

新房、二手房成交量增加

上海楼市回暖众生相：多个项目收回优惠

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“到现在还没来得及吃午饭，上午带着了5组客户，好久没这么忙了。”9月2日14:30，在上海市徐汇区浦汇塘路附近的一家连锁中介门店，房地产中介李浩(化名)向《中国经营报》记者感慨道。

异常忙碌的不只有李浩。9月4日，在普陀区岚皋路地铁站附近的品尊国际三期售楼部，连续3天的高强度带看工作已让置业顾问陶鑫(化名)声音沙哑、嘴唇干裂。但他仍充满干劲，对于项目优势如数家珍：“我们项目临近内环，楼栋已经全部封顶，精装修交付且无须捆绑升级装修包”。

继广州市和深圳市之后，上海市成为全国第三个落地“认房不认贷”政策的一线城市。9月1日，上海市印发《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》”)，执行购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施，

自9月2日起执行。一时间，上海市新房、二手房市场快速回暖。上海中原地产统计数据显示，8月28日~9月3日，上海市新建商品住宅成交面积27.71万平方米，环比增加113.98%。二手房方面，上海链家统计数据显示，“认房不认贷”新政出台后的首个周末，链家门店成交量较平时周末增长近70%，门店带看量增长30%以上，新增房源挂牌量增长了65%。

算，首付款需要350万元。而按照“认房不认贷”新政策，购房者若纳入到首套房的认定范畴，首付款大约需要175万元，首付款减少了175万元，相当于房价款的35%。

在房贷利率方面，此前上海市二套房利率为5.25%，按照贷款本金200万元、30年期等额本息计算，利息总支出约为198万元，月供约为11044元/月。新政策出台后，利率下调至4.55%，利息总支出约为167万元，月供约为10193元/月。对比来看，利息总支出减少了近31万元，月供减少了约851元/月。

易居研究院研究总监严跃进分析认为，“认房不认贷”政策有效地降低了购房者的入市成本，也客观上积极引导市场预期向好发展，对于市场交易量的活跃或提振将有积极显著的作用。当前，正值传统“金九银十”，上海房企在推盘积极性方面明显增加。“政策明朗后，购房者入市意愿明显增强，购房策略也更加清晰。所以，供需两端已经释放出非常积极的信号。”



上海市官宣“认房不认贷”政策之后，楼市回暖迹象明显。图为位于上海内环附近的品尊国际三期售楼部沙盘。 本报资料室/图

挂牌价连夜上调30万元

上海市出台“认房不认贷”政策，将明显降低首套房购房门槛。

《通知》规定，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。

严跃进表示，上海市此次积极响应此前住建部等三部门发布的《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，充分说明“认房不认贷”政策是当前政策工具箱的重要“工具”之一，各地方也正积极贯彻落实相关精神要求。

一石激起千层浪。“认房不认

开发商悄然收回优惠

相较于改善项目，刚需项目的回暖态势更为明显。

9月4日下午，记者在品尊国际三期售楼部注意到，尽管当天是工作日，但沙盘前、样板间内都围满了看房的顾客。而在硕大的接待室，也有六七组顾客同时与各自的置业顾问和房屋中介洽谈。

“随着上海市实施‘认房不认贷’政策，这两天前来看房的顾客明显多了起来。”陶鑫表示，在新政实施后的首个周末，一名置业顾问平均一天要接待6~7组客户，每套样板房也有5组左右的客户同时在看。“接待室更是被塞得

满满当当，拼桌讲解、排队等候皆是常态。”

相较于改善项目，刚需项目的回暖态势更为明显。记者了解到，9月4日，位于上海市嘉定区的中建万科理想之地二期结束认购，最终认购人数预计超过1480组，认购率高达241%，成为上海市9月份首个“千人摇”项目。

中建万科理想之地二期出现的“认购热”，只是刚需项目火爆的一个缩影。相关统计数据显示，截至9月7日，中建御华园、南

山前湾拾纜、华发四季河滨和国贸虹桥璟等多个刚需项目认购率也均超过100%。

“在新政出台后，周末两天的看房量明显增加，即便是工作日看房和认购情况也都不错。”严跃进告诉记者，从签约情况看，部分项目交易量比之前增长了400%。“一些项目过去单日最多销售1~2套，但现在单日销售可超过10套，相当于增长了4倍左右。”

不少新房项目也悄然收回了优惠。9月2日，保利联发光合臻园项目发布消息称，9月3日24点全面收回超长账期；9月4日起，认购后3日首付收齐并签约，车位优惠券全面回收；金地新乐里项目也喊出了“‘认房不认贷’新政落地、周末不打烊”和“优惠即将回收，倒计时”的宣传语。

此外，位于青浦区的中交凤启虹桥、浦东新区的浦发唐城二期和临港新片区的中建玖海云天此前分别有9.5折、9.6~9.8折和9.5折优惠，也均因认购情况较好收回了折扣。

