

25城二手房价偏热，其中4城已出台参考价制度

■ 研究背景

2021年全国房地产市场出现了一个较大的变化，即部分城市推行了“二手房成交参考价格”制度，也可以理解为指导价或限价制度。本报告将其简称为“参考价制度”。参考价制度推行，将二手房价格正式纳入监管体系中，完善了二手房市场价格的监管。虽然过去二手房的价格监管也有，但更多体现为市场交易秩序的管控。而模仿、参考一手房限价政策的，则是此次的二手房成交参考价格制度。

此次制度的出台，和几个大背景有关系：2020年底中央经济工作会议提出“解决好大城市住房突出问题”、2021年4月中央政治局会议提出“防止以学区房等名义炒作房价”、2021年4月住建部约谈全国5城时明确“强化二手房交易管理”。而从市场本身来看，当前各大城市二手房交易规模大、占比高，同时二手房尤其是学区房等价格虚高、炒作现象较为明显。基于此类原因，积极对二手房价格进行调控非常有必要，这样才能真正促进二手房市场的平稳健康发展，也才能真正促进一二手房市场全方位的健康发展。

目前全国有4个城市明确推出二手房成交参考价制度，其积极落实“房住不炒”精神、主动出击，为二手房价格稳定提供了值得借鉴的模板。研究此类城市的政策内容、关注政策效应，成为其他城市需要积极去做的。该制度的推进，将会影响到房源挂牌、房源定价、市场成交、市场价格等内容。但是从目前市场反馈的情况看，市场参与者会更关注“二手房价格跌多少”、“什么城市会跟进”等内容。基于此，本报告重点聚焦“参考价制度下的房价趋势”主题，通过分析，以对这一新政策有更深刻的认识，同时为各市场参与主体提供更多的参考。



■ 二手房价过热的城市名单

二手住房参考价制度的推行，和二手住房价格虚高、房价炒作等有直接的关联。当前对于二手住房价格的冷热界定，还缺乏统一的标准。不过从全国部分城市具体政策来看，如苏州、武汉等都提出了二手住房价格年度涨幅不超过 5% 的规定。据此，我们将“房价指数同比涨幅大于 5%”界定为“房价偏热”。

本报告选取全国 70 个大中城市房价指数进行分析，以研究二手住房价格的冷热程度。统计显示，今年 6 月份，全国 70 个城市中，二手住房价格指数同比涨幅超过 5% 的共有 25 个城市，其位于“房价偏热”区间。其中，最热的 10 个城市包括广州、徐州、上海、北京、宁波、深圳、杭州、银川、金华和泉州，即四个一线城市均在其中，同时徐州、金华和泉州 3 个三线城市也在此名单中。这 25 个城市二手住房价格指数过热，一定程度上会加快调控的升级。其中有 4 个城市已经落实了二手住房参考价制度，预计剩下的 21 个城市升级或推进的概率较大，尤其是一二线重点城市。

表 1 今年 6 月份全国二手住房价格指数涨幅大于 5% 的城市 (%)

城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
广州	13.2	深圳	8.7	西安	7.8	西宁	6.8	合肥	6.3
徐州	10.4	杭州	8.6	扬州	7.8	济宁	6.8	惠州	5.6
上海	10.1	银川	8.4	无锡	7.5	成都	6.7	沈阳	5.5
北京	9.9	金华	8.4	海口	7.4	南京	6.4	重庆	5.5
宁波	9.0	泉州	8.3	温州	7.2	大连	6.3	三亚	5.3

数据来源：国家统计局、易居研究院

■ 参考价制度下的房价走势

今年全国有 4 个城市即深圳、宁波、成都和西安推行了二手住房参考价制度，充分说明部分地方政府调控有主动性和决心，对二手住房炒作现象采取了零容忍的态度。此类城市二手住房参考价的形成机制有差异，但总体上会参考二手房网签价格、周边一手住房价格等因素，且是以住宅小区为单位进行发布。这 4 个城市的政策属于先行者，其改革思路、政策内容、推进情况、政策效应等都值得其他城市的学习和借鉴。相关政策内容如下表。

