



二手房市场专题

深圳二手房指导价新政满月：

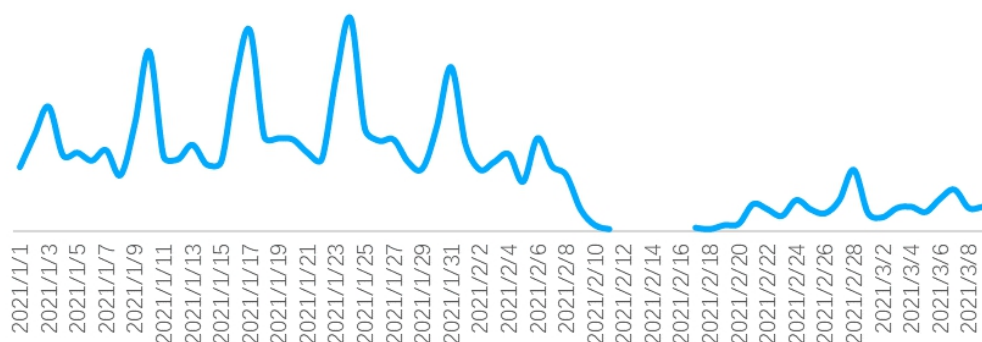
观望、博弈加剧，市场在等待银行细则

核心结论：新政后深圳二手房成交量在低位徘徊，改善客群入市节奏明显放缓。市场景气度高位回调，业主对于市场的预期在朝理性方向转变。当前买卖双方观望心理较重；银行端已有头部银行表态按照新政执行按揭，但具体规则尚不明确。市场表现为买卖双方与银行的博弈状态。预计在多数银行公布按揭细则之前，这种博弈将持续，成交量保持低位，价格保持基本稳定。

正文：

春节后深圳二手房成交量保持在底部。根据深圳链家实时成交数据，新政后¹深圳二手房日均成交量较新政前降低幅度超过 70%。

图：今年以来深圳链家二手房成交套数日度走势



¹ 新政后指 2021 年 2 月 18 日-3 月 9 日，新政前指 2021 年 1 月 1 日-2 月 10 日

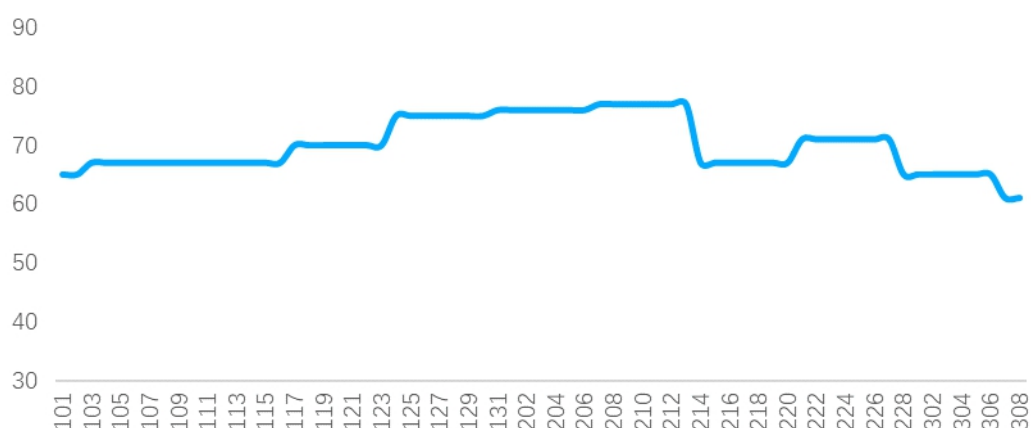
来源：贝壳研究院

改善客群受影响最显著，改善房源成交占比下降。从成交结构看，新政后500-800万、800万以上改善房源成交占比较新政前分别降低9个、6个百分点；500万以下房源成交占比近7成，较新政前提高15个百分点。房源面积层面，90平以上的房源成交占比为17%，较新政前下降4个百分点，60平以下房源占比为48%，较新政前提高8个百分点。居室方面，三居、四居房源成交占比较新政前下降7个百分点；一居室房源成交占比提高6个百分点。从成交单价来看，3月以后8万以上房源成交占比较新政前下降8个百分点，5万以下房源成交占比提高约10个百分点。

之所以呈现以上特点，是因为新政对于不同业主的影响程度不同。对于买方，新政带来直接影响就是首付成本提高，特别是对于改善的客群，因为总价高、首付比例高，新政后需要额外支付的首付更高。所以新政后买方特别是改善客群入市节奏放缓。

