

# 再度释放限购放松信号 沪上楼市“金九银十”高开低走

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

受商业贷款“认房不认贷”政策影响,上海楼市成交量在“金九”画出了“上扬曲线”,成交量创今年以来新高。不过,进入“银十”后,上海楼市并未能延续上行趋势。

上海中原地产最新统计数据 displays,10月,上海市新建商品住宅成交面积为56.2万平方米,环比减少27.9%,这一成交量和今年7月、8月的淡季相当。

## “银十”成色不足

少数项目的火爆无法扭转上海楼市“银十”成色不足的局面。

对于上海楼市而言,10月最后一周是典型的“开盘周”,有多达10个项目扎堆入市,至此上海市第九批次新房集中入市基本落下帷幕。

然而,在上述10个项目中,只有位于嘉定区嘉定新城板块的理想之地项目实现了“日光”。10月23日,理想之地三期项目共计推出385套房源,吸引认筹993组,认筹率达258%,完成了“三开三罄”的优秀战绩。

克而瑞统计数据显示:10月23~29日,上海市新建商品住宅成交面积24.84万平方米,环比上

## 千方百计提振销售

不少内环内和热门板块的“老盘”不得不加快销售节奏。

“今天是10月的最后一天,项目为了冲刺业绩,给出的优惠力度特别大。”10月31日,万科海上印象项目置业顾问李维(化名)如是告诉记者。

据李维介绍,万科海上印象项目位于松江区广富林板块,均价5.95万元/平方米,精装修交付,共有约100平方米、125平方米和145平方米3种户型。项目于9月底首开,共推出490套房源,首开当天去化率便超过了八成。

“现在尾盘销售,每套可优惠5万元,7天内支付首付还将额外优惠5万元,更多优惠可以和领导

正因此,上海市又开始着手优化调整楼市政策。10月18日,上海市率先拉开了一线城市公积金政策“认房不认贷”的序幕;不到一周,金山区对于特定人才有条件放松限购;随后,上海市人大又通过决定,赋予“五个新城”更大的发展自主权。

与此同时,房企也在加快冲刺销售去化。连日来,《中国经营报》记者走访万科海上印象、中海海上和集、普陀金茂府等多个新房项目

注意到,一方面,各大房企正通过加大优惠力度、优化营销手段和增加分销渠道等方式促进项目去化;另一方面,随着年末供应量增大,不少项目也在提升产品品质上狠下功夫,以吸引更多意向购房者。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,从交易节奏来看,10月首周受中秋、国庆长假影响,成交量一直低位运行,虽然节后略有恢复,但速度非常慢。只有最后一周在月中高供应,以及部分网红盘入市推动下,成交量出现“翘尾”行情,也是唯一成交量站上20万平方米“冷热线”的一周,可见新房市场交易活跃度出现快速降温。

卢文曦告诉记者,从空间分布来看,浦东新区和嘉定区成交面积分别为12.9万平方米和11.5万

平方米,这两区支撑起上海市的新房交易市场,成交面积总和占全市总量的43.4%。而青浦区和松江区作为上海楼市两大传统交易大户,成交面积都刚超过4万平方米,表现并不理想。

镜鉴咨询创始人张宏伟分析认为,“认房不认贷”等政策“组合拳”落地上海市之后,利好政策效应在9月集中释放,楼市步入10月开始趋于正常化。由于上海楼市是以置换改善为主的市场,如果未来几个月的二手房交易量没有起色,有可能会使房地产市场整体走弱。

再次开盘遭遇“滑铁卢”后,金茂景泰府决定对产品进行升级。今年9月,中国金茂华东公司发布公告,金茂景泰府项目全面引入“FREE科技系统(分户式科技系统)”,实现金茂科技住宅在不同场景的运用落地,项目也升级为“普陀金茂府”。而金茂府则是中国金茂旗下的王牌产品线。

在变为普陀金茂府后,项目三期销售终于有了起色。10月13日,普陀金茂府所推的137套房源收到117组认筹客户,认筹率达到84.17%。

记者了解到,今年6月,金茂景泰府二期开盘认筹,加推241套107~

套房源,均为68平方米和99平方米的小户型,均价12.1万元/平方米,但仅收到123组认筹,认筹率约为70%。

同样依赖中介分销的,还有位于普陀区桃浦智创城板块的普陀金茂府项目。一名中介人士表示,普陀金茂府原名为金茂景泰府。由于今年4月首开遇冷,项目未触发积分,随即就开始了中介分销模式,最初的渠道费为每套10万元。

记者了解到,今年6月,金茂景泰府二期开盘认筹,加推241套107~

套房源,均为68平方米和99平方米的小户型,均价12.1万元/平方米,但仅收到123组认筹,认筹率约为70%。

记者在采访中了解到,中海海上和集项目三期开盘认筹明显遇冷,项目也不得不开启了中介分销模式。

同样依赖中介分销的,还有位于普陀区桃浦智创城板块的普陀金茂府项目。一名中介人士表示,普陀金茂府原名为金茂景泰府。由于今年4月首开遇冷,项目未触发积分,随即就开始了中介分销模式,最初的渠道费为每套10万元。

多业内人士向记者表示,在政策红利助推下,9月份房地产市场出现了一波成交“小高峰”,但10月份上海市房地产市场开始呈现回落趋势,需要进一步的政策刺激以助推市场交易量回升。从市场环境和条件来看,“五个新城”也到了限购政策定向宽松的阶段。一旦相应政策落地,上海楼市或将迎来一波符合条件的新增需求入市。

