

民有所呼 / 我有所应

点题·报料邮箱:mssd@xmwb.com.cn 线索一旦采用即付稿酬

五剂“药方”能治房价持续“高烧”

——申城楼市热点扫描之三



今年1月，申城商品住宅成交量同比上涨87%，2月份成交量同比上涨78%，3月前22天同比上涨105%……2016年，申城楼市持续火热。针对部分区域出现的房价非理性上涨，专家纷纷建言献策，确保楼市健康、平稳发展。

现象① 楼市成交量价持续升温

新楼盘的购房者和房源比例为5:1，部分区县房地产交易中心需要排队等候三四个小时……进入2016年，申城楼市持续火爆。据华燕房盟RTC的数据显示:2016年1月商品住宅成交量同比上涨87%，2月成交量同比上升78%，3月前22天已经达到150万方，同比上升105%；商品住宅成交均价1月为35870元/平方米，同比上升27%，2月为36423元/平方米，同比上升26%，3月1-22日的成交均价为32700元/平方米，同比上升19%。

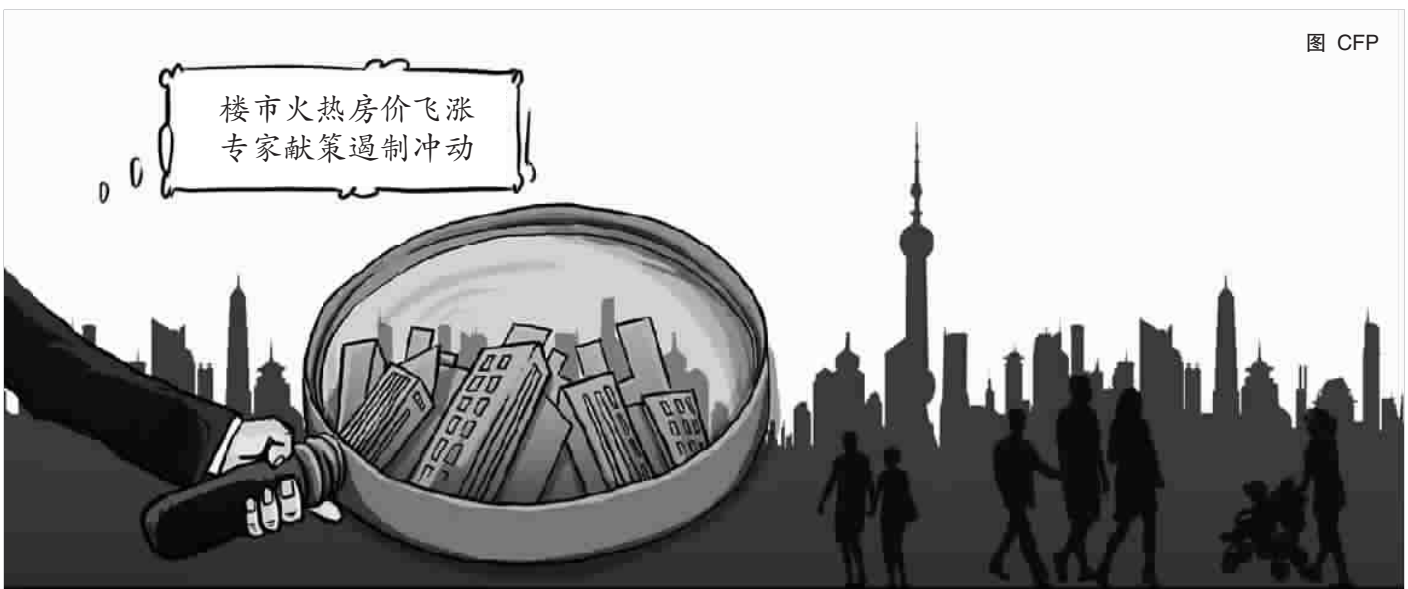
据中原地产检测数据显示，3月7日至13日，上海楼市高位盘整，新建商品住宅成交面积45.8万平方米，环比减少9.3%；新建商品住宅成交均价为32526元/平方米，环比下跌3.9%，为今年周度最低成交均价。

