

千万级豪宅“一天一夜卖出13套” 新“沪九条”催热上海楼市

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“这次上海楼市新政的力度太大了，政策文件晚上6点一经公布，售楼处便开始忙个不停，我们项目一天一夜卖出了13套房源。”5月28日晚间，千万级豪宅项目中建壹品·浦江之星置业顾问李颖(化名)向《中国经济报》记者说道。

5月27日，上海市住房城乡建设

调整力度10余年来最大

上海市充分考虑了自住和改善购房需求，尤其对自住性的购房需求堪称是“及时雨”。

根据《通知》，上海市首套房最低首付比例降至20%，二套房最低首付比例调整为不低于30%；非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从此前的“531”改为“321”备受关注。

此外，上海市重点调整优化了住房限购政策。按照上海易居房地产研究院执行院长、克而瑞集团董事长丁祖昱的说法，上海住房限购从原本的“531”改成“321”。

具体来看，将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从“连续缴纳满5年及以上”调整

多个售楼部“挑灯夜战”

“5月27日晚上卖了4套，28日白天又卖了9套，相当于一天一夜就卖了13套。”

“看中的3套房源已经全部卖掉了，如果想买就要赶紧确定。”5月29日下午，中建壹品·浦江之星置业顾问李颖接二连三地提醒记者。

据介绍，中建壹品·浦江之星位于杨浦区东外滩板块，是中建壹品在上海市开发的首个住宅项目，距离黄浦江直线距离仅500米左右，大部分房源总价超过1000万元。该项目于5月21日首开，超过520组客户认购，认购率约121%。开盘当天去化便超过九成，销售额超49亿元。

5月28日傍晚，记者在中建壹品·浦江之星售楼部看到，无论

设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》)，提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施，也被房地产业界称为新“沪九条”。

为“连续缴纳满3年及以上”；新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房相应从“连续缴纳满3年及以上”调整为“连续缴纳满2年及以上”，自贸区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定。

同时，新“沪九条”立足促进区域职住平衡，将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域，扩大至所在区全域；非沪籍单身人士购房区域，扩大至外环内二二手房。

丁祖昱表示，纵观上海市这

次出台的政策，可以说，上海市充分考虑了自住和改善购房需求，尤其对自住性的购房需求堪称是“及时雨”，对上海楼市持续维持平稳健康发展将起到积极作用。

镜鉴咨询创始人张宏伟也分析认为，上海市此次新政最大的特点就是限购政策迎来大幅度调整，这将使得新获得购房资格的群体明显增加。

除了放松住房限购外，新“沪九条”也在信贷政策方面释放出诸多利好。《通知》指出，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调

整为不低于LPR减45个基点，5年期以上房贷利率下限目前为3.5%，最低首付比例调整为不低于20%。

克而瑞研究中心分析称，此次出台的楼市新政，是上海市自2011年以来房地产政策调整幅度最大的一次，力度也超出市场预期。“总的来说，上海市此次调控政策的调整是及时的，也比较到位。尤其是优化信贷政策方面的力度是比较大的，也是4个一线城市中率先响应并落实央行5月17日信贷政策的城市。”丁祖昱表示。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

据记者了解，新“沪九条”出台当晚，上海市多个楼盘喊出了“今晚不打烊”“折扣倒计时”的口号。例如，招商蛇口和象屿地产联合开发的招商象屿星耀湾打出了“折扣倒计时5天不打烊”的口号，中环集团旗下中环·桃源里则喊话“上海新政策 今晚不打烊”，将24小时开放售楼部。中建壹品·浦江之星售楼部也一直营业到将近深夜0点，当晚便成交了

4套房源，第二天又卖了9套房源。上海市此次出台一揽子房地产政策，将发挥积极作用和示范效应。”易居研究院研究中心总监严跃进也分析认为，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的新期待，同时充分结合近期国家调整优化住房信贷政策等指导精神，充分体现了上海市楼市调控“因城施策、综合施策”的导向。

