

### 一手量跌、二手齐升，楼市有异动

#### 一、楼市周评

##### 一手房：“量跌价升”，成交量2月以来首次下降

上周【3.16-3.22】，深圳市一手房共成交1901套，环比【3.9-3.15】下降9.39%，日均成交约272套；成交面积180463.66平方米，环比【3.9-3.15】下降10.69%，平均单套成交面积约95平方米，成交以中小户型为主；成交均价11560元/平方米，环比【3.9-3.15】增长9.59%。截止上周末，本月一手房共成交6046套，成交面积57.65万平方米，成交均价10809元/平方米。

关外成交1355套，占全市成交套数的71.28%，环比【3.9-3.15】下降10.21%，关内成交546套，占全市成交套数的28.72%，环比【3.9-3.15】下降7.3%。关内、关外成交量都有所下降。上一手房成交量自2月份以来首次出现下跌，由于新开楼盘供应的减少及价格的上扬导致成交量出现下滑，不过，上周成交量是继【12.8-12.14】、【3.9-3.15】之后的历史第三高。

##### 二手房：连续七周“量价齐升”，黄金交易时期已到来

上周【3.16-3.22】，深圳市二手房共成交2588套，环比【3.9-3.15】增长6.85%，日均成交约518套(周六、周日除外)，成交面积为231132.74平方米，环比【3.9-3.15】增长0.63%，单套成交面积约89平方米；挂牌均价为11390元/平方米，环比【3.9-3.15】增长1.11%。截止上周末，本月二手房共成交6933套，成交面积65.28万平方米。

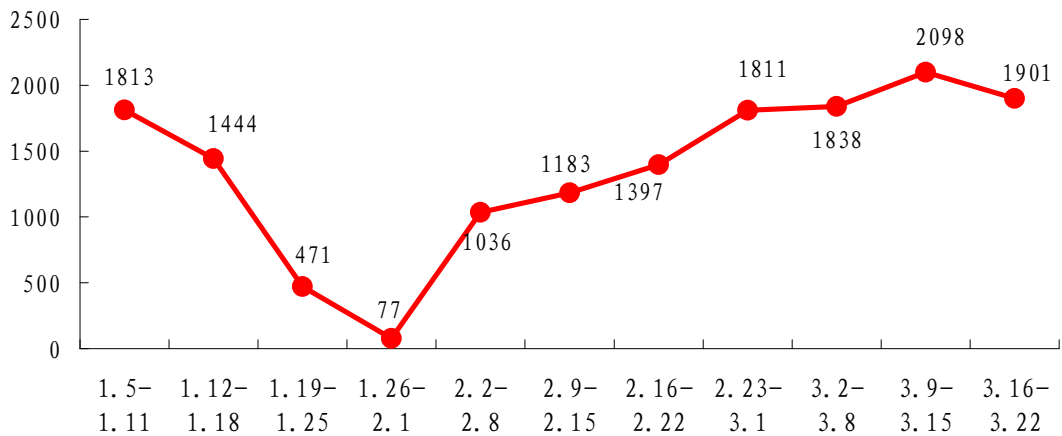
关内成交1746套，占全市成交套数的67.47%，环比【3.9-3.15】增长6.66%；关外成交842套，占全市成交套数的32.53%，环比【3.9-3.15】增长7.26%。

