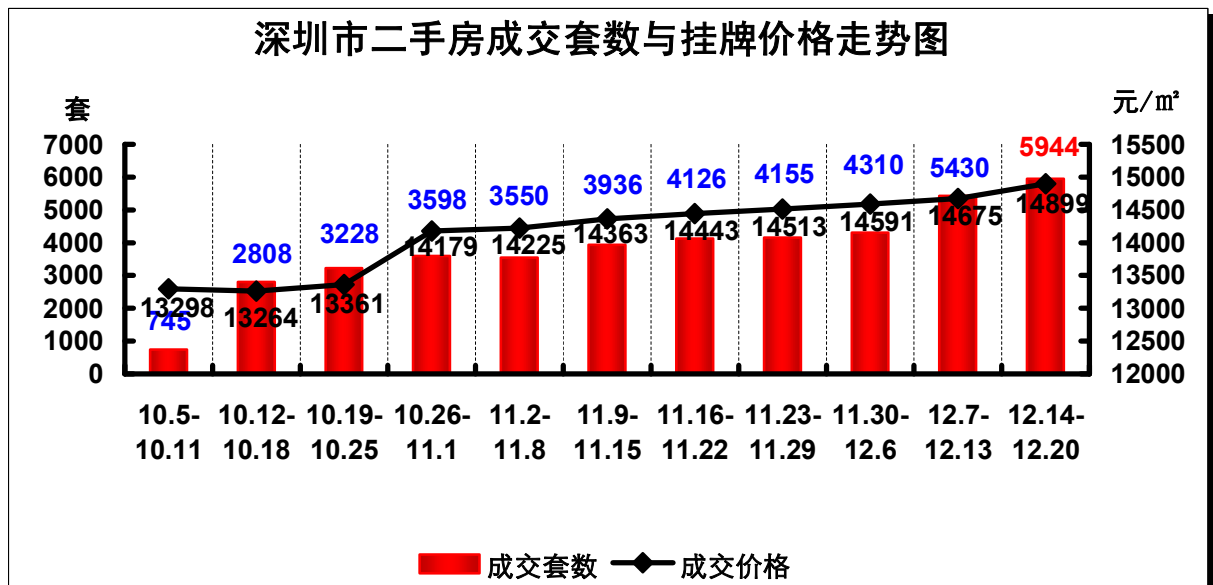
楼市成交呈现“量价齐升”，短期内有望持续放大

1. 市场综述

上周【12.14-12.20】，深圳全市二手房共成交 5944 套，环比【12.7-12.13】成交的 5430 套上升 9.47%；日均成交 1188 套（周六、日除外）环比【12.7-12.13】日均成交 1086 套（周六、日除外）上升 9.39%；其中，深圳关内二手房成交 3630 套，环比【12.7-12.13】成交的 3361 套，上升 8.00%。上周深圳全市二手房挂牌价格为 14899 元/平方米，环比【12.7-12.13】挂牌价格的 14675 元/平方米，上升 1.52%。

本月【12.1-12.20】，深圳全市二手房共成交 14785 套，环比【11.1-11.20】成交的 11612 套上升 27.33%。其中，深圳关内二手房成交 9176 套，环比【11.1-11.20】成交的 7391 套上升 24.15%。

