

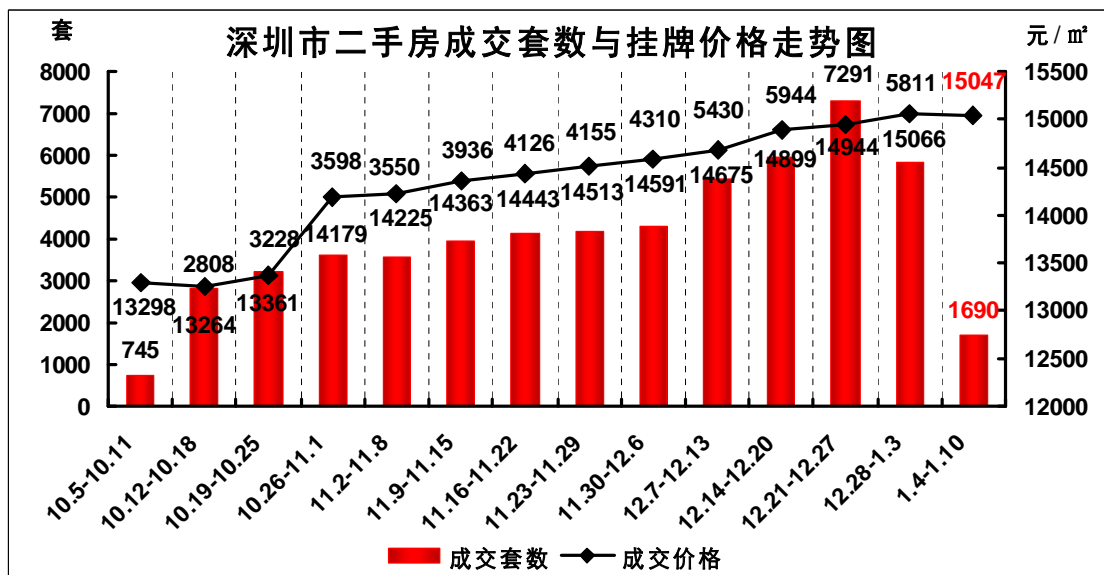
楼市成交呈现大幅下滑，后市或将整体平稳

1. 市场综述

上周【1.4-1.10】，深圳全市二手房共成交1690套，环比【12.28-1.3】成交的5811套下降70.92%；日均成交338套（周六、日除外）环比【12.28-1.3】日均成交1452套（元旦节外）下降76.72%；其中，深圳关内二手房成交1115套，环比【12.28-1.3】成交的3487套，下降68.02%。上周深圳全市二手房挂牌价格为15047元/平方米，环比【12.28-1.3】挂牌价格的15066元/平方米，微降0.13%。

本月【1.1-1.10】，元旦节放假未成交，深圳全市二手房共成交1690套，环比【12.1-12.10】成交的7502套，下降77.47%，其中，深圳关内二手房成交1115套，环比【12.1-12.10】成交的4663套，下降76.08%。

