

楼市全面回暖,后市或将缓慢增长

1. 市场综述

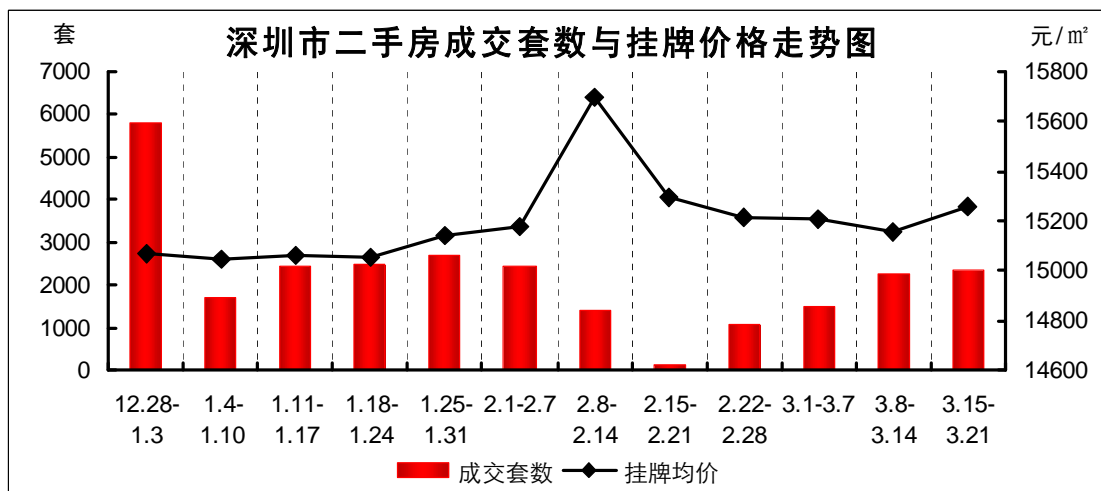
上周【3.15-3.21】，深圳全市二手房（包含住宅、商铺、写字楼）共成交 2350 套，环比【3.8-3.14】成交的 2244 套，上升 4.72%；日均成交 470 套（周六、日除外）较【3.8-3.14】日均成交 448 套（周六、日除外），增加 22 套；其中，深圳关内二手房成交 1475 套，环比【3.8-3.14】成交的 1440 套，上升 2.43%。上周【3.15-3.21】全市二手房成交中，住宅共成交 2176 套，环比【3.8-3.14】成交的 1954 套，上升 11.36%；二手房挂牌价格为 15259 元/平米，环比【3.8-3.14】挂牌价格的 15158 元/平米，基本持平

二手商铺和写字楼：振荡回落

上周【3.15-3.21】全市二手房成交中，商铺共成交 118 套，环比【3.8-3.14】成交的 212 套，下降 44.34%。上周【3.15-3.21】全市二手房成交中，二手写字楼共成交 24 套，环比【3.8-3.14】成交的 29 套，下降 17.24%。

本月【3.1-3.21】深圳全市二手房共成交 6106 套，环比【2.1-2.21】成交的 3997 套，上升 52.76%，其中，深圳关内二手房成交 3881 套，环比【2.1-2.21】成交的 2548 套，上升 52.31%。注：2 月份成交量少，主要是受春节放假影响。