“价格方面，3月均价环比下滑10%，其实是成交结构发生变化，并非房价下跌。”华燕房盟研究部副总监方秀玲介绍，郊外环楼盘成交量比例上升8%，中环内的楼盘成交量比例下滑5%。就具体楼盘而言，价格上涨趋势明显，有的楼盘新开盘的楼盘比2015年的楼盘价格涨幅达40%。

专家药方 支持自住、收紧“限购”

“目前，上海去化周期不到7个月，房价依然有较大的上涨压力。”中原地产研究部卢文曦建议道，政府部门加强监管，严格执行“限购”政策。

在遏制投机炒房行为的同时，政府部门还需通过多途径满足部分市民刚性居住需求。方秀玲建议道，近年来，中心城区基本主打高端大平层产品，难觅小户型房源，难以满足部分市民的刚性置业需求。今后，在中心城区、尤其是轨道交通站点附近，应适当增加中小户型房源的供应。



部分市民想改善居住环境，正常流程是，将现有的小房子挂牌出售，再购买一套改善的房屋。去年开始，随着房价持续升温，部分市民发现“先买房、再卖房”可获得更多利润。为了满足这些需求，部分中介机构、金融机构纷纷提供“过桥”资金，为客户提供资金解决首付款不足问题。这就是“首付贷”。

目前，沪上部分中介均暂停、下线“首付贷”产品，却又推出“房屋二次抵押”业务。比如说，一套估值

现象③ 市民购房需求被放大

2月19日，财政部联合发布下调住宅交易税费的通知，其中对上海适用的为：对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

记者从沪上多个中介获悉，新政大大减少了税费，直接减少了购房成本。新政发布后，沪上各中介门店的看房量就出现了明显增加，比以前增加30%左右，上门客诚意度非常高。契税降低，二套房入市“门槛”降低，也放大了部分居民的购房需求。“我们想卖掉小房子，再买一套大房子改善居住环境的。现在，只要没有房贷，第二套房子首付门槛降低为四成左右，还可享受首套房贷款优惠。”家住浦东新

“我们只有一套房源在售，如果有购房意向，请尽早来售楼处签约。”日前，记者在宝山区祁真路上某楼盘看到，楼盘销售人员正在向参观者介绍楼盘。过了两天，记者再次经过该楼盘时，销售人员蔡先生表示，楼盘还有三套房源在售，173平方米复式、68平方米小户型房源可供选择。

房源为何这么少？面对记者的疑问，蔡先生介绍道，该楼盘于去年10月开盘，剩下的几套房源，对付款要求比较高，购房者7日内交齐全款，173平方米复式房总价为600多万元，68平方米小户型房总价近300万元。

现象② 楼市金融杠杆花样多

300万元的房子，现有贷款200万元，房价涨到400万元，做二次抵押后把增值的100万元套现出来。一旦楼市方向调转，这也将引发较大风险。

房地产作为大额不动产投资品，天生具有投资属性。资深互联网金融观察人江瀚介绍道，特别是在股市低迷背景下，稳健并且

区的何女士介绍道，为此，她放弃置换计划，选择购买了第二套房。上海等“限购”城市因其本身需求的旺盛，加上契税政策对楼市未来预期的提振，给楼市持续高位成交量更多推动力。

专家药方 二套房首付可分类调控

契税降低，提振了市民对楼市的预期，购房意愿明显增强。“市民购买第一套房，首付比例设为总价的30%，比较合理。市民购买第二套住宅，可以进行分类调控，比如说，第二套房是普通住宅，可适当提高首付比例；第二套房为非普通住宅，就应该严格执行‘首付七成’的规定。”戴晓波建议道，购房首付比例的“底线”不能被突破，银行贷款可以执行认房不认贷。

