

浅析深圳的“双拼房”市场现状

一、双拼房的诞生背景

何谓“双拼房”？双拼房是开发商把两套房按一套房来设计开发，在这里特指将两个90平方米以下的小户型拼在一起作为一个大户型进行销售，购房者拥有两个不动产权证，简称“一房两证”。

“双拼房”的出现来源于国家相关政策的出台。2006年，国家九部委制定《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，其中规定“自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套内建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。”这就是俗称的90/70政策。针对这项政策，不少开发商为了提升楼盘整体品质，打造豪宅概念，以满足高端客户对大户型单位的需求，由此应运而生的双拼户型。

目前，深圳市场上的双拼房主要有两种类型，一种是按两套房的格局来设计户型，另一种则是完全按一套房来设计。前者只需适当调整一下格局就可以拆分成两套房子进行销售，后者则要大动干戈才有可能进行拆分，又或者由于原有楼体管道及隐蔽工程的设置导致不适合分割使用。这两种类型双拼房的共同特点是都拥有两本房产证。

深圳作为以外来人口为主的年轻化移民城市，住房需求量大、改善型需求骤增，加上90/70政策的推动，从2008年开始“双拼房”如雨后春笋般遍布到深圳住宅市场。起初，双拼房由于其概念新颖并在曾一度受到市场热捧，然而，随着政府“限购限贷”政策的出台，双拼房顿时陷入了首次置业者买不起，改善型或投资型客户没资格买的尴尬局面。

本文作者结合日常工作，对深圳市现有双拼房的地理位置分布、种类、价格做了大致统计，并对该双拼房的购买及抵押过程中有可能遭遇的风险及防范措施进行了分析。

二、深圳各区双拼房统计详情

1、福田区

双拼房楼盘集中分布在香蜜湖、梅林片区，竣工年限大多在2008-2015年间：

楼盘名称	所属区域	双拼面积	竣工年限	双拼房均价(万元/平)	单本证均价(万元/平)
万泽云顶尚品花园	香蜜湖	小区有8栋高层住宅，双拼153平-178平	2011	7.6-8.2	8.5-9.2
兰江山第花园一期		一期有3栋高层住宅，双拼163平-178平	2014	6.7-7.2	7.5-7.8
香蜜湖唯珍府		小区仅1栋高层住宅，双拼175平-180平	2008	9.5-10.5	11-12

天御香山花园		小区共 7 栋高层住宅，双拼 140 平-178 平	2015	10.5-11.5	11.8-12.5
四季山水花园	梅林	小区分二期，共 10 栋高层住宅，双拼 149-177 平	2009 2011	7.3-7.7	7.8-8.5
阳光天下花园		小区共 4 栋高层住宅，A 栋 258 平四拼房，双拼 175 平左右	2010	7.5-7.8	8-8.5

附区域双拼房照片：



万泽云顶尚品花园



香蜜湖唯珍府



四季山水花园



兰江山第花园

2、南山区

双拼房楼盘集中在深圳湾后海、前海及科技园片区，竣工年限大多在 2008-2017 年间：

楼盘名称	所属区域	双拼类型	竣工年限	双拼房均价 (万元/平方米)	单本证均价 (万元/平方米)
香山里花园	华侨城	小区分二期、共 11 栋高层住宅，双拼 140 平-180 平	2010 2011	6.5-7.2	7.2-7.5
首地容御花园		共 6 栋高层住宅，双拼 150 平左右	2011	7.7-8.2	8.5-8.8
纯水岸（七期）		3 栋高层住宅，双拼 145 平-175 平	2009	9.2-9.5	10-10.8
浪琴半岛花园	科技园	小区有 3 栋高层住宅，双拼 174 平-179 平	2009	9.5-10.2	10.2-10.8
珑御府		小区共 2 栋高层住宅，双拼 180 平左右	2014	12.5-13.5	13.8-15
恒立心海湾花园	前海	小区有 5 栋高层住宅，双拼 139 平-179 平	2010	6.8-7.2	7.5-8.0
香格名苑		小区共 5 栋高层住宅，双拼 133 平-175 平	2013	6.5-7.0	7.2-7.5
半岛城邦花园二期	深圳湾	有 8 栋高层住宅，双拼 155 平-178 平	2009	7.5-8	8.3-8.8
太古城花园		小区分南区和北区，共 17 栋高层住宅，双拼 134 平-165 平	2010	10.5-11.5	12-13
君汇新天花园		小区共 9 栋高层住宅，双拼 156 平-175 平	2010	9.8-10.8	10.5-11.5
鸿威海怡湾畔花园		小区有 9 栋高层住宅和多栋别墅，双拼 150 平-165 平	2010	10-10.8	11-12
绿海湾花园		小区共 4 栋高层住宅，双拼 133-165 平	2012	10.2-10.8	11.5-12.5
恒裕滨城花园		分二期，共 9 栋高层住宅，双拼 144 平-175 平	2014 2017	12 以上	13-14
雍景湾花园		小区有 7 栋高层住宅，双拼 138 平-178 平	2012	9.2-9.5	10 -10.8

