

“国五条”后，上海新房量价齐升

上海“五一”房展会于4月29日~5月2日举办。这个已经有10多个年头的展会，今年的状况尤为特殊——毕竟几个月前国务院刚刚推出了“国五条”的调控政策。二手房市场集中交易后，新房市场会呈现出怎样的光景？

房展开幕首日，记者前往位于上海展览中心的展会现场，大门外到处都是各个开发商的项目宣传海报。在一家参展商的工作人员看来，由于今年房展首次采取加收门票的方式入场，人数比往年少了一些，影响了各展区的人气。但展会主办方根据网上预约、现场售票情况的估计，参观人数约为4万人次。

展会现场，不少展位都打出了投资海外房产或外地海景房的口号。而在本地房产项目方面，房展会上各开发商也面向不同需求，推出了市郊为主的中小户型房屋、精装修房与别墅。

房展会上，新房交易量价齐升

展会现场人头攒动，不过大多集中在知名企业的展区前，也有不少向推销中小户型新房的人员咨询看房，小户型的建筑面积大多在100平方米左右。

在场的同策咨询公司的工作人员向记者介绍说，本次房展上，最火爆的是小户型住

房，也是普遍意义上的“刚需”，鉴于市区新房供应几乎为零，所以房源集中在方便乘坐轨道交通的郊区区域。

而展会现场，保利地产展区的负责人也认同这一看法。此外，前来预约看房的人数同比往年房展有大幅下降，“3月已经有一次春季房展，这是能够理解的。”不过她也认为，在“国五条”出台后，楼市确实经历了过山车式的变化，由政策未落地前的恐慌引起的提前释放，到地方细则公布后成交量急跌，市场趋稳。该负责人表示，根据以往楼市调控的经验，大多新政都对新房市场造成太大影响。

房产龙头企业金地集团，这次也面向不同市场需求推出多个系列的户型。据金地集团展区数据统计，房展首日预约看房的大约为200组，尽管尚未达到预期，考虑到今年首次加收门票，这样的落差仍在可接受范围内。

沪版“国五条”公布后，市场曾一度担心对房产交易造成打击。然而事实并非如此，一位推销人员一语道出其中原委：在“国五条”细则出台后，“限购”措施并未进一步收紧，况且“一些客户因嫌购买二手房（在审税环节上）麻烦，而选择购置一手房。”

谈及新房市场上主要的客户群时，金地集团展区的张先生也告诉记者，尽管“刚需”人群会担忧政策对于二手房交易的打击，但结婚购房或者是购置学区房的需求始终存在，“在一手房与二手房源价位差不多的情况下，

纷纷转向一手房。”

同策咨询公司分析人士称，首先，“刚需”方面，由于买的是首套房，并未受到影响，而首付也不存在大问题；其次，如果是选择“改善型”住宅，其中一些客户会遭遇“限购令”，在交易程序上先要将多余的住房挂牌，因而存在滞后性。由于这些人购买的房产面积至少在100平方米以上，首付比例提高，相对而言向银行贷款的成本也有所抬升。

因而，新房市场在前期反而呈现出量价齐升的格局。他还透露，“‘国五条’后，公司4~5月集中开盘的项目销量有所提升，而价格与去年同期相比，上涨20%~30%。就我所闻，不少中介公司因此从二手房业务转向一手房。”

不过，无论是一手房，还是二手房，楼市交易正逐渐进入观望期，从展会现场的布展情况便可看出，布展阵势不如往年。张先生介绍说：“今年，许多展位都空空荡荡，没有布置完。”像万科地产这样的龙头企业，也只在现场分别由不同的房产代理公司推销新楼盘。

价格坚挺，市场观望情绪浓

“国五条”对新房市场的影响，还表现在此次房展项目的折扣力度上。房展会上的

看房者普遍认为，这次推广的本地房产项目价格坚挺，并没有多大折扣。一对前来看房的年轻夫妇，在一处小户型展位前观察了许久，最后并没有登记看房。妻子告诉记者：他们原本预备买二手房，不过“国五条”出台后，发觉一、二手房价格逐渐趋同，因而来房展观察一下，不急于出手。

现场也有不少中老年人来看房，他们大多是与儿女同住，有购置大户型的想法。现场有位老妇一手抱外孙、另一手拿着多张不同楼盘的广告单，在展厅外等候。她告诉记者，兜了一圈下来，并没有发现特别满意的。

她手上尚有多套房产，这次准备全都出售换一套适合祖孙三代居住的大房。尽管担心新的税差政策会落到自己头上，况且与当初购房时相比，她名下的房屋升值幅度较大，“一套30平方米动迁分配房，当初只要30万元，现在已经涨到100万元了。”当然，她表示：“我不是很急，如果要多缴税款，可能将成本转移到下家，买房主要还是考虑小孩的教育环境。”

金地集团展区的张先生说，现在的客户都很理性，对“宏观调控与政策走向”也十分熟悉，深知房产价格不仅由调控政策决定，而且还受到当时的货币政策影响，“如果货币政策宽松的话，即使有严格的调控，房价也不一定下调。”在他看来，目前国内货币流动性充裕，而且市场预期房价不会大幅跳水。

(据《中国青年报》)

广告