



国庆假期过后,青岛二手房市场成交量一直在增长,来自贝壳研究院的数据:10月第2周,青岛市二手房成交量1398套,环比提升148.8%。就在上周,成交量达到了1555套,环比提升11.2%,再次创新高。不由让人联想起一个多月前的楼市新政,二手房成交量上涨是否跟限售解除有关?

成交量超新房 二手房要触底反弹?

多重因素叠加促使二手房成交量上涨 眼下正是难得买房窗口期



二手房成交量超新房

对于很多房产中介来说,十一长假结束之后,大家感觉房子更好卖了。“店里的成交最近的确是一直在涨。”链家商圈经理孙鹏告诉记者,最近无论是到店看房子的,还是实际成交量都有了明显变化,很多经纪人也忙碌起来,就连晚上都得忙着准备过户所需的各种资料。当然,这样的市场走势不仅仅是门店直观感受,也有数据做支撑。来自贝壳研究院的数据,十一长假结束的第一个周,也就是10月第2周,青岛市二手房成交量1398套,环比提升148.8%,为近十周以来新高。而就在上周,二手房的成交量达到了1555套,上涨11.2%。这一成交量已经超过了上周新房1310套的成交量,相比新房市场下滑的局面,二手房市场的的确呈现回暖趋势。

对于二手房成交增长行情,不少人认为是9月新政限售解除后,大量准新房入市导致市场出现变化。但根据一线房产经纪人的说法,二手房成交量上涨与限售解除关系并不大。

季节原因是增长动力

“从成交的房源情况来看,最近成交的房子中,近几年建成的次新房所占比例并不大。”孙鹏告诉记者,而一份贝壳研究院的数据表明,近期成交

的二手房中,2020年以后建成的次新房房源,所占比重只有4%。记得9月限售解除当天,二手房挂牌量就猛增4643套。那么,为啥挂牌量猛涨,却不见成交量大幅上涨?孙鹏解释,这其中有着两方面的原因,一方面是限售虽然解除,拿到房产证就能上市交易,但契税的规定依然没变,次新房交易要缴纳更多的税费。其次是次新房大多是在2018—2020年期间购买的,那时房价还处于相对的高点,这批房子进入市场后,房主的挂牌价自然相对高,以上两方面原因也就阻碍了准新房的成交量。

既然次新房并没有为市场上涨贡献太多的成交量,那青岛二手房市场的涨势推手又是来自哪里?链家商圈经理赵加强告诉记者,背后更多的还是季节性因素。“传统意义上,10月份本就是二手房的销售旺季,一方面天气凉爽,人们更愿意走出家门看房,另外假期较多,人们也有更多的空余时间选房。再加上很多家长开始为孩子谋划学区房,多重因素叠加带来了10月二手房销量的攀升。”赵加强告诉记者。除此之外,也有业内人士告诉记者,考虑到房子交付的安全性,也有不少购房者将目光投向了二手房,这也是目前二手房销量超过新房的一个重要原因。

换房的确到了窗口期

相对市场的上涨,赵加强告诉记

次新房挂牌量猛增,成交量增幅不明显。

者,目前二手房市场价格进入到一个相对稳定的时期。“前几个月政策频繁变动,而这个月基本尘埃落定,买卖双方对于市场也逐渐有了清醒的认知,价格也就逐渐进入平稳的状态。”赵加强解释。据国家统计局发布的数据,9月青岛二手住宅方面,相较于8月,价格同比降幅回落0.1个百分点,降幅逐渐在收窄。

而针对各项房产新政的出台,孙鹏告诉记者,眼下的确是换房的窗口期。尤其是那些建年份超过十年的老旧小区,无论从保值增值的角度,还是从居住舒适性的角度,老旧小区都比不上新建小区。来自贝壳研究院的数据显示,目前在青岛5年内房龄二手房的成交均价为24101元,6—10年的成交均价为21872元,如果房龄是15年以上,那成交均价只剩下了19914元。和之前地段决定房价不同,如今房龄也成了影响房价的主要因素。孙鹏告诉记者,很多老旧小区服务设施跟不上,作为购房市场主力的年轻人大多会考虑那些设施齐全的新小区。在未来市场普遍供大于求的状态下,从未来市场走势来看,老旧小区房价只会越来越低,而且越来越难卖。早点将老旧房产置换为更保值的新房,同时也可获得更好的居住体验,这是眼下房地产市场的主流。

当然,更重要的还有政策利好因素,首付比例降低、利率下调等,这些都让购房成本降低,再加上开发商在年底前的各种优惠,所以想换房眼下正是难得的窗口期。



相关链接

卖旧买新 背后有学问

想换房,就不得不面对一个新问题,就是如何快速地卖掉旧房。对这个问题,赵加强告诉记者,最重要的是要对自己的旧房子有一个清醒的认知,正所谓“抛弃幻想,面对现实”。想要卖房,很多人会先挂出高价,然后一点点向下调整。

赵加强告诉记者,这种做法并没有问题,但多次价格拉扯,无疑将提高成交的时间成本。如果你还没有预订新房,肯定没问题。若你想更顺利地把房子卖出去,最好的办法还是考察一下你所在区域二手房供给的数量和平均价格,给出均价或者稍低的价格,房子才可能受到更多购房者的关注。“如果房子价格合理,经纪人也更愿意推荐,毕竟成交的可能性更大。”赵加强告诉记者。当然,如果你的房子是处在楼王的位置,楼层、户型都能支撑起高于平均价的价格,那也是没问题,“但这样的房子一个小区也找不出几套。”赵加强坦言。

为了促进卖旧买新的模式,今年相关部门也出台了众多鼓励措施,例如青岛市房地产业协会指导贝壳推出的“优鲜卖”模式,就是客户可与开发商、贝壳签署三方协议,在此期间,开发商帮助购房者锁定看好的房源,贝壳平台合作经纪公司,帮客户加速二手房销售。若旧房成功售出,则客户可以办理接下来的新房购买流程;若旧房未售出,则开发商退还定金,客户无需承担违约风险。“看好的房源如果不及时下定可能就会被买走,所以提前锁定房源很重要,而优鲜卖就是在旧房还没卖出的时候,就能提前锁定心仪的房源。当然旧房没卖出,你也不用承担违约风险。”孙鹏告诉记者。



扫码关注
“青岛早报地产”