

今年，可以说房地产市场是一路伴随着全国各地政策松绑而过来的。仅1-5月份，已有100多个城市放松楼市调控政策，这其中包括北京和广州。

粤港澳大湾区

的大部分城市都或多或少的有松绑动作，深圳隔壁的东莞

经过一系列的政策松绑后，最近楼市有了一丝起色，看起来房价已经处于现阶段的底部了；目前，深圳非常谨慎还未有动作，购房者在这样的节骨眼上，不少人还是选择以观望为主。

—

深圳新盘开盘当天去化率普遍不到30%

1-5月，深圳大部分的推盘开发商都使出营销手段，打折、送大礼包都安排上了，但实际的效果并不是特别理想。

区域冷热

的分化比较明显，

豪宅和普宅的热冷也非常明显，现在

卖得好的南山和福田

片区的房子，均是10万+的豪宅，最大的原因是新房和二手房的倒挂明显。

而刚需盘最早一波打折从坪山

开始，当时有个别盘还推

出短期“垫首付”来促销；后面龙岗、龙华

，即便是“网红”的光明也有些盘加入了打折的阵容。

对于买房客来说，算得上真金白银的送钱了。

咚咚找房数据中心统计制图

今年新入市的住宅盘销售的情况怎么样呢？

今年1-5月深圳一共32个项目拿预售，其中，住宅备案约为19个（包括深汕片区1个和安居房1个），大部分住宅项目均集中在5月份，1-4月份10个住宅项目入市，但5月份有9个住宅项目入市。

在19个项目开盘中，仅海德园A区的239套房全部卖完，可能会成为上半年唯一一个新盘开盘“日光”的项目。目前有消息称，南山大冲的华润城最后一批最近将入市，但能不能当天销售完还未知。

其次卖得好的是招商仕林臻邸，开盘成交185套，去化率约98%；

即便是此前火热的光明片区，也冷静了下来。今年光明之前仅星河天地华邸一个住宅项目开盘，推248套住宅，但登记人数有240人，这算是比较好的成绩了。

近几天，光明特发观月台359套住宅入市，单价4.3万/平起，6月8日晚公示登记人数是218批，不差，但也不是一个理想的关注度。

其它片区，像罗湖、龙岗、坪山片区入市的新盘，去化基本都在20%以下；宝安和龙华片区的去化率大多数是在20-30%之间，有些在20%以下。

二、

二手房成交量正在逐渐回归

1、成交量回暖

二手房成交数据显示，1-5月份，深圳二手房成交量走成了一个深V趋势，1月-3月

份3个月均处于低迷期，特别是2月份，才成交1077套，创深圳近15年来二手房成交量新低。

后在4月份出现明显反弹，据深房中协统计数据显示，5月全市二手房录得2,801套（以二手房买卖合同发起时间为口径统计的数据，并非最终成交过户套数），环比增长率为10.3%。

因为政策货币等利好，5月份楼市有一些复苏的动向，但尽管目前二手房的成交量接近3000套，仍处于正常市场的低位。

目前买房的群体在发生变化，以前以刚需为主导，现在改善型住房和豪宅买家占比在上升，如果你常留意房地产数据的话，会发现豪宅市场今年稍好一点。

（数据来源：深房中协中介标准指数）

2、挂牌量上升

另外一个数据就是二手房的放盘量增加了。

据深房中协的数据，截至2022年5月31日，根据四大行（乐有家、世华、贝壳找房、中原）公开挂牌出售数据统计，全市共挂牌出售房源83,503套（存重复房源，后同），对比4月30日统计的70,016套在售房源增加13,487套，环比增长率为19.3%。

二手房挂牌量已呈现三个月持续上升态势。

3、注意二手房成交占比超低的“网红区”

整个1-5月份，二手房卖得最好的片区是龙岗，刚需占比大，因为龙岗的指导价与市场价基本差不多；其次是福田和南山，以及罗湖，福田、南山主要是因为改善置

业者和豪宅买家为主，罗湖还是要为价格相对便宜。

值得注意的是，

像光明的二手房成交占比在0.6%-1.0%之间，仅次于倒数第一的大鹏，成交量还不如坪山。

所以买光明的同学可能要有一点预期，不是说这个片区不好，未来想卖二手房需要更长的时间，因为光明还有大量的新房在路上，而且说不定价格比你买的价格还便宜。其实在指导价出来之前，中介平台还能看到挂牌价的时候，光明的二手房的挂牌价是呈现下跌情况的。

（数据来源：深房中协中介标准指数）

宝安片区的二手房成交占比也是在走低，从去年11月份占比17.4%，到5月仅11.9%，作为2020年火到爆的片区，在官方指导价出台后，价格有所回归。

4、二手房市场“笋房”变少，法拍房却很火

其实我们以前也说过，在低迷的行情下如果想要卖房，像西部片区会要以与指导价相差不大的价格去卖，这些急着卖房的可能有些因为资金问题，或其它情况才会降价去卖，经过近一年的洗礼后，目前，市场上可捡漏的房源在变少。

法拍房市场却成为

想“捡漏”买房客的主场，娟子统计

了今年仅阿里拍卖

的已结束拍卖的数据，1-5月份有4800多个已结束的拍卖房源（其中包括一拍未成交的房源进入重拍的。）

从数据来看，这个房源量并不低，成交率约50%左右；同样，像南山、福田、宝安、坂田等片区的好的法拍房源比较抢手；但不少房子可以实现以指导价，甚至低于指导价拍下来。

当然，法拍房虽然比市场“捡漏”的机会多，但在购买的过程中相比二手房要多一些不确定的风险因素。

三

为什么大家不买房了？

最近在论坛看到网友问得比较多的是：要不要买房，为什么大家不买房了。

其实，不是大家不买房，而且更加谨慎的选择买房，像2021年之前那样的房地产时代已经过去了。

深圳潜在的需求其实还是很大的，只要稍有刺激这些需求就会择机登场，资金永远是聪明的，如果买套房赚百万、千万，你买不买？对于大多数人来说，资金放在手里，放眼望去，不买房，买股票吗？

但现在这样的行情下，经济预期不理想，工作也越来越多的不确定性，许多人不敢加杠杆

去买房了，这是很现实的存在。2020年因疫情金融政策宽松，买房的热情也高涨；而今年，大家的危机感明显超过2020年疫情初期。

目前的整个市场确实是不太好，还在恢复。一些城市放松限购等政策，明明是利好消息，但也被许多人认为是利空。

开发商的销售情况，1-5月份百强房企的单位月业绩表现同比去年很不理想，房子销售差，对开发商来说回款就差，这也是造成许多开发商流动性问题的主要原因。

前4个月因疫情的原因，无论对经济，还是预期都有一些影响，但5月份后我们发现市场情绪正在回归，楼盘的访客量也在上升；网红盘仍需要积分，这都是好的市场现象；随着经济环境的改善和市场信心的修复，以及政策面的利好，该买房的人还是会择机买房。