

“沪九条”落地 市场反馈积极 九大焦点追问 权威解读在这里

上海房地产新政“沪九条”自5月28日正式施行,受到市场各方高度关注。“沪九条”落地十余天来,市场反馈如何?短期内,上海会不会继续出台调整优化政策?上海楼市接下来将怎么走?带着这些市民关心的焦点问题,记者采访了上海市住建委、市房管局、市规划资源局、人民银行上海市分行、市公积金

管理中心等相关负责人,部分房地产开发企业负责人、中介机构负责人,以及专家学者。从各方反馈看,此次“沪九条”体现了政策优化的整体性、系统性、综合性,政策力度也比较大,超出各方预期。记者走访多家市场主体了解到,新政出台以来,政策效应逐步显现,一手住房

来访量和成交量提升,二手住房带看量和成交量明显增加,成交价格总体平稳。数据显示,端午三天假期上海二手房日均成交418套,比今年“五一”假期日均成交套数增加171%;节后两天日均成交810套,回升至新政出台后一周的成交水平。“总的来说,‘沪九条’针对引导合理

住房需求进行了通盘考虑,近阶段,上海层面应该不会再次大力度调整政策。”上海社会科学院城市与房地产研究中心主任万勇认为,“从上海的社会经济发展和城市规划建设等各方面综合因素来看,我们对上海房地产市场的稳健发展和住房民生领域的合理改善,是很有信心的”。

问题1

“沪九条”的出台过程是怎样的?整体政策措施有什么特点?政策力度有多大?

上海市房管局相关负责人表示,此次调整优化政策是相关部门深入分析研判市场变化趋势,广泛听取专家学者、市场主体等各方面的意见建议,在此基础上,综合考量形成的一揽子政策措施。“政策出台后,普遍反映此次优化政策体现了整体性、系统性,政策力度也较大。”上述负责人表示。比如,在住房限购政策方面,立足服务安居、促进职住平衡,缩短了非沪籍居民购房缴纳社保年限,扩大了购房区域,增加了多孩家庭购房套数,支持企业购房用于职工租住。在住房信贷政策方面,此次调整优化后,个人住房贷款利率下限已降至4%以下;最低首付比例方面,首套房贷已降至20%,满足合理购房贷款需求。在住房公积金政策方面,居民最高贷款额度提高幅度在30%左右,首套住房家庭公积金(含补充公积金)最高贷款额度为160万元,多子女家庭在此基础上上浮20%政策不变,最高可达192万元。

问题2

此次上海优化调整房地产市场政策措施,主要有哪些方面的考量?

上海市房管局相关负责人表示,此次政策优化主要体现了三个方面的考量:一,综合施策。统筹供应和需求,促进市场供需总体平衡;统筹市场和保障,综合考虑总供应和总需求,租购并举促进住房市场和住房保障两个体系协同发展;统筹增量和存量,注重提升住房品质,鼓励建设好房子,加快推进“两旧一村”改造等城市更新,多渠道改善居住条件。二,分类施策。在供应端,更好满足改善性住房需求,优化套型结构,提高中小套型住房面积标准,差异化降低中小套型住房比例。在需求端,立足服务安居,针对区域市场特点,差异化、分区域优化住房限购政策,缩短非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限,扩大重点区域人才和非沪籍单身人士的购房区域。在信贷端,为促进重点区域职住平衡,在新城和南北转型等区域继续实行差异化住房信贷政策。三,精准施策。支持多子女家庭合理住房需求,在增购一套住房的基础上,配套享受首套住房信贷政策,减轻购房利息负担。支持居住困难家庭改善居住条件,对符合条件的“以旧换新”居民家庭,给予住房置换期间过渡租房、装修搬家等适度补贴。坚持需求导向,增存结合健全住房保障体系,探索通过国有平台公司等主体收购、趸租适配房源,优化住房保障供给。支持企业多渠道解决职工居住问题,对企业购买小户型二手住房用于职工租住的,不再限定购买住房套数。优化限购政策口径,取消离异购房合并计算住房套数规定,调整住房赠与规定,已赠与住房不再计入赠与入拥有住房套数。

问题3

“沪九条”正式施行以来,市场反应应怎么样?新房二手房成交量有没有增加?房价有没有出现反弹?

