

一线楼市的调控还在继续升级，这一次的主角是广州。

4月2日，广州市印发了《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》(下称《意见》)，将重拳整治房地产市场秩序，着力稳地价、稳房价、稳预期，促进广州房地产市场平稳健康发展。《意见》将于4月3日起正式执行。



供地方面，今后广州市将严格落实住宅用地分类调控要求，增加住宅用地供应规模。根据国家集中供地规划，今年，广州将分三次集中出让全市住宅用地，有序推进落实《广州市2021年度建设用地供应计划》。

计划提出，在部分区域采用“限房价，竞地价”出让，同时在土地竞拍时让竞买人签署理性竞价承诺书，对非理性竞地价、房价的企业联合约谈警示，后续加强监管，这是广州住建部门首次对土地市场实行竞价承诺书制度。

此外，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。

同时，针对不同购房人群，广州将本着精准施策和分类管控原则，对通过享受人才

政策购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，限售年限从取得不动产证之日起满2年延长至满3年。

严格审查经营贷款

重点加强对房地产中介机构行为监管

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；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，对抵押人持有被抵押房产时间低于1年的，审慎确定贷款抵押成数。

进一步加强个人住房贷款审贷管理，严格审查购房首付资金来源和住房贷款借款人还款能力，加大收入认定标准、债务收入比的核查力度，严防消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。进一步规范小额贷款公司贷后管理，小额贷款公司借款客户的借款用途需符合国家相关政策要求，借款合同中要求借款人不得挪用借款、私自改变用途，要求借款人不得将借款用于房地产市场融资。

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。今后，广州将重点加强房地产中介机构行为监管，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，以及各类交易欺诈行为。

《意见》还要求，各媒体、各网络平台账号及网络群主在发布信息时，不得背离“房住不炒”定位，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等言论、制造市场恐慌情绪等扰乱市场秩序的违法违规信息，将依法依规严肃查处。

“全方位”加码态势愈发明显

此前，国家统计局发布了《2021年2月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》。数据显示，广州新建商品住宅价格同比上涨6.9%，二手住宅价格同比上涨9.8%，这个涨幅在四个一线城市中排名第一。

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，除常规调控外，金融监管、房地联动等举措成为重点，“全方位”加码的态势已经愈发明显。据不完全统计，今年以来各地出台的房地产调控政策已经上百次，去年疫情影响下政策边际放松和房地产市场迅速恢复，因此此轮调控措施为弥补政策漏洞、抑制投机、供给端持续发力。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，近期土拍政策的调整将与房企融资“三道红线”、房贷集中度政策一起，逐步形成对房地产市场的长效调控。也有分析人士表示，房地产行业越来越多的中长期政策开始发力。“银根”和“地根”是楼市的两条“命脉”，也被视为长效机制的重要组成部分，土地和金融开始成为调节楼市供需的重要方式。此外，各地也多次提及大力发展住房租赁市场，解决大城市住房突出问题。