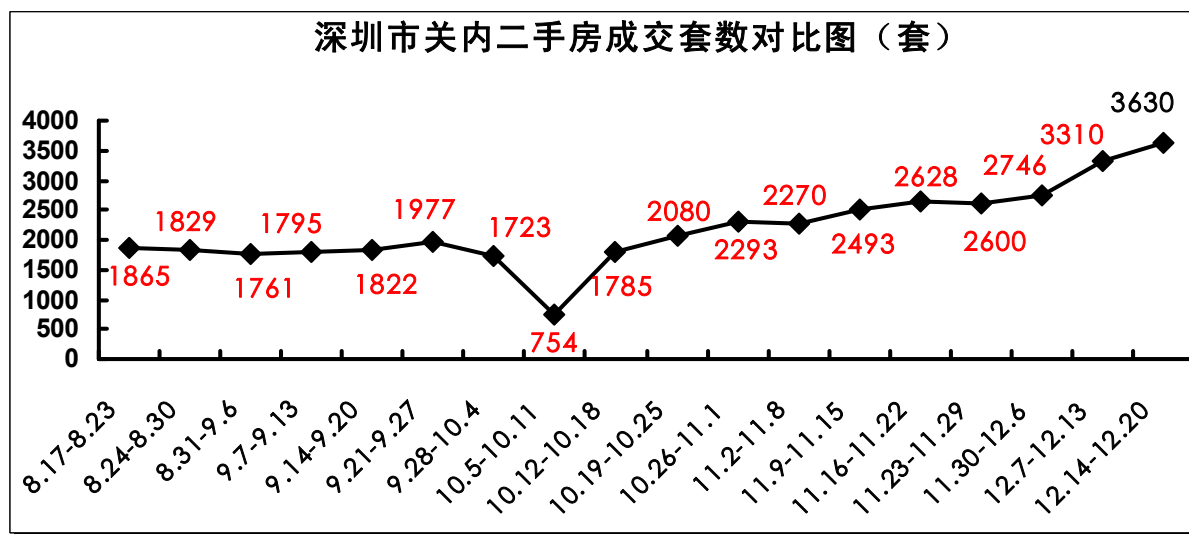
1. 1 成交实录 【12.14-12.20】



【港置地产研究部统计编制】

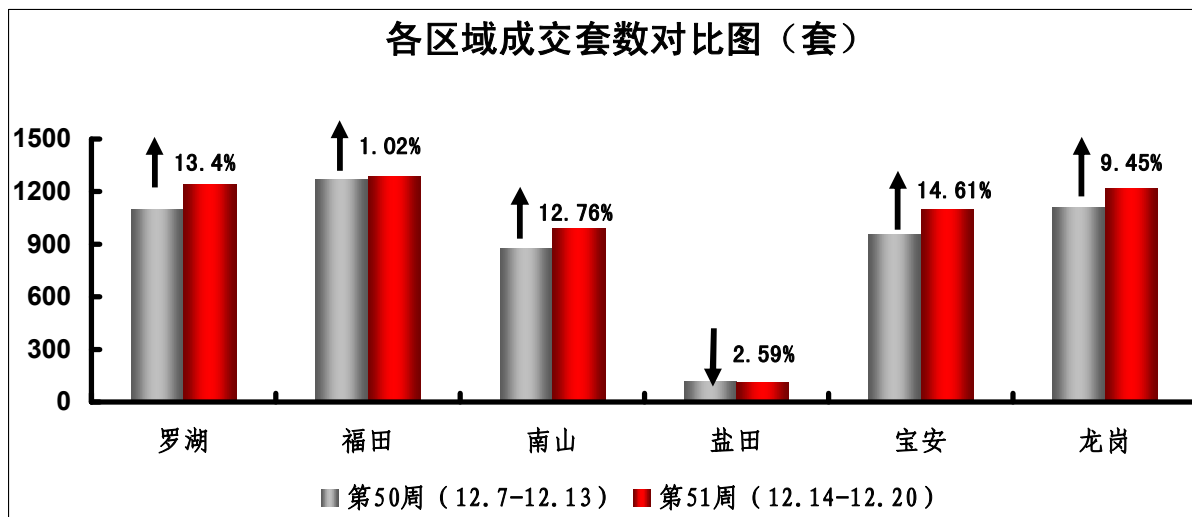
上周【12.14-12.20】，深圳市二手房成交持续呈现“量价齐升”，周成交量高达近六千套，创下周成交量历史新高。从各个区域成交量来看，除盐田区微降外，其它五区呈现稳步上升，其中有四大区域周成交量突破 1000 套大关。分别是关内罗湖区的 1242 套、环比上升 13.42%，福田区的 1285 套、环比上升 1.02%，关外宝安区的 1098 套、环比上升 14.61%，龙岗区的 1216 套、环比上升 9.45%。从各个区域成交面积来看，呈现“四上二下”，上升区：罗湖、南山、宝安、龙岗，涨幅最大的是龙岗区，环比上升 11.42%，下降区：福田、盐田，降幅最大的是福田区，环比下降 8.83%。总体来看，上周全市成交量的上升，主要是受关外二区大量中低端物业成交有关。成交均价来看，全市六大区成交均价全线上扬，不过涨幅仅在一个百分点左右，市场表现相当稳健。