克而瑞研究中心分析称，此次出台的楼市新政，是上海市自2011年以来房地产政策调整幅度最大的一次，力度也超出市场预期。“总的来说，上海市此次调控政策的调整是及时的，也比较到位。尤其是优化信贷政策方面的力度是比较大的，也是4个一线城市中率先响应并落实央行5月17日信贷政策的城市。”丁祖昱表示。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

据记者了解，新“沪九条”出台当晚，上海市多个楼盘喊出了“今晚不打烊”“折扣倒计时”的口号。例如，招商蛇口和象屿地产联合开发的招商象屿星耀湾打出了“折扣倒计时5天不打烊”的口号，中环集团旗下中环·桃源里则喊话“上海新政策 今晚不打烊”，将24小时开放售楼部。中建壹品·浦江之星售楼部也一直营业到将近深夜0点，当晚便成交了

4套房源，第二天又卖了9套房源。上海市此次出台一揽子房地产政策，将发挥积极作用和示范效应。”易居研究院研究中心总监严跃进也分析认为，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的新期待，同时充分结合近期国家调整优化住房信贷政策等指导精神，充分体现了上海市楼市调控“因城施策、综合施策”的导向。

克而瑞研究中心分析称，此次出台的楼市新政，是上海市自2011年以来房地产政策调整幅度最大的一次，力度也超出市场预期。“总的来说，上海市此次调控政策的调整是及时的，也比较到位。尤其是优化信贷政策方面的力度是比较大的，也是4个一线城市中率先响应并落实央行5月17日信贷政策的城市。”丁祖昱表示。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。

此外，位于嘉定区安亭的大华梧桐则在新政出台2小时内接连签下5单，客户均缴纳了10万元锁房意向金；保利光合TOD在释放“不打烊”信息和单日热销8套的同时，还打出了“福利回收倒计时24小时”的海报，龙湖·青山阙也喊话“今晚不打烊”“价格回调在即”。

房企也顺势加快营销力度。绿地集团相关负责人表示，在“五五购房节”火热推进的5月，楼市也迎来了新一轮力度空前的支持政策，绿地集团积极顺应政策导向，紧抓市场契机，主动对接住房消费新需求，取得了诸多成绩。



市民在中建壹品·浦江之星售楼部看房。

本报资料室/图

观望客群或加速入市购房

新政将更好地引导市场预期和增强市场信心，将进一步促进上海房地产市场平稳健康发展。

丁祖昱指出，从当前上海房地产市场表现来看，和北京市、南京市等其他核心一、二线城市相比，上海楼市整体韧性犹在。

克而瑞研究中心统计数据表示，今年前4月，上海市新房成交量累计同比下降44%，跌幅排在5个重点监测城市(上海市、北京市、深圳市、杭州市、南京市)中游位置，5月新房成交低位回升，较4月日均环比增长82%。

同时，上海楼市库存风险无虞，消化周期在警戒线内，截至4月末，上海市狭义库存面积约为772万平方米，库存消化周期为12.2个月，低于18个月的警戒线，去库存压力要明显轻于北京市、深圳市和南京市等城市。

不过，上海楼市仍然面临着“降温”压力，开盘平均去化率持续走低。记者了解到，自2023年1月以来，上海市新房市场开盘平均去化率由70%以上逐级回落，普遍在四成左右徘徊。上海市区、郊区项目表现也呈明显分化态势，市区项目4月平均去化率为82%，而非市区项目开盘首日平均仅去化24%。

张宏伟告诉记者，目前，在上海市外环外板块，例如青浦、南桥、临港等区域都面临较大的去库存压力，即使是在松江和嘉定，

如果不是紧邻地铁、配套成熟的楼盘现在也不好卖，“五大新城”项目基本在以价换量。

在严跃进看来，此次上海新政统筹市场和保障、存量和增量，在提升住房品质、促进职住平衡的同时，更好满足了居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。同时，新政将更好地引导市场预期和增强市场信心，将进一步促进上海房地产市场平稳健康发展。

“此次新政会促使一部分需求在未来1—2个月集中入市，再加上每年6月为房企冲刺年中业绩阶段，这两个月的销售量将保持回升态势。”张宏伟分析认为，但到了七八月份，上海楼市成交量能否继续回升还有待观察。届时，有可能在9—10月将落地下一波楼市刺激政策，比如出台降准降息的宏观政策，降低一二手房交易税费，下调存量房贷利率，“五大新城”全面放开限购等。

