

## 楼市量升价跌，政策效应显现

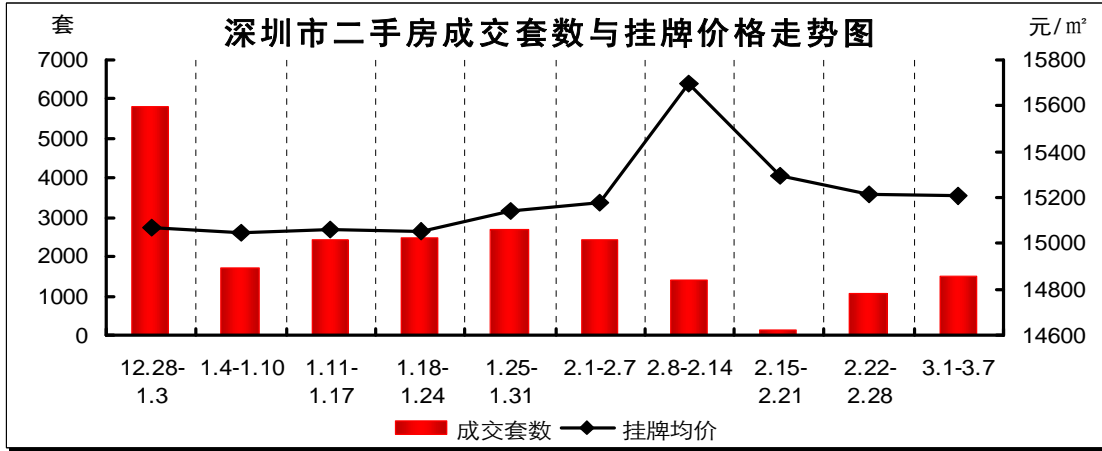
### 1. 市场综述

上周【3.1-3.7】，深圳全市二手房（包含住宅、商铺、写字楼）共成交 1512 套，环比【2.22-2.28】成交的 1062 套，上升 42.37%；日均成交 302 套（周六、日除外）较【2.22-2.28】日均成交 212 套（周六、日除外），增加 90 套；其中，深圳关内二手房成交 966 套，环比【2.22-2.28】成交的 686 套，上升 40.82%。

上周【3.1-3.7】全市二手房成交中，住宅共成交 1332 套，环比【2.22-2.28】成交的 988 套，上升 34.82%；二手房挂牌价格为 15207 元/平米，环比【2.22-2.28】挂牌价格的 15212 元/平米，基本持平。上周【3.1-3.7】全市二手房成交中，商铺共成交 95 套，环比【2.22-2.28】成交的 52 套，上升 82.69%。上周【3.1-3.7】全市二手房成交中，二手写字楼共成交 49 套，环比【2.22-2.28】成交的 11 套，上升 345.45%。

本月【3.1-3.7】深圳全市二手房共成交 1512 套，环比【2.1-2.7】成交的 2429 套，下降 37.52%，其中，深圳关内二手房成交 966 套，环比【2.1-2.7】成交的 1499 套，下降 35.56%。

