

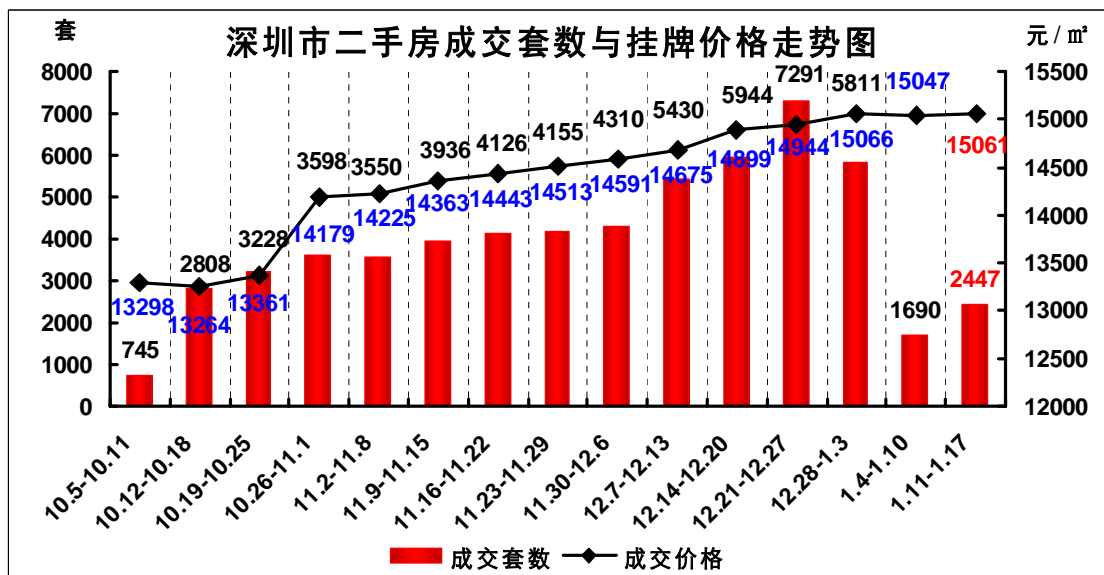
楼市成交反弹，后市或将下行调整

1. 市场综述

上周【1.11-1.17】，深圳全市二手房共成交2447套，环比【1.4-1.10】成交的1690套上升44.79%；日均成交489套（周六、日除外）环比【1.4-1.10】日均成交338套（周六、日除外）上升44.67%；其中，深圳关内二手房成交1575套，环比【1.4-1.10】成交的1115套，上升41.26%。上周深圳全市二手房挂牌价格为15061元/平方米，环比【1.4-1.10】挂牌价格的15047元/平方米，微升0.09%。

本月【1.1-1.17】，元旦节放假未成交，深圳全市二手房共成交4137套，环比【12.1-12.17】成交的13345套，下降70%，其中，深圳关内二手房成交2690套，环比【12.1-12.17】成交的8266套，下降67.46%。

