

「認房不認貸」落地 滬地產門店擠爆

換樓客需求巨大 二手網簽數單日增逾倍



繼廣州和深圳後，上海、北京本月也宣布「認房不認貸」政策，在政策落地後的首個雙休日，上海房地產中介門店和各新房售楼處幾乎都被擠爆，更有房地產經紀吐槽「忙得都無暇吃飯」。從交易數據看，新房成交不升反降，二手房單日掛牌量呈現激增勢頭。分析稱，上海改善型需求相對較多，利好政策從落地到顯效需要時間，對不少改善型買家而言，只有將原有住宅出售，才可能在新房市場重新購置新居，享受首套房低首付和低利率優惠。

大公報記者 倪巍晨、李昌鴻 上海、深圳報道



▲隨着二手市場轉趨活躍，新盤銷售預計也可受惠。大公報記者李昌鴻攝

內地多項舉措支持房地產市場

9月1日	
放寬首套房貸款	北京上海公布「認房不認貸」
8月31日	
統一首付比例	首套房房貸最低首付款比例為不低於20%，二套房房貸最低首付款比例為不低於30%
調整現有按揭貸款	自9月25日起，首套房房貸的借款人可向承貸金融機構申請調整利率，但不能低於原貸款發放時所在城市的首套住房貸款利率政策下限
8月30日	
放寬首套房貸款	廣州深圳率先公布「認房不認貸」
8月18日	
稅務優惠	財政部公布，居民換購住房有關個人所得稅退稅優惠延長至2025年底

大公報記者倪巍晨整理

「認房不認貸」政策，是優化調整購房政策的重要體現，有力支持合理住房消費需求釋放。易居研究院研究總監嚴躍進相信，換房家庭、改善型家庭是新政最直接受益群體。他分析，購房者在新政落地前要換房，哪怕房子已經賣出，但只要名下有貸款紀錄，就會被認為「二套房」標準，由於二套房信貸要求高，很多購房者就可能出現「夠不着」的問題。「認房不認貸」政策的落地，有助於此類購房者降低首付等條件，從而實質性降低了他們的購房成本。

上海中原地產市場分析師盧文曦說，上海市場對「認房不認貸」政策落地早有預期，但是次政策放鬆的力度卻優於預期，並未設置一些政策門檻，預計政策將對購房者消費心理和行為起到一定推動作用。他提醒，上海樓市有其特殊性，此前市場成交也存在一定韌性，特別是改善型意願較為充足。隨着「認房不認貸」政策的落地，置換型買家料主動掛牌二手房，二手房市場活力有望提升，但上海整體房價不會出現大波動，且交易鏈的滾動將帶動新房市場的銷售。

樓盤訪客量增加近4倍

在剛剛過去的周末，今年7月開盤的嘉定區「金地峰匯」看帶量明顯增多。接待人員表示，政策發布前，一些看過盤的客戶大多沒有回應，但如今態度顯著改變，並表示會再來看看。類似的情況並不少見，內地媒體援引南山地產上海區域公司營銷總監的話說，政策發出後，樓盤訪客量的確增加不少，「我負責的招商南山，虹橋璀璨領峰項目，訪客量較上周六增加2倍多，南山前灣拾縵的訪客量則較上周六增加近4倍」。

與一手房對比，二手房市場掛牌量明顯增多。9月1日滬二手房網簽306套，9月2日「認房不認貸」政策落地首日，二手房網簽數升至699套，較上一日放大1.28倍。

有房地產連鎖中介公司的經紀人

告訴記者，雙休日基本8點30分就已經上班等候客戶盈門，「廣州、深圳宣布執行「認房不認貸」後，我們就已經預期上海將跟進政策」。她透露，這兩天門店二手房看帶量比政策出台前增長逾倍，掛牌量也略有增長，惟掛牌價格無太大變化，「許多二手房業主計劃在房子出手後再購買新房」。

深買房諮詢量上升

對深圳來說，受「認房不認貸」等新政刺激，眾多開發商心態趨向積極。但由於超強颱風「蘇拉」的到來，深圳全市推行停市、停課和停運等五停，令房產交易受到一定影響。

據記者了解到，福田口岸附近新盤承翰灣尚國際仍以88折優惠吸引顧客，其他開發商也在趁着政策利好，紛紛打折出貨。中原地產華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫接受記者採訪時表示，儘管剛出台利好政策遭遇颱風，但相信市場每一次陷入谷底都會有反彈，並帶來新的發展機會。公司計劃未來在廣州和深圳增鋪100間，以表達對未來市場發展的堅定信心。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，新政剛剛推出，加上又遇到颱風「蘇拉」、影響了看房，因此政策見效沒有那麼快，不管是開發商還是二手房業主，認房不認貸、新房和二手房分別是兩三成首付，首付房貸細則許多銀行都在執行，而二套還沒有執行的細節。

