

## 房地产新政出台满月，楼市一线观察

房地产新政出台满月。继5月17日多部门打出政策“组合拳”，明确取消全国层面房贷利率下限、下调首付款比例和公积金贷款利率后，各地纷纷出台“地方版”细则，如今楼市反应如何？

记者近日在上海、广东、浙江、四川等地调查发现，伴随新政逐步落地，一、二线热点城市成交日趋活跃、市场反应积极；从总体看，政策效应释放还需要一定时间，目前房地产市场仍在调整过程中。

5月28日在上海嘉定区拍摄的“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目的现场。新华社记者 郑钧天 摄

上海近日开盘多个项目，记者了解到，认购率、客户到访量等领先指标上涨，住房消费升级趋势明显。位于上海市宝山区的楼盘中环置地中心·润府，第一天开启认购就有超过130组购房者提交申购材料。截至认购结束，该项目的认购组数超过430组，认购率超过150%。

浦东新区张江金茂府项目的销售负责人说：“最近有不少因为优化了限购政策而来看房的客户，这说明新政对于释放购房需求有一定作用。”

进入6月，广州楼市复苏明显。中指研究院数据显示，端午假期，广州一手住宅成交量为6.1万平方米，日均约2万平方米，比2023年端午期间的日均成交量增长6%。

保利发展相关负责人介绍，近五周，保利发展旗下广州市楼盘的来访、成交量持续上涨。近一周到访超7000组，环比提升38%，成交近500组，环比提升71%。

记者近日来到位于成都东三环青龙湖畔的新希望·长粼府项目，销售员告诉记者，新政后该项目的周末访问量达300人次，较新政前来访问量上涨50%，成交量翻番。“5月31日成都下调利率及首付比例，此前有两位因首付资金不足迟迟未下定的年轻客户，当天就下定了。”

杭州市上城区一新盘售楼处，记者看到不少购房者在与销售人员咨询开盘情况等信息。

销售人员告诉记者：“样板房开放的头两天，我们每天要接待超1000组客户，主城区核心地段的改善型需求强烈。”

准备于近期置换房屋的杭州市民吴先生说：“之前因房屋总价较高而犹豫，降低首付比例缓解了首付资金的压力，降低利率也有助于缓解家庭的月供压力。”

6月13日，购房者在杭州市上城区一在建楼盘沙盘前了解区位情况。新华社记者林光耀 摄

新政落地后，部分城市二手房市场成交速度正在加快，“以价换量”的走势特征明显。

上海，自5月28日被称为“沪九条”的政策落地后，截至6月16日，二手房累计网签量达14730套，超过前5个月的月均水平。

上海中原地产分析师卢文曦算了一笔账，新政落地后，上海二套房的房贷利率从4.25%降低到3.9%。按最新利率计算，等额本息方式还款，贷款100万、30年，月供为4717元，总利息支出69.80万元，比原先分别减少约202元和7.3万元，降低了购房成本。

杭州贝壳研究院提供的最新数据显示，自浙江5月31日全面下调首付比例和贷款利率后，截至6月13日，杭州贝壳平台二手房新增带看量增长1%，认购量增长10%。

杭州贝壳研究院院长上官剑说：“6月二手房市场有这样的表现，实属不易，意味着市场活跃度持续改善。”

与此同时，商品房“以旧换新”也在推进中，对于促进楼市交易带来积极影响。

越秀地产成都公司副总经理杨鑫说，以越秀·天悦云萃项目为例，通过“以旧换新”的优惠政策目前促进了10套左右的新房销售。

对于一、二线热点城市房地产市场的积极反应，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，主要是由于这些城市中新市民、外来人口、年轻人集中，刚需购房、婚房、入学购房等比较旺盛。在政策作用下，前期因为政策限制、信贷支持不足和持观望心理而积蓄的购买力，可能会在近期进入市场。

一些受访者表示，由于目前政策施行时间较短，政策效果还有待于进一步观察。

“门店的咨询量、带看量已有一定提升，成交量不一定会立即显现。”位于浙江嘉兴的德佑地产万易皇都花苑店负责人吴文辉表示，市场观望情绪依然存在。

李宇嘉说，目前广州市的非户籍居民购房能力低于户籍居民，激活非户籍居民的购房能力，除了优化限购、限贷等降门槛外，还可通过降低税费等措施来降低购房成本。

中指研究院四川公司总经理黄雪表示，各方应继续在盘活存量上下功夫，如盘活土地存量，对于过去规划不符合现在情况的应当允许进行适当调整；商品房“以旧换新”政策要加速落地，以激活市场。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示，从各地的反应来看，新政实施以来市场情况总体不错。未来应继续抓好已出台的各项政策落实，激发有效需求，助力楼市筑底企稳。

---