

## 二手楼市持续回暖，新房起伏不定

### 1. 市场综述

上周【3.8-3.14】，深圳全市二手房（包含住宅、商铺、写字楼）共成交 2244 套，环比【3.1-3.7】成交的 1512 套，上升 48.41%；日均成交 448 套（周六、日除外）较【3.1-3.7】日均成交 302 套（周六、日除外），增加 146 套；其中，深圳关内二手房成交 1440 套，环比【3.1-3.7】成交的 966 套，上升 49.07%。

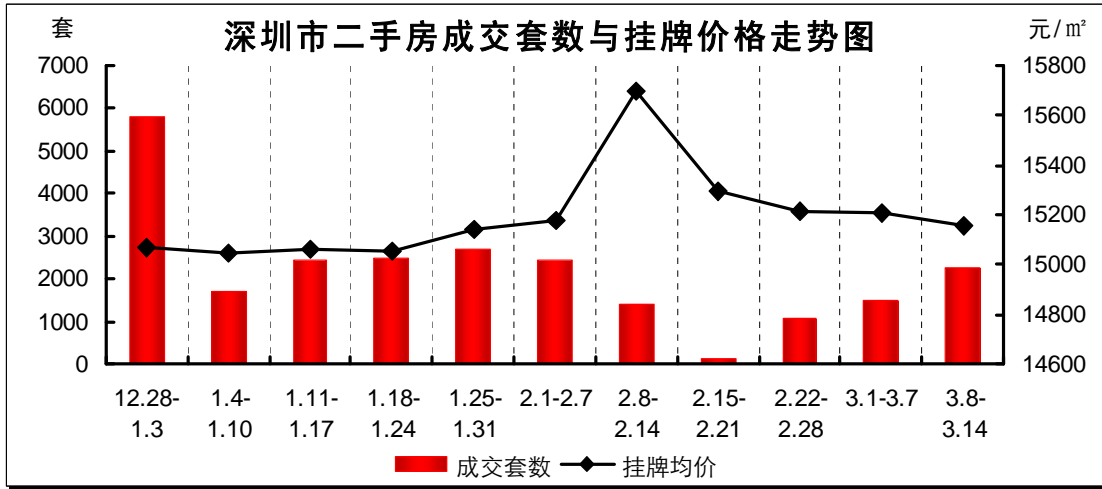
上周【3.8-3.14】全市二手房成交中，住宅共成交 1954 套，环比【3.1-3.7】成交的 1332 套，上升 46.70%；二手房挂牌价格为 15158 元/平米，环比【3.1-3.7】挂牌价格的 15207 元/平米，基本持平。上周【3.8-3.14】全市二手房成交中，二手写字楼共成交 29 套，环比【3.1-3.7】成交的 49 套，下降 40.82%。

### 二手商铺：稳中大涨

上周【3.8-3.14】全市二手房成交中，商铺共成交 212 套，环比【3.1-3.7】成交的 95 套，上升 123.16%。

本月【3.1-3.14】深圳全市二手房共成交 3756 套，环比【2.1-2.14】成交的 3857 套，下降 2.62%，其中，深圳关内二手房成交 2406 套，环比【2.1-2.14】成交的 2469 套，下降 2.55%。