表 2：4 个落实二手住房参考价制度的城市

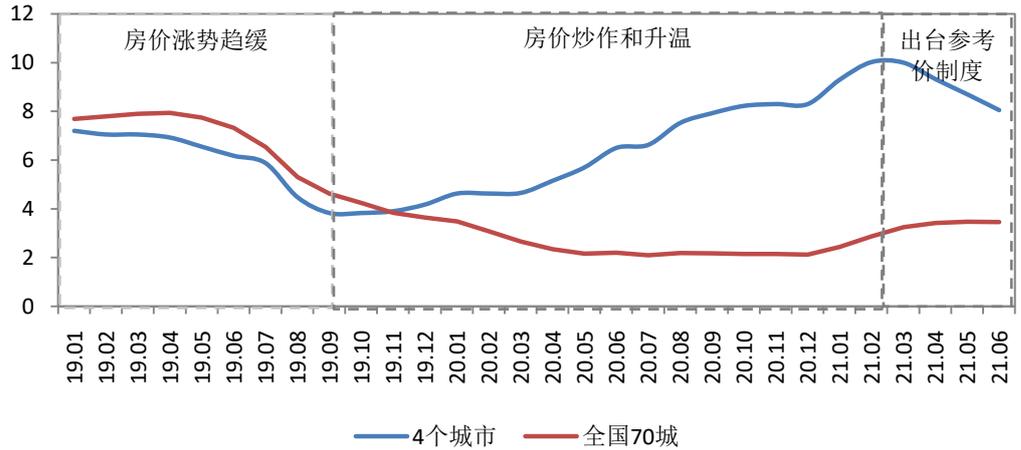
时间	城市	调控内容
2 月 8 日	深圳	将全市 3595 个住宅小区作为区域网格单元，以二手住宅网签价格为基础，参考周边一手住房价格，落实参考价格制度
4 月 27 日	宁波	市六区的房产经纪机构、房主在发布挂牌房源信息时，将试行同步匹配所在小区同类房源近期网签价格情况，并在市房产交易信息服务网及时公布所在小区同类房源最近相关交易价格信息
5 月 28 日	成都	建立二手住房成交参考价格发布机制，在成都 201 个住宅小区开启第一批改革，在 7 月 8 日开启第二批改革
7 月 8 日	西安	以住宅小区为单位，充分参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，建立参考价格制度

数据来源：国家统计局、易居研究院

此类城市相关政策落实后，市场反应和效果如何？这里我们将这四个城市二手住房价格指数走势和全国 70 城二手住房价格指数走势进行对比。其中 4 城二手住房价格指数为 4 个城市相对应数据的简单算术平均值。数据显示，对这 4 个城市而言，在 2019 年三季度前，二手住房价格有降温现象，房价走势相对不强势。而在 2020 年期间，疫情冲击下各类资金加快进入房地产市场，同时一手房房源不足的情况下二手房交易趋于活跃，此时二手住房价格指数明显攀升。到了 2021 年 2 月份该曲线处于顶部，4 城二手住房价格指数同比涨幅为 10.0%，且明显高于全国 70 城的平均水平。

2021 年 2 月份开始，深圳率先在全国推行二手住房成交参考价格制度。而后宁波、成都和西安陆续跟进。叠加其他政策管控，4 城二手住房价格指数以降温为方向。到了 6 月底，4 城二手住房价格指数同比涨幅为 8.1%，相比 2 月份的水平已压缩了两个百分点。虽然其压力依然存在，如涨幅明显高于全国 70 城 3.5% 的水平，但是至少说明调控效力在显现。后续若跟进的城市数量增加、叠加二手房信贷政策收紧等因素，那么此类价格指数曲线的下行动力将更强。

