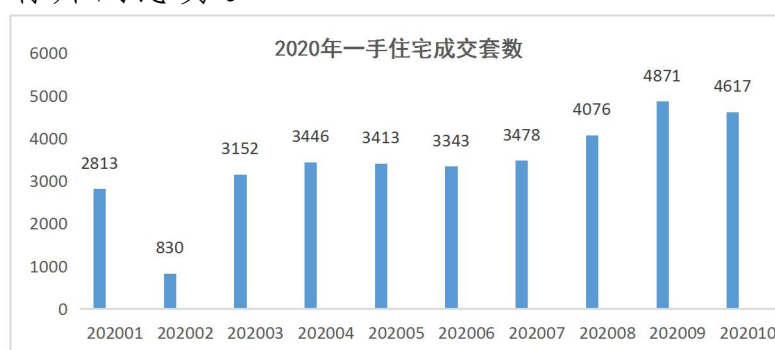


# “打新热”并非深圳楼市的全部真实写照

11月28日，新华社一篇题名为《抑制楼市“打新热”，需要“硬核”举措》的重磅评论文章，让深圳万人抢房的“打新热”话题瞬间成为了全国舆论焦点。如果要追根溯源，“打新热”为何成为了深圳具有鲜明特色的地方楼市写照，那还真值得我们说道说道。

## 一、“打新热”并非说明当下深圳楼市处于火热中

新政后，得益于新房供应的持续增加，同时，由于新政后，新房在税费方面的优势较为明显，市场需求在短期内的确有向新房市场集中的趋势。相对而言一手住房市场成交量保持了稳中有升的态势。



（数据来源：深圳市住建局）

但与此形成鲜明反差的则是二手房市场成交量的“趋冷”行情。根据深房中协统计到的二手房网签数据分析，10月份深圳二手房网签量（含自助网签）共计5725套，环比9月网签量（含自助网签）大幅下滑23.6%。可以清晰地看出，二手房市场仍在政策影响下持续降温，并非深圳楼市一片“火热”的真实体现。



**注：本图所示网签量，系指在深圳市房地产信息系统在线签订《深圳市二手房买卖合同》示范文本合同份数，并非最终成交过户套数。由于网签数据是依据深圳市房地产信息系统在线签订《深圳市二手房买卖合同》示范文本合同份数统计，相比最终完成成交过户的数据更能体现市场运行态势）**

（数据来源：深房中协中介标准指数）

## 二、并非所有的新盘都有“打新·日光”的命

事实上，细数深圳“打新热”的楼盘，大多集中在南山、光明、宝安等具有规划利好，产业发展利好的片区，且项目周边交通、教育等资源优势明显，本就是集万千宠爱于一身的楼盘，而反观深圳新房大量集中的龙岗、坪山等东部区域，这些区域的楼盘与“日光”、“打新”基本无缘（部分东部片区新盘价格常年未有涨动），可以直观地看到深圳新房市场“东西部分化差异”明显。

此外，在深圳楼市分化的语境下，即使是热点区域内的非优质资源楼盘，也并非能做到“打新·日光”的效应。例如11月26日同样在热点区域光明开盘的“兆邦基端慧苑”项目，项目共认筹304批，而推售住宅共342套，并未做到开盘即日光的程度，事实上，此类新盘在宝安、光明、龙华等区域内并非“个例”存在。

### 三、“备案价与报价倒挂”是导致“打新热”的根本原因

就以报道中所列举的华润城润玺为例，“该新盘均价为13.2万/m<sup>2</sup>左右，而周边华润城润府的二手房均价在18万以上，价差达到4万~5万，这意味着按该楼盘最小的100平方米户型算，如果摇中最少能赚500万。”新房市场与周边二手房市场巨大的“价差”是此类打新热存在的根本原因。

与其说新房与二手房价格倒挂，倒不如说新房备案价与周边二手房报价倒挂更为准确。事实上，根据对深圳主流品牌中介的官网数据分析显示，华润城（含一、二、三期）近半年以来，几无成交，大部分成交主要集中在上半年，而成交价主要集中在13至16万/m<sup>2</sup>，与报盘均价18万/m<sup>2</sup>相差明显。因此，从这一点可以明显看出，所谓的“价格倒挂”现象，多半指的是新房备案均价与项目周边二手房报价之间的价差。

### 四、坚决贯彻“房住不炒”原则，合理报价稳定市场预期

深圳楼市调控的道路依然任重道远，细数历年来深圳的楼市调控政策，调控发力点多主要集中在需求端对投资投机需求的遏制，以及供给端供应的加大。而“打新热”现象给我们警示，增加供给、新房限价，以及提高持有成本之外，我们还有很多事可以去做，例如在供给端，对于房源报价的管控是否有必要，就显得较为迫切。

根据回顾上一轮楼市的躁动，我们不难反发现某些热点

楼盘业主的集体抬价行为，在楼市行情中起到了导火线与推波助澜的作用，再结合深圳金融创新本就发达成熟，融资套现手段丰富多样，楼盘报价在很大程度上，不仅影响着后续市场预期，甚至还会对于二手房的评估，估值产生一定影响，因此，楼市调控政策中，对于房源报价的规范显得十分必要。

对此，深房中协认为，除了进一步强化房地产中介行业的执业规范，对中介的挂盘行为加强行业自律管理之外，也应该对二手房业主的报价行为进行规范，尤其是对部分热点楼盘业主集体哄抬报价，乱带市场节奏的行为，要予以严厉处理和打击，例如，此前南山区恒裕滨城业主集体哄抬报价的行为，我市主管部门就予以了坚决打击，对于规范市场秩序，稳定房价预期起到了积极作用。总体看，楼市调控不仅要短期内扬汤止沸，长远而言，还是要釜底抽薪！