

?



当然也有坏消息。

你想先听好消息还是坏消息？

.....

好的，那我就先说坏消息了。

跟地产直接相关的：

1-4月份全国房地产开发投资额同比增速为-2.7%；

全国商品房销售面积同比增速为-20.9%；

全国商品房均价为9502元/平方米，涨幅为-10.8%；

国有土地使用权出让收入15012亿元，比上年同期下降29.8%。

跟经济面相关的：社消同比下跌11.1%，失业率达到6.1%，突破警戒线。

房地产市场特别依赖的人口增速，也遇到了“麻烦”：2021年出生人口为1062万人，

占全国总人口的7.5%

左右，出生人口连续五年下降，新中国成立以来的最低纪录。

回到深圳来看，月度过半，二手住宅成交还没到900套。

数据上看，这可能是楼市的**紧急时刻**。

但是，深圳楼市也有好消息。

第一个是深圳首套房贷利率真的降到了4.4%。

央行新政策落实得非常快。

有建行

的信贷经理表示，目前已经口头通知了，执行4.4%的首套房贷利率，而其他大行还在等通知。

可以说，现在是买房成本的最低时期，对刚需来说是非常友好的。

新房价格本来就不高，同时还有折扣优惠。

二手房方面，买家的议价能力依然比较强。

二手住宅成交837套。



第二个“好消息”好像也还行：二手房的价格开始“逆转”。

国家统计局17日发布的房价指数上看，11个月后，深圳房价迎来了逆转。这是11个月后的首次止跌。

数据显示，深圳二手房4月环比指数100.5，依然是连续下降的节奏，但这一次首次高于100，环比还增长了0.5%。

当然，同比依然“很惨”。

新房方面，同比去年上涨了3.9%；但是深圳二手房的价格同比去年，降了2.8%。

这两个月最难受的莫过于二手房业务的中介。而且现在深圳市场内卷严重，新房搞返佣，直接把二手房市场的客户“抢走”了。

豪宅市场仍然保持了一定热度，如宝安中心区和华润城片区，成交热度不减。

政策松绑持续，而现在楼市的宏观已经定了，“打新”的买房者是目前深圳的主流，二手笋盘也持续出现。

从挂牌量来看，深圳二手房保持了持续增长的趋势。截至2022年4月30日，

深圳四大行共挂盘出售房源70016套 (有重复房源) 。

直至年底，都是深圳买房的极佳的窗口期。