

# 「認房不認貸」成強心針 一手交投回暖

## 一線城市 樓市透視 之上海篇

上海9月初官宣執行「認房不認貸」政策，截至目前新政已經滿月，從上海市場數據和表現來看，「認房不認貸」新政在新房銷售環節改觀尤為突出。業內人士分析認為，新政策為新房市場注入了一劑「強心針」，激勵了購房者的信心；眾多置換購房者受此政策鼓勵，更加活躍在新房市場，促使新房成交量呈上升態勢。為進一步維持市場熱度，料後續會有更寬鬆的政策出台落地。

圖/文：香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

香港文匯報記者近日走訪了位於上海寶山區的華發四季河濱樓盤，這個新樓盤目前進入第三期開盤，銷售的項目包括公寓和別墅。售樓處人員在現場告訴記者，該樓盤是在上海「認房不認貸」新政開啟之後進行的認購，9月第一周就獲得了良好的銷售數據，儘管沒有觸發積分制度，但其銷售狀況與先前比較有了明顯的提升。截至9月27日，多數戶型已被一搶而空，包括別墅戶型已全線售罄，目前只剩下91平方米的三房兩廳兩衛戶型，且每套價格定為每平方米6.2萬元（人民幣，下同），不再享受任何優惠。

### 新房均價低過周邊二手房

銷售人員透露：「自9月實行『認房不認貸』政策以來，新房市場明顯回暖。目前新房價格仍舊低於周邊的二手房，吸引了大量的置換客戶。他們出售了手中的二手房，轉而購買新房。許多人甚至能貸款購買價格是原來三倍的新房。」該銷售員舉例指，若有客戶賣掉一套價值200萬元的二手房，在「認房不認貸」的新政策鼓勵下，客戶可以用200萬元作為首付，再購買一套至少600萬元的改善新房。

據了解，華發四季河濱附近的央匯、中環國際等樓盤的二手房售價普遍在均價7萬元，相比起來，均價6.2萬元的華發四季河濱無疑具有更大的吸引力，這也是其開盤後銷售情況持續向好的主要原因。目前，該樓盤的房價仍然遵循政府的指導價格。「儘管現場並非每時每刻都人頭攢動，但每天都有不少客戶前來認籌。而到了周末，看房的客戶甚至需要在門口排隊等待。」銷售人員這樣告訴記者。

除了改善型住宅外，豪宅新房市場更是槍手。9月25日，上海徐匯區備受矚目的樓盤「雲錦東方」三期二批次再度推出105套新房源，據多位房產中介人士透露，大部分購房者的目標都是面積約176平方米的洋房，而洋房均價約每平方米13.2萬元。當日下午，當搖號過程進行到244號時，現場的所有房源已全部售罄。

### 一周成交3232套 年內最高

9月也是上海第8批次的認購時節，據搜房數據統計，截至9月22日，8批次23盤當中僅剩3盤尚未公示認購，從已公示認購的房源來看，熱度明顯升溫。其中有4樓盤觸發積分制（即按買家分數定），並有兩個出現千人搖號的場面。其中一個是華發蟠龍四季項目，本次推出409套96到155平方米的房源，均價每平方米6.4萬元，最終認購客戶數1,226組，認購率約300%，遠超入圍比1.8；另一個「千人搖」項目是嘉定新城理想之地，615套房源，入圍比1.3，結果認購結束後累計1,485組認購，認購率約241%，觸發積分制。

