



# 北上广深“认房不认贷”首个周末： 一天顶一个月销量 有楼盘72小时不打烊

9月1日,上海、北京先后宣布全面执行“认房不认贷”政策,至此北上广深四个一线城市已全部落实首套“认房不认贷”政策。有业内人士分析称,这一政策利好的主要是两类人:一种是在一线城市有房但打算卖一买一的置换人群,另一种是在一线城市无房但此前在其他地方有贷款记录的人群。

“认房不认贷”政策落地后的首个周末,无论是新房还是二手房市场,市场活跃度均已提高。

## 新房项目一天的销售量 赶上“一个月”

记者走访多个新房项目发现,随着“认房不认贷”政策的落地,刚需购房者以及改善型客户已迅速作出决策,政策落地效果明显。

9月2日晚间,记者走访位于上海临港的中建玖海云天项目,虽然已至晚上8点,但售楼处依然人来人往。据销售人员介绍,该项目于今年6月开盘,“认房不认贷”政策出台后,该项目两天的销售量就赶上此前一个月的销售量。“9月1日晚上政策出台后,我们接待客户至凌晨3点,一晚上成交了9套房子。2日已经成交40套左右了。”

据项目销售人员介绍,听说其他项目需依照客户首付到位时间而执行不同的折扣优惠。“如果今天交定金,7天内首付付齐,最高折扣是5个点”,以一套133平方米的房源为例,折扣后,大约减少18万元。其表示,随着项目去化加速,不确定折扣是否会继续。9月3日,记者收到项目销售人员信息,其表示“周一明确收回折扣”。

位于上海市宝山区的大华锦绣四季项目售楼处也人头攒动。新政出台后,该项目去化速度明显加快。据现场销售人员介绍,“仅9月2日一天就卖掉了30余套,120平方米的户型总共56套,现在只剩下3套;140平方米的有60多套,现在只剩两套样板房。”

销售人员称,新政出台后,利好改善型客户,“很多人原来只打算买小户型的,认房不认贷后,只要名下无房,就可以执行首套房的首付标准,很多客户就改买大户型了。”

同样,位于上海惠南的在售楼盘海玥泓邸也是不少刚需客户的选择。9月2日,记者在该项目售楼处看到,一销售人员接到多名客户咨询电话,均询问楼盘在售情况。有看房者表示,其在老家买过房子,在上海买房需7成首付,“认房不认贷”政策出台后,其恢复了首付3.5成的资格。“原本我们只能买88平的,楼层好一点的总价在300万元左右,现在按首套来认定,就还是想买102平的户型,位置好一点中上楼层的在360万左右,还是想往上够一够。”

该项目销售人员介绍,“上周六卖了6套,客户以小面积、

低楼层为准。政策发布后,客户更多咨询高楼层、面积大一些的房源。”

另据记者了解,在上海宣布“认房不认贷”的首日,上海多个楼盘出现带看量上涨和楼盘单日成交额过亿的现象。

9月2日,央企保利发展在上海的两个楼盘均达到了成交额过亿,其中一个楼盘成交额达1.6亿元,另一个成交额达1.1亿元。另一家央企招商蛇口上海公司则宣布,在9月2日—3日,公司在上海的成交额突破1.8亿元。

9月2日,位于上海市嘉定区的一个滞销新盘当日也迎来了近期的看盘高峰。该楼盘在两个月前开盘时总共推出352套房屋,最终认购人数为203套,认购比还未达到1:1,而在新政首日就成交了近30套。

据该楼盘的一名销售人员介绍,“之前卖房子根本卖不动,太难了,成交量很低。9月2日一天就来了近100组看房客户,当天光成交量就近30套,是最近卖得最好的了。而且一直源源不断地还有客户来,看房的人里面卖房再买房的客户比较多,其次就是因为外地有贷款记录之前要付七成的客户,现在只需要付3.5成,所以对这部分群体来说是一个买房的好时机。”

北京的新房市场也人头攒动,有开发商售楼处提出“72小时不打烊”。

9月2日上午,北京东南五环外一个新开盘的售楼处人头攒动。销售负责人表示,从9月1日开始,预约量明显增加,其中最活跃的就是在新政后重新被认定为具有首套房资格的购房人群。

对于本来就具有首套房资格的客户来说,新落地的政策给了他们更多的信心。北京某楼盘销售总监王昊司霖表示,政策出来以后,我们就陆续开始接单。平常工作日大概是卖4套左右,周末大概在10套左右,估计当天会突破20多套。

