

# 调控出新招，多城实施二手房指导价

■中国城市报记者 张阿婧文图

在迈入“2000万人口俱乐部”后，5月28日，四川省成都市宣布对全市201个小区实施二手住房成交参考价格发布机制，成为继深圳、宁波后，全国第三个发布类似举措的城市。

在此之前，东莞、无锡、西安等城市也都释放了类似信号。调控的重点从新房转到二手房，二手房指导价时代要来了？

## 指导价每半年更新一次 成都已成为全国人口第四城

5月28日下午，成都市住建局官方微信发布消息称，成都开始实施二手住房成交参考价格发布机制，并随之公布了主城区201个小区的参考价，立即引发广泛关注。

记者梳理发现，首批这201个小区涉及了高新区、天府新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区和成华区共七个区域，均价约2.22万元/平方米。

其中，参考价最高的是高新区的中大文儒德小区，参考价为3.93万元/平方米；最低为金牛区的西城首峻，参考价为1.26万元/平方米。

通知表示，这是综合分析成都市二手住房买卖签约价格、评估价格和房屋周边新房挂牌价格，第一批形成了交易活跃度较高的部分楼盘的参考价格，后续将根据房地产市场变化情况适时调整、增加，并及时发布参考价格。成交参考价格原则上每半年更新一次。

此次成都新政属于“靴子落地”。

早在今年3月22日，成都市就发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求加强住房交易管理，建立二手住房成交参考价格发布机制。

值得注意的是，就在不久前，最新的四川省第七次全国人口普查数据公布，成都市常住人口已突破2000万大关，达到2093.8万人。

成都也成为继重庆(3205万)、上海(2487万)、北京(2189万)之后，我国第四个人口超2000万的城市。

普查公报显示，成都常住人口城镇化率为78.77%，但在上海社会科学院城市与人口发展研究所研究员邓智团看来，如果按照上海89.3%的城镇化率作参考，成都仍然处于城镇化发展的攀升期。

持续的人口流入，以及城镇化的潜在空间，也因此成为近年来成都房价上涨的原因之一。

国家统计局数据显示，今



成都太古里。

年以来成都二手房销售价格已连涨4个月，其中，1月份环比涨1%，2月份环比涨0.8%，3月份环比涨0.7%，4月份则环比涨0.3%。

## 深圳、宁波已先行 二手房限价城市或继续扩容

事实上，成都并非首个对二手房实施限价的城市。在此之前，广东深圳、浙江宁波都已开始执行二手房限价，发布成交参考价。

2月8日，深圳发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，对全市3595个住宅小区实施住宅小区二手住房成交参考价格机制，约为现行挂牌价的5—8折，而中介挂牌价不得超过指导价格，进而打响了全国二手房限价的第一枪。

宁波则把调控重点放在了学区房产上。5月10日，宁波市发布了宁波市实验小学、宁波大学附属学校等9个热点学区范围内，112个小区的二手住房交易参考价格。

此外，广东东莞、江苏无锡、陕西西安等城市虽目前并未出台二手房指导价实施名单，但在今年以来都已明确释放了将建立类似机制的信号。

2月27日，东莞发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》中明确提出，将进一步完善二手住房网签交易价格发布机制。

3月2日，无锡在发布《关于规范我市二手房交易秩序的通知》中提到，将建立二手房价格信息发布机制，对已经成交的房源信息和明显异常的挂牌价格要及时予以下架。

3月30日，西安市发布《关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》，其中明确将逐步建立二手住房交易参考价格发布机制。

“类似政策未来肯定还会扩展到其他城市，这是毫无疑问的。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对中国城市报记者表示，除深圳、成都外，还有包括郑州、苏州、西安、无锡等一大波城市，中介正在下架二手高价房源，严打学位房炒作。

## 指导价打了7—8折 但仍需按实际价成交

二手房指导价新政发布后，一个备受关注的焦点是，名单内的小区落地情况如何？

以成都参考价排名最高的大文儒德小区为例，6月3日，中国城市报记者查阅贝壳APP发现，该小区房源已经下架。

“现在单价高于3.93万元/平方米的房源，外网基本看不到了。”一位链家经纪人告诉记者，目前该小区有正在出售的房源，实际价格约为5万元/平方米，主力户型为185平方米。

