

“认房不认贷”一线城市楼市调研：

京沪成交脉冲式上涨 房价整体保持平稳

● 本报记者联合报道

京沪广深四大一线城市作为全国楼市的风向标，全面落地“认房不认贷”政策意义非同一般。中国证券报记者在刚刚过去的周末实地调研发现，京沪楼市成交量出现脉冲式上涨，深圳楼市亦有所回暖，广州楼市则相对平淡；京沪广深四地新房和二手房价格均保持平稳。专家表示，在“认房不认贷”政策落地后，接下来建议多措并举、供需同步发力，实现房地产市场平稳发展。

京沪两地成交“躁动”

“北京的楼市很久没这么热闹了！”已从业10年的链家大兴片区中介人员王虹告诉中国证券报记者，“‘认房不认贷’政策落地后，最直观的感受就是看房的客户明显增多，周末两天我带了十几拨客户，都没顾上去门店。刚带完一波客户，马上迎来一波看房的客户，可把我忙坏了。”

看房大潮带动成交量水涨船高。“‘认房不认贷’政策落地后的第一天，也就是9月2日，北京二手房成交1200套，相比上个周六上涨超100%；新房成交超过1800套，而整个8月网签只有3100套。”中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，“政策效果可以说是立竿见影。”

上海楼市同样在周末躁动起来，但新房和二手房市场却是“冰火两重天”。9月3日中午，中国证券报记者来到“保利联发·光合臻园”项目现场发现，售楼处外面停满的车辆已排数百米。一位姓顾的销售人员称，“7月只卖出十几套，8月下旬开始回暖。政策落地后，周六就来了240组看房的客户，一直持续到晚上8、9点，一天就卖出12套，今天上午又卖出去几套。”

不过，中国证券报记者走访发现，上海二手房市场对政策的反应相对平淡得多。有房产中介人员表示，除了价差、品质等因素外，二手房贷款成数依

然较高是重要因素。“在‘认房不认贷’政策下，名义上首付是35%，但上海二手房政策目前仍执行‘三价就低’原则，这样一来，许多二手房的实际首付要到40%—50%。”

与京沪楼市的火热相比，深圳楼市表现相对温和，但市场情绪也明显回暖。9月3日，在深圳南山核心地段的“绿景白石洲·璟庭”项目售楼处，销售经理陈华平告诉中国证券报记者，“8月30日‘认房不认贷’政策落地后，带看量增加超过40%。我们已经连续4个晚上忙到11点多，今天一大早我又接待了好几拨客户，嗓子都哑了。”

深圳二手房市场也开始回暖。深圳福田区乐有家中介曾凡告诉中国证券报记者，9月2日，其所在门店一天就成交3套二手房。而他所在片区6个门店，整个8月总共才成交5套。“总体来看，政策落地后，深圳二手房市场有所回暖，但从跟客户的交流来看，我感觉观望情绪依旧比较浓厚。”

相对而言，广州在四个一线城市中楼市反应最平淡。在广州天河区保利天汇项目营销中心，销售人员告诉中国证券报记者，政策落地后看房的人数只是略有增加。记者走访的黄埔区和增城区几个楼盘则更为冷清。比如，在增城区中新镇某项目售楼处，近一个小时竟没有一个客户到访。

四地房价整体平稳

“认房不认贷”政策落地是否会引发一线城市房价新一轮上涨，成为市场热议的话题。在广州、深圳、上海、北京发布“认房不认贷”政策后，网上均出现开发商“取消优惠”“收回折扣”“连夜涨价”的传言。但中国证券报记者调查发现，这些基本上都为谣言。

比如，8月30日，广州“认房不认贷”政策刚落地，一则“白云保利珑玥公馆项目优惠回收及涨价通知”开始在网大面积流传。对此，保利发展相关人士回复中国证券报记者称，该“通知”是假的，公司已经注意到并在处理此事，后面不排除走司法途径的可能。

再比如，9月1日，北京“认房不认贷”政策落地后，“收回折扣”“调涨5%”等打着开发商名义的多幅海报在微信朋友圈刷屏。不过，中国证券报记者依次致电相关楼盘发现，“92折”等折扣力度仍然保持不变，并没有出现取消折扣变相涨价甚至直接上调价格的现象。

从新房市场来看，目前开发商项目去化的压力普遍很大，“认房不认贷”政策不足以彻底扭转市场供需关系，开发商取消折扣甚至涨价的炒作只是营销噱头，而且新房本来就是政府指导价，除非特别热的楼盘，开发商才有