记者走访多家市场主体了解到,新政出台以来,政策效应逐步显现,交易活跃度明显提升,一手房和二手房的成交量均增加,端午假期成交水平明显高于“五一”假期的水平,成交价格总体平稳。从记者采访的房企反馈看,在售新房项目的咨询量和来访量出现积极变化。整体来看,5月28日至6月10日,上海一手房认购总体平稳,全市共有10个楼盘完成认购,认购水平略高于同板块平均水平。一手住房项目来访量明显增加,部分有一定市场热度的续销项目,预定量增加比较明显。成交量提高,5月28日至6月10日,一手住房日均成交2万平方米,比5月1日至27日的日均成交量增加42%。二手房方面,6月1日和8日分别是“沪九条”施行后的两个周六,记者走访了多家中介门店,经纪人带看量明显增长。上海规模最大的中介机构链家家的数据显示,新政出台至6月10日,咨询量与前两个月对比,日均上涨约50%,带看量上涨约30%,”新政出台后,购房人的需求明显释放,在端午节期间,客户咨询量、带看量较新政前的日均上涨30%”。

“二手房方面,市场反应比前面几轮政策更加积极。”上海太平洋房屋相关负责人表示,外环外区域的二手房成交变化最为明显,新政后两周周均成交套数较新政出台前四周周均成交上涨79.58%。购房群体方面,该机构成交最多的人群是受益社保5年改3年政策的非沪籍人士,以及多子女家庭。

整体来看,自5月28日至6月10日,上海二手住房市场成交量大幅提高,日均成交700套,比5月1日至27日的日均成交量增加38%。

问题4

本次住房信贷政策调整力度较大,首套和二套个人住房贷款利率下限较调整前均有较大幅度下降,请问可以为居民家庭节约多少利息支出?银行已受理尚未发放的个人住房贷款,是否可以适用新利率政策?

记者从人民银行上海市分行了解到,本次上海个人住房贷款新政对个人住房贷款利率政策下限调整幅度较大,充分让利于民,首套房利率下限较调整前下调35个基点,二套房下调35个基点。其中,自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域的二套房贷利率下降幅度更大,下调了45个基点。按照100万元贷款,30年等额本息测算,首套房贷款每月还款最多可以减少197.63元,总利息支出减少7.11万元。本着让更多贷款购房人享受新政好处的原则,银行执行新政时按照贷款发放时间为界,5月28日(含)以后新发放的个人住房贷款按照新政策执行,银行已受理尚未发放的在途个人住房贷款,均可以适用新政策。

问题5

上海公积金政策调整后,贷款额度可提高到160万元,多子女家庭最高可贷192万元,贷足需满足哪些条件?已申请还未发放的公积金贷款,是否可以

根据新政提高额度?记者从上海市公积金管理中心了解到,缴存人家庭在上海购买首套住房的,申请最高贷款额度要同时满足三个条件:两人及以上家庭申请贷款,且均满足当前正常连续缴存住房公积金满6个月的条件;按30倍的住房公积金存储余额倍数以及10倍的补充公积金存储余额倍数计算,申请人员在申请时的住房公积金账户存储余额合计达到4.34万元,补充公积金账户存储余额合计达到3万元,可申请最高贷款额度160万元;多子女家庭住房公积金账户存储余额合计达到5.2万元,补充公积金账户存储余额合计达到3.6万元,可申请最高贷款额度192万元;具有偿还贷款的能力及良好的信用。

据介绍,相关政策实施以受理时间为界,5月28日(含)以后受理的公积金贷款按此政策执行,尚未发放的公积金贷款,经房屋交易双方协商一致需进行重新受理的,可向相关贷款受理机构进行咨询。

问题6

对于那些暂时没有购房能力或者达不到购房条件的人群,政策方面是否有所考量?