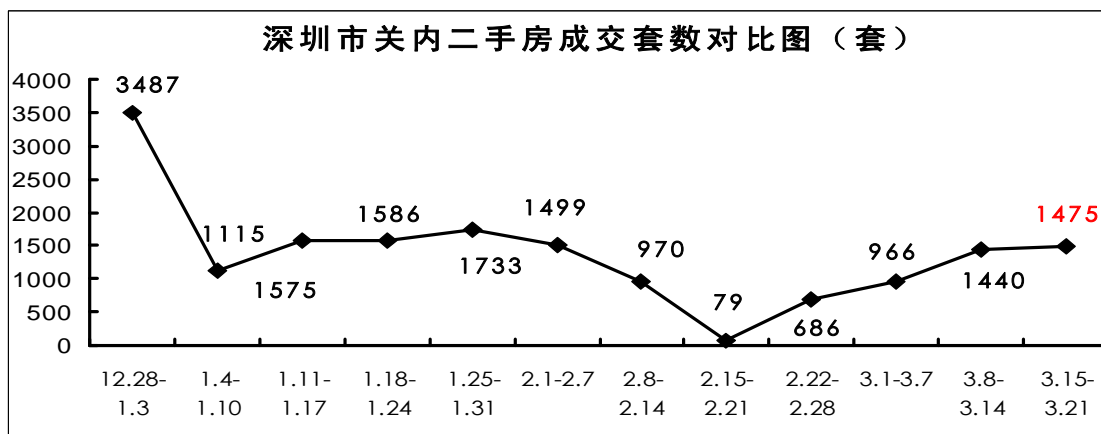
1. 1 成交实录【3.15-3.21】



【港置地产研究部统计编制】

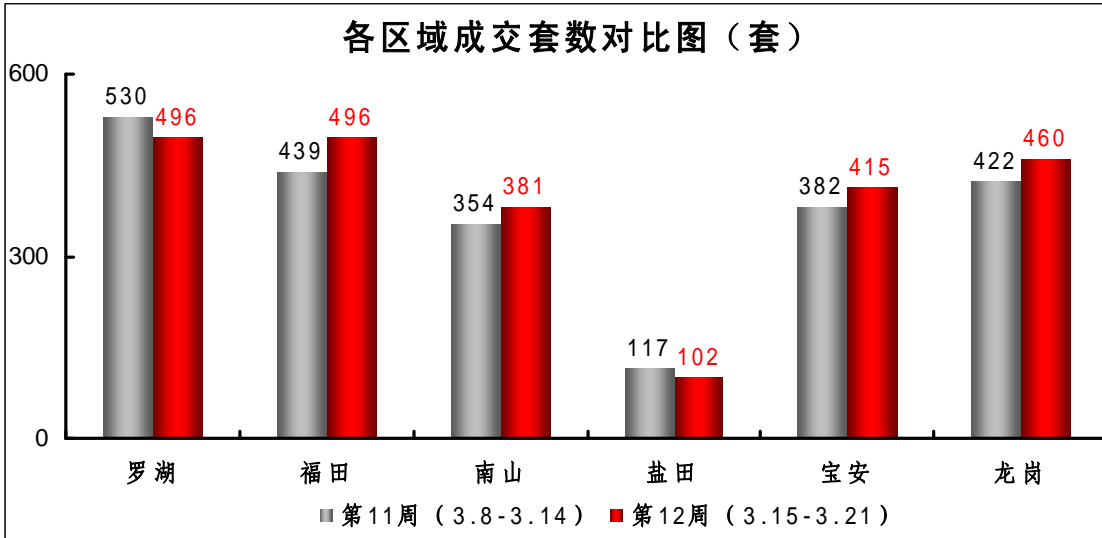
上周【3.15-3.21】，深圳全市二手房成交量回暖放缓，环比增长不到5个百分点，已连续三周持续上升，周成交量维持在两千套以上。其中二手住宅方面全市六大区呈现“二下四上”，跌涨幅度均在10个百分点左右，挂牌均价方面，继续保持平稳。其中二手商铺方面，成交量主要集中在盐田、罗湖，共计约占全市总商铺成交量的六成以上。二手写字楼方面，六大区仅有罗湖、福田成交，各占全市写字楼成交量五成。

总体来看，全市二手房成交量呈现持续回暖，不过涨幅较前一周收窄，挂牌均价未见有松动迹象，根据市场调研了解到，目前市场成交量主要是靠刚性需求者支撑，炒房客仍不急于抛售手中的物业。随着调控政策执行力的加强，预计后市深圳二手房局部区域价格有望松动，成交量或将缓慢上升。



