

“认房不认贷”落地 楼市活跃度提升

中介：看房客户比以往增多 业内人士：将激发市场需求

近日，记者在多地采访发现，全面执行“认房不认贷”政策落地后，一线城市房地产市场活跃度明显提升。展望未来，业内人士表示，“认房不认贷”政策叠加此前的差别化住房信贷政策、存量房贷利率下调政策等，将激发市场需求，助推房地产市场平稳健康发展。

房产中介： 门店带看量明显提升

据业内人士介绍，根据目前北京的政策，如果是普通住宅，首套房的首付比例不低于35%，非普宅则不低于40%。如果是二套房，首套房首付比例不低于60%，非普宅则不低于80%。如果认定为首套房，首付比例将大幅下降。相比二套房贷，首套房贷的利率更低。目前北京首套房贷利率为4.75%，二套房贷是5.25%。“认房不认贷”后，购房门槛和购房成本明显下降，或明显促进无房有贷款记录以及卖一买一购房需求入市。

北京链家朝阳区劲松三区店商圈经理邢立军表示，9月1日政策发布以来，门店的咨询量特别多。“2日一天我们的线上咨询量有35个，上周六线上咨询量只有11个，多出了两倍。”邢立军还表示，3日看房的人明显多了，约了有20多组。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示，上海中原地产9月2日二手房网签数据是699套，的确比平时多不少，门店带看量比上周双休日也有明显提升，咨询相关政策的客户也多了。卢文曦说，预计未来一到两周市场会进一步活跃起来。

售楼处： 看房现场人气很高

除了二手房，通过开发商的反馈来看，新房交易量在明显增加。位于北京房山区的某项目，从政策落地到目前，已经成交十几套，比上周多了两倍。截



9月2日，上海一楼盘售楼处挤满看房的人。

至目前，北京建工一楼盘项目成交已突破36套。北京建工相关工作人员介绍，相比较平日日均几十组的客流量，周末现场人气很高，日均到访近两百组。“这两天一早售楼处就挤满了人。目前，全盘仅剩2栋楼。”

同样是在北京房山区，有的售楼处还出现了排队的现象，“周六10时，售楼处已座无虚席，甚至在门外排起了长队。”据项目开发商的工作人员介绍，“认房不认贷”新政落地后24小时内成交量突破35套。该项目工作日日均客流量30组左右，周六日每天80组左右，新政后首日一天到访量已经翻倍。

据了解，该项目在地铁大学城西站约400米的距离，项目主力产品为约70-120平方米二至四居，总价200万起。“项目热销海报发早了，接近凌晨仍

有成交。”工作人员表示，2日到3日这两天，成交数据一直在更新。他们在房山区的三个项目销售情况都不错，有的楼盘在北京楼市新政出台当晚即有3套成交。“9月2日该项目持续热销，接待超200组客户。截至9月2日晚9时，已有21套成交，且仍有客户到访售楼处咨询房源。对于顺销期的楼盘，这个到访量实属罕见。”

与北京类似，3日，位于广州天河区的越秀和樾府楼盘，销售中心内门庭若市，坐满了看房客。销售中心内的大屏幕上，打上了“认房不认贷”几个大字。该楼盘目前销售单价约8.5万元/平方米，销售人员告诉记者，在近期的政策利好下，到访的客户大量增加。

综合新华社、《北京青年报》、中央电视台、中新社报道

专家解析

有望突破前期停滞状态

业内人士普遍认为，近期一系列政策的落地，将有效激发市场需求，助推房地产市场平稳健康发展。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟表示，北上广深等一线城市执行个人住房贷款“认房不认贷”政策，是在中国房地产市场供求关系发生变化的新形势下，在坚持“房住不炒”定位的前提下，释放出鲜明的政策信号，反映了对房地产政策特别是需求端政策进行的适时调整优化，因城施策用好用足政策工具箱，有利于继续巩固房地产市场企稳回升态势，更好满足居民刚性和改善性住房需求。

“‘认房不认贷’可以降低居民合理购房需求下的购房难度，减少改善性住房需求的首付压力，特别是二套房的认购成本，缩短‘卖一买一’等购房需求相关购房者的置换周期。”庞溟说。

