

# 二手房参考价再添一城,楼市能否真正降温?

文/新华社记者 赵瑞希 李倩薇

继深圳今年2月份之后,成都日前出台二手房成交参考价机制,引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格、商业银行合理发放二手住房贷款。这一机制落实的关键点在哪?目前效果如何?能否熄灭楼市“虚火”?

## 深圳、成都发布二手房参考价

近年来,深圳、成都等地出现了热门区域二手房快速上涨的现象,甚至还有业主抱团涨价、虚报挂牌价等抬价乱象。一二二手房价格倒挂的加剧,进一步影响了新房市场秩序,催生了众筹、代持等“打新”乱象。

深圳早已进入以二手房为主的存量房交易时代。今年1~5月,成都中心城区二手房成交量占比过半,达52.3%。这意味着,二手房成为一些城市楼市交易的主力军,也成为楼市定价的主导者。如何引导

二手房回归合理定价,成为一些城市楼市调控必须面对的课题。

在深圳对3595个住宅小区实行参考价发布机制3个月后,5月28日,成都公布了首批201个楼盘的二手房成交参考价,其中最低的13110元/平方米,最高的39300元/平方米。

市场普遍认为,商业银行参照参考价放贷是二手房参考价机制发挥作用的关键所在。

在成都首次发布二手房成交参考价当天,成都住房公积金管理中心就发布公告称“购买二手房办理住房公积金贷款的,住房价值按住建部门确认的网签备案合同价款、房屋评估价以及住建部门公布的成交参考价格三者中的最低值认定并计算可贷额度。”中国银行四川分行、中国农业银行成都分行、中国工商银行成都分行、成都农商银行表示,将

成都市二手房成交参考价作为办理二手房按揭贷款业务房屋价值的重要参考。

贝壳研究院成都分院院长付跃华认为,二手房价格的快速上涨呈现出从一线城市逐渐传导至二三线城市的态势。深圳、成都先后发布二手房参考价机制,会对更多的城市形成示范传导效应。

## 高价房源一夜消失 成交量应声下跌

“这个片区的房子供不应求,这两年交易价格每平方米涨了10000元。”5月31日,成都高新区金融城片区的房产经纪人杨越告诉记者,“二手房参考价出来后,超过参考价的房源在网上全部下架了,现在只能在门店看到房源。政策刚执行,目前还没有业主下调价格。”

已经执行参考价机制的深圳,则经历了一夜之间全部“暂无价格”、卖家

撤盘惜售、挂盘房源止跌回升、成交量持续低迷等一系列市场反应。

当前,深圳二手房市场正处于“横盘”状态,5月成交量仅3027套,27.61万平方米,同比下降61%。这一“刚性约束”取得一定成效,除了买方预期发生变化外,业主也一改此前一边倒的“强硬”态度,部分热点区域的二手房价格出现略微松动,哄抬价格现象得到一定遏制。

付跃华认为,参照深圳的市场反应,预计成都发布参考价楼盘的交易量会受到市场情绪的影响,成交周期可能被拉长,业主报价将趋于平稳和理性。

成都市民方先生从今年3月份起一直在看二手房,对于成都出台二手房参考价,他认为这有利于稳定市场预期,对购房者来说是好事。但短期来看,对于一些急切想在热点区域购房的人来说,成交价高于参考价是大概率事

件,首付比例将提高。

## 疯涨的二手房价格能否回归理性

“之前业主三天两头上调报价,搞得人很紧张,生怕晚下手几天,就要多承担巨额成本。参考价出台后,市场冷静了不少,我能更从容地看房了。”准备在深圳买房的吴女士说。

西南财经大学经济学院教授刘璐认为,从统计学角度来看,“极值”的出现不仅拉高均价,而且在市场本就较热的环境下容易让供求双方产生焦虑情绪。因此,出台二手房参考价可以避免一些高挂牌价房源对市场的不利心理影响。

冷清的成交量让中介慌了神。在深圳,不仅不少房产经纪人在朋友圈“偷偷”发布房源和业主报价信息,甚至有中介门店用水果作为价格“暗语”,用一个榴莲代表1000万元,

一根香蕉代表100万元。深圳相关部门火速对这种行为进行了处理。

但这也折射出深圳部分热点区域房屋市场价远高于参考价、市场“炒房”情绪未得到根本扭转的严峻现实。参考价本意是提示购房者注意“追涨入市”的风险。“但水果‘暗语’反映出市场对于真实价格信息的需求。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

随着市场新现象新问题不断冒出,调控政策不断“打补丁”。二手房参考价是楼市调控的又一个“补丁”政策。但楼市调控要取得长效,关键在于稳预期。在“打补丁”的同时,还要注重对各类政策可能引发的市场行为进行长远预判,尽量避免政策存在漏洞。持续且稳定执行的长效调控政策,有利于让购房者对房价走势、购房时点有更稳定预期,缓解“着急上车、生怕掉队”的焦虑心态。

# 金价涨声再起 投资仍需谨慎

文/新华社记者 陈云富 程思琪

持续数月的“跌跌不休”后,金市近期再次吸引投资者目光。过去一个多月,国际金价持续上涨,25日纽约市场黄金期货盘中一度突破每盎司1900美元大关。5月份以来国际金市累计上涨7%,有望创下今年以来的单月最大涨幅。投资者关注的是,在经济持续复苏、通胀预期升温的背景下,黄金是否值得投资?