耐人寻味的是，记者通过某中介监控数据显示，这一小区于去年10月份开盘，共有289套房源，本月初，该小区还有119套房源未成交。对此，沪上多位中介工作人员笑道，开发企业要求购房者一次性付清房款，无疑提高了购房“门槛”，捂盘惜售的迹象明显。

目前，“少量多批”推盘方式成为房企常用的营销方式之一。记者采访发现，部分房企将两张预售证分10批开盘。该楼盘位于奉贤区，2015年6月6日首次获得预售证，

现象⑤ 房企营销手段炒高房价

约有420套房源，先后分4次开盘。8月15日，该房企第二次获取预售证，约有570余套房源，先后分6次开盘。一般而言，“少量多批”推盘可以营造供不应求的局面，对助推房价上升有一定作用；另一方面，分批推房有助于不同层次产品的均衡销售，不至于出现好的房源被一抢而空，差的房源卖不掉的局面。

高收益的房地产成为投资者心中的较优标的。由于“限购”政策的存在，以及三成以上首付等要求的控制，房地产投资还是处于较为可控的范畴。如今，随着“首付贷”的加入，房地产投资门槛被人拉低，投资者资金周转更为快速，再加上一线城市房价持续上涨，吸引了越来越多的投资者加

现象④ 抢占房源等行为钻了空子

一边是4名购房者争抢一套房源，一边是1名购房者抢占七八套房源……房价就这样被推高。

购房者一次抢占数套房源，真的能赚钱吗？对此，一位购房者王先生表示看好部分配套齐全板块，认为房价仍有很大上涨空间。

楼盘销售人员为何愿意和购房者提前达成协议？对此，王先生表示，一次性付清房款是最受房企、销售人员欢迎的付款方式。签订合同时，房企并不需要查询购房者的购房资格，同时，办理房屋登记手续可以被无限期延长，这也给投机炒房者提供了“机会”。

“房价越来越高，我用孩子的名字买了一套新房，等孩子满18岁后再办理房屋登记手续。”一位购房者黄先生透露道，他和身边的数位朋友都通过这一方式逃避购房资格审

核、提前为子女购房。

专家药方 加强预售许可审批、监管

其实，“沪12条”调控细则明确

入房地产投机热潮，加剧了市场投机。

专家药方

加强首付款来源审查

首付贷、按揭贷、过桥贷、赎楼贷等以加大金融杠杆的形式完成房屋的购置，有待被清查或禁用。上海社科院房产经济学家戴晓波建议道，有关部门特别是银行需要加强对购房者首付款来源的审查，降低金融风险。

专家药方

购房资格需提前审查

“在严格执行‘限购’政策的同时，有关部门还需要加大对房屋交易全过程的监控。目前，购房者资格审查一般是办理房产登记手续时查询，这让部分炒房者有机可乘。”上海财大不动产研究所所长陈杰建议道，购房者的资格审查可以和购房合同签订同一时段进行，严把入口关。

此外，市民提前为子女购房，这一做法并不值得提倡。陈杰呼吁道，引导市民理性购房尤为重要。孩子的生活应该由自己把握，不需要家长预设、提前安排。“让孩子赢在起跑线上”本身就不是公平竞争，对孩子成长未必有益。

规定，项目规模大于3万平方米的住房项目，分批申请预售证的面积不得低于3万平方米，项目规模小于3万平方米的项目，需一次性申请预售证。易居研究院智库中心严跃进呼吁，避免房价被各种营销手段炒高，有关行政部门需加强市场监管，加大对“少量多批”等行为的处罚力度。

与此同时，有关部门还要加大对房屋预售许可审批。严跃进建议道，从短期政策调整来看，通过严审预售证可以改善房源供应结构，从而鼓励更多房企供应中小户型房源，确保房价保持健康、平稳发展。