“我们相信，上海市此次楼市新政符合预期，将有效提振市场信心，尤其是之前受限于社保年限要求的非沪籍居民，以及因首付比例及房贷利率而观望的刚需及改善客群，有助于他们结束观望入市购房，进一步提升市场的活跃度。”克而瑞研究中心方面表示。

地方国企掀起“以旧换新”热潮 咨询电话被打到经常占线

本报记者 方超 张家振 上海报道

“在第一批参与评估的100组客户中，已经有52组确定进行置换。”近日，南京安居建设集团(以下简称“南京安居”)“以旧换新”咨询处工作人员向《中国经济报》记者表示，目前南京市关于“以旧换新”政策的咨询量很大，电话经常占线。

作为南京市“以旧换新”活动的实施主体，南京安居近期发布的数据显示，存量住房“以旧换新”公告

发布以来，市民登记报名、意向认购积极踊跃。截至5月20日，微信小程序“宁换新”平台已登记意向报名客户约4150组，初审符合条件的约3430组。

据了解，自2023年以来，江苏省太仓市、苏州市相城区和安徽省宣城市等地也出台了国企收购二手房，助力“以旧换新”的政策。光大证券研报数据显示，截至5月16日，全国已有至少16座城市出台地方国企参与“以旧换新”相关

政策，“从出台频次上看，‘以旧换新’模式支持政策在2024年4月份的出现频次有明显提升”。

“政府平台收购二手房，作为保障性租赁住房或其他类型保障房源，应该是大趋势。”安徽省房地产业协会副秘书长郭红兵向记者表示，“未来，一定会有更多城市加入这一行列。但由于各个地方的财政实力不同，所以地方国企最终通过收购二手房源来做保障性住房的数量也会不尽相同。”

国企入场收购二手房

在全国70余座推出“以旧换新”政策的城市中，南京市通过推动国企直接下场收购存量房，已取得显著成效。

根据南京安居5月21日对外发布的市场推进情况数据，截至5月20日，已有初审符合条件的登记约3430组，案场累计来访约2230组，缴纳新房意向认购金的换房人515组。

将时间拨回4月27日。彼时，南京安居对外发布公告，开展存量住房“以旧换新”试点活动，换房人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。存量住房收购价格以评估价为依据，首批试点限额2000套。

记者注意到，南京安居还明确，存量房收购主体为旗下全资子公司南京置新资产管理有限公司。南京安居则是经南京市政府批准成立的大型国有全资集团公司，主要从事南京市保障性住房建设、商

品房开发建设等业务。

参与“以旧换新”活动的楼盘，皆来自南京安居旗下开发项目。记者在“宁换新”平台上的“房源超市”看到，具体包括颐和铂樾府、颐和云台源筑和颐和源璟花园等13个新房项目，主要位于建邺区、秦淮区、江宁区 and 浦口区等区域。

相比其他省市，江苏省国企下场收购二手房尤为普遍。例如，连云港市、苏州市太仓市、南通市启东市、无锡市江阴市等地都曾发布相关政策推动国企收购二手房。其中，太仓市自2023年9月开始陆续进行两批试点后，在今年1月宣布将商品房“以旧换新”常态化。

此外，安徽省宣城市地方国企也加入了“以旧换新”活动大军。据了解，今年3月和5月，当地国企宣城市城建集团、宣城市国控集团先后发布两批次“以旧换新”报名公告，名额分别为100名、200名。“现在‘以旧换新’活动已经不

限名额，有兴趣可以来售楼部报名。”日前，宣城市城建·山水闲庭项目置业经理刘朝阳(化名)向记者介绍，参与该项目“以旧换新”活动还可额外享受5万元优惠。

“在‘以旧换新’模式中，国企入场收购二手房的热度越来越高。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向记者分析，原因在于许多业主在购买新房时面临着二手房出售不畅的问题，导致资金无法及时到位，国企入场收购二手房可以解决业主置换的资金压力，使他们能够顺利购买新房。

