

乐居新媒体 张宗镛

在“十一”假期前一天，深圳送上了一份购房“礼包”。

9月28日，据深圳卫视深视新闻消息，从9月29日起，深圳调整优化个人住房贷款利率下限。

经过此次调整后，深圳首套房贷利率下限由原来的4.5%(LPR 30bp)下调至4.1%；二套房贷利率下限由原来的4.8%(LPR 60bp)下调至4.5%。

就在深圳官方宣布调整住房贷款利率后，乐居新媒体到访深圳多个新盘项目，经案场销售的确认，9月29日起购买新房将按新规执行。

另外，此次房贷利率的调整，同样适用于购买二手房。

那么时值黄金周，当下深圳的二手市场如何？是否值得入手二手房？

政策效应出现减弱态势

二手交易增幅减小

早在深圳官宣下调首 / 二套房贷利率之前，深圳存量房贷利率下调已率先执行。

另外在8月底，深圳正式执行“认房不认贷”政策：家庭成员在深圳名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

不过即使多项利好轮番推出，政策效应依旧出现减弱态势，二手房交易量开始疲软。

经深房中协统计，第38周全市二手房(含自助)录得888套，环比“认房不认贷”政策效应在逐下降0.4%，二手房录得量上升态势中止。



据房信平台公开资料统计，截止9月27日，深圳二手住宅成交量已达2325套。

深圳8月全市成交数据中，福田区成交量全市最高，占比22.9%；其次是龙岗区，占比21.55。



近60%的片区“降级”

豪宅片区已久“抗打”

得益于挂牌量的持续攀升，深圳二手住宅市场的主动权转向买方，二手房价整体下跌已是不争事实，在当前“认房不认贷”以及“利率下行”的双重利好下，购买二手房也不失为一种选择。

那么深圳目前各片区的房价变化如何？

经乐有家研究中心统计，深圳94个片区里有60%的片区所处房价区间出现下滑降级。

例如福田皇岗、龙岗坂田、罗湖蔡屋围、龙华民治都是从去年的8-9万元/口，下滑至如今的5-7万元/口。

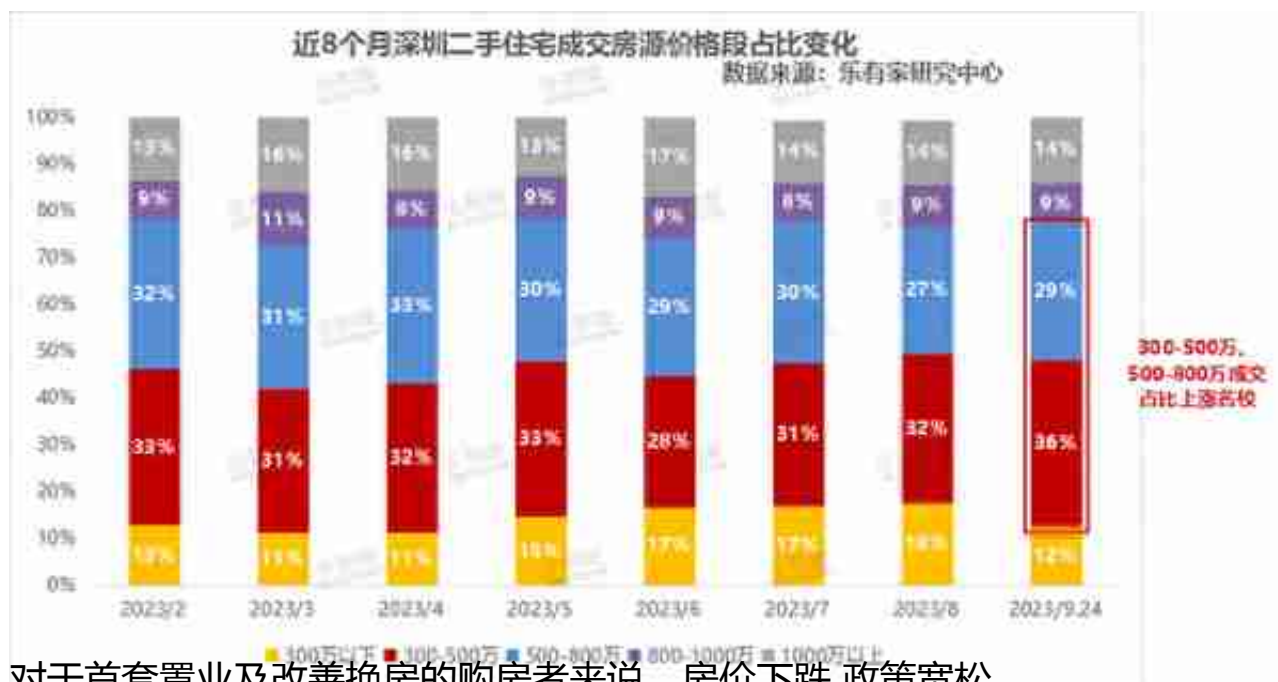
南山中心区、南油、南头、西丽则从去年的10万元/口，下滑至如今的8-9万元/口。

福田与龙岗是片区降级最多的行政区，当然它们的片区总数量也比较多。巧的是这

两个区也是2023年1-8月成交二手房源最多的地区，房价的下滑吸引更多客户关注，也推动了市场交易的活跃。

行政区	板块	挂盘均价	挂牌价变化	挂盘量变化
南山	深圳湾	205984	-8.4%	-19.1%
南山	科技园南区	181528	-4.2%	23.7%
南山	红树湾	174298	-6.8%	38.1%
福田	香蜜湖	164535	-1.3%	32.7%
南山	科技园	157427	-5.3%	-4.0%

另外，南山科技园、前海，福田中心区、宝安中心区等片区，这1年也稳住了梯队。它们虽然不是豪宅区域，但也多是产业聚集地、金融聚集地、政治中心等优越地段，再次证明了买房首选地段的重要性。



对于首套置业及改善换房的购房者来说，房价下跌 政策宽松 市场活跃，正是入手的好时机，能抢在笋盘锐减之前买到好房子。

数据来源自：深圳市房地产中介协会、乐有家研究中心、深圳中原