

楼市迈向双向调控 “限跌令”重出江湖？

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“房住不炒”政策背景下的“金九银十”，楼市出现房价“限跌令”。据《株洲日报》报道，近日，有市民、网民反映涉事企业采取大幅降低销售价格并明显低于市场正常价格销售或代理销售新建商品房，严重扰乱房地产市场秩序。株洲市住房和城乡建设局（以下简称“株洲住建局”）随后对上述企业项目负责人进行了约谈，并计入企业信用不良记录。

网传地方出台“限跌令”

楼市回调时，大概率会出现开发商“降价潮”，地方政府也对应出台“限跌令”，主要集中在三、四线城市。

今年8月，岳阳传出发布《关于房地产市场新建商品房网签成交价格限制的通知》，明确商品房销售的实际成交价格不得高于备案价格，也不得低于备案价格的85%；昆明房协组织房企及大型经纪公司召开座谈会，指出将约谈出现恶意降价行为的房企，对情节严重者停止网签。“限跌令”是在“稳地价、稳房价、稳预期”背景下的另类调控政策，其目的同样是防止房价出现大涨大跌，促进房地产市场健康发展。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，事实上，当

房企面临去化难题

根据同策研究院公布的相关数据，今年房企的到期债务规模达到1.2万亿元，月均超过1000亿元。

根据岳阳房地产信息网统计数据，今年8月，岳阳市中心城区新建商品房共成交1223套，面积16.43万平方米，环比分别下降34.9%、29.1%，同比分别下降45.2%、36.1%，“市场整体表现不佳”。对于另一传出“限跌令”的城市——昆明，克而瑞数据显示，今年8月，成交市场除商务和商业外，其余业态成交量均有大幅下滑，市场主要以去存为主，整体商品房市场均价受特价房、低价公寓等影响出现下滑。具体而言，

株洲住建局要求上述企业进行整改，包括立即停止违规销售行为，下架所有涉嫌低价销售的房源信息等。同时，该局提醒广大购房者警惕降价销售行为。对此，《中国经营报》记者向株洲住建局方面核实上述消息，相关采访问题上报至市委宣传部后，截至发稿，双方均未就此作出回应。事实上，在近期多地楼市传出“限制房企降价”的背景下，上

述株洲住建局约谈相关涉事企业的内容亦被解读为“又一地发布‘限跌令’”。不过，记者注意到，“限跌令”并非普遍现象，而是集中于部分三、四线城市，如湖南岳阳、云南昆明等。对此，记者分别向网传“限跌令”的发布者——岳阳市住房和城乡建设局（以下简称“岳阳住建局”）及昆明市房地产开发与经纪协会（以下简称“昆明房协”）方面求证相关消息的真实性。岳阳住

建局办公室相关工作人员表示，“未正式出台‘限跌令’相关文件，消息不实。”昆明房协相关工作人员亦表示，协会未召开含有网传内容的座谈会，且其不具备任何执法能力，也没有资格发布网传通知事项。值得注意的是，相关部门“辟谣”背后，克而瑞数据显示，今年8月，岳阳整体市场均价处于下跌通道；受市场下行影响，昆明商品房市场供销量价齐跌，房企去化压力加剧。其中，湖南中原研究院数据显示，今年上半年，株洲商品房供求双降，供应建面为161.6万平方米，同比下跌22%；成交建面160.75万平方米，同比下跌18.3%。“现在的折扣力度比之前大了。今年上半年均价超过7000元，现在均价是6500元，到现场售楼处看房还可享团购优惠1~2个点。”记者在相关购房平台上咨询位于株洲的中建璞熙台新房价格时，一名贝壳中介如是说。此外，东部美的城三期、型格建宁翰府亦推出打折幅度不同的“团购优惠”，甚至推出优惠金额超过10万元的“一口价房”。

今年8月，岳阳传出发布《关于房地产市场新建商品房网签成交价格限制的通知》，明确商品房销售的实际成交价格不得高于备案价格，也不得低于备案价格的85%；昆明房协组织房企及大型经纪公司召开座谈会，指出将约谈出现恶意降价行为的房企，对情节严重者停止网签。“限跌令”是在“稳地价、稳房价、稳预期”背景下的另类调控政策，其目的同样是防止房价出现大涨大跌，促进房地产市场健康发展。

事实上，“限跌令”并非首次，在楼市中出现。早在2017年，广东中山就明确，实际销售价格高于备案价格或下浮幅度超过15%，无法网上签约；2019年，安徽马鞍山住建局发布通知，规定新房售价不得低于备案价格10%，低于10%的不予办理商品房买卖合同网上备案；2019

