



城市草根调研系列报告之 十三：深圳篇：乍暖还寒 回 归理性



平安观点：

指导价出台后楼市冰封，二手成交连续两年腰斩。2021 年 2 月 8 日深圳二手房指导价政策出台，二手房首付比例变相提高，买卖双方缺乏真实成交数据作为参考，加重买方观望情绪，楼市进入调整期。根据中指院数据，2022 年全年深圳二手住宅月均成交量仅为 2021 年的 53.3%、2020 年的 22.8%，2022 年 12 月二手住宅平均成交价较 2021 年 2 月高点回调约 25.8%。2022 年二手房冰点情绪传导至新房市场，新盘再无“万人摇号”现象，全年全市仅 5 个日光盘，且认筹比例均不及 1 比 3。同时具备现房优势的二手住宅降价成交挤压一手楼盘价格倒挂空间，新房库存及去化周期累积上升，部分区域库存达历史高峰。

新盘折扣普遍，节后来访上升。走访的 3 个项目开盘折扣几个至十余个点不等，非核心区项目普遍转介，市场佣金 3 个百分点左右，以价换量仍是市场主流。项目区位、品质、价格（是否与周边二手倒挂）为当前购房者的重要考量因素，核心区楼盘低定价户型相对容易去化。尽管节后楼盘到访量有所改善，走访楼盘较开盘收回 1-2 个点折扣不等，但深圳楼市成交底部徘徊已久，客户信心恢复、到访转化成交仍需时间。此外目前二手房冰封、成交周期拉长亦制约置换等改善性需求释放。

投机需求淡出，回归“房住不炒”。当前客户买房主要以自住需求为主，且更加注重资金安全。非核心区刚需盘客户多为首次置业，首付比例 3 成居多。仅核心区改善盘存在少数买入低定价户型的资产配置需求，且客

户全款比例较高，首付比例多在 6 成以上，楼市逐渐回归“房住不炒”。

投资建议：深圳楼市调整历经 2 年之久，投机需求已淡出市场，但买方观望情绪依然浓厚，更加注重资金安全，二手流通冰封亦制约客户改善置业，以价换量仍是市场主流。整体来看，地产板块仍处于“强预期”与“弱现实”阶段，但节后深圳来访上升、开发商收回部分折扣、二手房带看量的提升均反映市场预期正逐步好转，我们认为随着后续政策持续发力，叠加经济大环境逐步复苏，房价及收入预期的修复，二季度销售有望逐步企稳。短期建议逢低布局积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企，如保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、金地集团。同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如碧桂园服务、新城悦服务、保利物业、招商积余、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。

风险提示：1) 政策改善及时性低于预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 房地产行业短期波动超出预期风险。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52010

