

# 市场回温 二手房你买不买？

限售“松绑”对买卖双向刺激或将拉动交易活跃度



二手房挂牌量和成交量在稳步上升。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

建议

## 房龄十年内“准新房”是最好选择

价格便宜且配套成熟,二手房的优势显而易见,但也存在一定的问题。例如有不少二手房,由于建成时间比较久了,在居住环境方面是比较差的。因为以前的商品房小区,并没有特别注重社区环境的设计打造,绿化少得可怜,小区里没有多少休闲空间。尤其是没有合理地规划停车位,没有地下停车场和人车分流的设计,由此也导致小孩在社区内玩耍时会存在潜在危险。这些二手房的价格虽然会低很多,但是以一时的低价买来的却是几十年的烦恼。

在专业房产经纪人看来,房龄在十年以内的“准新房”是最好选择。“小区设计理念和现在的新房相差不大,设施也正处于‘壮年期’。”链家地产远洋风景店的孙鹏经理告诉记者,最近正是购买这样准新房的好时机。限售政策变成了网签后5年,这样算下来,很多交房三四年的准新房可能会集中入市。和很多房龄较老的房子相比,这应该是最值得购买的二手房。

链接

## 二手房该怎么选？

和新房相比,二手房房源选择更多,地段、配套、交通、房龄、户型……我们到底该怎么选?当然,如果预算足够充裕,“全都要”自然是最合适的。但如果需要取舍,可以先从自己的优先需求来考虑。如果你是单身或者刚结婚,是否靠近工作区或地铁站,是否有方便娱乐的配套商圈最重要;如果你已经步入中年,就需要考虑婚育问题,教育是必须要关注的配套;如果是老年人买房,需要注意健康生活,舒适的活动空间和便利的就医条件就显得格外重要。除此之外,还要考虑小区和房子本身的条件。如果小区环境可以由周边配套弥补,比如附近有公园,就不必过多在意小区的绿化和空地面积。物业和房龄则相对重要,物业关系到居住体验的好坏,房龄则影响房子的流动性。

至于具体房源的选择,应尽量选择房龄较短,户型方方正正,空间利用率更大,居住体验更好的。朝向尽量朝南,不仅采光好,还能冬暖夏凉。因为二手房有“所见即所得”的优势,建议购房者早晚都去现场考察一下。早上去感受早高峰的通勤状况和房子的采光情况,晚上去感受小区的安全性和周边的噪声问题。

买二手房最关键的一步就是选择靠谱的中介,毕竟和新房存在停工烂尾的风险一样,在二手房交易过程中也可能存在各种交易陷阱,一不小心就会“房钱两空”。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

## 买得放心 所见即所得

小邹2018年在李村购买了自己的第一套房子,“那是套新房,刚买的时候周围还什么都没有,天天盼着周边快点发展起来。”可真等到了周围大规模建设开发的时候,问题来了。“南边盖起了一栋三十多层的写字楼,距离我家不到一百米,光线完全被挡住。”如今小邹家的二宝即将诞生,他有了换房的需求,而这一次他说会重点考虑二手房。“二手房周边建设情况比较稳定,也就是所见即所得,这样会买得放心。”

除此之外,小邹告诉记者,他所说的“所见即所得”还有另外一层意思,“最早我们小区号称专业物业,刚刚入住的时候服务的确很完善,例如小区保安都是清一色的年轻人,但住着住着情况就变了。一年以后,保安都换成了六七十岁的老年人。”在小邹看来,很多人抱怨二手房物业跟不上,但好处是你买房时就能看到房子未来十几年后的样子。

## 买得便宜 能省真金白银

“我买二手房道理很简单,就是图个便宜。”说这话的是刚刚换了套二手房的赵先生。赵先生说自己当年买第一套房子的时候就是二手房,“当时在错埠岭附近,我买的房子与马路对面的新房单价差了一万多元,一套房子就相差80多万元。”当年,赵先生刚来青岛发展,手头没那么多钱,选二手房更多的是无奈之举,但却成为最经济的安家方式。

眼下事业渐有起色,赵先生想改善一下居住环境。在选房的过程中,他还是看好了一套二手房。“为考虑孩子上学,便打算在浮山后附近选房。浮山后周边新房单价差不多3.3万元以上,而同样距离一百米,交房才六年的二手房,最便宜的只要2.9万元,当然小区景观、停车设施等也比较完善。”若按照130平方米的房子计算,总价相差超过50万元。赵先生还给记者算了一笔账:“新房都是期房,得两年以后交房,再算上装修需要三年以后入住。我的老房子已经卖掉,这三年我得租房,房租加起来又是超过10万元。如果直接选择二手房,省下的可都是‘真金白银’。”

## 买得多样 选择范围宽泛

宋女士的父母是首批入住浮山后的居民,如今轮到自己买房,宋女士说她还是习惯住在这里。最初宋女士和父母都是铁了心地要买新房,但周边楼盘项目并不多。“要么是采光的问题,要么是价格的原因,还有的就是位置不称心。”宋女士说,一些新楼盘和自己心中完美的房子总有那么一点差距。最终,还是父母建议看一下二手房,没想到一下子就打开了“新世界”的大门。“什么复式、平层、山景房、地铁房,我看了不下三四十套房子,感觉整个浮山后的房子我都可以选。而且很多次新房,除了曾经有人住过,其实和新房的差别并不大。”在宋女士看来,新房周边的商业、交通和学校配套都是待建或待定的,但二手房却不一样,在商业、交通和学校等方面的问题都已经“尘埃落定”。“特别像浮山后这样已经发展了几十年的区域,地铁、商场、学校、医院等配套全部具备,未来发展只会越来越完善。”

小鹏看房



分析

## 限售“松绑”价格不会明显下跌

说完了买二手房的理由,再来看看二手房的市场表现。在一系列政策的刺激之下,二手房的交易量开始逐步走高。青岛链家商圈经理赵加强告诉记者,从市场整体情况来看,今年上半年房源供应量充足,同时在各方政策加持下,自5月份开始,每周的成交量逐渐回升,青岛整体二手房市场也呈现出稳中有升的状态。买卖双方心理也出现了一些变化。尤其是各项利好政策出台后,很多购房者也停止观望,开始着手看房选房。“从我们店的线上咨询量和到访客户量数据来看,6月份较此前同期上涨约30%。大多数业主对市场预期有好转,诚心出售、合理报价的业主越来越多了。”

至于未来价格的走势,房地产中介人员给出的判断是平稳为主。很多购房者认为,青岛把限售年限从取得《不动产权证书》满5年变为网签备案满5年即可上市交易,短期内会有大量二手房上市,会对二手房价造成一定的压力。针对这一问题,有房产中介人员告诉记者,从供求关系来说,似乎存在这样的可能,而且从市场表现来看,这几天挂牌量的确明显上升。但有一点需要注意的,刚刚符合以及即将符合出售条件的这批二手房大多数是2017年、2018年购入的,那个时候岛城楼市正是最热闹的时期,房价高位运行,房东的购房成本较高,所以挂牌价格也相对较高,所以反应在房价上并不一定会出现明显下跌的局面。



扫码关注

“青岛早报地产”

故事1

故事2

故事3