

上海楼市新政策出台后的首个周末

“之前只是观望，现在赶来看房”

12月14日下午，上海调整优化房地产市场相关政策：调整普通住房标准；首套房首付比例下降至最低三成。消息一经发出，立刻成为社会关注的热门话题。新政出台后的第一个周末，本报记者走访了部分中介和楼盘，近距离感受新政发布后的楼市变化。

业内人士表示，新政策的出台会刺激部分对购房持观望态度的人积极入场，但最终影响的还是市场流速，并不影响市场需求规模。从长期走势来看，市场的底色还是来自供求结构带来的购买力本身。对于有刚需的人来说，“最好的时期或许就是接下来的两周”。

青年报记者 崔子润



[现场]

一晚上接待17人，12人交付定金

12月16日，寒潮来袭，记者来到普陀区长征镇千阳南路上的某房屋中介公司。店内只有一名购房顾问，他告诉记者，自从新策出台，当天晚上，他一个人就接待了17人，其中，12人交付了定金，“新政策出台后，交易成功的二手房便宜了不少。虽然面积不同，所处地段也不一样，但相较于之前，小户型几乎便宜了几十万元，大户型便宜上百万元的也有。”

该名中介随后将记者带到嘉定区金园二路上的一家新盘售楼处。这家新楼盘报价在580万元起，地处北虹桥中心片区，属于大虹桥国际商务区的规划，紧邻地铁14号线，交通便利。“现在买房的人们最关心的是总价，其次就是整个社区的规划，以及出行交通的便利程度。”销售员戴先生说道。

“新政策出台后，包括嘉定

在内的6个区首套房首付比例下调至三成，二套房下调至四成，这对于刚需客户而言，大大降低了购房的门槛。”

现场来看房的大多数都是年轻人。其中，一对年轻的小夫妻在样板房里规划着，男生告诉记者：“我们在新政策出台前就在到处看房子、找房子，这次的新政策力度很大，让我们坚定了买房的信念。”还有不少特意从外地赶过来给刚落户的孩子买房，“这一定程度上刺激了我们这些本来处于观望阶段的购房者。”张先生说。

除了首付比例有所下调，新政策在房贷利率上的调控力度也很大，二套非普通住宅房贷利率下调尤为明显。“可以说，新政策把价格打下来了。”对此，戴先生给记者算了一笔账，“如果你准备了200万元的贷款本金，本息条件不变，按以前二套房贷利率5.25%

来计算，月供现在少了910元。”

记者随后又来到位于普陀区同普路的某个小区，这片2003年建成的住宅区，有两套目前正在售的二手房，分别售价为628万元和850万元。“新政策下来，没有增值税。目前，这个价格只是新政策出台后的新价，还可以再谈。”当记者询问市区的“老破小”如何，某平台的购房顾问表示，“‘老破小’确实更便宜了，但新政策出台后，小部分人不怎么考虑了。”

“如今，144平方米以下全部不收增值税，降低利息的同时，首付比例也降低了，确实是个利好。”某购房中间顾问说道，“我手上有位来自宝山的老破小置换到外环附近近郊的次新房，他已经看房半年了，最近终于下手了，原本他看中的小区价格高达600万元，现在终于降到了他预期的心理价格。”



新政策发布的首个周末咨询量大幅提高。

本版摄影 青年报记者 崔子润

[分析]

购房，未来2周也许是最好时期

据相关业内人士介绍：“目前，上海的楼市单价已经回归到2020年的时候。”而据相关研究数据显示，今年7月，上海二手住宅累计成交14239套，环比6月上涨约13%，呈现企稳态势。

这次新政策的发布，主要有三个区域受影响比较大。“首先就是近郊想改善居住的群体。另外，叠加新政里关于临港、嘉定、青浦、松江、奉贤，以及宝山、金山，二套首付40%，以及相关税率降低，外环外的上车门槛、购买成本拉到最低值，最后，局部区域对于前滩这种单价高小面积居多的板块是绝对的利好，因为以前前滩的二手交易的障碍之一就是交易税费问题。”购房分析师王世俊说。