諸葛找房數據研究中心數據顯示，9月18日至24日，上海新房成交3,232套，環比上漲超過400%，達到年內高位水平。

# 換樓客熱捧 滬新盤掀搶購潮

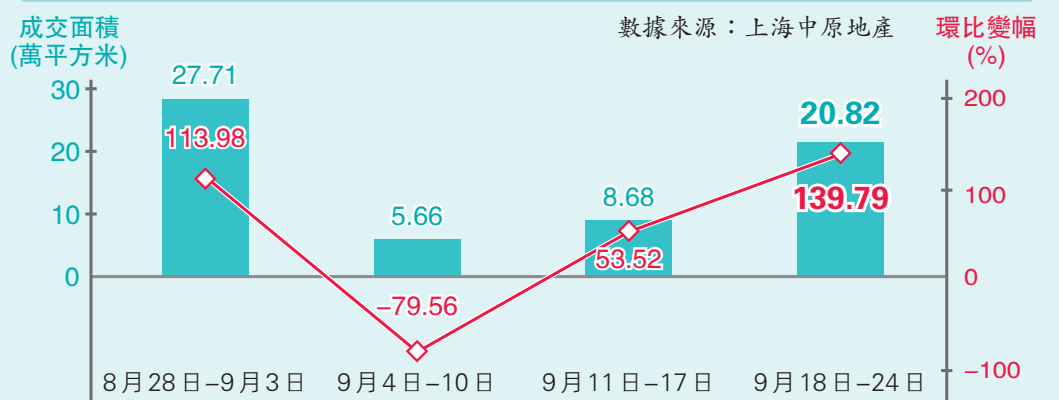


華發四季河濱售樓處內工作日依然有看房者，每天都有若干單認購完成。

華發四季河濱的別墅項目開盤後很快售罄。



### 「認房不認貸」落地後上海新建住宅成交情況



## 掛牌量激增 二手恢復偏緩

相較於新房，目前二手房市場則處於一個較為尷尬的境地，因改善需求的增多，多數購房者更傾向於購買新房。多家中介表示，好在「認房不認貸」後二手房掛牌量激增，如果成交量能上去，市場活躍度有望再上升。此外，近日還有中介機構主動調中介費率，分析認為，目前各地各平台都在積極降低購房成本，預計二手房市場也能朝向更平穩的方向發展。

根據中指研究院數據，北京、上海9月以來掛牌量增加均超過萬套。掛牌量高企下，二手房價格上漲動能較弱。同時相較於復甦較快的新房市場，二手房市場恢復進程偏緩。據諸葛研究院數據，截至9月24日，重點10城二手住宅成交45,239套，較8月同期微降1.24%，其中鄭州、廈門和東莞的成交數量跌幅均超過了20%以上。

### 買家盼增議價空間

有鏈家中介向香港文匯報記者介紹，目前在樓

市的某些板塊中，相似戶型的二手房源掛牌數量增多，一旦有業主因為各種原因選擇降價出售，將可能給該板塊內其他同類房源帶來較大的議價壓力。該中介拿出了一個實際的案例，他告訴記者：「我遇到楊行板塊一套上世紀九十年代掛牌300萬元（人民幣，下同）的住宅，本來已經有意向客戶，正當客戶準備進一步與房東洽談時，結果房東鄰居的一套同戶型住宅突然降價，降幅達到了20萬、甚至30萬元。原因是那位鄰居業主為了快速『買一賣一』（買一套新房賣掉一套二手房），決定提前『斷貨』」。

這樣的情況立刻造成了效應。隨後的購房者們進入這個小區看房時，彷彿都有了一個「心照不宣」的默契。他們在談價時，總會帶着那個「鄰居降價」的故事，希望從中獲得更大的優惠。這樣的連鎖反應，不僅讓其他房東感受到了壓力，也為整個板塊的二手房價格定位帶來了新的挑戰。

業內認為，雖然二手房價格上漲動能減弱，但也進一步糾正了一二手房價格倒掛的現象，總體來說二手房目前成交量都沒出現太大波動，可以用穩來形容。上海中原地產分析師盧文曦就指出，當前二手房成交數據本來無明顯變化，但根據前端數據分析，未來一段時間的成交會趨於穩定，包括來訪、帶看都是比較穩定的。

### 機構下調中介費率

還有中介平台期望通過下調中介費來活躍成交。9月26日，北京鏈家下調了中介費，從房屋成交總價的2.7%統一下調至2%，由買賣雙方各承擔1%。景暉智庫首席經濟學家胡景暉認為，隨着二手房市場的變化，已經從賣方市場轉向買方市場，中介機構須適應新的環境。易居研究院研究總監嚴躍進表示，二手房是高度市場化的交易，當前北京市場是買賣雙方較為均等的平衡市場，賣方很難將中介費用向買方轉移。同時降低佣金，將切實減輕目前市場上佔據絕大多數的剛需和改善型需求的購房成本。



