



# 一线城市二手房价整体颓势

## 2021年可能再无“金九银十”

广州新房由涨转跌，深圳二手房连跌4个月，北京涨幅持续收窄，四个一线城市中，仅有上海新房环比微涨0.4%，二手房微涨0.2%。已经过去的8月，楼市传递出一片入秋的萧瑟，甚至越来越多的城市加入到“下跌”的行列。 ■ 据《时代周报》

# 二手房

### 8月70城房价指数全面回落

近期，国家统计局发布2021年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。

8月，70城房价指数全面回落，即便是房价较为坚挺的一线城市，仍然面临涨幅收窄的局面，甚至出现广州的由涨转跌，以及深圳的连续下滑情况。

数据显示，一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅回落0.1个百分点，其中广州由涨转跌，下降0.1%；一线城市二手住宅销售价格环比涨幅回落0.2个百分点，其中深圳环比下降0.4%，连续4个月下降。

二三线城市所面临的压力比一线城市更大。其中，新建商品住宅销售价格涨幅环比回落0.2%，二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平；三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平，二手住宅销售价格环比下降0.1%，连续两个月下降。

除涨外，有更多的城市甚至加入到了下跌的行列之中，这其中，二手房市场降温最为明显。在新建商品住宅中，有46个城市房价上涨，20个城市房价下跌，4个城市持平。而在二手房方面，有27个城市房价上涨，34个城市房价下跌，9个城市持平。

被政策勒住脖子的二手房市场，终于在8月走向理性。数据显示，当月，二手房价格上涨城市数量环比7月减少14个，降至年内最低水平。并且，8月二手房价格止跌转跌，出现今年以来二手房价格的首次下降。

对此，贝壳研究院首席市场分析师许小乐分析表示，市场降温有三方面原因，首先调控持续加码，越来越多的城市出台二手房指导价，上海二手房贷款执行“三价就低”，提高了购房成本，同时，不断收紧的限购、限售的政策，以及学区房调控的收紧，都在无形中减少购房资格；其次，信贷逐步收紧，房贷加息、放款慢甚至银行不接单等城市增多；第三，目前市场处于下行期，需求端观望情绪加重，这意味着购房人入市更加谨慎。

### 信贷成最致命的一环

有中介方面相关人士表示，目前的信贷环境比较不乐观，“银行会紧着新房放贷，二手房在年内被批贷的可能性不大。”记者此前曾调查走访发现，目前二手房贷款周期超过三个月，有中介业务人员曾说：“批贷一个月，放贷3~4个月。”按此时间推算，今年内几乎没有希望拿到贷款。

而对于新房而言，即便银行更倾向于将贷款余额用作新房，但仍然面临余额不足的情况，想要年内拿到贷款仍不是一件容易的事。

克而瑞监控的30个重点城市中，半数以上城市新房放贷额度紧张，放款周期较上半年持续拉长，七成以上城市的房贷利率较上半年均有不同程度的上调；二手房贷款方面，调研的23个城市放款周期基本在3~6个月，六成以上城市近乎“停贷”。

贷款难拿，利率更是逐步走高。克而瑞数据显示，

2021年9月，全国首套房平均房贷利率5.46%，较2020年底上涨23BP，二套房贷款平均利率5.83%，较2020年底上涨29BP。

信贷之外，另一个调控利器是二手房指导价的出台，在越来越多城市加入二手房指导价行列的背景下，深圳和成都甚至陆续出台了房贷参考指导价，这意味着官方发布的二手房指导价将成为今后贷款发放的重要参考依据，而上海的“三价就低”政策无疑在市场上又投下了一枚核弹，这将大大提高购房人的首付比例。

### 二手房市场或将延续降温局面

在政策持续并且密集的“轰炸”下，二手房降温明显，上海二手房价格涨幅环比仅上涨0.2%，涨幅比前期收窄0.5%。

重锤之下，房地产市场似乎正在走向拐点。中原地产分析师卢文曦表示，在调控不断升级加码的背后，楼市不断降温，市场情绪也在悄然发生转变。虽然从下跌城市来看，主要是三、四线城市，但一些二线城市上涨动力也在减弱，比如杭州只上涨0.2%，涨幅比7月减少0.3%，合肥、武汉则出现停涨。

诸葛找房数据研究中心分析表示，预计随着接下来金九银十传统旺季的到来，房企加大促销力度，以价换量现象将增加，新房价格涨幅或将持续回落，而二手房市场在多措并举之下或将延续降温局面。

2021年，可能再无“金九银十”。

# 多地发文规范房地产市场 三年整治行动陆续展开

自今年7月份住建部等八部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》(以下简称《通知》)以来，一场声势浩大的楼市三年整治行动正在全国范围内展开。

中秋小长假的前一天，江西省住建厅正式对外发布《江西省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》，整治范围涵盖房地产交易活动各环节，重点整治2020年以来信访投诉多、举报反映问题突出的项目和企业。

据不完全统计，在此之前，已有云南省、海南省、广东省、河北省、安徽省、福建省以及淄博市、苏州市、呼和浩特市等地区，相继发文整治规范房地产市场秩序。从内容看，房地产开发、房屋买卖、住房租赁以及物业服务是整治重点。

“这有利于规范房地产市场秩序，形成完整监管闭环。”易居研究院智库研究中心总监严跃进表示，从住建部提出的“力争用三年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转”这一目标来看，预示着此次整治行动将更具持续性，呈现出更加常态化的特点，配合今年以来多地为实现“三稳”目标而陆续出台的“升级版”调控新政，无疑有利于巩固当前楼市调控所取得的积极效果，并进一步促进房地产市场的平稳健康发展。

事实上，随着近年来房地产市场的不断升温，部分开发商偷工减料、发布虚假广告，租赁企业克扣租金、物业收费不透明等市场乱象时有发生。

对此，早在2018年，住建部等七部委就联合发布

通知，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。随后，住建部等六部门又于2019年再次开展了整治住房租赁中介机构乱象工作。

住建部副部长倪虹日前表示，虽然上述工作取得了较为明显的效果，但受利益驱使，个别房地产市场主体仍铤而走险扰乱房地产市场秩序，违法违规行为时有发生。在此背景下，八部门联合印发《通知》，目的就是希望通过三年时间，实现房地产市场秩序明显好转，违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。从政策执行角度来看，目前部分地区已取得积极成果。 ■ 据《证券日报》