年，辽宁大连出台调控文件，要求首次申请预售许可证的新项目，实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过5%。记者注意到，就近日传出“限跌令”涉及的城市来看，其中，根据中国房价行情网公布的湖南省14市州二手房价数据，今年8月，房价排名前10的市州中，株洲、张家界、娄底、郴州、益阳、湘潭、永州合计7个城市出现房价环比下跌。整体售价方面，今年8月，长沙的房价仍在平稳上升，均价为11488元/平方米，除长沙外，其余地市均价大多为5000~6000元。

去两年明显增加。仅今年前6个月，出现违约的房企就有12家。虽基于此，但李宇嘉认为，“部分开发商的大幅度降价行为涉嫌不公平竞争。”其进一步表示，房地产对三、四线城市经济增长、投资和消费的带动性更强，因此，当地对房地产下滑的容忍度较低。就在9月2日，岳阳住建局官网发布工作动态称，自8月26日起，岳阳将启动为期1个月的房地产市场经营秩序整治行动。重点对房地产开发企业人

一、二手房市场管控联动

受二手房参考价影响的除了公布的96个小区，广州其他楼盘二手房也一定程度上受到波及。“不在指导价名单里的小区，价格基本没什么变化，也有个别下调的，担心自己小区会被划到第二批参考价小区范围内。”番禺区一中介表示，参考价制度发布后的这两周，该门店零成交，而去年同期，一个月就有20多单。据介绍，广州的二手房交易参考价格是由广州市住房政策研究中心在过去一年二手房网签成交价格基础上，综合考虑评估价

多楼盘证实 新房备案均价下调3%

实际上，除了二手房预期的影响，一手市场也正面临限价的尴尬处境。日前，记者从中鼎君和名城君合府、首开保利云湖壹号等多个楼盘销售处获悉，广州相关部门已做出要求，项目再次取证时的备案均价，需较上一期推盘均价下调3%。此外，即将加推的美的江上云启销售人员也告诉记者，目前还没拿到预售证，“此次备案价很可能

较上期降价3%，或者跟上期一样价格，只有这两个可能。”首开保利云湖壹号销售人员则称，限价政策下开发商可能会选择装修降标，后期可能会改为毛坯交房。“整个市场都在下调，未来也在往毛坯方向走，也就是说开发商会有（每平方米）2000~3000元的空间来抵抗降价。”

根据克而瑞监测数据，7月最后一周12个楼盘之中有5个楼盘采取“精装改毛坯”加推发售，但去化均不甚理想，去化率最低的只有5%，最高的也仅有23%。地产经济学家邓浩志认为，广州近期成交量大跌和新备案价下调3%有较大关系。他表示，准备买房的客户将会观望等待，新房市场或会持续降温。不过对于新盘限价，官方并未

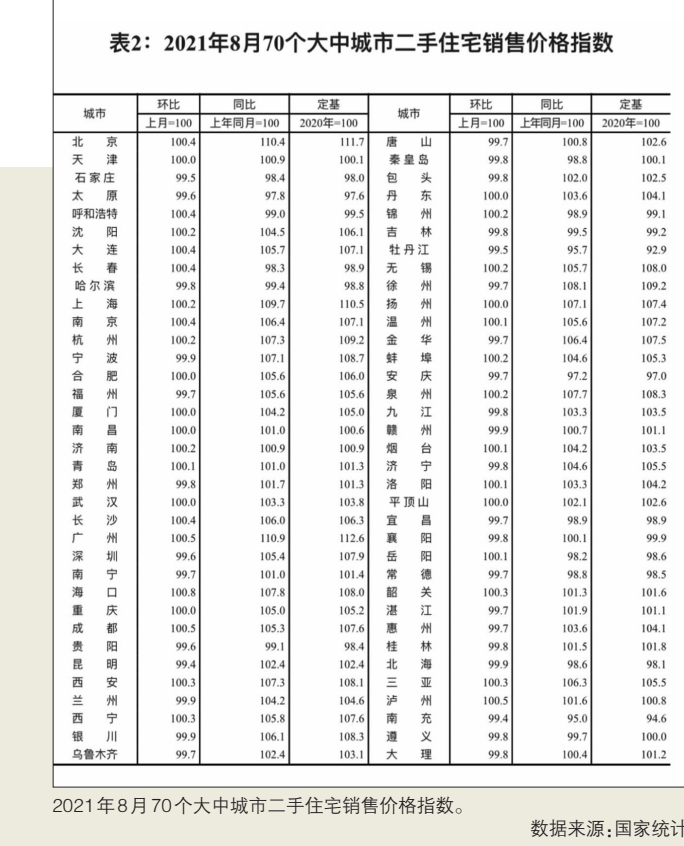
就紧张，目前放款才放到今年4月份的客户。他预计，到明年新政的影响才会显现出来。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，二手房参考价机制不是短期调控要求，而是长效机制建设的必然。他指出，二手房监管长效机制的重要内容就是监管系统和参考价，这是二手房调控的基础设施和平台。李宇嘉分析称，只有建立了二手房参考价制度，才能将新房和二手房管控联动起来。新房限价是