阳光海滨花园		小区共 8 栋高层住宅，复式为主，双拼 118 平左右	2012	10.8-11.5	12-12.5
卓越维港名苑		小区分南、北区，有 9 栋高层住宅和多栋洋房、别墅，双拼 142 平-178 平	2008	10-11	11-12
三湘海尚花园		小区有多栋高层住宅和别墅，双拼 140 平-175 平	2011	10.5-11.5	12-13
翡翠海岸花园		小区有 3 栋高层住宅，双拼 177 平左右	2014	12-12.5	12.5-13.5
香瑞园	西丽	分南、北区，小区有联排别墅和小高层洋房，双拼 175 平-179 平	2009	6.6-6.9	7.0-7.5
十五峯花园		小区有 14 栋小高层住宅，双拼 146 平-175 平	2010	6.8-7.2	7.5-7.8
御林华府	南头	小区共 2 栋高层住宅，双拼 145 平-175 平复式和平面结构	2014	9.5-10.5	10.5-11

附区域双拼房照片：



绿海湾花园



恒立心海湾花园



三湘海尚花园



香山里花园

3、宝安区

双拼房楼盘集中在西乡和新安片区，竣工年限大多在 2009-2016 年间：

楼盘名称	所属区域	双拼面积	竣工年限	双拼房均价 (万元/平)	单本证均价 (万元/平)	
华海雅苑	中心区	共 4 栋高层住宅，双拼 125 平-161 平	2011	5.0-5.2	5.2-5.5	
天御豪庭		小区共 4 栋高层住宅，大户型为主，双拼 179 平	2013	7.4-7.6	8.0-8.5	
富通城四、五期	西乡	四、五期共 8 栋高层住宅，双拼 134 平-142 平	2009	5.4-5.6	5.8-6.3	
中粮鸿云花园		小区共 2 栋 8 个单元高层住宅，双拼 135 平-175 平	2011	4.6-4.8	4.9-5.2	
中粮锦云花园		小区共 3 栋 11 座高层住宅，双拼 126-177 平	2012	5.2-5.4	6.0-6.2	
魅力时代花园		共 4 栋多单元高层住宅，双拼 126 平	2012	5.5-5.6	6.0-6.2	
湾美花园		共 9 栋高层住宅，双拼 120 平-135 平	2013	6.0-6.3	6.5-6.7	
桃源峰景园		小区由高层住宅和洋房组成，双拼 135 平-178 平	2012	4.6-4.7	5.0-5.2	
中洲华府		新安	小区分二期，共 10 栋高层住宅，双拼 120 平-172 平	2013	6.6-7.0	7.2-7.6

勤诚达和园		共 10 栋高层住宅，双拼 157 平左右	2013	6.5-6.6	7.2-7.6
华联城市全景花园		共 7 栋高层住宅，双拼 146 平-178 平	2016	7.5-7.8	8.0-8.5
万科金色领域花园	福永	小区分三期，均为高层住宅，双拼 123 平-179 平	2011 2012	4.2-4.4	4.5-4.7
华盛新沙荟名庭	沙井	小区分三期，多栋高层住宅组成，双拼 140 平-155 平	2012	3.6-3.7	4.0-4.3