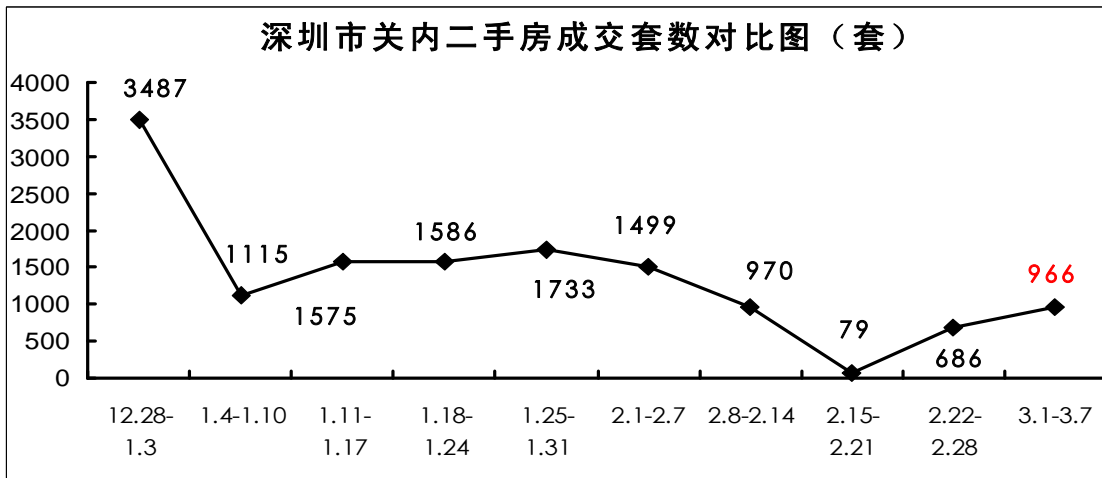
## 1. 1 成交实录【3.1-3.7】



【港置地产研究部统计编制】

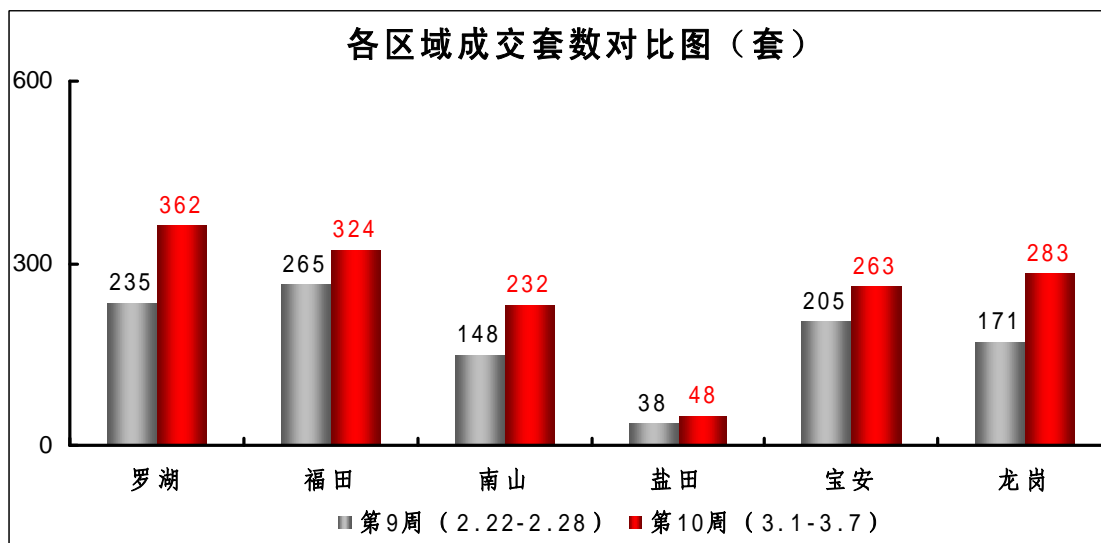
上周【3.1-3.7】，深圳全市二手房成交量表现出全线上调，环比增长达四成以上，不过周成交量继续维持在两千套以内。其中二手住宅方面，关内、外成交量较上周均超四成，关内、外成交占全市成交的比例仍保持在六四开，挂牌均价方面，关内、外涨跌均在一个百分点以内，基本没什么变化。其中二手商铺方面，75%的成交量集中在关内的罗湖、福田、南山，关外商铺成交量约占 25%，二手写字楼方面，90%以上的成交量集中在罗湖、福田，关外两区仅成交两套。

总体来看，近期深圳全市二手房楼市的低迷表现，大部分原因是受政策收紧和楼价高位不下影响，不过随着供需的增加和政策细节逐渐明朗化，预计在阳春三月，深圳二手楼市成交量有望稳步增长，价格或将整体平稳，局部回落。



