楼市迎“二手房参考价”时代

房地产行业调控日趋严厉。无锡市日前发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》(简称《通知》)称,无锡市房地产市场管理和监测中心在调查分析基础上,形成无锡市二手住房成交参考价格。据记者粗略统计,截至目前,已有深圳、成都、西安、宁波、绍兴、无锡6个城市明确推出了二手住房成交参考价。

专家表示,参考价制度的推行,完善了二手住房市场的监管,也为稳定二手住房价格提供了新路径,一二手房价倒挂较为严重的城市,跟进实施该项措施的可能性较大。预计下半年二手房成交量和成交价稳中有跌,但全年水平可能与去年持平。

附件: 住宅小区二手住房成交参考价格表
(单位:元/平方米)

序号	区域	小区名称	成交参考价格
1	梁溪区	升平巷	47400
2	梁溪区	水曲巷	48500
3	梁溪区	育才弄	48100
4	梁溪区	解放新村	49500
5	梁溪区	汤巷	47800
6	梁溪区	勤业路	48600
7	梁溪区	南市桥巷	48000
8	梁溪区	阳光城市花园A区	31400
9	梁溪区	阳光城市花园B区	38700
10	梁溪区	阳光城市花园C区	41000
11	梁溪区	阳光城市花园D区	45600
12	梁溪区	槐古一村	23500
13	梁溪区	槐古二村	23600
14	梁溪区	风光里	25200
15	梁溪区	照春新村	23800
16	梁溪区	槐古豪庭	24000
17	梁溪区	绿塔新村	22300
18	梁溪区	曹张新村	26100
19	梁溪区	畅舜苑	21700
20	梁溪区	盛新里	23300
21	梁溪区	田基浜	37600
22	梁溪区	小娄巷横街	33900
23	梁溪区	文澜街	27000
24	梁溪区	置煤浜	39800
25	梁溪区	留芳声巷	35800
26	梁溪区	东河头巷	27700
27	梁溪区	永兴巷	29000
28	梁溪区	嘉禾现代花城	33300
29	梁溪区	优族联盟	43000
30	梁溪区	学前街小区	44700
31	梁溪区	五姓巷	41000
32	梁溪区	红豆国际公寓	30000
33	梁溪区	道长巷	43100
34	梁溪区	东映山河	42800
35	梁溪区	德兴巷	42300
36	梁溪区	中市桥上塘街	43700
37	梁溪区	迎溪桥	40100
38	梁溪区	和泰苑	40700
39	梁溪区	福惠里	24300
40	梁溪区	棉花巷	22400
41	梁溪区	五里新村	25100
42	梁溪区	香榭花园	26000
43	梁溪区	金马国际花园	25300
44	梁溪区	西横街	21100
45	梁溪区	建设新村	20000
46	梁溪区	江阴巷	22700
47	梁溪区	全昌路	28700
48	梁溪区	嘉德花园	23900
49	梁溪区	凤凰城	24200
50	梁溪区	颐和湾公寓	24400
51	梁溪区	金太湖国际城	20100
52	梁溪区	新欧风花园	21100
53	梁溪区	扬名新村	23500
54	梁溪区	通扬新村	21900
55	梁溪区	虹桥新村	21500
56	梁溪区	大庄新村	22500
57	梁溪区	新江南花园	24900
58	梁溪区	新世纪花园	21700
59	梁溪区	南苑新村	20700
60	梁溪区	塘南新村	22100
61	梁溪区	永胜新村	22300
62	梁溪区	崇机新村	21100
63	滨湖区	万达广场	23800
64	滨湖区	紫金英郡西苑	25900
65	滨湖区	溪北新村	14800
66	滨湖区	太康新村	13400
67	滨湖区	阳光嘉园	22000
68	滨湖区	山语银城	24200
69	经开区	玉兰花园	41200
70	经开区	悦园	35600
71	经开区	时代雅居	33300
72	经开区	金匮里	34900
73	经开区	万科城市花园一区	27500
74	经开区	万科城市花园二区	28300
75	经开区	万科城市花园三区	28900
76	经开区	万科城市花园四区	30800
77	经开区	天鹅湖花园	29900
78	锡山区	可可蜜园	28800
79	锡山区	凯旋华庭	26000
80	锡山区	映月华府	26300
81	锡山区	瑞景华府	25700
82	锡山区	新都丽苑	22300
83	锡山区	香江豪庭	23400
84	锡山区	泓郡华府	28000
85	锡山区	九里香醍庄园	27500
86	惠山区	理想城市花园	26000
87	惠山区	绿地世纪城	26100
88	惠山区	橡树湾邸	21600
89	惠山区	悦水园	20400
90	惠山区	嘉利华府庄园	25500
91	惠山区	春城花园	20400
92	惠山区	奥林匹克花园	26700
93	惠山区	嘉洲花园洋房	21300
94	惠山区	复地新城	19800
95	新吴区	香梅花园	18700
96	新吴区	梅满嘉园	16000
97	新吴区	清枫华景	18200
98	新吴区	上品花园	19200
99	新吴区	紫郡花园	17200
100	新吴区	花半里	19300