## 金价再次回涨

去年下半年以来,随着市场对经济复苏的预期增强,作为避险资产的黄金“很受伤”。国际金价从高点的每盎司超过2000美元,一路回落跌至每盎司1700美元下方,国内市场人民币计价的黄金价格也从每克450元附近跌至每克350元左右。

在经历持续的低位盘整后,进入5月份,金价重拾升势,迅速上涨。25日,

纽约市场黄金期货价格收报每盎司1898美元。不到一个月时间,国际金价每盎司涨幅超过100美元,受到带动的人民币金市也从每克370元左右升至每克390元以上。

“一方面是市场虽然开始讨论美联储货币政策收紧的可能性,但美联储的言行似乎还是会维持宽松的货币政策,另一方面市场对通胀过热或滞涨的讨论增多,也对金市带来利多。”谈及金市上涨的原因,光大期货贵金属分析师展大鹏表示。

山东黄金首席分析师姬明也表示,作为避险资产,近期比特币价格暴跌,以及主要大宗商品价格回调,避险情绪的升温带动了金价的上涨。“金价上涨本身也引起投资机构的关注,无论是衍生品市场的多头投资者,还是黄金ETF基金,都呈现出增加和流入的迹象。”展大鹏说。

有机构的统计数据显示,到5月21日,全球8大黄金ETF基金持仓量接近1850吨,5月份以来累计增持接近30吨,其中全球最大的黄金ETF基金SPDR持有的黄金量达到1043吨,同期增持量有20余吨。

## 消费投资热情回升

随着国际金价的上涨,国内金市投资、消费再次升温。记者在上海老凤祥银楼了解到,5月份以来,上海老凤祥每日黄金首饰零售价一路攀升,从5月1日每克足金481元上涨至5月24日的每克509元,涨幅近6%。

金价上涨也带动了线下金店的黄金销量。上海老凤祥银楼旗舰店总经理曹国生介绍,相比2019年同期,2021年5月以来上海老凤祥银楼旗舰店的销量增长了15%。

“5月一直是黄金销售

旺季。”曹国生说,尤其是“五一”假期、上海“五五购物节”以及“520”等特殊日子,加之节日购买黄金优惠力度大等因素,共同带动了线下黄金消费的升温。此外黄金涨价让不少消费者看好黄金行情,对黄金销量也起到一定的促进作用。

“对于实物投资而言,逆向思维很重要。”上海金融白领季小姐告诉记者,购买金条和投机层面的操作不同,去年8月份以来金价持续下跌后,国际金价在低位徘徊已有较长的时间,随着金价再次上涨,市场的相对低点逐渐确定,因此她在5月初果断出手购买投资金条,完成了每年购买投资金条的“既定任务”。

世界黄金协会此前的分析认为,5月份的中国黄金消费预计仍将高于往年平均水平,一方面是疫情防控的有效防控,推动了经济持续改善,另一方面主要

城市为鼓励消费纷纷出台了刺激措施。

## 政策预期差成关键 投资勿入误区

金价的快速上涨,让黄金这一古老的投资方式再次受到投资者的关注。业内专家认为,面对市场的不确定性,黄金依然具有其独特的价值。但目前参与黄金投资,要避免“追涨杀跌”。

“对黄金的投资实际上更适合作为投资组合里的一种资产。”资深黄金专家蒋舒认为,欧美一些家族基金的投资方式值得国内投资者借鉴,即每年将一定比例的资产投资于黄金,在整个资产组合中,利用黄金相对股市、商品等

其他资产常常不会同向波动的优点,稳定整个组合的表现。

另外,随着通胀预期持续升温,投资者也要谨防因为通胀而长期持有

黄金。“通胀并不必然推动金价上涨,准确地说,只有恶性通胀才会带来金价的大幅上涨。”世界黄金协会中国区董事总经理王立新认为,从历史经验看,通胀升温初期往往金价会有所上涨,但真正进入通胀期后,由于央行的货币政策常常也会做出调整,金价的表现并不十分理想。

对于参与趋势交易的投资者,政策的变动值得关注。“后期市场走势的关键还是看投资者对货币政策收紧预期的解读。”展大鹏认为,美联储三季度应该会探讨如何缩减宽松的政策,不论是缩减的方式,还是市场对这一政策的解读都将对金市产生巨大影响。

有关专家指出,目前国内的黄金投资渠道众多,现货连续、期货及ETF的交易各有优劣,投资者进入市场仍要选择好合适的渠道和方式。