

警惕部分热点楼盘报价上涨苗头“复燃”

——10月深圳热点楼盘房源报价数据观察表
(采样时间 10.19)

根据深房中协对热点楼盘报价跟踪分析，从7·15新政发布后至今，市场成交量总体上经历了短期内剧烈下挫，到如今的触底平稳。而在放盘报价方面，由于深圳楼市投资投机需求一直存在，特别是随着特区40周年及系列政策“大礼包”，业主对深圳房价预期的信心变得十足，从而出现部分样本楼盘成交量处于低位水平，报价仍呈现上涨！

一、热点样本楼盘报价分化，其中部分报价上涨态势依然存在

尤其是近期利好深圳规划的政策频繁发布，市场预期普遍趋于乐观，加之受新房“打新”潮的影响，以及在资本逐利的驱动下，楼市投机氛围有“复燃”迹象（详见下表）。

区域	热点片区	基准参考项目		新政前（6.16采集）	新政后三个月（10.19采集）	10.19与新政前对比变化	新政发布以来成交量（10.19采集）
		热点楼盘	放盘平台	该小区在当前平台报盘均价平均数（元/平米）		新政前后该小区在当前平台报盘均价的变化	
福田	香蜜湖片区	锦庐花园	1	196438	195974	-0.24%	0
			2				0
			3				0
			4				1
		竹园小区	1	148847	142652	-4.16%	2
			2				0
			3				6
			4				0
宝安	新安片区	TATA公寓	1	127910	111144	-13.11%	2
			2				0
			3				0
			4				4

	西乡片区	圣淘沙骏园	1	99881	103715	3.84%	0
			2				2
			3				0
			4				0
龙华	上塘片区	特发和平里	1	73910	74716	1.09%	1
			2				0
			3				0
			4				3
龙岗	坂田片区	旭景佳园	1	56378	60160	6.71%	6
			2				0
			3				0
			4				0
		星河银湖谷	1	88806	94622	6.55%	2
			2				0
			3				0
			4				0

（图表制作：深圳市房地产中介协会）

二、警惕市场“内燥”因素影响

深房中协也在此提醒消费者，现阶段楼市依然受新政高压影响，以及近期银根收紧的影响，无论是购入成本，还是持有成本均增加不少，面对繁杂的市场资讯，切勿听信传言，也切勿盲目跟风，应结合自身实际情况，理性入市。

事实上，由于热点楼盘具有强示范带动作用，社会关注度高，投机资本更青睐于通过拉动此类项目（类似股市中，庄家偏好炒作“成熟股”拉动市场氛围）来带动整体市场预期，借此迅速高位出货，与股市炒作手法如出一辙。全行业应该警惕市场内仍然存在的“内躁”因素，切勿参与哄抬房价的各种行为。

