

青年调查



5月27日,上海出台楼市“沪九条”,给楼市带来了重大利好。“这个新政的力度非常大,堪称近20年来最大的。预计未来市场会信心大增。”中原地产盛大花园分行的欧阳经理告诉记者,自己和同事们接到了许多来咨询的电话,约看量也肉眼可见地增加了。记者在采访了本市包括外环外和外环内的五六家中介门店的负责人和经纪人后发现,新政引发了市场的热烈回应,尤其是单身购房者和多孩家庭。

青年报首席记者 范彦萍 实习生 朱彬

# 手机响个不停 咨询带看猛增

## “沪九条”落地仅24小时,上海房屋中介已忙到飞起

房产分析师

### 预计楼市成交量有望稳中向好

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,27日上海楼市迎来期待中的利好政策。政策内容包含多个方面,比如从土地端优化,到市场关注度较高的限购、金融层面优化,还涉及住房保障体系建立健全等多维度的工作。满足住房差异化需求的同时为上海楼市稳中向好奠定基础。“现在外地户口单身人士可以在全市购买1套二手房。这样的举措可以让买家有更多选择余地,如果选择购买外环内二手房也意味着盘活存量市场,让改善型买家有机会卖掉手里的二手房再去购买新房,有助于打通新房和二手房之间的置业链条。此外,对离异后购房不再按离异前家庭计算拥有房屋套数;已赠与住房不再记录赠与人拥有住房套数;完善住房限购相关操作口径,支持居民合理住房需求。对于原先比较严格的要求进行合理松绑,避免非常时期过于严格的政策误伤到正常住房需求。”

列住房金融政策,已经有不少城市积极落实,上海购房者对这部分政策也有较高期待。”他分析说,这些金融政策将有助于释放购买力。尤其是改善型买家,因为现在二手房交易时间长,而且还价尺度大,如果为了急于成交可能要在挂牌价上打8折甚至更低,面对较大的价格让步业主很可能延缓或搁置置换计划。现在降低首付门槛,相当于此前的首套房的首付比例,完全可以先买新房,二手房挂牌慢慢卖,等卖了后,拿到的房款可以抵冲一部分贷款,房贷压力可以缓解。所以交易上的急迫感和焦虑情绪会缓和很多。

此外,对离异后购房不再按离异前家庭计算拥有房屋套数;已赠与住房不再记录赠与人拥有住房套数;完善住房限购相关操作口径,支持居民合理住房需求。对于原先比较严格的要求进行合理松绑,避免非常时期过于严格的政策误伤到正常住房需求。”

他还分析说,此次新政支持多孩家庭合理住房需求。对于二孩以上的多子女家庭在现有限购政策上可以多买1套住房。上海当前人口出生率还是呈现下降走势,差异性政策既体现对多孩政策的鼓励,也能满足不同客群的不同需求。“市场关注度特别高的除了限购外就是信贷政策。近期央行出台一系

列住房金融政策,已经有不少城市积极落实,上海购房者对这部分政策也有较高期待。”他分析说,这些金融政策将有助于释放购买力。尤其是改善型买家,因为现在二手房交易时间长,而且还价尺度大,如果为了急于成交可能要在挂牌价上打8折甚至更低,面对较大的价格让步业主很可能延缓或搁置置换计划。现在降低首付门槛,相当于此前的首套房的首付比例,完全可以先买新房,二手房挂牌慢慢卖,等卖了后,拿到的房款可以抵冲一部分贷款,房贷压力可以缓解。所以交易上的急迫感和焦虑情绪会缓和很多。

至于对市场的研判,他预测楼市成交量有望迎来反弹。自从5月17日全国切实做好保交房工作视频会议后,各部门为稳楼市提出多维度、多方面政策举措,房地产股连续反弹多日,说明市场情绪已经有所好转。“上海作为一线城市,对稳楼市的政策期待更高,最近几天新增客户量、业务咨询量等先前指标开始有所好转。现在政策落地,利好兑现,会进一步强化楼市企稳的心理预期。6月是上半年收官的重要时间节点,这个时间点出政策对促进楼市交易稳定有重要意义,政策对刚需和改善性买家都释放出友好信号,预计楼市成交量有望稳中向好。”

房产专家

### 将更好引导市场预期和增强市场信心

对上海购房新政,易居研究院研究总监严跃进分析说,上海此次调整优化住房限购政策。政策优化涉及内容丰富,覆盖外地户籍、人才、单身、离异、企业、多孩家庭、赠与等层面,更好落实服务安居导向。上海此次明确优化住房信贷政策,从房贷和公积金贷款、首付比例、利率、额度等维度持续降低房贷成本。

政策。此类政策立足“人房地钱”联动新机制,坚持服务安居、坚持问题导向、坚持综合施策,充分满足人民群众对优质住房的新期待。

“上海此次统筹存量和增量,对二手房盘活、认购等落实较多创新政策。同时,在‘以旧换新’政策方面,创新性提出两种补贴模式。在主城区‘老旧小区’住房消化同时,有力支持居住困难家庭改善居住条件。”他指出,上海此次在优化土地和住房供应、建立健全住房保障体系、加快推进“两旧一村”改造等城市更新、提升住房品质、加强监测监管等方面也落实了相关