关荣雪进一步表示，“地方国企作为强大的购房主体，具有更多的资源和渠道，可以提供更便利的交易过程，减少业主的交易成本，降低交易风险。”华泰证券研报也分析认为，从各地实践来看，旧房收购款仅能抵扣新房价款的一部分，差价部分留有“加杠杆”余地，购房者可选择商业贷款或公积金贷款，有一定的乘数效应。

多地已有成交案例

在国企亲自入场收购存量二手房后，多地已产生成交案例。

5月21日，在南京颐和天晟府售楼处，南京安居举行首批“以旧换新”签约仪式。据悉，首批总计有52组客户确认成交，正在同步办理存量房和新房交易手续。

据南京安居相关负责人介绍，在首批完成100套房源评估后，南京安居又从评估机构库里面摇号选定了2批评估机构，同步开展200套房源的验房评估工作，预计6月上旬能够基本完成房源的现场查验。从上门时间开始，预计5—8个工作日能够出具结果，并反馈给当地市民。

“和南京市去年推出的‘换购’活动相比，在今年的‘以旧换新’活动中，仅安居集团旗下的在售新房项目参与，并无房源楼层限制，分布在远郊区和主城区

收购资金或成“拦路虎”

国企入场收购存量房，打通一二手房置换链条，正成为多地激活楼市的常规动作。

5月15日，合肥市发布楼市“新十条”，鼓励合租房公司(合肥市住房租赁发展股份有限公司)及其他国有企业根据需要，按照市场化原则收购“卖旧买新”需求家庭的二手住房(安置房)，用于市场化租赁住房、保障性租赁住房、丰富票源房源超市等。

“合肥市‘以旧换新’政策无疑能够激发潜在的改善性住房需求。”郭红兵告诉记者，合肥市楼市“新十条”提到的二手房收购具体细则目前还没有出台，最终效果要看国有企业收购二手房的数量，以及二手房业主报名参与情况。

核心区，包含刚需到顶豪产品。未来，参与房源可能会进一步扩大，据我们了解已有其他本土房企在研究政策落地方案。”一位长期观察南京市房地产市场的地产分析师向记者表示。

近期，市场流传出南京市多个项目或被列入第二批“以旧换新”参与名单。记者就此向“以旧换新”咨询处工作人员求证，该工作人员强调：“我们目前尚未接到相应通知，具体以官方信息为准。”

不过，记者从南京市多个在售项目售楼部获悉，自5月22日左右开始，多个项目确已加入到“以旧换新”行列，且这些项目的股东方皆有当地国企背景，购房者参与“以旧换新”活动普遍需要缴纳20万元诚意金，但置换消费者如对旧房评估价格不满意，钱款可及时退回。

位于南京市秦淮区的秦淮

金茂府一位置业经理告诉记者：“项目‘以旧换新’活动已开展1周时间，大概从5月22日就已开始。”据了解，该项目开发公司为南京茂城置业有限公司，南京市南部新城开发建设(集团)有限公司位列股东名单之中。

位于南京市江北新区的金基山川江樾一位置业经理也向记者表示：“我们有参与‘以旧换新’活动，但名额不是特别多，并且具体细则暂时还没有出来，可以先缴纳20万元诚意金挑选房源，等具体细则出来再进行下一步操作。”据悉，该项目由金基地产携手南京交通产业集团联合打造。

除南京市外，太仓市也已产生成交案例。据新华社报道，截至4月底，太仓市商品房“以旧换新”已累计成交新房235套，新房销售额约8.02亿元；置换存量房271套，收购金额约4.24亿元。

能直接导致“以旧换新”流程中断。“因此，目前各地‘以旧换新’报名人数与实际成交数量差异巨大。”

“对于入场收购二手房的国企而言，资金压力也是一项挑战。”关荣雪向记者表示，国企入场收购二手房需要投入大量资金，需要有足够的资金实力来支持这种收购行为。

同策研究院研究总监宋红卫则向记者表示，在目前推行的“以旧换新”多种模式中，国资平台直接收购二手房的效率最高，购房者可以直接购买新房，国资平台收购的二手房可以用来作为保障房用途来配置。考虑到资金压力，可以采用发放“房票”的形式介入。