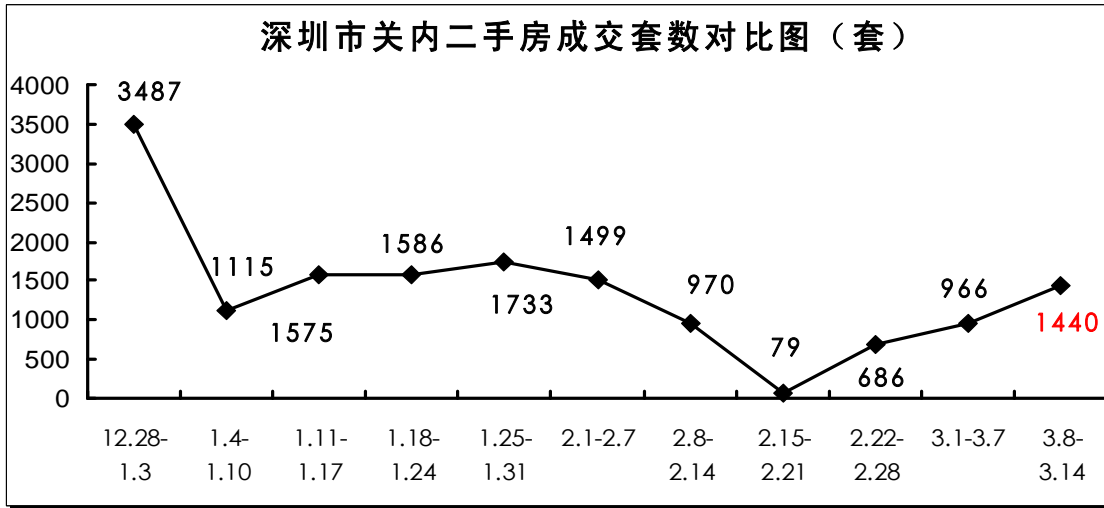
## 1. 1 成交实录 【3.8-3.14】



【港置地产研究部统计编制】

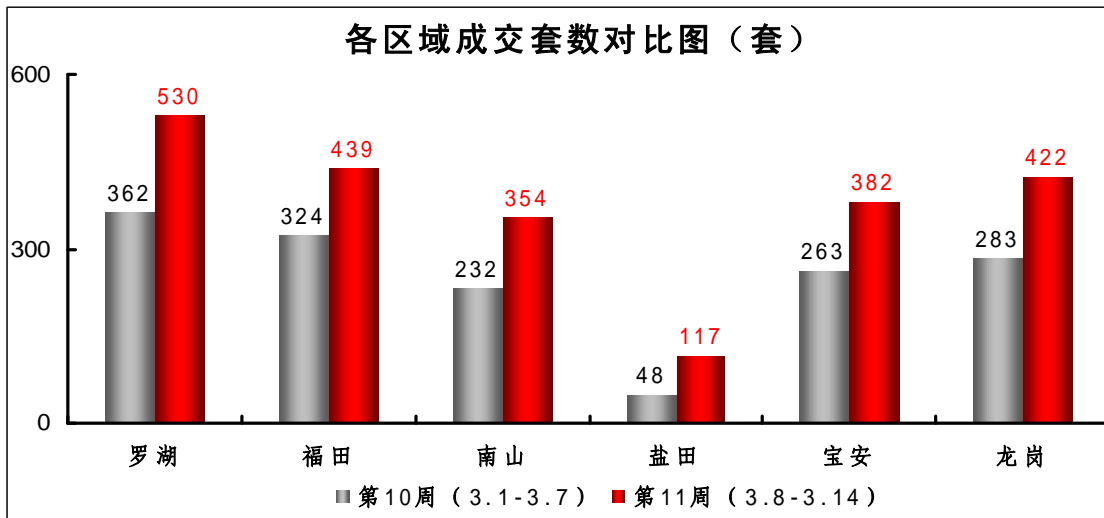
上周【3.8-3.14】，深圳全市二手房成交量表现出回暖之势，环比增长超四成，已连续两周涨幅在四成以上，周成交量是近五周以来首次突破两千套大关。其中二手住宅方面，全市六大区呈现大幅度上升，其中增幅最小的福田达 35.49%，增幅最大的盐田区，高达 143.75%。挂牌均价方面，全市及六大区的挂牌均价持续表现平稳。其中二手商铺方面，也呈现出大幅度上升，成交量主要集中在罗湖和盐田，两区成交量合计约占全市商铺成交量的 70%。二手写字楼方面，市场表现出与大势背道而驰，呈现出大幅度下滑。

总体来看，元宵节之后，市场供需不断增多，特别是刚性需求者和改善性需求增多，加上政策对这一类型的消费者支持，故影响了全市的成交量，随着国家宏观调控政策不断深入，预计三月份后半段，深圳全市二手房成交量或将持续回暖，价格短期内仍将平稳。



