

4月份我市二手房成交实际行情比数据反映更低迷 政策如无变化 或将逐渐趋稳

记者 陈艳

受新国五条中开征20%个税政策的影响,3月份我市二手房住宅成交量高达885套,而4月份的成交量回落到606套(其中市区375套)。5月1日至20日,市区范围(包括安阳、玉海、东山、上望、锦湖5个街道)二手房住宅成交量仅为125套。从上述数据可以看出,尽管4月份我市二手房住宅成交量降幅不是很大,但5月份已经呈现出明显的下滑趋势。



住建部门:4月份不少成交量属于3月份

事实上,4月份我市二手房成交的绝对量并不算低,且比去年同期有大幅上涨。据市住建局数据统计,2010年以来的月度成交数据显示,单月超过600套的二手房成交量依然处于相对高位,但是市住建局产权与市场管理科黄锦刚说,恐慌性入市现象从3月一直蔓延至4月上旬,到4月下旬,市民的观望情绪愈加浓厚,成交量骤减,市场的实际行情恐怕比数据反映的更低迷一些。

虽然从数据上看,4月份我市二手房住宅成交量依然突破了600套,但4月有不少成交案例在3月已有意向,由于交易周期较长,拖延到了4月才成交。黄锦刚说。

黄锦刚表示,新国五条地方细则的冲击力不像想象得那般大,尤其是20%个税政策,少有升级版本的政策出台。因此,4月份的二手房市场其实堪称3月末班车行情的延长版。正常情况下,每个月住宅成交量约在300至400套之间算是正

常,4月份600多套属于偏高的,而5月份预计全市成交量不会超过300套,如果政策不变,二手房市场低迷几个月后将会恢复常态。黄锦刚表示。

记者另从房产中介了解到,4月份,二手房买家考虑是否出手的周期明显拉长,观望情绪浓厚。此外,在非免税房集中区域,由售转租现象也很普遍;同时,一些卖家为转移个税成本,提高售价,进一步增加了成交难度。

购房者:改善型需求等待释放

受20%个税政策预期影响,4月份的二手房交易中,部分卖家为转移税收成本,提高报价,导致刚需难以承受。此外,4月份,末班车行情的余威仍在,部分置换型购房者因为在3月已售出

旧房,急于置换大房子,这也在一定程度上抑制了改善性需求的释放。

每年的购房者中,刚性需求和改善性需求量一般变化不是很大,今年3月份二手房交易爆发式增长已将本应该属于后

期的成交量提前释放。黄锦刚认为,眼下,买方不会轻易出手,一些卖家也不会轻易降价,如果政策没有变化的话,成交量将会逐渐趋于平稳。

房产中介:进入5月看房者少之又少

据市住建局产权与市场管理科数据显示,5月1日至20日市区二手房住宅成交量为125套,日平均成交量约6套,比4月份市区二手房日平均成交量(约12套)少了一半。

日前,记者随意走入市区一家房屋中介所,工作人员悠闲地坐着。3月份时忙得不得了,有时甚至晚上还带客人看房、约

谈、签合同,当月的成交量比平常月份多出了一两倍。4月份看房的人是有,订单却不多,5月份更糟了,连看房的人都少了。这位工作人员介绍,3月1日新国五条细则出台后,出于政策实施后二手房交易税收负担会大幅增加的担心,市场上二手房新挂牌房源明显增多,购房者成交意愿也强,

有些比较急的房源价格还有较大的让步,这些都促成了二手房成交量的增加。

走访中,记者发现,其他一些中介所报出的成交数据也反映了当前的趋势:3月份火热,但迅速降温又来得如此之快,二手房市场成交量突然刹车,让一些房产中介始料未及。

【相关链接】

北京二手房成交降八成 无税房猛涨价

3月底至今,北京、广州、深圳等35个城市发布了各自的实施细则。针对20%个税政策,除北京明确规定自4月1日起实施外,绝大多数城市重申了国务院文件的要求,并未说明何时开始实施。

北京新国五条细则落地首月,二手房成交量大幅回落八成,全市成交均价出现环比回落。新增房、客源减少,成交以刚需为主。据链家地产市场研究部统计,4月全月二手房网签5212套,环比下降了88.1%。如果不考虑春节月份成交非常态水平外,是近52个月以来最低值。而今年五一假期二手房的网签数量亦是近5年来的最低。

链家地产分析认为,4月二手房成交量大幅下滑的主要原因有两个:一是3月份极度透支了4月的部分网签和需求;二是市场进入典型的观望期,整体需求释放规模迅速缩小。预计这种观望情绪会在具体执行政策落实或价格走势趋于明朗的阶段有所缓解。

此外,与二手房成交量成鲜明对比的是无税房,最近一个月,无税房成为二手房市场的焦点,80%的客户都是冲着免税来的。如此情况下,受宠的无税房价格不降反升。现在满5年唯一住房交易无20%个税,业主心里都明白,知道这种房子有优势,因此把价格抬高,比未满5年的价格要高。相关业内人士表示。

香水美寓会所华丽体验 老带新惊喜送不停

5月18日,天瑞·香水美寓以全新的运动会所、丰富多彩的节目和活动,吸引了众多新老客户前来体验。

在现场,天瑞地产为客户精心准备的少儿拉丁舞、搏击操、肚皮舞等节目赢得了满堂喝彩。同时,各位健身、舞蹈老师也一一亮相,自我介绍,讲解课程,很多业主当场报名参加形体、舞蹈训练班,现场气氛十分热烈。

在节目进行过程中,穿插了香水美寓

老带新送好礼活动,凡香水美寓的老业主带朋友过来并成功购房的,新老业主双方均可获得mini iPad一台。老业主吴先生表示:我带朋友来看过很多次了,有这么优惠的活动,如果合适的话,就动员朋友马上下定,能和朋友住同一个小区,闲来无事打打牌,在会所里健健身,何乐而不为呢?

据悉,香水美寓将陆续推出对老业主的系列回馈活动。

(陈艳)

