

成交量继续扩大,后市投资客或将择机入市

1. 市场综述

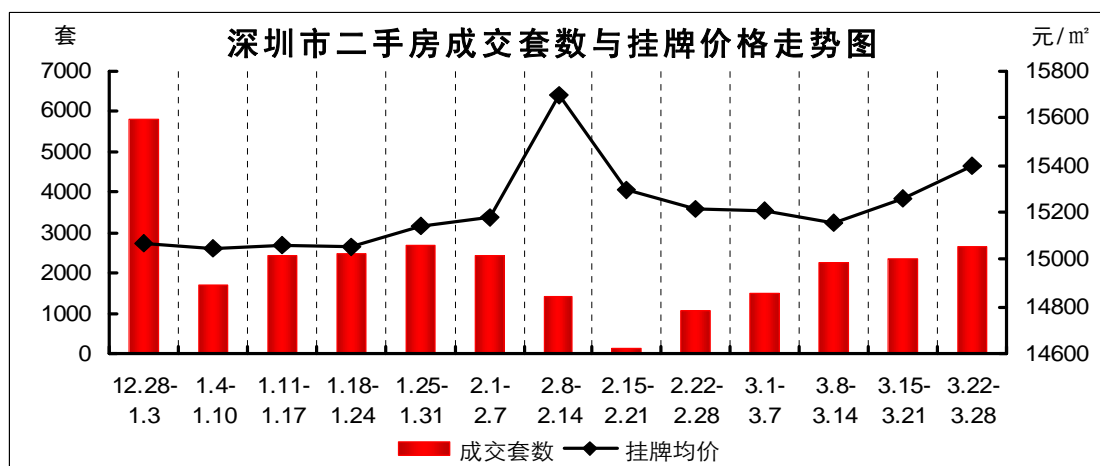
上周【3.22-3.28】，深圳全市二手房（包含住宅、商铺、写字楼）共成交 2630 套，环比【3.15-3.21】成交的 2350 套，上升 11.91%；日均成交 526 套（周六、日除外）较【3.15-3.21】日均成交 470 套（周六、日除外），增加 56 套；其中，深圳关内二手房成交 1673 套，环比【3.15-3.21】成交的 1475 套，上升 13.42%。上周【3.22-3.28】全市二手房成交中，住宅共成交 2417 套，环比【3.15-3.21】成交的 2176 套，上升 11.07%；二手房挂牌价格为 15397 元/平米，环比【3.15-3.21】挂牌价格的 15259 元/平米，基本持平。

二手商铺和写字楼：呈现反弹

上周【3.22-3.28】全市二手房成交中，商铺共成交 136 套，环比【3.15-3.21】成交的 118 套，上升 15.25%。上周【3.22-3.28】全市二手房成交中，二手写字楼共成交 40 套，环比【3.15-3.21】成交的 24 套，上升 66.67%。

本月【3.1-3.28】深圳全市二手房共成交 8736 套，环比【2.1-2.28】成交的 5039 套，上升 73.36%，其中，深圳关内二手房成交 5554 套，环比【2.1-2.28】成交的 3234 套，上升 71.73%。注：2 月份成交量少，主要是受春节放假影响。