1.1 成交实录【1.11-1.17】



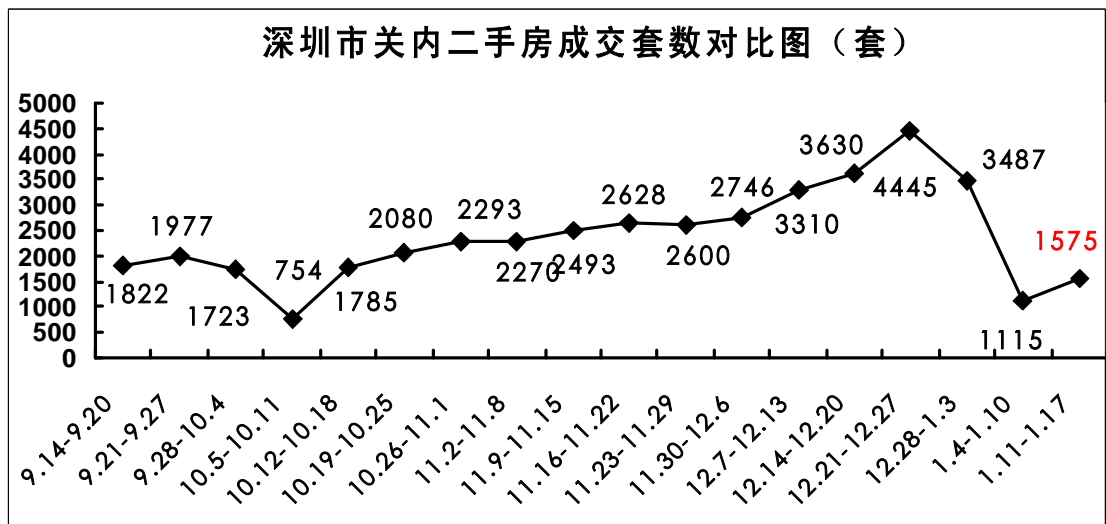
【港置地产研究部统计编制】

上周【1.11-1.17】，深圳市二手房成交呈现“量价齐升”，周成交量在月初大幅度下跌后，并没有呈现持续向下运行，反而向上调整。

从各个区域成交量来看，全市六大区呈现大幅度上升，部分原因是受元旦节成交量积压性释放影响，关内四区（罗湖、福田、南山、盐田），上升幅度最大的是南山区，成交 437 套，环比涨幅近六成，其次是盐田区，成交 55 套，环比涨幅超五成，福田成交 565 套，环比涨幅 45.99%，罗湖成交 518 套，环比涨幅 23.92%；关外（宝安、龙岗）共计成交 872 套，环比涨幅 51.65%。成交面积方面，关内四区共计成交 13.56 万平方米，环比涨幅近五成，关外两区共计成交 8.62 万平方米，环比涨幅超七成。

挂牌均价来看，全市挂牌均价呈现微量上升，从各个区域来看，六大区呈现“二下四上”，上升区：罗湖、福田、南山、龙岗，涨幅均在一个百分点以内，下降区：盐田、宝安，其中盐田跌幅 2.37 个百分点，宝安区挂牌均价较上周仅少 1 元。

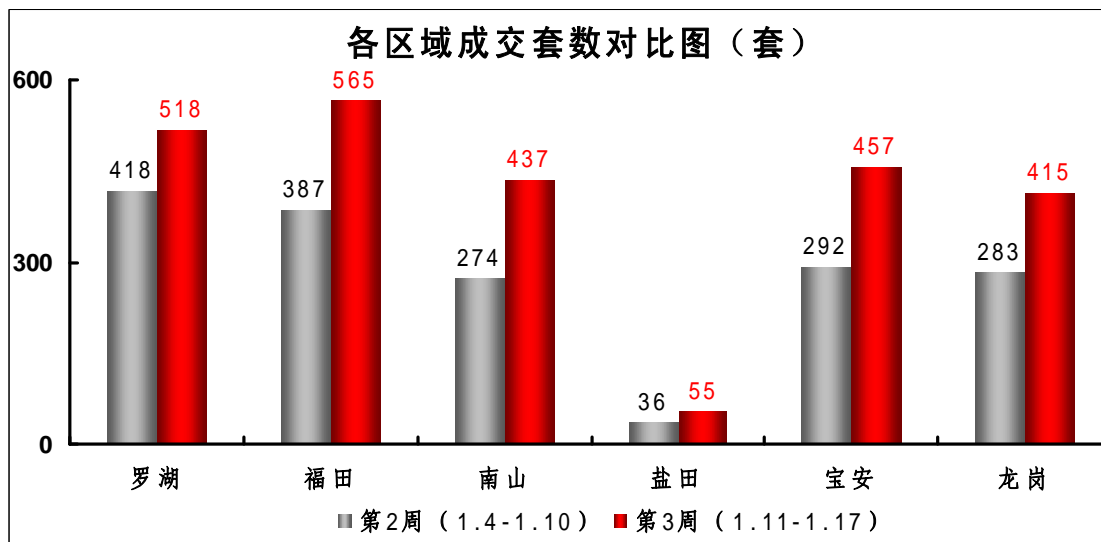
总体来看，深圳全市成交量呈现大幅度上升，主要是受一季度银行信贷量未出现大幅度收缩和楼市调控政策地方政府在执行时一般都会出现打折现象等多重因素影响。如果楼市的不断回暖，政府将会利用手中的工具进行整体调整，预计一月末二月初传统销售淡季里，深圳全市二手房成交量或将下行调整，挂牌价仍将持续平稳。