附区域双拼房照片：



中洲华府



中粮鸿云花园



万科金色领域花园



富通城五期

4、龙岗区

双拼房楼盘集中分布在龙岗中心城片区，双拼房数量在小区的占比较高，竣工年限大多在 2008-2014 年间：

楼盘名称	所属区域	双拼面积	竣工年限	双拼房均价 (万元/平)	单本证均价 (万元/平)
家和盛世花园 (一期)	中心城	共 7 栋高层住宅，双拼 119 平-144 平	2011	5-5.2	5.4-5.5
龙城国际花园		共 10 栋高层住宅，大户型为主，双拼 143 平-170 平，另有少量一房三拼房	2008	3.8-4.2	4.4-4.6
阅山华府		共 9 栋高层住宅，双拼 145 平-175 平	2012	3.8-4	4.0-4.3
奥林华府 (二期)		有 3 栋高层住宅，大户型居多，双拼 158 平-178 平	2010	4.8-5.2	5.4-5.7
城市立方花园		小区共 8 栋高层住宅，大户型居多，双拼 132 平-149 平	2010	5.1-5.4	5.5-5.8
华业玫瑰郡		小区共 4 栋多单元高层住宅，双拼 120 平-170 平	2010	3.3-3.4	3.5-3.7
睿智华庭		共 4 栋高层住宅，双拼 128 平-160 平	2012	4.3-4.5	4.6-4.7
星河时代花园		小区由 10 栋高层住宅和多栋洋房、别墅组成，双拼 132 平-163 平	2012	4.2-4.5	4.8-5.2
鸿威鸿景华庭		小区由 5 栋高层住宅和多栋联排别墅组成，双拼 140 平-160 平	2014	2.9-3.1	3.2-3.4
水岸新都五期		小区分五期开发，一至四期由多层、高层、联排别墅组成，五期均为高层住宅，双拼 138 平-165 平	2008	2.8-3	3.1-3.3
紫瑞花园 (半山道一号)	布吉	有 4 栋高层住宅和多栋别墅，双拼 135 平-178 平	2014	4.4-4.7	4.9-5.4
龙园意境华府		小区由 6 栋高层住宅和多栋洋房、别墅组成，双拼 125 平-137 平	2008	3.7-4	4.0-4.3
十二橡树庄园	坂田	小区由小高层、高层和多栋洋房、别墅组成，双拼 141 平-180 平	2011	4.5-4.7	4.8-5.1
第五园（五期）		有 12 栋高层住宅，双拼 125 平-152 平	2010	4.4-4.6	4.8-5.2
信义锦绣花园	横岗	小区共 10 栋高层住宅，双拼 148 平-175 平	2009	3.4-3.5	3.7-3.9

附区域双拼房照片：



龙城国际花园



星河时代花园



水岸新都



信义锦绣花园

5、龙华新区

自成立新区以来，做为“福田后花园”的龙华新区在新房和二手房市场，不论交易量还是价格方面表现活跃，双拼房楼盘集中分布在民治、龙华及观澜街道，竣工年限大多在2010-2015年间：

楼盘名称	楼盘位置	双拼面积	竣工年限	双拼房均价 (万元/平)	单本证均价 (万元/平)
水榭春天花园	民治街道	小区分六期，有多栋高层住宅，双拼 125 平-146 平	2010 2011	6.4-6.6	6.8-7.0
藏珑苑 (中央原著)		小区由多栋高层住宅和联排别墅组成，双拼 143 平-168 平	2012	6.6-6.8	6.9-7.2
星河盛世花园		小区共 12 栋高层住宅，双拼 126 平-132 平	2013	5.4-5.5	6.0-6.2
龙岸花园		小区由 6 栋高层住宅和多栋别墅组成，双拼 123 平-166 平	2010	5.4-5.5	5.7-5.8