1.1 成交实录【1.4-1.10】



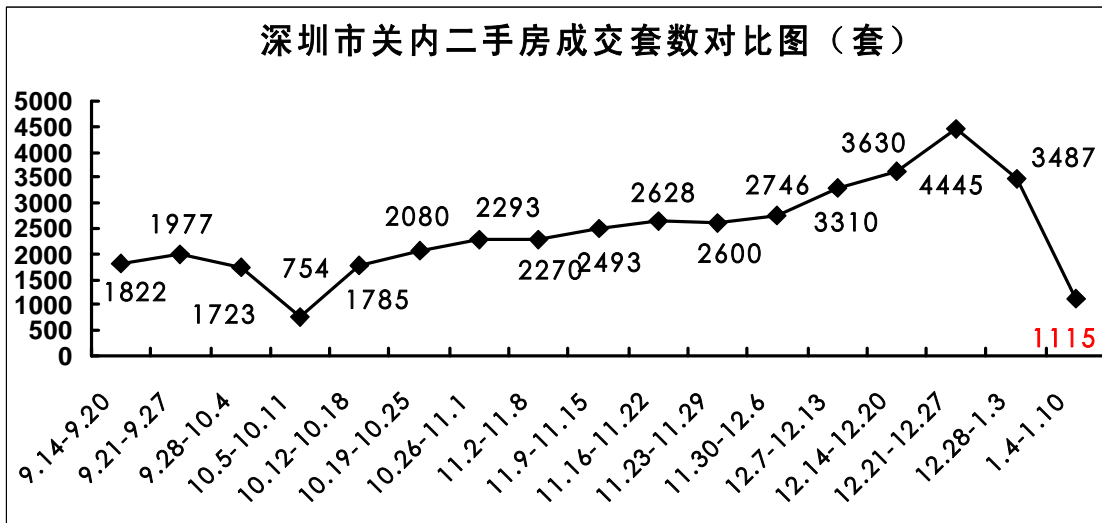
【港置地产研究部统计编制】

上周【1.4-1.10】，深圳市二手房成交呈现“量价齐跌”，周成交量降幅高达七成以上，由此可见楼市调控政策初见成效。

从各个区域成交量来看，全市六大区呈现全线大幅度下滑，降度均在七成左右。其中降幅最大的是龙岗区，较前一周减少 967 套，环比下降为 77.36%，从五个交易日来看，1月4日成交仅为 230 套，其它四天成交均在 400 套左右徘徊，这与 09 年 12 月每天近 1500 套成交，形成鲜明对比。

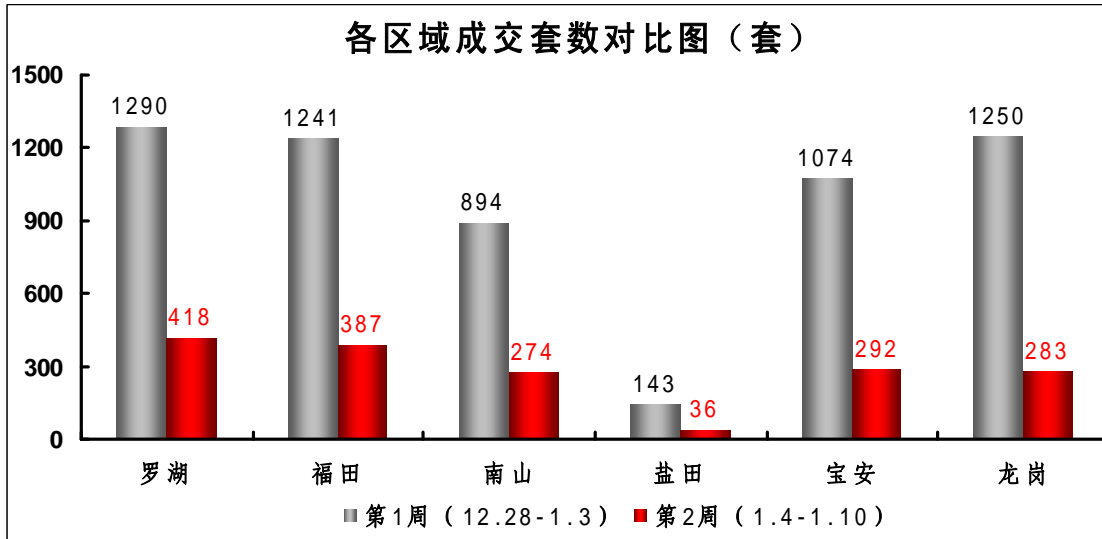
挂牌均价来看，全市成交均价仅有微量下降，全市六大区呈现“三上三下”，上升区：罗湖、福田、龙岗，下降区：南山、盐田、宝安，上升与下降幅度均在一个百分点以内。

总体来看，深圳全市二手房成交量呈现大幅度下滑，主要是受楼市调控政策和供需紧张影响，随着调控政策细节逐步明朗化，预计新年一季度深圳市二手房成交量或将持续下行调整，挂牌价仍将持续平稳。