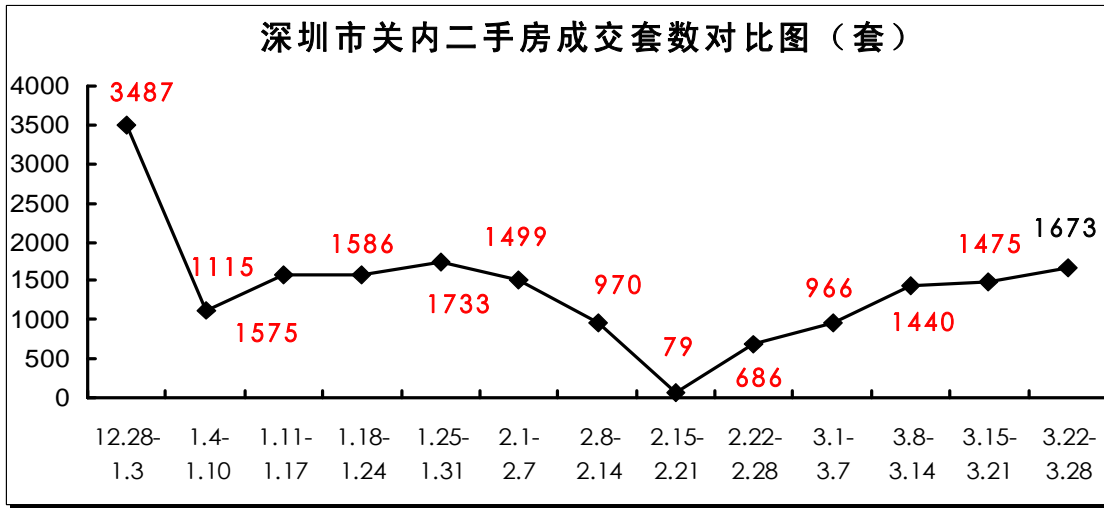
1. 1 成交实录【3.22-3.28】



【港置地产研究部统计编制】

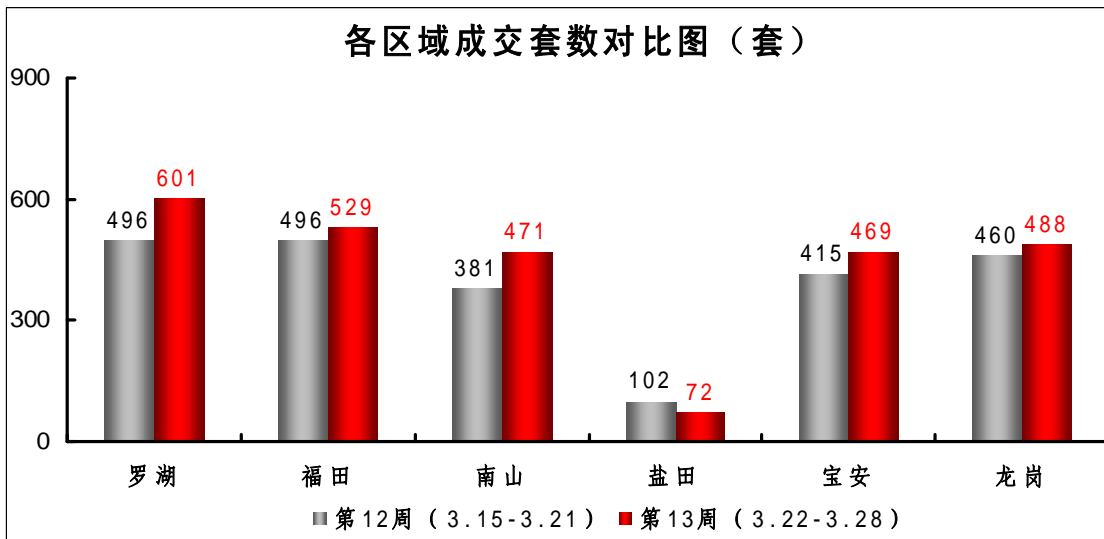
上周【3.22-3.28】，深圳全市二手房成交量继续上扬，环比增长近 10 个百分点，已连续四周呈现上升趋势，周成交量维持在两千套以上。其中二手住宅方面，全市六大区，除盐田区下降近三成外，其它五区表现出稳步回暖，挂牌均价方面，整体表现微量上涨。其中二手商铺方面，成交量呈现大幅反弹，成交量主要集中在福田、罗湖，两区合计约占全市商铺成交量的五成；二手写字楼方面，成交量大幅回升，成交量也主要集中在福田、罗湖，两区合计约占全市写字楼成交量的八成以上。

总体来看，上周深圳全市二手楼市成交量继续表现出小阳春的向上走势，涨幅较前一周扩大到 10 个百分点以上，挂牌均价增幅继续呈现微量上升趋势。根据市场调研了解到，目前市场成交的以自住客居多，投资客也在蠢蠢欲动，高端放盘业主有议价空间等现状。春交会前期，随着二手楼市供需持续增多，特别是投资客的入市，预计后市观望气氛或将缓解，成交价有望松动，成交量或将持续扩大。