溪山美地园		小区分二期，由多栋高层住宅、叠加和双拼别墅组成，双拼 123 平-141 平	2009 2010	5.4-5.6	5.8-6.0
幸福城润园	龙华街道	小区分三期，由多栋高层和洋房组成，双拼 133 平-157 平	2014 2015	4.6-4.8	5.0-5.2
锦绣御园		小区分三期，共 11 栋住宅，双拼 138 平-173 平	2012 2013	4.4-4.6	4.8-5.0
招商观园	观澜街道	小区由高层住宅和多栋别墅组成，双拼 140 平-176 平，部分别墅为一房三本证	2012	3.8-4	4.1-4.3
招商澜园		小区共 13 栋住宅，双拼 135 平-154 平	2010	4-4.2	4.3-4.5

附区域双拼房照片：



藏珑苑



幸福城润园



水榭春天花园



招商观园

6、其它区域

相比之下，罗湖区由于是深圳最早开发的居住区，可供利用开发的地块不多，在 90/70 政策期间较少楼盘入市，盐田区、光明新区和坪山新区则由于原区域交通及基础设施发展稍落后，土地开发脚步慢于其它区域，近年来由于新区概念才逐步崛起，宜居环境及配套正日渐成熟，在政策落地前后土地开发强度不高，入市楼盘不多，双拼房的数量比较少：

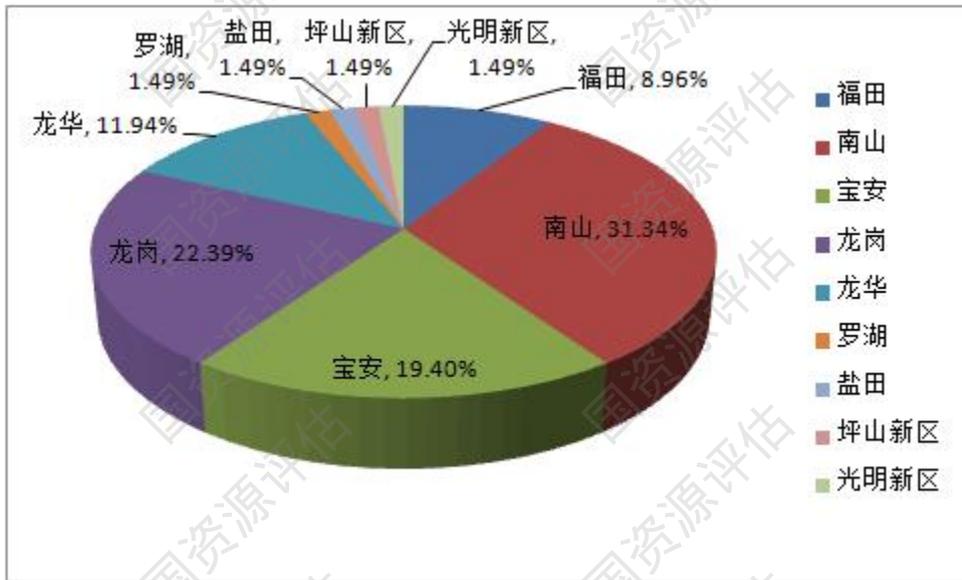
楼盘名称	所属区域	双拼面积	竣工年限	双拼房均价 (万元/平)	单本证均价 (万元/平)
金山碧海花园	盐田区	小区共 7 栋高层住宅，双拼 177 平	2010	3.7-3.9	4.0-4.3
深房传麒山	光明新区	小区分东西区，由多栋小高层住宅和别墅组成，双拼 133 平-178 平	2013	3.7-3.9	4.0-4.3
淘金山湖景花园二期	罗湖区	小区共 13 栋高层住宅，大户型为主，双拼 146 平-175 平	2012	6.8-7.2	7.2-7.5
中粮一品澜山花园	坪山新区	小区由多栋高层、洋房和别墅组成，双拼 140 平左右	2013	2.3-2.4	2.6-2.7

