

为应对打新潮、二手房乱跳价、代持等楼市“虚火”蔓延，今年以来各地特别是一二线城市的楼市调控政策密集落地，而且调控越来越精细化，“控制杠杆”和二手房市场调控成为了许多城市的关键词。

为了抑制楼市“虚火”，2021年开年两个月，全国各地已密集出台一轮房地产相关政策。据中原地产研究中心提供的数据显示，截至2月底，今年以来各地与房地产市场有关的楼市调控次数已高达87次，囊括了北京、上海、深圳、广州、杭州、东莞等一线城市及热点城市。此外，这也是继去年7、8月后的新一轮楼市调控。

记者梳理发现，上一轮调控总体以调控市场需求为主，比如提高购房门槛，堵假离婚的漏洞，限制购买数量等。而这一轮调控则主要集中在降低楼市杠杆之上，比如限制贷款额度、提高利息、清查违规资金进入楼市等。此外，调控的目光也投向二手房市场。

控制杠杆

2月8日，深圳住建局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，随着第一期参考价格目录的发布，3595个小区被逐一“标价”。记者近日采访发现，目前深圳各大型银行纷纷表示将参考二手住房成交参考价格，合理发放二手住房贷款。与此同时，多家银行的个贷经理还表示，经营贷的评估标准也将参考二手住房成交参考价格。如果银行强力执行二手住房成交参考价格，购房者购买深圳绝大部分房产的首付比例将有所提高，投资客想从银行套出抵押贷等贷款也会难上加难，从而达到控制杠杆的效果。

深圳楼市的火热早已传导至临深片区，这当中最为明显的当属东莞楼市。就在2月27日凌晨，东莞也再次加码楼市调控，其中包括了影响力较大的首付比例调整、升级非本市户籍居民家庭的限购条件等，也是在一定程度上控制杠杆。

3月3日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，从加强司法拍卖住房限购等四方面进一步规范房地产市场秩序，堵住投资客入场的路径。《通知》还要求严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场。严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查，加强贷后资金管理。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，杭州的新调控措施学习深圳、上海、北京的做法，全面围堵经营贷、消费贷违规进入楼市。值得注意的是，春节前后北京、上海、深圳、广东银监部门相继表态，全面打击资金借助经营贷、消费贷的幌子，披着实体的外衣违规进入楼市，逃避限贷政策。

二手房成新重点

除了控制杠杆，二手房市场成为各个城市关注的焦点。可以看出，对于二手房市场而言，过去监管较少，而现在监管陆续增加。

深圳推出二手住房成交参考价格之后，市场效果立竿见影，不仅二手房网签量大降，整个市场都陷入观望和博弈状态。无锡近日发布了《关于规范我市二手房交易秩序的通知》，提出要开展房地产市场秩序整顿工作。规范二手房信息发布行为，建立二手住房价格信息发布机制。其中提到，房屋交易管理部门应加强对中介机构及时、准确报送二手住房挂牌和成交数据等相关信息的指导，加强对热点片区、热点楼盘成交信息收集分析，及时公开参考成交价格区间，曝光典型炒作案例。杭州的调控措施也提出，严厉打击房地产中介机构违法违规行为，中介机构不得受理并对外发布挂牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息。此外，严格规范房地产市场信息发布，要求各网络平台账号及网络群要严格遵守相关法律法规和管理规定，进一步规范信息发布行为。

2月27日，东莞市也发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，明确进一步完善二手住房网签交易价格发布机制。就在3月3日，上海市发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》。《通知》指出，要求持续整顿规范房地产中介经营行为，严肃查处诱导虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为。

“这说明当前在管控房地产方面，各城市越来越细致。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，对二手房价格发布的规范，有助于稳定二手房市场，不排除后续其他城市也会跟进类似的监管政策。此外，在一些市场人士看来，控制杠杆仅仅控制银行的投放，可能难以控制住，但如果把评估模式改变，评估的依据也改变，那银行就没办法了，这也是长效机制。

那么，二手房参考价等政策严格执行后，有没有可能引发银行坏账？李宇嘉认为，“不会大规模引发，只要房价不会明显下跌就行，即便是2008年银行也没有因为地产而引发坏账。当然，房价不涨了或者涨幅不大了，前期加杠杆的投资客或许会出现问题，但会有司法拍卖来解决，所以问题不大。以深圳市场为例，现在来看按揭、经营贷全面执行参考价，降杠杆已经开启，只要杠杆控制住，深圳房价就会稳定下来。”