上周【3.16-3.22】，二手房连续七周“量价齐升”，黄金交易时期已来临。

## 二、成交实录

### 1. 一手房成交实况【2009.3.16-3.22】

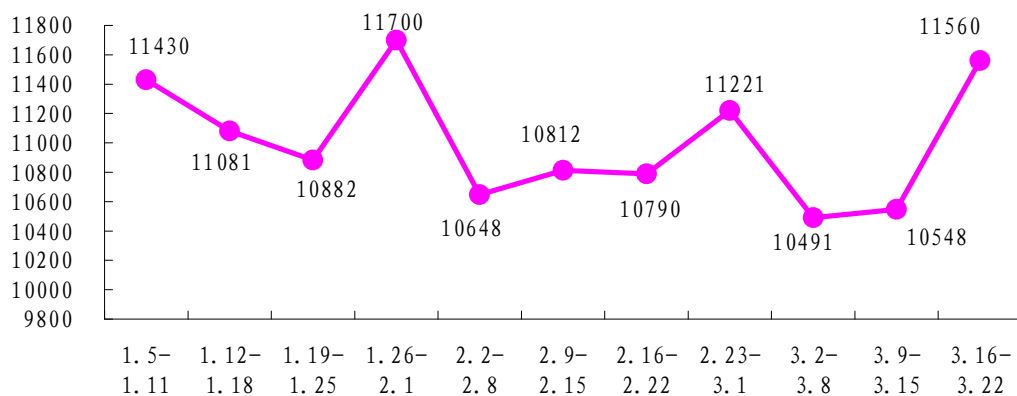
深圳市一手房成交套数走势图（套）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.16-3.22】，深圳市一手房共成交 1901 套，环比【3.9-3.15】下降 9.39%，上周一手房成交量自 2 月份以来首次出现下跌，由于新开楼盘供应的减少及价格的上扬导致成交量出现下滑，不过，上周成交量是继【3.9-3.15】之后的第二新高。

深圳市一手房成交价格走势图（元/平方米）

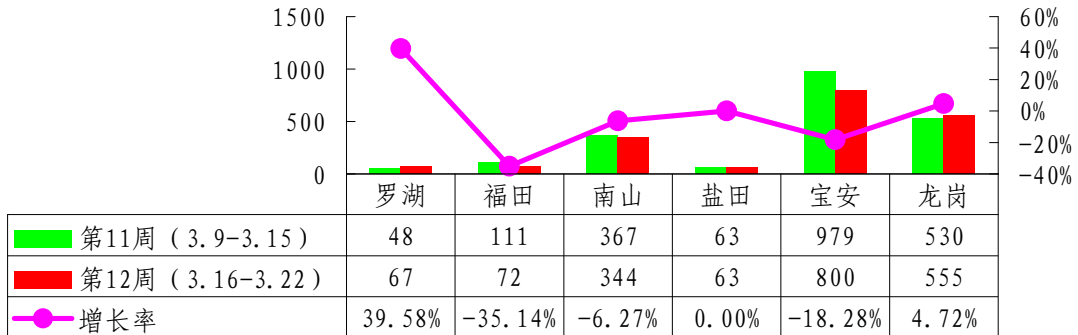


【港置地产研究部统计编制】

上周【3.16-3.22】，深圳市一手房成交价格为 11560 元/平方米，环比增长 9.59%。上图显示，一手房成交价格连续两周上升，说明开发商因成交量上涨而开始盲目涨价

现象频出，这或将给楼市长期回暖带来较为严重的影响，应警惕此事发生。

各区域成交套数对比图（套）



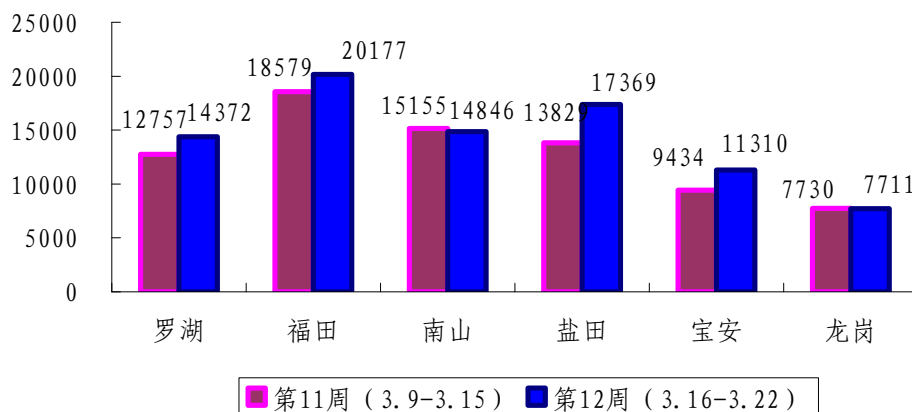
【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳市各区域成交量中，呈现“二升三降一平”，罗湖、龙岗成交量上涨，福田、南山和宝安下降，盐田成交量持平。

从各区域交易情况看，宝安区成交量位居全市之首，共成交 800 套，环比下降 18.28%，成交量有所下降，成交量最少的是盐田区，共成交 63 套，上周盐田畅销楼盘有盛世名门家园和万科东海岸，分别成交 16 套和 11 套。

