

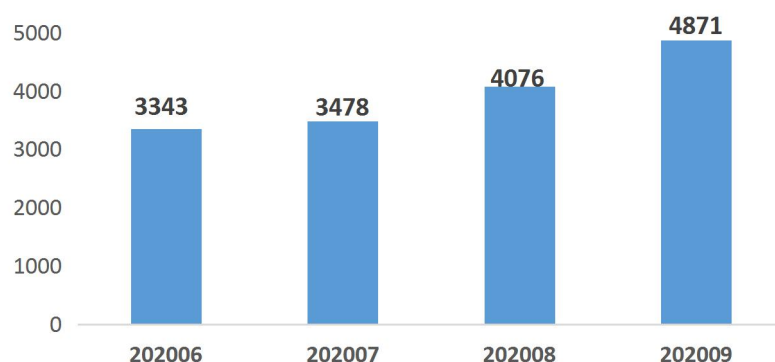
新房忙“打新”，二手房市场虽企稳，但不及预期——9月份楼市小结

截至10月份，7·15新政已渐过两个多月时间，市场在短期内经历了剧烈的下滑行情后，从进入8月份开始至今，市场逐渐在小幅震荡中趋于企稳，同时，随着新政效应的持续发力影响，市场逐渐在一二手房成交量、二手房网签区域占比等方面，均呈现出不同程度的分化态势。

一、供应增加与价格倒挂，导致一手住宅市场出现“打新”潮

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，9月我市一手住宅共成交4871套，环比上涨19.5%，同比去年同期2823套的成交套数，更是大幅上涨72.5%。究其原因，一方面，自7·15新政之后，新房项目的批售速度明显提高，在三季度形成了一波供应小高峰，缓解了此前新房市场供需紧张的态势；另一方面，新批售项目的总体定价较为合理，甚至不少宝安、南山、光明等西部热点片区的新房项目低于周边二手房的价格，形成了一二手价格倒挂现象，吸引了大量购房群体参与“打新”潮。

一手住宅成交（过户）套数

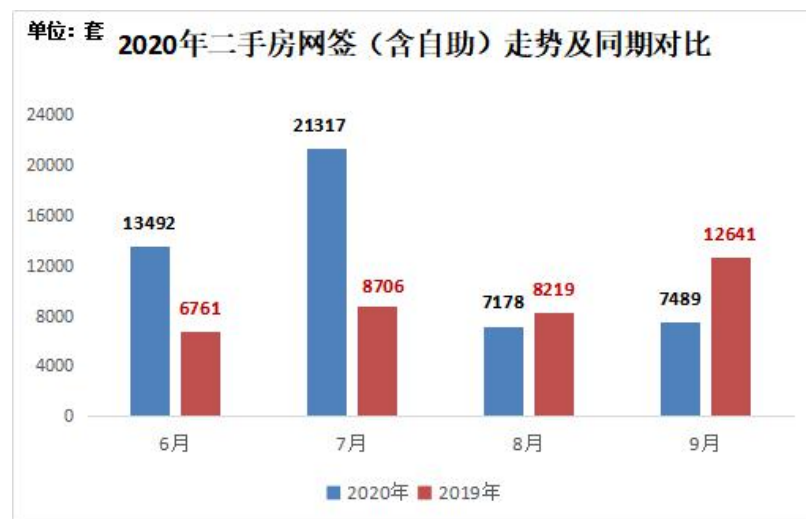


(数据来源：深圳市住建局)

二、二手房市场网签总体趋于平稳

(一) 网签量总体企稳，但市场热度仍然不高

根据深房中协统计到的二手房网签数据分析，9月份我市二手房网签量(含自助网签)共计7489套，环比8月网签量(含自助网签)小幅反弹4.3%，相比7·15新政后市场反应最为剧烈的8月份而言，9月二手房网签量相对已企稳，甚至还出现小幅反弹，说明市场经过两个多月的消化，对新政的影响已逐步适应。但值得注意的是，虽然网签量环比企稳，但同比去年同期9月12641套的网签成绩，则大幅下滑40.7%，还是能看出新政对于楼市的降温作用非常明显，导致即使是在传统的9月份，市场热度依然不及预期，“金九”成色不足。

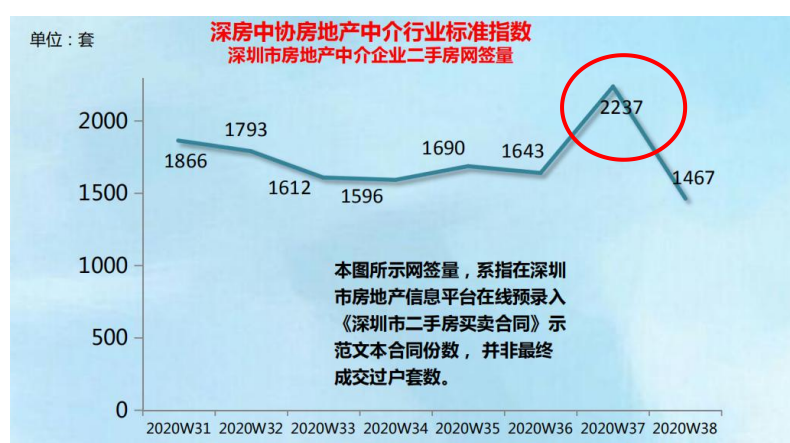


(注：本图所示网签量，系指在深圳市房地产信息系统在线签订《深圳市二手房买卖合同》示范文本合同份数，并非最终成交过户套数。由于网签数据是依据深圳市房地产信息系统在线签订《深圳市二手房买卖合同》示范文本合同份数统计，相比最终完成成交过户的数据更能体现市场运行态势)

(数据来源：深房中协中介标准指数)

(二) 市场对政策反应极为敏感

政策调控时期，市场对于任何政策的“风吹草动”都极有可能引起较为强烈的反应，这一特征在深圳楼市尤为明显，以9月份每周的二手房网签量走势为例，第37周（9.7-9.13），我市二手房网签2237套（含自助网签）环比第36周大幅上涨36.2%。经数据追踪，第37周网签量主要集中在9月10日（周四），当日录得网签数据853套，占第37周网签量的近4成！但周五之后，数据立即回归平稳。经与业内主要中介机构沟通了解到，9月10日的大幅波动行情或许与当天三部门联合发文，建立婚姻信息查询机制，完善住房贷款管理，严堵“假离婚”买房的政策有一定关联。



（数据来源：深房中协中介标准指数）

（三）热点区域持续降温，刚需“上车”片区成市场主导

根据各区二手房网签数据显示，9月份龙岗、罗湖等刚需主要集中的区域网签量占比不断上升，分别达到31%与17%，仅两区的网签占比就达到全市二手房网签量的一半。与此形成鲜明对比的则是南山、宝安、龙华为代表的热点片

区网签量占比则呈现持续下滑的态势，占比分别为 13%、16%、4%，三个热点区域的网签占比占全市的比重仅占 3 成，同时也远低于去年同期水平。

区域二手房网签占比分布					
类别	202006	202007	202008	202009	201909
宝安	18%	19%	16%	16%	22%
福田	15%	16%	16%	16%	19%
龙岗	28%	27%	29%	31%	21%
龙华	6%	5%	5%	4%	5%
罗湖	14%	12%	17%	17%	14%
南山	16%	18%	14%	13%	17%
坪山	1%	1%	1%	1%	1%
盐田	2%	2%	2%	2%	2%
总计	100%	100%	100%	100%	100%

（数据来源：深房中协中介标准指数）