

新民楼市

本报专刊部主编 2016年3月31日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:xiaqc@xmwb.com.cn



因城施策 效应初显 新政促楼市健康发展

新房推盘增加,“日光盘”退烧,“二手房”房东现降价卖房……上海楼市新政发布后的一周时间内,调控效应初显。业内人士表示,新政的出台将有利于上海房地产市场长远健康发展。

□地产评论员 傅晓潇

二手房跳价难觅踪迹

二手房市场对于新政的反应可谓敏感。在相关统计数据中,3月初的二手房市场是这样的:门店来客量和带看量持续上升,交易火爆程度不输1月。彼时,房东跳价呈蔓延之势,比例达5-6成,部分区域7成以上。与此同时,卖方心态并不稳定,售房意向不明,甚至倾向于惜售待涨。而新政发布后的第四天,笔者询问一位二手房中介人员时,其坦言:“现在已经没有房东跳价了。”而另一位中介人员则表示,自己当天已经处理了三件因为购房资格受限,买卖双方取消合同的案例。

据上海中原地产多家分行表示,二手房市场中,降价卖房的房东悄然增多,而买家观望情绪则有所抬头。受新政影响,上周双休日二手房市场交投活跃度下降,来客量比平时双休日大幅下降。外高桥地区一位新房已经付定的置换客户,为了将手里的一套别墅快些出手,挂牌价从1150万元紧急下调到990万元。松江一套挂牌价格为380万元的二手三房,之前有购房者看中,却由于房东一分不让没能

成功签约,上周双休日房东主动把价格调整到365万元。

杨浦区一位二手门店经理则称,目前,房东虽然对价格还是比较坚持,但底气似乎没有之前那么足了。并且由于预期的转变,买家也不再像之前那么急躁,大多以了解市场行情为主。

开发商推盘增多

数据显示,上周入市新盘创年内新高,达到11个,供应面积为29.7万平方米。从供应产品来看,改善型项目比例提升至43.6%,一改前两周刚需项目“一家独大”的局面。其中入市体量最大的项目为嘉定主城区板块的嘉宝梦之缘景庭,推出面积为97-132平方米洋房产品。对此,一位开发商人士坦言,为更快吸引购房者,一些楼盘会加快入市步伐。

其实,新政推出之前,由于调控风声市场有所耳闻,房企已经在推盘上有所动作,3月第三周新房市场供应达到19万平方米。

上海中原地产研究部卢文曦表示,房企由春节后的“惜售”变成加紧出货,预计未来房企在供应上会比较积极,并且刚需和刚改类产品将是市场供应主力。

事实上,在“沪九条”中也明确指出,将进一步加强商品房预销售管理,防止捂盘惜售。这无疑也将改变之前一些房企的捂盘行为,增加市场供应量。

与此同时,在成交层面,市场的理性情绪也有所体现。同策咨询研究部研究经理许之静指出,上周末有9个楼盘开盘,除中高端楼盘万科翡翠公园外,其余均为刚需项目,受新政影响,未出现所有楼盘都“日光”的情形。值得注意的是,由于不

符合新政购房资格,现场也出现部分购房者退vip卡的现象。

效应将逐步释放

相关调查显示,之前有部分购房者会认购数套房源,付清房款后并不进行房产登记,待升值后再转售,以此来逃避购房“限购”审查。此次新政中,特别提出要进一步加强对交易管理,将住房限购审核从房产登记环节前置至交易备案环节。此外,还规定“企业购买的商品住房再次上市交易,需满3年及以上,若其交易对象为个人,按照本市限购政策执行”。

分析人士表示,新政对于投资、投机需求的抑制,将更有利于房地产市场对于自住需求的满足。卢文曦称,从一些具体举措来看,新政调控力度超过市场预期。新政的出台令市场预期发生变化,楼市将迎来政策消化期。加之集中成交透支后续力量,未来楼市交易上的顿挫将是大概率事件。他推测,一旦严格执行新政策之后,总体交易量可能会出现下降,尤其是中高端楼盘项目。

第一太平戴维斯中国区研究部主管简可也认为:“尽管上海住宅需求依然强劲,但短期来看,新政将在某种程度上影响成交量。”不过他进一步指出,新政其他内容,包括进一步强化房地产市场监管;以及提高中小套型商品住房供应比例;鼓励建设公共租赁住房尤其是人才公寓等,将有利于建立健全透明的房地产市场。而扩大住房困难群体受益面对经济和社会发展也具有重要意义。

“新政的出台会帮助市场恢复到一个理性的状态,整个市场或暂时进入一个观望期,但从长远来说,去泡沫化后的房地产市场才能健康发展。”仲量联行上海住宅部总监周静如是称。

大家说 >>>

之前被市场搞得很紧张,买房心态并不好,现在,新政出台让市场冷静下来。对于普通购房者来说,买房子是大事,还是要认真对比、判断,毕竟买到真正适合自己的房子才是最好的。
——购房者

上周末来客量比平时周末锐减3-4成。房东心态在政策出台后有明显转变。上周初房东还有跳价行为,在价格谈判上占绝对优势,但这两天口气明显发生变化,差不多有1-2成卖家会主动选择向下调价。相对而言,买家心态要稳定得多,双休日上门客以了解市场行情者居多。
——中介人员

过热的楼市会产生较大的泡沫,在市场失去理智前应该有所降温。新政的出台,会对市场造成一定影响,这是一个好的信号。虽然新政从紧实行差别化住房信贷政策,从严执行住房限购政策,但对于上海户籍首次置业人群来说,影响并不大。
——业内人士

相关链接 >>>

各地楼市新政密集出台

日前,各地“因城施策”的楼市新政密集出台。按照深圳楼市调控新政,在深圳无房但近2年内有住房贷款记录的,或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的,贷款首付比例执行最低4成;非深圳户籍居民家庭限购1套住房,且需提供3年以上连续缴纳个人所得税或社会保险证明。

此外,从3月26日起,武汉针对公积金贷款实施新政,公积金贷款最高额度由60万元下调至50万元。

3月28日南京出台了房贷新政,严格区分了“首次”和“首套”的概念。首次购房,最低首付25%,最低利率为7折基准利率。首套房,最低首付30%,最低利率为7折基准利率。二套房首付比例为45%,利率为基准利率的1.1倍。已经有2套及以上住房,且有贷款未结清的,禁止发放三套贷款。业内人士认为,这次房贷新政是给过热的楼市来了一次“温和”的提醒,让楼市回归到理性中来。