从增减幅度情况看，罗湖区增长幅度最大，环比增长 39.58%，福田区下降幅度最大，环比下降 35.14%，其次是宝安区，环比下降 18.28%。

各区域成交均价对比图（元/平方米）



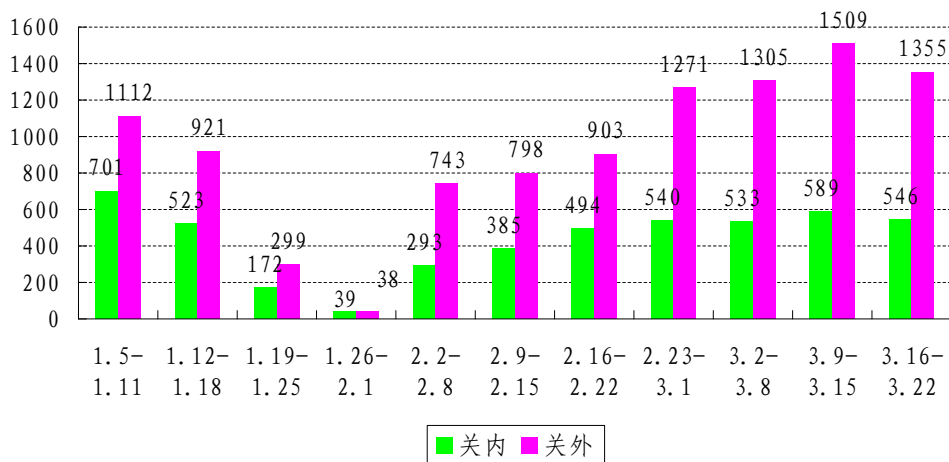
【港置地产研究部统计编制】

上周【3.16-3.22】，深圳市一手房各区域成交价呈现“二升四降”，且增长幅度较

大。除南山和龙岗两区成交价下降外，其他四区成交价都大幅度上升。

从各区域增减幅度情况看，**盐田区上升幅度最大，环比增长 25.6%**，东部华侨城天麓二区和蓝郡广场项目的成交推高了区域的成交均价。其次是宝安区，环比增长 19.89%，万科兰乔圣菲项目的成交及部分楼盘的涨价导致整体价格的上升。**南山区成交价小幅下降，成交价为 114846 元/平方米，环比下降 2.05%**。龙岗区成交价格连续四周跌破“8”。

深圳市关内、外一手房成交套数对比图（套）

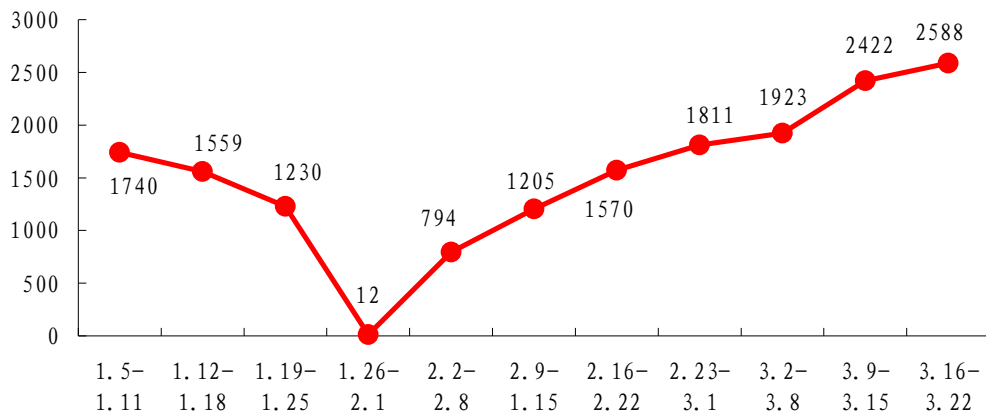


【港置地产研究部统计编制】

上图显示，关内、关外成交量都有所下降。**关外成交 1355 套**，占全市成交套数的 71.28%，环比【3.9-3.15】**下降 10.21%**，**关内成交 546 套**，占全市成交套数的 28.72%，环比【3.9-3.15】**下降 7.3%**。