【港置地产研究部统计编制】

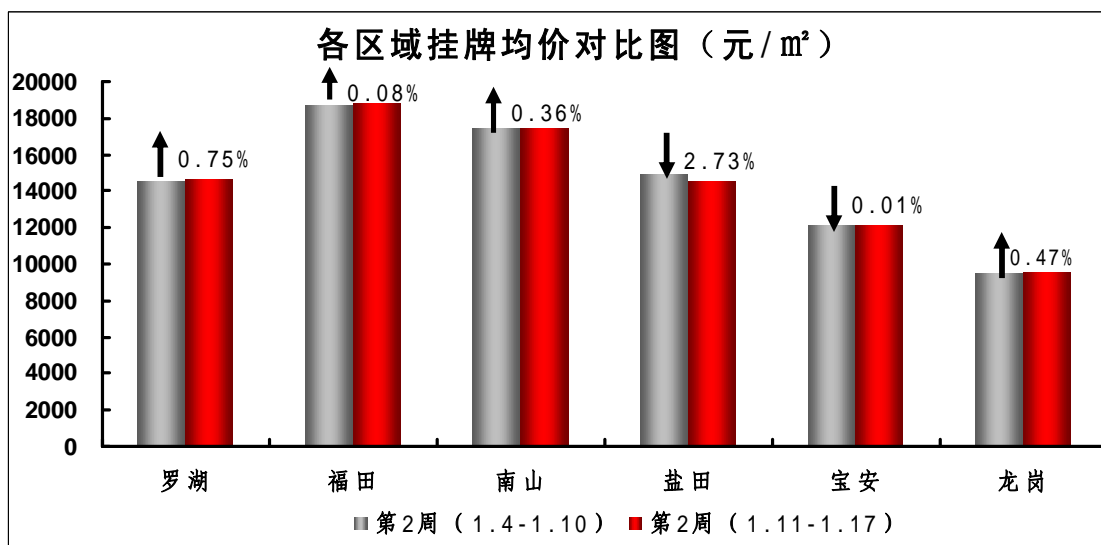
上周关内、外二手房成交比为 1.80: 1，关内成交量占全市总成交量的 63.63%，关内二手房成交量 1575 套，较前一周增加 460 套，环比上升 41.62%。进入新年第三周

关内二手房成交量呈现小幅反弹，主要是受元旦积压性释放和楼市政策调控影响。



【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，呈现全线下扬，上升的幅度均在五成左右。各个区域对比中，南山区比值最大，为 1.59:1，比值最小的是罗湖区，为 1.23:1。