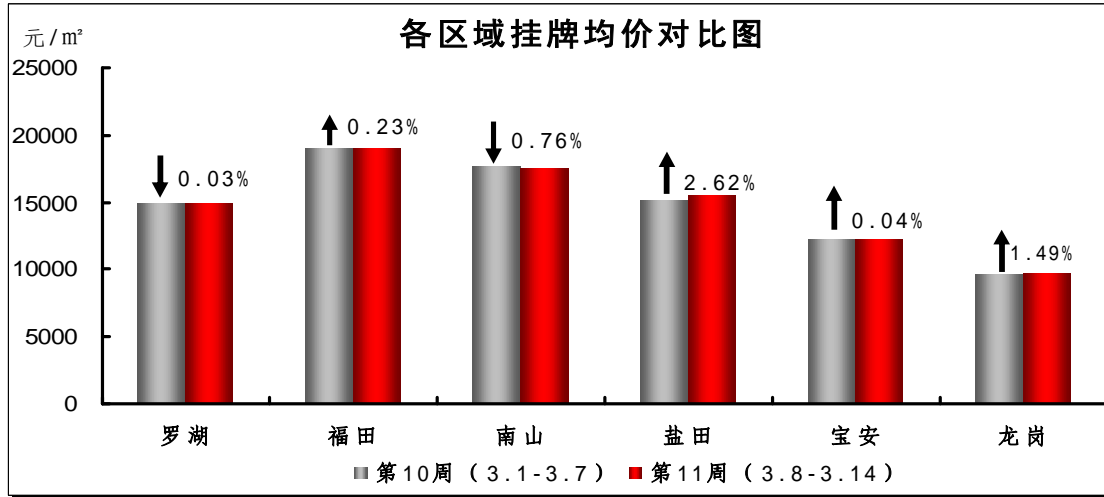
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.79: 1，关内二手房成交量 1440 套，占全市总成交量的 64.17%，较前一周增加 474 套，环比上升 49.07%。



【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，上升的幅度最大的是盐田区，环比上升 143.75%，不过成交套仅为 117 套。上升幅度最小的是福田区，环比上升也达 35.49%。各个区域对比中，盐田区比值最大，为 2.43:1。



【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“二下四上”，下降区跌幅在一个百分点以内，上升区涨幅在三个百分点以内。总体对比来看，挂牌均价呈现平稳。

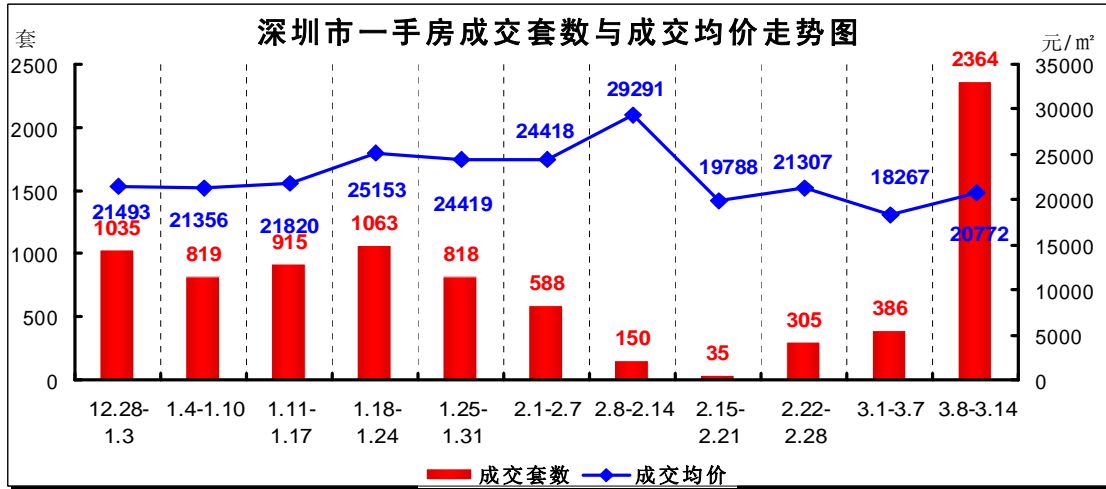
## 2. 市场综述

上周【3.8-3.14】，深圳全市一手新房（不包含商铺、写字楼）共成交364套，环比【3.1-3.7】成交的386套，下降5.70%，成交均价为20772元/平米，环比【3.1-3.7】成交均价18267元/平米，上升13.71%，成交面积为34289平米，环比【3.1-3.7】成交面积33839平米，上升1.33%。

上周【3.8-3.14】，深圳全市一手商铺共成交6套，环比【3.1-3.7】成交的9套，下降33.33%；上周【3.8-3.14】，全市一手写字楼共成交12套，环比【3.1-3.7】成交的17套，下降29.41%。