处放出一套65平方米的两房房源，称按官方指导价355万元出售，单价5.46万元/平方米。据悉该楼盘2020年6月成交价约5万元/平方米，2021年3月成交价飙升至7.5万元/平方米，2021年6月底成交价涨至8.5万元/平方米，一年半时间，单价涨了3.5万元。《中国经营报》记者询问中介后

得知需要买家竞价，而最终该套房以515万元的全款成交。记者走访发现，广州中介门店撤下了报价信息不再展示，但业主实际报价大部分并没有下调。记者就中海璟晖华庭的一套挂牌住宅进行咨询，业主实际报价仍在2200万元左右，单价16.6万元。不过同小区另一套四房的住宅业主

表示愿意1800万元全款出售，单价相当于打了8折，但13.4万元/平方米的交易单价仍相差甚远。门店中介表示，目前还没有按参考价成交的案例，不清楚会不会要求按参考价来进行网签，“不过到时参考价以外的部分可能会在网签合同以外，由买家额外支付给业主。”

受到影响。据克而瑞统计，9月第二周，也就是二手房参考价政策出台第二周，广州商品住宅成交1057套，成交面积为11.26万平方米，环比减少38%。受政策调控影响，市民观望情绪不减，尤为直观的就是，新房供求比为3.0。克而瑞分析指出，在坚持“房住不炒”方针下，为抑制广州楼市过热、房价上涨过快等现象，即便是传统旺季金九的开端，目前广州的成交市场很难再出现又一个高潮。



2021年8月70个大中城市二手住宅销售价格指数。数据来源：国家统计局

“防跌控涨”双向调控

近年来，房地产市场区域分化的态势明显加剧。

值得注意的是，相比部分三、四线城市的“逆向”调控，部分一、二线城市的楼市却仍需要“降温”。

8月31日晚间，广州市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》，正式实行二手住房交易参考价格发布机制，该通知涉及包括天河区、越秀区、海珠区、番禺区、黄埔区在内的96个成交活跃热点住宅楼盘。

在此之前，广州已陆续出台了包括收紧房贷额度、调整人才购房政策等一系列房地产调控措施。广州中原研究发展部监测的今年9月第一周成交数据显示，本周二手住宅共成交486宗，环比下跌7.4%。今年2月，深圳发文建立二手住房成交参考价格发布机制，并同时发布了深圳3595个住宅小区二手房成交参考价格。此外，深圳多家银行亦同步明确表态，将二手住房成交参考价格作为按揭贷款的参考依据。深圳中原研究中心数据显示，今年8月，深圳二手住宅过户套数为2043套，环比再度下滑20.1%，成为今年3月份以来新低。整体

来看，截至今年前8月，深圳二手住宅月均过户套数仅为4130套，较去年月均成交量下滑48%。记者注意到，近年来，房地产市场区域分化的态势明显加剧。9月15日，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。新建商品住宅房价指数方面，出现上涨的城市数量为46个，较上月减少5个；持平城市4个，较上月增加1个；下跌城市20个，较上月增加4个。分等级城市看，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点。一线城市中仅有深圳涨幅扩大，且涨幅领跑一线城市；二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅较上月回落0.2个百分点；三线城市则由上月的上涨0.2%转为持平。二手房价格方面，一线城市的二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二线城市的二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平；三线城市二手住宅销售价格环比下降0.1%，连续两个月下降。

表示愿意1800万元全款出售，单价相当于打了8折，但13.4万元/平方米的交易单价仍相差甚远。门店中介表示，目前还没有按参考价成交的案例，不清楚会不会要求按参考价来进行网签，“不过到时参考价以外的部分可能会在网签合同以外，由买家额外支付给业主。”

受到影响。据克而瑞统计，9月第二周，也就是二手房参考价政策出台第二周，广州商品住宅成交1057套，成交面积为11.26万平方米，环比减少38%。受政策调控影响，市民观望情绪不减，尤为直观的就是，新房供求比为3.0。克而瑞分析指出，在坚持“房住不炒”方针下，为抑制广州楼市过热、房价上涨过快等现象，即便是传统旺季金九的开端，目前广州的成交市场很难再出现又一个高潮。

