

4月20日下午，深圳“深圳将取消二手房指导价”的消息在网上流传。根据市场消息，参考价不取消，但是银行核定贷款以网签备案价和评估价，实际成交价孰低为准，参考价仅作参考。

不过，新京报记者致电房产中介和银行，出现两种不同的声音。中介人员表示：“已经调整。”但是，部分银行个贷经理称：“未收到通知。”

在业内人士看来，这个调整方向符合政策原则。参考价不变动，但在实际执行过程中，采取灵活的办法，银行放贷与评估价挂钩，这意味着政府还是想保持价格的稳定，不要太明显的上下波动。

银行核定贷款以网签备案价和评估价为依据？

此次传闻有三个要点，一是参考价不取消，不上下调整；二是银行核定贷款以网签备案价和评估价，实际成交价孰低为准，参考价仅作参考；三是即日起执行。

对于此次传闻，深圳相关业内人士称：“大概率是真的！”

深圳一位房产中介门店的工作人员表示，确实调整了，公司的按揭部已经开始对接银行了。另一位房产中介门店的工作人员称，按揭部的相关同事表示，部分银行已经开始执行，但参考价是不可能取消的。

然而，当新京报记者咨询深圳部分银行支行时，这些支行的个贷经理纷纷表示，“未收到通知”“没有新的通知”“没有收到正式文件与信息，要以正式文件为主”

。

关于深圳二手房参考价调整的传闻一直不断，去年3月份，针对“深圳二手房参考价将上调3%-5%”的传言，深圳住建局回应，会适时作出相应调整，并于近期公布

。

今年2月份，深圳住建局的工作人员在接受媒体采访时表示：“内部已根据市场形势对参考价做了一版方案，但调整时间还没有定下来，是否发布也不一定。”

这都透露出一个关键词，是调整而不是取消。

对此，广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示：“这个调整方向符合政策原则。我曾经说过，参考价是开弓没有回头箭的政策，上海、广州都没有明确规定银行要按照参考价作为贷款发放评估基准；只有深圳，作为热点城市，提出该政策，这是要作为长效机制的，退出的概率很低。”

李宇嘉进一步说，市场形势发生巨大变化，当前市场实际成交价跟参考价已经存在巨大差距，这种情况下，参考价本来是要调整的，但出现的问题是，如果往上调整，就意味着刺激楼市，触碰了“房住不炒”，这是深圳没有办法承受的；如果往下调整，就坐实了房价下跌的事实，将导致市场预期房价会进一步下跌，从而形成房地产去杠杆和深圳房价的持续下跌。

“最佳的策略是，参考价不变动，但在实际执行过程中，采取灵活的办法，银行放贷与评估价挂钩，这意味着政府还是想保持价格的稳定，不要太明显的上下波动。”李宇嘉说。

易居研究院研究总监严跃进也认为，此次并没有提及参考价要完全废除，只能理解为参考价不再作为银行贷款的执行标准，这说明实际上参考价制度还是在执行的，只是不再作硬性的挂钩。这也是为了防范后续二手房炒作的现象，同时参考价的制定，继续体现了地方政府稳房价的导向。

## 深圳二手房深度调整的两年

“参考价”这只无形的手，深刻影响着深圳二手房市场的走势。

2021年2月8日，深圳颁布了一项重磅楼市调控政策，宣布建立二手房成交参考价格发布机制，对3595个住宅小区出台详细的价格指导标准。

参考价如何影响购房者的交易以及深圳的楼市？举例来看，假如一套房子市场价是600万元，参考价是500万元。如果该房子以600万元的市场价成交，银行以成交价放贷，购房者首付款在180万元左右。而在参考价之下，购房者首付款是 $500 \times 30\% + (600 - 500) = 250$ 万元。参考价之下，购房者的首付压力大大增加。

此后的两年，深圳二手房量价进入了为期两年的下行区间。

根据深圳房地产中介协会统计数据，2022年，深圳二手房录得（含自助）26853套，相比2021年44375套的录得量，下降幅度达到39.5%，创下深房中协有二手房录得量数据统计以来的最低值，二手房录得量连续两年低于新房成交量。

不过，在部分购房者看来，深圳二手房参考价，在挤出市场泡沫的同时，也影响了一部分刚性购房者，增加了他们的首付压力，影响了入市节奏。在深圳有换房计划的方毅（化名）表示，“深圳二套房首付是50%-70%，如果再叠加二手房参考价形成的首付，几乎要全款买房了。”

楼市回升之际，参考价调整影响几何？

在今年二三月份迎来楼市“小阳春”的大背景下，深圳房地产市场回升趋势明显。

根据深圳房地产中介协会统计，今年3月，深圳市二手房录得签约4943套（录得量系以二手房买卖合同发起时间为口径统计的数据，并非最终成交过户套数），环比增长率为39.2%，同比增长率为227.8%，创下近两年来二手房单月交易量新高，距离5000套关口只差57套。

乐有家研究中心监测数据显示，今年3月，深圳新房住宅网签3199套，环比上升56.7%。

此次深圳二手房政策调整，势必将会助推深圳二手房市场的成交，释放部分购房需求。

根据上述案例，如果按照成交价放贷，购房者首付将减少70万元左右。

严跃进表示，首付减少，自然会激活购房需求。深圳二手房参考价如果调整，购房者的积极性将大大增加。对于深圳二手房交易市场的复苏和提振具有积极作用，也客观上使得一手房市场面临更加活跃的机会，具有积极的导向。

新京报记者 段文平

编辑 武新 校对 赵琳