

售楼处、中介门店人气旺了，二手房单日网签量破千了

# 「沪九条」新政满月哪些人积极入市



## 民生调查

本报记者 杨玉红 钱文婷 陆佳慧

5月27日，上海出台“沪九条”优化调整房地产市场政策，包括降首付、优化限购、降利率等措施。新政实施满月之际，上海房地产市场表现如何？哪几类受益人群掏出真金白银积极入市？满足需求最受青睐的房子有哪些共性？

这些天，记者多方调查，跑售楼处、中介门店，跟随客户上门看房，明显感觉“人气旺了”。多位工作人员表示“忙得顾不上吃饭”，上海二手房单日网签破千套，带动新房签约再提速。

### 关键词1 外郊区 小三室

6月19日9时，“开梅暴雨”来势汹汹，中原地产普陀区富平路店店长张林红和同事们早早来到位于宝山区轨交7号线潘广路附近的新楼盘“招商时代乐章”，提前熟悉项目。在现场踏勘了周边设施后，他们找了家路边小饭馆，一边吃饭一边浏览项目材料。“从‘沪九条’实施以来，以刚需市场为主的外郊区项目热度较高，对有改善居住条件的多子女家庭有很强吸引力。这个楼盘认筹量就不错，大家重点看120平方米的房型。”话音未落，张林红的微信来了三条语音，备注名为“老乡赵先生”的客户问他能不能中午抽一个小时去闵行区大虹桥板块的新楼盘看房。张林红马上致电留守店里的销售员杨康，安排带看房事宜。“现在有购房意愿的买家会很主动地约我们看房，不用我们打电话一个一个催了，新政策实施快一个月，门店看房量提升超30%。”

对于这个月能否再开一单，团队成员都非常有信心，因为看房量和交易量成正比，而且“老乡赵先生”的购房意愿很强烈，目标很明确。赵先生是来自安徽的新上海人，有两个小孩，名下有一套位于普陀区大约90平方米的二居室。随着孩子长大，“住同一个卧室不是办法”。“他昨天和我沟通了一个小时，说想要120平方米左右的小三房，去长宁区上班交通便捷，最好新房附近地铁商超公园配套齐全，小孩读书方便。”同为二孩爸爸，张林红对赵先生的需求很有共鸣，团队很快匹配了多个房产信息供赵先生选择。

“‘沪九条’释放了很多购买力，而现在是多子女家庭刚需换房的最佳时机！”张林红解释道，原先，针对多子女家庭，非上海户籍居民家庭购第二套房，要把名下的原有住房出售才能再买新房，如今，按照新政策，在执行现有住房限购政策的基础上，可

增购1套住房，这样一来赵先生原来名下的房子可以不用出售了。此外，多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准也得到了优化，减少了购房支出和利息负担。“以今天中午带看的小三房为例，按总价500万元、首付款比例最低20%计算，最低只要拿出100万元首付，房贷利率按5年期LPR3.5%计算，就能换大房子了。”

相比赵先生，没有后顾之忧的单身小伙儿张鹏（化名）购房速度更快。就在新政实施第二天，他就委托张林红购买位于普陀区金祁新城的房子，目前已经完成了交房手续。“毗邻轨交15号线祁安路站，虽是二手房但房龄比较新，附近有超市，还有小店卖鸭血粉丝汤和猪脚饭，都是我爱吃的！”说起吃的，张鹏嘴角的酒窝就特别明显。他在上海工作三年多，得知新政“非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限‘五改三’”，即从“连续缴纳满5年及以上”调整为“连续缴纳满3年及以上”的消息后，就立刻出手了，“租房子住，养个猫猫狗狗的要看房东脸色，现在等着简单装修一下就搬入新房啦”。张鹏坦言，之前没想过，30岁前能在上海有自己一个温暖的家。

