

上海楼市唯快不破

详见 B30 版

融创绿城喜 上海业主忧

详见 B31 版

长泰公馆
100 万级就能安家上海

详见 B33-36 版

楼市调控“国五条”细则出台期限前夜，
各地方版执行细则相继出台——

靴子落地

各地执行细则松紧不一，北京上海相对最严
税收严格按差价 20% 执行，信贷政策各地均“留一手”

继北京之后，上海版“国五条”细则也于 30 日出台。此后，其它城市地方细则相继跟进，其中，北京和上海相对最严，北京规定单身人士禁买二套房，进一步提高二套房贷首付比例；上海要求强化二套房的贷款资格审查严禁发放三套房贷个人售房征 20% 个税，“国五条”将精确打击“炒房族”。

沪版“国五条”细则设定的房价控制目标为：按照保持房价基本稳定的要求，切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。业内人士指出，上海所参考的居民人均可支配收入增长等目标一般会超过 10%。

3 月份市场成交火爆，细则靴子落地，4 月楼市将何去何从？专家、开发商到购房者，都有各自解读。

【解读】



京沪细则有何差异？

短期内制约房价

许仰东 上海中凯房地产开发有限公司董事长兼总裁

跟北京细则相比，上海相对合理一些，短期内对房价有制约作用，但是治不了房价上扬的长期趋势，毕竟“仍非长期策略”，没有改变供需的核心。但细则表明了上海市对于抑制房价上扬的愿望。除了二手房 20% 征税以及增加土地供应是新的措施外，上海版细则不少内容属于旧令重申。

上海细则比较宽泛

蔡为民 复旦大学房地产研究中心地产运营研究所所长

北京对本市人口单身限购，对北京户口单身人士将进一步限购，而过去京籍家庭可拥有两套住房。上海在新出的细则中没有这个方面的限制，上海细则也是国五条的重申，土地供应、控制价格等，都比较宽泛。

后市市场如何研判？

二套房贷首付与
利率随时会提高

杨红旭 上海易居房地产研究院发展研究所副所长

随着京沪等地“国五条”细则的出台，二季度的房地产市场必然会发生成交变化，并预计今年房价的整体走势会趋于温和。二套房贷首付与利率皆可能提高，政策储备留有预案，房价如果过快上涨则会引得政策出台。

4 月交易量将下降

薛建雄 克而瑞上海机构研究总监

目前的政策作用还要看怎么执行，5-10 年的次新房会受到很大的影响。这批房源能查到原价，价格又涨得多，按 20% 来征税会比较受影响。4 月份交易量会下来，因为政策之前需求已经不释放了一部分，预计等到 5-6 月份市场会再次回暖。

中小户型房价可能上涨

黄志坚 佑威房地产董事总经理

对于二手房，20% 税应该会致使市场趋冷，但税费能不能转嫁要看市场供求关系。对于一手房市场从开发商户型角度来看，总的来说中小户型房价可能会上涨，大户型、别墅等高端房则可能趋冷。

看房召集

无锡 | 龙湖九里香醍

龙湖二十年集大成之作，原创城市山河墅，联排独栋化唯一案例



- 位居无锡锡东高铁商务区，高铁 27 分钟直达，下站步行 100 米，自驾 70 分钟。
- 独栋级别墅 260 万起，上海中外环 1 套公寓，何不买一套独栋级别墅。
- 240-400 平方米，整体容积率 1.0，附赠面积近 100 平方米。
- 三座山脉逢迎，五大生态湿地公园环抱。
- 30 米宽九里河穿越社区，在湿地公园内长出的别墅。
- 度假、养老、踏青，游玩的不二之选。
- 近日将特别组织上海购房者赴无锡龙湖九里香醍看房活动，并有独家优惠。

详情请来电咨询

4006358880 转 0