

一张以榴莲代表1000万元、香蕉代表100万元的深圳二手房价格展示牌，刷爆了深圳人的朋友圈，也最终引起了深圳官方的关注与相关部门的查处。

2021年5月25日，深圳市南山区住房和建设局相关负责人表示，经核查，涉事门店为美凯龙爱家第十九分公司(红树湾店)。深圳市房地产中介协会根据行业自律规定，已将上述机构和有关人员作不良行为记录处理，处理结果通过公开网站进行公布。从5月25日开始，美凯龙爱家第十九分公司(红树湾店)停业整顿一周。

自从今年2月深圳市住房和建设局发文建立二手住房成交参考价格发布机制后，深圳一直积极引导二手房挂牌价向参考价回归。

深圳楼市是一个对政策反应敏感、市场调节也十分灵活的城市。在官方打出严厉的调控组合拳之后，市场情绪也有明显的变化。

据21世纪经济报道记者调查了解，深圳楼市在这段价格不透明的时间里，虽然市场观望情绪浓厚，成交量有明显收缩，中介门店也出现了小幅的关店潮，但截至目前，深圳二手房价格依然坚挺，卖家惜售心态明显。

## 引导价格理性回归

深圳官方设立二手住房成交参考价格发布机制，本质就是践行“房住不炒”。

深圳住建局对于这一机制的解读中提到，发布二手住房成交参考价格有利于加大二手住房交易信息公开力度，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

在二手房参考价机制发布后，深圳包括银行、中介等在内的相关机构都有所动作。

截至目前，深圳包括四大行在内的银行都将深圳市住建局发布的“二手住房成交参考价格”作为按揭贷款的参考依据。

而对中介的管控，则更加严厉。在指导价发布之后，深圳官方召集五大中介机构开会，要求所有中介门店、中介网站挂牌价不可以超过指导价格。

之后深圳各大中介App的真实挂牌价全部下架，深圳二手房价格进入混沌状态，直至这一次水果图案挂牌价出现，深圳二手房挂牌价的现状再次受到市场的高度关注

事件出现后，南山住建局将处理情况通报辖区各中介，要求各房地产经纪机构和经纪人员严格执行二手住房成交参考价格，引导理性交易，不得违规推广。

一名南山豪宅片区的中介告诉21世纪经济报道记者，在二手房成交参考价格机制的执行上，官方针对房地产市场的调控力度和决心是不容置疑的，“完全没有漏洞。”

官方的决心不容置疑，不过价格的不透明也让市场的观察变得不明晰。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉就建言，应该让价格信号回到正道来。

“市场失灵，政府强干预，甚至取消二手房挂牌价，值得支持。但是，行政性地取消非理性价格信号的同时，应该对失灵的内容进行补缺，让合理的价格信号能够回归，给老百姓买卖房屋、判断市场提供信号，也给政府判断市场形势，推进住房建设计划和土地供应，提供信号。”李宇嘉表示。

### 量缩价稳的市场格局

虽然二手房的交易目前受到了强管控，但据21世纪经济报道记者采访的多名南山、福田以及龙岗的中介人士以及深耕深圳的房企人士来看，目前市场最突出的变化是在二手房的成交量上。

据深圳市房地产中介协会数据，4月份深圳二手房网签量共计4396套(含自助网签)，环比3月份下降9.7%，同比去年4月份二手房网签量则大幅下滑了74.7%。

一名深圳布吉片区的中介人士告诉21世纪经济报道记者，与去年同期相比，去年我们门店8个人带看量一个月能达到60批以上，这个五月到目前只有20多批带看。“我们店实力一般，行情好的时候能有8-10单成交，现在基本一个月就3-4单。”

据21世纪经济报道记者从三名分别来自中原、贝壳以及乐有家的中介人士处了解的情况，今年深圳的龙头中介均有缩减门店的动作，有一家市占率很高的中介，一个月在深圳关闭了超过60家门店。“都有关的，关得挺多的。”上述不具名中介人士指出。

但虽然成交量看来，市场的观望情绪浓厚，但深圳业主在经历了房价的多轮暴涨之后，信心仍然十分坚挺。

海贝找房总经理谢林锋告诉21世纪经济报道记者，目前看来，二手房的价格依然是

比较坚挺的。“除了深圳湾片区的一些豪宅，议价空间可能大点，但业主也不会说主动去降低挂牌价，只有可能有比较确定的买家的情况下，可以谈的空间多点。”

据国家统计局发布的数据，2021年4月，深圳二手房价格与上月持平，出现环比零增长。

“有个别抛售，可以捡漏。但整体上还是没有跌。深圳的购买力太强了，目前来降价很难。”一名福田片区的中介人士表示。

在李宇嘉看来，对深圳楼市的调控关键应该落在对金融杠杆的应用上。

“要有一揽子的辅助政策，比如严格按照二手房指导价来作为发放贷款的评估价，继续严厉打击经营贷，提高经营贷准入门槛(比如过户满1年、公司成立满2年等)，提高二套房贷利率水平，住建和金融监管部门密切配合，严厉打击离婚炒房等。要将去年‘7·15’新政以来的一揽子调控措施能够落实到位、不折不扣地执行下去。管住了银行、中介，管住购房资格，价格就稳定了。”李宇嘉指出。