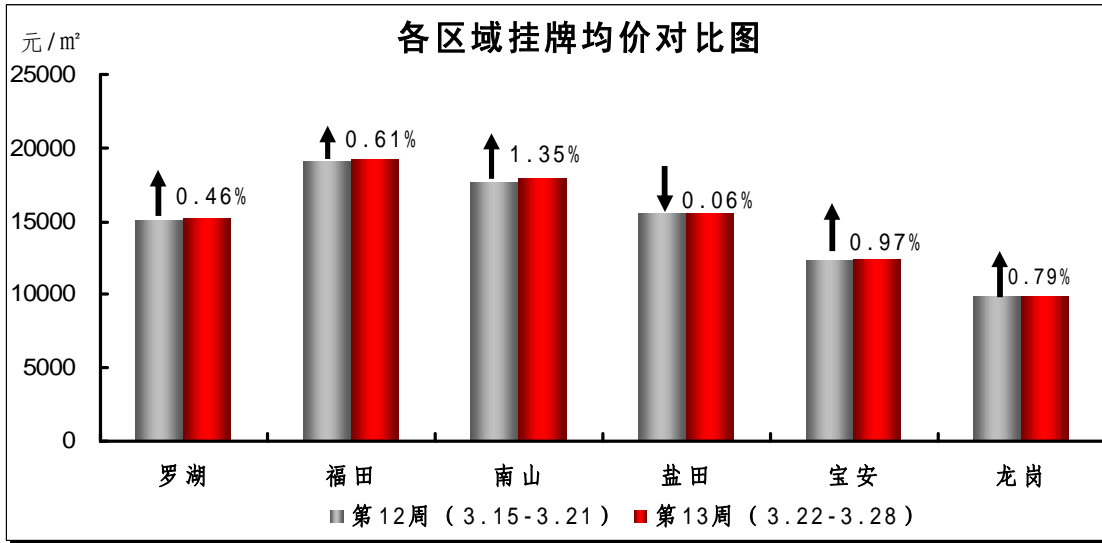
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.74: 1，较前一周差距进一步扩大，关内二手房成交量 1673 套，占全市总成交量的 63.61%，较前一周增加 280 套，环比微升 13.42%。



【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，呈现全线五上一下，上升的幅度最大的是罗湖区，较前一周多成交 105 套，环比上升 21.17%，降幅最大的是盐田区，较前一周少成交 30 套，环比下降 29.41%。



【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继续呈“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，挂牌均价呈现微量上升。

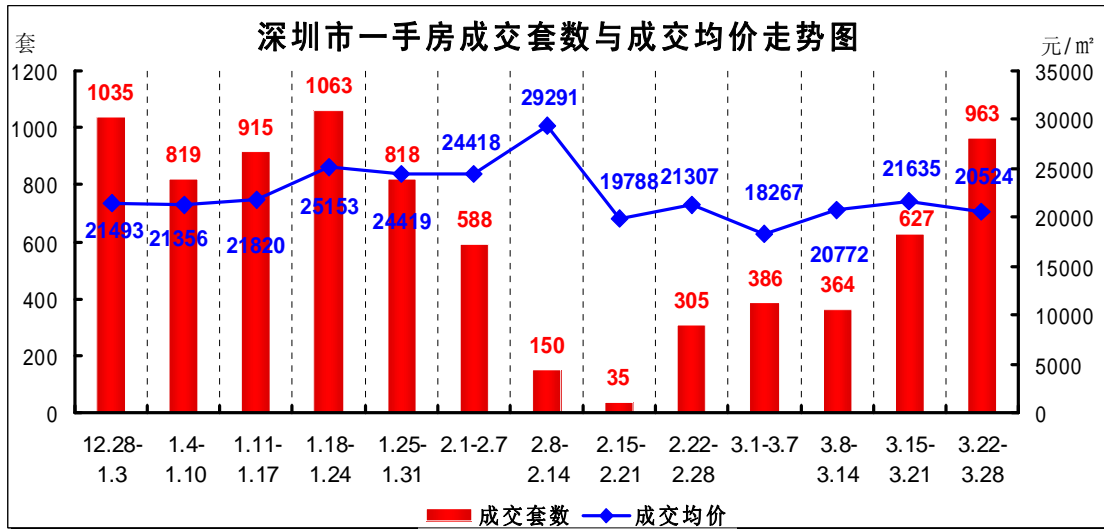
2. 市场综述

上周【3.22-3.28】，深圳全市一手新房（不包含商铺、写字楼）共成交 963 套，环比【3.15-3.21】成交的 627 套，上升 53.59%，成交均价为 20524 元/平米，环比【3.15-3.21】成交均价 21635 元/平米，下降 5.14%，成交面积为 82472 平米，环比【3.15-3.21】成交面积 55906 平米，上升 47.52%。上周【3.22-3.28】，深圳全市一手商铺共成交 13 套，环比【3.15-3.21】成交的 8 套，上升 62.50%；上周【3.22-3.28】，全市一手写字楼共成交 19 套，环比【3.15-3.21】成交的 6 套，上升 112.44%。

