

直击上海楼市新政落地首周：

多楼盘24小时不打烊 有项目深夜认购火爆

本报记者 杨让晨 石英婧 上海报道

在执行“认房不认贷”后的首个周末，上海楼市情绪回暖，购房者热情高涨。

9月2日晚间，尽管已经暮色四合，但位于嘉定区的大华梧桐樾售楼处依然人潮涌动。“如果看好了的话，建议您尽快下定金。”一位大华梧桐樾的置业顾问告诉《中国经营报》记者，该楼盘目前在售的91平方米和101平方米的主力房源已所剩不多，如需购买需要在周末两天

多个项目24小时不打烊

由于新政发布，楼盘都在加紧去化，有的楼盘之前的优惠都收回了。

9月2日，记者赶到大华梧桐樾项目的时候，已接近晚上7点，但在“认房不认贷”政策实行首日，购房人热情高涨，售楼部仍不断有访客进入。该楼盘置业顾问还发出了在9月2日、3日“24小时不打烊”的海报。

据该楼盘置业顾问介绍，由于项目靠近嘉定安亭汽车城，同时又拥有11号线和14号线两条地铁，区位优势明显，这吸引了大量的购房意向人群前来看房。“这边在9月1日晚上就营业到很晚。”该置业顾问进一步表示，楼盘为了响应政策推出了不少活动，如果在这两天付认筹金的话能够总价优惠一个点(1%)。

同时，还有包括金地峯汇、招商南山虹桥璀璨领峯、虹桥嘉悦府等多个楼盘均表示在限定时间内24小时不打烊。其中，虹桥嘉悦府表示在9月2日至9月3日期间24小时不打烊。招商南山虹桥璀璨领峯则推出了9月4~10日的24小时主题茶歇活动。该楼盘置业顾问向记者确认了该活动的真实性：“在新政出台后，房子卖得很快，我们的房源比较紧俏，好位置不多了，想买的话尽快。”

尽快签约。

据了解，9月1日，上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局、中国人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局联合印发了《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(以下简称“《通知》”)，自9月2日起执行购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施。

《通知》明确，居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在上海名下无成套住房的，不

论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

事实上，在上述新政发布后的近一周时间内，上海市内的多数楼盘热度都在一定程度有所提升，有项目打出了“24小时不打烊”海报或喊出“今晚24小时不打烊”的口号。记者注意到，包括南山前湾拾漫、中建御华园、理想之地等在内的多个楼盘都出现了超过130%的认购率，其中中建御华园和理想之地等楼盘还触发了积分。



上海楼市新政首周，位于青浦区徐泾板块的华发蟠龙四季售楼部挤满了购房者。本报资料室/图

此外，位于上海市大虹桥板块的华发蟠龙四季项目也吸引了不少购房者前来看房。“您在这儿先看一下，我先下楼去接另一位客户。”华发蟠龙四季的一位置业顾问在这几天已经忙得不可开交，他对记者表示，该楼盘大概9月10日左右认筹，在9月底开盘。

不仅是在周末，上海楼市新政对市场情绪的提升也延续到了工作日。9月6日，记者在南山前湾拾漫、国贸虹桥璟上等楼盘注意到，尽管是工作日，仍有不少购房者在看房、认购，其中还有不少是一家人前来购房签约。

国贸虹桥璟上一位置业顾问对

记者表示，由于新政发布，楼盘都在加紧去化，有的楼盘之前的优惠都收回了。

与国贸虹桥璟上相比，南山前湾拾漫更符合工作日楼盘的印象。记者在该项目发现，偌大的楼盘仅有接待处一位工作人员。据该工作人员介绍，项目所有销售人员都去附近的希尔顿酒店接待客户认筹了。

记者随即赶往希尔顿酒店，在认筹接待处发现，尽管是工作日也有不少客户携带材料前来认筹。据该楼盘置业顾问介绍，截至9月6日，该楼盘的7幢楼宇中已有5幢楼宇的房源售罄，并触发了积分，认筹数也超过了200。

明显提振市场情绪

“‘认房不认贷’政策直接降低了购房者的首付成本，极大地降低了入市门槛，提高了购房能力。”

此次包括上海在内的一线城市全面执行“认房不认贷”背后，是对合理住房需求的进一步释放，市场情绪或将得到明显提振。

在易居研究院研究总监严跃进看来，上海市此次出台“认房不认贷”政策，标志着一线城市全面进入了“认房不认贷”的周期，具有积极的导向意义。“‘认房不认贷’能够实际上降低首付和房贷利率，对购房者有重要的影响，上海市作为全国最大的房地产市场，新政策的施行有助于进一步降低购房成本，能够进一步释放合理住房消费需求，后续对房地产市场，尤其是上海的交易行情有十分积极的意义。”

交易活跃态势或将持续

各地近期都在积极出台“认房不认贷”政策，并以京沪两地做参考，以研判后续市场走势。

中指研究院方面也分析认为，整体来看，8月底监管部门密集出台政策利好，降低购房者置业门槛和购房成本，尤其是一线城市全面落实“认房不认贷”政策，为市场注入信心，有望带动更多购房需求释放，激活楼市交易。但受多数城市房地产供求关系已发生转变影响，当前若想要扭转市场下行预期，仍需要更多政策协同发力，如降低交易税费、给予企业更多资金支持等。

