

# 上海、西安跟进出台价格发布机制 二手房参考价实施城市扩容

■中国城市报记者 张阿楠

继深圳、宁波、成都后，西安、上海也在近期宣布实施二手房参考价。

多位接受记者采访的业内人士认为，一二线城市的二手房已成为市场的主导力量，随着各地密集发布二手房参考价格的相关政策，预示楼市调控重心正在转向二手房市场。未来，不排除有更多热点城市跟进，开启二手房参考价时代。

## 对二手房市场密集出招

7月8日起，短短不到24小时的时间里，成都、西安、上海接连“挥剑”转向二手房市场。

7月8日，陕西西安发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，明确将二手住房成交参考价格作为参考依据，引导二手住房理性交易。同时，房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台要对已挂牌房源开展自查，下架价格虚高的二手住房房源。

同一天，四川成都也公布了第二批286个住宅小区二手房成交参考价，最高限价33006元/平方米，较首次最高参考价降低了6294元/平方米。而早在今年5月，成都提出建立二手住房成交参考价格发布机制，并且公布首批201个住宅小区。

7月9日，西安随即发布了102个小区的二手房参考价。就发布的价格来看，普遍低于各二手房平台的报价。

值得注意的是，此次西安新政也属于“靴子落地”。

今年3月30日，西安在《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》中，就曾明确表态将逐步建立二手住房交易参考价格发布机制。

但令市场意外的是，上海突然也释放了类似信号。

7月9日，据上海市人民政府办公厅官方微信“上海发布”消息，上海市房管局召开全市规范二手住房房源挂牌管理会议。会议明确，在上海市已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。同时明确，上海市相关交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。

这被视作上海正式实施二手房参考价的前奏。部分房产中介网站表示暂时不接受新挂牌房源，并且在一周内完成存量房源重新核验。

对此诸葛找房数据研究中心分析师梁楠认为，此举主要原因是上海2021年二手房价格涨幅明显。据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2021年以来市场价格连续6个月上涨，今年6月达到近三年最高水平，均价为64302元/平方米，月度价格最大涨幅为2.75%，上半年累计涨幅13.9%。

“如果上海房价热度仍居高，不排除会跟进二手房小区价格参考机制。”梁楠说。

此外，上海此次会议内容特别强调对诱导虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为，将会同相关部门采取暂停网签等措施予以严肃查处。

“从此类规定可以看出，二手房交易市场有‘四宗罪’，即虚高挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

他表示，今年上半年上海撤销了一些不合规的房源，主要是信息不全、没有建立二维码标识的房源。而此次在原有基础上，强调要进行价格核验。这也说明，二手房的管控更加趋于全面，既包括房源信息的管控，也包括房源价格的管控。他认为，随着上海拉开二手房指导价政策序幕，进一步说明当前全国二手房政策收紧的导向。

## 新政集中发力降杠杆

目前，上海挂牌小区价格核验细节还未正式公布，但今年上半年，深圳、宁波、成都、西安已相继明确了部分二手房小区挂牌价格指导价。

其中，启动时间最早、力度最大、覆盖范围最广的是深圳。

2月8日，深圳宣布对全市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，进而打响了全国二手房限价的第一枪。

从市场和各机构统计的数据来看，二手房参考价机制对市场降温明显。

比如，2020年10月初，深圳南山区红树西岸小区成交价约16.2万元/平方米，而政府参考价则仅约11.1万元/平方米，降幅达32%。

根据中房指数系统百城价格指数，今年6月，深圳二手房价格环比下跌0.56%，已连

续三个月同比下跌；成交数量方面，二季度深圳二手商品住宅销售套数同比下降超六成，从4月起销售套数呈逐月下降的趋势。

诸葛找房数据研究中心监测数据也显示，2021年6月，深圳二手房平均价为67407元/平方米，上半年累计下降10.4%。

此外，记者注意到，二手房买卖双方虽可协商成交价格，但由于银行多将以二手房指导价作为放贷依据，这大大提高了购房者的购房门槛，也是新政城市二手房交易量锐减的最重要原因之一。

以深圳为例，假设某套二手住房的成交参考价格为1000万元、买卖双方协商的成交价格为1100万元、买家家庭名下在深圳无房且无住房贷款记录，则在成交参考价格政策出台后，买家的实际首付比例由30%上升至36%。

近年来，贷款买房逐渐成为我国居民购房的主流途径。7月11日，中达证券最新的一则报告显示，2016—2019年，我国居民部门杠杆率年均提升3.8个百分点，2020年末较2019年末则提升了6.1个百分点至62.2%。

从目前实施二手房指导价的城市来看，涉房贷款热度已有初步回落。比如在成都，一位中介就告诉记者，“目前成都银行贷款超过300万元的基本不接”。

而在此期间，多个城市二手房停贷的消息亦在坊间流传。虽然到目前为止，停贷传闻并未得到官方确认，但不可忽视的是，房贷申请的周期正在拉长。

贝壳研究院近期发布数据显示，从今年6月放款周期来看，72个重点城市中，46个城市房贷放款周期延长，占比已超过6成。比如，广州较上月延长14天至98天，佛山、东莞、中山、惠州等粤港澳大湾区城市放款周期也基本延至百天以上。

## 学区房区域或成调控重点

仔细分析二手房参考价机制率先落地的这些城市，不难发现，二手房价格涨幅较大、一二手房倒挂现象皆是主要原因。

据Wind数据，2019年1月至2020年12月，深圳、宁波的二手住宅挂牌均价涨幅分别达到44.7%和34.2%，位列百城涨幅第2和第4位；2021年1月至5月，西安的二手住宅挂牌均价涨幅达到21.2%，位列百城涨幅第1位。

贝壳找房数据显示，6月，西安二手房环比上涨了18.6%，同比上涨了30%，目前均价已经达到了16172元/平方米。

另一方面，深圳、成都、宁波、西安等地的新房市场也出现了一二手房倒挂现象，近三年均出现了部分新盘“逢开必摇”，甚至“千人摇”“万人摇”场景，就连部分改善楼盘也需要持币争抢。

“二手房市场情绪和热度会影响整个房地产市场的预期，从目前的市场情况来看，仍有部分热点城市二手房市场热度较高，价格韧性较强。”中指研究院指数事业部高级分析师马琛预计，接下来可能会有更多城市实施关于二手房价格控制的举措，学区房或者房价上涨较快的小区都会是重点关注的对象。

值得注意的是，此前宁波就把调控重点放在了学区房上。

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。

据不完全统计，自2021年以来，已有北京、上海、广州、深圳、重庆、西安、厦门、成都、大连、南京、合肥、太原、温州等13城出手，重拳整治学区房乱象。

“虽然最近上海没有明确提及价格核验的具体房源，但从市场情况看，更多的是体现为学区房。预计后续会基于各个小区或板块有相关的市场指导价。”严跃进说。

## 2021中国互联网大会 在京举行

7月13—15日，由中国互联网协会主办的2021(第二十届)中国互联网大会在北京国家会议中心举行。本次大会以“新阶段、新理念、新格局——互联网引领数字经济新发展”为主题，采用线上线下相结合的方式，举办开闭幕式、开幕论坛、分论坛、电竞表演赛、特色展览等活动，充分展示互联网及相关行业的新技术、新应用、新模式。

中国城市报记者 全亚军摄