【港置地产研究部统计编制】

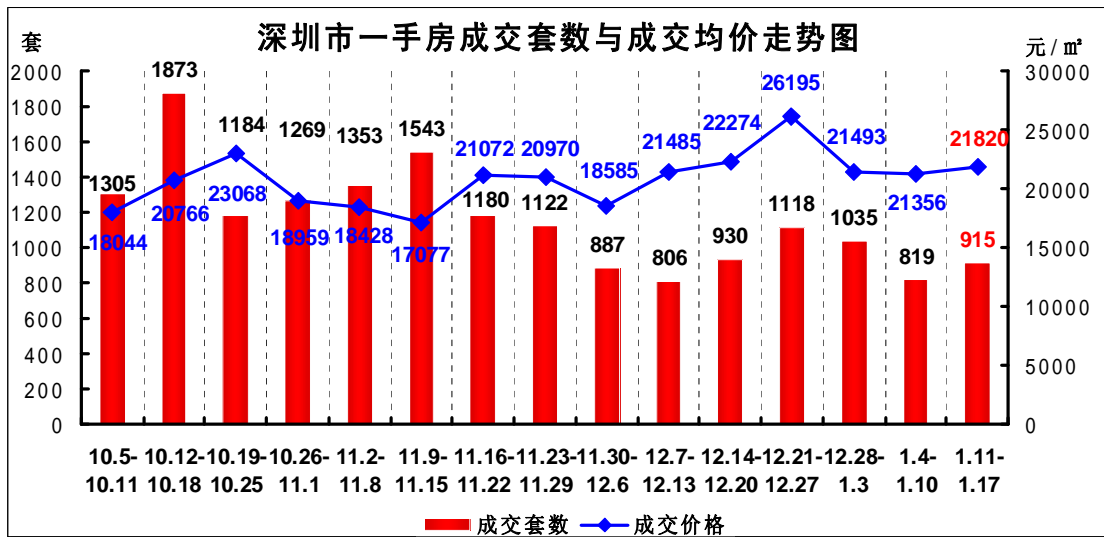
从上周深圳各区域挂牌均价看，深圳六大区域挂牌均价呈“二上四下”，上升区涨幅均在一个百分点以内，下降区盐田、宝安，其中盐田较前一周少了 409 元/平方米，环比下降 2.73%。总体对比来看，挂牌均价持续稳定地增长。

2. 市场综述

上周【1.11-1.17】，深圳全市一手新房共成交 915 套，环比【1.4-1.10】成交的 819 套，上升 11.72%，成交均价为 21820 元/平方米，环比【1.4-1.10】成交价 21356 元/平方米，上升 2.17%，成交面积为 87006 平方米，环比【1.4-1.10】成交面积 79327 平方米，上升 9.68%。

本月【1.1-1.17】，深圳全市一手新房共成交 2202 套，环比【12.1-12.17】成交的 2126 套，上升 3.57%，成交均价为 22168 元/平方米，环比【12.1-12.10】成交价的 20873 元/平方米，上升 6.20%。

2-2 一手房成交实况【1.11-1.17】



【港置地产研究部统计编制】

上周【1.11-1.17】，深圳市一手房成交呈现“量价齐升”，周成交量连续两周未突破一千套大关。从各个区域成交量来看，全市六大区域呈现“二下四上”，上升区：福田、南山、宝安、龙岗，上升幅度的最大是福田，成交 36 套，环比涨幅达八成，其

次是宝安区，成交 176 套，环比涨幅 31.34%，南山区成交 263 套，环比涨幅 12.88%，龙岗区成交 372 套，环比涨幅 4.79%；下降区：罗湖、盐田，跌幅均在一成以上。

从成交均价来看，全市成交均价持续呈现稳定微量增长，均价已连续五周突破 2 万元大关，从各个区域来看，全市六大区域，也呈现“三上三下”，上升区：罗湖、南山、盐田，涨幅最大的是盐田区，成交均价 21055 元/平方米，较前一周多了 4829 元/平方米，环比上升近三成，其次是罗湖区，成交均价 28824 元/平方米，较前一周多 3885 元/平方米，环比上升 15.58%，南山区成交均价 33611 元/平方米，较前一周多了 1991 元/平方米；下降区：福田、宝安、龙岗，成交均价跌幅均超一成。

