



二手房交易进入淡季,一手房陆续开启中介联盟卖房 瑞安楼市转入下行期?

■记者 彭丽明/文 王鹏洲/图

两年或三年,房地产的发展总有一个周期。在长时间的调控之下,近期瑞安楼市的预期终于有所改变。市场已经开始调整,开发商和购房者的心态也随之发生变化,楼市极度火爆状态下产生的非理性状态,日益朝着理性回归。

三个月没有成交一套 淡季下“红牌子门店”生意惨淡

据瑞安市住建局市场科提供的数据显示,6、7月瑞安二手房成交量出现明显下滑。一般认为,天气炎热,又没有学区购房的强烈需求,此时二手房成交下滑只是“淡季惯性”,然而不少敏感的中介已经开始感觉不对劲。“二手房行情没有这么好了,尤其是许多新开盘的一手房都还没卖完。”万豪地产一

位90后中介人员最近有些不定,过去每个月都能成交好几套,不愁卖的状态显然已经一去不复返。

记者近日走访发现,我市二手房市场全面进入淡季,即便是实力强大的各大中介连锁机构,各门店经纪人一个月也只成交个一两套,而一些传统的“红牌子门店”生意则更加惨淡。

位于市区塘河北路的中介池先生诉苦道:“三个月了没有成交一套,一个客人都没有。”他表示,瑞安这一波二手房回暖是从2016年开始的,早在2014、2015年时,瑞安每个月二手房平均成交量不过两三百套,生意非常不好,2016年全面回暖。如今两年过去,受国家调控影响,二手房又转入“淡季”期。

新盘入市难再售罄 催生一批中介代理机构

不仅是二手房成交量遇冷,不少在售新盘也难再有开盘便售罄的底气了。相比前两年的好日子,今年以来瑞安新盘网签量确有所下降,上半年新房网签4188套,与2017年上半年相比下降8%,与2016年上半年相比下降28%。可以看出,在经历2016年新盘成交巅峰后,近两年瑞安楼市逐步回归理性。

在此之下,“一二手联动”卖房又流行起来,不少中介公司纷纷试图依靠分销的模式从一手房市场中分得一杯羹。记者致电市区某大型房产加盟连锁店老板,对方表示,目前全市在售的一手新盘,他们都有代理。但马上又觉得此言不妥,遂以忙为由挂了电话。

对于中介经纪人而言,新房市场越是不景气,他们则越有机会从开发商处获得代理

销售的机会。因而近年来一大批中介代理机构应运而生,个别机构一手房代理业务收入甚至远高于二手房。有经纪人透露,当前我市有几十家房产代理机构,比较知名的如大管家、万豪地产、链家地产、正合地产、21世纪不动产等,常常一个项目十家代理机构“盯着”,竞争非常激烈。

上个月,我市又新增一家中介代理机构,“我们这行,门槛低,投入成本也低,如果能代理一个楼盘,项目卖完了本钱就回来。”该中介机构合伙人之一表示。记者获悉,目前不仅在尾盘委托中介代理机构进行清盘,个别尚未开盘的纯新盘,也已找上了中介联合卖房,而一期若达到约定目标,代理机构所获得的佣金在100万元左右,效益远远高于二手房交易佣金。

观望氛围渐浓 买卖双方成交周期变长

楼市下行期,买卖双方之间的博弈也越来越暧昧。有中介表示自己就遇到过不少尴尬事,“谈了一个多星期的客户,坐下来签合同,房东突然说不卖了,要加钱。”据她介绍,目前房东对房价预期还未下降,担忧未来房价还会涨,怕自己现在卖了吃亏。

然而,在这一轮楼市下行期到来时,大部分敏感的购房者已经变得越来越理性,虽然不确定房价会什么时候降下来,但从短期来看,这部分观望的购房者只对便宜的房源才会入手,若高于心理预期则更倾向于等待。与此同时,相比之前对意向购房者议价时“不予理会”,现在更多房东表示价格可以谈了,但二手房成交周期明显拉长。

中介池先生也表示,从本质来看,房屋买卖交易还是受到市场的供求关系影响。尽管房东预期难降,但面对挂牌房源长时间卖不出,有些心急卖房的房东还是会选择降价卖掉。就市区而言,个别新交付的新房如瑞宸苑、枫景名苑等房源,上半年曾出现价格虚高,现在由于新交付楼盘增多,价格逐渐回归正常。

然而,安阳片区学区房价格却有略微上涨。例如之江花园、青莲小区、清泰小区、飞云花园、安庆小区等老牌的热门学区房,近来因学区政策调整,大部分购房者提前很多年买房,一直到孩子读小学,学区房流通周期估计要延长至12年,导致房源供应紧张,价格微涨。

置业讲坛

精装房和精装样板间差距有多大?