本月【3.1-3.14】，深圳全市一手新房共成交750套，环比【2.1-2.14】成交的738套，上升1.63%，成交均价为19527元/平米，环比【2.1-2.14】成交价的25505元/平米，下降23.44%。

## 2-2 一手房成交实况【3.8-3.14】



【港置地产研究部统计编制】

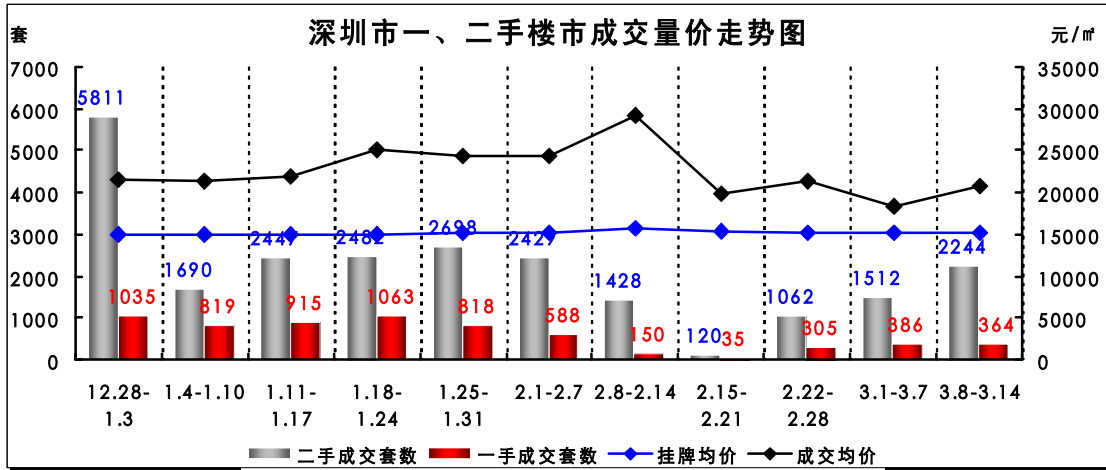
上周【3.8-3.14】，深圳市一手房成交呈现“量跌价跌”，与【3.8-3.14】市场表现形成鲜明对比，周成交量呈现持续低迷，成交均价方面，全市成交均价再次破 2 万元/平米大关，关内、关外成交均价涨幅均在一成以上。一手商铺成交方面，成交量主要集中在关外的宝安，约占全市一手商铺成交量的 66.67%，一手写字楼方面，全市六大区仅关内的福田有成交。总体来看，近期深圳全市新房成交量，起伏不定，主要是受供应量和两会召开影响，供应量方面上周仅有南山区的中海阳光玫瑰园开盘，政策方面：上周国务院下发规定：3 月 10 起房地产用地保证金一律提高到 20%。预计后市深圳全市新房成交量或将平稳，成交均价有望向下调整。

### 【3.8-3.14】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	34	2982.83
亚军	罗湖	金翠园	27	2036.17
季军	南山	十五峯花园	22	2111.72
第 4 名	龙岗	振业峦山谷花园	20	1577.71
第 5 名	龙岗	上品雅园	18	1482.57
第 6 名	龙岗	城市立方花园	16	1406.26
第 7 名	福田	哈尔滨大厦	16	655.26
第 8 名	龙岗	城南雅筑	14	1097.27
第 9 名	龙岗	阅山华府	13	967.71
第 10 名	宝安	万科金域华府(南地块)	12	861.88

【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 2608 套，较前一周增加 37.41%。上一、二手房成交量的比例为 0.16: 1，较前一周差距有明显扩大。从上图我们可以看出，阳春三月，一、二手成交量总量呈现稳步上扬。

### 港置点评：

从上周深圳市一、二手房市场表现来看，一手房量价呈现起伏摇摆，二手房量价表现量升价稳。

这样的市场表现，我们分析认为，一手房成交低迷与近期开发商捂盘惜售有关，这一点从近三个月推开盘可看出，加上两会的召开这个被认为楼市的风向标的会，影响了供需双方的心态，故纷纷选择观望。二手房持续回暖与近期楼市放盘量增多有关，加上房贷对改善性置业和首次置业的消费者，基本没什么影响。楼市未来的走向，很大程度由政策引导，后续国 11 条配套政策的出台，将会决定性作用。