

3月22日，成都市住建局网站发布《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，《通知》提出的多项措施都显示出楼市调控的“严厉”。

而在最近，全国多个城市的楼市刮起一阵“严查风”，特别是严打经营贷、消费贷等资金违规进入楼市。无论是金融机构、中介机构都在行动，购房者的心态也发生变化。

二手住房成交参考价格效果立竿见影



根据《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，记者梳理了以下重点：

- 1、登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的项目，所购商品住房限售期限由3年延长到5年。
- 2、依据合同约定方式取得本市住房的主体，以及通过司法拍卖、变卖等取得本市住房的主体，均应当符合本市住房限购、限售政策的规定。
- 3、建立二手住房成交参考价格发布机制。
- 4、银行业金融机构要严格落实房地产贷款各项管理要求。加强个人住房贷款管理，严格审查贷款人个人信息的真实性，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。加强对房地产开发企业、中介机构、网络平台、自媒体及个人等各类市场主体的监管。严厉打击恶意炒作、发布虚假广告、借名买房、哄抬房价、捂盘惜售、诱导规避调控政策等违法违规行为，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。

今年年初，上海楼市调控组合拳相继落地，也开始将法拍房纳入限购。而在深圳，

二手住房成交参考价格发布机制退出后，市场效果立竿见影。深圳市房地产中介协会最新公布的数据显示，上周(3月15日至21日)深圳二手房网签1026套(含自助网签)，环比上升3.8%。从连续4周的网签量来看，低位横盘的走势非常明显。通过对比，深圳二手房在成交参考价格新政出台前几周的周网签量在1900到2500套左右。



贝壳研究院认为，目前深圳楼市呈现出“成交议价空间扩大、东部市场占比增加、刚需房源占比增加、小户型占比增加、贷款购房比下降、房源成交延长”等特点。贝壳研究院数据显示，3月份深圳二手房成交套均总价约532万元，相比前三个月有明显的下降。同时，二手房成交的议价率扩大至3个百分点，议价率为近一年的最高，业主的心态出现松动。与此同时，3月份购房需要申请住房贷款的比例为73%，为近一年来的最低值。也就是说，在一系列调控政策的影响下，全款购房的比例在上升。

有市场人士认为，一线城市和热点二线城市的楼市调控“严”字当头，一些影响力大的措施也会互相借鉴。

楼市调控“严”字当头

另据媒体公开报道，人民银行杭州中支、浙江银保监局、浙江省住建厅2月末已下发《关于进一步加强住房信贷审慎管理的通知》(简称《通知》)，要求浙江各金融机构对2020年以来发放的房地产开发贷款、个人住房贷款、消费类和经营类贷款以及“冻资”等业务进行全面自查。对于按揭贷款首付资金，《通知》要求，严格审核首付款资金来源和偿债能力。各金融机构要强化首付款资金真实性审核，严格审查购房首付款资金来源。严格执行收入认定标准和月供收入比要求，多渠道核实借款人真实收入水平，审慎评估借款人还款能力，加强对借款人全口径偿债能力的审查

及跟踪，防止通过假流水、假证明等造假行为虚增偿债能力。

对于经营贷、消费贷，《通知》要求，各金融机构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，严禁资金通过流动资金贷款、物业经营性贷款、项目贷款和影子银行业务等违规流入房地产领域。要加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款。关注第一还款来源，必要时要求借款人提供纳税信息，不得简单以抵押物估值代替借款人收入审查。审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。审慎开展第三方合作贷款业务，如审核发现为借款人违规获得经营性贷款提供“过桥”资金、以“空壳公司”包装借款人资质等行为的房地产中介机构，应立即终止业务合作，并及时上报相关线索。

近一个月以来，北京、上海、广东、深圳等地监管部门集体出击，严查涉房资金来源，加强个人信贷管理，并明确提出严防消费贷、经营贷等违规流入楼市，还公布了一些具体案例。除此之外，一些行业机构也开始“严查”。

近日，深圳市房地产中介协会官网发布《关于要求全市房地产中介机构自查自纠并严禁参与经营贷的郑重提示》，要求各房地产中介机构、从业人员务必高度重视，以相关法律法规及要求为底线，坚守职业道德，自觉抵制违法违规行为，提示消费者切勿利用经营贷资金违规流入房地产市场。并严格遵守有关规定，严禁为消费者在成立企业、经营贷咨询等任何环节提供便利或信息。各房地产中介机构须开展自查自纠工作，严格内部相应业务管理，清查是否有上述现象并及时纠正相关涉及违法违规行为。凡在消费者投诉或市场检查过程中，发现存在协助消费者为经营贷资金违规流入房地产市场提供便利的，即依据《深圳市房地产中介行业从业规范》等规定进行自律惩戒，严重者根据《深圳市房地产中介行业黑名单暨企业风险警示人员名单实施办法》列入行业黑名单。

“这次力度真的很大，最近审批会比以往更为严格，包括房产要求、资金去向等方面，完全没有其他操作空间。”深圳一家商业银行的个贷经理对记者表示，“不管是购买一手房还是二手房，银行这边的审查会比以往严厉，一些银行已经建立了大数据监测系统定期分析信贷资金流向。”

而近期，市场还传出有中介机构紧急下架房源的消息。市场信息显示，链家在上海下架了许多二手房源的信息。对此，记者向链家方面求证，链家表示上海市房地产交易中心下发了《关于进一步规范存量房房源核验及信息发布工作的通知》，及《上海市存量房房源核验及信息发布操作规范(试行)》。《试行规范》明确，自2020年12月15日起，房产中介在挂牌存量房前先备案并提交房源核验。链家严格遵守相关规定，将不符合要求或资料不够完善的房源暂时性下架，并及时联系房东补交资

料，尽快完成房屋核验工作，待核验完毕后再陆续上架。