

# 房源紧了,卖价涨了,长沙二手房火了

## 过户业务量环比增长五成 连线:全国70城二手房价涨幅超新房

“

“非长沙市户籍,限购一套房,我只能转购二手房。”近日,在长沙打拼了三年的陈女士一有时间,就跑到二手房中介看房子,由于一年前她已在长沙市岳麓区购置了一套小公寓,现在新政出台后,她只能将目光转向了二手房。

3·18新政后,长沙新房市场成交量直线下滑,但在调控范围内的二手房市场却一路脱缰,多位购房者和房企人士表示,二手房的卖价甚至远超新房价格。

据长沙不动产信息中心数据显示,3月18日-29日,不动产登记中心共受理二手房登记业务3325笔,办结发证3606笔,比2月18日-29日分别增长54.9%、24.9%。

■记者 卜岚 实习生 邓涛

### 市民

#### 房东坐地起价,面签后任性毁约

自3·18新政落地后,非长沙市户籍家庭限购一套房,由此给新房市场吹了“冷风”。相比一手房的日渐沉寂,新政后长沙的二手房市场爆发出了洪荒之力,房东一夜涨价几万,一天房源轻松转出的消息频频来袭。

“新房限购后,楼市简直成了卖方市场的天下,说毁约就毁约。”3月24日,吴女士突然接到了房东的电话,称之前她看中的湘江锦绣一套99㎡的三居室,昨天已转手卖给他人,并且对方当天看房后,直接提了70万的现金来签合同,所给的报价也比吴女士多2万。

“报价是96万,当天房东说要涨2万,我们都同意

了。”吴女士告诉记者,之前和房东约好了第二天签合同,谁知对方却变卦,“二手房特别火,同事在恒大华府以均价6500元/㎡购入的136㎡四居室,现在有人出价到140万,他都舍不得卖。”吴小姐表示,市场的火爆,容不得她有半点考虑,3月26日,她看中了另一套房,当天就交了定金。

在需求远超市供给时,自然是卖房占据主动权。在长沙拥有三套房源的周先生表示,中介每天都要带至少两拨人来看房,仅上周末就有6拨人看房,“看房的人多,涨个几万也是很普遍的,甚至不少房东都因卖价问题而出现毁约。”

### 不动产登记中心

#### 二手房过户火爆,业务量环比增长五成

3月29日9点,长沙不动产登记中心德政园分点已经排起了长队。自3月18日长沙楼市认购又认贷后,不动产登记中心的业务量也直线飙升,连当日的预约号都排到了4月6日。

长沙不动产信息中心数据显示,3月18日-29日期间,不动产登记中心共受理二手房登记业务3325笔,办结发证3606笔,比2月18日-29日分别增长54.9%、24.9%。

然而二手房的火爆程度,不仅仅体现在登记量上,均价也是水涨船高。安居客平台的统计数据显示,3月至今,长沙3月二手房均价为8146元/㎡,同比去年同期上涨25.81%。

“担心限购政策生变,

早点办完早心安。”今年80多岁的张奶奶是长沙本地人,前两天不小心扭了腿,但早上9点她还是坐着轮椅来办理二手房过户,“我在雨花区雅塘路看中了一套80㎡的两居室,正好拆迁款也下发了,女儿说长沙已开启限购,让我们赶紧过户,还好有绿色通道,很快就办完了。”

“新政以来,二手房业务量明显增加。”长沙不动产登记中心德政园分点审核二科科长李军告诉记者,德政园分点共4个二手房审核窗口,7个业务办理窗口,每天发到160-170多个号,“登记中心每天都是人满为患,办事人员都是身兼多职,忙起来连喝水的时间都没有。”



3月29日,长沙市不动产登记中心德政园分点人满为患,二手房过户火爆。 记者 卜岚 摄

### 房产中介

#### 房源紧俏,成交量直升三成

“如果要购买中山亭附近的小三房,只能再等一等!”对房产经纪人小周而言,这已经不是他第一次让客户“等等”了,“没办法,从年初开始长沙二手房市场就高烧不退,特别是3·18新政后,小三房简直成了交易市场的热馍馍,成交量直升三成。”

