

一线城市的房地产调控政策仍在加码。

4月2日，广州发布《广州市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》，从4月3日起正式实施。

分析人士指出，此次政策出台进一步体现了广州稳房价的导向，也是大城市解决住房问题的重要体现。同时，广州此次的政策也有很多重点和亮点，如网络群主需要严格规范信息发布，严查经营贷、严厉打击哄抬房价等行为。

6大要点出炉

今年以来，一线城市房地产调控政策仍在升级。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；3月3日，上海发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》。这次轮到了广州。

具体来看，本次广州的调控政策主要为以下6点：

一、进一步加强住宅用地供应和监管

严格落实住宅用地分类调控要求，增加住宅用地供应规模，稳定市场预期。

进一步加大租赁住房用地的供应力度，在商品住宅用地出让时，在以往“限地价”“竞配建”“竞自持”基础上，统筹增加地块内配建的租赁住房面积。

严厉打击捂地囤地行为，加大力度督促已供应住宅用地开工建设。

二、全面加强新建商品住房价格备案管理

继续对新建商品住房预售价格、现房销售价格实行价格指导，指导开发企业合理定价，对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案。

三、进一步做好分类指导和精准施策

通过享受人才政策新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，须取得不动产权证满3年后方可转让。

进一步严格人才资格审核，坚决打击投机行为。

四、进一步加强房地产金融管理

加大对经营用途贷款违规流入房地产问题的监督检查力度；银行业金融机构要进一步严格贷中贷后管理，加强贷后资金流向监测和预警，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的将立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。

五、进一步强化房地产市场监管

严厉查处房地产开发企业和中介机构无证销售、虚假房源销售、虚假宣传、不按政府备案价销售、价外加价、捂盘惜售、诱导教唆协助购房人套取经营贷和消费贷支付购房款项等违法违规经营行为。严厉打击房地产中介机构参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为，严厉打击各类交易欺诈行为。

六、严格规范房地产市场信息发布

各媒体、网络平台账号及网络群主要严格遵守相关法律法规和管理规定，严格规范信息发布行为，审慎评估发布内容合法性、真实性、导向性。对不实传播房地产政策和市场运行情况、捏造和散布房价上涨言论、制造市场恐慌情绪等扰乱市场秩序的违法违规行为，相关部门将依法依规严肃查处。

住宅用地供应量提高22%

同时，广州市住房和城乡建设局也发布了一份对上述政策的解读，提供了一些其他关键信息：

- 1、广州今年计划供应住宅用地634公顷，占计划总量的25%，比前5年住宅用地年均供应量提高22%。
- 2、通过享受人才政策购买的住房，限售年限从满2年延长到满3年。执行时点延续以往做法，即4月2日24:00前已签订认购书或购房合同，并且完成购房合同网签的，按原政策执行。4月2日24:00前未完成购房合同网签，但已签订认购书或购房合同，并且能提供交付房款(含定金、首付款或部分房款)的银行入账凭证或完税证明原件的，仍按原政策执行。
- 3、针对企业和个人违规将经营用途贷款投向房地产领域问题，切实加大监督检查力度。

体现广州稳房价导向

对于这一次的广州调控政策，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次政策出台进一步体现了广州稳房价的导向，也是大城市解决住房问题的重要体现。

他表示，此次政策明确，通过享受人才政策新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，须取得不动产权证满3年后方可转让。该规定实际上把“人才优先购房”和“防范炒房”两项工作进行了结合，此前上海也规定了优先认购的房源落实限售的政策。据此基本上可以判断，后续各地在人才导入方面，附加限售条款或成为政策的标配。其对于积极导入人才资源，同时防范各类炒作现象都有积极的作用，有助于打击“假人才真炒房”的现象。这也在很大程度上堵住了广州这两年人才导入中的漏洞。

严跃进表示，此次广州明确落实近期银保监会等部门的政策，在经营贷管控方面积极出台政策内容，有助于促进贷款市场的稳定。根据广州此次政策，对使用房产抵押的贷款，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。这实际上也是为了防范部分购房者“抵押房产-骗取经营贷款-继续炒房”的行为。后续其他城市预计也会陆续发布政策，真正促进贷款市场的稳定。

严跃进还表示，这两年对于房地产相关信息的发布，其实有很多新的规范内容。不过过去更强调对于自媒体等管控，而对于微信群的管控是比较少的。此次广州明确，群主需要严格规范信息发布。这也意味着，后续一些所谓的炒房群将面临严格的管控，尤其是有助于抑制对粤港澳大湾区、南沙等区域房价的炒作。

保利投顾研究院也表示，此次政策涵盖土地、金融、价格、市场监管等多个维度，内容较成体系，目的主要是引导市场预期趋于理性。

保利投顾研究院表示，在新政出台前，广州整体政策风向已趋紧，预售趋严，部分热点区域取证减少，3月广州新增供应面积仅比春节月高16%，对比去年同期下跌37%。叠加贷款收紧等多重因素，3月广州新房成交未出现明显“小阳春”，新房成交量比“春节月”上升16%，对比今年1月下跌31%，对比去年12月下跌38%。