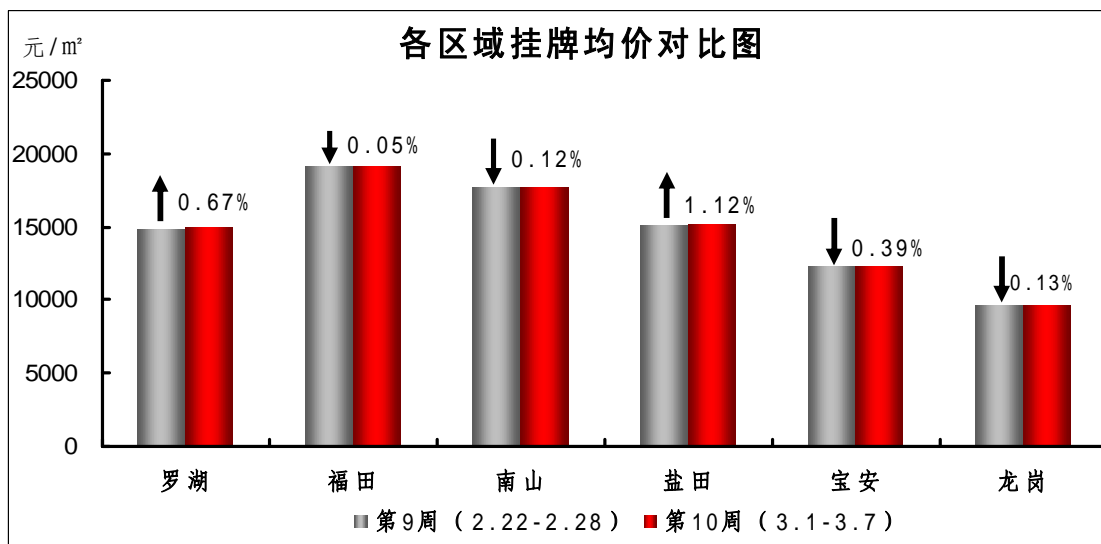
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.76: 1, 关内二手房成交量 966 套, 占全市总成交量的 63.49%, 较前一周仅增加 280 套, 环比增长 40.82%。



【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, 呈现全线上升, 增长的幅度最大的是龙岗区, 环比上升 65.50%, 其次是南山区, 环比上升 56.76%, 其它区域增幅最小的也达二成以上。



【港置地产研究部统计编制】

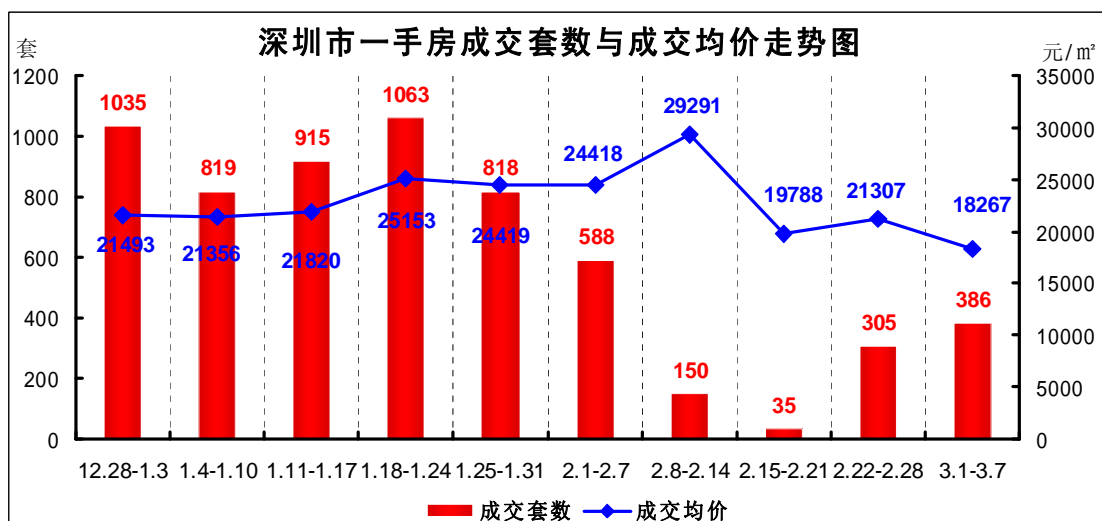
从上周深圳各区域挂牌均价看, 深圳六大区域挂牌均价呈“三上三下”, 上升与下降涨幅均在一个百分点以内。总体对比来看, 挂牌均价呈现持续稳定。

## 2. 市场综述

上周【3.1-3.7】，深圳全市一手新房（不包含商铺、写字楼）共成交 386 套，环比【2.22-2.28】成交的 305 套，上升 26.56%，成交均价为 18267 元/平米，环比【2.22-2.28】成交均价 21307 元/平米，下降 14.27%，成交面积为 33839 平米，环比【2.22-2.28】成交面积 24493 平米，上升 38.16%。上周【3.1-3.7】，深圳全市一手商铺共成交 9 套，环比【2.22-2.28】成交的 8 套，上升 12.50%；上周【3.1-3.7】，全市一手写字楼共成交 17 套，环比【2.22-2.28】成交的 8 套，上升 112.50%。

