

又有一城

建立二手房成交参考价发布机制

昆明目前尚未出台此类机制

近日,无锡宣布,正式建立二手房成交参考价发布机制,首批将发布100个住宅小区二手住房成交参考价格。此前,深圳、西安、成都、三亚、东莞、无锡、宁波、绍兴等多个城市也建立或实施了二手房成交参考价机制。但记者从相关部门了解到,昆明目前尚未出台此类机制。



现状 多地出台调控政策 给二手房交易“加码”

今年以来,热点城市楼市调控政策密集落地,多地将新一轮楼市调控重点转向了二手房市场,力度最大的非二手房参考价机制莫属。其中,最先建立二手房成交参考价机制的城市是深圳。2月8日,深圳

提出以二手住房网签价格为基础,参考周边一手住房价格,综合形成全市住宅小区二手住房成交参考价格,并以住宅小区为区域网格单元,发布了3595个住宅小区二手住房成交参考价格。

值得注意的是,近期上海启动了二手房挂牌价核验政策。新政提出,在已实施房源挂牌核验基础上,增加价格信息核验环节,未通过价格核验的二手房源,将无法对外发布。

影响 深圳二手房均价 6月较1月缩水15%

二手房成交参考价机制推行效果如何?从近来深圳和成都两个城市的成交表现可以看出一二。

数据显示,上半年,深圳全市二手房网签套数30505套(含自助),同比下滑48.0%。其中,6月深圳二手房过户2575套,同比下跌75%,这比2018年“730”调控新政出台后的市场还要低迷。

除了成交量大幅减少,深圳二手房价格也开始松动。根据易居研究院发布的数据,今年1月份深圳二手住房价格出现历史最高点,达到72436元/平方米。随着二手住房成交参考价制度的推进,二手房价格呈现下跌趋势。到了6月,其价格为61500元/平方米,累计每平方米下跌10936元,价格缩水15%。而类似走势在深圳具体下辖区中也得到体现,以前二手房交易较热、房价较高的南山区为例,其在今年1月份房价为105055元/平方米,

而6月份则下跌为87871元/平方米,累计下跌17184元/平方米,缩水逾16%。

另据乐有家研究中心数据,从今年4月份开始,深圳市场上的挂牌房源不仅逐月增多,还纷纷开始下调报价,下调报价房源占比从41%上涨至55%。年初的时候,这个占比还不到20%。6月以来,深圳二手房市场出现频繁下调挂牌价的房源越来越多,调价次数多的高达7次,调价幅度大的不乏70万元至100万元。

与此同时,成都自首次发布二手房参考价后,短期内市场降温明显。根据新政要求,银行只根据参考价进行放贷,那么二手房购房者的贷款申领额度也就相应降低,从而首付比例被拉高,不少购房者被这一升级调控直接“劝退”。成都二手房成交量也出现明显下滑。其中,5月,金牛区、青羊区、高新区等热门区域的二手房成交量环比分别

下降31%、29%和26%。

目前,上海虽未正式出台二手房参考价机制,但“二手房挂牌价核验政策”已经让部分二手房房东坐不住了。据了解,一部分二手房房东已经放弃了继续观望的想法,想要直接把二手房卖出去套现离场。根据最新数据,上海楼市近3周在售二手房数量分别为31094套、31372套、31686套,已经连续3周持续增长。

二手住房成交参考价制度的推进,成为今年二手房市场最重要的一项政策。对于二手房市场来说,价格管控确实有必要,而通过此类参考价制度,对抑制房价过快上涨、稳定市场预期效果明显,进一步体现了房地产全方位监管的导向,可以使得后续二手房“限价”工作更加到位,“房住不炒”之下,或有更多城市跟进“二手房参考价机制”,二手房将迎来强管控时代。

本地 昆明二手房交易 目前还是市场说了算

目前,在昆明买卖二手房,价格基本还是由买卖双方根据需求自己定价。金桥房产陈经理告诉记者,买方在店里看中的房源价格均是卖方自己核定的,买方了解报价后,觉得自己可以承受,就会要求房产经纪约见卖方,双方会有几轮讨价还价。至于定价的标准,基本是参考附近新盘和二手房的成交价格来定的。

记者在金桥房产遇到了正在登记房源、准备出售自己位于学府路的房子的郭先生。他表示,每个房东都想把房子卖个好价,但也不可能漫天开价,还是要深度调查、

合理评估,最后偏高一点点定价,好给买家一个还价的空间。“目前,我们小区的房子价格比前段时间降了,均价1.9万元左右,但我还是要挂2.1万元,买主肯定要讨价还价的。”郭先生说。

市民尤女士则认为,买卖,先有买才有卖,买的才是主体,对售价也有干预权。一般来说,买家会对比周围小区,比较小区都有什么突出的特点,如物业环境、交通、学校、医疗、商业,这几项都是重要的评估标准。

金桥房产陈经理表示,二手房买卖受到供求关系的影响,也就是

俗称的“买方市场”或“卖方市场”。当市场供不应求时,就是卖方市场,卖方对价格说了算,那么此时在合理价格的基础上上浮10%左右,是合理的;反过来说,如果供过于求,则形成买方市场,买方对价格有更大的话语权,这时在合理价格的基础上下调10%左右,也是可能的。

那么,在交易二手房的时候,价格究竟有没有参考依据呢?陈经理表示,参考依据最重要的就是税额,只要双方商榷的价格不低于税务部门要求的片区应纳税最低标准,就可以实现交易。

小贴士

二手房评估小技巧

生活中,购买二手房是比较常见的。购买过程中,需要注意的事项也比较多,一定要留个心眼,学会一些小技巧,让自己少吃亏。

●关注房龄

评估二手房的价格,首先要关注的就是二手房的房龄,二手房跟新房之所以称呼不同,也就是在房龄上的差别。购房者在购买二手房的时候想要贷款,那么务必要了解清楚二手房的房龄,因为房龄直接关系到自己的贷款额度以及贷款年限,所以二手房的房龄对于房屋价格的影响还是挺大的。

●弄清地段

地段对于房子价格的影响是非常大的。大部分人在选房子的时候基本都是先确定一个大概地段,如果房屋所处的地段很好,比如在城市的中心区域,那么房屋的价格自然不会低。但如果房屋所处的地点比较偏僻,比如在郊区,那么房屋的价格自然是比不上位于城市中心区域的房子。

●查看配套

虽然现在很多小区都有自己的配套,但是小区内部的各项配套包含的服务有限,房子周边还是应该有一些比较大的商业配套的。所以,在选房子的时候还要关注这一点。配套服务主要包括教育、医疗、商业等,如果家里有小孩的话,在购房时还要考虑得更长远一些,不要把时间都浪费在接送孩子上。

●户型朝向

选房子时,购房者还应关注房子的户型和朝向,如果朝向不好,就会导致房屋的采光和通风都不好,所以朝向比较好的房屋价格一般都比较贵。有很多购房者在买房时都喜欢买坐北朝南的房屋,这样的房屋光照充足,室内不易潮湿。