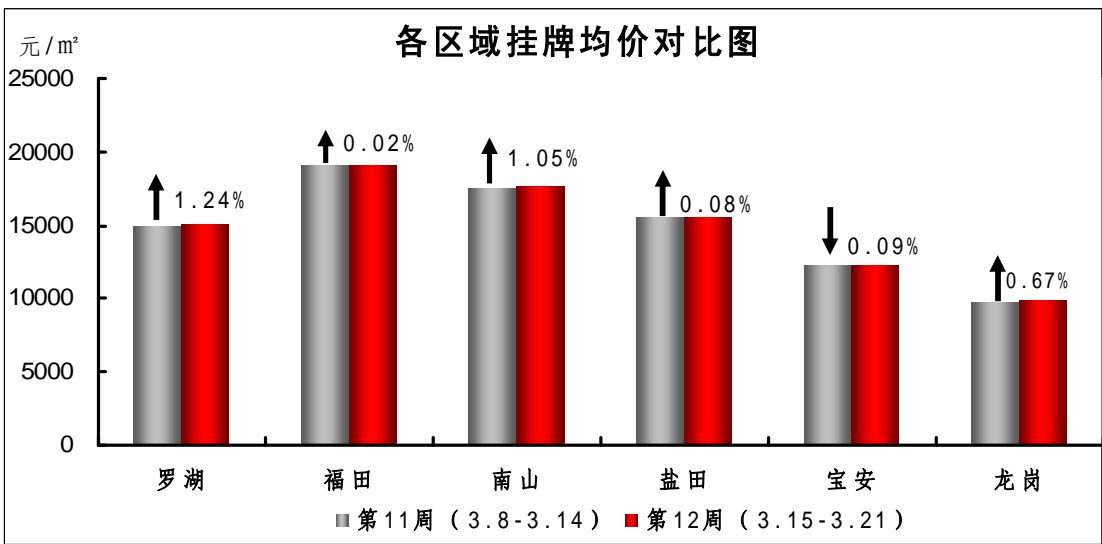
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.68: 1，关内二手房成交量 1475 套，占全市总成交量的 62.77%，较前一周仅增加 35 套，环比微升 2.43%。



【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，呈现全线四上二下，上升的幅度最大的是福田区，环比上升 12.98%，降幅最大的是盐田区，环比下降 12.82%。



【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“一下五上”，上升与下降幅度均在一个百分点左右。总体对比来看，挂牌均价呈现持续稳定。

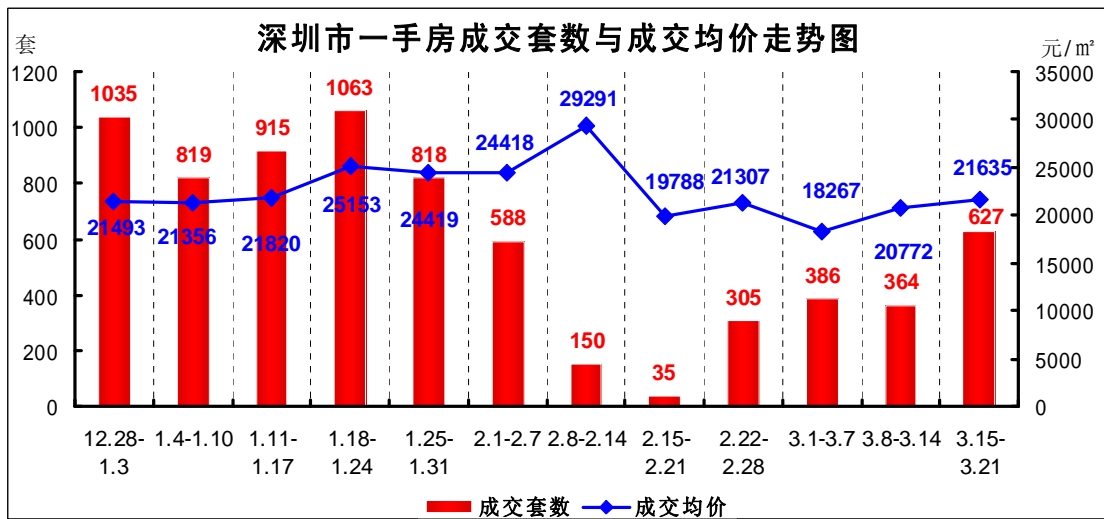
2. 市场综述

上周【3.15-3.21】，深圳全市一手新房（不包含商铺、写字楼）共成交 627 套，环比【3.8-3.14】成交的 364 套，上升 72.25%，成交均价为 21635 元/平米，环比【3.8-3.14】成交均价 20772 元/平米，上升 4.15%，成交面积为 34289 平米，环比【3.8-3.14】成交面积 55906 平米，上升 63.04%。