受优惠政策到期和“国四条”影响，预计 12 月后半段，深圳二手房成交量有望持续继续火爆。



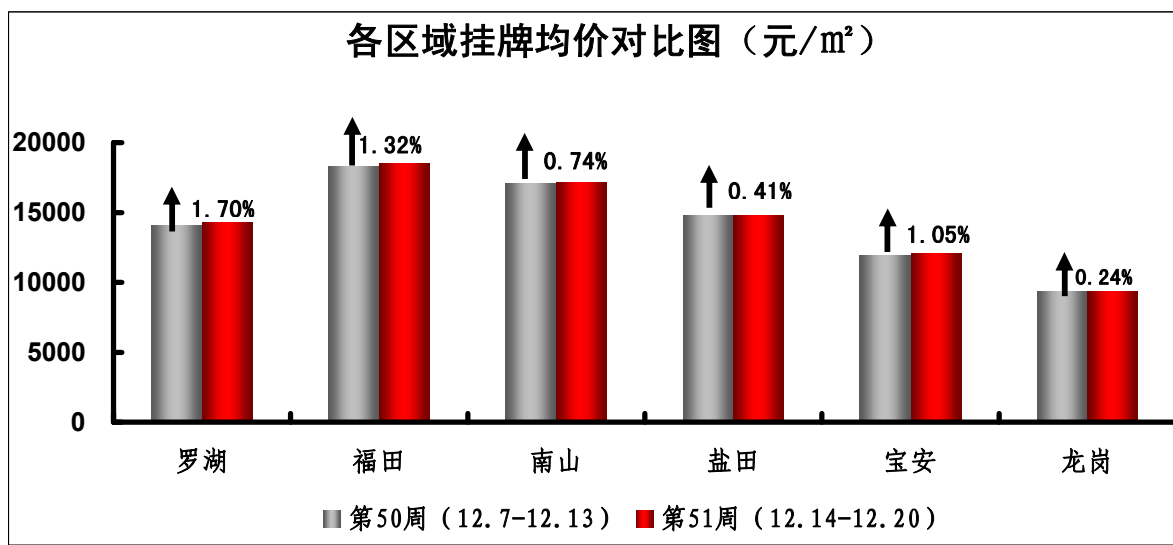
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.56: 1，关内成交量占全市总成交量的 61.06%，关内二手房成交量 3630 套，环比【12.7-12.13】成交量 3361 套，上升 8.00%。关外成交量占全市 38.94%，关外二手房成交量 2314 套，环比【12.7-12.13】成交量 2069 套，上升 11.84%。从以上数据可以看出，关内、关外差距进一步缩小，关内、外成交量继续呈现稳步上升态势。



【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、南山、宝安、龙岗），涨幅最大的是宝安区，上周成交 1098 套，环比上升 14.61%，下降区域（盐田），上周成交 113 套，环比下降 2.59%，全市成交量整体继续呈现稳步增长趋势。