中诚信国际研究院分析师袁海霞也认为，在“认房不认贷”政策执行的背景下，叠加此前的差别化住房信贷政策、存量房贷利率下调政策的落地，均是进一步降低居民购房门槛和成本，促进潜在合理购房需求释放的重要举措，通过激发市场需求带动销售回温，推动房价平稳，有利于恢复市场信心。

一位业内人士坦言，无论是房企还是二手房业主都应放平心态，借助政策红利下购房人的预期改善，完成住房交易降低库存。但他同时表示，随着政策持续发酵，有望突破市场前期的停滞状态，房价有望企稳，逐步走出下行区间并恢复良性健康发展。

乌克兰国防系统进行最重大人事调整 国防部陷腐败丑闻 泽连斯基撤换防长

乌克兰总统弗拉基米尔·泽连斯基3日宣布，解除阿列克西·列兹尼科夫的国防部长职务，由国有资产基金主管鲁斯捷姆·乌梅罗夫接替。这是乌克兰危机去年2月升级以来乌克兰国防系统最重大人事调整。列兹尼科夫领导的国防部深陷腐败丑闻，他本人则坚决否认有过错。

先进军事装备，包括德国制主战坦克，美国“海马斯”火箭炮、“爱国者”反导系统，最近正准备接收第一批美制F-16型战斗机。

然而，乌克兰国防部陷入贪腐丑闻。列兹尼科夫否认自己有任何错误，反复称自己遭到抹黑。今年1月开始，乌克兰媒体持续向列兹尼科夫施压，指认国防部以市价两三倍价格购买军粮。一名国防部副部长引咎辞职。尽管列兹尼科夫本人没有涉及这些军粮采购，一些时政评论员说，他应当承担政治责任。列兹尼科夫当时承认，国防部内部反腐机构“未能”尽职，需要“完全重启”。

上月，一家乌克兰媒体指认乌克兰国防部采购部队冬装时搞腐败。美联社援引相关调查报道，国防部以三倍于正常水平的价格采购冬装，且实际买的是夏装。根据海关文件，土耳其供货商出货时每件29美元，运到乌克兰后变成86美元。列兹尼科夫上周召开记者会，否认一切指

控，称夏装和冬装有区别，买来的迷彩服适合冬季作战，国防部没有收到部队任何投诉。

谈判专家 将出任新防长

按路透社报道分析，泽连斯基希望通过撤换防长凸显反腐力度。乌克兰要加入欧洲联盟，需要整治腐败，加上俄乌冲突看不到头，国内民众对腐败非常敏感。

泽连斯基期待乌克兰最高拉达，即议会尽快批准对乌梅罗夫的防长提名，说议会相当了解乌梅罗夫，“无需多作介绍”。

法新社报道，乌梅罗夫现年41岁，前议员，克里米亚鞑靼族人。他2004年靠电信业务发家，2019年当选议员，曾任“克里米亚平台”峰会联合主席。该多边外交机制由乌克兰方面发起，旨在将克里米亚重新纳入乌克兰掌控。



泽连斯基

列兹尼科夫 声称“遭到抹黑”

泽连斯基3日晚在全国电视讲话中说：“我已经决定撤换乌克兰国防部长。阿列克西·列兹尼科夫经历这场全面战争已经超过550天。我认为国防部需要新方法，与不同形式，同军队及社会互动。”

列兹尼科夫现年57岁，律师出身，2004年帮助后来当上总统的维克托·尤先科赢得选举诉讼，曾出任首都基辅市副市长，2020年加入泽连斯基政府出任副总理，2021年11月出任防长。

列兹尼科夫作为防长帮助乌克兰获得大批西方军事援助用于与俄方作战。他领导国防部游说西方，向乌克兰提供



列兹尼科夫

无论在克里米亚脱乌入俄后，还是俄罗斯去年2月对乌克兰发起特别军事行动后，乌梅罗夫都参与一系列敏感的乌俄幕后会谈，包括达成高调的“换囚”、平民撤离协议。俄乌冲突升级最初几周，他是与俄方谈判的乌方代表团成员。他还参与达成黑海港口农产品外运协议的谈判。

乌梅罗夫去年9月出任乌克兰国有资产基金主管。法新社说，这一职位任务尤其艰巨，缘由是乌克兰国有资产私有化进程一直饱受贪腐影响。

至于列兹尼科夫的去向，一名乌克兰议员暗示，他可能成为下一任乌克兰驻英国大使。

综合新华社、中央电视台报道