令人意外的是，广州出现在了环跌名单中，这是广州一手房价连涨15个月后首次止跌。今年5月以来，广州新房涨幅便持续下滑，直至8月终于跌破零点，出现今年以来首次房价下跌。去年由于市场受到疫情冲击，2、3月份同样出现房价下滑现象，但此次8月的房价下滑，则要归因于调控力度的加强。

二手房参考价发布半月 广州楼市“金九银十”难再现

本报记者 蒋翰林 赵毅 广州报道

广州二手房参考价新政发布半月之后，市场上不少卖家为规避新政“另辟蹊径”。其中最常见的就是按参考价挂出房源吸引购房者，而后筛选买家，价高者得。8月31日，广州市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》（以下称《通知》），正式实行二手住房交易参考价格发布机制，该通知涉及96个热点住宅小区，大部分小区的参考价为今年市场成交价的七到八成，甚至直接腰斩五折。

贝壳研究院广州分院发布报告称，参考价新政发布后第二周，影响在二手房网签上开始显现，成交下滑明显，仅有1600套左右，同比减少了53%。中原地产则指出，广州参考价降低了业主心理预期，导致心理价位松动，不少“非96区”业主下调报价来快速脱手自身房源，避免下一批指导小区公布后造成自身损失。如今房地产市场“金九银十”传统旺季已至，而经历了贷款收紧、人才购房政策取消、新房限价、二手房参考价等调控的广州，“金九银十”成色不足。值得注意的是，9月15日，国家统计局公布2021年8月份70个大中城市的商品住宅销售价格数据，广州意外地出现在了环跌名单中，录得今年以来首次房价下跌。

竞价卖房 规避新政

“1015万是按参考价来挂的，只有这样才能上架展示，业主的心理价位是1800万左右，具体成交价还需和业主面谈。”新政发布后的一周，中介在朋友圈挂出了保利心语一套房源，腰斩的挂牌价吸引了十多位客户预约看房。根据中介提供的信息，该套房源为104.7平方米三房，二手房参考价为104.7平方米三房，二手房参考价

实际上，除了二手房预期的影响，一手市场也正面临限价的尴尬处境。日前，记者从中鼎君和名城君合府、首开保利云湖壹号等多个楼盘销售处获悉，广州相关部门已做出要求，项目再次取证时的备案均价，需较上一期推盘均价下调3%。此外，即将加推的美的江上云启销售人员也告诉记者，目前还没拿到预售证，“此次备案价很可能

发布后，直接从1800万元降到1015万元，折合单价9.69万元/平方米，与参考价几乎一致，而此前业主普遍的放盘价在15万元/平方米以上。据中介透露，当预约看房者到现场后，业主提出了价高者得的要求，最后的竞价已达到了1500万元。同样的“竞拍”操作还出现在天河区的兰亭盛荟。业主在中介

处放出一套65平方米的两房房源，称按官方指导价355万元出售，单价5.46万元/平方米。据悉该楼盘2020年6月成交价约5万元/平方米，2021年3月成交价飙升至7.5万元/平方米，2021年6月底成交价涨至8.5万元/平方米，一年半时间，单价涨了3.5万元。《中国经营报》记者询问中介后

得知需要买家竞价，而最终该套房以515万元的全款成交。记者走访发现，广州中介门店撤下了报价信息不再展示，但业主实际报价大部分并没有下调。记者就中海璟晖华庭的一套挂牌住宅进行咨询，业主实际报价仍在2200万元左右，单价16.6万元。不过同小区另一套四房的住宅业主

表示愿意1800万元全款出售，单价相当于打了8折，但13.4万元/平方米的交易单价仍相差甚远。门店中介表示，目前还没有按参考价成交的案例，不清楚会不会要求按参考价来进行网签，“不过到时参考价以外的部分可能会在网签合同以外，由买家额外支付给业主。”

受到影响。据克而瑞统计，9月第二周，也就是二手房参考价政策出台第二周，广州商品住宅成交1057套，成交面积为11.26万平方米，环比减少38%。受政策调控影响，市民观望情绪不减，尤为直观的就是，新房供求比为3.0。克而瑞分析指出，在坚持“房住不炒”方针下，为抑制广州楼市过热、房价上涨过快等现象，即便是传统旺季金九的开端，目前广州的成交市场很难再出现又一个高潮。

令人意外的是，广州出现在了环跌名单中，这是广州一手房价连涨15个月后首次止跌。今年5月以来，广州新房涨幅便持续下滑，直至8月终于跌破零点，出现今年以来首次房价下跌。去年由于市场受到疫情冲击，2、3月份同样出现房价下滑现象，但此次8月的房价下滑，则要归因于调控力度的加强。