

继深圳之后，四川成都也开始着手对二手房市场价格进行管控，明确提出建立二手房成交价格发布机制。

3月22日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，在加强住房交易管理方面明确提出“建立二手房成交参考价格发布机制”，这也是在深圳之后，第二个跟进该机制的城市。

成都跟进深圳，建立二手住房参考价格发布机制

成都为何要建立二手住房成交参考价格发布机制？

成都市住建局表示，近期成都部分区域二手住房市场出现挂牌价格混乱、哄抬房价、部分业主“抱团涨价”等扰乱市场秩序的行为，为提高二手住房信息透明度、促进理性交易，借鉴深圳等城市的做法，成都拟建立二手住房成交参考价格发布机制。

。

同时，成都还将进一步规范二手住房交易行为。一是加强对二手住房挂牌价格的管控，要求经纪机构不得受理及对外发布明显高于所在楼盘合理成交价格的挂牌价格，社会化网络信息平台要配合做好技术管控；二是先期重点对热点片区、热点楼盘的二手住房实际成交价格进行梳理，逐步形成区域网格化的二手住房参考价格，用于指导二手房市场买卖、加强二手房交易管理。

对于二手房成交参考价发布机制何时落地的问题，成都市政务服务平台工作人员3月24日对澎湃新闻表示，目前还没有具体执行时间，后续二手住房参考价格将定期在成都住建官方网站、微信公众号等发布，可以自行关注。

58安居客房产研究院研究总监陆骑麟指出，政府出台此类政策的结果就是引导金融机构降低发放贷款的比重，提升购房者首付比例，增加购房门槛，从而减少购房需求。从供求关系上造成市场的供过于求，从而达到稳定房价的作用。

从监管层面来看，成都市对二手房市场的乱象关注已久。

据媒体此前公开报道，今年1月，成都高新区以及天府新区个别楼盘的价格出现不正常上涨的现象，包括高新区南城都汇、天府新区中海左岸等小区被点名。报道指出，因为部分中介人员及其业主抱团涨价，使得相应小区房价出现了极大的变化，一夜之间房屋挂牌价暴涨，引发系列连锁反应，直接影响了整个区域房价的波动。

面对恶意哄抬房价的行为，1月25日，成都市住建局、网信办对涉嫌组建微信群鼓动集体涨价、恶意炒作房价的当事人进行约谈并要求及时整改。

1月27日，成都市住建局发布《关于严厉打击哄抬房价等违规行为，切实维护房地产市场正常秩序的通告》，明确对恶意扰乱房地产市场平稳健康发展的行为“零容忍”。通告指出，成都市个别小区业主成立房价沟通群扬言抱团涨价，涉嫌恶意炒作二手房价格，对当地房地产市场平稳健康发展带来不良社会影响。

成都市住建局表示，对个人存在涉嫌组织恶意炒作、哄抬房价、扰乱市场秩序等违法违规行为的，一经查实，住建部门暂缓受理其相关二手房网签手续。

另外，根据住建部网站3月19日信息，“两会”刚刚结束，住房和城乡建设部副部长倪虹带队赴四川省成都市和陕西省西安市调研督导房地产工作。倪虹指出，要根据人口流入情况，切实增加住宅用地供应，管控资金风险，建立“人、房、地、钱”联动机制，从源头上稳定预期。要针对房地产市场存在的突出问题，及时采取措施，精准、精细调控，严肃查处房地产中介、助贷机构的违法违规行为，坚决遏制投机炒房。

按照国家统计局公布的最新数据，今年2月成都二手房价格环比涨幅0.8%，同比涨幅9.3%，均排名全国第五。

二手房参考价对深圳市场效果已显现

对于首个提出二手房成交参考价格发布机制的深圳来说，新政落地后效果已开始显现，目前二手房市场基本处于停滞状态，买卖双方陷入观望和博弈阶段。

从二手房的成交量上来看，几近腰斩。根据深圳市房地产中介协会公布的数据统计，2月22日至28日当周深圳二手房网签量为834套，3月1日至7日为991套。新政出台前几周的周网签量在1900到2500套左右，市场成交降温明显。此外，整个2月份深圳二手房网签量共计5272套，环比1月的8971套网签数据，近乎腰斩。

深圳市住房和建设局于今年2月8日连发3条公告，宣布建立二手住房成交参考价格发布机制，并首次发布全市3595个住宅小区二手住房成交参考价格。但参考价普遍较低，几乎相当于市场价的七折。最为关键的是，银行将根据参考价发放贷款。

澎湃新闻走访深圳楼市了解到，目前深圳二手房市场观望情绪浓厚，大部分中介门店的二手房业务在春节后尚未开单。

“新政后，二手房市场基本没有交易，买家和卖家都在观望。我们在这一片区一共

40多家门店，3月至今一共只成交了8套房源。”深圳一经纪人说道。

一天打两三百个电话拓客也成为经纪人目前的日常。“平时就主动给客户打电话联系，问一下需求，通常每天要打两三百个电话，一般打七八十个的时候头已经晕了，但是干销售这行也没办法，现在市场处于横盘阶段。现在也会调整一下策略，主攻一些住宅公寓产品、租赁单，周末就去一些楼盘拦客，或者转战去深圳周边城市。”上述经纪人说道。

澎湃新闻走访深圳多家中介门店发现，新政后二手房源实际挂牌价格均未在门店内展示，不少门店外几乎看不到房源信息，有个别门店展示的也仅标识政府指导价。有门店原本应该展示房源的标牌上写着“欢迎进店咨询”几个大字。

据该门店经纪人介绍，深圳出台二手房成交参考价格发布机制后，所有二手房挂牌价格均不得在中介公司门店或网站上展示，“来问的客户也不多，一般新政出来后，都会有两三个月的政策消化期。”

“买家和卖家现在呈现两种心态，买家认为新政后房价会有所下调，但卖家方面目前并未现主动降价的情况，毕竟卖家也不着急卖还是想观察一下新政的影响。”深圳链家一经纪人告诉澎湃新闻。

以宝安区碧海片区的泰华阳光海为例，按照政府官方指导价，该小区一套112.42平方米房源的参考总价为912万元，但在链家网内部系统中，目前该房源的实际挂牌价格为1300万元。宝安区西乡的圣淘沙骏园一套93.74平方米房源的参考总价为832万元，但房主实际挂牌价格为1260万元。海湾明珠小区一套104.96平方米的房源参考总价显示为553万元，房主实际挂牌价845万元。澎湃新闻询问的多个楼盘均尚未现价格松动。

“官方指导价格主要是抑制需求，因为银行贷款按照政府官方指导价来批，那么就意味着买家的首付需要增加，提高了购房的门槛，从而控制了需求。真正的刚需买家在这样的情况下也会有所顾虑，延迟购房需求。”深圳中原一经纪人解释道。

易居智库研究院研究总监严跃进指出，“二手房成交参考价无疑会对房价稳定起到作用，一方面可以稳定价格另一方面也可抑制炒作。以往，政策对新房市场的管控较多，对存量房的管控较少，主要也是因为二手房是一个比较市场化的市场，但后续在一线以及热点二线城市对二手房管控应该全面铺开。”

不过，也有业内人士指出，住房成交参考价的政策发布后，市场上只显示指导价，

也会使得相对价格不透明的二手市场变得更加模糊。政府应该引导相关机构公开真实的交易价格，让信息更公开和透明。