

多地放松二手房指导价限制 对楼市产生哪些影响？



9月12日，“北京自9月8日起取消二手房指导价限制，海淀29个学区房源恢复挂牌”的消息在市场流传。

中新财经记者向海淀区房地产中介机构人士求证后得知，并不能直接说“取消”，只是此前被隐去的部分高价房源可以直接展示出来，或对购房者的心态产生积极影响。

梳理发现，自去年起，已有多个城市相继放松了对二手房指导价的限制。这对于房地产市场交易会有怎样的影响？

“部分高价房源可以直接展示出来”

北京二手房指导价一事，要追溯到2020年—2021年这一时段，彼时的海淀区正处于热度高涨时期，优质教育资源区域更是“顶流中的顶流”：14万—16万元/㎡已成均价，20万/㎡以上的价格频现，房价一夜之间跳涨几十万的消息也频频发生。于是在2021年9月底，北京市海淀区房地产经纪协会发布了部分热点小区的二手房交易指导参考价。针对海淀29个重点小区，分60平方米以下小户型、60—90平方米中户型以及90平方米以上大户型均给出了指导价。如果超出指导价1%将不允许中介挂牌。

这一要求是否出现松动？北京市海淀区房产中介小景对中新财经记者表示：“我们口头上说是‘取消’，其实只是之前被隐去真实价格的部分高价房源可以直接展示出来，不展示的高价房之前也是有成交的。取消还是要以官方口径为准，而且现在还是有单价18万元的这个限制。”

中新财经查询房地产中介平台发现，以此前指导价格在14.7万元/㎡左右的黄庄小区为例，目前已能查询到多套单价高于此价格的房源，最高单价达到17.9956万元/㎡。其他小区情况大抵类似，但同样未有单价超过18万元/㎡的房源显示。

中新财经在9月13日致电北京市海淀区房管局，电话并未接通。据澎湃新闻报道，海淀区房管局工作人员表示，目前进行动态调整，可以按照正常的市场价格对外展示房源信息。

此外，房产微信公众号“京房字”称其从海淀房协了解到，这29个小区的二手房交易指导价也并非取消，而是随着市场实际情况有所调整，高价学区房仍然在指导之列。

小景表示，海淀一些热门房源的价格长期来看还是相对坚挺，但因为二手房指导价的限制，一些高价房源此前不能直接展示出来。购房者在公开渠道看到房源后需要跟中介联系，他们再从内网上咨询到真实价格；或者有些高价房源可能直接不挂牌，要跟中介聊聊才能知道。

“比如有一套房子，按照指导价单价不能超过11万，在平台上看到的价格也肯定是低于11万的，

但我们从内网查价格很可能就是12万—14万。还有些新房小区，展示价格更便宜，大概5—6万，但实际价格可能得9—10万，都得私下问才知道。”小景举例称。

“不过有些房子前段时间确实降价了，跟指导价差不多了。”小景补充道，只是房源展示的调整，目前对实际成交价格还没有构成什么影响，只能说能更直接地看到真实价格了，购房者会有种“买定离手”的感觉，或许会产生心态的积极变化。

多地二手房指导价已出现松动

实际上，此前明确推出过二手房指导价的众多城市，也开始出现了松动与变化。

2021年2月8日，深圳在国内率先建立二手房参考价格发布机制，随后便呈现出二手房价连续下跌的“挤泡沫”态势，也引来不少业内人士感慨“深圳楼市调控了这么多年，参考价的威力最猛。”

但在今年4月，深圳也多次传出要对指导价进行调整的消息。虽未有官方消息明确，但在后续实际执行过程中，银行等也采取了更加灵活的方式。

再以2021年7月起执行二手房参考价的西安为例，2022年5月，西安市发布《关于调整商品住房交易政策的有关问题的通知》，其中明确提到“促进二手住房流通”。

此后，二手房成交参考价陆续从西安多个二手房交易平台上消失，后经西安市住建局相关工作人员确认，西安目前暂停发布参考价，部分中介平台在显示二手房价格时可尊重卖方意愿挂牌二手房价格，也可参照成交参考价挂牌。

此外，还有成都、广州、东莞等地，均有弱化二手房指导价落地力度的消息传来。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄认为，二手房指导价存在的必要性逐步减弱，为了提振市场、拉动购房者入市积极性，放开指导价是必经之路。

“近期，多城官宣执行‘认房不认贷’、取消限购限售等，对新房的利好性更强；放松指导价是针对二手房的放松，有利于促进一二手房联动，提升房源流动性，带动置业信心的修复，对促进市场回暖有着重

要意义。”陈霄认为，同时，北京此次“带头”，也对其他城市的政策调整起到重要的指向作用。

“当前对于二手房的限价政策放松，其实也和二手房供求关系发生重大的变化有关系，体现为二手房挂牌量明显增加、购房者购置二手房的心态趋于平稳等。”易居研究院研究总监严跃进也认为。

据中新网

招 租

定海人民北路营业房招租，面积1400平方米左右，位置好，出入方便，适合宾馆、电竞酒店、金融商务类。联系人：董先生 19518089200 张女士 15924041671

拍卖公告

我司于2023年9月25日10时在舟山临城中浪国际C座19楼拍卖室对“浙LW6796”别克牌小型普通客车进行公开拍卖。登记日期2011年10月，检验有效期至2023年10月。有意者即日起至9月22日16时止（以保证金到账为准），携有效证件及5000元竞买保证金到临城中浪国际C座19楼1908室办理报名手续。9月21、22日标的停放地展样，电话：2281739。

浙江浙财嘉联拍卖有限公司
2023年9月15日

废旧物资拍卖公告

定于2023年9月22日上午9:30，在定海东山路289号舟山市公共资源交易中心定海区分中心四楼开标室（三），对堆放在定海区青垒头路定海体育文化公园西侧对面场地内（青垒头路72号）的废旧路灯、控制箱、护栏、路标杆等一批，按吨拍卖，过磅计量，计算总价。标的展示时间、地点：9月20日、21日两天在标的所在地。看样联系人：郭0580-8231685。有意者请携有效身份证件和参拍保证金8万元，于9月21日下午5时前，来定海区解放西路94号二楼我公司报名。（账号：201000300133000、开户行：定海海洋农商银行城郊支行）。标的详情见我公司另行提供的拍卖文件。咨询电话：0580-2038528。

舟山市公信拍卖有限责任公司
2023年9月15日

中国体育彩票开奖信息

第23247期体彩排列3开奖号码：9 3 7
第23247期体彩排列5开奖号码：9 3 7 2 6
第23247期体彩20选5开奖号码：02 07 11 12 14

舟山购彩者喜中足球胜平负第23107期，奖金223万余元！

舟身体彩带你开启“排列3” 奖上“奖”的幸运之旅！
向德清出发！购买大乐透，最高可获赠价值1800元旅游套票！

严厉打击私彩 远离非法彩票



扫一扫了解更多
“舟身体彩”信息

中国福利彩票开奖公告

双色球 第2023107期 红色号：03 07 18 25 29 33 蓝色号：14
15选5 第2023247期 基本号：05 06 08 10 15
3 D 第2023247期 开奖号码：5 6 9

舟山彩民喜中即开票“好运十倍”一等奖，奖金40万元
舟山彩民喜中双色球二等奖2注，奖金67.4万元

舟山福彩面向社会公开征召经营者，
有更多补助政策帮助你顺利经营！

（详情请关注“舟山福彩”微信公众号）



使用最新版抖音
扫码加好友



扫一扫
添加舟山福彩官微

开奖信息如有差错，以省福彩中心公告为准。 咨询电话：2022721