

卖方报价虽坚挺，但成交已冰封

——8月深圳热点楼盘房源报价数据观察表

（采样时间 8.17）

自7·15新政出台以来，深房中协就一直持续关注市场的变化动态，时至今日，新政发布已满月，市场是否正朝着此前我们预期的那样发展，即随着市场对新政的逐步消化与理解，买卖双方进入深层次博弈阶段，业主报价是否逐步回归理性？对此，深房中协对取样关注的各区热点楼盘的报盘价与成交情况进行持续跟踪与对比，就让我们一窥究竟吧。

一、卖方报价虽坚挺，但成交已冰封

各热点楼盘的业主放盘报价情况，基本延续了此前新政后第一周所追踪到的行情，即有涨有跌，但总体较为平稳。深入分析，不难发现，一方面市场上部分符合“满五唯一”条件的房源一时间成为相对优质房源，甚至出现小幅调涨；另一方面，随着改革开放40周年庆典的临近，各方对于深圳未来可能出台规划利好的预期强烈（例如此前广为流传的深圳土地扩容、扩权传闻），导致卖方报价信心依然坚挺。

但与报价整体较为坚挺形成鲜明反差的，则是市场成交量的“冰封”，此次观察到的热点楼盘，在8月份无成交（其中两单成交分别为7月17日与7月28日，可能为新政前的“在途单”），说明新政在“合理市场预期，打击投机炒作”方面已发挥既定作用。

区域	热点片区	基准参考项目		新政前（6.16 采集）	新政后第一周（7.20 采集）	新政后满月（8.17 采集）	8.17 与 6.16 对比变化	8.17 与 7.20 对比变化	新政后成交套数
		热点楼盘	放盘平台	该小区在当前平台报盘均价（元/平方米）	该小区在当前平台报盘均价（元/平方米）	该小区在当前平台报盘均价（元/平方米）	该小区在当前平台报盘均价的前后变化	该小区在当前平台报盘均价的前后变化	
福田	香蜜湖片区	锦庐花园	1	197940	无房源	无房源	/	/	0
			2	198851	199240	199425	0.29%	0.09%	0
			3	197475	144821	无房源	/	/	0
			4	196438	174318	186524	-5.05%	7.00%	0
		竹园小区	1	132060	152961	157854	19.53%	3.20%	0
			2	无房源	无房源	无房源	/	/	0
			3	137778	131499	134773	-2.18%	2.49%	0
			4	176704	130295	122856	-30.47%	-5.71%	0
南山	红树林片区	红树西岸	1	151188	158147	161215	6.63%	1.94%	0
			2	153846	160871	161197	4.78%	0.20%	0
			3	151622	无房源	无房源	/	/	0
			4	143161	135894	145681	1.76%	7.20%	0
宝安	沙井片区	鸿荣源禧园	1	58972	61075	63283	7.31%	3.62%	0
			2	55331	62913	62913	13.70%	0.00%	0
			3	58778	46006	62888	6.99%	36.70%	0
			4	57021	55144	59853	4.97%	8.54%	0
	西乡片区	圣淘沙骏园	1	96113	97593	100684	4.76%	3.17%	0
			2	102257	102807	102807	0.54%	0.00%	1
			3	100923	无房源	无房源	/	/	0
			4	100232	91773	96394	-3.83%	5.04%	0
龙华	上塘片区	特发和平里	1	77756	79132	81218	4.45%	2.64%	1
			2	76670	79533	82523	7.63%	3.76%	0
			3	71171	68244	73176	2.82%	7.23%	0
			4	70046	74711	67795	-3.21%	-9.26%	0
龙岗	坂田片区	星河银湖谷	1	87305	90258	92245	5.66%	2.20%	0
			2	87531	93593	92857	6.08%	-0.79%	0
			3	92806	无房源	无房源	/	/	0
			4	87581	83784	86833	-0.85%	3.64%	0

二、随着时间推移，买卖双方将持续角力进入深度拉锯阶段

一方是业主因此前市场上涨的惯性思维并未在短时间内

彻底发生变化，仍然保持着楼市将持续上涨的“信心”；另一方则是买方因新政的影响，迅速回归理性，对于新政后仍握有宝贵的房票，更是采取多比较，多观望的态度，谨慎入市。

从这“一热一冷”的两面比较分析，市场此前全面看涨的局面，已发生根本扭转，分化与角力已在买卖双方间上演，深房中协预测，随着时间的推移，买卖双方将持续角力，并逐渐进入深度拉锯阶段，届时，我市二手房交易量或将出现较长周期的低位运行。