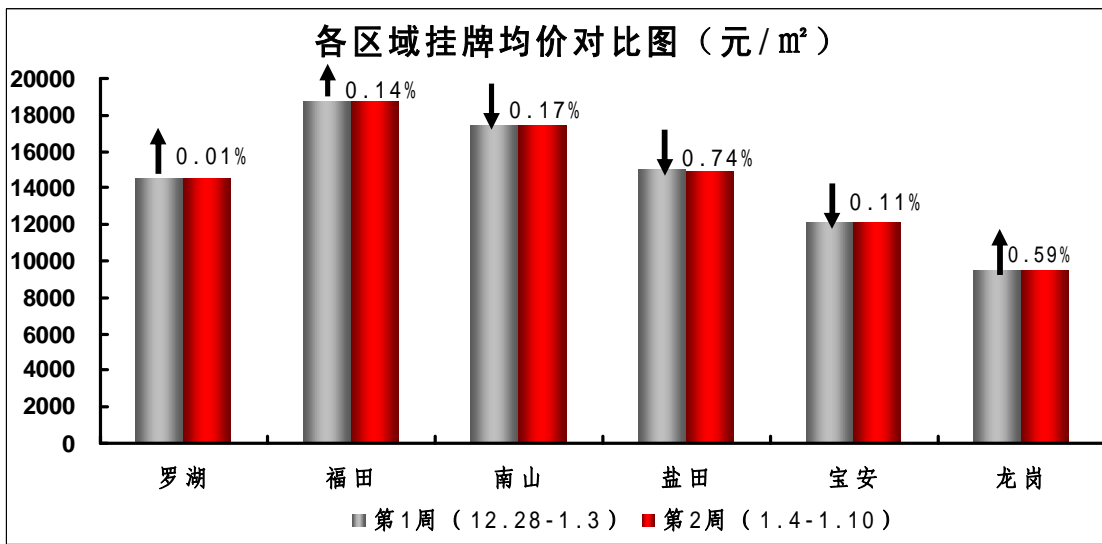
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.93: 1，关内成交量占全市总成交量的 65.98%，关内二手房成交量 1115 套，较前一周减少 2372 套，环比下降 68.02%。从以上图表可看出，关内成交量 09 年呈现稳步上升趋势，12 月 21 日至 27 日达到最高峰，进入新年关内二手房成交量呈现大幅度下滑，主要是受楼市政策调控影响。



【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，呈现全线下降，下降的幅度均在七成左右。从上图可见，成交套数最小的是盐田区，约占全市总成交套数的 4.39%，成交套数最多的是罗湖区，约占全市总成交量的 51.04%，其它三区成交套约占总成交量的 44.57%。



【港置地产研究部统计编制】

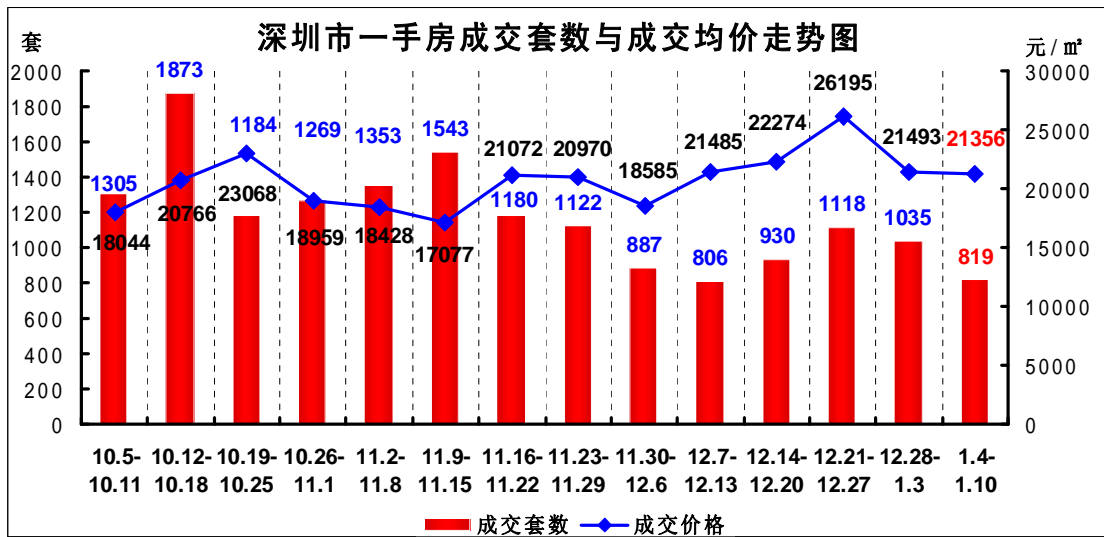
从上周深圳各区域挂牌均价看，从以上图表可见，深圳六大区域挂牌均价呈“三上三下”，上升与下降幅度均在一个百分点以内。

2. 市场综述

上周【1.4-1.10】，深圳全市一手新房共成交 819 套，环比【12.28-1.3】成交的 1035 套，下降 20.87%，成交均价为 21356 元/平方米，环比【12.28-1.3】成交价 21493 元/平方米，下降 0.64%，成交面积为 79327 平方米，环比【12.28-1.3】成交面积 95984 平方米，下降 17.35%。

本月【1.1-1.10】，深圳全市一手新房共成交 1107 套，环比【12.1-12.10】成交的 1242 套，下降 10.87%，成交均价为 22517 元/平方米，环比【12.1-12.10】成交价的 20269 元/平方米，上升 11.09%。