当天下午2时，张林红回到位于富平路的门店，刚从闵行回来的杨康向他汇报带看房情况：“赵先生对房子比较满意，但想看更多楼盘，我们约了周末继续。”事实上，作为年轻房产经纪人，杨康正利用闲暇时间自己摸索做短视频内容，“将优质楼盘通过网络渠道传播给更多意向购房者”。

6月22日和23日，张林红约了多组看房家庭，主要集中在万里这边的愉景华庭、达安春之声、万里雅筑等小区，以改善型为主。

### 关键词2 地铁旁 小两居

本轮上海新政最大的亮点在于进一步扩大“限购人群”可购买的区域。非沪籍单身人士购房范围扩大到外环内二手住房，换言之，新政后非沪籍单身人士可以在全市购买一

套二手房，这样的举措让购房者有了更多选择余地。

6月22日，上海连下了一周雨后，天气难得地变得干爽。中原地产慧芝湖分行店内，中介们忙着联系客户、带看房源。门店负责人江超表示，“沪九条”新政出台前一个月，门店月成交量为六七套，新政实施20余天，已成交13套。

“有一套自己的房，才算真正融入了上海这座城市，是许多‘沪漂’的想法，我也不例外。”90后姑娘曹杨（化名）说道，她来沪已经十年了，新政出台后正在密集看房。“现在房价确实降低了不少，趁着政策放开，非沪籍单身也能在内环买房了，我想在静安看看，买一套离公司近点的‘老破小’，感觉自己离实现梦想——‘在上海安个家’近了一点。”小曹罗列了选房思路：首先，作为“沪漂”打工人，自己预算不高，在250万元以内；其次，工作地点在轨交1号线上海马戏城站附近，想入手一套离公司近点的小两居，既能自住，也能让父母来上海看她时有个落脚的地方。

综合考量后，小曹看中了大宁板块一套40平方米小两居。“房主报价250万元，我们正在议价。之前我没有购房资格，现在终于能走上看房路了。”更让小曹觉得极具诱惑力的是“沪九条”实施的首套房首付比例从30%降至20%，房贷利率也出现非常明显的调整，从过去的“4字头”直接降到3.5%。小曹算了下，如果买一套250万元的小两居，首付就可以少付25万元。

谈到对房地产后市的看法，小曹也不十分确定，不过她觉得既然决定留在上海发展了，总得有一套自己的房子，趁着现在价格低点、政策利好，买一套总价不高的小户型，也是自己相对能承受的风险。“反正是自住，短期内房价涨跌我也不用考虑。身边一些像我一样新政后满足购房条件的朋友也开始看房了，最近一个月看下来，我感觉房源不少，可挑选空间还挺大的，我想和卖家再谈谈看能不能再便宜点，达到心理价位后就准备拿下。”小曹说。

### 相关链接

## 新政实施后二手房网签量增加

上海链家数据显示，新政发布至6月16日，新增挂牌房源与新政前两月日均相比增长33%，客户咨询量增长44%，带看量增长36%。

太平洋房屋数据显示，新政后，该机构新增房、新增客、新增带看、成交量增长明显。从周度数据看，新政后三周周均带看量较新政前三周增长31.3%，成交量增长48%。

另根据上海中原地产的监测，

“沪九条”实施后，有两类二手房更加好卖：一类是总价300万元到500万元的市区“老破小”，另一类是总价1100万元以上的大面积次新房。随着成交量的释放，市场情绪也出现好转迹象，房东在议价中地位略有上升，虽然价格让步还是在继续，但是价格谈判的容易程度在减少。

据网上房地产数据，上海二手房网签量在端午假期后持续在高位

运行，网签量多日破千套。其中，6月14日上海二手房单日网签1059套，6月15日上海二手房单日网签量1184套，创下年内二手房单日成交新高。

业内人士预测，受“沪九条”新政影响，6月份二手房市场预计能够触底反弹，成交量能够突破2万套。从长远看，市场热度有所回归，7月份市场预计有1.7万套左右的成交量。



最近看新房的市民明显增多

杨玉红 摄