谈及政策的意义时,他认为此次上海一揽子房地产政策,将发挥积极作用和效应。第一,政策立足房地产市场供求关系新变化、人民群众对优质住房新期待,同时充分结合近期国家调整优化住房信贷政策等精神,充分体现上海因城施策、综合施策导向。第二,此次政策统筹市场和保障、存量和增量,在提升住房品质、促进职住平衡同时,更好满足了居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。第三,政策落地和实施,将更好引导市场预期和增强市场信心,也将进一步促进上海房地产市场平稳健康发展。



上海出台楼市“沪九条”,给楼市带来了重大利好。

青年报记者 范彦萍 摄

### 外环外 咨询量增加3倍 有门店一天就光速成交2套

“姐,上海这边又出新政策了,降低了购房门槛和贷款利率,您有空来看下房吗?”5月27日晚上,一直在犹豫要不要置换的夏小姐接到这样一条短信。

“叮叮叮~”短短10分钟内,微信通讯录里的五六位房产中介给她发来了不同版本的新政解读。有的是图片版的,有的逐一梳理了新政的特色。

都说房产中介是对新政最敏感的人。当看到新政终于出炉后,中原地产嘉定新城区域营业董事徐鹏飞语气中透着欣喜,“从昨天开始电话不断。有很多二孩家庭的客户来咨询,还有不少人咨询贷款利率,包括3年社保的。”

平时,徐鹏飞要分管嘉定新城4家门店。他透露说,从27日晚上到昨天下午,上客量(客户的咨询量)从原来平均一天一家店10个,增加了3倍(约40

个)。“尤其是今天来看房的人比较多,店内接待很忙。”

“以前每天看房人数大概2~3人,现在原本休息时间取消了,今天一天都在带人看房,昨天加班到晚上十点。”九亭的一名房产中介小欧表示。

不仅咨询量上涨,房产经纪公司的成交量也有所增长。“据我了解,我们门店今天的成交量便有2套。”陈文透露露说。而小欧也表示,本月成交了2个客户,其中一个便是因为政策变化改变了自己的买房计划。“我有一个外地年轻客户,本来需要交满5年社保才能有购房资格,现在交满3年直接买了。”

“沪九条”新规出台后,也刺激了多孩家庭的买房积极性。对于多孩家庭,原本执行既有限购标准的政策被放开,现可增购1套房子。陈文通就有一个上海

户籍的客户,家有2胎,准备再多买一套房子给老人。

政策调整之后,首付比例和贷款利率在原来基础上进一步下调。对居民来说,尽管在上海买房门槛在不断降低,但反观二手房挂牌市场,部分二手房出现了价格波动。

“小户型由于价格不高,变化不大,但有一些户主因为个人心态变化也有跳价。二三房户型因为比较好卖,房价有所上涨。”陈文透露露说,“有个房东原本挂牌价是300多万元,因为这波利好直接加了50万元。”

对此,欧先生也深有同感。“一个房东说不卖了,另一个跳价了,原来挂的480万元房子为了换新房降价至460万元出售,政策出来后又涨至470万元,准备签合同同时又加至480万元。还有一个别墅业主,直接涨价100万元。”

### 内环和中环 周中都有约看 中介手机响不停忙得连轴转

外环内的市场火起来了,外环内的咨询量和带看量也显著增长。位于龙华和徐汇滨江板块的中原地产盛大花园分行的欧阳经理告诉记者,自己一直在接客户的咨询电话,回复各类消息,手机响个不停。“我有一组客户,政策出来前,我们一直约对方和房东面谈,对方迟迟不出来。今早主动和我说,要和房东见个面。这意味着市场释放了强烈的购房需求。”

她的客户中有一名外地单身购房者,在社保没有交满3年的情况下,研究了“沪九条”后,对企业购房格外感兴趣。“这位

客户有一家公司,他想要买2000年前建成的70平方米以下的住房。新政出台前对企业在上海购房有要求。新政出台后为企业购房提供了便利,也大大促进了二手房的去化。”

除了主动来咨询的,门店的经纪人也点对点把消息发给有意向的买卖客户。欧阳经理表示,新政对多孩家庭和单身族特别友好。“我本来有个单身客户在等上海户口,我第一时间告诉他可以买房了,他立即约我看房子。而有一个离异带娃的女客户,原本名下有一套房子,被限购了,但按照新规,可以再买一

套。”

“这两天,我们也回访了一些房东,他们对政策非常有信心,暂时还没有调价。”欧阳经理预计,未来一个阶段,挂牌量可能会涨一点。置换的客户可能会增加一些。市场会更活跃。

她分析说,新政对刚需客户十分友好。一般市场会发生连锁反应,等刚需客户购房去化了老破小后,有改善需求的客户有了首付会换房。“我们遇到的主要是置换客户。真的手上有一两千万的很少。他们有强烈的购房需求,只是因为之前房子一直卖不掉,没钱置换。”