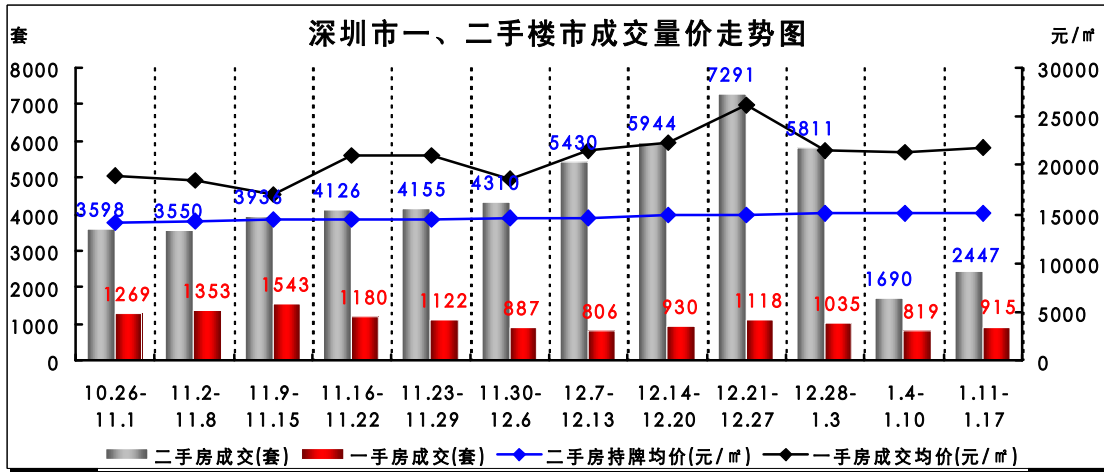
总体来看，深圳全市一手房成交量上升，主要是受深圳市政府严查捂盘惜售无证认筹和关外中低物业供应增加影响，而成交均价微量上升，主要是受东部华侨城天麓八区 2 套别墅成交影响，预计一月末二月初传统销售淡季里，深圳市一手房成交量或将下行调整，成交价或将持续平稳。

【1.11-1.17】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	龙岗	茗萃园三期	109	10114.13
亚军	宝安	万科金域华府(南地块)	87	6795.05
季军	南山	太古城花园(北区一期)	78	8290.93
第4名	南山	鸿威海怡湾畔花园	47	4678.6
第5名	南山	蛇口花园城五期	46	3660.33
第6名	龙岗	盛龙花园	31	1570.49
第7名	南山	三湘海尚花园一期	28	2303.36
第8名	龙岗	阅山华府	27	2036.66
第9名	龙岗	家和盛世花园	27	2033.96
第10名	龙岗	振业峦山谷花园	26	2079.41

【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 3362 套，较前一周增加 34%。上一周、二手房成交量的比例为 0.37: 1，较前一周差距未持续缩小反而扩大。从上图我们可以看出，进入新年第三周，一、二手成交量之差未延续逐步缩小趋势反而呈现反弹之势。

港置点评:

从上周深圳市一、二手房市场表现来看，均呈现出“量价齐升”态势，具体来看，新房方面，成交量上升超一成，成交价微量上升，二手房方面，成交量上升超四成，挂牌均价基本持平。

造成这种局面，港置研究部认为，新房方面，主要是受深圳市政府打击捂盘惜售无证认筹影响，加上开发商根据自己的计划，进行有步骤的开发与供应。这一点可在龙岗区的成交与供应上可看到。而成交均价微量上升，主要是受盐田区高档别墅成交和南山区大量高档豪宅成交，拉高了全市的成交均价整体上扬，二手房方面，主要是受一季度银行的信贷规模未有大量收缩，加上地方政府并不想让楼市成交一下子见底，故在执行楼市政策组合拳时，一般都会打一点折。而挂牌均价持续平稳，主要是现售的二手房物业性价比都不错，如不是特殊情况下，业主一般都不会像 12 月底那样，采取主动降价。随着楼市逐步回归健康发展道路上，预计 2010 年上半年，深圳市一、二手房成交量或将下行调整，价格或将持续平稳。