



坚持“房住不炒”定位 遏制人为炒作和非理性上涨 无锡率先在省内建立二手住房 成交参考价格发布机制

问题 1

无锡在江苏省内率先建立二手住房成交参考价格发布机制的背景是什么?是否有参照其他城市的经验和做法?

答:二手住房成交参考价格发布机制是我市加强房地产市场调控的具体举措,是落实城市主体责任的体现。2016年以来我们进入新一轮房地产市场调控,包括无锡在内的热点城市采取了限价、限购、限贷、限售等一系列调控措施。2018年党中央、国务院建立房地产长效机制以来,我们认真落实城市主体责任,着力稳地价、稳房价、稳预期,房地产市场调控取得明显成效。但今年以来,受多种因素影响,部分城市房地产市场升温,个别城市出现过热苗头。7月22日,韩正副总理主持召开国务院电视电话会议,强调要高度重视房地产工作中的新情况新问题,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,不把房地产作为短期刺激经济的手段,全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。作为22个调控城市之一,无锡也积极响应,因城施策,有针对性地强化调控措施。

聚焦到我市二手房市场来看,近年二手住宅价格趋于稳步上行,我们也采取了相应的调控措施,特别是2020年的“830”新政,效果较为明显,二手住宅成交均价连续四个月处于微跌状态。但今年春节过后,受周边形势影响,我市二手住宅市场快速回暖,成交量恢复至“830”新政前水平,尤其是优质学区房成为市场热点,也出现了异常成交情况。在此背景下,经过慎重研究和调研,我们在省内率先建立了二手住房成交参考价格发布机制。

我市在建立二手住房成交参考价格发布机制方面借鉴了深圳、宁波、成都等城市的先进经验和做法,并从我市二手房市场整体发展出发,遏制人为炒作和非理性上涨,同时又要避免二手房市场大起大落。

问题 2

首批公布的100个小区的参考价从何而来?老百姓该如何理解这一参考价?

答:首批选取的小区,是近两年涨幅较快、成交热门的小区,涵盖了部分优质学区小区。其参考价格是以同一小区近两年真实成交的二手住房网签备案价格为基础,考虑影响备案价格的一些因素,剔除了其中异常和非典型性的交易记录,听取了各大中介机构的意见,特别是听取了统计部门的技术专家意见,形成了小区成交参考价格。需要指出的是,目前发布的二手房参考价并不是政府给予二手房进行定价。这个参考价也不是所有成交案例的均值,而是公布给大家的一个高值参考。

二手住房成交参考价格发布机制的作用,目前看

主要是三个方面,一是提高交易透明度,避免异常信息对购房人的误导;二是防范金融风险,参考价可以作为金融机构发放贷款的依据之一,避免异常畸形高价格放大信贷风险;三是职能部门进行市场监管的参考依据,在进行市场监管时如果发现高于参考价的挂牌信息,应当予以重点检查,提高挂牌信息的可信度,避免恶意炒作。

考虑到受户型、装修、物业类型等因素影响,同一小区内二手住房价格差异较大,因此,合理的波动也是正常的,双方根据自愿原则进行价格协商,在网签备案时应当按规定如实申报成交价格。

问题 3

参考价原则上每一年更新一次,这是否意味着一年内某套房屋的销售价格都不能上调?

答:根据“通知”精神,公布的参考价原则上一年内是不会变动的。一年后如果市场平稳,意味着参考价也不会有大的变化。具体成交价格还是由交易双方根据自愿原则进行协商。

问题 4

“通知”下发后,接下来执行层面将有哪些进一步的举措?

答:接下来主要有以下几方面的举措:

(1)要求经纪机构自查房源挂牌价格虚高情况,不得在门店、网络平台等发布超过参考价格的房源信息,对已发布的超过参考价格的房源,立即下架。

(2)要求专业房产网站

不得允许经纪机构和个人发布超过参考价格的房源信息,已经发布的超过参考价格的房源信息及时下架。

(3)与金融机构沟通将二手住房成交参考价格作为防控个人住房信贷风险依据之一。

问题 5

简单介绍下今年上半年市区二手房的成交情况

答:今年上半年无锡二手房市场总体较为平稳健康,未出现价格高于商品房市场的价格倒挂现象。春节过后,我市二手住宅市场快速回暖,成交量恢复至去年“830”新政实施前成交水平,尤其是优质学区房成为市场关注热点,价格上涨过快,对市场扰动较强。

从数据来看,今年1-6月,市区二手房成交297.45万平方米,同比增长5.74%。其中二手住宅283.55万平方米,同比增长12.57%。

问题 6

广大市民可以从哪些发布渠道知晓自己小区的参考价?

答:可以通过无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台查询。

问题 7

目前公布的100个小区,有不少是梁溪区的学区房。该政策对遏制炒作学区房是否有一定作用?

答:受现行教育政策影响,近年来无锡二手房市场中“优质小学+优质初中”的双学区住房尤为活跃。其中梁溪区又是优质学区较集中的区域,2019年以来涨幅偏高,故在首批二手住房成交参考价格中涵盖的较多。随着文件逐步落实,遏制炒作“学区房”的效果会有显现。

问题 8

安置房是近年来成交的热点,这部分房源是否会被纳入二手住宅价格的监测和发布中?

答:安置房在近年二手房的成交中占比较高,达20%以上;价格方面,变化情况较为平稳。不过,由于安置房上市条件等因素影响,目前处于存量和新增交易的交织阶段,网签备案价格不能完全反映当前的市场情况,后续将持续观察各安置房小区量价变化。

(练维维)