在政策红利助推下,房企也在加快冲刺销售去化。图为位于上海市松江区的万科海上印象项目营销中心挤满了前来看房的市民。

本投资室/图

郊区开始放松限购

金山区已经针对人才放松了限购,“五个新城”及时跟进执行也将顺理成章。

作为全国楼市风向标之一,上海市正持续在优化调整楼市政策方面下功夫。

10月24日,上海市金山区出台人才安居政策,不仅对符合一定积分标准的人才给予租房补贴与购房补贴,同时对符合单位条件、个人条件以及工作年限条件的非本市户籍人才,按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税3年及以上,且在沪无住房的,可购买1套住房,购房资格从居民家庭调整为个人。

张宏伟表示,松绑限购新政的出台,有助于增加拥有购房资格的群体,但金山市场依然会保持核心地段与非核心地段明显分化的态势。

值得一提的是,10月27日,上海市十六届人大常委会第七次会议表决通过《上海市人民代表大会常务委员会关于促进和保障“五个新城”建设的决定》(以下简称“《决定》”),自2023年10月28日起实施。

此次立法强化政府职责和放权赋能。《决定》明确本市建立以区为主、市区联动的工作机制。为进一步加大放权赋能力度,充分发挥区人民政府主体作用,《决定》明确市人民政府及其相关部门应当依法将符合新城功能定位、有助于推进新城建设、有利于完善公共服务和促进高效治理的行政审批权等管理事权下放;相关区人民政府应当积极承接市级层面下放的管理事权。

有上海市人大代表表示,这也意味着上海市将赋予“五个新城”更大的发展自主权。

“吸引人才也是最大的自主权之一,而把人才留住的主要办法之一就是吸引购房。”张宏伟预计,在未来1~2个月,“五个新城”有可能针对人才出台限购意向宽松措施,金山区已经针对人才放松了限购,“五个新城”及时跟进执行也将顺理成章。

在张宏伟看来,除放宽郊区新城限购政策外,降低首付比例、调整普通住宅标准、二手房交易增值税免征年限“5改2”等都是政策“工具箱”里还未落地的重点内容。上海市是全国楼市的风向标,通过政策调控推动楼市进一步复苏,周边其他二、三线城市也将迎来轮动复苏的机会。



在政策红利助推下,房企也在加快冲刺销售去化。图为位于上海市松江区的万科海上印象项目营销中心挤满了前来看房的市民。本投资室/图

## 郊区开始放松限购

金山区已经针对人才放松了限购,“五个新城”及时跟进执行也将顺理成章。

作为全国楼市风向标之一,上海市正持续在优化调整楼市政策方面下功夫。

10月24日,上海市金山区出台人才安居政策,不仅对符合一定积分标准的人才给予租房补贴与购房补贴,同时对符合单位条件、个人条件以及工作年限条件的非本市户籍人才,按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税3年及以上,且在沪无住房的,可购买1套住房,购房资格从居民家庭调整为个人。

张宏伟表示,松绑限购新政的出台,有助于增加拥有购房资格的群体,但金山市场依然会保持核心地段与非核心地段明显分化的态势。

值得一提的是,10月27日,上海市十六届人大常委会第七次会议表决通过《上海市人民代表大会常务委员会关于促进和保障“五个新城”建设的决定》(以下简称“《决定》”),自2023年10月28日起实施。

此次立法强化政府职责和放权赋能。《决定》明确本市建立以区为主、市区联动的工作机制。为进一步

加大放权赋能力度,充分发挥区人民政府主体作用,《决定》明确市人民政府及其相关部门应当依法将符合新城功能定位、有助于推进新城建设、有利于完善公共服务和促进高效治理的行政审批权等管理事权下放;相关区人民政府应当积极承接市级层面下放的管理事权。

有上海市人大代表表示,这也意味着上海市将赋予“五个新城”更大的发展自主权。

“吸引人才也是最大的自主权之一,而把人才留住的主要办法之一就是吸引购房。”张宏伟预计,在未来1~2个月,“五个新城”有可能针对人才出台限购意向宽松措施,金山区已经针对人才放松了限购,“五个新城”及时跟进执行也将顺理成章。

在张宏伟看来,除放宽郊区新城限购政策外,降低首付比例、调整普通住宅标准、二手房交易增值税免征年限“5改2”等都是政策“工具箱”里还未落地的重点内容。上海市是全国楼市的风向标,通过政策调控推动楼市进一步复苏,周边其他二、三线城市也将迎来轮动复苏的机会。

# 中国经营报

CHINA BUSINESS JOURNAL

# 2024

## 年征订已开启

1 周一出版

2 彩色印刷

3 全国发行

广告



## 经营成就价值

创建于1985年的《中国经营报》,由中国社会科学院主管,中国社会科学院工业经济研究所主办,《中国经营报》社有限公司出版,报社始终秉承“终身学习、智慧经营、达善社会”的理念,洞察商业现象,解读商业规律,助推商业文明。服务于中国的商务管理阶层、企业经营管理者,为读者提供全方位的资讯产品。《中国经营报》遵循“重要、有用、深入、可读”的新闻理念,立足经济前沿,捕捉财经资讯,挖掘商业价值,记录和见证中国经济的发展,是国内领先的综合财经媒体服务商。

订阅价格 240元/年



读者服务: 010~88890120



邮局订阅: 11185

码上订阅