“新政策虽然只有仅仅三四百字，但核心内容涉及的面，应该是今年之最。房产作为人们的重要固定资产投资，其价格常是人们经常讨论的话题。我们经常会听到人们从以下几个方面，比如：房产价格构成、地理位置、小区配套、物业服务、小区周边治安、小区绿化景

观去思考房价问题。”王世俊说道。

王世俊表示，新政策降低首付，降低利率，短期来看，这必然会刺激以往观望客户积极入场，也必然会加快房源流通速度。但是杠杆与成本的调节，对市场流速的影响最大，却并不影响市场需求规模。从长期走势来看，市场的底色还是来自于供求结构带来的购买力本身。所以，如果有刚需，抓住这个窗口期。

那么，这个窗口期大概会持续多久？根据以往政策落地后成交量的变化，这次新政策调整后，对应类别的住房交易可能将在未来一两周内达到最大交易规模，之后市场会趋于平稳。

“房子成交的最好时期就是接下来的两周。”王世俊说，“同时，新政策的出台也让‘一手买进满五’和‘二手买进满五’均无增值税，‘二手买进满五’的房屋也丧失了税费少的优点，回归同一起跑线。此时如果房价方面没有优势的话，客户就会选择物理属性更好的房源。”

[反响]

“赶上这波利好，节约了一大笔钱”

在上海某房地产有限公司嘉定龙湖青云阁售楼部，新政策首发的周末，人头攒动，购房者吴先生坦言，自己之前一直在观望，14日出台新政后，他就联系了中介，来嘉定看房。“周末我赶紧来现场看看情况，我比较关注新政策的执行如何，是否真的那样惠民，当然，关键看房价是否有波动。这一圈看下来，可以说，上海这次新政策很实惠。”

房产中介顾问介绍道：“之前每周末每天来访的基本是六七十组，周末上午12点前已经到访六七十组客户了，有很多都交付了定金。”

1993年出生的小龚来自湖北，2015年从中国药科大学毕业后来上海嘉定求职，他告诉青年报记者，自己就是典型的刚需，一直在关注14号线和嘉闵线旁的楼盘，“其实这个楼盘9月左右

就对外销售了，前面意向性选了107平方米的3房，也来了很多次，由于资金不足，在观望中。这次恰逢首付降息降税新政策，我马上交了20万元定金，满满的幸福感，对我来说节约了一大笔钱，应该说我们赶上这波利好政策。”

据相关数据显示，在闵行梅陇-绿城沁兰园，昨日开访量超120组，较上个周末单日增加10%以上。截至12月16日，3天认购量超390组。在闵行华漕-中铁建花语前湾，12月16日来访量超90组，新增20组小筹。全市售楼部人气飙升，其中，部分区域项目销售量增加至单日旺售20套。

“此次政策调整前，上海的普通住宅认定标准的价格约束条件沿用近10年未更新。而此次普通住宅范围的扩大有利于更多家庭减轻住房转让时税费

负担。”作为一名地道道的“老上海”，某房地产中介李先生说道。他认为新政策的出台，让上海楼市的单价保持在正常、健康的范围内。

探访中，记者一共辗转了3家中介，每家店内几乎都是一样的场景：中介们忙着接电话，找房屋钥匙，向客户介绍新政策的利好……正如李先生所说：“最近，我们挺忙的，一波接着一波呢。”

与此同时，位于大宁板块的中介门店里，购房顾问们同样忙碌不已。“新政策的出台也是利于卖家的。”宋先生解释道，“在我们这个板块的房价总价都在1500万元左右，假设房东买进价在200万元左右，如果是‘满五唯一’的情况，需要缴纳增值税及附加65万多元，调整以后，需要缴纳一个点15万元，总计直接省去的购房成本将近80万元。”