本月【3.1-3.7】，深圳全市一手新房共成交 386 套，环比【2.1-2.7】成交的 588 套，下降 34.35%，成交均价为 18267 元/平米，环比【2.1-2.7】成交价的 24418 元/平米，下降 25.19%。

### 2-2 一手房成交实况【3.1-3.7】



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.1-3.7】，深圳全市二手房成交量表现出全线上调，环比增长达四成以上，不过周成交量继续维持在两千套以内。其中二手住宅方面，关内、外成交量较上周均超四成，关内、外成交占全市成交的比例仍保持在六四开，挂牌均价方面，关内、外涨跌均在一个百分点以内，基本没什么变化。其中二手商铺方面，75%的成交量集中在关内的罗湖、福田、南山，关外商铺成交量约占 25%，二手写字楼方面，90%以上的成交量集中在罗湖、福田，关外两区仅成交两套。从成交均价来看，全市成交均价持续呈现稳步增长，成交均价超 2.5 万/平方米，已连续六周突破 2 万元大关，并且创下新年周成交均价的新高。

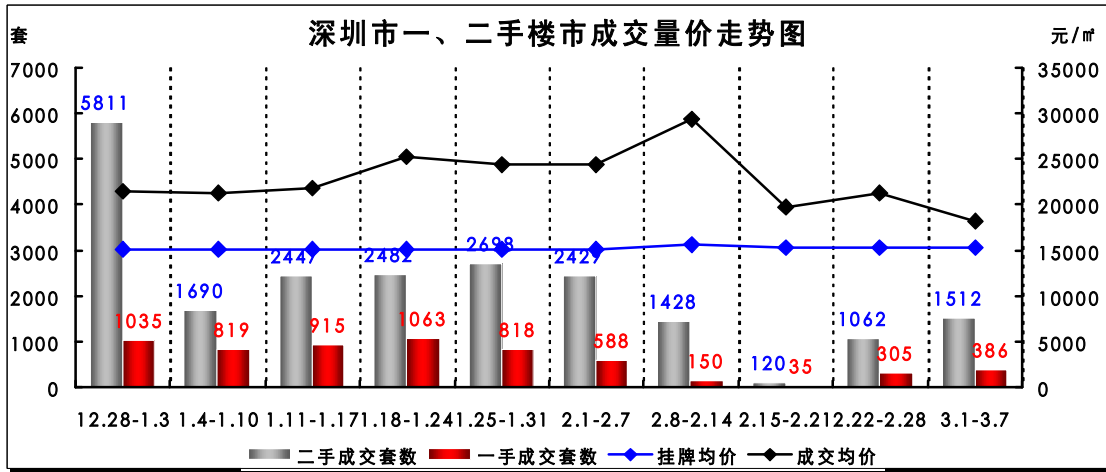
总体来看，近期深圳全市二手房楼市的低迷表现，大部分原因是受政策收紧和楼价高位不下影响，不过随着供需的增加和政策细节逐渐明朗化，预计在阳春三月，深圳二手楼市成交量有望稳步增长，价格或将整体平稳，局部回落。

### 【3.1-3.7】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 <sup>2</sup> )
冠军	龙岗	茗萃园三期	29	2584.41
亚军	福田	哈尔滨大厦	27	1235.56
季军	龙岗	城南雅筑	24	1670.97
第 4 名	龙岗	上品雅园	22	1837.68
第 5 名	南山	水榭春天花园	20	1899.82
第 6 名	罗湖	金翠园	16	1180.2
第 7 名	龙岗	阅山华府	15	1349.9
第 8 名	南山	十五峯花园	14	1201.44
第 9 名	南山	恒立心海湾花园	14	1047.52
第 10 名	福田	御河堤花园	12	599.6

【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 1898 套，较前一周增加 38.84%。上一、二手房成交量的比例为 0.25: 1，较前一周差距有进一步的缩小。从上图我们可以看出，放假归来，一、二手成交量总量呈现渐进式增长。

### 港置点评：

从上周深圳市一、二手房市场表现来看，一手房量大升价大跌，二手房量大升价平。

这样的市场表现，我们分析认为，说明楼市已经在调适期的轨道上行驶，2010 年深圳楼市调整将会不间断，多种组合拳将对楼市产生深远影响。一路走高的房价将不会出现，原因很简单，一是抑制高房价，是国家的战略举措，二是，楼市的泡沫已经快到达崩溃边缘。受政策调控影响，预计阳春三月后半段，深圳一、二手楼市成交量稳步前进，价格或将继续回落。