

二手房成交量“横盘”，或利好买方市场

——11月深圳热点楼盘房源报价数据观察表

(采样时间 11.19)

根据深房中协对热点楼盘报价跟踪分析，7·15新政发布后至今已四个多月，我市二手房市场成交量持续低迷，“金九银十”成色不足，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%，二手房成交量进入“横盘”行情；在热点楼盘的报价方面，新政前集体大幅上的涨态势得到明显遏制，部分热点样本楼盘的报价开始呈现持续下调的态势。

一、成交量“横盘”已成为制约报价持续上涨的有利因素

相比9月、10月的利好规划信息频出，11月份市场表现平平，成交量持续低位运行，利好信息的发酵也已开始趋于平静，而随着楼市成交量“横盘”行情的出现，部分热点楼盘业主的心态与预期开始发生了微妙变化，说明新政后导致的横盘已对此类房源业主的心态造成了较大影响，回调报价“赢回”成交量只能成为必然选择。(详见下表)

区域	热点片区	基准参考项目		新政前（6.16采集）	新政后（10.19采集）	11.19采集	与新政前累计对比情况（11月与6月对比）	环比情况（与上月报价环比）	近90天内各平台成交情况（11.19采集）
		热点楼盘	放盘平台	该小区在当前平台报盘均价（元/平米）			新政前后该小区在当前平台报盘均价的变化		成交套数
福田	香蜜湖片区	锦庐花园	1	197676	198660	198651	0.49%	0.00%	0
			2						0
			3						0
			4						0
宝安	新安片区	TATA公寓	1	127910	111144	107276	-16.13%	-3.48%	1
			2						0
			3						1
			4						1
	沙井片区	鸿荣源禧园	1	57525	66617	61500	6.91%	-7.68%	1
			2						2
			3						0
			4						0
	西乡片区	圣淘沙骏园	1	99881	103715	107375	7.50%	3.53%	0
			2						1
			3						1
			4						0
龙华	上塘片区	特发和平里二期	1	73910	75245	76079	2.93%	1.11%	1
			2						0
			3						0
			4						0
龙岗	坂田片区	星河银湖谷	1	88805	97392	95486	7.52%	-1.96%	2
			2						0
			3						0
			4						0

（图表制作：深圳市房地产中介协会）

二、买卖双方进入博弈胶着状态，总体利好刚需

总体而言，随着买卖双方的博弈进入胶着状态，对于购房者而言，暂时可以放慢节奏，购房者多看，多选的空间相比新政前有了明显增加，同时，深房中协预计，随着新房市场“打新热”的持续，以及二手房市场成交量横盘时间的拉长，未来，部分二手房业主的报价，可能会出现松动或调整

的空间，购房者择机入市的主动权将会有所增加。