## 2. 二手房成交实况【3.16-3.22】

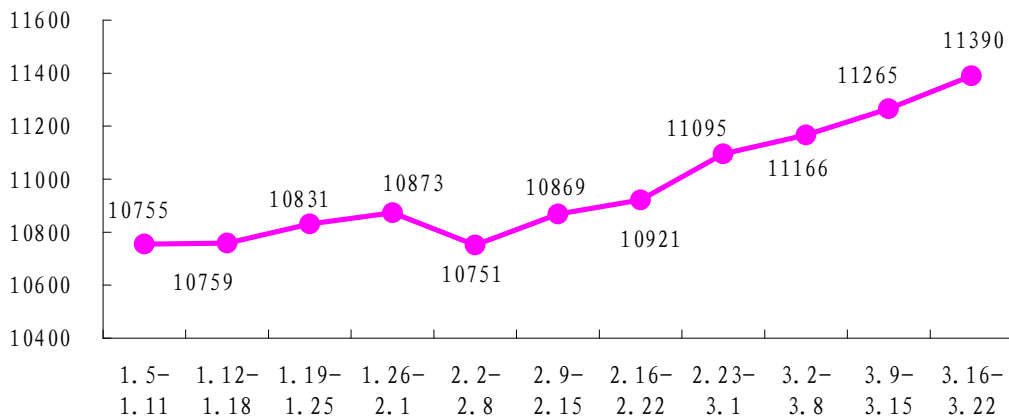
深圳市二手房成交套数走势图（图）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.16-3.22】，深圳市二手房共成交 2588 套，环比【3.9-3.15】增长 6.85%，上图清楚看出，二手房成交量大幅攀升，已是连续七周直线上升，可见，二手房黄金交易时期已来临。

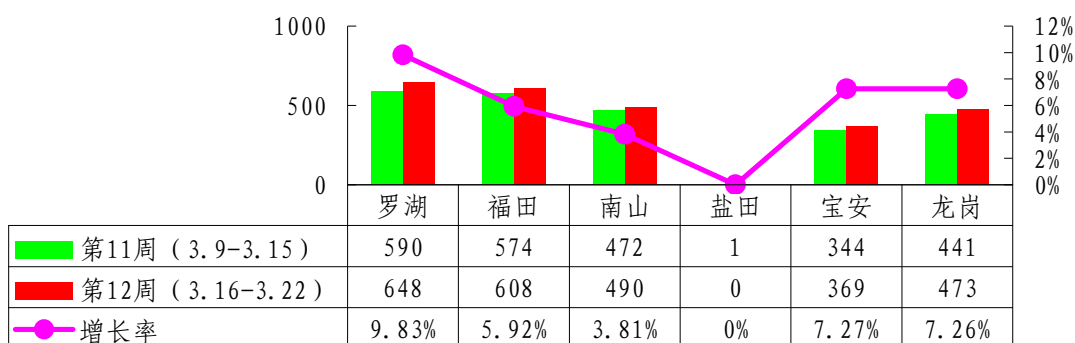
深圳市二手房挂牌均价走势图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

【3.16-3.22】期间，深圳市二手房挂牌价格为 11390 元/平方米，环比增长 1.11%，二手房挂牌价格自二月份开始连续六周呈上升态势，价格的不断上涨可以看出业主无形抬高了挂牌价格，返价现象较为突出，无疑，这对楼市的长久回暖和持续稳定发展或将带来严重的制约作用。

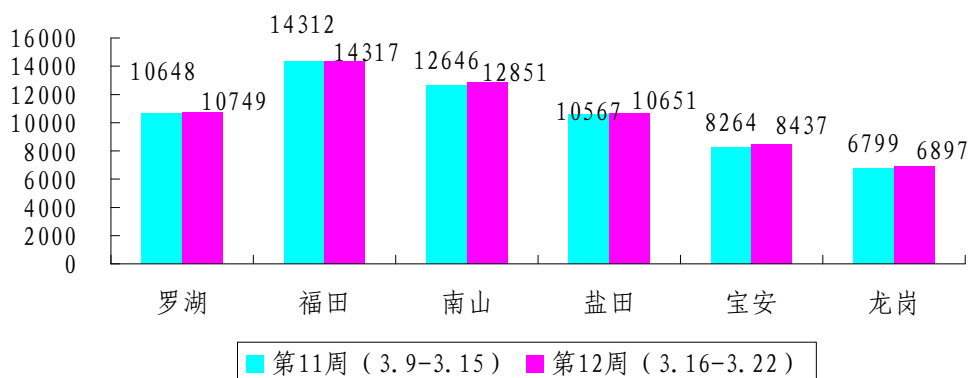
各区域成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