取消优惠的可能。”豪宅网总经理刘军对中国证券报记者表示。

从二手房市场来看，中国证券报记者调研发现，尽管个别房东在政策出台后有小幅上调价格的试探，但整体上缺乏涨价的基础。

值得关注的是，“认房不认贷”政策落地后，多地二手房挂牌量激增，市场去库存压力进一步加大。在此情况下，二手房价格整体难言上涨。以北京二手房市场为例，中国证券报记者从链家拿到的数据显示，周末两天北京二手房挂牌房源猛增3300套，截至记者发稿时已达到154370套。

链家中介人员李梅告诉中国证券报记者，“北京二手房挂牌房源保持在10万至11万套是一个比较健康的状态，但从今年6月开始，二手房挂牌房源一直保持在14万至15万套上下，现在猛增到15万至16万套。同时，还有很多房源没来得及展示出来，周末两天几乎每个小区都有新增房源，大一点的小区一天增加10多套。”

从深圳二手房市场看，诸葛找房数据显示，“认房不认贷”落地首日，深圳涨价房源量为108套，业主信心有所提升；降价房源量达259套，仍是主流。

供需两端同步发力

在北上广深四个一线城市全面落地“认房不认贷”政策后，政策未来应如何进一步发力，稳住房地产市场？

“一线城市‘认房不认贷’政策信号意义重大，未来一段时间或带动一波购房需求入市，有望进一步修复市场信心。加之二三线城市‘认房不认贷’政策落地速度加快，有望带动全国市场预期进一步好转，‘金九银十’行情可期。”中指研究院市场研究总监陈文静对中国证券报记者表示。

不过，张大伟表示，“需要注意的是，周末两天的成交很多属于政策刚落地后的恐慌性入市，也有部分成交是之前积压的需求，楼市的回暖程度还要看后续的变化。预计京沪两地成交量在9月出现环比大幅上涨后，进入10月市场可能在消化存量需求后再次企稳。”

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对中国证券报记者表示，接下来建议多措并举、供需同步发力，降低利率、降低税费，鼓励开发商合理定价、降价促销，加大公共服务补短板力度，同时在居民收入端、就业端更多着力，稳定居民预期，综合发力让楼市稳定下来。

陈文静建议，当前房地产市场预期较弱，想要扭转行业下行趋势，需求端可以通过降低二套首付比例，下调贷款

利率加点数，进一步降低改善人群的购房门槛和购房成本。同时，可以调整京沪普宅认定标准，如通过降低非普宅首付比例的方式进行优化。另外，进一步降低交易税费，降低居民购房成本。

在供给端，陈文静建议，在房地产销售未实现整体企稳回升之前，加大房企融资支持至关重要。只有供求两端协同发力，才能最大程度保障房地产行业平稳健康发展。当前，房地产销售仍没有明显改善，部分房企流动性仍较为紧张，需进一步加大房企在融资、税费等方面的支持。

58安居客研究院院长张波则告诉中国证券报记者，针对不同的城市、不同的潜在购房人群，政策还应该进一步细化，精准发力。“比如，‘认房不认贷’对改善性住房需求已给出很好的政策空间，建议二套房首付比例不作大的调整，甚至可以只调整‘普通住宅’标准。”

“二线城市政策的细化要求较高，建议二套房首付进行下调，但需要‘一城一策’。对于三四线城市，暂时不建议做更大的政策放松动作，给未来留出政策空间。”张波表示。

记者 董添 黄灵灵 齐金钊 王可 万宇 金一丹 孟培嘉 段芳媛 张鹏飞 欧阳春香 任明杰



视觉中国图片



广州珠江花城售楼处

本报记者 万宇 摄



深圳绿景白石洲售楼处

本报记者 黄灵灵 摄



上海闵行 保利联发·光合臻园项目售楼处

本报记者 王可 摄

长沙楼市：购房意向人群增加

● 本报记者联合报道

9月1日晚，长沙宣布执行“认房不认贷”政策。政策发布后首个周末，中国证券报记者走访长沙多个楼盘发现，看房人数有所增多。同时，二手房市场较此前更为活跃。业内人士认为，政策出台对于提升市场成交活跃度有积极影响，有利于激活刚需人群的购房积极性。

9月3日，中国证券报记者走访长沙多个楼盘发现，受暴雨影响，各楼盘看房人数不多。不过，售楼处工作人员表示，长沙“认房不认贷”政策出台后，预约来看房的客户增多了。

记者在岳麓区一个项目售楼处了解到，已经有200多位客户进行了意向登记。“多数是这两天来登记的。政策刚出台，大家都比较关心，来询问的人特别多。”该楼盘销售人员告诉记者。

不过，长沙多个改善型住房的售楼处比较冷清。“一方面，我们的房子卖得差不多了，新开的楼盘人会多一点。另一方面，‘认房不认贷’对已经有房、准备购买第二套房的客群影响不大。”某改善型楼盘销售人员告诉记者。