【港置地产研究部统计编制】

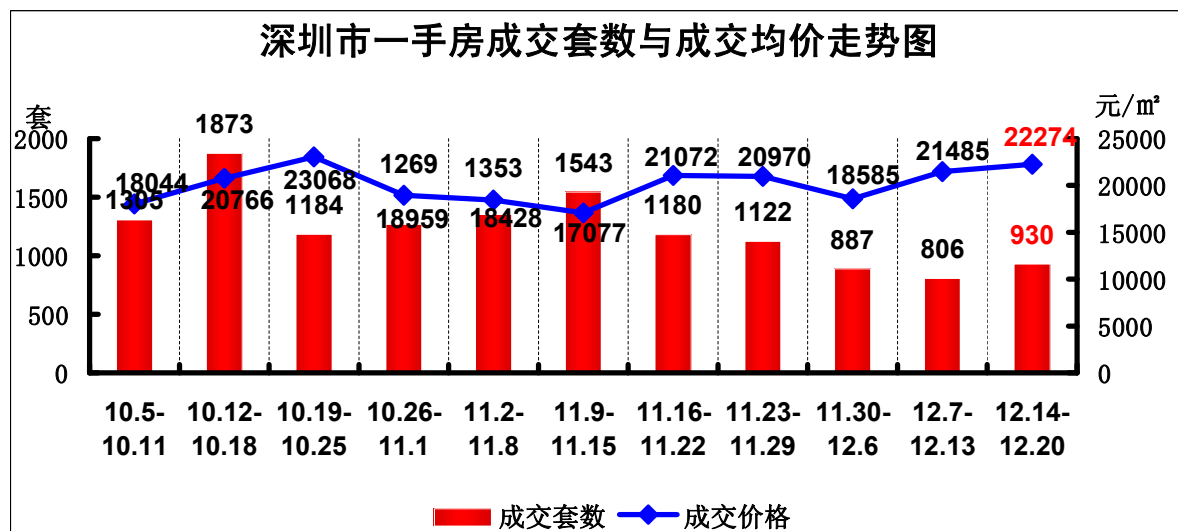
从上周深圳各区域挂牌均价看，深圳六大区域挂牌均价继续呈现全线上升趋势，不过增长幅度都在一个百分点左右。其中增长幅度最大的是罗湖区，挂牌均价为 14310 元/平方米，环比上升 1.70%。预计后市深圳二手房成交均价有望持续保持稳定。

2. 市场综述

上周【12.14-12.20】，深圳全市一手新房共成交 930 套，环比【12.7-12.13】成交的 806 套，上升 15.38%，成交均价为 22274 元/平方米，环比【12.7-12.13】成交价 21485 元/平方米，上升 3.67%，成交面积为 84523 平方米，环比【12.7-12.13】成交面积 74168 平方米，上升 13.96%。

本月【12.1-12.20】，深圳全市一手新房共成交 2494 套，环比【11.1-11.20】成交的 3967 套，下降 37.13%，成交均价为 21222 元/平方米，环比【11.1-11.20】成交价的 18538 元/平方米，上升 14.48%。

2-2 一手房成交实况【12.14-12.20】



【港置地产研究部统计编制】

上周【12.14-12.20】，深圳市一手房成交呈现“量价齐升”，周成交量环比上升超一成。从各个区域成交来看，全市六大区呈现“三上三下”，上升区：罗湖、南山、龙岗，涨幅最大的南山区，环比上升 50.15%，下降区：福田、盐田、宝安，降幅最大的是福田区，环比下降 44.62%。从各个区域成交面积来看，全市六大区呈现“二下四上”，下降区：福田、宝安，降幅最大的是福田区，环比下降 71.80%，上升区：罗湖、

南山、盐田、龙岗，涨幅最大的是南山区，环比上升 64.16%。总体来看，上周全市成交量的上升主要是受关内南山区大量中高端物业成交有关。从成交均价来看，全市成交均价环比上升 3.67%，主要是受盐田的华侨城天麓六区别墅成交拉高了全市成交均价。