从各区域成交量看，除盐田外的其他六区成交量齐升，其中罗湖区成交量依然最多，为 648 套；从各区域增幅情况看，南山区增长幅度仍是最大，环比增长 9.83%，宝安区和龙岗区增幅相当，分别增长 7.27%和 7.26%。增长幅度最小的是南山区，环比增长 3.81%。

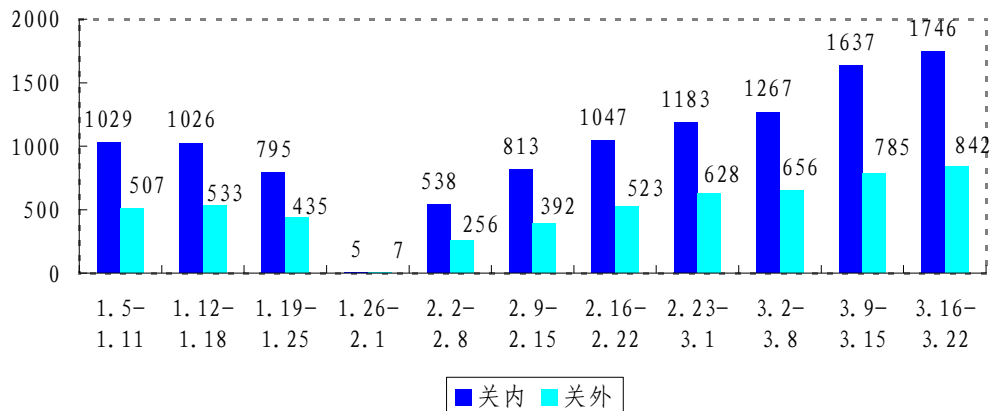
各区域挂牌均价对比图（元/平方米）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.16-3.22】，深圳市二手房挂牌价格呈现“六区齐升”，宝安区增长幅度最大，挂牌价为 8437 元/平方米，环比增长 2.09%。其次是南山区，挂牌价为 12851 元/平方米，环比增长 1.62%，再者是龙岗区，环比增长 1.44%。增长幅度最小的是福田区，挂牌价为 14317 元/平方米，环比增长 0.03%。

深圳市关内、外二手房成交套数对比图（套）



【港置地产研究部统计编制】

上周【3.16-3.22】，关、内外二手房成交量齐升。关内成交 1746 套，占全市成交套数的 67.47%，环比【3.9-3.15】增长 6.66%；关外成交 842 套，占全市成交套数的 32.53%，环比【3.9-3.15】增长 7.26%。

附：【3.16-3.22】期间深圳市一手房成交 TOP20 排行（按成交套数）

排名	项目名称	套数(套)	面积 (m <sup>2</sup> )	占全市套数比例 (全市成交 1901 套)
1	万科金域华府一期	218	18931.04	11.47%
2	桃源盛景园	77	6962.59	4.05%
3	半岛城邦花园(二期)	68	6296.81	3.58%
4	诺德假日花园	66	4620.69	3.47%
5	水岸新都	59	4743.28	3.10%
6	金港华庭	55	4744.85	2.89%
7	碧海富通城	49	3861.05	2.58%
8	中海西岸华府(南区)	41	4158.94	2.16%
9	龙园意境华府	37	2395.89	1.95%
10	深业*新岸线	35	5787.2	1.84%
11	华联城市山林花园	32	4112.82	1.68%
12	茗萃园一期	32	2784.95	1.68%
13	鼎太风华社区七期	32	2018.48	1.68%
14	大山地花园	30	2932.32	1.58%
15	天集雅苑	30	2385.46	1.58%

16	海月华庭	28	3026.29	1.47%
17	华浩源	28	2614.14	1.47%
18	依山郡花园	28	2306.53	1.47%
19	香瑞园	26	2340.35	1.37%
20	锦明花园	23	2898.15	1.21%

【港置地产研究部统计编制】