上周【3.15-3.21】，深圳全市一手商铺共成交 8 套，环比【3.8-3.14】成交的 6 套，上升 33.33%；上周【3.15-3.21】，全市一手写字楼共成交 6 套，环比【3.8-3.14】成交的 12 套，下降 50%。

本月【3.1-3.21】，深圳全市一手新房共成交 1377 套，环比【2.1-2.21】成交的 773 套，上升 78.14%，成交均价为 20477 元/平米，环比【2.1-2.21】成交价的 25255 元/平米，下降 18.92%。注：2 月份成交量少，主要是受春节放假影响。

2-2 一手房成交实况【3.15-3.21】



【港置地产研究部统计编制】

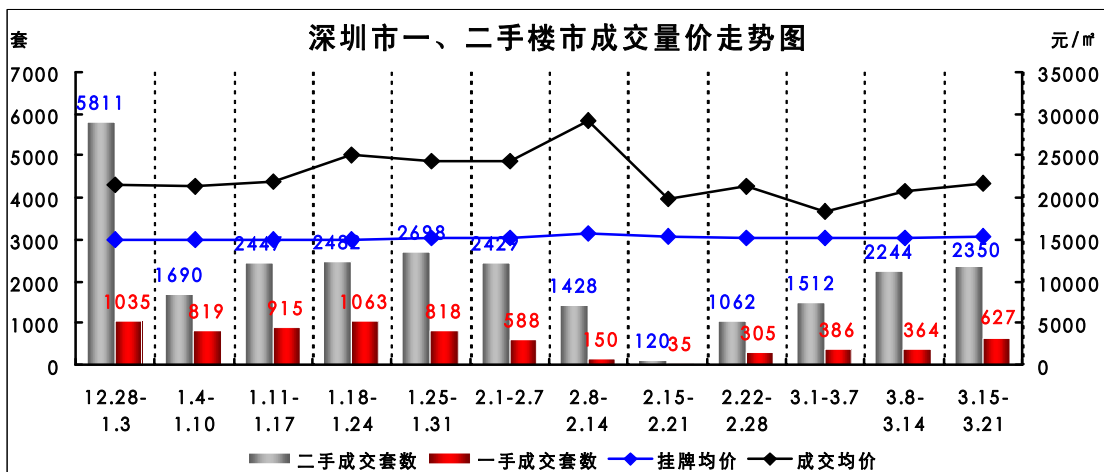
上周【3.15-3.21】，深圳市一手房成交呈现“量价齐升”，成交量较前一周上升超七成，周成交量呈现井喷状态，成交均价方面，呈现小幅上升。一手商铺成交方面，成交量呈现稳步增长，关内、外各占 50%，一手写字楼方面，主要集中在关内的福田区，约占全市写字楼总成交量的 9 成。总体来看，上周深圳新房成交量飚升，主要受关内、外供应量的增加和深圳政府对开发商捂盘惜售的打击影响。随着春交会的临近，供应量的增多，深圳新房成交均价或将向下调整，成交量或将稳步增长。

【3.15-3.21】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	第五园(四期)	79	7036.06
亚军	龙岗	上品雅园	53	4315.03
季军	盐田	绿色盐港家园	37	3066.9
第 4 名	宝安	万科金域华府(南地块)	32	2448.81
第 5 名	宝安	财富港大厦	31	1552.61
第 6 名	南山	中海阳光玫瑰园	30	2526.15
第 7 名	宝安	招商澜园	27	2121.09
第 8 名	福田	哈尔滨大厦	26	1118.83
第 9 名	龙岗	茗萃园三期	22	1930.33
第 10 名	龙岗	城市立方花园	22	1615.57

【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 2977 套，较前一周增加 14.15%。上周一、二手房成交量的比例为 0.26: 1，较前一周差距有进一步的扩大。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，一手房成交量呈现飚升，成交均价同步小幅上升，二手房成交量涨幅收窄，挂牌均价继续平稳。

这样的市场表现，我们分析认为，主要跟市场的供需和政策引导有关，根据市场调研了解到，目前市场成交刚性需求者成绝对主力，大宗交易不多，关内成熟区域逐渐热起来，关内两区新房供应量稳步增加，促使了市场的持续回暖。随着秋交会的临近和调控政策逐步深入实施，深圳一、二手成交量或将缓慢回升，价格或将向下调整。