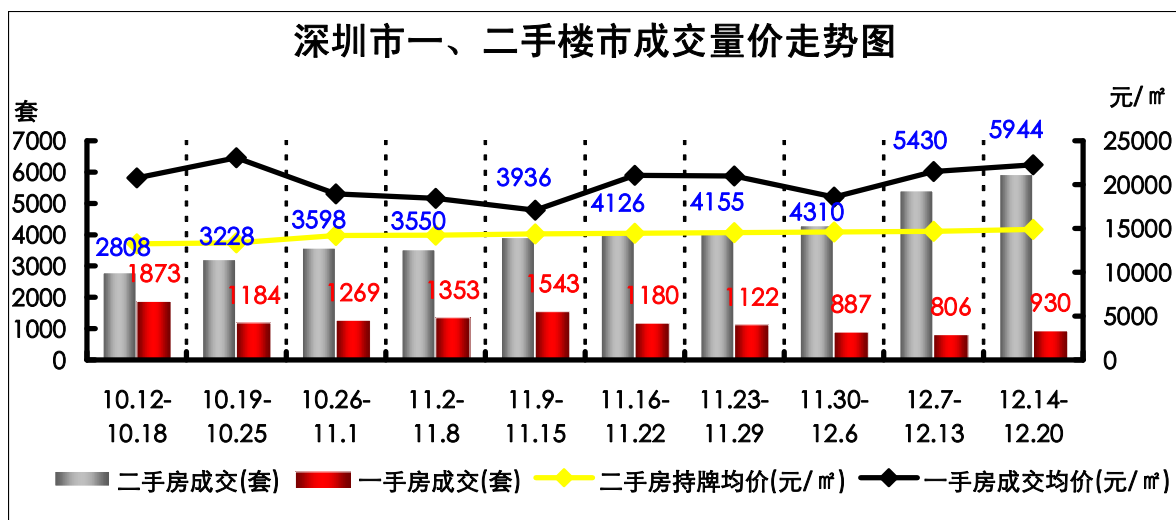
受宏观政策明朗化和国家高调打压高房价影响，预计 12 月后半段，深圳一手房成交量有望持续调整或将平淡。

【12.14-12.20】期间一手房成交 TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数(套)	成交面 (m ²)
冠军	南山	太古城花园(北区一期)	111	9160
亚军	龙岗	上品雅园	87	7138.73
季军	龙岗	第五园(四期)	70	6239.13
第 4 名	南册	恒立心海湾花园	50	4351.85
第 5 名	宝安	金地上塘道花园	50	3940.27
第 6 名	南山	三湘海尚花园一期	48	3907.98
第 7 名	龙岗	华业玫瑰郡	40	2890.48
第 8 名	龙岗	振业峦山谷花园	31	2473.2
第 9 名	福田	皇御苑	30	1358.12
第 10 名	龙岗	润筑园	28	1365.01

【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 6874 套，较前一周增加 10.23%。上一、二手房成交量的比例为 0.15: 1，较前一周有进一步扩大。随着一手房供应量的持续增加，预计后市一、二手房成交量差距有望缩小。

港置点评:

上周，深圳市一、二手楼市呈现“量价齐升”，特别是二手房市场，周成交量持续创下历史新高，为 5944 套；主要是受优惠政策倒计时和刚性需求者恐慌性购房影响。一手房周成交量呈现止跌回升，主要是受 12 月份供应量的增加和国家宏观调控政策影响。

具体分析，上一、二手房成交量价上升其表现形式却不一样。一手房成交量上升主要是关外龙岗区大量中低端物业成交，上周在全市成交量排名前十，其中有五个是龙岗区的。可见龙岗区在一手房成交量所占的比重，也说明了关外的一手房所占全市房源的比例。而全市一手房成交均价却是因盐田区高档豪宅成交影响，反而向上运行。二手房成交量持续创下历史新高，上周关内、外成交量呈现同步上升，关内成交量占全市成交量的六成以上，依旧是绝对主力，不过关内、外差距在进一步缩小。成交均价受全市成交量持续火爆影响表现持续稳定。

受政策和供需的变化，预计 12 月后半段，深圳市一、二手房成交量有望持续放大。