而在另一房产交易平台安居客上，大文儒德小区显示还有53套房源，但最高单价均低于3.93万元/平方米，挂牌均价为3.35万元/平方米。

另一位本地房产中介告诉记者，目前该小区的实际报价基本约在980—1050万元之间，即5.30—5.68万元/平方米。

“这个小区品质很高，旁边是公园，开盘就是3—4万元/平方米的价格，现在你要真想买，也基本是按这个实际报价

来。”他表示。

也就是说，虽然目前成都大文儒德小区的二手指导价约为实际报价的7—8折，但购房者若真要想买到手，还是需要付出比指导价更高的成本。

类似的现象也出现在深圳。而为了逃避监管，近期一家深圳中介门店甚至用榴莲和香蕉打起了暗语：一个榴莲代表1000万元，一个香蕉代表100万元，以此暗指住房价格。

以深圳豪宅红树西岸为例，117平方米的房子挂牌价用2个榴莲、3个香蕉代替，意味着该房产的隐形价格是2300万元。而根据中介APP平台的公开参考价，类似户型的挂牌价仅为1300万元。

而此前，深圳楼盘的二手房业主还曾流传出一张卖房截图：诚心出售，只卖890万元，但衣柜价值200万元，一幅名画价值350万元，衣柜和画必须连同房子打包卖。

## 调控剑指二手房背后： 降杠杆、降预期

记者了解到，限价新政只是提出一个“指导价”，并不能在二手房网签时作出强制规定，实际交易时，双方仍需根据自愿原则进行。

既然如此，实施二手房指导价，是否真能有效按住楼市虚火？

对此李宇嘉分析，二手房指导价的意义有两方面：一是降市场预期，二是降银行杠杆，在信贷方面削弱房子的金融属性。

“两集中”供地模式下，为了防止局部房价过热，许多城市地价、房价同时限价，构筑起

一个完整的限价闭环。

但此时如果二手房涨价过快，一方面会造成一二手房价格“倒挂”，同时“打新潮”愈演愈烈，倒逼新房出现“双合同”、内转房、精装变“惊装”、捆绑销售等；另一方面，小业主维权不断，市场秩序越来越乱。

“因此，二手房指导价政策将补上限价政策的最后一块拼图。”李宇嘉说。

此外，不管深圳还是成都，在推出二手房参考价时，都强调“参考价作为发放贷款的依据”。

今年2月9日，住建部专家、深圳市房地产和城市建设发展研究中心副主任王锋在解释深圳二手房指导价机制时就提到，商业银行在贷款时也要执行政策，评估自己的风险，如果按照过高价格贷款，可能也会被调查。

在成都，就在二手房指导价机制出台后的同一天，成都市住房公积金管理中心、成都农商行亦发布公告称，购买二手房办理公积金时，也将按照二手房成交参考价为标准。

比如，一套市场价1000万元的房子，官方发布的二手房成交参考价只有700万元。原来按照3成首付最高可贷款700万元，如今只能贷款490万元，这意味着买房首付门槛大幅提高。

实际来看也的确如此。上述成都房产中介就告诉中国城市报记者，“现在整个成都银行，贷款超过300万元的基本不接”。

“从深圳的执行效果来看，二手房指导价的作用是非常明显的。”李宇嘉分析道。

国家统计局的数据也可作为参考。统计显示，2020年2月—2021年2月的12个月内，深圳二手房销售价格环比连续上涨，其中，去年3—9月份，环比涨幅均超1%，今年1月份环比涨幅也高达1.7%。

但3、4月份，深圳新房销售价格分别环比上涨0.1%、0.5%。同时，3月份深圳二手房销售价格环比上涨0.4%，4月份不涨不跌。

此外，深房中协根据深圳市住建局房地产信息平台网签合同数据分析，4月份全市二手房(含自助)网签量为4396套，环比持续下滑9.7%。

李宇嘉认为，楼市调控的重点正在转向二手房。过去，调控一直集中在新房领域，很少关注二手房，主要是因为没抓手。

“二手房参考价的形成使调控有了抓手，通过这个抓手，可以控制挂牌价、控制银行信贷。”他说道。