“双拼房”除了大量出现在普通住宅楼盘，独栋别墅也依稀可见。

楼盘名称	所属区域	建筑类型	竣工年限	市场情况
大南山紫园	南山区前海片区	小区有独栋别墅、联排别墅、叠加洋房三种类型，其中独栋别墅均为一房三本证	2012	市场不活跃，购买人群受限。
润恒御园	宝安中心区	小区是纯别墅区，有双拼和独栋别墅。一套物业拥有两本产权证的现象比较普遍	2011	所处宝安中心地段，地理位置优越，有一定的市场需求，双拼概念对市场的影响相对较小。
万科兰乔花园	宝安中心区	小区是纯别墅区，有联排、双拼和独栋别墅。其中独栋别墅为一房两证	2009	处宝安中心地段，地理位置优越，有一定的市场需求，双拼概念对市场的影响相对较小。
凯旋湾花园	大鹏新区南澳	小区是纯别墅区，有联排、双拼和独栋别墅。其中独栋别墅为一房两证	2013	市场不活跃，小区入住率不高。
天涛轩	盐田大梅沙片区	小区是纯别墅区，全独栋别墅，均是一房两证	2010	小区总栋数不多，市场交易量少，有市场需求，双拼概念的影响不大。

以上表格中的楼盘统计时点为 2018 年 01 月，双拼房和单证物业的市场价格是基于同小区同类户型而言。

7、各区双拼房分布现状图



三、双拼房的特点

目前深圳住宅的“双拼房”现象比较普遍，经整理分析有以下特点：

- 1、“双拼房”主要集中在南山、宝安、龙岗区。
- 2、“双拼房”的出现是在 2008 年以后竣工的高层住宅。
- 3、“双拼房”大多为单套户型在 50-90 平方米间，双证合计面积在 120—180 平方米间的 3-4 房。
- 4、“双拼房”的市场价格低于单本证同类户型的 8%-15%。
- 5、“双拼房”毕竟是两套房屋产权，在目前限购限贷政策下，对大多购房者来说，拥有购房资格也是比较困难的。

四、双拼房可能存在的交易风险

- 1、结构布局方面：需要清楚双拼户型是按一套房的格局设计还是两套房的格局设计，如果是前者，由于房屋建造时的水电燃气、排水等工程已完成，后期要把一套房分割成二套房单独使用，其户型和居住感受上会大打折扣。



双拼房（可拆分）约 132 平



双拼房（不可拆分）约 163 平

- 2、因双拼房的独立使用性受限，“双拼房”在银行的按揭贷款方面会受一定的影响，例如提供资料复杂、减少贷款成数等。
- 3、受限购令的抑制，双拼产权的物业在保值增值方面会低于单证产权。
- 4、双拼房产涉及到一房两证，所以购房者在买入前，应了解清楚当地的限购政策，确保房产能顺利过户至名下。
- 5、双拼房产在购买之前应清楚产权状况，涉及到两套房的产权证是否均已办理，所购房产是否已对原房屋结构作了改动，是否由于改动房屋结构而引发产权限制等。

五、双拼房的抵押风险及防范建议

- 1、双拼房因涉及到一房两证，针对双拼房的银行贷款，建议两套物业在同一家银行同时抵押，避免出现一房两证在不同银行抵押而引发后产权属纠纷。
- 2、是否双拼房物业，在前期评估工作中应了解清楚评估物业的产权信息、户型结构、物业现状，通过实地勘查做出合理准确的判断。
- 3、受限购令的抑制，双拼房的市场变现能力较弱，市场价格低于同户型单本证物业，建议银行从谨慎降低风险方面考虑，适当降低双拼房的贷款成数。

附：深圳 10.4 调控新政——限购限贷相关政策：

- 1、深圳市户籍居民家庭（含部分家庭成员为深圳市户籍居民的家庭）继续执行限购 2 套住房的政策；
- 2、深圳市户籍成年单身人士（含离异）在本市限购 1 套住房；
- 3、能提供自购房之日起计算的前 5 年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房；
- 4、对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行；

5、对购房人家庭名下在深圳市无房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，继续执行贷款首付款比例最低 30%的政策；

6、购房人家庭名下在深圳市无房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，贷款首付款比例不低于 50%；

7、购房人家庭名下在本市拥有 1 套住房的，贷款首付款比例不低于 70%。

其它：

1、增加土地供应，以积极补库存；

2、改进供应结构，重提 90/70 户型政策；

3、打击土地资产泡沫，高价地配建保障房的约束将提高拿地成本；

4、明显拉高楼市价格的新项目不予许备案，已经备案的不许卖价超过备案价；

5、禁止以诚意金、VIP 卡等形式蓄客，备案房源需一次性发售。