长沙开福区一位房产销售人员介绍，今年上半年成交量较上年同期减少一半左右。“8月份只卖出20套。新政出台后，估计9、10月会好很多。”

“‘认房不认贷’政策对长沙楼市的刺激作用比较温和，对房价的影响较小。一方面，长沙首付本来就不高；另一方面，有购房需求的人没有以前那么多，需求不会出现重大变化。”房地产从业人员刘刚告诉记者，“现在是此前积累的刚需客户买房好时机。”



天津楼市：新盘交易活跃 存量市场冷淡

● 本报记者联合报道

9月1日，天津市住房和城乡建设委等4部门印发《关于进一步调整优化房地产政策更好满足居民刚性和改善性住房需求的通知》。新政落地实施的第一个周末，中国证券报记者实地走访天津新楼盘以及二手房市场发现，市中六区及环城四区（津南区、北辰区、西青区、东丽区）新盘迎来销售热潮；市中心区二手房市场挂牌量有所增加，而远郊区楼市受环城四区限购放开影响，交易量有所下滑。

“新政落地后第一天，来我们售楼处看房的客户就超过20位，之前少的时候一天不到3、4位。我们是西青区挨近天津南站的楼盘，很多北京客户来看盘，两居90平方米左右的刚需房关注度较高，这周末交定金的有十几套。”在天津西青区万科翡翠大道售楼处沙盘前，销售经理张璇告诉中国证券报记者。

链家天津某区域销售经理李斌汉告诉中国证券报记者，“这周末来了很多北京看房的客户，带看量比平时周末翻了三倍。有的客户周六从北京过来，高铁票没有抢到，只好自驾。”

“我们观望了一年多，之前考虑过离北京较近的

武清区，天津放开环城四区限购后，我们周末立马过来看房。”陈小姐告诉记者，自己和男友目前在北京互联网大厂工作，“天津首套房首付现在只要两成，几十万就能安家，环城离天津市区更近，教育资源也更好一些，便于解决孩子的教育问题。”

武清位于天津西北部，与北京通州为邻，前几年是“北漂”天津买房的首选。记者从多位房产中介人员处了解到，随着9月1日天津购房政策放开，该区购房呈现趋冷态势。而环城四区，尤其是西青区对武清区等远郊区的虹吸效应明显。

记者从链家了解到，9月2日，天津市成交量近300单，其中以新房交易为主。

“天津新增供给比较充足，同样预算，客户一般优先选择新房，性价比更高。”李斌汉说，“这两年，天津二手房市场很低迷，现在价格已经跌到2013年、2014年水平。2016年前后，天津开始限购，那个时候房子价格大涨到2.6万元—2.7万元/平方米，最近两年跌到1.7万元/平方米。”

“这两天挂牌房源多了不少，但真正着急出售的业主还是少数。”李斌汉告诉记者，“老房子没卖掉，置换新房的就少了，虽然首付降了，但大家买房还是很谨慎。”

苏州楼市：总体表现平稳

● 本报记者联合报道

9月2日，苏州出台“认房不认贷”政策。政策落地后的首个周末，中国证券报记者走访苏州热门片区多处楼盘发现，楼市整体表现平稳。

“这两天带看人数稍微多了一些，但没什么成交，市场总体平稳。”在苏州楼市“风向标”之一的苏州工业园区，信义房屋的一位中介人员表示。

附近几家中介机构工作人员也表示，看房人数有所增多，但总体属于正常季节性波动。

从二手房市场看，诸葛找房9月3日数据显示，过去24小时苏州全市新上房源10284套，挂牌总量高达28万余套；过去24小时涨价房源为98套，降价房源则多达1500余套。

“苏州城区楼市有两个显著特征，一是分化严重，二是库存压力大。”苏州首玺房地产咨询有限公司总经理赵文生告诉记者，苏州高端购买力从不欠缺，这部

分人群受此次政策影响较小。

在苏州楼市另一“风向标”区域苏州高新区，记者在阅泓山晓项目售楼处看到，大厅内约有三、四组客户正在洽谈。该楼盘已开盘一年有余，目前去化率接近八成。“根据户型面积不同，可以给到总价8万元—15万元的优惠。”项目相关负责人告诉记者，政策出台后，客流量、成交量均平稳，每天访客稳定在十余组左右，目前没有收回优惠的打算。

由于项目定位介于刚需与改善之间，该负责人对于认房不认贷、降低首付等政策的作用较为看好。“以我们300万元价位的主力户型为例，降低一成首付可以减少30万元的前期资金，而贷款增加后每个月负担仅从1万元出头增至12000元左右，购房门槛更低。”

此外，该负责人提及，“上海楼市对苏州有很强的风向作用。如果上海楼市持续向好，苏州会很快跟上。”