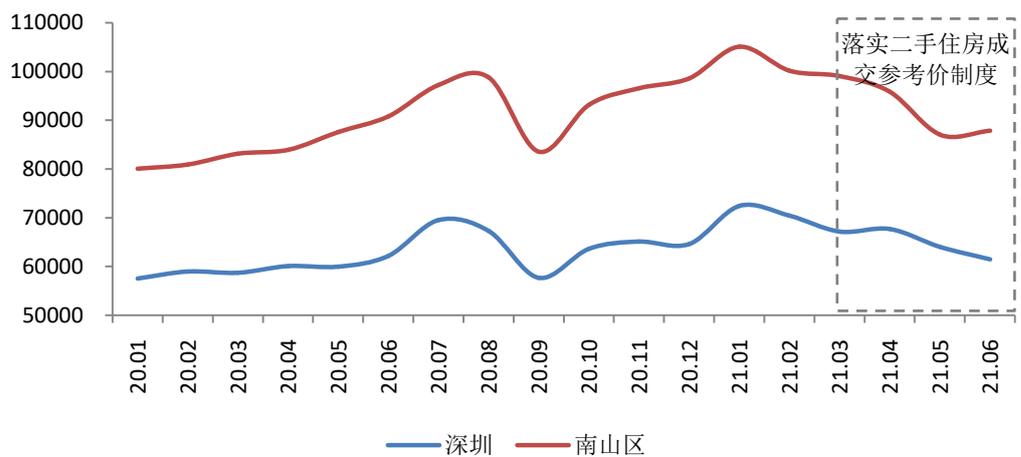
图 1：4 城推进参考价制度下的二手住房价格指数同比涨幅走势（%）



数据来源：国家统计局、易居研究院

成交均价走势也有类似表现。在这四个城市中，深圳作为全国最早落实二手住房成交参考价制度的城市，调控力度大、政策效应最为明显。数据显示，今年1月份深圳二手住房价格出现历史最高点，即为72436元/平方米。随着二手住房成交参考价制度的推进，房价下跌或降温成为趋势。到了6月份，其价格为61500元/平方米，累计下跌10936元/平方米，价格缩水了15%。类似走势在深圳具体下辖区中也得到体现。以前二手房交易较热、房价较高的南山区为例，其在今年1月份房价为105055元/平方米，而6月份则下跌为87871元/平方米，累计下跌17184元/平方米，缩水16%。此类数据充分说明政策调控积极有效，二手住房价格逐渐回归合理区间。

图2：深圳及南山区二手住房成交均价走势（元/平方米）



数据来源：CRIC、易居研究院

■ 其他一些房价管控政策

部分重点城市虽然没有直接出台二手住房成交参考价制度，但在市场运作过程中，也有各类调控和监管措施，以更好地促进二手住房价格的稳定和市场预期的稳定。统计显示，除前面 4 个出台参考价制度的城市以外，全国至少有 9 个城市对二手住房价格进行了重点规范和管控。此类管控形式多样，涉及严打业主哄抬房价的行为、建立二手住房价格信息发布机制、增加价格信息核验等，对二手住房价格的稳定发挥了积极的作用。当然从力度和约束力上看，这些举措要弱于二手住房成交参考价制度。后续完全可以在既有调控政策基础上，升级为参考价制度。相关政策内容如下表。

表 3：今年全国部分重点城市二手住房价格监管政策

时间	城市	调控内容
1 月 10 日	广州	要严打业主哄抬房价的行为，并且严禁中介参与哄抬房价，不能让业主的集体行为上升到破坏二手房市场秩序的程度
1 月 22 日	合肥	对涉嫌煽动集体涨价、恶意炒作房价的业主，由网信管理部门会同相关部门及时约谈当事人；房产管理等部门暂停其办理相关二手房网签手续，并采取限制其买卖住房等措施
2 月 27 日	东莞	进一步完善二手住房网签交易价格发布机制，进一步提高二手房价透明度，引导市场理性交易
3 月 2 日	无锡	将建立二手住房价格信息发布机制，对已经成交的房源信息和明显异常的挂牌价格要及时予以下架
3 月 12 日	杭州	严查中介机构展示房源价格和监管服务平台挂牌价格不一致的情况
4 月 16 日	南京	计划每个月公布一次二手房指导价
4 月 16 日	厦门	严查整治十种违规行为，包括：通过制造、散布虚假信息，或利用“学区房”、“拆迁房”等概念炒作，哄抬房价，推动房价过高上涨等
7 月 9 日	上海	在已实施房源挂牌核验基础上，增加价格信息核验
7 月 13 日	温州	规范业务承接管理，规范委托程序，不接受价格明显高于市场价格的经纪委托

资料来源：各地政府网站、易居研究院

■ 下半年二手房价新动向

当前参考价制度的推进，引发了二手房市场各参与者的积极讨论，充分说明大家对于这一新政策的关注。当然这中间也有各类疑问和建议，值得后续相关城市推进中积极研究。其中，有一个问题值得相关城市的关注，即后续要密切关注市场新动向，同时防范房东变相加价、违规涨价等行为。只有让参考价制度真正

扎实有效地推进，才能让此类政策受到大家的拥护和支持。

二手住房成交参考价制度的推进，成为今年二手房市场最重要的一项政策，进一步体现了房地产全方位监管的导向。后续此类政策推进过程中，地方政府、中介、房东和购房者等都应该积极做调整。第一、对于地方政府来说，需要基于所在城市二手住房的实际情况，科学高效地发布二手住房参考价，促进二手住房价格回归合理水平。第二、对于中介来说，需要充分认识到二手住房监管政策的严厉性，后续业务操作需要合规，积极促进二手住房价格的稳定。第三、对于房东来说，要了解房屋新的交易规则，合规、理性处理房源的挂牌和出售等事项。第四、对于购房者来说，需要基于参考价制度了解房价的未来走势，科学有序地安排置业计划。