记者了解到,“沪九条”强调统筹兼顾“市场和保障”,是要以需求为导向,增量和存量相结合,加快保障性住房和保障性租赁住房的筹措和建设,探索通过国有平台公司等主体收购、趸租适配房源,优化住房保障供给。

有业内人士表示,“沪九条”中的相关政策,更加贴近实际居住需求。在支持居住困难家庭改善居住条件方面,政策提出对符合条件的“以旧换新”居民家庭,给予住房置换期间过渡租房、装修搬家等适度补贴。对于暂不具备购房条件的群体来说,“沪九条”提出,支持企业购房用于职工租住,这是上海在支持住房需求多元化方面的探索,是一个亮点。

“‘沪九条’是全体系、多维度的政策,不仅覆盖的人群广,针对差异化的住房需求也做了细分,后续各类群体都可以享受到新政带来的实惠。”上海中原地产分析师卢文曦表示。

问题7

6月7日,上海发布了“沪九条”出台后的首批商品住房用地出让公告,在推出4幅地块的同时,也明确了取消商品住房用地溢价率10%上限等要求,这是如何考虑的?

上海市规划资源局相关负责人表示,结合今年第三批次商品住房用地出

让公告发布,明确有关工作要求,是细化落实“沪九条”中关于“优化本市土地供应”的具体举措。

自该批次起,上海取消商品住房用地溢价率10%的上限要求,成交地价由市场化竞价确定,进一步提升土地资源市场化配置效率。在出让前,规划资源、住建、房管、发改、财政、金融等部门建立综合会商机制,合理设定出让起始价格,对市场热度较高的特定区域地块可经决策采取差别化调控措施,在溢价率超过一定限度后转入摇号环节,引导市场主体理性竞价。

后续,上海将持续完善商品住房用地交易工作,进一步加大区位条件好、公共服务设施齐全、交通出行便捷、市场需求旺盛地区的优质地块供应,通过土地开发更好落实和强化城市功能。

问题8

我们注意到,不少城市近期都出台了房地产调控政策,其中不少城市力度还很大。购房者们也关心,后续还会不会出台力度更大的购房支持政策?

业内人士表示,在全国层面,“因城施策”“一城一策”的总基调没有变,各地结合自己的实际情况,必然会呈现出不同的政策特点。

“从上海本身来说,由于市场趋于稳定、购房人趋于理性,一些在市场过热时采取的从紧政策措施,这次得到了及时、全面的调整优化。”易居研究院研究总监严跃进说。

多位专家判断,随着“沪九条”的落地,近阶段上海层面支持刚性和改善型需求的相关政策基本到位,未来重在消化吸收。

问题9

“沪九条”出台时间不长,对于市场的影响显现还需要时间,一些市民关心,房价是否已经见底。应该怎么看上海房地产市场走向?

据多位专家观察,“沪九条”发布后的市场反馈整体上是积极的,对市场的长效作用将逐步显现。

“一方面,购房对一个家庭来说是重大决策,家庭成员之间进行磋商、做出决策需要周期,置换群体从卖房到买房有一定的操作周期;另一方面,政策出台后时间尚短,政策消化和市场传导,反映在认购率或二手房的网签数据上,还需要一定时间。”上海社会科学院副院长干春晖表示。

从企业角度来看,有头部房企营销部人士指出,对未来走势的判断,关键还在于前两周的存量客户陆续释放后,新客进场的数量和持续度。本次“一揽子”政策力度明显强于去年9月和12月两次新政。

有房地产经纪机构相关负责人表示,本次政策出台释放了相当比例的客户资格,也带活了市场,特别是对“刚需客”的效果比较明显,对市场信心有明显提振作用。预计6月市场能够逐步改善,价格企稳,成交量放大。

(戚颖璞 栾晓娜 计思敏 庞静涛)