

为防止楼市出现过热倾向，上海继续在调控政策上补短板，先强调严格执行，再看效果，不排除后面还有一系列调控举措继续挤压投机需求。

3月3日晚间，上海市住建委、上海市规划和自然资源局、上海市房管局三部门联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》(简称“新沪七条”)，其中一条“对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让”引发市场关注。这也是上海首次对新房明确提出限售。

目前，上海只有无房户购房积分制度被称为“优先政策”，但具体细则还要等待官方后续的解释。

“5年限售”是“新沪七条”最受关注的政策，与杭州春节前出台的调控政策有异曲同工之妙。1月27日，杭州出台调控政策，其中一条“本市限购范围内，新建商品房项公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的，自取得不动产证之日起5年内不得转让”。与杭州一样，上海也是在一手房市场过热之后祭出“限售”，抑制投资、投机客的资金涌入楼市。

结合近期部分大城市政策密集出台的事件，易居研究院研究总监严跃进认为，今年全面解决大城市住房问题的调控大幕正式拉开了。包括咨询机构人士、中介人士在内，不少人与严跃进看法一致，上海此次调控是为了稳房价、防止市场过热。

严跃进指出，“优先购房者5年限售”这一点其实是为此前积分购房政策补漏；同时也是参考其他城市做法，对于优先认购的房源设置限售的条件，可以将那些想通过优先购房途径获得房源的炒房客挡在门外。同样，这招也可以降低那些优先购买客户较多的楼盘的市场预期。

房企高溢价拍地被约谈

另一名业内人士认为，上海在牛年开工后再次加码楼市调控，导火索或在于土地市场先热起来，出现高溢价地块，担忧土地市场温度或传递到销售端口。这么做主要是为了稳房价、抑制市场过热。

2月20日，融创建发联合体以总价64.52亿元竞得普陀区一幅纯宅地，成交楼面价8.43万元/平方米，溢价率36.15%。地块属于轨交上盖，总建筑面积不到8万平方米，没有自持要求，可以说是不折不扣的稀缺地块。然而，这幅地块东侧，是去年12月大华集团拿下的一幅总价30.6亿元的宅地，彼时的楼面价只有4.74万元/平方米。两个月地价接近翻番，且周边二手房单价接近6万元/平方米。“面粉比面包贵”，

虽不能完全指向土地市场火爆，但肯定是区域板块过热了。

不久后，“上海普陀”微信公众号发布了一则消息，针对这次土拍地块高溢价成交的情况，普陀区政府第一时间约谈了融创上海及项目公司相关负责人，约谈由区规划资源局和区房管局相关负责人主持。约谈中，区政府重申了国家和本市房地产调控的工作要求，表明了将毫不动摇贯彻执行“房子是用来住的，不是用来炒的”决心，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。明确表示：要求受让人充分认识到政策的严肃性，做好充分的思想准备，合理调整预期。

但凡有“限价”的城市，普遍存在一个现象：一手新盘往往有价格倒挂，有投机炒作空间。政府锁定持有年限，增加炒房成本，可以震慑投机需求。为了降低市场预期，“新沪七条”还提出了土地限价竞价。业内人士认为，楼板价决定未来售价，尤其是面粉和面包价格接近，市场预期上升，买家入市意愿高。土地价格限定有助于稳定预期。后续会制定相应拿地方法，明确到达限价后谁可以拿下地块。

此外，租赁地块分别制订供应计划，和销售性商品地块分开。此前二者合并列入供应计划，但租赁地块无法形成有效供应。此举可以充分保证销售性地块充足稳定，同时充足供应也有助于平移地价。

小阳春传统销售旺季即将到来，市场走向备受关注。与杭州楼市情况接近的是，尽管1月底杭州对炒房资金实施了“大封杀”，仍然难挡年前一波红盘中签率低于10%，上海“121”政策后，一手楼盘同样出现多人摇号的现象。

为防止楼市出现过热倾向，上海继续在调控政策上补短板，并借鉴其他热点城市的做法，先强调严格执行，再看效果，不排除后面还有一系列调控举措继续挤压投机需求。

同策研究院高级分析师李霄霄指出，“新沪七条”受关注的是第二条跟第七条，其他的几条关于整顿市场秩序、强化市场管理的政策在之前已经出过，在这份文件中只是强调严格执行政策。