央视财经报道指出,新政落地后,多家开发商连夜调价,并释放将要收回折扣的信息。不过,记者在线下走访时发现,相比涨价,一些房企更希望借助新政加速去化。

## 何为“认房不认贷”?

“认房”或“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时认定是否是首套房的参考标准。

“认房”是指银行在发放房贷时,参考购房家庭在当地名下实际拥有住房套数;“认贷”是指银行会根据拟购房家庭在全国范围内是否有住房贷款记录(包括公积金贷款和商业贷款)来确定贷款比例。

其中最为严格的认定标准就是“认房又认贷”(“双认”),也就是不仅要看购房家庭名下是否有房,还要看购房家庭是否在全国有过贷款记录,一旦有房或有贷款记录,都算作二套房。

目前在全国各城市购买首套住房都享有一系列优惠政策,首套房的首付比例、房贷利率等都明显低于二套房。简言之,如果被认定为首套房,购房门槛将大幅下降,反之则明显上升。

## 二手房加速成交 有房东惜售下架房源

除了新房之外,二手房市场相较之前也有起色,部分买家一改犹豫心态,直接签约买房。

据记者了解,今年的上海二手房市场,3月曾走出过一波小阳春,单月成交二手房23991套,成交套数创20个月新高,但上涨趋势未能在此后几个月延续。

根据上海链家研究院的监控数据,4月起,二手房市场成交量从高位回落。4月份,上海全市成交二手房1.8万套,环比下降26%;5月成交量进一步下滑,单月成交量回落至1.53万套。至今年6月份,上海全市共成交二手房约1.3万套,环比下降18%。

7月份,上海的二手房市场亦处于相对疲软格局,且二手房的挂牌房源继续处于高位运行。

有购房者告诉记者,随着上海楼市的回调,7月以来,其开始关注楼市情况,想着在市场下行期“捡捡漏”。

“近两个月,陆陆续续看了几套房子,但看不清市场,也怕抄在半山腰,就只是看了看房子。”

对于9月1日上海全面执行“认房不认贷”政策,上述购房者评价道“超出预期”。随着政策的出台,也加快了其决策的速度。“9月2日,我约房东直接见面谈价格了,因为房东也是置换,价格也比较符合我的心理价格,所以就直接签约了。”

另有正在卖房的业主告诉记者,“我这个老破小已经两个月无人问津了,中介连带看的人都没有,我已经准备就在这放着随缘卖了。结果新政出来后的第二天

一大早,中介就给我打电话说有人要看房,一上午来看了5组人,下午又来了3组人来看房,其中有意向的有3组人,现在在谈价格,只要价格合适我就卖了,不想继续等了,万一新政突然收回,我这老破小就卖不掉了。”

不过,也有部分卖家的心态正在变化,一部分卖家选择下架惜售,一部分则选择上调房价。

有中介人士称,其手头的多位房东通知其下架房源。“这两天,好几个业主发来说先不卖了。房东的心态现在都有所变化,不是很着急出手的房东现在都在观望。”

也有中介表示,其手中正在挂牌的房源里,在新政出来之后业主要求涨价,最多的有上调15万元的。

“新政出来的当晚就有房东联系我说要涨价,涨个5万元左右的相对来说占比高一点。”

而对于置换型的房东而言,随着“认房不认贷”的政策利好,不少房东选择挂牌出售房屋为自身腾挪首套名额。

央视财经报道显示,上海的多家中介门店普遍表示,新政出来后,客户的咨询量、挂牌量明显上升,9月2日一早来门店的客户也多了。一家门店负责人告诉记者,他们公司上海市内的二手房挂牌量,一晚就增加了1000多套。

业内人士认为,“认房不认贷”将对市场交易量有明显提振作用,购房者在政策明朗后入市意愿更强,预计9月份开始,一二二手房领域交易活跃态势将持续。

## 出发点是降低购房成本 一线城市或将迎来一波好行情

除了北京市和上海市外,广州市和深圳市早前也加入到“认房不认贷”的行列中。

9月2日,有来自深圳的房产中介说,哪怕受到台风天的影响,也能明显感觉到:在政策发布后,线上、电话咨询量增加。

易居研究院研究总监严跃进说,现在,四个一线城市全部推出了“认房不认贷”的政策,基本上是同步出台,且政策内容一样,“我认为它们的目标是一致的,都会为9月的楼市带来积极的提振作用。”

严跃进分析称,认房不认贷政策,它的出发点是降低购房成

本,效果会在未来逐渐显现。

以上海市为例,严跃进称,对于本地户籍的居民家庭,他们想要更换改善型住房,现在就能切身体会到首付比例的下调(如果认房、认贷,会被视作二套房应付70%比例的首付),这是政策的积极影响。

“一线城市是风向标,认房不认贷是基于当前房地产供求关系发生重大变化推出的重要政策。在金九银十,一线城市势必会迎来一波比较好的交易行情,这对全国的市场行情都有非常积极的导向。”严跃进说。

据澎湃新闻、红星新闻