2-2 一手房成交实况【1.4-1.10】



【港置地产研究部统计编制】

上周【1.4-1.10】，深圳市一手房成交继续呈现“量价齐跌”，周成交量跌破一千套大关。从各个区域成交量来看，全市六大区域，降罗湖区有小幅上升外，其它五区呈现不同程度下滑，其中降幅最大的是福田区，较前一周减少 37 套，环比下降 64.19%，降幅最小的是宝安区，仅为 0.74%，南山、盐田、龙岗下降幅度均在二成左右。

从成交均价来看，全市六大区呈现，关内（罗湖、福田、南山、盐田）四区降，关外（宝安、龙岗）二区升，关内四区降幅最大的是盐田区，较前一周减少 3122 元/平方米，环比下降为 16.15%，其它三区下降幅度不大。关外二区增长幅度最大的是宝安区，较前一周增加 3864 元/平方米，环比上升 16.53%，龙岗区环比上升幅度为 6.64%。

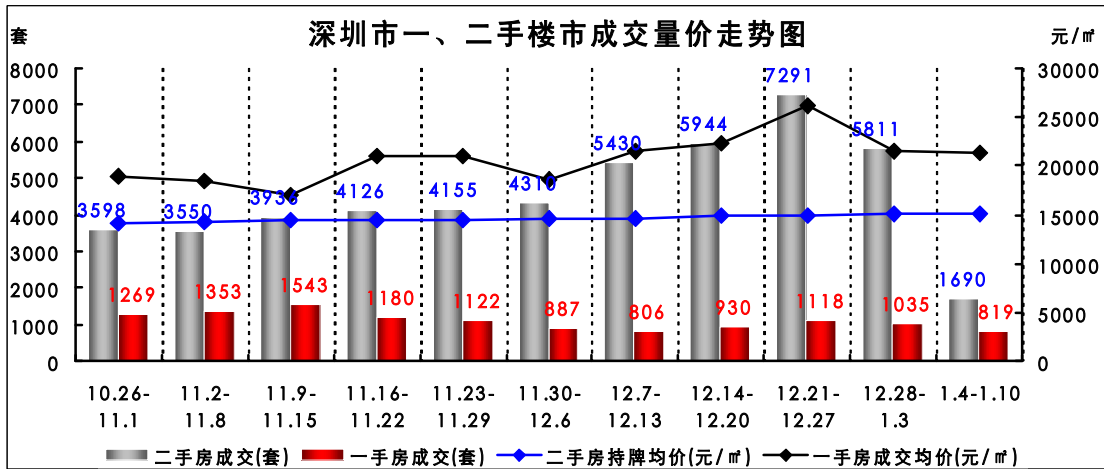
总体来看，深圳全市一手房呈现量价齐跌，主要是受楼市调控政策和传统销售淡季影响，随着深圳市国土局严查捂盘惜售无证认筹逐步深入和国家对二套房首付比例提高到四成的实施，预计后市深圳市一手房成交量或将平稳，成交价或将小幅下滑。

【1.4-1.10】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	南山	鸿威海怡湾畔花园	87	7956.44
亚军	龙岗	阳光天健城	67	10482.75
季军	龙岗	阅山华府	58	4616.17
第4名	龙岗	盛龙花园	48	2296.69
第5名	南山	三湘海尚花园一期	44	3493.57
第6名	龙岗	上品雅园	43	3544.49
第7名	龙岗	家和盛世花园	38	2670.01
第8名	南山	恒立心海湾花园	33	2601.05
第9名	盐田	绿色盐港家园	32	2565.2
第10名	宝安	龙岸花园	27	1765.81

【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 2509 套，较前一周减少 63.35%。上一、二手房成交量的比例为 0.48: 1，较前一周有大幅度上升。从上图我们可以看出，一、二手成交套非常接近，特别是进入新年以后，一、二手成交量之差在逐步缩小。

港置点评:

从上周深圳市一、二手市场表现来看，均呈现出“量价齐跌”趋势，具体来看，成交量方面：新房成交量下降为超二成，二手房成交量下降超七成，均价方面：一手房成交均价，起伏较大，不同区域有不同的表现，二手房挂牌均价，全市六大区表现出相当稳健，仅有微量起伏。这样的市场表现，我们分析认为，主要是受楼市调控政策变化，有提高二套首付比例不低于四成的，有开发商拿地不低于 50%的，有严查捂盘惜售和无证认筹的等等这些“组合拳”公布与逐步深入，表明政府对楼市健康发展的决心，同时在政策细节还没有完全明朗化之前，绝对多数消费者均有等等看的心理，此时观望气氛就会渐浓。由此我们可，预计后市深圳一、二手房成交量价或将呈现整体平稳，局部下滑态势。