對於樓市前景，開發商普遍相對樂觀。據江少傑觀察，周末看房量是有明顯的上升，以及買房諮詢量也有所上升，相信該政策有利促進市場穩定。盧文曦也坦言，「一線城市是內地樓市的風向標，預計一線城市成交反彈的高度和持續性會好於其他類型城市，市場信心的回歸將對市場情緒的穩定起到推動作用」。

何謂「認房不認貸」

話你知

「認房」是指銀行在發放房貸時，參考購房家庭在當地名下實際擁有住房套數；「認貸」是指銀行會根據購房人家庭在全國範圍內是否有住房貸款紀錄（包括公積金貸款和商業貸款）來確定貸款比例。

根據住建部、中國人民銀行、金融監管總局三部門上月底聯合印發的《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》，明確居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申請貸款購買商品住房時，家庭成員在當地名下無成套住房的，不論是否已利用貸款購買過住房，銀行業金融機構均按首套住房執行住房信貸政策。這便是「認房不認貸」。

各地業界反應

上海中原地產市場分析師 盧文曦

●預計政策將對購房者消費心理和行為起到一定推動作用

中原地產華南區

總裁兼深圳中原總經理 鄭叔倫

●公司計劃未來在廣州和深圳增鋪100間，以表達對未來市場發展的堅定信心

成都某樓盤置業顧問 劉麗

●新政出台後，其所在項目的售楼部可謂是「人山人海」

杭州某在售樓盤銷售經理 李悅

●這兩天來看房的人沒有明顯變化，對於杭州市場來說還是不夠「重磅」吧 大公報記者整理

成都售楼部人山人海 經紀：接不完

反應熱烈

8月28日當天，成都市住建局連發三份文件，涉及優化商品房銷售服務、優化完善商品住房公證搖號有關規定、支持商品住房現房銷售等內容。其中關於無房家庭認定標準的調整，被認為是全國較早放寬首套房認定標準的政策。4日後，成都市住建局、市委人才辦聯合制定發布了六條措施，對人才分類及人才公寓租購等進行優化。

接二連三的利好消息在成都樓市引起極大反響。某樓盤置業顧問劉麗告訴記者，新政出台後，其所在項目的售楼部可謂是「人山人海」。「有客戶下午2點到售楼部看房，4點就刷卡辦完了所有手續。」3日晚間，劉麗的微信朋友圈上載了「催促同事加快速度接待客戶」的聊天紀錄，內容都是「接不完接不完，真的接不完啊」、「今天願望有時間吃飯」。

西南財經大學經濟學院教授、博士生導師劉路接受《大公報》採訪時表示，樓市利好政策一方面降低了購房的整體成本，比如利率下降減少了購房支出的

總利息，另一方面在「購房門檻」上也有一些優化，對提振樓市需求有較大作用。

區域銷售分化嚴重

但劉麗也指出，成都已發展出多個成熟或新興板塊，且每個區域均有其自身的發展趨勢。「今年成都樓市銷售分化嚴重，城市核心區的土地和房產都受到追捧、土拍溢價率高，甚至要抽籤決定競得者；而郊區特別是遠郊就沒有溢價率甚至流拍，出現了國資平台兜底的情況，所以購房者在不同區域對於樓市行情的感受也是不一樣的。」

大公報記者向芸成都報道



▲成都某樓盤置業顧問表示，有客戶下午2點看房，4點就刷卡完成所有購房手續。大公報記者向芸攝

杭州買家不缺錢 盼取消限購

效果慢熱

「這兩天來看房的人沒有明顯變化。可能最近出台的一系列政策，對於杭州市場來說還是不夠「重磅」吧。」杭州某在售樓盤銷售經理李悅向記者坦言，在本輪利好政策裏，最實際的應該是利息下調，特別是一些買在高位的購房者，每月還貸可以少一些。「但對於那些想買還沒買的人來說，更看重的是房子的價格，如果總價下降了，貸款利息自然而然也就少了。」