当前,自带装修的楼盘越来越多,购房者对于精装房的理解却源于看房前的精装样板间,这二者其实差别很大,购房者千万不要被眼前装修精美的样板间所迷惑,需要认清以下几点。

面积以大充小

目前市场上的样板房主要有两种,一种是实体样板房,另一种则是临时搭建的样板房,前者的面积和高度很难作假,后者则有各种“发挥的空间”。商家们最擅长的就是在样板间里动手脚,例如有些开发商将样板间面积设计成与实际大小1.1:1,给人一种空间宽敞的感觉。这里建议购房者看房时带个皮尺随时测量,如果不好意思这么做,那么学会步测和目测也是必要的。

定制迷你家具

有的样板房的面积并不大,可即使放满了家具看起来也会觉得很宽敞,这又是为什么呢?通常情况下,迷你家具是销售常用的手段,如果过于轻信眼睛看到的,很容易在交房时发现自己买的家具放在房子里十分拥挤。因此建议购房者在看样板间环节要确认精装房内摆设家具大小,在后期可以根据房屋大小进行设计,再买家具。

装饰物归属

样板间装修精美,装饰齐全。例



如,样板间中不仅会布置射灯、吊灯、台灯甚至还有脚灯,颜色也会有很多种,让房屋显得十分漂亮。但需要提醒购房者的是,所购买的精装房不一定有这些装饰物品,一定要看清精装房交房标准及附属设备、装饰。

装修品牌含糊

在购房者选择精装房的时候往往会询问所用装修材料,但售楼人员的解释多是“高档”、“一等”、“进口”等。虽说样板间内的装修看似完美,但实际交房环节才是重点,因此购房购买精装房时不仅要看样板间的装修材料品牌,还需要在合同中进行约定。

保修期限缩水

一般来说,精装房都有一个保修期,但开发商很容易利用购房者的无知在签订合同的时候做手脚,缩短保修期。这个时候购房者不能被样板间所迷惑,而应明确要求开发商提供保修说明。

虽说,购买精装修房屋可以省去自己装修所需要的时间成本,但精装修并不意味着真的可以“拎包入住”,提醒购房者在签约时,应认真推敲《商品住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》两书的内容,在收房环节应该做好入住前的把关程序。

(彭丽明 整理)

燕子搜房



燕子搜房是一个为市民提供买房、卖房、出租、求租的公益栏目,我们致力于成为瑞安最权威的二手房中介平台。如果您也有房源想要出售,关注“瑞安日报微地产”微信公众平台或拨打栏目热线:66888080即可免费登记房源。

我要出售

林先生要出售的房源位于清荷小区4栋,楼层在1楼,国有出让、双证齐全。房子面积40平方米,简单装修,总价68万元,施教区为马鞍山实验小学和安阳实验中学。

戴先生有一套飞云花园8幢1楼的房源出售,国有出让、双证齐全。房子面积99平方米,简单装修,总价155万元。施教区为隆山实验小学和安阳实验中学。

宋先生有一套虹北花苑4幢2单元别墅出售,国有划拨、双证齐全。该别墅为1带2结构,还带一个地下室和车库,面积240平方米,毛坯,售价352万元。施教区为锦湖实验小学和锦湖第一中学。

我要出租

徐女士要出租新裕景苑11楼的套房,这套房总面积160多平方米,现分割成两套小户型出租,格局都是两房两厅一卫。其中小套一点面积约70多平方米,年租金3.8万元;大套一点的房源面积80多平方米,年租金4.2万元。这两套房均已装修,家电齐全,可直接拎包入住,若诚心租赁,价格可面议。

施小姐要出租的房源位于广场路4单元1号楼,紧邻人民医院、虹桥路,交通便利。该房源位于7楼,面积65平方米,简单装修,年租金2.3万元。

张女士有一套华鸿安阳城11幢底层商铺出租,面积54平方米,毛坯,年租金6万元左右。

王先生有一套集云佳园3幢一单元2楼房源出租,面积148平方米,毛坯,年租金3.2万元。

如何参与“燕子搜房”栏目

- ①您可以关注“瑞安日报微地产”公众微信平台,直接在后台留言;
 - ②拨打热线电话:0577-66888080进行登记;
 - ③可在微信燕子搜房的子栏目“房源登记”留下信息;
 - ④也可以发送邮件到chenyan89@126.com。
- 如通过审核,我们将在“瑞安日报微地产”公众微信公众平台和本报上对其进行刊登,机会不容错过噢。

