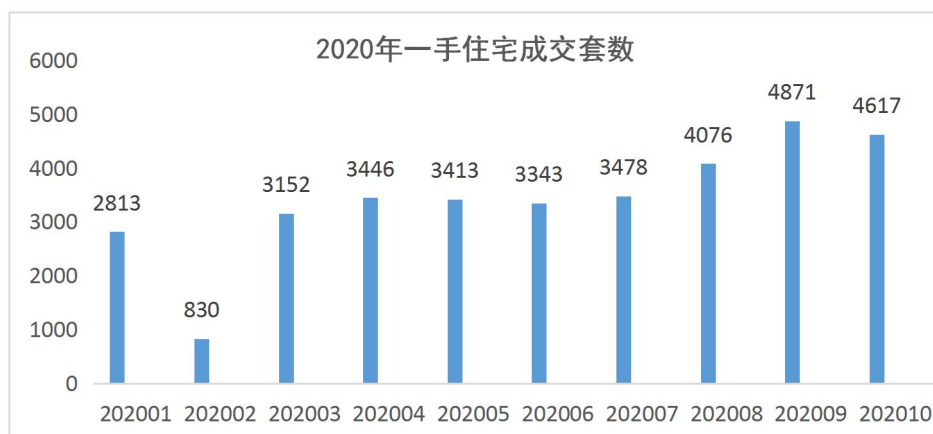


“银十”两极分化，“打新”或仍是深圳楼市的“关键词”

总体而言，7·15新政实施之后，深圳楼市一面收紧购房资格，提高二手房交易流通成本以打击楼市投机行为；另一面则持续加大新房市场的供应，暂时缓解了供需紧张的局面，最终造成深圳楼市呈现出“一手热”，“二手冷”的行情。总体而言，新政之后，深圳楼市的关键词主要以“新房打新”为主。

一、10月份一手住宅供应有所放缓，但依然创下近四年来同期成交量的新高

据不完全统计，8月我市供应一手住宅约9600套，9月供应一手住宅约6900套，10月供应一手住宅约3200套，供应方面，有所放缓。但近期一手住宅市场的成交情况，可以用“金九银十”来形容。根据深圳市住建局房地产信息平台公示的商品房成交数据显示，10月份我市共成交4617套一手住宅，环比9月份虽然小幅下降了5.2%，但同比去年同期则大幅上涨73.8%！同时，也是创近4年来，10月份同期一手住宅成交量的新高。



（数据来源：深圳市住建局）

总体上看，随着8月份、9月份大量新盘的入市与热销，在一定程度上，有效缓解了深圳楼市供应不足的问题，解决了很大一部分刚需的住房需求。

二、二手房市场“银十”成色不足

根据深房中协统计到的二手房网签数据分析，10月份我市二手房网签量（含自助网签）共计5725套，环比9月网签量（含自助网签）大幅下滑23.6%，同比去年同期10月份7055套的网签数据，下滑18.9%。

究其原因，一方面，7·15新政后市场反应最为剧烈的8月与9月两个月的二手房网签数据中，依然存在部分新政前的“在途单”，而随着时间的推移，新政前的“在途单”也逐步耗尽；另一方面，近期如火如荼的“打新潮”，吸引了原本关注二手房市场的需求，逐渐转向关注新房市场。最终导致10月份二手房市场“成色”明显不足。



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）

三、东部热度持续上升

根据各区二手房网签数据显示，10 月份龙岗（含大鹏）、罗湖等刚需主要集中的区域网签量占比仍然呈现不断上升态势，分别达到 31%与 19%，其中，龙岗区（含大鹏）的占比依然是全市最高区域，而罗湖区的占比上升幅度最大，环比上个月上升了 2 个百分点。

而宝安区（含光明）、福田区、南山区的热度持续下降，同比去年同期水平，下滑明显；环比情况，宝安区（含光明）的网签占比下降至 14%，环比上个月下滑 2 个百分点，福田区的网签占比下滑至 15%，环比上个月下滑 1 个百分点，南山区保持不变，依然占 13%，而事实上，宝安区（含光明）、南山等区，也恰恰是近期“打新潮”最为密集的两个片区，进一步说明新房市场对二手房市场的分流影响非常明显。

区域二手房网签占比分布					
类别	202007	202008	202009	202010	201910
宝安（含光明）	19%	16%	16%	14%	20%
福田	16%	16%	16%	15%	20%
龙岗（含大鹏）	27%	29%	31%	31%	21%
龙华	5%	5%	4%	4%	4%
罗湖	12%	17%	17%	19%	15%
南山	18%	14%	13%	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）

四、二手房网签量中住宅占比依然处于年内低点水平

由于新政的主要发力点在住宅类项目领域，住宅类项目的购买门槛，持有成本以及交易成本，均有不同程度的提高，住宅类项目的交易受到的影响最为显著，表现在数据层面就是新政后，我市二手房成交数据中的住宅类项目占比下降明显。虽在 9 月份，住宅占比有所反弹，但十月份再次呈现下

挫态势，总体而言，仍处于年内的一个低点水平。



（数据来源：深房中协中介标准指数）

最后，根据相关公开数据查询，年末深圳仍或有 60 余个新盘项目集中入市，“打新”或仍是深圳楼市的“关键词”，同时，鉴于年末银行信贷收紧以及新政的持续高压影响，深房中协认为，未来我市二手房市场或将呈现出博弈观望与小幅震荡相互交替的行情。