“量升价稳、预期向好是‘金九银十’楼市的重要特征，同时这波行情会持续，充分体现了各类购房政策积极到位、效果显现的导向，市场情绪也总体上处于积极乐观的一面。”严跃进告诉记者，京沪两地近期楼市复苏，对于全国市场有非常好的启发。各地近期都在积极出台“认房不认贷”政策，并以京沪两地做参考，以研判后续市场走势。

“9月份开始上海楼市交易会有积极提振，且交易活跃态势会持续，在一、二手房等领域都会有重要的表现。相关银行、中介机构等业务量也有望提振。”严跃进表示，针对购房者关心的房价问题，在购房者购房心态更加理性健康之下，房价将有保持稳定的基础和良好态势。

据易居研究院分析，目前上海市的新房平均总价大概为500万元左右，在“认房不认贷”政策执行前，二套房的最高首付比例为70%，即首付款需要350万元。而按照现在新政策，若纳入到首套房的认定范畴，那么首付款大约需要175万元。据此对比，首付款直接减少了175万元，相当于房价款的35%。

同时，在纳入首套房标准后，房贷利率等也都一并下调。当前上海二套房利率为5.25%，按照贷款本金200万元、30年期等额本息计算，其利息总支出约为198万元，月供约为11044元。若按新的政策，其利率为4.55%，

其利息总支出约为167万元，月供约为10193元。对比来看，利息总支出减少近31万元，月供减少约851元。

“‘认房不认贷’政策直接降低了购房者的首付成本，极大地降低了入市门槛，提高了购房能力。所以购房者看房的意愿提高了，交易的频率也加快了。”严跃进表示。

克而瑞方面也表示，上海市此次官宣“认房不认贷”符合预期，充分说明上海市亦积极落实前期政策放松的基调，“对于降低购房成本、满足合理住房消费需求、促进楼市平稳发展等具有积极的作用。”

环沪楼市“认房不认贷”新政冲击波

本报记者 方超 张家振 上海报道

带看量、成交量提升明显

“一觉醒来卖了第八套，新政出台星樾湖滨‘火’了。”这两天，一张苏州市星樾湖滨项目销售人员发布的朋友圈截图广为流传，备受外界关注。

《中国经营报》记者就此致电星樾湖滨项目售楼部，销售经理汪子铭(化名)向记者表示：“我们项目在9月2~3日卖出了20余套新房。”在其看来，苏州市日前出台的“认房不认贷”政策进一步刺激了部分需求释放，加速了项目成交去化。

多位苏州市房地产业内人士也告诉记者，在“认房不认贷”政策出台后，苏州市不少项目的带看量、成交量的确有所提升，但总体而言，市场热度不如上海市和北京市等一线城市反常大。

事实上，苏州“认房不认贷”政策在有助于提振当地新房市场成交量的同时，也利好当地二手房市场。由于靠近上海市，包括下辖的昆山市等在内的苏州市二手房市场也颇受外界关注。昆山市有房地产业内人士向记者表示，当地这几天的二手房挂牌量明显上升，不少客户计划在卖出昆山市房产的前提下，转向上海市购房。

此前，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局等三部门就在联合推动“认房不认贷”政策落地。在北上广深四大一线城市带头执行的情形下，苏州市等二线城市积极跟进，符合市场逻辑。”上海中原地产首席分析师卢文曦表示，苏州市、无锡市等地出台楼市新政，有望进一步激活楼市交易。

在上海市官宣执行“认房不认贷”政策后，有“最强地级市”之称的苏州市亦火速跟进。

9月2日，苏州市住房和城乡建设局等部门发布通知：“居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。”至此，苏州市“认房不认贷”政策正式官宣落地。

“今天忙‘飞’了，不是在接客户就是在接客户的路上。”9月2日18点左右，刘明(化名)在朋友圈发出上述感慨并配上了售楼部客

户洽谈的照片。就在几分钟之前，刘明转发了苏州“认房不认贷”的新闻。

刘明是昆山市熙悦雅园的销售经理。据其介绍，项目主推大面积改善型房源，最小面积为133平方米，精装交付，离地铁口500米左右，地理位置优越。

“之前购房者在外地有房有贷，在昆山市需付四成首付，贷款利率为4.8%。而在新政出台后，现在最多只需三成首付，利率降至4.4%，不过具体细则还有待出台。”刘明告诉记者。

昆山市一位房地产业内人士也向记者介绍称，以一位购房者

在外地有房有贷，想在昆山市购买一套250万元房产为例，按照之前政策，首付至少需要100万元，以贷款150万元，等额本息还款30年计算，月供需7800多元。而在“认房不认贷”政策落地后，首付最低只需75万元，以贷款175万元，等额本息还款30年计算，月供为8700多元。“这意味着购房者在昆山市置业的首付门槛进一步下降，在可贷款总额增加的同时，利率下降明显。”