3月29日,记者走访了多个中介公司,发现二手房市场发生了明显变化。“3月18日后,新房成交率明显提升2倍,这个月工资也至少有1.5万元。”湘江中路附近新环境房屋中介的李先生介绍,新政后二手房市场开启了新一轮“秒房”模式,“当天看,当天买”已成常态,而且量价齐升,“比如昨天一套凯乐国际的三居室,当天客户看后,就签订了合同,价格为1.3万元/㎡,比市场均价高出了2000元/㎡。”

“附近一带还有小三房吗?”采访之时,一位年轻的情侣走了进来,女方告诉记者,她是长沙本地人,前两天看新政开始限购,想买一套升值潜力大的三居室,“价格高点都没有关系,主要有升值潜力。”

中环地产房产经纪人孟小姐介绍,由于学区的关系,最近北辰三角洲和伍家岭附近的二手房,单价都在12万元/㎡-14万元/㎡之间,甚至不少户型较小的房源都卖出了1.3万元/㎡的均价,其中位于伍家岭附近的名富公寓,42㎡的一居室,成交均价在1.2万元/㎡上下,而且房源较旧。

### 专家说法

#### 新房调控升级,“火”了二手房

二手房曾经被很多购房者视为“备胎”,但近期开始春风得意起来。

“刚需族仍旧是购房主力,金三银四正值购房旺季,婚房和学区区房的需求,也构成了本轮市场的‘推手’。”湖南正大行房地产代理有限公司总经理任泽表示,由于预售证和网签受限,长沙新房市场供应不足,而且自新政发布以来,不少市民害怕政策变动,存在恐慌性购买。

长沙中环地产总经理曾东阳表示,随着新一轮调控升级,一线城市及地州市的购房者涌入长沙,中产阶级群体也逐渐扩大,购房者的支付能力提升,以换房者为主的购房群体结构的改变,促

使改善性购房需求显著增多,“同时,学区房报名的报名日期也恰好在4月15日之前截止,这些都导致了二手房的疯狂生长。”

“按照城市正常的发展状态,新房和二手房的价格应是不相上下。”任泽认为,到明年上半年,长沙二手房市场将从“价值回补”的状态走向“日渐平稳”的状态,“而随着下半年长沙新房供应量的回升,预计今年5月-9月,长沙二手房的降幅将明显放缓。”

“二手房市场在新房市场的占比还将继续下降。”曾东阳解释,以前新房和二手房的成交比为3.01:1,预计到明年这个占比将提升到2.5:1或2:1,这也意味着二手房市场还将持续升温,但总体保持平稳。

### 国内连线

#### 70城二手房价涨幅超新房

近日,国家统计局发布2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与1月相比,2月70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有12个,上涨的城市有56个,持平的城市有2个。对比此前6个月的数据,2月份新房环比价格上涨的城市数量明显增加,且从1月份的45个增至56个。

此外,2月,在一二线城市新房价格趋稳的情况下,70城二手房整体价格环比涨幅超过新房。北京、广州等地近日再度加码楼市调控政策,降低金融杠杆、提高购房门槛。

新房价格趋稳,市场热度明显向存量房(二手房)市场转移。易居研究院智库中心研究院总监严

跃进通过对70个大中城市二手住宅销售价格数据进行简单计算得知,2月份70个大中城市二手住宅价格环比增幅0.4%,已连续23个月呈上涨态势,与1月份增幅基本持平。

据不完全统计,2月份70城二手房价格环比涨幅最高的城市分别为:广州环比上涨2.7%,厦门上涨2.0%,北京上涨1.3%,长沙上涨1.2%,秦皇岛上涨1.0%。

业内认为,各地新建住宅限价明显,二手房价格涨幅已超过新房,“从全国70大城市表现看,2月二手房的价格平均环比上涨了0.37%,而新房为0.33%,二手房市场的价格变动有两方面原因:一是春节后需求再上涨;二是新盘供应减少,需求集中释放在二手房市场。”