事實上，「認房不認貸」政策在去年11月開始就在杭州實行了。「此前首套首付30%，二套首付40%，調整之後，首套和二套的首付都再下降10%。這對於單價低、總價低的剛需樓盤可能有作用，但對於總價相對高一點、主要面向改善型需求的樓盤來說，效果並不明顯。」李悅表示，很多高淨值客戶手裏缺的不是錢，而是「房票」。「如果哪一天杭州市區的限購

政策取消了，估計我們就有得忙了。」

業主料政策能拉動行情

二手房方面，杭州德佑地產運河店的方經理透露，現在的掛牌量倒是每天多了十幾個，房東都覺得這麼密集的政策出台，總能拉動一波行情。「但從我們和買房客戶的溝通來看，大部分人還是抱着「買漲不買跌」的心態，怕後面還會出台更優惠的政策，現在買怕還是會成為接盤俠。」

浙江大學國際聯合商學院數字經濟與金融創新研究中心聯席主任盤和林認為，「認房不認貸」政策最終還是需要年輕人，尤其是大學畢業生來購房。那麼，創造就業、創業機會，讓年輕人收入增加，才是根本。各地應該繁榮就業市場，提供充足的就業機會，來提高年輕人的收入，進而提高購買力水平，這樣政策才能夠起到真正的效果。 大公報記者王莉杭州報道

一二線樓市料先回升 三四線接力

大行分析

信達證券認為，差別化住房信貸政策將與前期的「認房不認貸」政策，共同發揮作用，有利於減少居民購房成本和負擔，增加居民購房意願，進一步釋放居民購房需求。隨着近期重要政策落地實施，加上市場進入「金九銀十」的傳統房地產銷售旺季，該行預計此輪重大政策實施有望提振樓市信心，帶動有較好基本面和供需結構的一線城市及部分二線城市的樓市企穩回升，市場熱度或將向周邊三四線城市傳導。

信達證券又指，內地下調個人存量房貸利率政策同時進入落地階段，一方面可減少利息支出，減輕居民的房貸壓力，提升居民消費意願；另一方面可減少提前還貸風險，提升銀行經營與信貸的穩定性。

另外，信達證券表示，於

8月26日至9月1日間，內地30個大中城新房成交面積259.65萬平方米，按年下降17.39%，按周上升12.79%，連續第3周按周回升。

整體銷售趨勢向好

民生證券稱，一線城市接連宣布「認房不認貸」，能釋放當地積累的置換需要，對全國整體購房信心亦有提振



▲隨着內地下調個人存量房貸利率，居民的房貸壓力料會減輕。

作用。「認房不認貸」利好改善型需求，這一政策在北京和上海改善型項目銷售相對較好的背景下落地，政策釋放的速度和力度超預期，也體現了國家穩地產的決心。民生證券指出，投資端和需求端政策並舉下，後續銷售會經歷「購房政策積累型需求釋放」、「購房信心觀望型需求入場」和「購房能力恢復型需求提升」三個階段，總體銷售趨勢或向好。

廣發證券表示，「831新政」打開政策預期上限，明確監管政策態度。首付比例下限方面，是自2016年2月以來首次全國範圍內下調，調整後首套及二套房首付比例下限為2007年9月以來最低水平，對於限購城市而言，潛在放鬆力度甚至高於2008年（首套20%、二套40%）。打破限購城市首付比例的下限，對於扭轉市場預期非常重要。

供樓壓力降 車市勢受惠

連鎖效應

內地接連推出多項與房地產相關措施，如調低房貸利率，降低購房首付比例。中國乘聯會秘書長崔東樹指出，房地產走勢與汽車消費走勢具有一定關連性，未來隨着住房不炒的理念推動，隨着存量房貸利率的調整，居民購房的還貸壓力會稍為減弱，有利買車消費的恢復。

崔東樹指出，內地居民整體收入中，購房與購車形成相互平衡關係；購房資金過多，必然擠壓購車消費。

根據乘聯會測算，2023年房價較2016年增長123%。過去7年住宅總銷售額與居民的總收入來看，住宅總銷售額已達到較高的比例，全國購房支出佔居民總收入比例達到34%水平，其中在高價城市佔38%、中價城市佔33%、低地價城市佔到29%。考慮到還要有一部分利息額外支出，實際上居民在購房時償還的貸款及本金，佔未來收入的整體比例達到近50%的水平，對購車支出就構成較大影響。