或成调控标配

《通知》提出,无锡市房地产市场管理和监测中心将在调查分析基础上,以二手房网签备案价格为基础,剔除异常和非典型性的交易记录,形成部分住宅小区的二手住房成交参考价格,并在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场等平台发布。首批发布100个住宅小区二手住房成交参考价格,后续将根据房地产市场变化情况,不断优化数据采集方式,适时调整,增加小区名单,并及时发布成交参考价格。原则上每一年更新一次。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,已发布二手房参考价机制的6个城市,除绍兴不在70个大中城市统计范围内,其余5个城市均属于二手房价上涨较快的城市。严跃进预计,更多城市推进二手房市场参考价机制的概率较大,特别是一二线重点城市,该政策或成二手房市场

调控标配。

深圳今年2月初最先发文建立二手房成交参考价格发布机制,同时发布深圳3595个住宅小区二手房成交参考价格,之后多家银行以此作为按揭贷款的参考依据。平安证券统计显示,深圳自2月实行指导价以来,二手房月成交量已三连跌,6月成交量跌破3000套,同比下降近八成。

诸葛找房数据研究中心认为,二手房参考价机制效应见竿立影,但长期作用还需加强监管措施。深圳作为全国最早落实二手住房成交参考价制度的城市,调控力度大,政策效应最为明显。诸葛找房数据研究中心表示,该项措施对市场预期影响很大,市场成交规模和价格水平出现一定幅度的缩水。与此同时,监管部门还需严格要求挂牌价格必须在参考价格范围波动,对于高于参考价过多的中介机构要严加惩治,以确保实现政策的长期效果。

房贷利率上调

愈来愈多的热点城市开始收紧信贷。7月23日,中国人民银行上海总部与在沪银行召开会议,确定房贷利率上调事宜。上海首套房贷利率从4.65%上调至5%,二套房贷利率从5.25%上调至5.7%。

国盛证券称,上海一直是房贷利率最低的城市之一,换锚之后上海并没有在五年期LPR基础上加点,而是减掉了20个基点,才得到了首套4.65%的利率。此次上调后,上海首套房贷利率仍低于一线城市平均利率水平。但即便如此,房贷利率上调还是充分反映了监管部门对房地产市场调控的态度。

该机构称,若按照贷款200万元分30

年缴纳按揭,以等额本息计算,新政发布前首套房月均还款为10312.74元,上调后月均还款为10736.43元,增幅为4.1%。原利率下二套房月均还款为11044.07元,上调后月均还款为11608.01元,增幅为5.1%。

国盛证券认为,该政策预计对部分购房需求产生影响。房贷利率上调,能提高炒房客的投机成本,降低预期收益并减弱其炒楼热情。

近期,陆续有杭州、广州等城市部分银行上调了房贷利率,且放款周期也有所延长。佛山农行日前宣布对组合贷加息,上调85BP,且为满足首套需求,部分银行二手房贷款业务也已暂停。

强调标本兼治

除多地加强二手房市场调控以外,多个监管部门日前也密集发声,加强楼市调控。

7月23日,住建部等八部门公布的《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》指出,力争用3年左右时间,实现房地产市场秩序明显好转。违法违规得到有效遏制,监管制度不断健全。7月24日召开的房地产工作座谈会再次强调坚持“三稳”目标,落实长效机制确保房地产市场平稳健康发展。会议指出,要高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题,时刻绷紧房地产调控这根弦,坚定不移推进落实好长效机制。要全面落实城市政府主体责任,发现问题要快速反应和处置,及时采取有针对性的政策措施。

“八部门的通知对房地产开发、交易、租赁、物业全流程管控。明确提出建立制度化常态化整治机制,对房地产市场秩序问题突出、未履行监管责任及时妥善处置的城市,进行约谈问责。预计整改力度会相对严格。”中指研究院指数事业部分析师

毛大鹏对记者表示。

平安证券认为,八部门的通知强调坚持标本兼治、长效整治,建立制度化常态化整治机制,从源头上规范房地产市场秩序,房地产长效机制进一步完善。这一方面有助于“稳房价、稳地价、稳预期”,促进房地产市场长期平稳健康发展,未来行业波动或大幅收窄;另一方面随着租赁市场日趋规范,“租购并举”的实施有望缓解大城市住房突出问题。

中原地产首席分析师张大伟表示,今年以来,全国房地产市场累计调控超过320次。其中,中央各部门的调控政策超过40次。“中央部门再次针对房地产市场密集发声,加码房地产调控政策,调控方式、力度及细致度均有显著升级,调控‘工具箱’不断丰富,加强房地产金融审慎管理、建立多主体供给的住房制度、热点城市集中供地机制、建立‘人、房、地、钱’的联动机制。整体看,下半年房地产调控从严趋势不改。”

(中国证券报)