而按照“认房不认贷”新政策，购房者若纳入到首套房的认定范畴，首付款大约需要175万元，首付款减少了175万元，相当于房价款的35%。

在房贷利率方面，此前上海市二套房利率为5.25%，按照贷款本金200万元、30年期等额本息计算，利息总支出约为198万元，月供约为11044元/月。新政策出台后，利率下调至4.55%，利息总支出约为167万元，月供约为10193元/月。对比来看，利息总支出减少了近31万元，月供减少了约851元/月。

随着“认房不认贷”政策落地，上海楼市复苏明显。上海链家研究院首席分析师杨雨蕾表示，政策放开后的首个周末，链家门店成交量较平时周末增长近70%，这主要是之前已经有购买意向，在等政策落地的客户选择快速上车；门店带看量增长了30%以上，不少刚需和刚改客户将享受到这波政策红利。

此外，政策放开后首个周末的新增挂牌量增长了65%，说明不少业主的置换需求，在“认房不认贷”政策落地后被激活。

对于未来上海楼市发展前景，严跃进分析认为，9月起，上海楼市交易有望积极提振，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、中介机构等的业务量也有望得到提振。同时，针对购房者关心的房价问题，购房者购房心态会更加理性健康，房价将有保持稳定的基础和良好态势。

“当前至年底这个阶段，上海楼市为企稳阶段，一二手房的成交量会伴随着政策‘组合拳’的利好，以及年底各家企业冲刺销售业绩等因素而有所回升。”张宏伟预计，从价格方面来看，上海楼市还会出现明显分化，金山、奉贤、青浦、浦东东南汇、宝山北部等远郊项目不排除仍然会“以价换量”，甚至徐泾等外环沿线供应量比较大的板块也会面临一定的销售压力。

张宏伟还建议，此前上海市二套房首付比例最高达七成，因此应推动降低二套首付比例，从而改善善需求的置业门槛会大幅度降低。加上已经落地的“认房不认贷”政策，上海楼市便能够形成政策“组合拳”。

合肥跟牌“认房不认贷”蓄力“金九银十”楼市旺季

本报记者 方超 张家振 上海报道

“这段时间，我们项目有些接待不过来，很多客户来了都没人及时介绍。”近日，合肥经济技术开发区(以下简称“合肥经开区”)某项目销售经理王赧向《中国经营报》记者表示。

王赧的感受并非个例。多位合肥市房地产业内人士告诉记者

部分新房成交量上涨

在官宣“认房不认贷”政策后，合肥楼市热度持续提升。

9月8日，合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室发布《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》)。《通知》指出，为更好满足居民刚性和改善性住房需求，居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)在申请贷款购买商品住房时，家庭成员在购房所在地的市、县名下无成套住房的，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。

这也意味着，合肥市正式官宣“认房不认贷”政策的落地。“此前，客户如果在外地有房有贷但尚未还清，在合肥市购房的首付比例就要按照二套房来执行。”王赧告诉记者，“在执行‘认房不认贷’政策后，只要购房者有在合肥市没有住房就算作首套房。我们项目正常情况下是三成首付，如果购房者在合肥市购买的是首套房，最低可以做到两成首付。”

王赧所在的项目地处合肥经开区，在当地属于限购区域，产品主要为高层及小高层。据其介

者，最近，当地新房项目看房量、成交量都有所回升，都会风华等项目更因触发摇号备受关注。

在新房市场热度上升背后，与合肥市官宣执行“认房不认贷”政策密不可分。除新房市场受影响明显外，合肥市二手房市场近期也呈回暖局面。某二手房交易平台统计数据显示，9月9~10日，合肥市二手房成交量连续两

天突破了100套。“在官宣‘认房不认贷’政策后，合肥市新房、二手房市场成交量回升都比较明显。”克而瑞安徽区域首席分析师叶乾华向记者表示，在政策助力下，合肥市“金九银十”可期，“成交量预计会回升到今年二三月份水平，后续表现还需要看全国楼市整体市场情况。”

例如，据中指研究院统计数据，在2023年第37周(9月4~10日)，合肥市新房供应面积为4.31万平方米，成交面积为3.96万平方米，环比下降50.1%，成交均价为22306元/平方米，环比下降了4.8%。

对此，合肥市有房地产业内人士表示，新房网签数据具有滞后效应，“认房不认贷”政策带来的影响或在后续得到进一步体现。目前，合肥楼市七八月份成交量“缩量”的局面已得到扭转。

同策咨询统计数据显示，今年7月，合肥市商品住宅成交量为22.5万平方米，同比下降52.83%，环比下降44.72%。而8月份，合肥市商品住宅成交量为24.2万平方米，同比下降了35.27%，环比则上涨7.56%。