本月【3.1-3.28】，深圳全市一手新房共成交 2340 套，环比【2.1-2.28】成交的 1078 套，上升 117.07%，成交均价为 20496 元/平米，环比

【2.1-2.28】成交价的 24195 元/平米，下降 15.29%。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【3.22-3.28】



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.22-3.28】，深圳市一手房成交呈现“量升价跌”，成交量较前一周上升超五成，周成交量继续大幅上扬，成交均价方面，呈现较大下跌，较前一周扩大到五个百分点以上。

一手商铺和写字楼：振荡回升

一手商铺成交方面，成交量稳定增长，成交量主要集中在关外的龙岗，约占全市总商铺成交量的近六成，一手写字楼方面，成交量大幅飚升，关内、关外，仅福田区有成交。

总体来看，上周深圳新房持续表现出小阳春的回暖之势，主要跟供应量增多有关，上周深惠沿海高速通车，深惠一体化驶入快车道，加上春交会的临近，供应量或将放

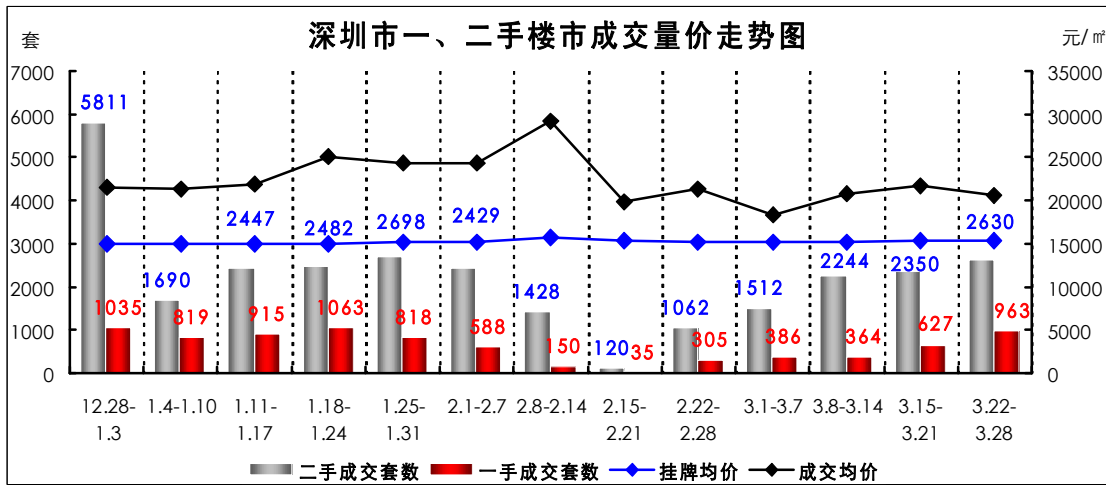
量持续增加，预计后市深圳新房成交均价或将继续下滑，不过降幅收窄，短期内房价仍将高位运行，成交量或将稳步回升。

【3.22-3.28】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	宝安	万科金域华府(南地块)	128	9753.64
亚军	宝安	金地上塘道花园	65	4597.75
季军	龙岗	茗萃园三期	58	5052.45
第 4 名	宝安	财富港大厦	49	2577.79
第 5 名	龙岗	上品雅园	45	3615.63
第 6 名	福田	哈尔滨大厦	45	1934.63
第 7 名	福田	御河堤花园	39	1702.75
第 8 名	宝安	龙岸花园	36	2522.49
第 9 名	南山	中海阳光玫瑰园	33	2695.1
第 10 名	福田	皇御苑	33	1856.58

【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 20.69%。上一周一、二手房成交量的比例为 0.36: 1，较前一周差距进一步缩小。从上图我们可以看出，近期一、二手成交量总量持续稳定地增长。

港置点评:

从上周深圳市一、二手房市场表现来看，一手房成交量持续以超速回升，成交均价呈现回落态势，二手房成交量表现出稳步增长，挂牌均价微量上升。

这样的市场表现，我们分析认为，这跟近期供需放量直接关系，加上进入传统的销售旺季，买卖双方的心理产生变化，特别是以自住型需求者，纷纷选择入市。随着春交会的临近，深圳一、二手楼市供应量将达到新一轮高度，投资客的择机入市或将引爆新一轮市场成交。