业主市场预期高位回落。新政后业主调价行为中涨价占比呈现高位回调走势，至3月9日市场景气度位61，较新政前76的高位下降15，表明已经挂牌的业主对于市场的预期在向理性方向调整。

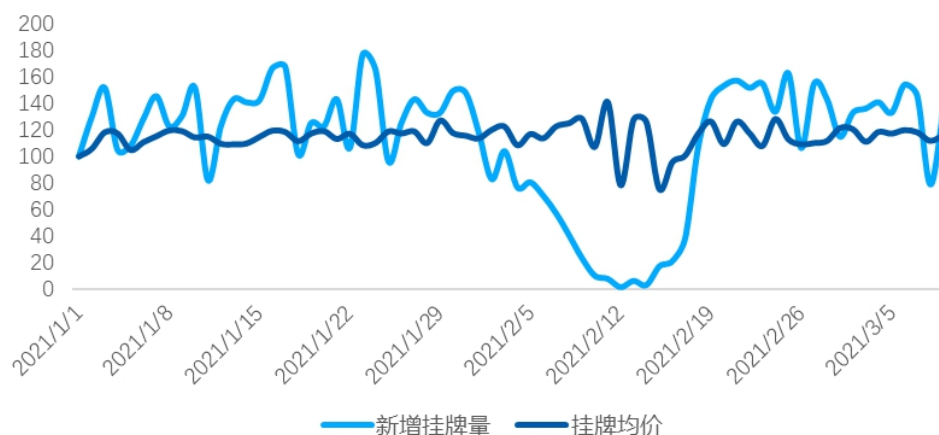
图：今年以来二手房市场景气度日度走势（以2021年第一周为基期，基期=100）



来源：贝壳研究院

新政加重卖方观望情绪。从卖方来看，根据贝壳研究院数据，新政后日均新增挂牌房源量基本恢复至1月日均水平，新增挂牌均价也保持以往水平。成交不活跃、市场不明朗的前提下，业主新增挂牌更多是观望试探的心理。

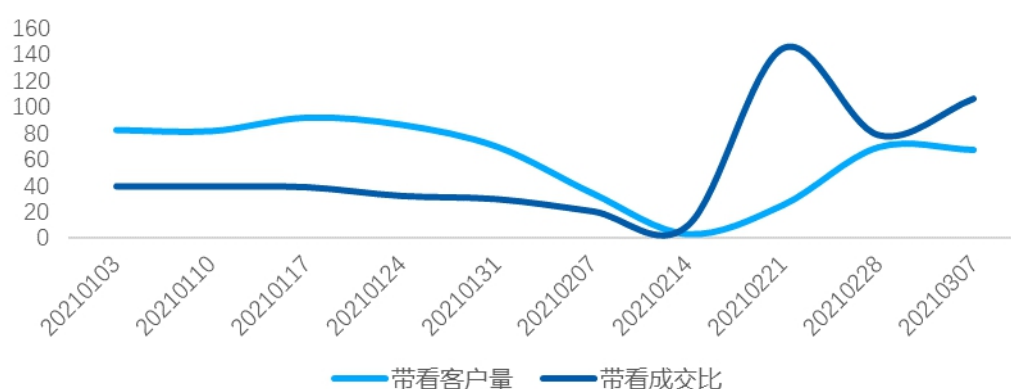
图：今年以来深圳二手房新增挂牌房源量与挂牌均价日度走势（以2021年1月1日为基期，基期=100）



来源：贝壳研究院

买方也同样持观望心理。虽然看房的活跃度在恢复，但能成交的比例在降低。贝壳研究院数据显示，新政后深圳二手房带看成交比²接近100，约是新政前的2.7倍。

图：今年以来二手房带看客户量与带看成交比周度走势（以2021年第一周为基期，基期=100）



来源：贝壳研究院

² 带看成交比：统计期内二手房带看客户量/成交套数，也就是带看了多少位客户才能成交一位。

银行方面，新政后四大行深圳分行及光大、招商、平安等银行深圳分行均已发文表态将按照二手住房参考价位作为按揭依据，但具体细则仍在编制中，预计后续会有其他银行跟进。

综上，当前深圳二手房市场买卖双方均保持观望态度，市场演化为买卖双方与银行的博弈。在银行按揭细则明确前，预计成交保持低位，且仍以刚需为主；价格在一定时期内保持基本稳定。





贝壳研究院

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。