

继深圳之后，成都日前宣布建立二手住房成交参考价格发布机制。最近两个多月来，全国已有超过10个城市发布针对二手房市场的调控政策，调控效果正逐渐显现。

专家认为，预计更多城市将加强二手房挂牌价格管理。从政策效果看，深圳等地已出现了二手房报价下调的现象，预计随着调控力度不断加大以及政策效果继续显现，热点城市二手房市场将进入“冷静期”。

## 二手房市场降温

5月以来，深圳、合肥等热点城市二手房市场已逐渐“退烧”。深圳市住建局数据显示，截至5月30日，当月全市成交二手商品房3314套，环比4月下降近四成。深圳市房地产中介协会预计，5月二手房网签量将在4000套关口承压。克而瑞研究中心称，深圳二手房成交受政策调控影响，预计后续将呈现低位运行。

除成交下滑外，近日一则“深圳一学区房狂降662万元”消息冲上热搜。虽经核实该房源降价有一些特殊原因，但有业内人士告诉中国证券报记者，目前深圳不少房源，甚至是学区房价格已出现松动迹象，降价苗头开始出现。国家统计局日前发布的数据显示，4月深圳二手房价格环比涨幅为零。

除深圳外，合肥二手房市场也热度不再。合肥市房地产协会日前公布的数据显示，5月10日至16日，合肥市区二手住宅成交均价17319元/平方米，环比下跌1.8%，较4月6日出台合肥市房地产“新政八条”的前一周下跌11.2%。贝壳研究院数据显示，4月合肥市区二手住宅成交均价17834元/平方米，较3月下降5.3%。成交方面，4月合肥市区成交二手房11273套，较3月减少27.1%。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，5月以来二手房市场预期整体趋于平稳。

## 指导价政策示范效应显现

“深圳二手房市场降温与当地发布二手房指导价以及严控购房资金来源等举措密切相关。”前述业内人士表示，或许正是这种示范效应，促使成都建立二手房成交参考价格发布机制，而从首批发布的参考价来看，基本是在目前成都二手房市场价基础上打6.5折至8.5折。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄认为，对于二手房市场而言，建立此类指导价或参考价机制，一方面提高了市场透明度，促使二手房市场理性发展，落实稳房价、稳预期的目标。另一方面，银行按照政府指导价来发放贷款，可能意味着购房者的

首付款项将会增加，促使二手房成交回归理性。从深圳出台二手房指导价后的市场表现来看，短期内政策效应明显，量价都呈现明显回落，预计后期还会有其他热点城市跟进建立二手房指导价或参考价机制，对二手房价格的监管或成为后续市场调控的一个重要方向。