## 上海新房供應現爆發式增長

在今年的中秋國慶假期前，上海又推出了一批新房源。9月24日下午，據上海市房地產交易中心消息，今年上海第9批次仍以集中批量供應的方式推出房源，該批房源共涉及29個項目，共計7,205套。另外，在9月18日至24日這一週內，供應方面同樣出現爆發式增長，為20.82萬平方米，環比增加139.79%。業內估計，供應量的充足，將為後續成交做鋪墊。

上海中原地產數據顯示，在上海供應爆發的一週（9月18日至24日）裏，入市的7個項目中有2個「3字頭」、「4字頭」的首套改善房改類產品，其餘均為中高端改善房項目，在空缺一週時間後，均價每平方米10萬元（人民幣，下同）以上的高端項目開始回歸（前期網紅項目東外灘板塊的縹雲上海），入市面積為5.02萬平方米。

特別是在9月24日，上海第9次以集中批量供應方式推出房源。該批房源共涉及29個項目，總建築面積約84.8萬平方米，共計

7,205套，備案均價每平方米62,148元，分布在浦東、靜安、普陀、楊浦、寶山、嘉定、奉賢、松江、金山、青浦、崇明、臨港12個區域。備案均價在每平方米6萬元以下的項目16個，面積佔比約54.9%；每平方米6萬至10萬元以下的項目8個，面積佔比約28.3%；每平方米10萬元以上的項目5個，面積佔比約16.8%。

### 認購搖號入圍比提高

值得一提的是，第9批次的認購搖號入圍比相較上一次有所提高，有多個內外環項目的入圍比由2提到2.5。具體而言，入圍比1.3的項目有9個，1.8的項目為12個，2.0的項目3個，2.5的項目5個，其中，入圍比2.5的集中在單價每平方米10萬元以上的房源，如靜安天悅、中海海上和集、浦開摩登江南、前灘潤璟和前灘百合園。這也意味著將會有更多的人有機會入圍購買到心儀的房源。

## 業界：房價有望築底回升

### 專家分析

對於今年9月，多位業內分析人士認為這是一個轉折期，儘管8月部分樓市指數仍在下跌，但顯然已經到了築底階段，市場已經不再悲觀，料後續市場信心會進一步提振。

易居研究院研究總監嚴躍進表示，8月份數據已經說明，房價指數呈現了「已經見底、有強勁的反彈復甦趨勢」特徵，這也意味着房價指數最悲觀的時刻已經過去，後續各類利好信號和指標走勢將持續呈現出來。他認為，新房交易數據在9月份呈現了積極的表現，最先是看房量和合同簽約量，而目前看成交量等，其實都呈現了積極的回升態勢，或者說「金九銀十」開端不錯，且該趨勢可以持續。

### 貸款門檻料進一步降低

嚴躍進同時指出，「從近期市場來看，房地產各類利好政策非常多，疊加此類利好政策，接下來可以預見幾個趨勢，如銀行推銷房貸的積極性

明顯增加、各類貸款的門檻進一步降低、購房者貸款的額度也會進一步放大。這都體現了降低購房成本、以信貸擴張來降低購房壓力的重要體現，對於一些樓盤而言，宣傳好此類政策，也有助於讓購房者用足用好房貸政策，更好解決購房等問題。」

上海中原地產分析師盧文曦認為，從上海地區來看，雖然「認房不認貸」政策利好帶來的一波看房、認購高峰過去，但數據上已經有好轉，短期也能緩和一下擔憂情緒。至少目前來看，大部分項目認籌去化都還不錯，持續向好的數據有助於強化穩定市場預期，近期充分的供應為成交保持在合理區間做鋪墊。他認為，市場應該還是有轉化的過程的，一方面，新房客戶現在在看的房源綜合素質還可以，市場成交可持續性強，退一步分析，就算9月份成交沒有達到及格線，但10月份還會有一個釋放的過程。

香港文匯報記者 孔雯瓊



嚴躍進



盧文曦