不仅仅是昆山市，在苏州市区范围内，对于“认房不认贷”政策官宣后的影响，多个项目销售人员向记者表示，所在项目带看量、成交量皆有明显提升。

据记者了解，星樾湖滨项目位于苏州工业园区，近期推出了高层、洋房等房源。汪子铭告诉记者，其所

在项目9月2~3日卖出了20多套新房。“这既有新政策刺激的原因，另外我们项目日常的销售情况本身也不错。”

“9月3日，我一天接待了四组从上海市赶来的客户，其中就有两组客户是计划投资。”据汪子铭介绍，“在苏州工业园区板块，很多项目一套房总价约六七百万元，我们项目的高层价格才300多万元，性价比比较高。”

苏州市某项目一位销售经理向

记者表示，“认房不认贷”新政策出台后，带看量、成交量的确有所上升，“所在项目9月2~3日卖出了10多套，没有其他楼盘那么夸张。”

克而瑞统计数据显示，在今年第36周(8月28日~9月3日)，重点监测城市开盘去化率增至67%，较第35周上升14个百分点。其中，苏州市第36周成交面积为8.2万平方米，环比上涨8.4%。

卢文曦也分析认为，此前，苏州市等城市的二套房最低首付比例在40%左右。“楼市新政出台后，首付比例有所下调，对市场肯定有积极、正向影响，但也不要过分夸大这种影响。”

提振置换型改善需求

苏州市“认房不认贷”政策出炉，在影响新房市场的同时，也对苏州市二手房市场带来了一定的积极影响，尤以靠近上海市的昆山市最为明显。

“从9月2~3日的48小时内，我们平台就上架了800多套二手房房源。”昆山市房地产中介人士朱涛(化名)向记者表示，在苏州市出台“认房不认贷”政策后，昆山市二手房挂牌量提升明显。

不过，昆山市另一位中介人士袁禹(化名)告诉记者，上述数

据准确性或并不高。其向记者提供的9月2日中午~4日中午某二手交易平台数据显示，期间，昆山市二手房房源数量分别为58888套、59318套，“也就是说，48小时新增挂牌430套，和此前相比，挂牌数量的确在增加。”

昆山市二手房挂牌量明显提升的原因有哪些？“在上海市出台‘认房不认贷’政策后，我接待的好几个客户想卖掉昆山市的房子，转去上海市购房。”一位昆山市房

地产中介人士向记者坦言，“现在是客户市场，上海政策放开对昆山楼市也有影响，目前二手房市场行情并不是太好。”

无独有偶，一位昆山周市镇的中介人员也向记者表示：“我认识的一位房东就是在楼市新政出台后，卖掉了昆山市的房子转去上海市买房了。除政策影响外，房东本身就有置换需求，在新政策出台后马上就将房源挂牌到了二手房市场。”

58安居客研究院研究总监陆

骑麟在接受记者采访时表示，“认房不认贷”政策利好主要体现在提振置换型改善需求。在“认房又认贷”政策下，购房者的置换难度较大，主要是在认定为二套房的情况下，首付比例相对较高，这部分人群无法一步到位完成置换；另外，此前二套房贷款利率普遍较高，后续还贷的压力也较大。因此，实行“认房不认贷”政策，能够有效刺激有置换需求的人群加速入市。

不过，与昆山市相比，苏州市

区多位房地产中介人士向记者表示，在楼市新政策落地后，二手房挂牌量变化不大。

“胥江这边还是比较稳定，最近二手房挂牌量并没有明显增多。”位于苏州市劳动路的某中介门店经理表示。另一位主营苏州市新康花园片区的中介人士则认为：“最近几天挂牌量变多，且有些房东的心态变高了，目的就是想涨价，但在目前市场行情下，涨价可能就很难卖掉，苏州市存量房已达约20万套。”

环沪密集出台楼市新政

近期，除苏州市外，无锡市、杭州市和嘉兴市等上海市周边地区也密集发布了楼市新政。

9月3日，无锡市住房和城乡建设局发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，强调购房者在无锡购房，“不论是否已利用贷款购买过住房，银行业

金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。”此举也意味着无锡市官宣执行“认房不认贷”政策。

此前的8月31日，江苏省政府召开《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》(以下简称《措施》)新闻发布会。上述《措施》第七条提出，落实降低购买首套房首付比例和首套

房、二套房贷款利率，改善性住房换购税费优惠，个人首套房“认房不认贷”等政策。

记者进一步梳理发现，在苏州市、无锡市等江苏城市先后出台“认房不认贷”政策之前，浙江省嘉兴市早已打响取消双限(限购限贷)“第一枪”。8月25日，嘉兴市发布《嘉兴

市一位房地产业内人士表示。

“上海市执行‘认房不认贷’政策，二手房价格持续下跌的趋势或许逐步延缓，对于周边城市的楼市也起到了‘稳定器’的作用。近年来，楼市回暖都是从一线城市率先开始，进而再带动周边城市一起回升。”陆骑麟分析认为。