

二手房市场低位平稳运行，但结构发生重大变化

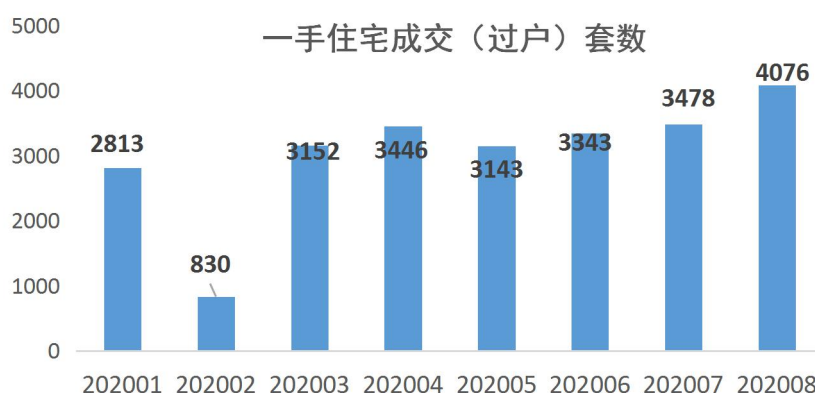
——8月楼市小结与9月预测

随着7·15新政的满月，在经历了短暂剧烈的下滑行情后，8月份的市场逐渐趋于平稳，但随着新政效果的持续“发力”，新政对楼市成交结构方面的影响开始逐渐显现。

一、市场情况反映

（一）新房市场成交量有所上升

根据深圳市住建局房地产信息平台公示的商品房成交（完成产权过户）数据显示，8月我市一手住宅成交4076套，环比上涨17.1%。究其原因，一方面，由于该数据统计节点是按照商品房实际交易流程，从买卖双方录入网签合同，到双方当事人持网签合同办理过户登记之间统计的，存在一定时间差；另一方面，在进入下半年后，我市新房供应明显加快，在一定程度上，缓解了此前新房市场供需矛盾突出的问题。



（数据来源：深圳市住建局）

（二）二手房市场低位平稳运行，但结构发生重大变化

1. 网签量低位平稳运行

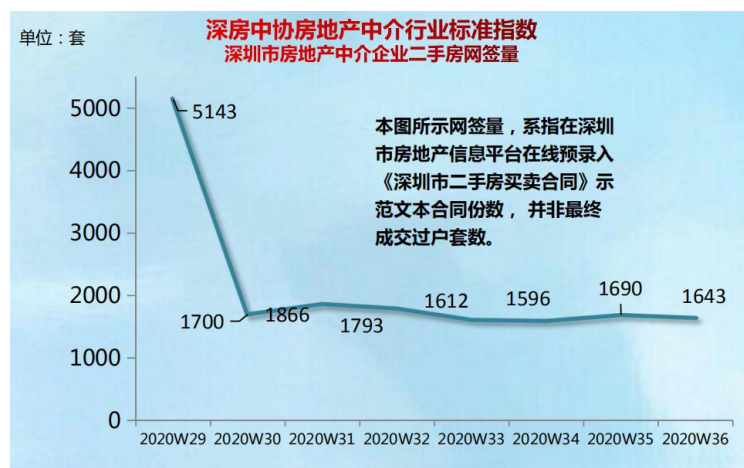
根据深房中协统计到的二手房网签数据分析，8月份我市二手房网签量（含自助网签）共计7178套，环比7月网签量（含自助网签）大幅下滑66.3%，同比去年8月份下滑12.6%。由于网签数据是依据深圳市房地产信息系统在线签订《深圳市二手房买卖合同》示范文本合同份数统计，相比最终完成成交过户的数据更能体现市场运行态势，因此，可以直观地看到，市场受到7·15新政的影响非常显著！



（注：本图所示网签量，系指在深圳市房地产信息系统在线签订《深圳市二手房买卖合同》示范文本合同份数，并非最终成交过户套数。）

（数据来源：深房中协中介标准指数）

从8月份的每周二手房网签量走势分析，本月走势已告别新政后两周大幅腰斩下滑的行情，周二手房网签量走势总体平稳，维持在1700套上下（详见下图）。



(数据来源：深房中协中介标准指数)

2. 西部片区降温明显

根据各区二手房网签数据显示，8月份龙岗、罗湖网签量占比不断上升，分别达到29%与17%，占全市二手房网签量近“半壁江山”，与此形成鲜明对比的则是南山、宝安为代表的西部片区网签量占比下滑明显，分别占14%与16%。

区域二手房网签占比分布				
类别	202006	202007	202008	201908
宝安	18%	19%	16%	20%
福田	15%	16%	16%	18%
龙岗	28%	27%	29%	22%
龙华	6%	5%	5%	5%
罗湖	14%	12%	17%	14%
南山	16%	18%	14%	17%
坪山	1%	1%	1%	1%
盐田	2%	2%	2%	3%
总计	100%	100%	100%	100%

(数据来源：深房中协中介标准指数)

3. 二手房住宅项目网签占比减少明显

8月份我市二手房网签量中，住宅占比为85.5%，环比7月91.1%的占比下滑明显。同时，放到今年的网签数据轴上分析，也是年内的新低。而与此对应的则是我市商业、办公类项目网签占比的提高。以8月末第34周二手房网签数据为例，商务公寓与商铺类项目的网签占比相比6月份上升明

显，住宅项目的占比相比 6 月份则下滑明显。

类型	时 间		
	8. 17-8. 23	VS	6 月份
住宅	82. 27%		92. 14%
商务公寓	8. 08%		4. 48%
商铺	6. 70%		1. 43%
办公类	2. 69%		1. 55%
工业	0. 06%		0. 19%
其他	0. 19%		0. 20%

（数据来源：深房中协中介标准指数）

充分说明了新政对于住宅项目限购范围扩大的影响显著。无房票人士只能将购房需求转移到不限购不限贷的商业，或办公项目上，而这一趋势，仍将会在随后时间里延续。

（三）新政前的报价“普涨”行为明显得到遏制

根据深房中协对我市部分热点楼盘放盘报价情况的追踪，发现这些热点楼盘的成交量，相比新政前呈现出“速冻”状态。同时，新政前这些热点楼盘业主大面积调涨的行为也明显得到了遏制，甚至样本数据中近一半的房源报价还出现了不同程度的下调，虽然这些报价下调的幅度不大，但可以明显看出业主心态的松动。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。

二、9 月楼市小预测

（一）二手房网签量触底或将在 9 月体现

根据深房中协与各会员机构沟通交流了解到，目前我市二手房网签中仍有一小部分“在途单”陆续网签。因此，预计进入 9 月后，随着“在途单”的陆续耗尽，二手房网签数据或许才能完全体现出新政后的市场实际情况，因而现阶段

认为市场已完全触底，可能为时尚早，深房中协预计市场触底行情或将在9月份逐渐显现出来。

（二）随着时间推移，买卖双方将持续角力进入深度拉锯阶段

虽然现阶段一小部分业主已出现下调房源报价以试探市场反映，但目前市场仍处新政的消化期，大部分业主还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平稳运行态势。因此，今年的“金九”行情也会因新政影响而被蒙上了一层“阴影”。