“其中也有供应方面的问题。一方面是合肥新房市场供应量比较大，另一方面二手房价格持续走低。”对于七八月的合肥楼市表现，叶乾华分析认为，总体来看，即使成交走低，但合肥市场仍保持着一定热度，很多项目需要摇号。“合肥楼市七八月的表现，只是热度相对以前有所下降，但市场表现并不是很差。”

在南京市等多座核心二线城市频频出台楼市新政的背景下，合肥市的后续楼市政策动态也备受关注。

诸葛数据研究中心不完全统计，截至9月12日，全国近30城放松了限购政策。其中，东莞、佛山、沈阳、嘉兴、大连、南京、兰州、济南、青岛、郑州10城全面取消了限购政策，苏州、天津、长沙、杭州、武汉等近20城针对局部区域或群体或房源类型进行了放松。

“合肥房地产市场整体热度较好。从短期来看，出台楼市政策的动作可能不需要那么快，但后期也不排除继续开放的可能性，因为全国各大城市楼市政策都在持续放开。”叶乾华分析认为。

据合肥市本地媒体大院新闻最新报道，合肥市房产局回应称，目前暂时未接到关于全面放开限购的通知，“如果全面放开限购的话需要合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室下发通知，目前还是按照之前的限购政策执行”。

此外，合肥楼市也存在区域分化、房价倒挂等现象。对此，叶乾华分析认为，合肥楼市区域分化现象后续如何变化目前尚难以确定。“合肥市核心区新房库存不是很多，如果该区域的库存量消化完毕，市场可能产生新变化。”

而对于房价倒挂现象，叶乾华表示，目前，合肥楼市中的房价倒

二手房市场明显升温

除新房市场扭转成交量“缩量”局面外，合肥市二手房市场近期也升温明显。

“我们平台新房和二手房一天成交了200多套。”近日，合肥高新区某中介人士向记者介绍，在“认房不认贷”政策出台后，带看量、成交量提升明显。其在社交平台发文称，“签约中心一楼二楼全部爆满，排队签合同”。

而一位主营合肥市包河区的中介人士也告诉记者，最近明显感觉到市场热度有所回升。“二手房看房客户比较多，因为政策调整了，首付比例和贷款条件都变了。”

来自某二手房平台的统计数据显示，在“认房不认贷”政策出台后的9月9~10日两天，上

楼市“金九银十”在望

据合肥市本地媒体大院新闻最新报道，合肥市房产局回应称，目前暂时未接到关于全面放开限购的通知，“如果全面放开限购的话需要合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室下发通知，目前还是按照之前的限购政策执行”。

此外，合肥楼市也存在区域分化、房价倒挂等现象。对此，叶乾华分析认为，合肥楼市区域分化现象后续如何变化目前尚难以确定。“合肥市核心区新房库存不是很多，如果该区域的库存量消化完毕，市场可能产生新变化。”

而对于房价倒挂现象，叶乾华表示，目前，合肥楼市中的房价倒

述二手房平台的二手房成交量分别达到126套、159套。有当地房地产业内人士表示，连续两天突破百套的现象，“在合肥市二手房市场中，自今年5月以来是第一次出现”。

叶乾华也向记者表示，就合肥市执行“认房不认贷”政策带来的影响而言，“新房市场短期内可能还看不出来，但二手房市场的提振效果已经开始显现，成交量周环比有四成左右的涨幅”。

“‘认房不认贷’政策利好人群中包括‘卖一买一’的换房人群，政策出台后，各城市二手房挂牌量有所提升。”中指研究院方面表示，二手房挂牌量增加，一定程度上意味着置换需求正在入市，预计二手房成交量也将企稳恢复。

不过，由于合肥楼市仍存在限购区与非限购区之分，在部分非限购区域中介人士眼中，“认房不认贷”政策带来的积极影响有限。

合肥市包河区澍河镇就是典型的非限购区域。今年4月4日，合肥市人民政府新闻办公室官方微博“合肥发布”发布消息称，经合肥市房屋交易管理中心确认，合肥市调控政策有所调整。具体包括包河区澍河镇等主城区部分区域不再限购，60岁以上成员或多孩家庭可买第三套住房等内容。

“‘认房不认贷’政策主要影响限购区，我们这里就属于非限购区域，外地户籍可以直接购房，所以楼市新政带来的影响微乎其微。”包河区澍河镇某中介人士向记者介绍道。

“二手房价格走低，新房价格往上走”的趋势，“合肥楼市未来会回归到正常的产品逻辑”。

在叶乾华看来，合肥楼市“金九银十”行情仍值得期待。在接下来的几个月，合肥楼市成交量有望回升到今年二三月份的水平，但后续市场表现还需要看政策走向和全国整体市场的成交情况。

“在多项新政带动下，预计核心城市‘金九银十’市场可期。”中指研究院市场研究总监陈文静认为，“从全国市场趋势来看，当前优化政策落地对全国市场的带动效果尚未明显显现，核心城市随着政策进一步跟进落实，市场有望逐渐企稳恢复。”