第二条限价竞价在其他城市已经有实施的案例，目前上海部分热点板块面临价格倒挂，政府严格执行限价政策面临的市场压力较大。在土地出让环节预先设定好房价、由房企自主竞价地价有助于在前段控制地价达到稳房价的目的。

第七条住房限售的范围仅包括“优先购房政策购买的新建商品住房”。目前上海仅三个楼盘在试点打分优先购房政策，来访认购情况一般，对市场预期的影响目前来看还不大。

加强中介管理管控

“新沪七条”中，进一步加强中介管理，对于中介市场规范行为进行管控。上海已经进入存量市场，中介机构在交易中扮演重要角色。通过管控、规范中介企业行为，抑止炒作意图。由此可见，今年楼市还是以防止过热为主，如果达不到预期效果不排除继续加码的可能。

房地产市场成因复杂，过冷或过热，并非“供需失衡”就能一言以蔽之。在最近几个月成交维持在3.9万套的上海二手房市场中，中介被认为是有助推作用的。

调控之前，房价涨幅最高的是上海市中心内环核心区域，相比之下，中环区域正处于补涨阶段。浦东中环内某小区，某套90平方米左右的房源在去年年底挂牌价600多万元，春节后，已经涨到了900万元，但一直没卖出去。据中介业务员反馈，虽然房价已经涨到8万元/平方米，但近期有很多要买房子的，都没有合适的房源挂牌。

21世纪经济报道记者走访了部分门店以及采访部分买家和卖家，发现因为有中介以独家VIP的方式来垄断房源，以高成交价给到业主信心，让业主们认为房子通过某些中介可以卖到较好的价格，这导致一些秉承着政策方针去平衡业主和买家利益、让价格回归理性的中介反而生存环境堪忧。

中介嗅到了敏感的气息，春节前后仅宝山大华板块，就新开了5家中介门店。这些中介门店正处于扩张周期。据了解，红星美凯龙旗下的美凯龙爱家、由房多多控股的原萃旗下加盟品牌几亩置业等中介自去年底开始，从外环外逐渐向市区扩张，大规模开店。

为了抢房源，有的中介门店不惜承诺业主以高价出售，这在一定程度上助推了房价的上涨。另一名中介业务员指出，“独家房源”是一种垄断行为，这导致房子不一定最终在短时间内卖掉，客户谈价空间也变少。

成交下滑，小阳春不再？

中介人士指出，新政出台表明二手房交易价格后期以稳定为主，趋于理性。但目前，价格趋势有待考量；交易量已经是下来不少了。

“最近市场成交下滑严重，成交周期和看房周期都非常长。”前述中介业务员反映，自从新政策后，二手房成交周期和速度慢了很多，但是大多数房东心态还是比较好的。有业主近期把价格下调大概0.05%-0.07%左右。

实际上，上海二手房的房源量自去年下半年开始，每月保持高位成交，已经去化了不少，目前成交下滑的主要原因有：库存量本身就不太多，可以看的范围和数量也少；“121”新政执行之后，二手房增值税免征“2改5”，税费变化也导致房源出手难度增加了；加之有的中介做独家房源，客户看房也受限。

多个中介门店业务员反馈，小阳春能否如期出现，具体还是要看3月份的市场成交量及客户反应。由于2月份二手房数据目前还没有公开，但从一手房成交数据来看，小阳春恐怕难以出现。

第三方数据显示，3月1日，全上海121个板块仍未达到全面上涨，板块之间差异依然明显。从2月1日-2月21日数据来看，一手房成交套数同比已经减半。

诚然，不管后续市场走势如何，上海从各方封堵炒房资金的态度已经很明显。就在同一天，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，提出对法拍房限购，严查经营贷、消费贷等要求。

上海、杭州最新的调控离上轮调控仅相隔1个月，并且在同一天内发布政策，一个宏观背景是：今年1月底，住房和城乡建设部副部长倪虹带队在上海、深圳调研时指出，城市政府要充分认识保持房地产市场平稳健康发展的重要性，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实落实城市主体责任。近日，倪虹又带队赴浙江杭州、江苏无锡调研督导房地产市场平稳健康发展长效机制落实情况，重申“房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实落实城市主体责任，确保党中央、国务院的决策部署落到实处。