**易宪容：上海“3·25”新政对投机客的杀伤力到底在哪儿**

2016年03月30日 01:38作者：[易宪容](http://renwu.eastmoney.com/yixianrong/index.html)来源：http://cmsjs.eastmoney.com/DynamicImg/media/6BCF65E57ECF6D4E65B095FB.gif 编辑：[东方财富网](http://www.eastmoney.com/)

字体：[大中小](javascript:void(0);)|[共**792**人参与讨论](http://guba.eastmoney.com/news,cjpl,294656400.html)|http://cmsjs.eastmoney.com/images/spacer.gif[用手机讨论](http://js5.eastmoney.com/tg.aspx?ID=1759)

【易宪容：上海“3·25”新政对投机客的杀伤力到底在哪儿】上海出台“3·25”房地产调控新政，尽管出台的多数政策市场已有预期，但也有一些措施是出乎市场意料的。（每日经济新闻）

　　上海出台“3·25”[房地产](http://stock.eastmoney.com/hangye/hy451.html)调控新政，尽管出台的多数政策市场已有预期，但也有一些措施是出乎市场意料的。

　　今年以来，上海的住房销售快速增长，房价也快速上升。有数据显示，2016年1~2月，上海商品住宅成交面积分别为134万平方米、79万平方米。而截至3月21日，3月份上海商品住宅成交量已高达136万平方米，预计3月上海商品住宅成交量会突破230万平方米。

　　而就在上海市政府调控政策出台前一天以及当天，沪上住房网上签约分别达到1700多套及2495套。如果以每套住房平均100平方米计算，两天的签约数已经赶上2月份半个月的销售水平。可见近期上海住房成交量之疯狂！

　　之所以说市场有些出乎意料，是因为“3·25”新政打破了常规，政策一经公布立即实施，让一些住房投机炒作者没有半点周旋的余地。他们在抢着冲进市场之后，是否会成为最后一棒的接棒者，只能听天由命。

　　另外，新政对住房按揭首付比例提高的力度也超出预期。特别是对第二套住房的首付提高，无论是普通商品房的50%还是非普通商品房的70%，对住房投机客都有很大的杀伤力。再加上对婚姻状况的相关规定，会大大提升住房炒作者的门槛及成本。

　　事实上，如果没有第二套或所谓改善性住房的投机客利用[银行](http://stock.eastmoney.com/hangye/hy475.html" \t "_blank)信贷的优惠大量涌入，最近上海的房地产要发展到这种令人瞠目的程度几乎不可能。

　　从央行上海总部的信息可以看到，今年1月份上海个人住房贷款增加346.3亿元，环比多增139.9亿元，同比多增243.1亿元。其中二手房贷款增加191.5亿元，环比多增111亿元，同比多增143.7亿元。

　　2月份，上海个人住房贷款增加209.6亿元，同比多增143.8亿元。其中二手房贷款增加108.6亿元，同比多增71.7亿元。也就是说，两个月来个人住房按揭贷款增加556亿元。

　　由此可见，今年以来上海房地产市场的量价齐增很大程度上是银行信贷推动的结果。如果住房按揭的首付比例全面提高，让一部分推高房价的投机炒作资金无法进入市场，那么想要套取信贷也就不可能，再接棒者同样无法进入。再加上对首付贷的全面禁止，这自然又加高了住房投机客想进入的门槛。

　　沪版新政还要求社保基金缴交的年限上升到5年，估计市场对此有一定预期，因此也成为政策出台前后签约量大增的原因所在。但2015年上海非户籍人口购买住房的比例为48%，新政实施以后，显然会有相当一部分购房者被排除在外，这还不仅是购买住房的人口比例减少的问题，而是对房地产市场的预期会造成巨大影响。

　　据了解，“3·25”新政一落地，此前一些曾购房的投机客已经准备立即出货，以获取收益。有房地产开发商告诉笔者，新政实施后，原本在这几天开盘的楼盘只能停下来，因为一些目标认购者已经没有资格购买了。

　　这都验证了新政已经开始改变上海房地产市场的某些预期，前几个月房价非理性上涨的态势将得到扭转。

　　至于“3·25”新政会不会让上海及深圳的一些炒作[资金流](http://data.eastmoney.com/zjlx/)向其他二线城市，这或许应当成为市场关注的焦点。按照《每日经济新闻》的报道，楼市虚火已经烧向部分二线城市，江苏已经开始发文警示房贷风险。对此，监管部门应当做好充足的准备，拿出应对的措施来。